

Wonen met begeleiding: De huurcontracten

Deze presentatie gaat in op de betekenis van de wet- en regelgeving voor het scheiden van wonen en zorg bij daklozen, met aandacht voor:



Impact op Woonbeleid



Overzicht en Samenhang



Normstellende kapstok voor beleid

September 2025



Welkom & introductie



Peter Paul Doodkorte

Platform Sociaal Domein



Vincent Vos

Platform Sociaal Domein



Ico Kloppenburg

Vereniging van Nederlandse Gemeenten



Hugo Bakkum

Vereniging van Nederlandse Gemeenten



Susan van Klaveren

Platform31



Vragen uit de praktijk



Tijdelijke contracten

Wanneer zijn deze daadwerkelijk toegestaan en onder welke voorwaarden?



Koppeling huur en zorg

Hoe regel je de verbinding tussen huurcontract en zorgovereenkomst praktisch?



Urgentiebepalingen

Welke doelgroep krijgen welk soort urgentie en waarom?



Verankering in beleid

Hoe verwerk je begeleiding in de huisvestingsverordening effectief?



Passende woonvormen

Welke woonoplossing past bij welke ondersteuningsbehoefte?



Doel van de sessie

Inzicht verkrijgen

Helder overzicht van
huurconstructies bij
begeleid wonen en hun
juridische implicaties

Dialogoog starten

Fundament leggen voor
gezamenlijk gesprek
tussen alle betrokken
partijen

NAD-koppeling

Verbinding maken met het Nationaal Actieplan
Dakloosheid en 'Eerst een Thuis'



Reflectievraag: Wat hoop je
specifiek mee te nemen uit
deze sessie voor je eigen
praktijk?



Programma

Wat gaan we vandaag doen?



Scheiden van wonen en zorg

Waarom is dit belangrijk, welke vormen zijn er en wat betekent het concreet in de praktijk?



Wettelijk kader

Overzicht van relevante regelgeving en juridische mogelijkheden



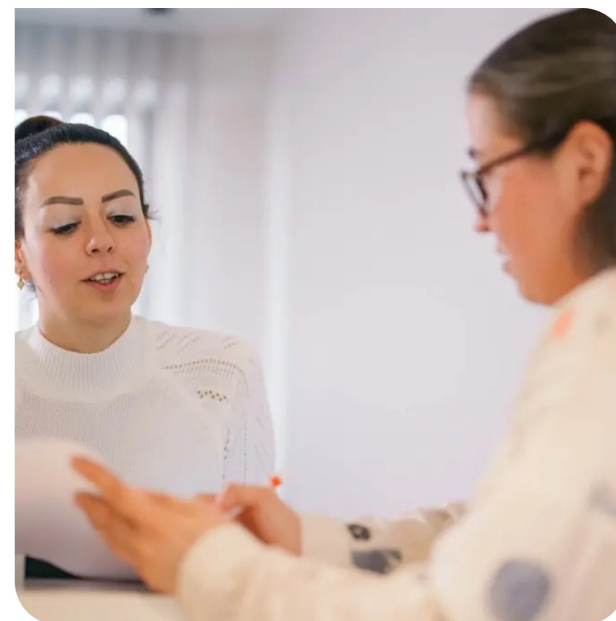
Praktijkvoorbeelden

Concrete cases en ervaringen uit verschillende gemeenten



Afronding en reflectie

Samenvatting van inzichten en vervolgstappen



Uitgangspunt: Scheiden van wonen en zorg



Het scheiden van wonen en zorg vormt de basis voor duurzame huisvesting en passende ondersteuning.



"Door wonen en zorg te scheiden, ontstaat meer keuzevrijheid en stabiliteit voor bewoners"

Varianten bij scheiden van wonen en zorg

Financiële scheiding
wonen en zorg

Organisatorische scheiding
wonen en zorg

	Verblijf (bv MO, BW, VO)		Intermediair	Driepartijen	Tijdelijk regulier	Vast regulier
Kenmerken	Eigen bijdrage	Uitstroom, soms met urgentie	Huur bij zorgaanbieder	Huur bij corporatie	Huur bij corporatie	Huur bij corporatie
Doel	Uitstroom passend bij situatie cliënt		Omklap naar vast regulier huurcontract	Omklap naar vast regulier huurcontract	Omzetting naar vast regulier huurcontract	Blijven wonen in stabiele situatie
Wettelijke basis toewijzing	Beschikking Wmo, WLz, Jeugdwet		Wettelijke urgentie: Huisvestingswet art 12 lid 3, Regeling versterking regie volkshuisvesting, Huisvestingsverordening			
	Toewijzing plek door gecontracteerde aanbieder		Gemeentelijke urgentie: Opnemen in Huisvestingsverordening. Let op: lagere rangorde dan wettelijk urgent.			
			Zelden toewijzing zonder urgentie		Met en zonder urgentie (zonder: inschrijfduur, situatiepunten, zoekgedrag, loting)	
Wettelijke basis vast of tijdelijk	Beschikking Wmo, WLz, Jeugdwet		Tijdelijk 2jr: alleen doelgroepen in Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst			nvt
	Toewijzing plek door gecontracteerde aanbieder		Vast huurcontract kan, maar langdurige intermediaire en driepartijenconstructie is niet aan te raden: Eigen regie? Zorg of wonen leidend bij ontbinding door rechter? Is het eigenlijk verblijf?		nvt	Vast: alle woningzoekenden. Wet vaste huurcontracten.



Kenmerken van Intermediaire en Tripartite Huurovereenkomsten

Deze verhuurconstructies combineren wonen met begeleiding voor specifieke doelgroepen. Ze vormen een tussenschakel tussen verblijf enerzijds en wonen zonder aanvullende voorwaarden anderzijds.

Koppeling wonen met begeleiding

De huurovereenkomst is gekoppeld aan een zorgovereenkomst.

Huur

Reguliere huurbetaling door bewoner, geen eigen bijdrage voor huisvesting zoals bij verblijf. Er is huurbescherming en huurprijsbescherming.

Samenwerking

Vierkant tussen cliënt, woningcorporatie, zorg/ welzijnsaanbieder, gemeente voor gecoördineerde ondersteuning.

Sancties

Niet naleven van verplichtingen kan leiden tot ontbinding huur- en zorgovereenkomst en terugkeer naar verblijf. Vrijwillig of via rechter.



Knelpunten in de praktijk bij intermediaire en tripartite constructies

Juridische Verankering

Wie snapt het nog? Sommige wetgeving onlangs gewijzigd. Andere wetgeving wijzigt binnenkort. Daarnaast sommige zaken regelen in huisvestingsverordening, andere in privaatrechtelijke huur- en zorgovereenkomsten, weer andere in bestuursrechtelijke beschikkingen.

Tijdelijkheid

Is de tijdelijkheid van de constructie van tevoren wel te bepalen? Inschatting vooraf kan te optimistisch of pessimistisch blijken. Tussentijds bijsturen op duur van constructie is niet mogelijk.

Hoogte van de Huur

Extra werkzaamheden door zorgaanbieder kunnen worden verdisconteerd in hogere huurprijs. Dit leidt tot discussies over wat betaalbaar en kostendekkend is.

Samenwerking & Risico's

Een onduidelijke verdeling van verantwoordelijkheden voor onderhoud en beheer veroorzaakt problemen. Vooral als zorgorganisaties eigenlijk verhuurder zijn, maar dit niet officieel mogen. Bovendien risico zorgaanbieder op huurderving bij wisselingen, huurachterstand, slecht huurderschap.

Dubbelrol Begeleiders

Begeleiders moeten zowel ondersteunen als objectief de voortgang beoordelen. Dit kan leiden tot belangenconflicten en maakt een eerlijke evaluatie lastig.

Tekort aan Geschikte Woningen

Er is een blijvend tekort aan betaalbare en geschikte woningen. Dit zorgt voor langere wachtlijsten en problemen in de hele zorgsector.

⚠ **Rechten en Plichten:** De balans tussen de huurrechten van cliënten en aanvullende woonverplichtingen is complex, vooral als dit de autonomie en het herstel van de cliënt kan beïnvloeden.



Huidig Wettelijk Kader

01

Wet Vaste Huurcontracten

[Wet vaste huurcontracten](#). Vaste huurcontracten zijn de norm.

03

Huisvestingswet 2014

[Huisvestingswet 2014](#). Mogelijkheid tot opstellen huisvestingsverordening met urgentiecategorieën en mogelijkheid van intermediaire of tripartite verhuurconstructies.

02

Besluit Specifieke Groepen

[Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomsten](#).

Uitzonderingen op vaste huurcontracten 2 jaar, o.a. uitstroom MO en sociale noodsituatie.

04

Wmo 2015

[Wmo 2015](#). Koppeling met doelgroepgericht woonbeleid.



Nieuw Wettelijk Kader (per 2026/2027?)

Wet Vaste Huurcontracten

[Wet vaste huurcontracten.](#)

Vaste huurcontracten blijven de norm.

1

2

Besluit Specifieke Groepen - Aangepast

[Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomsten.](#)

Inwerkingtreding uitzondering nieuwe wettelijk urgente groepen (o.a. *beschikking* MO leidend bij urgentie i.p.v. *uitstroom* MO), sociale noodsituatie vervalt.

3

Wetsvoorstel Versterking Regie

[Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting.](#)

Wijzigt 4 wetten, maar relevant hier is met name wijziging Huisvestingswet 2014 met verplichting huisvestingsverordening met verplichte urgentiecategorieën.

4

Conceptregeling Versterking Regie

[Conceptregeling versterking regie volkshuisvesting.](#)

Definiëring en afbakening verplichte urgentiecategorieën en voorwaarden voor urgentie.

5

Wmo 2015 - Uitgebreid

[Wmo 2015.](#) Wordt aangevuld met verplichting om in Wmo-beleid de ondersteuning te regelen die nodig is bij het wonen.



Juridische Conclusies (1)

Verschil tussen wonen en verblijf

Wonen

Als iemand een echt huurcontract heeft (tijdelijk of vast), is er sprake van wonen. De woning blijft dan onderdeel van de woningvoorraad.

Verblijf

Als iemand in een zorginstelling verblijft zonder huurcontract, is dat verblijf en telt de plek niet mee als reguliere woning.



Juridische Conclusies (2)

Tijdelijke huurovereenkomsten

1 Urgentie met zorg/begeleiding

Als iemand urgentie krijgt met zorg/ begeleiding, mag de gemeente daar een tijdelijke huurovereenkomst aan koppelen (bijv. 6 maanden, 1 jaar of 2 jaar).

2 Eenmalige tijdelijke overeenkomst

Er mag maar één keer zo'n tijdelijke overeenkomst worden gesloten.
Daarna moet de overeenkomst onbepaalde tijd worden.

3 Koppeling duur begeleiding en huur

Er is geen wettelijk voorschrift dat de duur van begeleiding en de duur van de huurovereenkomst gelijk moeten zijn, maar het ligt wel voor de hand om dat te koppelen.



Juridische Conclusies (3)

Grens van twee jaar

1

Situatie

Bij tijdelijke huurovereenkomst van twee jaar bij intermediaire of tripartite huurovereenkomst, en als de bewoner zich binnen die twee jaar niet houdt aan de huur- of zorgovereenkomst

2

Opties voor verhuurder

- Ontbinden huurovereenkomst binnen looptijd alleen door tussenkomst rechter; of
- Ten minste 1 maand voor het aflopen van de huurovereenkomst bewoner informeren over einde huur conform overeenkomst. Geen tussenkomst van rechter nodig.



Conclusie: Tijdelijke huurovereenkomst van twee jaar biedt dus niet meer dan een juridische mogelijkheid voor de verhuurder om na afloop van de tijdelijke huurovereenkomst, zonder tussenkomst van de rechter, afscheid te nemen van de huurder.



Juridische Conclusies (4)

Bepaalde of onbepaalde tijd + zorg?

Huurcontract onbepaalde tijd

Sommige gemeenten geven een huurcontract voor onbepaalde tijd, gekoppeld aan langdurige Wmo-begeleiding (bijv. 8 jaar). Dat is juridisch wel mogelijk, al vinden sommigen dat niet logisch of wenselijk.

Langer dan twee jaar

De intermediaire of tripartite overeenkomsten mogen langer duren dan twee jaar. Vraag is dan wel of zorg al die tijd leidend is.

Zeker wanneer de zorg na enige tijd slechts incidenteel wordt, kan de rechter achteraf oordelen dat het wonen leidend is en dat sprake is van een reguliere huurovereenkomst. Huurbescherming weegt dan zwaarder voor de rechter.



Juridische Conclusies (5)

Doelgroepen **tijdelijke huurovereenkomsten**?

Bij een gelimiteerd aantal groepen kan een tijdelijke huurovereenkomst worden afgesloten. Zie Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst voor deze groepen:

Nu

- Uitstromers maatschappelijke opvang
- Sociale noodsituatie

Vanaf Wvrv wordt dit

- Mantelzorgverleners en -ontvangers
- Medisch urgenten
- Beschikking MO / VO
- Uitstromers BW / GGZ / Jeugdzorg / PI / FZ / seksbranche
- Waarschijnlijk dakloze gezinnen

Daarnaast:

- ☐ Na scheiding willen wonen in nabijheid van kinderen
- ☐ Nabestaanden na overlijden hoofdhuurder, die niet medehuurder waren (bv kinderen)
- ☐ Statushouders uit COA-opvang, Tijdelijke huisvesting voor mensen die uit de centrale opvang komen
- ☐ Tijdelijk andere woonruimte nodig wegens renovatie
- ☐ (Internationale) studenten die tijdelijk bij studie willen wonen
- ☐ Tijdelijk werk op Waddeneiland
- ☐ Tweede kans huurders, bij eerdere beëindiging



Juridische Conclusies (6)

Doelgroepen **urgentie** gecombineerd met intermediair of tripartite?

Gemeenten houden ruimte om urgentie te koppelen aan een intermediaire of tripartite overeenkomst. Dit geldt in elk geval, maar niet uitsluitend, voor een aantal **wettelijk urgente groepen**. Zie Regeling versterking regie volkshuisvesting.

Het gaat om:



Mensen met een MO / VO-beschikking



Uitstromers uit BW / GGZ / Jeugdzorg / PI / FZ
/ seksbranche



Waarschijnlijk ook dakloze gezinnen
(Wordt nog over nagedacht)

Daarnaast kunnen gemeenten ook **andere groepen als urgente groep** opnemen in de huisvestingsverordening. Bijvoorbeeld multiprobleemgezinnen bij wie een andere woning helpt. Ook daarbij kunnen intermediaire of tripartite overeenkomsten worden gesloten.

⊗ **Let op:** alleen tijdelijke huurovereenkomst als doelgroep in Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst.

⚠ **LET OP:**
Gemeenten moeten nog steeds in hun (regionaal afgestemde deel van de) huisvestingsverordening opnemen bij welke groepen een intermediaire of tripartite overeenkomst kan worden gesloten.



Casus: doorstroomvoorziening

Preventieve inzet

Bij (dreigende) dakloosheid voor mensen die geen begeleiding nodig hebben

Nieuwe situatie

Indien eigen bijdrage

Er is sprake van verblijf.

Daarna eventueel uitstroom met (wettelijke) urgentie.

Huidige situatie

Soms 'verblijf', soms georganiseerd met tijdelijke huurcontracten - nu nog toegestaan op grond van 'uitstroom MO' of 'sociale noodsituatie'

Indien huur en tijdelijk

Eerst uitstroom naar doorstroomvoorziening, eventueel met urgentie.

Aan urgentie kan verplichte begeleiding worden gekoppeld.

Tijdelijk kan dan alleen bij doelgroep van Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst.

Bij doorstroming geen wettelijke urgentie, maar je kunt in huisvestingsverordening de doorstromers opnemen als eigen urgente groep.



Casus: Omklapcontract

"Housing First variant: zorgen dat iemand kan blijven wonen, ook na beëindiging van de begeleiding"

01

Doelgroepen uitbreiden

Kan aan allerlei groepen woningzoekenden worden aangeboden, mits opgenomen in huisvestingsverordening

02

Wettelijke doelgroepen

Constructie is expliciet mogelijk gemaakt voor wettelijk urgente doelgroepen:

- beschikking MO/VO en
 - uitstromers
- BW/GGZ/Jeugdzorg/PI/FZ/seksbranche

03

Contractduur

Bij wettelijk urgenten wordt duur vooraf bepaald door college van B&W



Casus: Kamertraining

Doel van Kamertraining

Helpt jongvolwassenen om woon- en leefvaardigheden (verantwoordelijkheid, dagritme, enz.) aan te leren.

Indien huur en tijdelijk:

1. **Optie A:** Eerst uitstroom naar kamer, eventueel met urgentie. Aan urgentie kan verplichte begeleiding worden gekoppeld. Tijdelijk (2 jaar) kan dan alleen bij doelgroep van Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst.

Bij doorstroming geen wettelijke urgentie, maar je kunt in huisvestingsverordening de doorstromers opnemen als eigen urgente groep.

Constructies

Indien eigen bijdrage

Er is sprake van verblijf. Daarna eventueel uitstroom met (wettelijke) urgentie.

2. **Optie B:** Vaste huurovereenkomst in jongerenwoning met doelgroepencontract. Na 5 jaar (evt. +2 jaar) heeft verhuurder extra grond om huur op te zeggen en opnieuw te verhuren aan de doelgroep.



Wetswijziging hospitaverhuur

Oud concept in nieuw jasje: problemen oplossen

Probleem	Oplossing
Hogere huurtoeslag door extra inkomen hospita	Extra inkomsten uit hospitaverhuur tellen niet mee voor huurtoeslag
Onzekerheid over het opzeggen van het huurcontract	Flexibele opzegtermijn: 1 maand in de eerste maand 3 maanden tijdens de 9 maanden proeftijd
Korte wettelijke looptijd van tijdelijke contracten	Speciale looptijd van 5 jaar mogelijk
Alleen toepasbaar op kamers in de woning	Uitbreiding naar andere kleine woonruimtes (zoals 'tuinghuisjes')
Angst voor waardevermindering van de woning	Eigenaar kan huur beëindigen bij verhuizing of verkoop





Afronding en Reflectie



Wat we hebben geleerd

Wat zijn de belangrijkste lessen uit deze sessie over wonen met begeleiding? Denk na over de belangrijkste punten en vragen die nog openstaan.



Nog openstaande vragen (kaartje!)

Welke onderwerpen vragen nog om meer duidelijkheid of verder onderzoek?



Wat je nu kunt doen

Welke concrete acties kun je direct nemen binnen je organisatie? Bedenk praktische stappen voor de uitvoering.



Hoe verder

Wil je meer weten of verder verbinding nodig? Neem contact op met je regioadviseur:
<https://platform-sociaaldomein.nl/regioadviseurs>

③ **Meer informatie:** [Factsheet Wonen met begeleiding en huurcontracten - Platform31](#): Dit document legt uit hoe verschillende partijen kunnen samenwerken om normale huurcontracten de standaard te maken, wat een gezamenlijke inspanning vraagt.

Vragenkaartjes uit 8 bijeenkomsten

Meeste vragen beantwoord - overige regionaal oppakken

Veel gestelde vragen beantwoord via:

- Deze presentatie
- Platform31 publicaties over scheiden wonen en zorg
- Verschillende huurcontractvormen (regulier, tripartiet, intermediair)

Aanvullende bronnen:

Platform31 artikel "Wonen met begeleiding"

Wat is scheiden van wonen en zorg, hoe vertaalt dit zich in huurcontracten:

<https://www.platform31.nl/artikelen/wonen-met-begeleiding/>

Platform31 factsheet "Wonen met begeleiding in de wijk"

Hoe wonen en zorg meer te scheiden:

<https://www.platform31.nl/artikelen/factsheet-wonen-met-begeleiding-in-de-wijk/>

Aankondiging nieuwe publicatie Platform31 & Nieuw Webinar:



Lancering

3 november op website Platform31



Link: Webinar: Huurcontracten en begeleiding – een persoonsgerichte aanpak

vng.nl/agenda/webinar-huurcontracten-en-begeleiding-een-persoonsgerichte-aanpak

