

## CHECKLIST SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Utrecht, juni 2003

Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg  
Linda Sanders

In veel gevallen gaan een woningcorporatie en een zorginstelling samenwerken ten behoeve van nieuwbouw. In de voorbereiding moeten vele zaken met elkaar besproken worden. Het is zinnig om een aantal afspraken vast te leggen zodra dat kan. Dit om te voorkomen dat later in het traject misverstanden ontstaan, al dan niet ten gevolge van personele wisselingen.

Veelal wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld voor de periode van voorbereiding en bouw. Zodra het complex wordt opgeleverd, wordt of een nieuwe overeenkomst gemaakt voor de exploitatieperiode, dan wel een huurcontract afgesproken.

In de exploitatieperiode kan dan ook sprake zijn van drie contracten: een huur- of samenwerkingsovereenkomst tussen woningcorporatie en zorginstelling en individuele huur- en zorgovereenkomsten tussen bewoner/gebruiker en leverancier.

Welke onderwerpen kunnen in de samenwerkingsovereenkomst tussen een woningcorporatie en een zorgstichting worden opgenomen? Een checklist kan als geheugensteuntje dienen.

### Aanhef: partijen

Woningcorporatie + zorgstichting (naam, adres, bevoegde personen)

### Considerans:

- de reden noemen waarom het contract wordt aangegaan ( de 'vooroverwegingen' )
- uitgangspunten en veronderstellingen opnemen die voor het aangaan van het contract relevant zijn; waarom wordt tot samenwerking besloten?
- omschrijving eventuele bijzondere omstandigheden

### Omschrijving van de overeenkomst:

Korte inhoud omschrijven; waarom wordt de overeenkomst gesloten; op welke terreinen gaan partijen samenwerken; eventueel op welke onderdelen heeft de samenwerking betrekking; doelgroepen (kan ook in de considerans zijn opgenomen).

### Looptijd overeenkomst:

- duur van de overeenkomst; bepaalde of onbepaalde tijd. Bij bepaalde tijd kan de overeenkomst niet tussentijds worden opgezegd. Bij onbepaalde tijd is opzegging wel mogelijk;
- eventueel opzegtermijn en opzegredenen opnemen
- eventuele verlengingsmogelijkheden opnemen. Ook is het mogelijk bepaalde onderdelen van de overeenkomst langer door te laten lopen. Bijvoorbeeld als in de overeenkomst om een project te realiseren ook al afspraken zijn gemaakt over toewijzing van de woningen.

### Omschrijving samenwerking (sterk afhankelijk van de aard van het project en de fase waarin de samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten):

Indien overeenkomst wordt afgesloten in een vroeg stadium van de voorbereiding:

- inspanningsverplichting om te realiseren
- wie is verantwoordelijk voor het verkrijgen van welke vergunningen of goedkeuringen
- hoe wordt de andere organisatie daarbij betrokken
- eventueel afgegeven garanties (bijvoorbeeld overdracht van de grond tegen vastgestelde prijs)
- benoeming risico's en hoe daarmee om te gaan. Ook afhankelijkheid van dit project van andere zaken zoals verkoop (college sanering), bestemmingsplan e.d.
- voorbereidingskosten en verdeling daarvan
- kwaliteitsniveau bouw
- beoogde opleverdatum en hoe om te gaan met uitloop (en kosten)
- eventuele afspraken gedurende realisatieperiode (bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting of terugkeergarantie bewoners)

Indien de overeenkomst wordt afgesloten op een tijdstip dat al besluitvorming tot stand is gekomen:

- wat levert elk van de organisaties (ook afspraken over onderhoud en snelheid van opereren)
- welk kwaliteitsniveau is afgesproken (woonkeur, aanvullende eisen voor de doelgroep)
- tegen welke prijs en hoe kan de prijs worden aangepast (bij complexgewijze verhuur ook in collectieve huurcontract te regelen)
- verwijzing naar concept-huurovereenkomst en concept-zorgovereenkomst
- opleverdatum
- toewijzing en verhuurprocedure woningen (bij complexgewijze verhuur ook in collectieve huurcontract)
- afspraken omtrent tijdelijke huisvesting, eventueel verhuizing van zittende bewoners en doorgaan zorg- en dienstverlening bijv. in aanleunwoningen gedurende de bouwperiode (bij nieuwbouw voor bestaande intramurale instelling).

#### **Te regelen zaken in individuele zorg- en/of dienstverleningsovereenkomst met de cliënten**

(eventueel al op te nemen in de samenwerkingsovereenkomst of te verwijzen naar deze overeenkomst:

- welke vormen van zorg en/of dienstverlening kunnen worden geboden
- onder welke randvoorwaarden (indicatie, eigen bijdrage, zelf betalen)
- kwaliteitsnormen
- procedure voor aan- en afmelding voor onderdelen
- sleutelprocedure
- verplichting tot afname (discutabel) of niet, eventuele opzegprocedure<sup>1</sup>
- koppeling al dan niet aan de huurovereenkomst
- prijs en prijsaanpassingen, wijze van inning en verantwoording naar cliënten
- geschillen of klachtenregeling

**Te regelen zaken inzake verhuur** (eventueel met doorverwijzing naar huurovereenkomst):

- toewijzing en voordracht, eventueel onderscheid in procedure tussen woningen waarvoor een indicatie geldt en overige woningen
- ingeval van collectieve verhuur met individuele verhuur door de zorgstichting, de wijze waarop de afspraken overgenomen worden in de individuele huurovereenkomsten
- leegstandsrisico
- eventueel gemiddeld huurprijsniveau of aantal woningen dat voor huursubsidieontvangers beschikbaar blijft
- jaarlijkse huurprijsaanpassing
- eventueel de administratieve afwikkeling indien geswitcht kan worden van woning naar intramurale plaats en omgekeerd

#### **Overige bepalingen:**

- inspanningsverplichting bijvoorbeeld bij overlast
- eventueel bodemonderzoek en asbestverwijdering
- eventueel terugkeergarantie, huurcompensatie voor bewoners en herinrichtingskosten ingeval van vereiste verhuizing en terugkeer oude bewoners
- overleg en communicatie gedurende de voorbereiding
- overlegbepalingen tussen partijen zodra exploitatie gaat lopen (zodat een platform aanwezig is om in te spelen op veranderingen in de omgeving)
- overleg met bewoners
- eventuele ontbindende voorwaarden en financiële consequenties

<sup>1</sup> Voor diensten zoals huismeester, gebruik recreatieruimte, alarmering kán de verplichting opgenomen worden om deze af te nemen. Het verdient de voorkeur om bewoners zoveel mogelijk keuzevrijheid te geven.

Het verplicht stellen van het afnemen van zorgproducten van één bepaalde zorgleverancier is discutabel en niet houdbaar voor de rechter. Mensen moeten in de gelegenheid gesteld worden een andere zorgaanbieder te kiezen. Een verplichting tot afname van zorg of begeleiding kan wel opgenomen worden als de doelgroep zonder dit niet aldaar zou kunnen wonen. Ingeval van een conflict hierover zal ook de rechter uitspraak doen over de al dan niet terechte koppeling.

**Geschillenregeling:**

Zowel te regelen in de samenwerkingsovereenkomst als in de afzonderlijke zorgovereenkomst of in de collectieve huurovereenkomst (individuele huurovereenkomsten kennen een wettelijk traject via huurcommissie en kantonrechter).

- onder welke voorwaarden is de overeenkomst te beëindigen
- hoe wordt dan gehandeld
- op welke manier worden geschillen aangepakt, via burgerlijke rechter, scheidslieden of mediation.

**Slotbepalingen:**

Domiciliekeuze

**Ondertekening:**

In tweevoud opgemaakt. Datering.