



Ouderinitiatief Covída

Projectplan

Stichting Covída
Opgericht op 31 januari 2019
KvK nummer 73866253
RSIN 859692152
Post- en bezoekadres: Vlaggeschip 68, 4902 CM
Telefoon: 06 10 70 47 10
Website: www.stichtingcovida.nl

Inhoud

Inleiding	2
Doel document	2
Visie	3
Doelstelling	3
Organisatie	4
De stichting.....	4
Deskundigen	4
Inspraak ouders.....	5
Huishoudelijk reglement	5
Bewoners en hun zorg	6
Voor wie?.....	6
Zorgbehoefte en -klimaat.....	6
Organisatie van de zorg.....	7
Woon- en zorgaanbod versus woon- en zorgvraag	8
Bewoners zoeken	10
Het plan	11
Twee projecten naast elkaar.....	11
Betrokken partijen	11
De locatie.....	12
Het gebouw	12
Risico inventarisatie	13
Financiën	15
De exploitatie	15
De zorgexploitatie	15
De vastgoedexploitatie.....	16
Overige kosten.....	17
Inkomsten en uitgaven voor de bewoner.....	18
Projectbegroting	19
Investeringsbegroting.....	19
Planning	21
Bijlage 1	22

Inleiding

In 2019 is stichting Covída opgericht door Ferdy en Ingrid Benoist uit Oosterhout. De aanleiding om een stichting op te richten is de zoektocht geweest naar een woonplek voor hun zoon Luc. Een woonplek dichtbij en met de maatschappij verbonden, is niet gevonden. Na bezoek van enkele bestaande ouderinitiatieven hebben zij besloten om de regie in eigen hand te nemen. Zelf een ouderinitiatief te starten.

Wij van Stichting Covída willen voor mensen met een verstandelijke beperking (onze bewoners) een woon- en zorgconcept bieden waar hun behoefte centraal staat en er meer persoonlijke aandacht en onderlinge verbondenheid is. Verbondenheid tussen de bewoners onderling en verbondenheid met de maatschappij. Saamhorigheid, het welvaren en bloeien van onze bewoners staan voorop.

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. Het project doorloopt de volgende fasen: initiatieffase, definitiefase, ontwerpfase, voorbereiding, realisatie, evaluatie en ontwikkeling. Voor wat betreft de locatie en het gebouw begeeft het project zich in de definitiefase. Als het gaat om de groepssamenstelling van de bewoners bevindt het project zich thans in de initiatieffase.

De verschillende fasen worden doorlopen aan de hand van onze visie. In de komende jaren hopen wij ouders van potentiële bewoners aan ons initiatief te binden. Het doel is immers om samen een ouderinitiatief te vormen. In dit document wordt eerst de visie van Covída neergezet. Vervolgens worden de onderwerpen organisatie, bewoners en hun zorg, het plan, financiën en de planning 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 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 dagbesteding.

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 welke bedoeld is 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.

Ouders van potentiële bewoners worden actief betrokken bij het ontwikkelen van het initiatief. Het bestuur zal commissies maken en een hoofd aanstellen per commissie: zorg, wonen en beheer, fondsenwerving en sponsoring, activiteiten, juridische zaken en de ouderraad. Het hoofd van een commissie zal het bestuur adviseren.

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 de initiatiefnemers en 2 externe vrijwilligers:

Ferdie Benoist, ouder van Luc (voorzitter)

Ingrid Benoist, ouder van Luc (penningmeester, secretaris)

Theo Biemans, gepensioneerd manager in de zorg (Algemeen bestuurslid)

Ingrid Kloppenburg, GZ-psycholoog (Algemeen Bestuurslid)

Deskundigen

Wet- en regelgeving in de 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 de samenwerking aangegaan met Fittin. Fittin is een label van zorgaanbieder Prisma. Zij ondersteunt initiatiefnemers en ouders bij het opzetten van een kleinschalig wooninitiatief en heeft inmiddels tal van andere ouderinitiatieven begeleid. Via Fittin worden 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 middels een ouderraad en een heldere overlegstructuur. We hechten er belang aan dat gevoeld wordt dat de mening van iedere bewoner en zijn familie er toe doet en even zwaar weegt. Het hoofd van de ouderraad wordt tevens bestuurslid van de stichting en wordt gekozen door de ouders zelf. Verbinding speelt bij de communicatie met ouders een essentiële rol.

In aanloop naar een nieuw jaar wordt jaarlijks de tevredenheid gemeten en de thema-wensen voor het jaarplan opgehaald. Dit wordt vermeld in het jaarverslag.

Huishoudelijk reglement

In de voorbereidingsfase van het plan wordt een huishoudelijk reglement opgesteld met de ouders, de zorgverlener en het bestuur. Het betreft een aanvulling op de statuten van onze stichting. De belangrijkste onderwerpen voor het reglement zijn: het bestuur, de rol van bewoner, ouder, zorgverlener, het omgaan met klachten, het beheer van de woning en de aansturing van de zorg.

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 2x8 mensen samenwonen. Met 16 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.

In de begeleiding zijn verbinding in de vorm van betrokkenheid (“vanuit het hart”), samen optrekken en kwaliteit belangrijk voor ons. De nadruk ligt op groepsgericht wonen waarbij het creëren van een positief, gunstig groepsklimaat (gebaseerd op de principes van J.F.W Kok, Specifiek Opvoeden 1997) erg belangrijk is.

Om een bewonersgroep samen te stellen wordt 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 3 of hoger;
- hebben PGB of zijn bereid om de zorg in natura indicatie om te zetten naar een PGB;
- hebben minimaal 4 dagen per week een 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 onderschrijft;
- hebben een actief betrokken netwerk. B.v. voor het verrichten van hand- en spandiensten, deelname aan werkgroepen, uitvoeren van sponsoractiviteiten.

Er worden afspraken gemaakt over passende ondersteuning voor iedere bewoner. 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. Covida biedt geen behandeling.

Zorgbehoefte en -klimaat

Centraal staan de bewoner, het leef/groepsklimaat en de onderlinge relaties. Sfeer, medewerkers die sensitief en responsief zijn en bewoners ondersteunen bij het onderhouden

van relaties met anderen (gebaseerd op visie van J.F.W Kok) zijn daarin belangrijke zaken. De zorg is gericht op welzijn, gezondheid en ontwikkeling van de bewoners.

Met het oog op integratie, voor het onderhouden van contacten, het opdoen van ervaringen is het belangrijk dat bewoners activiteiten krijgen aangeboden. Vanuit die gedachte hechten we er belang aan dat bewoners ook extern dagbesteding of werk hebben.

Indien nodig moet de bewoner thuis kunnen blijven. Door het bieden van dagbesteding in de recreatieruimte van de woning is het mogelijk 24-uurs personele bezetting te realiseren én voldoende capaciteit te hebben op de piekmomenten.

Bij Covida is er aandacht voor het lichamelijk en mentaal welbevinden van de bewoner. Dat is te zien in het aanbieden van dagvers bereide maaltijden, gevarieerde bewegingsactiviteiten en groeps- en individuele contactmomenten. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de inzet van familie en vrijwilligers.

In de vrije tijd vinden kleine en grotere activiteiten plaats (zoals boodschappen doen, koken, speeltuin, Floraliapark, bos).

Om makkelijker aansluiting te maken met de omgeving is de ligging van de woning belangrijk. In een woonbuurt en nabij winkels. Toegankelijk groen en ontmoetingsplekken zijn belangrijk voor de bewoners bij activiteiten, bij ontspanning en om te integreren. Andersom gezien, moeten de woning en de bewoners gastvrijheid uitstralen. Uitnodigen er heen te gaan. Niet alleen voor familie maar ook voor buurtbewoners. Gasten kunnen er vrijwilligerswerk doen, onderhoud verrichten en meedoen aan georganiseerde activiteiten.

Binnen de woning en in de tuin dienen de bewoners zich veilig te voelen. De woning is er op gebouwd collectieve zorg te kunnen verlenen. In de appartementen is er plaats voor individuele zorg.

Organisatie van de zorg

Vanuit oogpunt van stabiliteit en continuïteit wordt de zorg ingekocht bij zorgaanbieder Stichting Prisma. In Prisma 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 Prisma 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 en de dagbesteding. 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 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.

Woon- en zorgaanbod versus woon- en zorgvraag

Er zijn weinig cijfers en onderzoeken over het aantal mensen met een verstandelijke beperking die een woon- zorgvraag hebben in relatie tot het woon- en zorgaanbod. Ouderinitiatief Covida richt zich op mensen met een verstandelijke beperking die binnen 50 km van Oosterhout wonen. 50 km wordt gezien als richtlijn. De gedachte is dat als ouders en familieleden niet te ver weg wonen zij gemakkelijker komen en meer actief betrokken zullen zijn. De toekomstige bewoners moeten een WLZ-indicatie hebben voor zorgprofiel VG 3 of hoger.

Woonvoorzieningen

Er wordt een stijgende vraag verwacht naar kleinschalige woonvoorzieningen doordat mensen meer eigen regie en persoonlijkere zorg wensen. Mensen zien dat grootschalige woon- zorgvoorzieningen vaker problemen hebben om continuïteit in personele bezetting te bieden en zij het tevens lastig hebben met de regeldruk.

In en rond Oosterhout bevinden zich thans enkele kleinschalige wooninitiatieven: Stichting Pim, Stichting TICO, Crataegus BV, Gewoon Anders. Echter richten zij zich op een andere doelgroep. Op dit moment is er één ander ouderinitiatief in Oosterhout in voorbereiding: het Kloosterhuys. De stichting is in overleg met dit initiatief om te onderzoeken waar de 2 initiatieven samen kunnen werken. Regionaal zijn Prisma, Amarant en Sovak grootschalige aanbieders van wonen.

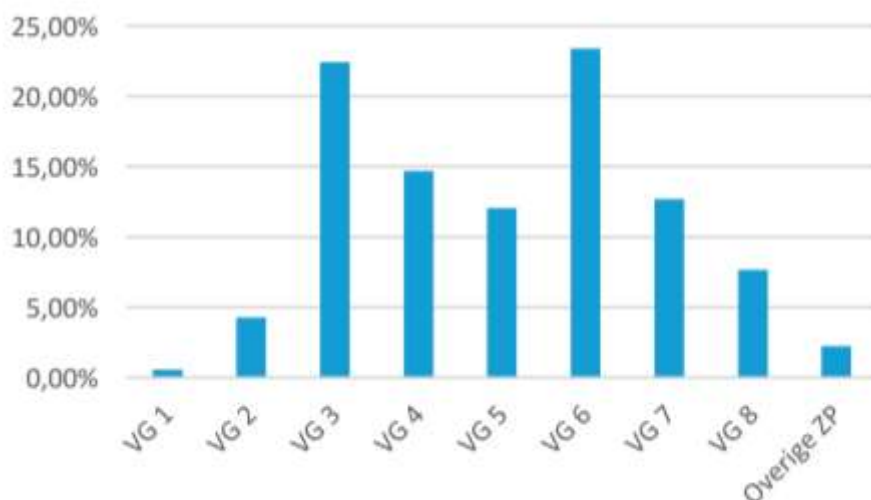
Potentiële bewoners van ons wooninitiatief

Er wordt de komende jaren een licht stijgende vraag naar gehandicaptenzorg verwacht. Onderzoek van het Sociaal Cultureel Planbureau 2014 verklaart de groei als volgt: Hogere levensverwachting verstandelijk gehandicapten, toename zorgvraag van cliënten met een niet-westerse achtergrond en een aantrekkelijker zorgaanbod.

De meerderheid van de mensen met een verstandelijke beperking en met een WLZ aanspraak op peildatum 1-12-2017 woont in een instelling met verblijf: 55,9%. Een andere grote groep (22,7%) woont als kind samen met ouder(s) in het ouderlijk huis (Bron Ciz 2017 Factsheet "Cliënten met een verstandelijke handicap in de WLZ - Kenmerken").

Het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) houdt bij hoeveel mensen met een verstandelijke beperking aanspraak maken op de verschillende zorgprofielen.

Landelijke cijfers



Bron Ciz 2017 Factsheet "Cliënten met een verstandelijke handicap in de WLZ - Kenmerken"

Regionale cijfers

Aanspraak zorgprofiel 1 juli 2020 - COROP-gebieden				
	VG03	VG04	VG05	VG06
West-Noord-Brabant	1.045	605	610	1.080
Midden-Noord-Brabant	950	545	455	790

Bron Ciz databank 2020

Ons ouderinitiatief richt zich met name op de zorgprofielen 3 t/m 6. Daar waar ook de meeste vraag bestaat.

Er zijn geen regionale gegevens bekend over het aantal mensen met een verstandelijke beperking die een kleinschalige woonvoorziening zoeken. Uit het overleg wat we hebben gevoerd met andere ouderinitiatieven kunnen we concluderen dat veel jonggehandicapten die thuis wonen naar een kleinschalige woonvoorziening verhuizen op het moment dat die gelegenheid zich voordoet. Deze mensen staan niet als 'woningzoekende' bekend.

Logeren

Doordat een aantal jaren geleden veel logeervoorzieningen zijn gesloten is er een grote vraag naar logeren. Veel ouders kiezen ervoor om hun ouder wordende kinderen eerst te laten logeren alvorens ze definitief ergens te laten wonen.

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.

Op verschillende manieren zullen belangstellenden worden 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 zullen we patiëntenorganisaties, verwijzers (inclusief gemeenten), scholen, wijkcentra en zorgaanbieders benaderen.

De bekendheid van ons ouderinitiatief Covida wordt gepromoot in de regio. Promotiemateriaal wordt verspreid. Onder andere bij evenementen en eigen activiteiten. Er worden informatieavonden gehouden voor belangstellenden. 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 een oriënterend gesprek met commissie Zorg (incl. gedragskundige);
- commissie Zorg bepaalt of potentiële bewoner wel/niet op lijst belangstellenden komt;
- ouders hebben vervolg gesprek met Fittin;
- Fittin adviseert aan het bestuur;
- bestuur bepaalt of potentiële bewoner wel of niet op de wachtlijst komt;
- bestuur bepaalt of de bewoner geplaatst kan worden. In principe wordt volgorde van aanmelding aangehouden maar op basis van groepsdynamiek of zorgzwaarte kan een bewoner langer moeten wachten.

In bovenstaand proces hebben de ouders en bewoners natuurlijk ook de keuze om wel of niet door te gaan. De ouders worden onderdeel van het initiatief als hun zoon of dochter op de wachtlijst staat. Overlegd wordt welke taken ouders binnen het wooninitiatief op zich willen nemen.

Het plan

Twée projecten naast elkaar

De zorgaanbieder Stichting Prisma heeft het plan om in de wijk Oosterheide in Oosterhout appartementen te bouwen voor 24 oudere 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 om te worden ontwikkeld 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 een ieder duidelijk is wie welke taken en verantwoordelijkheden heeft en hoe de onderlinge afhankelijkheden zijn geregeld.

De Oosterhoutse corporatie Thuisvester is de mogelijke 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 wordt de haalbaarheid van het ouderinitiatief onderzocht. Een belangrijke stap in het proces. De gemeente Oosterhout en Thuisvester zijn reeds met elkaar in gesprek over ons

ouderinitiatief. Indien het plan haalbaar blijkt draagt de gemeente zorg voor de ruimtelijke orderingsprocedure, de grondverkoop aan Thuisvester en het bouwrijp maken van de locatie.

De zorg wordt zoals eerder vermeld geleverd door Stichting Prisma. Het label Fittin van Prisma is de partij die ons begeleid bij het realiseren van het ouderinitiatief. Prisma is ook de zorgverlener in het nieuwbouwproject van onze burens. Door de samenwerking met elkaar te zoeken kunnen beide projecten daar voordeel uit halen als het gaat om de organisatie van zorg en dagbesteding.

De locatie

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. Er dient een ruimtelijke orderingsprocedure te worden doorlopen om de bestemming te wijzigen.

Het gebouw

Voor wat betreft de bebouwing bevindt het project zich in de initiatieffase. Om te kunnen toetsen of het plan financieel haalbaar is heeft Covida een programma van eisen voor de ruimtes in het gebouw opgesteld. Er staat in wat de toekomstige bewoners aan ruimtes nodig hebben. Groepsgericht wonen en de open uitstraling naar buiten maken dat de gezamenlijke ruimtes essentieel zijn in de plattegrond van de 2 verdiepingen.

Het gebouw heeft 16 appartementen en een appartement wat gebruikt wordt voor logeren in 2 bouwlagen. Dit zijn de overige ruimtes in het gebouw:

- 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 wil samen met Thuisvester en zorgverlener Prisma in een ontwerpgroep acteren bij het maken van het ontwerp van het gebouw. De stichting zal hiervoor een beroep doen op externe adviseurs.

In het vervolg op het ruimtelijke programma van eisen zal er een technisch programma van eisen worden opgesteld.

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. De manier waarop we met kansen en risico's omgaan is opgenomen in onderstaande tabel. De risico inventarisatie is een belangrijk instrument geweest voor het opstellen van dit projectplan.

Intern (de stichting met de woonvoorziening)			
Strength (sterktes)	Hoe gaan we hiermee om?	Weakness (zwaktes)	Hoe gaan we hiermee om?
1. Menselijke zorg - Kleinschalig in huiselijke sfeer - Zorg op maat - Bewoner centraal - Individueel programma - Professionele uitvoering - Intensieve begeleiding 2. Maatschappelijke participatie 3. Lean and mean - Korte communicatielijnen - Minder administratieregeldruk 4. Multifunctioneel gebruik v.d. ruimten 5. Voldoende omvang voor financiële basis 6. Ruimte voor eigen inbreng van bewoners, familie en medewerkers (evt al buurtgenoten)	1. Borgen door een methode die structureel onderhouden wordt door b.v. opfrisbijeenkomsten 2. Structurele afspraken over contacten met mensen van buiten Covida 3. Zorgen voor een goed softwarepakket waarin veel van wettelijke verplichtingen zijn verwerkt; eenvoudig in gebruik 4. Gebruikersplan 5. Gedegen financieel plan met buffer 6. Op verschillende thema's werkgroepen met vertegenwoordiging van de diverse belanghebbenden.	1. Diversiteit van de doelgroepen vraagt veel van medewerkers 2. Afhankelijk van giften/donaties voor inrichten speciale ruimtes 3. Nog niet gecertificeerd 4. Afhankelijk van PGB's (nog geen Wtzi toelating =akkoord levering zorg in natura)	1. Coaching on the job extra reflectie gesprekken en bijscholen kennis 2. Tijdig beginnen met fondsenwerving, sponsoractiviteiten, goed prioriteren van wensen 3. Z.s.m. procesplan maken en indien nodig extern bureau inschakelen; evt via gecontracteerde zorgaanbieder 4. Z.s.m. onderzoeken welke stappen nodig zijn en actieplan maken

Extern (de markt)			
Opportunities (kansen)	Hoe gaan we hiermee om?	Threats (bedreigingen)	Hoe gaan we hiermee om?
1.Aansluiten bij andere initiatieven bijv. wat betreft dagbesteding 2.Uitbreiden activiteiten 3.Ruimtes verhuren voor logeren of aan b.v. therapeuten > vergroot financieel vermogen en eigen inhoudelijke aanbod	1.Verkennd onderzoek doen; relaties opbouwen 2.Inventarisatie van behoeften oa overleg met de buurt 3.Verkennd onderzoek doen; relaties opbouwen	1. Financieel afhankelijk van wetgeving 2. Personeelstekort o.a. vanwege krappe arbeidsmarkt 3. Concurrentie van kleinschalige initiatieven 4. Contractvorming met financiers komt niet (tijdig) rond. 5. Leegstand	1. Financiële buffer opbouwen bv door opbrengsten uit logeren, dagbestedings-Activiteiten; Structurele kleine bijdrage van bewoners vragen. En indien nodig tijdig bijsturen 2. Binden en boeien eigen personeel en daarnaast goede afspraken maken met uitzendorganisaties 3. Handhaven kwaliteit en campagne blijven voeren 4. Investeren in de relaties met (potentiële) opdrachtgevers; e.v.t. inschakelen tussenpersoon 5. Vroegtijdig bewoners werven; logeerkamer gebruiken om al te komen wennen; e.v.t. verruimen doelgroep; starten met niet verhuurde appartementen voor logeren/deeltijd wonen

Financiën

Inleiding

Geldstromen inzake zorg en wonen zijn strikt gescheiden. In onderstaande tabel is te lezen met welke kosten de stichting te maken heeft. De 3 verschillende type kosten: zorgexploitatie, vastgoedexploitatie en overige kosten.

Zorgexploitatie		
Kosten	Inkomsten	Betrokken partijen
Zorg	PGB bewoners	Prisma – Covída - bewoners
Dagbesteding intern	PGB bewoners / bezoekers	Prisma – Covída – bewoners / bezoekers
Extra zorg	Toeslag Wooninitiatieven, PGB logés en dagbesteding	Prisma – Covída - bewoners

Vastgoedexploitatie		
Kosten	Inkomsten	Betrokken partijen
Huur gezamenlijke ruimtes	Toeslag Wooninitiatieven, PGB logés	Thuisvester – Covída - bewoners
Huur logeerappartement	Toeslag Wooninitiatieven, PGB logés	Thuisvester – Covída - bewoners
Leegstand	‘Bijdrage Covída’	Thuisvester – Covída - bewoners

Overige kosten Covída		
Kosten	Inkomsten	Betrokken partijen
Voeding, energie, water elektra, communicatie t.b.v. bewoners	Servicekosten	Diversen - Covída - bewoners
Onderhoud, schoonmaak, belastingen, verzekeringen gebouw, enz.	‘Bijdrage Covída’, Toeslag Wooninitiatieven	Diversen - Covída – bewoners
Activiteiten, ontwikkeling Covída	‘Bijdrage Covída’, donaties, sponsoracties	Diversen - Covída – bewoners, donateurs, sponsoren

De zorgexploitatie

De zorg wordt door de stichting ingekocht bij zorgaanbieder Prisma. De stichting of Prisma 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 wordt voor de bewoners verplicht gesteld.

Bewoners in een wooninitiatief ontvangen via hun PGB een Toeslag Wooninitiatieven. De bewoners kunnen deze toeslag inzetten voor extra zorg, domotica en veiligheidsvoorzieningen en de huur van de gezamenlijke ruimtes. In 2021 is deze toelage € 4652,- per bewoner per jaar.

De dagbesteding in het ouderinitiatief is voor maximaal 8 personen; voor eigen bewoners en voor enkele externen. Elke bewoner kan dagbesteding bij Covida inkopen vanuit het PGB. De personele bezetting bij de dagbesteding wordt verzorgd door Prisma. Hierdoor is er altijd een medewerker op de woning aanwezig en is er 24-uurs zorg.

Het bieden van logeren zorgt voor extra inkomsten welke worden gebruikt om de kwaliteit van zorg te verhogen en de huur van de gezamenlijke ruimtes te bekostigen. Met het logeren kan leegstand worden voorkomen.

De vastgoedexploitatie

Voor de stichting zijn dit de huurkosten voor het logeerappartement en de gemeenschappelijke ruimtes.

De bewoners betalen de huur voor hun appartement en de huur voor een deel van de gezamenlijke ruimtes direct aan ontwikkelaar Thuisvester. De stichting loopt hierdoor minder financieel risico en heeft minder administratie. De hoogte van de huur die de bewoners betalen moet dusdanig zijn dat de bewoners recht op huurtoeslag hebben. Voor 2021 is dat € 752,31 (= rekenhuur, dus inclusief servicekosten). Omdat Covida graag wil bepalen wie er in een appartement komt te wonen wordt er een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Thuisvester waarin afspraken over leegstand worden opgenomen. De bewoners betalen via een maandelijkse 'Bijdrage Covida' mee aan een leegstandsfonds.

Covida huurt het logeerappartement en de gezamenlijke ruimten direct van Thuisvester. Daar staan inkomsten tegenover die worden geïnd door verhuur van de logeerkamer en een deel van de Toeslag Wooninitiatieven. Gebruikelijke tarieven voor een weekend logeren variëren tussen € 450,- en € 500,-.

Zorgverlener Prisma gebruikt een ruimte in de woning als slaapwachtkamer / kantoor. Hiervoor betaalt Prisma een vaste vergoeding aan Covida.

De ontwikkelaar kan zorgen voor collectieve aanpassingen zoals valbescherming, verbrede deuren, grote badkamers en inductiekookplaten en voor gebouw- en installatietechnische voorzieningen voor de brandveiligheid.

Individuele woningaanpassingen, zoals een badlift of verhoogd toilet, in het eigen appartement kunnen helemaal of gedeeltelijk vergoed worden door de gemeente. Dat valt onder de wet Maatschappelijke opvang (WMO). De bewoners moeten daarvoor zelf een aanvraag doen.

Overige kosten Covida

Behalve de kosten voor de zorg en de huur van het logeerappartement en de gezamenlijke ruimtes heeft Covida nog overige kosten. Deze worden gedekt door een 'Bijdrage Covida' van de bewoners te vragen. De hoogte van de bijdrage wordt door het bestuur bepaald en aangepast als daar aanleiding toe is. De 'bijdrage Covida' wordt zo veel als mogelijk gevuld door sponsorgeld en giften.

Overige kosten 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

Inkomsten en uitgaven voor de bewoner

Voorbeeld vaste inkomsten / uitgaven voor bewoner (23+) per maand (d.d. 2021):

Vaste inkomsten bewoner		Vaste uitgaven bewoner	
Wajong (netto)	1095	Huur appartement	620
Huurtoeslag	350	Voeding	160
Zorgtoeslag	107	Energie, water, elektra	100
		Bijdrage Covida	150
		TV, Internet, telefoon	50
		Zorgverzekering	155
		Eigen bijdrage WLZ	23
		...	
TOTAAL	1551		1258

Projectbegroting

Tot aan de ingebruikname van het ouderinitiatief worden er kosten gemaakt voor het project. Bij de projectbegroting zijn we uitgegaan van kosten tot en met 2024. Dekking voor de kosten uit de projectbegroting wordt gezocht in subsidies en giften. Gedurende de opstartfase worden er ook sponsoracties gehouden.

Projectbegroting 2019 - 2024

Organisatie

oprichting	€ 500,00
bankkosten	€ 800,00
onkostenvergoedingen	€ 2500,00
contributies en abonnementen	€ 600,00
kosten werkbezoeken	€ 600,00
advisering	€ 13.500,00
kosten sponsoren /fondsenwerving activiteiten	€ 3.000,00
klein inventaris	€ 1.000,00
beroepsverzekeringen	€ 2.500,00

Communicatie

website, social media	€ 4.000,00
drukwerk, PR, kantoorbehoefte	€ 4.500,00
informatiebijeenkomsten	€ 6.000,00
	€ 39.500,00

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. De appartementen van de bewoners dienen op eigen kosten worden ingericht.

Tot aan het moment dat het ouderinitiatief operationeel is betalen toekomstige bewoners een “contributie”. Een deel van de investeringen wordt hiervan betaald. Het grootste deel van de investeringen wordt gefinancierd uit giften en via fondsenwerving. Het netwerk van de ouders wordt ingezet om de inrichting middels sponsoring te realiseren.

De bedragen in de begroting zijn bij benadering.

Investeringsbegroting

Inrichtingskosten

2 keukens	€ 40.000,00
witgoed	€ 5.000,00
meubels	€ 20.000,00
vloeren en wanden	€ 50.000,00
raambekleding	€ 30.000,00
verlichting	€ 20.000,00
tuin, afrastering, tuinmeubelen	€ 30.000,00
berging	€ 25.000,00

Veiligheid en domotica

alarmsysteem	
brandmeldinstallatie	
uitlusterapparatuur	
	€ 140.000,00
	€ 360.000,00

Planning

Activiteit	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Oprichting	X					
Bestuur formeren	X					
Projectplan opstellen		X				
Situering wooninitiatief	X					
Intentieovereenkomst ontwikkelaar Thuisvester		X				
Intentieovereenkomst Fittin / Prisma		X				
Werving bewoners		X	X	X	X	
Fondsenwerving, sponsoring		X	X	X	X	
Ouderbijeenkomsten			X	X	X	
Ontwerp en voorbereiding wooninitiatief		X	X			
11 bewoners geworven			X	X		
Exploitatie sluitend			X	X		
Bestemmingsplan procedure wooninitiatief				X	X	
Bijeenkomsten ouders, bewoners, zorgverleners, buurtbewoners					X	X
Contracten Prisma, Thuisvester				X		
Bouw wooninitiatief					X	X
Werving personeel					X	
Inrichting wooninitiatief						X
Opening						X

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 ontleen 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.”

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

“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

“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 Covída.

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

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

Verbinding van bewoners en omgeving

“Covída 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 burens, treden naar buiten en zijn gastvrij.”

Doel: Covída 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

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

Verbinding van ouders met elkaar

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

Verbinding van ouders en het team medewerkers

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 Covída 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.