
BELEIDSPLAN
STICHTING HET BUITENHUIS
2020



Een warm thuis met aandacht voor elkaar en de omgeving

Inhoudsopgave

1.	<i>Introductie</i>	4
2.	<i>De stichting</i>	5
2.1	<i>Achtergrond</i>	5
2.2	<i>Organisatiestructuur</i>	5
2.3	<i>Stichtingsbestuur</i>	6
2.4	<i>Raad van vertegenwoordigers</i>	8
2.5	<i>Vereniging van Bewoners</i>	8
2.6	<i>Werkgroepen</i>	8
2.7	<i>Vertrouwenspersoon</i>	8
2.8	<i>Overlegstructuren en besluitvorming</i>	8
3.	<i>Uitgangspunten</i>	10
3.1	<i>Missie</i>	10
3.2	<i>Visie</i>	10
3.3	<i>Doelstelling</i>	10
3.4	<i>Groepsprofiel</i>	10
4.	<i>Zorg</i>	13
4.1	<i>Zorgaanbod</i>	13
4.2	<i>Intakeprocedure bewoners</i>	13
4.3	<i>Exit procedure bewoners</i>	13
4.3.1	<i>Niet vrijwillige exit procedure bewoners</i>	14
4.3.2	<i>Vrijwillige exit procedure bewoners</i>	14
4.4	<i>Profiel zorgaanbieder</i>	15
4.5	<i>Uitgangspunten zorgverleners</i>	15
4.6	<i>Pedagogisch beleid</i>	16
4.7	<i>Veiligheid</i>	17
4.8	<i>Vrijwilligersbeleid</i>	18
4.9	<i>Externen</i>	18
5.	<i>Realisatie</i>	19
5.1	<i>Uitgangspunten huisvesting</i>	19
5.2	<i>Programma van Eisen</i>	19
5.3	<i>Tijdspad</i>	24
6.	<i>Financiën</i>	25
6.1	<i>Financieel beleid</i>	25
6.2	<i>Aanloopkosten</i>	25
6.3	<i>Financiering van de woning</i>	25
6.3.1	<i>Exploitatie van de woning</i>	26
6.3.2	<i>Overige uitgaven bewoner</i>	27

6.3.3	<i>Fondsenwerving giften en subsidies t.b.v. de woning</i>	28
6.4	<i>Financiering van de zorg</i>	28
6.5	<i>Financiële risicobeheersing</i>	29
7.	<i>Informatie stichting Het Buitenhuis</i>	30

1. Introductie

Voor u ligt het beleidsplan van Stichting Het Buitenhuis. De oprichting van Stichting Het Buitenhuis is begonnen met de droom van een groep ouders om een warm en veilig (t)huis te creëren voor hun kinderen met een ernstige verstandelijke beperking. Nu staat de stichting aan de start van de verwezenlijking van deze droom.

Dit beleidsplan is bedoeld als leidraad voor ouders, zorgaanbieders, (nieuwe) medewerkers, vrijwilligers, bestuurders, huiseigenaren en andere belangstellenden.

Dit plan geeft inzicht in:

- De achtergrond van Het Buitenhuis
- De missie, visie en doelstelling
- De organisatiestructuur van de stichting
- De taken en verantwoordelijkheden van de stichting
- Het groepsprofiel en het pedagogisch beleid
- De visie op de invulling van de zorg binnen Het Buitenhuis
- Het personeels- en vrijwilligersbeleid
- Het realisatieplan
- Het beheer en de besteding van het vermogen van de stichting
- De toekomstvisie

Dit beleidsplan is een levend document en zal regelmatig worden getoetst en indien noodzakelijk worden aangepast.

2. De stichting

2.1 Achtergrond

Stichting Het Buitenhuis is opgericht in november 2019 door ouders van kinderen met een ernstige verstandelijke beperking. Dit ouderinitiatief heeft zich tot doel gesteld om een woonhuis te realiseren voor (jong)volwassenen met een beperking. Het Buitenhuis zal gevestigd worden in de regio Haarlem.

Door hun ernstige verstandelijke beperking hebben de (jong)volwassenen die in Het Buitenhuis gaan wonen altijd 24-uurszorg nodig. Maar net als anderen kunnen ook zij verlangen naar meer zelfstandigheid en een eigen plek met gelijkgestemden in hun eigen belevingswereld. Ook met het oog op de continuïteit van de zorg is het wenselijk, voor zowel de ouders als kinderen, dat zij op een bepaald moment het ouderlijk huis verlaten en 'op zichzelf' gaan wonen. Met de oprichting van Het Buitenhuis willen de ouders eigen regie behouden in wonen en zorg voor hun kinderen.

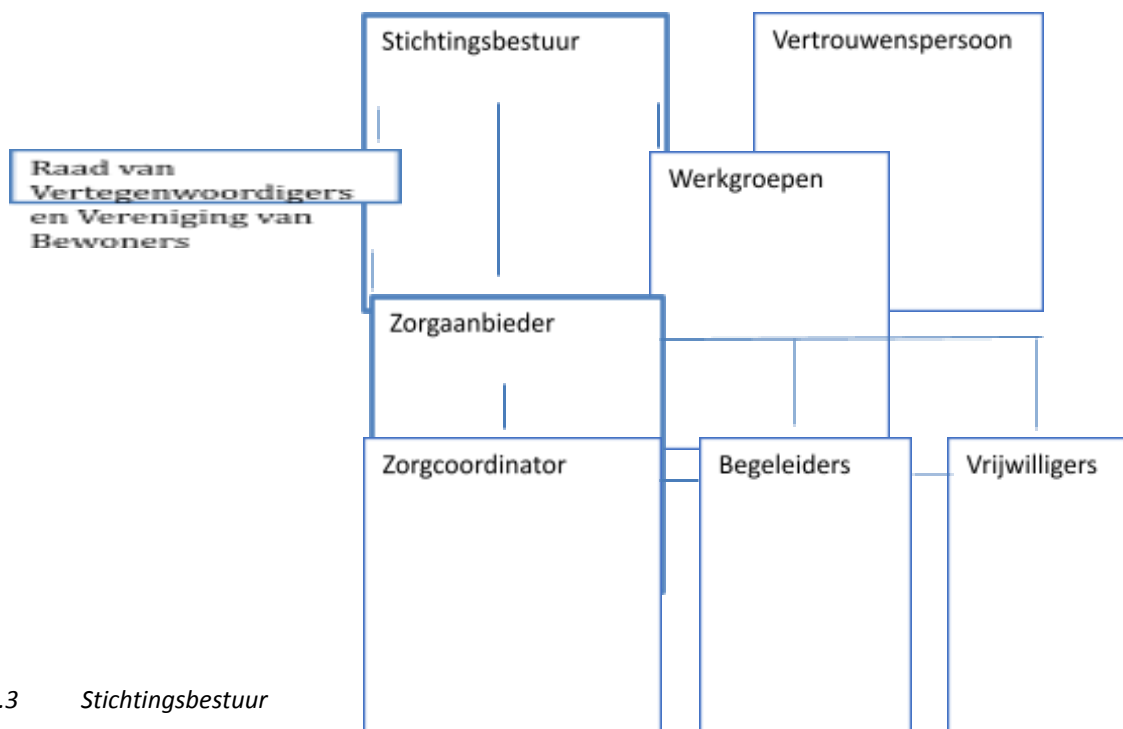
Stichting Het Buitenhuis wil zich richten 'op de bedoeling van de zorg', namelijk mensen met een beperking de juiste zorg en aandacht bieden op basis van wederkerigheid en verbondenheid, waardoor menslievende zorg ontstaat. Het Buitenhuis wil haar bewoners een veilig thuis bieden, waar zij zich prettig en geborgen voelen en van waaruit zij zich naar eigen vermogen verder kunnen ontwikkelen. Een huis waarin met liefde wordt gezorgd voor de bewoners, en waar respect, aandacht en duurzaamheid centraal staan. Een warm thuis met aandacht voor elkaar en de omgeving, dat is waar Het Buitenhuis voor staat.

De stichting is op zoek naar een geschikte locatie voor het woonhuis, voor verbouw of nieuwbouw. Doelstelling is dat de kinderen, dan (jong) volwassenen, binnen een tijdspanne van 4-5 jaar na oprichting van de stichting daadwerkelijk in het huis kunnen gaan wonen.

2.2 Organisatiestructuur

Stichting Het Buitenhuis bestaat uit een stichtingsbestuur en een Raad van Vertegenwoordigers. De taken en verantwoordelijkheden van deze entiteiten zullen hieronder nader worden besproken en zijn vastgelegd in de statuten van de stichting.

Het stichtingsbestuur sluit een zorgovereenkomst af met de zorgaanbieder en stichting Het Buitenhuis. Binnen deze zorgovereenkomst zal de zorg voor iedere individuele bewoner worden geregeld, zowel de individuele zorg als de groepszorg.



2.3 Stichtingsbestuur

Stichting Het Buitenhuis wordt geleid door een bestuur bestaande uit tenminste 3 en ten hoogste 7 personen: een (onafhankelijke) voorzitter, secretaris, penningmeester en algemene bestuursleden. Tenminste één en maximaal twee ouders zullen plaatsnemen binnen het bestuur.

Bestuurders ontvangen geen vergoeding. Gemaakte onkosten zullen naar redelijkheid worden vergoed. Er is een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

Het bestuur komt minimaal drie keer per jaar bijeen voor een bestuursvergadering.

Het stichtingsbestuur heeft tot taak alle voorwaarden te scheppen en te controleren om het doel van de stichting 'een warm en veilig woonhuis in de regio Haarlem voor (jong)volwassenen met een meervoudige beperking' te realiseren en daarna volgens de later genoemde uitgangspunten (zie paragraaf 3.2) te waarborgen.

De taken van het bestuur bestaan onder meer uit de volgende elementen:

- Bewaken van een goede en integere uitvoering van de doelstellingen van de stichting
- Framework voor goede leefbaarheid, veiligheid en bescherming bewoners opzetten, toetsen en aanpassen
- Toezien op nakomen van de gemaakte afspraken met zorgverleners
- Bevorderen van naleving van de statuten van de stichting
- Externe communicatie, reputatie en positionering beschermen en verbeteren
- Solide financiële positie bewaken en verbeteren (incl. goede administratie)
- Jaarlijks financieel plan en budget opstellen

- Jaarlijks beleidsplan evalueren en waar nodig aanpassen
- Tijdige afhandelen van jaarrekening en andere financiële/ fiscale documenten
- Onderhouden van een constructieve relatie met de Raad van Vertegenwoordigers en zorgaanbieder
- Effectief vergaderen inclusief heldere en tijdige terugkoppeling naar stakeholders
- Tijdig en goed opvolgen van actiepunten
- Waarborgen dat de stichting steeds aan de voorwaarden die zijn verbonden aan de ANBI status voldoet

Het bestuur laat zich ondersteunen en voeden door de Raad van Vertegenwoordigers en diverse werkgroepen die zijn samengesteld uit de ouders van de bewoners en/of zorgverleners. Het bestuur kan hen ook vragen bepaalde onderwerpen uit te zoeken dan wel te onderbouwen.

De dagelijkse leiding op de werkvloer zal in handen zijn van een zorgcoördinator die in dienst is van de zorgaanbieder waarmee de stichting een (raam)overeenkomst heeft. Iedere bewoner heeft op basis hiervan een individuele zorgovereenkomst met de stichting.

Het stichtingsbestuur sluit een zorgovereenkomst af met de zorgaanbieder en stichting Het Buitenhuis. Binnen deze zorgovereenkomst zal de zorg voor iedere individuele bewoner worden geregeld, zowel de individuele zorg als de groepszorg.

2.4 Raad van Vertegenwoordigers

De stichting kent een Raad van Vertegenwoordigers, bestaande uit ouders, familieleden of wettelijk vertegenwoordigers van de bewoners. Voor elke bewoner mogen maximaal twee vertegenwoordigers in de Raad worden toegelaten. De hoofdtaak van de Raad van vertegenwoordigers is het behartigen van de belangen van de bewoners. De Raad kan het stichtingsbestuur adviseren en moet door het stichtingsbestuur op de hoogte worden gehouden van het reilen en zeilen binnen de stichting.

De Raad van vertegenwoordigers zal minimaal twee keer per jaar bijeenkomen.

De taken van de Raad bestaan onder meer uit:

- Behartigen van de belangen van de bewoners voor zover deze verband houden met de doelstelling van de stichting
- Leveren van een bijdrage aan de positieve ontwikkeling van de stichting
- Organiseren van activiteiten voor de bewoners, in samenwerking met de zorgaanbieder
- Verrichten van ondersteunende werkzaamheden ten behoeve van de stichting
- Beken van de hoofdlijnen van het (meerjaren) beleid van de stichting, alsmede het functioneren als klankbord of denktank voor het bestuur

De Raad van Vertegenwoordigers houdt het bestuur op de hoogte van de uitvoering van bovenstaande taken. De Raad heeft recht op het geven van gevraagd en ongevraagd advies aan en het voeren van overleg met het bestuur. Het bestuur neemt de inhoud van deze adviezen mee in zijn afwegingen bij besluitvorming. Het bestuur kan een advies derhalve naast zich neer leggen. Het bestuur stelt de Raad van Vertegenwoordigers hieromtrent schriftelijk en met redenen omkleed in kennis.

De Raad van Vertegenwoordigers wordt in ieder geval in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen aan het bestuur alvorens het bestuur besluit tot:

- Vaststelling van de jaarstukken van de stichting
- Statutenwijziging
- Fusie
- Splitsing
- Ontbinding
- Aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding, bezwaring, huur of verhuur van registergoederen

De Raad van Vertegenwoordigers wordt door het bestuur op de hoogte gehouden van het reilen en zeilen binnen de stichting waaronder begrepen het verloop van de contacten met de zorgaanbieder(s).

2.5. Vereniging van Bewoners

Alle bewoners zijn lid van de Vereniging van Bewoners. Zij zullen in die vereniging vertegenwoordigd worden door hun ouders/wettelijke vertegenwoordigers. De bewoners zullen een maandelijkse bijdrage aan de VVB betalen waaruit de (gas water licht) energiekosten en het voedsel betaald zullen worden.

2.6. Werkgroepen

Het Buitenhuis is een kleinschalig initiatief van ouders en zonder participatie, inzet en ondersteuning van de ouders kan Het Buitenhuis niet draaien. Er wordt van ouders verwacht dat zij daadwerkelijk betrokken zijn bij het Buitenhuis. Ouders, familieleden en/of wettelijk vertegenwoordigers van de bewoners, maar ook zorgverleners en vrijwilligers worden uitgenodigd om op basis van vrijwilligheid deel uit te maken van diverse werkgroepen welke zijn opgericht om de stichting te ondersteunen in haar taken. Er zijn verschillende werkgroepen, denk hierbij aan tuinonderhoud, sponsorwerving, het organiseren van activiteiten, waar de ouders actief aan deelnemen. In de beginfase van het oprichting van Het Buitenhuis zal de nadruk liggen op de uitvoering van diverse werkzaamheden die de realisatie van het project ten goede komen.

Wanneer ouders niet in staat zijn een actieve rol te spelen binnen Het Buitenhuis, zijn zij er zelf voor verantwoordelijk dat een ander persoon deze van hen overneemt. Het niet kunnen voldoen aan de rol, zoals aan ouders toebedeeld, zal echter nooit reden zijn om de huurovereenkomst met de bewoner te beëindigen. Solidariteit is belangrijk binnen de stichting.

2.7. Vertrouwenspersoon

Roos Luiten is aangewezen als interne vertrouwenspersoon. De vertrouwenspersoon fungeert als meldpunt voor ongewenste omgangsvormen zoals (seksuele) intimidatie, pesten, agressie/geweld en discriminatie. De vertrouwenspersoon kan advies en ondersteuning bieden aan zorgverleners, bestuursleden, bewoners, ouders en/of wettelijk vertegenwoordigers en vrijwilligers bij integriteitsvraagstukken. De vertrouwenspersoon rapporteert jaarlijks geanonimiseerd en rechtstreeks aan het stichtingsbestuur.

2.8. Overlegstructuren en besluitvorming

Stichting Het Buitenhuis kent verschillende overlegvormen. Het stichtingsbestuur overlegt gezamenlijk, met de zorgcoördinator en met de Raad van vertegenwoordigers. Daarnaast heeft de zorgcoördinator overleg met de Raad van Vertegenwoordigers, de begeleiders en de vrijwilligers. De frequentie van de overleggen wordt in samenspraak met de betrokkenen vastgelegd.

Indien een ouder en/of wettelijk vertegenwoordiger een probleem opmerkt ten aanzien van de zorg in Het Buitenhuis, dan is de zorgcoördinator de eerst aangesprokene. Indien de ouder en/of wettelijk vertegenwoordiger zich niet gehoord voelt in zijn/haar klacht, dan kan deze voorgelegd worden in de Raad van Vertegenwoordigers.

Bij problemen niet gerelateerd aan de zorg van de zorgaanbieder, maar bijvoorbeeld ten aanzien van het huis of de woonomgeving, is de Raad van Vertegenwoordigers het eerste aanspreekpunt. De Raad kan indien noodzakelijk een en ander bespreekbaar maken bij het stichtingsbestuur.

Besluiten worden genomen door het bestuur. De Raad van vertegenwoordigers heeft een adviserende rol.

2. Uitgangspunten

Het Buitenhuis biedt een combinatie van wonen en zorg waarin niet de zorgorganisatie centraal staat maar de persoonlijke behoefte van de bewoners en daarmee de kwaliteit van leven. Het is kleinschalig (twee of drie groepen van 6 bewoners) en werkt met zelfsturende zorgteams van (zorgvuldig geselecteerde) professionals en een grote betrokkenheid van familieleden en andere verwanten.

Er wordt gezorgd voor een warm en veilig thuis voor (jong)volwassenen met een ernstige verstandelijke beperking. De sfeer in Het Buitenhuis is warm en huiselijk. Hierbij staan liefde, respect, geborgenheid en aandacht voor elkaar en de omgeving centraal.

3.1 Missie

Stichting Het Buitenhuis heeft als missie het bieden van een warm en veilig thuis aan (jong)volwassenen met een ernstige verstandelijke beperking op basis van gelijkgestemdheid, in hun eigen belevingswereld, met aandacht voor elkaar en de omgeving. Hierdoor krijgen zij de mogelijkheid om zich in een warme en veilige omgeving zelfstandig verder te ontwikkelen, eenieder binnen de eigen mogelijkheden en capaciteiten.

3.2 Visie

Stichting Het Buitenhuis is van mening dat (jong)volwassenen met een ernstige verstandelijke beperking ook in staat moeten worden gesteld om 'zelfstandig' en in een veilige omgeving hun eigen leven op te kunnen bouwen én hen verder te helpen in hun sociale en persoonlijke ontwikkeling. Met betekenis voor henzelf, maar ook als onderdeel van de maatschappij.

Stichting Het Buitenhuis heeft 7 uitgangspunten geformuleerd waaraan wonen en zorg in Het Buitenhuis moeten voldoen:

1. Een warm en veilig thuis met aandacht en respect voor elkaar
2. Eigen regie in wonen en zorg
3. Persoonlijke ontwikkelingsgerichte zorg met voldoende mogelijkheid tot ontspanning
4. Mogelijkheden tot ontplooiing buitenshuis
5. Een duurzame woonomgeving
6. Ouderparticipatie
7. Buurtparticipatie en integratie in de woonomgeving

3.3 Doelstelling

In meer algemenere zin heeft Stichting Het Buitenhuis ten doel:

a. het welzijn van (jong) volwassenen met een ernstige verstandelijke beperking te bevorderen door hen een zorgvuldig geïntegreerde en begeleide woon- en zorgomgeving te bieden waarin zij vanuit hun eigen mogelijkheden zich kunnen ontwikkelen;

b. te streven naar een gezamenlijke wooneenheid waar de complexe gezondheidskundige wordt geboden die de bewoners nodig hebben, op 24- uursbasis en driehonderdvijfenzestig dagen per jaar (naast de dagbesteding);

c. te streven naar zoveel mogelijk zelfstandigheid, integratie en zelfbeschikking voor (jong) volwassenen met een ernstige verstandelijke beperking;

en voorts al hetgeen met één en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de meest ruime zin van het woord.

De stichting tracht dit doel onder meer te bereiken door:

a. het bieden van sociaal verantwoorde en begeleide huisvesting met vierentwintig uurs zorg in een warme, veilige en vertrouwde “thuis” situatie, verzorging, vorming, educatie en alles wat daartoe bevorderlijk kan zijn, waaronder begrepen het aangaan van overeenkomsten met een of meer professionele zorgaanbieders;

b. het creëren van geschikte en verantwoorde groepswoonvormen;

c. het aangaan en in stand houden van zodanige relaties met daarvoor in aanmerking komende instellingen en instanties op het terrein van welzijnzorg en maatschappelijke organisaties, opdat een goede continuïteit van het welzijn van de bewoners kan worden verwezenlijkt als ook met de directe (woon)omgeving;

d. het bevorderen, ondersteunen en (doen) voorzien in zinvolle activiteiten, dag- en werkbesteding ten behoeve van de bewoners;

e. het verwerven van (financiële) middelen van fondsen, particulieren, bedrijven en de overheid zonder winstoogmerk;

en voorts al hetgeen met één en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt.

De stichting beoogt niet het maken van winst en beoogt werkzaam te zijn als algemeen nut beogende instelling.

3.4 Groepsprofiel

De bewoners van Het Buitenhuis:

- 2 of 3 groepen van 6 (jong)volwassenen
- hebben een ernstige verstandelijke beperking
- hebben minimaal een CIZ indicatie VG4

Er wordt gestreefd naar een evenwichtige man/vrouw verdeling. Doorslaggevend is echter of de bewoner binnen de groep past.

Het Buitenhuis is niet geschikt voor (jong)volwassenen met alleen een lichamelijke beperking, of met gedragsproblematiek welke een onveilige omgeving veroorzaakt voor de overige bewoners. Bij twijfel over geschiktheid binnen de groep kan een onafhankelijk expert het bestuur van de stichting Het Buitenhuis adviseren, zie ook paragraaf 4.2.

4. Zorg

4.1. Zorgaanbod

In Het Buitenhuis zijn wonen en zorg gescheiden. Dit betekent dat wonen en zorg apart gefinancierd worden. Het stichtingsbestuur sluit een zorgovereenkomst af met de zorgaanbieder en de Stichting Het Buitenhuis. Binnen deze zorgovereenkomst zal de zorg voor iedere individuele bewoner worden geregeld, zowel de individuele zorg als de groepszorg.

De 24-uurszorg in Het Buitenhuis zal worden uitgevoerd door een zorgaanbieder werkzaam in de regio Haarlem. De bewoners staan centraal:

- 24-uurszorg, 365 dagen per jaar
- minimaal 2 vaste begeleiders overdag (eventueel aangevuld met stagiaires of vrijwilligers)
- minimaal 1 slaapwacht 's nachts
- 1 meewerkende zorgcoördinator die verantwoordelijk is voor de dagelijkse gang van zaken in het huis
- zorg op maat, vastgelegd in individuele begeleidingsplannen/zorgplannen
- persoonlijke aandacht
- structuur, voorspelbaarheid en veiligheid

Het Buitenhuis biedt geen dagbesteding. De bewoners gaan op werkdagen naar dagbesteding elders.

4.2. Intakeprocedure nieuwe bewoners

Voor het aannemen van nieuwe bewoners volgt de intakeprocedure drie stappen/stoplichten.

1. Belangstellende ontvangt een vragenlijst en een kopie van het visieplan
2. Oriënterend gesprek tussen ouders potentiële nieuwe bewoner en een afvaardiging van de Raad van Vertegenwoordigers van stichting Het Buitenhuis
3. Oriënterend gesprek tussen deze ouders en de zorgaanbieder

De drie stoplichten die op groen moeten staan:

1. Potentiële bewoner moet in de groep passen
2. Zorgbehoefte en zorgprofiel moeten aansluiten bij de groep
3. Ouders moeten passen bij de reeds aanwezige oudergroep. Dit betreft o.a. qua ouderparticipatie, inzet en deelname aan de noodzakelijke ondersteunende werkzaamheden en werkgroepen voor stichting Het Buitenhuis en haar bewoners

Naar aanleiding van de intakeprocedure en de stoplichten adviseert de Raad van Vertegenwoordigers het bestuur over de aanneme van de bewoner. Het stichtingsbestuur neemt het officiële besluit en sluit (bij een positief besluit) de huurovereenkomst en een zorgovereenkomst met de bewoner af.

Indien nodig en of gewenst kan door de Stichting een externe deskundige worden ingeschakeld om een advies uit te brengen.

4.3.1. Niet vrijwillige exit procedure bewoners

In zeer uitzonderlijke gevallen kan het stichtingsbestuur, in samenspraak met de Raad van Vertegenwoordigers en de zorgaanbieder, besluiten dat een bewoner niet (meer) past in Het Buitenhuis. Het gaat dan om gevallen waarbij sprake is van het *meerdere* keren voorkomen van ernstige incidenten of het niet voldoen aan de verplichtingen aangegaan met de zorgverlener en/of stichting. Het gaat hierbij om (opsomming is niet-limitatief):

- buitensporig agressief gedrag waardoor de bewoner een gevaar vormt voor medebewoners, zorgverleners of zichzelf
- seksueel ontoelaatbaar gedrag richting medebewoners en/of zorgverleners
- verlies van PGB en/of niet nakomen van financiële verplichtingen naar zorgaanbieder en/of de stichting

In het geval van dergelijke ernstige incidenten volgt de exit procedure drie stappen/stoplichten.

1. Ouders/vertegenwoordigers worden bij een ernstig incident of het niet nakomen van financiële verplichtingen schriftelijk door het stichtingsbestuur op de hoogte gesteld
2. Ouders/vertegenwoordigers worden uitgenodigd voor een gesprek met een afvaardiging van het bestuur van stichting Het Buitenhuis, afvaardiging van de Raad van Vertegenwoordigers en de zorgaanbieder
3. Er wordt gezamenlijk gezocht naar een passende oplossing, eventueel wordt een externe deskundige ingeschakeld. Alle partijen werken op een constructieve wijze mee aan het zoeken naar een oplossing. Oplossingen worden vastgelegd en ouders/verzorgers gaan schriftelijk akkoord met en ondersteunen de oplossing.
4. Mediationtraject volgt

De drie stoplichten die op rood moeten staan voordat het huurcontract met de bewoner kan worden opgezegd:

1. Ondanks vastgelegde oplossingen is er na 3 maanden onvoldoende verbetering van het probleem. Ouders/verzorgers worden hiervan op schriftelijk op de hoogte gesteld.
2. Het stichtingsbestuur besluit dat er onvoldoende vertrouwen is in een passende oplossing.
3. Ouders/vertegenwoordigers worden uitgenodigd voor een exitgesprek met een afvaardiging van het bestuur van stichting Het Buitenhuis, afvaardiging van de Raad van Vertegenwoordigers en de zorgaanbieder.

Het stichtingsbestuur, de Raad van Vertegenwoordigers en de zorgaanbieder zullen zich tot het uiterste inspannen om een exit procedure te voorkomen en actief (mee)werken aan een passende oplossing in geval van ernstige incidenten. Tegelijkertijd is het ook de taak van het bestuur en de zorgverleners om voor alle bewoners de veilige, stabiele woonomgeving te bewaken.

4.3.2. Vrijwillige exit procedure bewoners

Mochten ouders/verzorgers van een bewoner van het Buitenhuis besluiten de stichting te verlaten, dan zijn daar een aantal voorwaarden aan verbonden. Om de voortgang en het bestaan van de Stichting niet in gevaar te brengen is er een opzegtermijn van 6 maanden afgesproken.

In die periode kan gezamenlijk gezocht worden naar een nieuwe bewoner, waarbij de vertrekkende bewoner en zijn ouders/verzorgers een rol dienen te spelen. Zij hebben de taak voor een opvolger te zorgen, die (een deel van de) zorgovereenkomst, (een deel van) de huur van de woning en de andere verplichtingen kan overnemen.

Lukt het niet binnen deze opzegtermijn een nieuwe bewoner voor het huis te vinden, dan is Het Buitenhuis onderbezet.

Er is geen restitutie van gelden mogelijk, noch van maandelijkse bijdragen, andere gezamenlijke investeringen of anderszins gemaakte kosten.

4.4. Profiel zorgaanbieder

Om de doelstelling van Het Buitenhuis te bereiken kiest het stichtingsbestuur, in samenspraak met de Raad van Vertegenwoordigers, een zorgaanbieder die:

- past binnen de visie van Stichting Het Buitenhuis
- gevestigd is in de regio Haarlem
- ervaring heeft of open staat voor ouderinitiatieven en daarmee voor intensief contact met ouders en/of wettelijk vertegenwoordigers
- flexibel kan zijn
- over voldoende vaste deskundige en ervaren zorgverleners beschikt voor wie de eigen levensovertuiging ondergeschikt is aan het doel van de stichting
- over voldoende bevoegde zorgverleners beschikt die medicatie, sondevoeding mogen toedienen en bevoegd zijn tot het uitvoeren van (kleine) verpleegkundige handelingen
- over voldoende zorgverleners beschikt die ervaring hebben met autisme en epilepsie
- 24-uurszorg, 365 dagen per jaar kan bieden
- minimaal 2 vaste begeleiders overdag (eventueel aangevuld met stagiaires of vrijwilligers) en minimaal 1 slaapwacht 's nachts kan bieden
- zorg op maat levert, vastgelegd in individuele begeleidingsplannen/zorgplannen
- persoonlijke aandacht kan bieden
- structuur, voorspelbaarheid en veiligheid kan bieden
- financieel gezond is
- voldoet aan de eisen zoals gesteld door de Inspectie Gezondheidszorg en Jeugd, aangevuld met kwaliteitskeurmerken zoals HKZ/ISO
- zorg levert die past binnen het budget van de bewoners

4.5. Uitgangspunten zorgverleners

De zorgverleners die werkzaam zijn binnen Het Buitenhuis hebben (ortho)pedagogische kwaliteiten en kennis op het gebied van de beperkingen van de bewoners, hebben aandacht voor iedere persoonlijkheid en kunnen adequaat reageren op signalen die te maken hebben met ieders gezondheid en welzijn. Daarnaast is het

belangrijk dat de zorgverleners kunnen stimuleren, enthousiasmeren en contacten kunnen leggen. Uiteraard zijn zij aantoonbaar van onbesproken gedrag.

Randvoorwaarden voor goede zorg voor de bewoners en zorgverleners zijn:

- een huis dat voldoet aan de eisen voor veiligheid, Arbo Wetgeving en prettig is om in te wonen en werken
- een prettige en veilige werk- en woonsfeer
- open communicatie tussen begeleiding, bewoners, stichtingsbestuur en ouders en/of wettelijk vertegenwoordigers en vrijwilligers
- zorgverlener kan VOG overleggen

4.6. *Pedagogisch beleid*

Om de missie en visie van Het Buitenhuis in de praktijk te kunnen brengen, is zij afhankelijk van haar zorgaanbieder en de zorgverleners. Het is belangrijk dat zorgverleners vanuit een volledige acceptatie van de bewoners steeds streven naar veiligheid, geborgenheid en een fijne gezellige sfeer.

De zorgverleners vormen een gezellig, vrolijk team dat bestaat uit vaste deskundige en ervaren begeleiders die zich prettig voelen in het huis. Zij bepalen mede de sfeer in het huis en het is daarom belangrijk dat zij zich goed voelen bij en uitvoering geven aan de 7 uitgangspunten die de stichting heeft geformuleerd.

De zorgverleners kijken iedere dag heel goed naar iedere individuele bewoner en letten op mogelijke signalen die de bewoner geeft, zonder daarin bevooroordeeld te zijn. In de benadering van en omgang met de bewoner staat 'behandel mij zoals jezelf ook behandeld wilt worden' bovenaan. De zorgverleners dienen zich hiervan bewust te zijn, regelmatig bij stil te staan en kritisch te kijken naar hun eigen handelen.

Daarnaast dient de zorgverlener het gedrag van bewoners te zien als en te vertalen naar hulpvragen. Mensen met een ernstige verstandelijke beperking vragen de hele dag: "help mij om de wereld om mij heen te begrijpen". Door bewoners duidelijkheid en structuur te bieden, is het mogelijk om stapjes in hun ontwikkeling te zetten. De stapjes die zij maken zijn in onze ogen heel klein maar voor hen zijn het gezien hun ontwikkelingsniveau grote sprongen. Zorgverleners moeten deze kleine stapjes wel willen en kunnen zien: het zogeheten 'kleine kijken'.

In Het Buitenhuis dragen de bewoners naar eigen mogelijkheid bij aan de huishoudelijke taken zoals het helpen van de zorgverleners/gast'vrouwen' bij het voorbereiden van de verse, liefst biologische, maaltijden, boodschappen doen, tafeldekken, afwassen, schoonmaken en wassen.

Het Buitenhuis kenmerkt zich door de huiselijke, fijne sfeer waarbij ontspanning, plezier en eigen ontplooiing belangrijke componenten zijn. Alledaagse activiteiten kunnen bestaan uit wandelen, spelletjes spelen, filmpjes kijken, muziek luisteren en in de tuin werken. Dansen en zingen en natuurlijk ook feestjes horen in dit rijtje thuis, evenals een bezoekje aan de bibliotheek, samen sporten of andere weekenduitjes zoals naar de dierentuin of naar het strand. Individuele activiteiten van de bewoners vinden plaats onder begeleiding van ouders, mantelzorgers of vrijwilligers.

Het zorgteam staat open voor de bewoners, ouders en het bestuur van de stichting. Werkt graag samen met ouders en het bestuur om van het huis 'een warm thuis met aandacht voor elkaar en de omgeving' te maken.

4.7. Veiligheid

Het Buitenhuis dient te voldoen aan alle eisen zoals gesteld door de brandweer en de Arbowetgeving.

In en om het huis zullen de nodige veiligheidsaanpassingen worden gedaan, zoals het beveiligen van deuren, ramen, keukenkastjes, stopcontacten, kranen, het veilig maken van de buitenruimte etc. In samenspraak met de zorgaanbieder kan eventueel een externe beoordeling op het gebied van veiligheid van de woning en tuin worden gedaan.

De tuin zal worden omheind met beplanting waar mogelijk en hekken waar nodig. Het moet voor bewoners niet mogelijk zijn om zonder toezicht het huis of de tuin te verlaten. Tegelijkertijd wil de stichting voorkomen dat Het Buitenhuis een vesting wordt.

Gedurende de nacht is er altijd 1 slaapwacht aanwezig in het huis. Bewoners worden daarnaast ook door middel van beeld- en geluidsapparatuur gemonitord.

Daarnaast ziet het stichtingsbestuur er op toe dat de zorgaanbieder een duidelijk medicatiebeleid, een protocol Hygiëne en Voedselveiligheid, een omgaan met agressiebeleid heeft, en werkt met signaleringslijsten. De zorgaanbieder dient een veiligheidsprotocol aan te leveren en/of een BHV'er aan te wijzen en er voor te zorgen dat deze de juiste opleidingen kan volgen. De zorgaanbieder is er ook verantwoordelijk voor dat de zorgverleners opgeleid zijn in het geven van medicatie, sondevoeding, het doen van kleine verpleegkundige handelingen en reanimeren en de juiste cursussen hiervoor tijdig aangeboden krijgen.

4.8. Vrijwilligersbeleid

Vrijwilligers zijn van harte welkom in Het Buitenhuis. Met de hulp van vrijwilligers kan de intensieve begeleiding van de bewoners nog beter worden vormgegeven. Er zijn verschillende gebieden waarop Het Buitenhuis hulp van vrijwilligers kan gebruiken, bijvoorbeeld bij het onderhoud van het huis en de tuin, het helpen bij het bereiden van de maaltijd, boodschappen doen of wandelen met de bewoners. Tevens is het ook een manier om extra activiteiten met de bewoners te doen zoals het maken van uitstapje.

Omdat de bewoners van Het Buitenhuis een complexe zorgvraag hebben, is het van belang dat de vrijwilligers die met de bewoners werken langere tijd aan Het Buitenhuis verbonden blijven. Zo kunnen zij de bewoners beter leren kennen en een band met hen opbouwen.

De begeleiding van de vrijwilligers valt onder de verantwoordelijkheid van de zorgcoördinator. De Raad van Vertegenwoordigers organiseert jaarlijks een vrijwilligersuitje of bijeenkomst en regelt een kerstpresentje om de vrijwilligers te bedanken voor hun inzet.

Voor alle vrijwilligers geldt dat zij affiniteit moeten hebben met mensen met een meervoudige beperking, omdat zij hun werkzaamheden ook zullen verrichten als de bewoners aanwezig zijn. Ook dienen zij in het bezit te zijn van een geldige Verklaring Omtrent Gedrag (VOG).

4.9. Externen

Stichting Het Buitenhuis maakt gebruik van externen, omdat zij met hun specialistische kennis een belangrijke rol in het leven van de bewoners kunnen spelen. Er kan worden gedacht aan wekelijks bezoek van een muziektherapeut en een fysiotherapeut voor bewegles. Uiteraard kunnen bewoners ook door hun eigen therapeut in Het Buitenhuis worden bezocht. Deze kosten dienen door de bewoner zelf te worden vergoed.

5. Realisatie

5.1 Uitgangspunten huisvesting

Het huis straalt een gezellige, huiselijke sfeer uit. Er is voldoende ruimte om samen aan tafel te zitten, te puzzelen of knutselen, en er is ruimte om lekker op de bank te 'hangen' en te ontspannen. Een vrije ruimte om op de grond te kunnen spelen is van belang. Er is de mogelijkheid om muziek te luisteren, samen in de tuin te spelen of televisie te kijken. In de keuken is plek om met elkaar de maaltijd voor te bereiden of te helpen met de afwas. De bewoners kunnen zich ook zelfstandig terugtrekken op hun kamer.

In de tuin is ruimte voor faciliteiten, bijvoorbeeld een schommel of trampoline, en er staat een grote tuintafel waar in de zomer aan gegeten kan worden. Eventueel kan er een moestuintje worden aangelegd. In de schuur staan de fietsen en tuinmaterialen. De tuin is volledig afgesloten en vanuit het huis kan toezicht op de tuin worden gehouden.

Het is belangrijk dat de bewoners naar eigen mogelijkheid bijdragen aan de huishoudelijke taken zoals helpen bij het voorbereiden van de verse, liefst biologische, maaltijden, boodschappen doen, tafel dekken, afwassen, schoonmaken en wassen.

Voorop staat dat de sfeer in huis goed is waarbij ontspanning, plezier en eigen ontplooiing belangrijke componenten zijn. Alledaagse activiteiten kunnen bestaan uit wandelen, spelletjes spelen, filmpjes kijken, muziek luisteren en in de tuin werken. Dansen en zingen en natuurlijk ook feestjes horen in dit rijtje thuis, evenals een bezoekje aan de bibliotheek, samen sporten of andere weekenduitjes zoals naar de dierentuin of naar het strand. Individuele activiteiten van de bewoners vinden plaats onder begeleiding van ouders, mantelzorgers of vrijwilligers.

Het huis dient te voldoen aan alle eisen zoals gesteld door de brandweer en de Arbowetgeving. Gedurende de nacht is er altijd 1 slaapwacht aanwezig in het huis. Bewoners worden daarnaast ook door middel van beeld- en geluidsapparatuur gemonitord.

Bij de realisatie van het huis wordt duurzaamheid vooropgesteld. Er wordt gezocht naar zoveel mogelijk duurzame oplossingen, zowel in als om het huis. Hierbij kan men denken aan isolatie, zonnepanelen, zonneboiler of warmtepomp, afvalscheiding en de voorkeur voor biologische seizoensgebonden producten in de keuken.

Er wordt belang gehecht aan integratie in de wijk. Er zal aandacht zijn voor het opbouwen van een relatie met andere buurtbewoners en waar mogelijk aansluiting gezocht worden bij buurtinitiatieven.

5.1. *Programma van eisen*

Voor Het Buitenhuis is een specifiek programma van eisen opgesteld.

Algemeen, ruimtelijk

De voorziening is bestemd voor ca. 8 bewoners

Per bewoner een appartement bestaande uit:

Woonkamer

Slaapkamer

(eventueel badkamer) inclusief toilet

Berging/entree

Voor de groep van ca. 8 bewoners is de wens voor:

Alles gelijkvloers

Een centrale huiskamer

Toilet voor bezoekers en personeel

Voor de totale groep

Centrale entree/hal met rolstoelberging

Begeleidersruimte/slaapwacht, inclusief douche/toilet

Was-/droogruimte

Keuken

Gemeenschappelijke badkamer

Snoezelkamer/softplayruimte

(Grote) tuin

Overdekt terras aan het gebouw of beschut terras in de tuin

Centrale berging

Fietsenstalling

Appartementen zijn bereikbaar via centrale entree en/of via gemeenschappelijke ruimte

Installaties

Er is één algemene meter voor gas, water en elektra

In ieder appartement is elektra en water afzonderlijk afsluitbaar

Beide woongroepen hebben een aparte verwarmings- en warmwater installatie

Het hele gebouw is voorzien van koeling

Mechanische ventilatie in het hele gebouw

De verwarming is efficiënt en energiezuinig (middels een warmtepomp) en aangepast aan de piekbehoeften ('s morgensvroeg en 's avonds) zodat op die momenten de ruimten behaaglijk zijn. De verwarming is regelbaar per ruimte.

Warmwatervoorziening is zo geregeld dat in alle appartementen binnen een normale tijd warm water uit de kraan komt.

Loze leidingen voor data, TV, telefoon en domotica

Infrastructuur/stedenbouwkundig

Nabij centrale entree fietsenberging/stalling bezoekers/parkeerruimte
Woonvoorziening heeft een huiselijke uitstraling (geen instituut-uiteerlijk)
Goede bereikbaarheid voor auto/rolstoel/fiets/driewieler
Voldoende parkeergelegenheid voor bezoek en dagelijks vervoer van en naar dagopvang van de bewoners

Aanvullende eisen

Voorkeur om de woonvorm gelijkvloers te houden (rolstoel vriendelijk)
Uitvoeringsniveau: Doelmatig/onderhoudsarm/energiezuinig/gezellig
Afwerking niveau tijdloos/onderhoudsarm en warm
Gebouw moet voldoen aan alle overheidseisen
(Bouwbesluit/brandveiligheid/geluidsisolatie/rolstoeltoegankelijk/politiekeurmerk veilig wonen)
Rondom woongebouw goede buitenverlichting + bewakingsverlichting
Alle woningen/algemene ruimten rolstoeltoegankelijk

In het hele gebouw (dus ook in de verkeersruimten) voldoende daglichttoetreding
In het hele gebouw is geluidsisolatie een belangrijk aandachtspunt
De verdiepingshoogte van het gebouw is aangepast aan het gebruik van een plafondtiliftsysteem in combinatie met schuifdeuren

Lage vensterbanken (zodat vanuit de rolstoel naar buiten kan worden gekeken)
Sleutelsysteem: begeleiding moet d.m.v. "moedersleutel" voordeur van alle appartementen kunnen openen (de wijze waarop met sleutels en toegang wordt omgegaan zal nog nader worden uitgewerkt)
In het hele gebouw wordt rekening gehouden met een deurbreedte van 113 cm
Alle kranen kunnen met één knop worden bediend
Kozijnen, muren en deuren zijn voorzien van stootbeveiliging/stootvast

Ruimtelijke voorzieningen per appartement bewoner (ca. 40 m²)

Entree/hal per appartement

Garderobe ten behoeve van bewoner/bezoek
Ruimte voor rolstoel
Berging
Er is geen deur tussen de entree en de woonkamer

Woonkamer per appartement

Totale oppervlakte ca. 20 m²
Voldoende lichtinval/opengaande ramen, eventueel balkondeuren
Gladde wand/vloerafwerking

Slaapkamer per appartement

Oppervlakte minimaal 12 m² (bed opstelling voor verzorging moet mogelijk zijn, om het bed moet een ruimte van 3,2 bij 3,5 m kunnen worden gecreëerd)

Gladde wand/vloerafwerking
(voorbereiding) Rails voor tillift van slaapkamer naar badkamer

Badkamer/toilet per appartement

oppervlakte ca. 8 m² zodanig dat door bewoners gebruik kan worden gemaakt van Rolstoel/douchebrancard (assistentie door twee personen)

Vloer anti-sliptegel

Wandafwerking tegels tot plafond

Rekening houden met voldoende afschot/afvoerputje

Vaste wasbak & Toilet

Schuifdeur tussen slaapkamer en badkamer

Technische voorzieningen appartement

Sanitair

Uitgangspunt is standaard sanitair, zwevend toilet aanbrengen op 45 cm hoogte en beugels

Rolstoelonderrijdbare wastafel

Data/TV/communicatie

Aanbrengen leeg buizenet ten behoeve van domotica/data/TV

Elektrische installatie

Vaste lichtpunten in plafond, bijverlichting door middel van aansluiting op (dubbele) w.c.d.

In alle ruimten voldoende wandcontactdozen (bij hoog/laag bed 1 (dubbele) w.c.d. in de buurt van het bed)

Schakelaars op rolstoelhoogte

Lichtpunten in plafond in woonkamer bij zithoek en bij keukenblok

Aansluiting ten behoeve van scheerapparaat/föhn in badkamer

Centraal bedienbare elektrische zonwering

Warm- /koudwater

Thermostatische heet waterbeveiliging bij keukenblok en in badkamer, maximale temperatuur 42 graden Celsius.

Ruimtelijke voorzieningen voor de groep

Huiskamer ten behoeve van rond de 8 bewoners

Oppervlakte ca. 75 m²

Gladde wand-/vloerafwerking (saus-gereed)

Ruimte voor een afsluitbare kast voor domotica-apparatuur, ordners en medicijnen

Openslaande deuren naar de tuin

Zoveel mogelijk lichtinval

Toilet

Oppervlakte 4 m²

Standaard, zwevend, toilet

Wastafel in toilet

Centrale voorzieningen

Centrale entree/hal

Toegang naar groepsruimten/appartementen
Camera en intercom
Ruimte voor postkastjes en (evt.) deurbellen
Ruimte voor kapstok
Afwerking vloer: in vloer verzonken schoonloopmat
Afwerking wanden stucwerk
Aan de hal een ruimte voor opladen/berging elektrische rolstoelen

Keuken

Oppervlakte ca. 20 m²
Keuken is afsluitbaar met lage deurtjes
Keuken is gesitueerd/aangrenzend aan huiskamer, zodat via de keuken een verbinding ontstaat
Rekening houden met kookeiland, twee koelkasten, één grote of twee vaatwassers, twee magnetrons/ovens
Ruim werkblad, deels rolstoel onderrijdbaar
Aanrecht met dubbele spoelbak, roestvrijstaal of gelijkwaardig
Voldoende ruimte zodat een aantal kinderen tijdens het koken in de keuken aanwezig kunnen zijn
Voldoende bergruimte voor voedsel en servies
Vloerafwerking tegels of gelijkwaardig
Wandafwerking tegels

Bijkeuken

Oppervlakte ca. 12 m²
Vriezer
Vorraadkast
Spoelbak
Werkblad
Werkkast (voor stofzuiger etc.)

Begeleidersruimte/slaapwacht inclusief sanitaire cel 12 m²

Slaapkamer 8 m²
Sanitaire cel 4 m²
Vloerafwerking glad
Wandafwerking stucwerk
Vloerafwerking sanitaire cel antisliptegels
Wandafwerking sanitaire cel tegels tot aan plafond

Was-droog en technische ruimte

Oppervlakte ca. 12 m²
Plaats voor twee wasmachines en twee drogers
Machines worden hooggeplaatst zodat daaronder nog ruimte is voor wasmanden
Plaats voor kast met wasmiddelen

Ruimte voor een wasrek
Technische installaties zoals warmtepomp, CV installatie
Deur naar buiten

Centrale badkamer (optioneel)

Oppervlakte ca. 20 m²
De badkamer is gesitueerd in de nabijheid van de huiskamers
Hoog/laag bad, ombouw-baar tot aankleedtafel
Invalidentoilet
Wastafel
Plafondtilliftsysteem

Buitenruimte

Rondom het gebouw is een zo groot mogelijke omheinde tuin, de tuin bestaat uit verschillende afsluitbare 'kamers'.
Naast de bijkeuken is (buiten) ruimte om de afvalcontainers te plaatsen op een plaats waar de stankoverlast minimaal is
Bij de centrale entree is ruimte voor een fietsenrek

Overdekt terras aan het gebouw of beschut terras in de tuin

Gedacht wordt aan een ruime overdekte buitenruimte

Centrale berging

Oppervlakte ca. 20 m²
Centrale berging t.b.v. groot materiaal (tuinmeubels, tuingereedschap, werkbank)
Vloerafwerking glad
Wandafwerking glad

Fietsenstalling (afsluitbaar)

Oppervlakte ca. 25 m²
Er is geen verwarming, er moet wel rekening worden gehouden met de vochtgevoeligheid van het te stallen materiaal
Stalling t.b.v. fietsen, elektrische rolstoelfietsen, driewielers
Oplaadpunt voor elektrische fietsen
Wandafwerking steen/hout
Vloerafwerking glad
Wel w.c.d.'s

5.2. *Tijdspad*

Doelstelling is het huis binnen een tijdspanne van 4 tot 5 jaar na oprichting van de stichting in gebruik te nemen. Dit betekent dat het huis opgeleverd moet worden in 2024.

6. Financiën

6.1 *Financieel beleid*

Het financiële beleid van stichting Het Buitenhuis kent de volgende uitgangspunten:

1. Lange termijn continuïteit en soliditeit
2. Transparantie en inzicht naar relevante stakeholders
3. Financiering van stenen en zorg zijn gescheiden
4. Tijdigheid van betalingen en rapportages

Het financiële beleid is ondersteunend aan het realiseren van de algehele doelstelling van de stichting en wordt hier dus op afgestemd. Het bestuur van de stichting is verantwoordelijk voor het financiële reilen en zeilen van de stichting en bewaakt nauwgezet de bovenstaande uitgangspunten even als wat er in de statuten over is opgenomen.

Het jaarverslag wordt ieder jaar opgesteld en gecontroleerd door een onafhankelijk externe accountant. Het verslag van werkzaamheden en bevindingen van de accountant is beschikbaar voor de Raad van Vertegenwoordigers. Het jaarverslag wordt gepubliceerd op de website van de Stichting.

De Stichting zal, uitgaande van een positief besluit van de Belastingdienst over een ANBI status beschikken.

6.2 *Aanloopkosten*

In de oprichtingsfase zal de Stichting voor kosten komen te staan. Om de kosten in de aanloopfase te kunnen dekken wordt een bijdrage van de initiatiefnemers gevraagd. Waar mogelijk zijn c.q. worden subsidies aangevraagd. Deze bijdragen zijn nodig om de Stichting op te richten en werkend te krijgen; denk aan kosten voor notaris, juridische en fiscale ondersteuning, website, aanvraag ANBI status, inschrijving KvK, openen bankrekening, promotiemateriaal, etc. Getracht wordt de kosten in deze fase zo beperkt mogelijk te houden.

Het overzicht van inkomsten en uitgaven zal worden bijgehouden door de penningmeester van de Stichting. Met ingang van het eerste kwartaal 2020 zal een administratie worden ingericht en bijgehouden door een externe accountant die inmiddels is aangesteld.

6.3 *Financiering van de woning*

Er zijn twee basisscenario's voor wat betreft de financiering van de woning. Er wordt een woning gekocht (nieuw dan wel bestaand) of een woning gehuurd. In het scenario koop is de Stichting eigenaar van het pand en in het scenario huur is dat bijvoorbeeld een woningbouwvereniging of een vastgoedbelegger.

Bij het scenario koop zal er sprake zijn van een combinatie van hypothecaire financiering (m.a.w. rente en aflossing), giften op basis van de ANBI status en subsidies. Tevens zal er sprake zijn van een beperkte ouderbijdrage passend binnen de fiscale regels van de ANBI status. In het kader van de exploitatie zal de Stichting als eigenaar van het pand huur en servicekosten in rekening brengen bij de bewoners.

Bij het scenario huur zal er sprake zijn van een verbouwing teneinde het huis in overeenstemming met het pakket van eisen gereed en bewoonbaar te krijgen. Te financieren middels giften, subsidies en binnen de grenzen van wat mogelijk is ouderbijdragen. De Stichting is dan geen eigenaar van het pand. Indien de Stichting geen contractspartij is bij de huurovereenkomst zullen de bewoners huur en servicekosten betalen aan een externe partij. Dit zal onder andere afhankelijk zijn van de wensen van de eigenaar van het pand. Uitgangspunt bij dit scenario is een langjarig huurcontract van bij voorkeur ten minste 20 jaar.

Op het moment van schrijven van dit beleidsplan is het nog niet bekend of een pand zal worden aangekocht of worden gehuurd. In het plan gaan we ervan uit dat de eerste bewoners vanaf medio 2024 hun intrek nemen in het huis.

6.3.1 Exploitatie van de woning

Voor de financiering van de exploitatiekosten vanaf het moment dat de bewoners éénmaal hun intrede hebben gedaan in de woning zijn de volgende inkomstenbronnen beschikbaar:

- Wajong uitkering
- Huursubsidie
- Wooninitiatief toeslag PGB

De Wajong uitkering is van toepassing op de doelgroep van de stichting. Deze gaat in op de leeftijd van 18 jaar en bedraagt circa 75% van het minimum jeugdloon. Op leeftijd 21 jaar wordt de maximaal verkrijgbare Wajong uitkering bereikt van netto circa € 1100,- per maand. Uitgangspunt is indien bewoners nog niet de maximale Wajong uitkering ontvangen ouders dit aanvullen totdat dit het geval is.

De huursubsidie is inkomens- en situatie afhankelijk. Bij andere wooninitiatieven is de ervaring dat dit neerkomt op circa 350,- per maand netto aan bijdrage voor de huur. Pas als de locatie bekend is zal er een betere inschatting van het precieze mogelijk zijn.

Het PGB kent een zogenaamde wooninitiatief toeslag van circa € 4000,- per jaar per budgethouder. Er gelden regels waaraan dit besteed mag worden in relatie tot het wooninitiatief. Dit vergt nog nadere invulling en afstemming in een latere fase.

De exploitatiekosten voor de woning zullen in beide scenario's bestaan uit huur en servicekosten. Immers de bewoners huren dan wel van de Stichting als eigenaar dan wel een derde partij als eigenaar afhankelijk van of het koop of huur scenario van toepassing is. Daarnaast zal iedere bewoner een maandelijks bijdrage betalen voor zaken als gas, licht water, telecom, kabel, wifi, schoonmaak, eten en drinken. Een en ander georganiseerd middels een Vereniging Van Bewoners. De bewoners zullen door de Raad van Vertegenwoordigers ofwel ouders/wettelijke vertegenwoordigers daarin worden bijgestaan.

Verder zullen er verzekeringen moeten worden afgesloten. Tevens is er sprake van lokale belastingen, administratiekosten, kosten externe accountant. Daarnaast zullen er mogelijk onderhoudskosten zijn aan de woning buiten de huurprijs.

Tevens zal er in de huurprijs een opslag worden opgenomen om leegstandsrisico af te dekken. Mocht één van de bewoners het huis verlaten dan is het de bedoeling om minstens 1 jaar huurlasten voor die bewoner te kunnen opvangen.

Er zijn van beide scenario's meer gedetailleerde financiële begrotingen en dekkingsplannen uitgewerkt op basis van huidige inzichten en inschattingen. In beide scenario's is eveneens rekening gehouden met de kosten en aanschaf van inrichting en inventaris. In ieder geval één maal per jaar wordt er een nieuwe begroting gemaakt.

6.3.2 Overige uitgaven bewoner

Naast de exploitatiekosten van de woning zullen de bewoners ook andere uitgaven kennen. Hierbij valt onder meer te denken aan:

- Zorgverzekering
- Kleedgeld
- Uitjes, reizen, zakgeld, etc.
- Verjaardagen
- Sport
- Abonnementen
- I-pads, etc.

Deze kunnen gefinancierd worden uit hetgeen resteert uit de in paragraaf 6.4. genoemde inkomstenbronnen dan wel door de ouders/wettelijke vertegenwoordigers van de bewoner zelf.

Een basis overzicht als indicatie voor dergelijke uitgaven is hiervoor opgesteld, maar is zeer afhankelijk van de persoonlijke wensen en situatie van de bewoner.

6.3.3 Fondsenwerving giften en subsidies t.b.v de woning

In zowel het scenario van koop en huur zullen er middelen nodig zijn om de woning te realiseren conform de doelstelling en vereisten van de Stichting. Het grootste deel van deze totale investering zal middels giften en subsidies moeten binnenkomen. Daarnaast zal bezien moeten worden of er jaarlijks aanvullende funding nodig is ter dekking van de exploitatie. Hiervoor willen we onder meer de volgende bronnen aanspreken:

- Goede doelen fondsen
- Subsidies
- Bedrijven
- Family Offices
- Crowdfunding
- Sponsoring

Stichting Het Buitenhuis streeft naar een ANBI status. Dit biedt de mogelijkheid om fiscaal gunstig te schenken aan de stichting.

Voor wat betreft subsidies kan gedacht worden aan onderwerpen als groen en duurzaam bouwen, maar ook elektra en watergebruik, vervoer, etc. Hiervoor is mogelijk externe specialistische kennis nodig waarvoor wellicht kosten moeten worden gemaakt.

6.4 Financiering van de zorg

De financiering van zorg zal worden gefinancierd door de volledige inleg van de PGB's van alle bewoners. Dit teneinde de zorg die volgens het afgegeven zorgzwaarte pakket te kunnen bieden en daarbij het aantal bewoners te kunnen maximeren op 8 personen.

Streven is om te komen tot zorg 24/7 het gehele jaar door. Dat wil zeggen ook in de weekeinden als ook op feestdagen. In geval van ziekte moet het mogelijk zijn opvang te regelen in de woning zelf.

Het in de PGB opgenomen bedrag voor dagbesteding blijft uiteraard beschikbaar om daaraan besteed te worden.

Door het gezamenlijk inkopen van de zorg wordt er gestreefd naar prijs- en efficiency voordelen met als doel maximaal te kunnen inkopen qua zowel kwaliteit en kwantiteit. De Stichting zal daarom ook contractspartij zijn voor de zorg leverancier.

6.5 Financiële risicobeheersing

Stichting Het Buitenhuis heeft zo goed mogelijk de potentiële financiële risico's geïnventariseerd en waar mogelijk mitigerende maatregelen geformuleerd. Dit is mede gebaseerd op ervaringen van en na gesprekken met vergelijkbare initiatieven.

Daarnaast heeft de Stichting persoonlijke begeleiding gekregen van Per Saldo en financiële adviseurs. Zij adviseren, ondersteunen en denken mee met andere nieuwe ouderinitiatieven en zijn goed op de hoogte van bestaande maar ook steeds veranderende regelgeving.

De volgende potentiële risico's zijn geïdentificeerd en mogelijke mitigerende maatregelen. Jaarlijks worden de risico's besproken en indien nodig herzien inclusief maatregelen.

<i>Potentieel risico</i>	<i>Mitigerende maatregel</i>
Leegstand	Leegstandsbuffer opbouwen middels maandelijkse huur Netwerk / pijplijn nieuwe bewoners gezien schaarste
Opzegging huurovereenkomst	Lange termijn huurovereenkomst van minstens 20 - 30 jaar
Bewoner kan huur niet betalen	Beschikbaarheid en inzet van Wajong is verplicht
Bewoner kan zorg niet betalen	Volledige inzet PGB verplicht (excl dagbesteding)
Intrekken / hervormen PGB	Maximaal inzetten op behoud van bestaande rechten Indien nodig gebruik maken van overgangsregelingen Uitbreiding aantal bewoners indien mogelijk
Instorten woningmarkt	Lange termijn opstelling Stichting geeft ruimte
Faillissement externe verhuurder	Contractuele bescherming inregelen Optie tot koop bedingen, met voldoende tijd
Minder bewoners voor zorginkoop	Risico (deels) neerleggen bij zorgleverancier Vooraf reële reductie zorginkoop afspreken Buffers opbouwen en aanspreken

7. Informatie

Stichting Het Buitenhuis

Postadres:

Kennemerpoort 10

2152EC Nieuw-Vennep

www.stichtinghetbuitenhuis.nl

info@stichtinghetbuitenhuis.nl

KVK: 77144929

Bankrekeningnummer: NL59INGB0007340985

Fiscaalnummer: 860913818