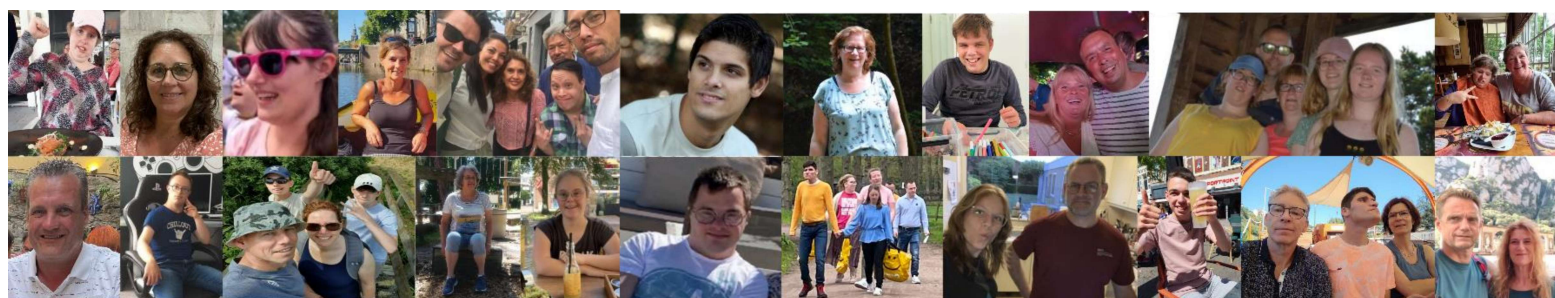




Ouderinitiatief Covída

Projectplan



Stichting Covída

Opgericht op 31 januari 2019

KvK nummer 73866253

RSIN 859692152

Post- en bezoekadres: Vlaggeschip 68, 4902 CM Oosterhout

Telefoon: 06 10 70 47 10

Website: www.stichtingcovida.nl

Inleiding	2
Doel document	3
Visie	4
Doelstelling	4
Organisatie	5
De stichting.....	5
Deskundigen	6
Inspraak ouders	6
Omgang met elkaar	7
Bewoners en hun zorg	8
Voor wie?	8
Zorgbehoefte en – klimaat	9
Organisatie van de zorg	10
Het plan	12
Twee projecten naast elkaar	12
Betrokken partijen	12
De locatie	13
Het gebouw	14
Financiën	16
Inleiding	16
Financiële situatie eind 2024	16
Projectbegroting	18
Investeringsbegroting	18
Mijlpalen en Risico-inventarisatie	19
Vooruitblik/strategie 2025-2027	20
Algemeen doel	20
A. Huisvesting:	20
B. Bewoners.....	20
C. Zorg	20
D. Financiële middelen	21
E. Samenwerking	21
F. Ontwikkelen organisatie	21
Planning	22
Bijlage 1	23

Inleiding

In 2019 richtten Ferdy en Ingrid Benoist uit Oosterhout Stichting Covida op. De aanleiding was de zoektocht naar een passende woonplek voor hun zoon Luc. Een woonomgeving die dichtbij, huiselijk en verbonden met de samenleving is, bleek moeilijk te vinden. Tijdens hun zoektocht bezochten zij verschillende wooninitiatieven. Dit leidde tot de overtuiging dat ouders ook op volwassen leeftijd betrokken moeten kunnen blijven bij de woon- en zorgomgeving van hun kind.

Vanuit die gedachte besloten zij de regie in eigen hand te nemen en zelf een ouderinitiatief te starten. Inmiddels is Covida uitgegroeid tot een betrokken groep ouders die gezamenlijk werkt aan de realisatie van deze droom. De kracht van Covida ligt in de gezamenlijke regie: ouders denken mee, beslissen mee en dragen samen verantwoordelijkheid voor een toekomstbestendige woonomgeving voor hun kinderen.

Covida wil een woon- en zorgconcept bieden voor mensen met een verstandelijke beperking, waarin de behoeften van de bewoners centraal staan. Persoonlijke aandacht, verbondenheid en eigen regie zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Verbondenheid tussen bewoners onderling, met familie en netwerk én met de samenleving. Saamhorigheid, welzijn en het tot bloei komen van iedere bewoner staan voorop. Zo ontstaat een warme, huiselijke woonomgeving waarin bewoners zich thuis voelen, onderdeel zijn van een gemeenschap en zo zelfstandig mogelijk kunnen leven.

Doel document

Dit projectplan is een dynamisch document. Geschreven in de wij-vorm. Hiermee worden het bestuur van de stichting en de betrokken ouders bedoeld. Het document wijzigt naar gelang het project vordert. Met het project wordt bedoeld: De realisatie van een woonzorg voorziening voor 16 mensen met een verstandelijke beperking. Onderdelen van het project volgen diverse fasen: initiatiefase, definitie, voorlopig en definitief ontwerp, uitvoeringsontwerp en realisatie.

De organisatie van Covida staat alvast als een huis. Bestuur, Raad van Toezicht, Medezeggenschapsraad en commissies werken hard aan de doelstellingen van Covida. Voor wat betreft het gebouw is er een uitvoeringsontwerp en heeft woningcorporatie Thuisvester opdracht gegeven voor de realisatie.

Covida heeft in juni 2026 14 van de 16 deelnemers aan zich gebonden. Met hen is een deelnemersovereenkomst gesloten.

De beoogde zorgaanbieder is Fittin. Er is een Intentieovereenkomst getekend met afspraken over de zorg.

In dit document wordt eerst de visie van Covida uiteengezet. Vervolgens worden de onderwerpen organisatie, bewoners en hun zorg, het plan, financiën en de planning tot en met opening behandeld.

Visie

Stichting Covída vindt het belangrijk dat mensen mogen zijn wie ze zijn en samen leven in verbinding.

De kernwaarde van Covída is **verbinding**

Brene Brown: *“Verbinding is de energie die bestaat tussen mensen wanneer ze zich gezien, gehoord en gewaardeerd voelen, kunnen geven en ontvangen zonder oordeel en steun en kracht ontleen aan de relatie.”*

Het begint allemaal met de **verbinding** met jezelf. Vanuit de **verbinding** met onszelf gaan we relaties aan met anderen.

Verbinding van de bewoner met zichzelf - Verbinding van de bewoners met elkaar - Verbinding van bewoners met begeleiding - Verbinding van bewoners en familie - Verbinding van bewoners en omgeving - Verbinding van de teamleden met elkaar - Verbinding van ouders met elkaar - Verbinding van ouders en het team medewerkers.

Zie voor verdere uitwerking van de visie naar de praktijk bijlage 1.

Doelstelling

Het realiseren van een kleinschalig wooninitiatief voor 16/17 bewoners met een beperking inclusief inloopmogelijkheid voor familie, vrienden en mensen uit de buurt. Gesitueerd in een levendige woonbuurt met een groene omgeving. Een plek waar bewoners sámen leven. Een plek met mogelijkheden voor zinvolle daginvulling



Organisatie

De stichting

De naam van de stichting komt voort uit een samenvoeging van “Co” en het Spaanse woord “Vida”. “Co” staat voor “samen” en “Vida” voor “leven”. De naam Covida en onze belangrijkste kernwaarde “Verbinding” passen ons volledig.

Bij de organisatie van een ouderinitiatief is het belangrijk dat er een rechtspersoon is die het initiatief vertegenwoordigt. We hebben gekozen voor een stichting als rechtspersoon en bedoeld om een maatschappelijk, sociaal of ideëel doel te realiseren. Met een stichting als rechtspersoon zijn rechten en plichten, bezittingen en schulden, fiscale aspecten en de continuïteit geregeld. We willen zo min mogelijk risico lopen als het gaat om de continuïteit van het initiatief en de financiën.

Het streven is een 5-koppig bestuur te formeren met minimaal twee externen en één initiatiefnemer. Een meerderheid van het aantal bestuursleden zal bestaan uit ouders van bewoners. Bestuursleden zijn actief betrokken en onbezoldigd. Momenteel bestaat het bestuur uit 4 bestuursleden, 3 ouders waarvan de 2 initiatiefnemers en 1 externe vrijwilliger. Er is een vacature voor algemeen bestuurslid met de portefeuille zorg.

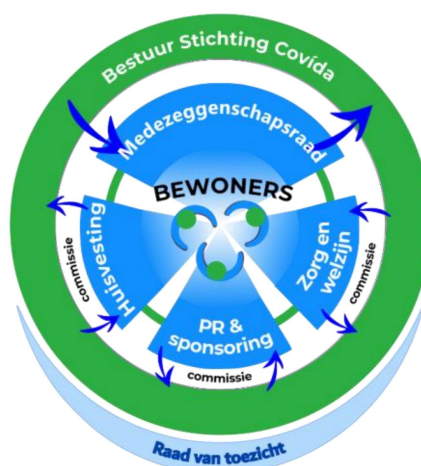
Ferdy Benoist, ouder van Luc (voorzitter)

Oscar Janssen, ouder van Casper (penningmeester)

Ingrid Benoist, ouder van Luc (secretaris)

Marloes van Peer, extern-bestuurslid (algemeen bestuurslid)

Naast het bestuur is Ingrid Kloppenburg, voormalig bestuurslid en psycholoog aangebleven in de functie van adviseur aan het bestuur.



Sinds augustus 2023 heeft de stichting een Raad van Toezicht (RvT): Soeraya Thoen, Marcel Willemsen en Anton van Opzeeland. De Raad van Toezicht en de Raad van Bestuur werken samen volgens de Governancecode Zorg. De RvT houdt toezicht op de financiële gezondheid en de risicobeheersing van de stichting, op de uitvoering van de strategie en of de belangen van belanghebbenden voldoende zijn gewaarborgd.

Ouders van potentiële bewoners zijn actief betrokken bij het ontwikkelen van het initiatief. Het bestuur heeft 3 commissies opgericht: Huisvesting, Zorg & Welzijn, PR & Sponsoring. Binnen elke commissie is een bestuurslid actief. Opdrachten vanuit het bestuur worden door de commissies uitgewerkt met een voorstel van de commissie aan het bestuur die vervolgens een besluit neemt over het voorstel. Daarnaast zijn er vanuit de commissies ook verschillende werkgroepen, zoals de werkgroep activiteiten en interieur.

Deskundigen

Wet- en regelgeving betreffende zorg, wonen, financiering en ruimtelijke ordening zijn complex. De stichting zoekt daarom mensen met kennis van deze onderwerpen om haar daarbij te ondersteunen. Ouders en vrijwilligers worden hiervoor benaderd. Zo nodig wordt expertise ingehuurd. Op onze website zijn de namen van diegene die ons behulpzaam zijn vermeld.

De stichting is samenwerking aangegaan met Fittin. Fittin is een label van zorgaanbieder Prisma. Zij ondersteunt initiatiefnemers en ouders bij het opzetten van kleinschalige wooninitiatieven en heeft inmiddels tal van andere ouderinitiatieven begeleid. Via Fittin worden ook deskundigen van Prisma ingezet om ons van advies te voorzien.

Inspraak ouders

We kiezen voor een opzet waarin de inspraak van de bewoners en hun familie is gewaarborgd door een heldere overlegstructuur en het instellen van een medezeggenschapsraad (MR). We hechten er belang aan dat gevoeld wordt dat de mening van iedere bewoner en zijn familie ertoe doet en even zwaar weegt. De voorzitter van de MR wordt gekozen door henzelf. Verbinding speelt bij de communicatie met ouders een essentiële rol.



Omgang met elkaar

Om te kunnen verbinden is een prettig woon- en leefklimaat heel belangrijk. Daarom heeft Covida een gedragscode en een klachtenregeling. Daarnaast heeft zij ook voor haar bewoners, hun vertegenwoordigers en haar medewerkers een externe vertrouwenspersoon aangesteld. De vertrouwenspersoon speelt een belangrijke rol in het beleid en de omgang bij eventueel ongewenst en grensoverschrijdend gedrag. Met een vertrouwenspersoon kan een bewoner, zijn vertegenwoordiger en een medewerker vertrouwelijke zaken bespreken. De vertrouwenspersoon biedt een luisterend oor en kijkt naar oplossingsmogelijkheden. Het gaat voornamelijk om de eerste opvang, waarna in overleg wordt bepaald wat de vervolgstappen zullen zijn. Haar contactgegevens staan op het intranet van Covida. Daarnaast heeft de vertrouwenspersoon ook een signalerende functie naar het bestuur. De vertrouwenspersoon brengt minimaal jaarlijks verslag uit aan het bestuur.

Bewoners en hun zorg

Voor wie?

Het ouderinitiatief biedt een beschermde woonomgeving met zorg aan mensen met een verstandelijke beperking. Zij doet dit in een woning waar 16/17 mensen samenwonen. Met dat aantal bewoners is er voldoende financiële basis voor een gezonde bedrijfsvoering en bestaanszekerheid. De omvang geeft ook voldoende ruimte om binnen de groep bewoners variatie in niveau van verstandelijke vermogens te hebben. Wij geloven dat verbinding tussen deze bewoners ervoor zorgt dat alle bewoners zich ontwikkelen; ieder mens heeft immers specifieke kwaliteiten. We streven er naar de groep samen oud te laten worden.

"Een warme, huiselijke woonomgeving draagt eraan bij dat bewoners zich niet alleen ergens gehuisvest voelen, maar zich daadwerkelijk thuis voelen."

Om een bewonersgroep samen te stellen is er gezocht naar bewoners die passen in het volgende bewonersprofiel:

Bewoners van Covida:

- Hebben behoefte aan een groepsgerichte benadering;
- Hebben een verstandelijke beperking;
- Zijn in de leeftijd van 18 tot ruim 40 jaar;
- Hebben een WLZ-indicatie voor zorgprofiel 4 tot en met 6;
- Hebben een PGB of zijn bereid om de zorg in natura indicatie om te zetten naar een PGB;
- Hebben minimaal 4 dagen per week externe dagbesteding of werk;
- Hebben voldoende inkomen zoals b.v. een Wajong om huur, service kosten en kosten levensonderhoud te kunnen betalen;
- Hebben een wettelijk vertegenwoordiger, die de missie en visie van Covida onderschrijven;
- Hebben een actief betrokken netwerk. B.v. voor het verrichten van hand- en spandiensten, deelname aan werkgroepen, uitvoeren van sponsoractiviteiten.

Er zijn inmiddels 14 potentiële bewoners deelnemer van het ouderinitiatief (juni 2026). De meeste deelnemers wonen nog thuis bij hun ouder(s) en zijn in de leeftijd van 18 tot 40 jaar. Covida werkt met een wachtlijst. De eerste 3 deelnemers op de wachtlijst worden volledig gescreend en zijn "instapklaar".

Er worden afspraken gemaakt over passende ondersteuning voor iedere bewoner. Covida biedt geen behandeling. Wanneer een bewoner zeer specifieke vragen heeft die voortkomen uit ernstige problematiek op fysiek gebied, gedragsproblematiek, zoals middelenverslaving, dan kan Covida hierop geen passend antwoord geven en is wonen bij Covida niet mogelijk. Tijdens de intakeprocedure wordt hierop gescreend.

Groepsgericht wonen en leven in verbinding

Covida kiest bewust voor een groepsgerichte woonvorm waarin bewoners samen een gemeenschap vormen. Het creëren van een positief leefklimaat staat daarbij centraal. Dit leefklimaat wordt gekenmerkt door veiligheid, respect, betrokkenheid, voorspelbaarheid en ruimte voor eigenheid. Een warme, huiselijke woonomgeving draagt hieraan bij en helpt bewoners zich thuis, welkom en geborgen te voelen.

Bewoners worden gestimuleerd om naar vermogen deel te nemen aan het dagelijks leven, elkaar te ontmoeten en samen invulling te geven aan het wonen. Daarbij wordt een gezonde balans gezocht tussen eigen regie en verbondenheid met de groep.

Deze visie sluit aan bij actuele inzichten rondom positieve gezondheid, inclusie en burgerschap. Wonen bij Covida gaat niet alleen over zorg, maar vooral over samen leven, meedoen, betekenisvolle relaties opbouwen en ertoe doen. Door te investeren in een huiselijke woonomgeving, ontmoeting, participatie en een positieve groepsdynamiek ontstaat een warme en bruisende gemeenschap waarin bewoners zich thuis voelen en zich kunnen ontwikkelen op een manier die past bij hun wensen en mogelijkheden.

Het positieve leefklimaat vormt daarmee een belangrijke basis voor de missie van Covida: een duurzame woonomgeving waarin mensen met een beperking zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen, midden in de samenleving, met ruimte voor eigen regie én de kracht van samenleven.



Organisatie van de zorg

Vanuit oogpunt van stabiliteit en continuïteit wordt de zorg op basis van PGB ingekocht bij een zorgaanbieder. Covida heeft daarvoor een intentieovereenkomst getekend met zorgaanbieder Fittin (Prisma). In Fittin zien wij een partij waarvan de visie aansluit bij onze visie. Zij staan voor zoveel mogelijke eigen regie en staan open om verder te kijken dan “standaard”. Bovendien heeft het label Fittin van Prisma veel ervaring en expertise op het gebied van ouderinitiatieven.

Met Fittin is de bezetting gegarandeerd, personeel goed opgeleid en gespecialiseerde zorg bereikbaar. Zij investeren samen met de stichting in de medewerkers door ruimte te geven voor intervisie/reflectie, scholing en coaching.

De stichting zal een contract afsluiten met Fittin voor de inkoop van zorg. Hierdoor houdt de stichting de regie over de zorg. Zorgmedewerkers worden in samenspraak met Covida geselecteerd. In het contract met de PGB-houder wordt opgenomen dat de bewoners collectief kiezen voor Fittin als zorgaanbieder.

Covida verbindt ook op de werkvloer. Met bewoners, familie, mantelzorgers, buurtbewoners én zorgpersoneel wordt een cultuur geschapen van verbondenheid. Zorg wordt verleend met de gedachte om ieders ontwikkeling te stimuleren.

Klachten inzake de zorg worden in beginsel behandeld door de zorgverlener. Het bestuur van de stichting wordt betrokken bij zaken die niet alleen de zorg raken. In de voorbereidingsfase wordt de klachtenprocedure bepaald. Uitgangspunt is om samen tot een tevreden oplossing te komen.

Bewoners zoeken

Wij streven naar een goede match tussen de bewoners. Er wordt gekeken of we een passend antwoord hebben op de ondersteuningsvraag van de bewoner. In het bewonersprofiel hebben we beschreven wat de doelgroep is van ons ouderinitiatief. De zoektocht naar bewoners wordt samen met Fittin gedaan. Fittin verwijst zoekende ouders die zich bij Prisma melden naar ons ouderinitiatief. Op verschillende manieren worden belangstellenden gezocht. Via de eigen website (www.stichtingcovida.nl), via plaatsing op websites van anderen zoals stichting MEE, Per Saldo en RPSW en social media. Door directief benaderen van potentiële bewoners welke bekend zijn in het netwerk van initiatiefnemers, bestuursleden en belangstellende ouders. Verder benaderen we patiëntenorganisaties, verwijzers (inclusief gemeenten), scholen, wijkcentra en zorgaanbieders benaderen.



In de communicatie naar belangstellenden zijn we helder over hoe men zich kan aanmelden en op welke manier de selectie van bewoners plaatsvindt om tot een bewonersgroep te komen:

- Ouders hebben een kennismakingsgesprek met bestuur;
- Ouders hebben met Covida een oriënterend gesprek om de zorgvraag in te schatten;
- Als die passend lijkt voor Covida volgt gesprek met Fittin;
- Fittin adviseert aan het bestuur;

- Bestuur besluit of potentiële bewoner wel of niet op deelnemer wordt. Indien Covida vol is kan de potentiële bewoner op de wachtlijst worden geplaatst.

In bovenstaand proces hebben de ouders en bewoners natuurlijk de keuze om wel of niet door te gaan. De ouders verbinden zich met het initiatief als hun zoon of dochter deelnemer wordt. Hiervoor ondertekenen zij de "deelnemersovereenkomst Covida'. We ontdekken en benutten hun talenten om met elkaar werkzaamheden voor het initiatief te verrichten.

Het plan

Twée projecten naast elkaar

De zorgaanbieder Stichting Prisma heeft het plan om in de wijk Oosterheide in Oosterhout appartementen te bouwen voor mensen met een verstandelijke beperking. In 2019 heeft Prisma ons in de gelegenheid gesteld om ons initiatief aan hun project te koppelen. Naast de bouwlocatie van Prisma ligt een terrein wat eigendom is van de gemeente Oosterhout. Deze locatie is door Thuisvester en Prisma als locatie aangedragen bij de gemeente Oosterhout voor de ontwikkeling voor ons project.

Stichting Covida heeft besloten om deze kans met beide handen aan te grijpen. De locatie voldoet op veel punten aan onze wensen: De locatie is gelegen in een woonbuurt, de buitenruimte is er groot genoeg en er ligt een winkelcentrum op loopafstand. Wat zwaar meetelt is het feit dat het om nieuwbouw gaat. Nieuwbouw geeft ons de kans onze eisen en wensen vanaf het begin mee te geven in de planontwikkeling. Een mooie kans, want In Oosterhout is het niet eenvoudig een locatie in een woonbuurt te vinden en te ontwikkelen.

Betrokken partijen

Het ontwikkelen van vastgoed met een maatschappelijke functie in de zorg vraagt om een intensief samenspel tussen diegenen die belast zijn met de ontwikkeling en realisatie en de toekomstige gebruikers. De gebruikers zijn zowel de bewoners als medewerkers van de organisatie. De ontwikkeling van een locatie heeft direct een relatie met de missie en visie van de organisatie. Bij de ontwikkeling en realisatie zijn diverse partijen in diverse fases betrokken om doelen gerealiseerd te krijgen. Het is belangrijk een heldere projectorganisatie op te zetten waarbij voor eenieder duidelijk is wie welke taken en verantwoordelijkheden heeft en hoe de onderlinge afhankelijkheden zijn geregeld.

De Oosterhoutse corporatie Thuisvester is de investeerder, ontwikkelaar en belegger voor ons ouderinitiatief. Het motto van Thuisvester 'een betaalbaar thuis, voor nu én later' vat in de kern samen waar Thuisvester voor staat.

De missie en kernwaarden van Thuisvester

Die gaat over een thuis en daarmee over meer dan een huis. Over ons aandeel in het kunnen meedoen van mensen aan de samenleving. Onze woningen zijn daarbij een basis. We blijven onze woningen zo doelmatig en betaalbaar mogelijk beschikbaar houden voor onze bewoners en woningzoekenden.

Kernwaarden: Lef, samen en duurzaam.

Bron: www.thuisvester.nl



Samen met Thuisvester is de haalbaarheid van het ouderinitiatief onderzocht. Een belangrijke stap in het proces. In december 2022 hebben Thuisvester en Covida de intentieovereenkomst getekend.

Ook het college van B&W van de gemeente Oosterhout heeft de medewerking aan het project verleend. De gemeente Oosterhout verkoopt de grond aan Thuisvester en richt de openbare ruimte rond de beide projecten in.

Planontwikkeling

De locatie is gelegen in de wijk Oosterheide in Oosterhout. Het is een wijk uit de jaren '60. De locatie heeft een aantal kwaliteiten die passen bij onze visie: De locatie is gelegen midden in een woonbuurt, bevindt zich op loopafstand van bossen en van het winkelcentrum Zuiderhout. Het terrein waarop de twee projecten zijn gepland is ca. 125 x 50 m. Ca. 6250 m².



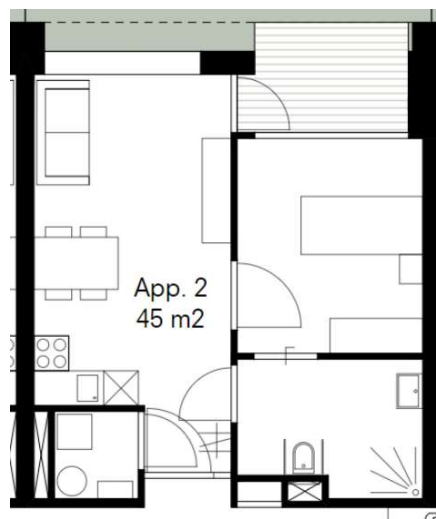
Op het terrein rust volgens het vigerende bestemmingsplan een bestemming die moet worden gewijzigd. Eind 2023 werd het nieuwe ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. In 2024 is de bestemmingsplanwijziging door de gemeenteraad goedgekeurd. In augustus 2025 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden bij de behandeling van een bezwaar bij de Raad van State. In februari 2026 heeft de gemeente Oosterhout de Omgevingsvergunning verleend. Woningcorporatie Thuisvester start de bouw in augustus 2026.

Het gebouw



Architect Oomen uit Ulvenhout heeft de opdracht van Thuisvester ons gebouw te ontwerpen op basis van een ruimtprogramma wat Covida heeft opgemaakt. De architect heeft het uitvoeringsontwerp gemaakt op basis waarvan Thuisvester de bouw heeft aanbesteed. De opdracht voor de bouw wordt verstrekt aan Breda Bouw uit Teteringen.

Thuisvester heeft als voorwaarde meegegeven dat de appartementen geschikt zijn voor iedere potentiële huurder. Dat maakt een appartement 45 m² groot.



Het ontwerp van het gebouw is gericht op groepsgericht wonen en een open uitstraling naar buiten op 2 verdiepingen. Het gebouw heeft 17 appartementen en een aantal gezamenlijke ruimtes:

- 2 Gezamenlijke woonkamers welke centraal gelegen zijn;
- 2 Gezamenlijke keukens grenzend aan woonkamer;
- Multifunctionele ruimte op de begane grond, centraal gelegen;
- Bijkeuken, was- droogruimte;
- Kantoor, slaapwachtkamer;

- Centrale entree, bezoekerstoilet, trappenhuis, lift, centrale berging op begane grond;
- Gezamenlijke tuin, overdekt terras, tuinberging, dakterras.

De stichting acteert samen met Thuisvester en architect Oomen in een projectgroep bij het maken van het ontwerp van het gebouw. De stichting werkt hierbij samen met externe adviseurs.

Inleiding

Bewoners betalen de huur van hun appartement rechtstreeks aan woningcorporatie Thuisvester. De zorg wordt door hen ingekocht bij Fittin uit hun PGB. De gezamenlijke ruimtes in het gebouw worden door Covída gehuurd bij Thuisvester. Geldstromen bij Covída inzake zorg en wonen zijn gescheiden. Covída heeft te maken met de zorgexploitatie, de vastgoedexploitatie en overige kosten.

Financiële situatie 2026

2025 hebben we afgesloten met een positief saldo. We hebben vele donaties ontvangen van o.a. particulieren, collecte Gehandicapte kind en de Goede Doelen Rally. Deelnemers van Covída sparen voor de “Spaarpot Covída”. Hiermee ontstaat een startkapitaal voor Covída om bij de start van het initiatief financiële risico's op te vangen. Leegstand is een groot financieel risico. In 2026 is de inleg verhoogd van €2.400,- naar €3.500,- per deelnemer.

De uitgaven in 2025 zijn laag gehouden door zoveel mogelijk zelf te doen, de inzet van vrijwilligers, gratis diensten of door diensten tegen gereduceerd tarief uit te laten voeren.

Bij de start van het ouderinitiatief in het 2e kwartaal van 2027 dient Covída de gezamenlijke ruimtes in te richten en de buitenruimte. De bewoners dienen op eigen kosten hun appartement in te richten. Er is een investeringsbegroting gemaakt voor de aanschaf van 2 keukens, de zorgoproep installatie, het wifi netwerk, de meubels, vloer- en wandbekleding en stoffering. Hier is €350.000 - €400.000,- voor begroot.

De zorgexploitatie

De bewoners hebben een Zorgovereenkomst met Covída. Zorg wordt door Covída ingekocht bij zorgaanbieder Fittin. Covída brengt de kosten in rekening bij de wettelijk vertegenwoordiger van de bewoner. De bewoner betaalt de zorg vanuit zijn of haar Persoons Gebonden Budget (PGB). Om de zorg te kunnen financieren is er voldoende schaalgrootte nodig. Het is essentieel dat alle bewoners hun PGB voor wonen gezamenlijk inzetten om de zorg te betalen. Dit is een voorwaarde voor wie kiest om bij Covída te wonen.

Bewoners in een wooninitiatief ontvangen via hun PGB een Wooninitiatieven Toeslag. De bewoners leggen deze toeslag in opdat Covída er de huur van de gezamenlijke ruimtes, extra zorg, domotica en veiligheidsvoorzieningen van kan betalen.

Elke bewoner kan bij Covída “een dagje thuis” inkopen vanuit het PGB. De personele bezetting daarvoor wordt verzorgd door Fittin. Hierdoor is er vaker een zorgmedewerker op de woning aanwezig.

De vastgoedexploitatie

De bewoners huren hun appartement rechtstreeks van Thuisvester. De huurprijs is vastgesteld op het niveau van de eerste aftoppingsgrens voor sociale huur, waardoor bewoners in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Covida bepaalt, binnen de gemaakte afspraken met Thuisvester, welke bewoners in aanmerking komen voor een appartement. Hiermee wordt geborgd dat de samenstelling van de bewonersgroep aansluit bij de visie en doelstellingen van het wooninitiatief.

Bij het vrijkomen van een appartement neemt Thuisvester gedurende de eerste twee maanden de huurderiving voor haar rekening. Als een appartement langer dan twee maanden leegstaat, komende kosten voor rekening van Covida. Om leegstand zoveel mogelijk te beperken, werkt Covida met een wachtlijst en een zorgvuldig instroomproces, zodat beschikbare appartementen zo snel mogelijk opnieuw kunnen worden bewoond.

Covida huurt de gezamenlijke ruimten direct van Thuisvester. Daar staan inkomsten tegenover vanuit de Wooninitiatieven Toeslag die een bewoner via zijn PGB ontvangt als hij in een kleinschalig wooninitiatief woont. De hoogte van de huur voor de gezamenlijke ruimtes is gebaseerd op de oppervlakte van die ruimtes. De oppervlakte is in overeenstemming met 6 maal de oppervlakte van een appartement. De hoogte van de huur van de gezamenlijke ruimten is de maximale sociale huur maal 6.

Zorgverlener Fittin gebruikt een ruimte in de woning als slaapwachtkamer/kantoor.

Individuele woningaanpassingen, zoals een badlift of verhoogd toilet, in het eigen appartement kunnen vaak helemaal of gedeeltelijk vergoed worden door de gemeente. Dat valt onder de wet Maatschappelijke opvang (WMO). Covida streeft ernaar om deze aanvragen zoveel mogelijk gezamenlijk te doen.

Overige uitgaven

Behalve de kosten voor de zorg en de huur voor de gezamenlijke ruimtes zijn er voor Covida nog overige uitgaven. Deze worden gedekt door een 'Bijdrage Covida' van de bewoners te vragen. De hoogte van de bijdrage wordt door het bestuur bepaald en per jaar aangepast.

Overige uitgaven voor Covida
Inkoop voedingsmiddelen
Energie, water, elektra gemeenschappelijke ruimtes
Opbouw leegstandsfonds appartementen
Opbouw financiële buffer om de continuering van de woonvoorziening te borgen.
Periodieke vervanging van stoffering, meubilair en voorzieningen
Ontspanning, activiteiten en uitjes bewoners
(Onvoorziene) kosten welke ten gunste van de bewoners worden gemaakt (vervoer, gemaakte kosten vrijwilligers)
Ontwikkeling wooninitiatief
Schoonmaak- en onderhoudskosten
Onderhoud tuin
Verzekeringen

Onderhouds- en servicekosten technische installaties
Organisatie stichting

Inkomsten en uitgaven voor de bewoner

Een belangrijk doel voor de stichting is de financiële situatie voor de bewoners zo gunstig mogelijk te maken en te houden. Op basis van prijspeil 2026 zien de uitgaven en inkomsten voor een bewoner (23+) ongeveer zo uit:

UITGAVEN

Huur appartement	713
Bijdrage Covida	450
Water, elektra	159
Internet, TV	25
Eigen bijdrage CAK	33
Zorgverzekering	200
Afvalverwijdering, waterschap	63
Verzekeringen	55
Contributies, abonnementen	60
Wassen kleding	15
TOTAAL	1773

INKOMSTEN

Wajong uitkering, incl. vakantiegeld	1535
Huurtoeslag	411
Zorgtoeslag	129
TOTAAL	2065

Voor de bewoner zijn er behalve bovenstaande vaste uitgaven nog uitgaven voor persoonlijke verzorging, kleding en vermaak.

Investeringsbegroting

De opening van het ouderinitiatief gaat gepaard met investeringen. Kosten voor de inrichting van de gezamenlijke ruimtes, het logeerappartement en investeringen die samenhangen met veiligheidsvoorzieningen en domotica zijn geraamd op € 375.000,- (prijspeil 2027).

De appartementen van de bewoners worden op eigen kosten ingericht.

De investeringen worden gefinancierd uit giften, sponsoring en via fondsen. Het netwerk van de ouders, het bestuur en de Raad van Toezicht worden ingezet om de inrichting middels sponsoring te realiseren.

Mijlpalen en Risico-inventarisatie

In de initiatieffase van het project hebben we een risico-inventarisatie opgesteld. Een zogenaamde sterkte/zwakte analyse verdeeld naar interne en externe sterktes en zwaktes. Op basis daarvan en op basis van de doelstellingen is een mijlpalenoverzicht opgesteld. Dit overzicht dient als leidraad voor het bestuur. Deze wordt in iedere ouderbijeenkomst, vergadering van het bestuur met de Raad van Toezicht besproken. In het afgelopen jaar heeft het bestuur alle relevante risico's in beeld gebracht en gewogen. Op basis van frequentie en impact zijn voor relevante risico's maatregelen opgesteld. Tijdens bestuursvergaderingen en vergaderingen met de Raad van Toezicht worden deze, naast de opgestelde mijlpalen gemonitord. Daar waar nodig worden acties ondernomen. Voor ouderinitiatieven als Covida is het behoud van voldoende ruimte voor persoonsvolgende financiering van groot belang, omdat deze direct samenhangt met de mogelijkheid voor bewoners en ouders om invloed uit te oefenen op de inrichting van zorg, ondersteuning en het dagelijks leven binnen het wooninitiatief. Bovendien is deze vorm van financiering van belang voor de betaalbaarheid van het concept. Door middelen persoonsvolgend in te zetten, kunnen zorg en ondersteuning efficiënt worden georganiseerd en blijven wonen, zorg en begeleiding ook op langere termijn financieel toegankelijk voor bewoners.

Vooruitblik/strategie 2026-2028

Voor het bepalen van de strategie voor 2026 -2028 baseren we ons op de meerjarendoelstellingen van Covida, de opgedane ervaring en de uitkomsten van de risicoanalyse zoals de SWOT-analyse.

In 2026 zal Covida verder werken aan de gezamenlijke droom: een plek waar bewoners veilig kunnen wonen, zich kunnen ontwikkelen en in verbinding met anderen een fijn en betekenisvol leven kunnen leiden. Op basis van de huidige informatie is de planning dat in september 2026 Ouderinitiatief Covida geopend wordt.

In 2026 en 2027 zet Covida de voorbereidingen voor de realisatie van het wooninitiatief, de verdere uitwerking van de organisatie rondom wonen en zorg en het versterken van het ouderinitiatief met volle energie door. Belangrijke speerpunten

- Verdere voortgang in de bouwvoorbereiding;
- Keuze en uitwerking van de samenwerking met een zorgorganisatie;
- Verdere ontwikkeling van de bewonersgroep;
- Versterken van de verbinding, betrokkenheid en samenwerking binnen het ouderinitiatief, zodat ouders samen richting blijven geven aan de visie en toekomst van Covida;
- Versterken van de financiële basis en sponsoring;
- Verdere professionalisering van de organisatie.

In de eerste jaren na opening van het ouderinitiatief zal blijken of de exploitatie van het project verloopt zoals verwacht. Bezuinigingen in de zorg en wispelturig beleid kunnen daar negatief op inwerken.

A. Huisvesting:

Huisvesting voldoet aan de behoeften van de bewoners en personeel

- Onderzoeken welke voorzieningen het gebouw moet hebben gelet op de zorgvraag van de bewoners;
- Definitief ontwerp van de binneninrichting vaststellen;
- Definiëren van de inventaris, keukens, vloeren en wanden, bergingen, tuininrichting;
- Uitzoeken op welke manier we diensten gaan organiseren en tegen welke kosten: schoonmaak, kleiding wassen, energie, internet en TV, onderhoud tuin, voeding, afval;
- Indien nodig bijstellen van de begroting van de kosten van bovenstaande;

B. Bewoners

Bewoners kennen elkaar en voelen zich met elkaar verbonden

- Gezamenlijke activiteiten organiseren voor bewoners;
- Zorg dragen (nieuwe) bewoners opgenomen worden in de groep;
- Realiseren van een gevoel van verbinding tussen de bewoners onderling.

C. Zorg

Covida heeft een zorgvisie die recht doet aan de zorgbehoefte van de bewoners en dient als basis voor team, ouders en vrijwilligers.

- Ontwikkelen commissie zorg naast werkgroep zorg. Vaststellen van beider taakverdeling;
- Uitwerken visie op de daginvulling van de bewoners;
- Het uitwerken en vaststellen van visie op de andere belangrijkste zorggerelateerde thema's;
- Versterken van een gevoel van verbinding tussen de ouders door het organiseren van informele ontspannende activiteiten;
- Bespreekbaar houden van thema's zoals communicatie, loslaten van je kind, samen in de driehoek bewoner, ouder en begeleider;
- Het realiseren van een klimaat waarin gehandeld wordt vanuit de visie van Covida en waarin de kernwaarde verbinding in woord en daad wordt nageleefd.

D. Financiële middelen

Covida is financieel gezond

- Keuze maken over uitvoering van de dagbesteding/daginvulling;
- Alternatieve inkomstenbronnen zoeken respectievelijk onderzoeken;
- Risico-inventarisatie actueel houden en meenemen in de begroting.

E. Samenwerking

Covida staat positief bekend in de omgeving

- Voortzetten van het vergroten van de naamsbekendheid van Covida door actief te blijven inzetten van social media en het leggen van strategische contacten. De werkgroep PR & sponsoring houdt daarbij een belangrijke activerende en coördinerende rol.

F. Ontwikkelen organisatie

Covida heeft haar organisatie functioneel ingericht vanuit voor haar belangrijke waarden zoals “verbinding” én dat ze voldoet aan wet- en regelgeving

- Invullen functie algemeen bestuurslid;
- Uitvoeren activiteiten behorende bij de mijlpalen zoals vastgelegd in het mijlpalenoverzicht;
- Ontwikkelingen op gebied van zorg(-technologie), arbeidsmarkt, PGB's etc. volgen en indien nodig tijdig daarop anticiperen door b.v. pro-actief een plan B uit te werken resp. In gang te zetten.

Planning

Onderstaand de planning met de belangrijkste mijlpalen voor Covida in het verleden en naar de toekomst. Voor 2026 en 2027 is een onderverdeling naar kwartalen gemaakt.

Activiteit	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026/ 1	2026/ 2	2026/ 3	2026/ 4	2027/ 1	2027/ 2	2027/ 3	2027/ 4
Oprichting															
Bestuur formeren															
Projectplan opstellen															
Situering wooninitiatief															
Ondernemingsplan, financiële haalbaarheid (actualiseren)															
Intentieovereenkomst Thuisvester															
Werving bewoners															
Fondsenwerving, sponsoring															
Ontwerp en voorbereiding wooninitiatief															
Bestemmingsplan-															
Omgevingsvergunning															
Bouw van het pand															
Bijeenkomsten ouders, bewoners, zorgverleners, buurtbewoners															
Contracten Prisma, Thuisvester															
Werving personeel															
Inrichting wooninitiatief															
Opening															

Bijlage 1

Stichting Covída vindt het belangrijk dat mensen mogen zijn wie ze zijn en samen leven in verbinding.

De kernwaarde van Covída is **verbinding**

Brene Brown: *“Verbinding is de energie die bestaat tussen mensen wanneer ze zich gezien, gehoord en gewaardeerd voelen, kunnen geven en ontvangen zonder oordeel en steun en kracht ontnemen aan de relatie.”*

Verbinding van de bewoner met zichzelf

“Mensen staan in verbinding met zichzelf wanneer ze zich geaccepteerd voelen, erkend worden in hun eigenheid en speciale vragen en behoeftes.”

ONZE BEWONERS STAAN IN VERBINDING MET ZICHZELF

Zij ervaren dat hun eigenheid en speciale vragen en behoeftes gezien en gehoord worden.

De begeleiding kent mij zo goed dat ze zien wanneer ik blij of verdrietig ben.

Doel:

De begeleiders hebben aandacht voor de lichamelijke en sociaal-emotionele behoeften van de bewoners en zijn deskundig in het signaleren van verbale en non-verbale uitingen. Zij ondersteunen de bewoners om hun behoeften kenbaar te maken en geven een passende begeleiding.

Verbinding van de bewoners met elkaar

ONZE BEWONERS VOELEN COVÍDA ALS HUN THUIS

Ze wonen hier samen met anderen waar ze zich mee verbonden voelen.

Wij eten samen, drinken koffie en thee, doen activiteiten samen. Bijzondere gebeurtenissen zoals verjaardagen vieren we samen en we leven met elkaar mee als er bijzonderheden in de familie zijn.

“Covída heeft de intentie een woonplek voor het leven te zijn.”

Doel: Bewoners voelen Covída als hun thuis. Ze wonen hier samen met anderen waar ze zich mee verbonden voelen.

In de groepssetting beleven van vaste momenten op de dag, zoals maaltijden, koffie en thee drinken, kleine activiteiten en vakanties.

Gezamenlijke aandacht voor bijzondere gebeurtenissen, zoals verjaardagen, lief en leed in de groep en families, feestdagen, etc.

Verbinding van bewoners met begeleiding

ONZE BEWONERS EN HUN BEGELEIDERS VOELEN EEN GOEDE BAND MET ELKAAR.

Ze vinden het leuk om ieder op hun eigen manier bij te dragen aan een goede sfeer.

Wij vinden het fijn als we onze begeleiders goed kennen en zij ons ook goed kennen.

“Bewoners hechten zich aan de volwassenen. Zij hechten zich aan hun begeleiding waar ze zich vertrouwd bij voelen. Het kan moeilijk zijn om toch soms afscheid te moeten nemen van een vertrouwde persoon, bv gewoon omdat hij een andere baan heeft.”

Doel: Een vast team van professionals en vrijwilligers dat een commitment aangaat met Covida.

Begeleiders helpen bewoners, hun netwerk en elkaar, zij maken echt contact, geven aandacht en luisteren naar wat nodig is. Bewoners, hun netwerk en medewerkers voelen zich welkom en serieus genomen.

Verbinding van bewoners met familie

DE MEEST BELANGRIJKE BAND VOOR ONZE BEWONERS IS DE BAND MET HUN FAMILIE

Ze voelen dat er tijd en aandacht is voor wat er hun familie gebeurt en wat ze samen hebben gedaan.

Wij vinden het leuk als we onze verhalen kunnen vertellen over wat we thuis hebben meegemaakt.

Doel: Bewoners blijven zich verbonden voelen met hun familie. Er heerst in Covida een gastvrij klimaat. Bezoek van familie voelt zich welkom.

Verbinding van bewoners en omgeving

ONZE BEWONERS NEMEN GRAAG DEEL AAN ACTIVITEITEN MET ANDEREN BINNEN EN BUITEN COVÍDA

Ze zijn actief in de buurt en gastvrij voor mensen die op bezoek komen bij Covida.

Wij vinden het leuk om met andere mensen om te gaan en nieuwe mensen te leren kennen.

“Covida streeft ernaar dat bewoners geïntegreerd zijn in de directe omgeving van de buurt en in Oosterhout. Zij voelen zich verbonden met de maatschappij. Zij zijn goede buren, treden naar buiten en zijn gastvrij.”

Doel: Covida is opgenomen in de directe omgeving, bewoners zijn bekend in de buurt en voelen zich veilig. Ze nemen deel aan activiteiten van de buurt.

Verbinding van de teamleden met elkaar en Covida

ONZE MEDEWERKERS WERKEN GRAAG BIJ COVÍDA OMDAT ZIJ ZICH GEACCEPTEERD EN GEWAARDEERD VOELEN

Zij ervaren een werkklimaat waarin zij zich kunnen ontwikkelen, ruimte is voor hun talenten en individuele verschillen.

Ik werk graag bij Covida omdat ik in een betrokken en professioneel team werk met voldoende kennis en positieve energie.

Doel: Een werkklimaat waarin de verschillende teamleden zich kunnen ontwikkelen, zich geaccepteerd en gewaardeerd voelen.

Verbinding van ouders met elkaar

ONZE OUDERS VOELEN EEN GEZAMENLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID VOOR HET WEL EN WEE VAN COVÍDA

Zij voelen zich persoonlijk betrokken en spannen zich in met al hun mogelijkheden voor het gezamenlijke doel.

Ik ken de mede-ouders en waardeer ieders inzet binnen ieders kunnen.

Doel: Ouders voelen zich gezamenlijk verantwoordelijk voor het wel en wee van Covida en waarderen ieders inzet binnen de eigen mogelijkheden.

Verbinding van ouders en het team medewerkers

ONZE OUDERS EN DE MEDEWERKERS STAAN VOOR HET GEZAMENLIJKE DOEL EN HEBBEN OOG VOOR IEDERS ROL DAARBIJ

Zij zijn zich bewust van wat er van hen verwacht wordt in de onderlinge relatie in de driehoek.

We bejegenen elkaar met wederzijds respect en met open vizier.

Doel: Samenwerken aan het wel en wee van de bewoners. Ieder met respect. Met open vizier: zonder te oordelen vanuit ieders eigen invalshoek.

Om bovengenoemde doelen te bewerkstelligen zal stichting Covida onderstaande acties ondernemen of zorgdragen dat de acties worden uitgevoerd:

Binnen de mogelijkheden een **groep bewoners** samenstellen waarin onderlinge verschillen gezien worden als kansen en mogelijkheden om zich aan elkaar te ontwikkelen. Houden van gezamenlijke activiteiten die erop gericht zijn elkaar te leren kennen. Werkgroep van ouders opzetten die activiteiten voor de bewoners organiseren.

Samenstellen van een **professioneel team met voldoende kennis, passie en de juiste attitude.**

Aanstellen teamleider met coachende kwaliteiten. Scheppen van een positief werkklimaat door de begeleiders te waarderen en te respecteren. Een werkklimaat creëren waarin zaken uitgesproken kunnen worden en feedback gegeven mag worden.

Begeleiders ruimte geven voor hun ideeën en hen eigen verantwoordelijkheden op hun professionele niveau geven.

Vermijden van bureaucratie, overbodige regels en administratieve rompslomp. Geven van teamscholing en coaching on the job. Tonen van waardering onder andere door het houden van teamactiviteiten.

Opbouwen van **vertrouwen tussen ouders** onderling door kennismakingsbijeenkomsten en gezamenlijke activiteiten. Ouders nemen deel aan werkgroepen.

Opbouwen van **vertrouwen tussen ouders en het team** door houden van formele en informele kennismakingsbijeenkomsten met ouders en het team. Met daarin aandacht voor uitspreken van verwachtingen, maken van duidelijke afspraken over wat, hoe en met wie gecommuniceerd wordt. Aandacht blijven geven aan de samenwerking, bv 2 x per jaar te evalueren.

Begeleiders stimuleren **contact van de bewoners met hun familie** en ondersteunen hen daarbij. Er worden gezamenlijke activiteiten georganiseerd voor bewoners en familie.

Covida maakt zich **zichtbaar in de buurt** en Oosterhout. Zij houdt een open huis/housewarming. Covida nodigt burens laagdrempelig uit in huis, b.v. door het houden van koffieochtenden. Covida verhuurt ruimte ten behoeve van activiteiten vanuit de buurt. Bewoners van Covida nemen deel aan activiteiten in de buurt of elders in Oosterhout.