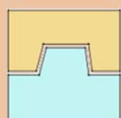


De Delta

Woonvorm voor jong volwassen mensen
met autisme



De Delta

Beleidsplan van Stichting Woonvorm De Delta

Inhoud

Voorwoord voorzitter	3
Voorwoord zorgchtpaar	4

Algemeen:

Initiatiefnemer	5
Organogram	5
Missie, visie	6
Strategie	7

Financiering:

Investeringsbegroting	8
Exploitatie- en kasstroomoverzicht	9
Uitgangspunten exploitatie	10

Achtergrondinformatie:

Locatie	11
Ruimtelijke analyse	12
SWOT analyse	13-14
Foto's	15

Samenvatting	16
---------------------	----

Voorwoord voorzitter Stichting Woonvorm De Delta

Mei 2016 heeft Rick Bronkhorst mij uitgenodigd om eens in het gebouw te kijken waar hij graag samen met zijn vrouw Maureen een woonvorm wil stichten voor mensen met een stoornis in het autistisch spectrum. Ik ben op de uitnodiging ingegaan, temeer daar ik mij kan vinden in de doelstelling die zij hebben om een kansarme doelgroep levensgeluk te kunnen bieden.

Hij heeft mij de plannen uitgelegd, ik ben enthousiast geraakt en heb mij spontaan voor de post voorzitter aangemeld. Mede door het feit dat er in mijn directe familie en gezin diverse personen met autisme voor komen maakt dat ik me met deze aandoening / handicap zeer betrokken voel.

Nu ik mij meer in het gebouw en de plannen ingeleefd heb, besef ik dat deze locatie en het gebouw unieke kansen biedt:

- Uniek omdat het midden in een woonwijk, maar toch in een rustige groene enclave is gelegen,
- Uniek omdat er kleine winkeltjes in de straat aanwezig zijn met een beperkt maar goed overzichtelijk assortiment,
- Uniek omdat er doorstroom mogelijkheden zijn op nog geen 100 meter afstand,
- Uniek omdat het kansen biedt om de omgeving bij de diverse vormen van dagbesteding te betrekken, en hier vooral,
- Uniek omdat de voorgenomen Permacultuur Stadstuin een uitgelezen vorm van tuinbouw is voor mensen met autisme.

Jan de Leur,

IJmuiden, november 2016

Voorwoord zorgchtpaar

Wij zijn Rick en Maureen Bronkhorst. In 1986 zijn wij in IJmuiden komen wonen.

Op dit moment zijn wij intensief bezig met het ontwikkelen van een kleinschalige woonvorm voor mensen met autisme in IJmuiden. Dit als zorgchtpaar, gelieerd aan Stichting Driestroom te Elst.

Het idee om een woonvorm op te richten is ontstaan door de zorgen over de toekomst van onze eigen dochter, zij heeft een autistische stoornis.

Autisme is een levenslange, vaak onzichtbare handicap die invloed heeft op alle levensgebieden in alle levensfasen. Autisme is een indrukwekkende en vaak moeilijk te doorgronden ontwikkelingsstoornis. De kern van de problematiek zit in de beperking in de sociale cognitie.

Vanwege de problemen die haar autisme met zich meebrengt is de kans op zelfstandig wonen in de toekomst voor haar klein.

Dit is de reden waarom wij ons destijds zijn gaan verdiepen in de mogelijkheden op het gebied van wonen voor deze doelgroep hier in de Gemeente. Gebleken is dat het aanbod zeer beperkt is en de behoefte naar geschikte woonplekken voor deze categorie groot.

Vanuit die behoefte – en uiteraard de zorgen over onze eigen dochter – is bij ons het idee ontstaan om zelf een passende woonvorm te gaan realiseren, specifiek bedoeld voor mensen met autisme.

Stichting Woonvorm De Delta

Om deze woonvorm op een juiste en maatschappelijk verantwoorde manier gestalte te kunnen geven is “Stichting Woonvorm De Delta” opgericht, met een onafhankelijk bestuur. Deze stichting heeft als doel het realiseren en beheren van de woonvorm.

Wij als zorgchtpaar gaan de toekomstige bewoners van de woonvorm de 24 uren zorg aanbieden en gestalte geven om zo een kans op zelfstandig wonen te realiseren.

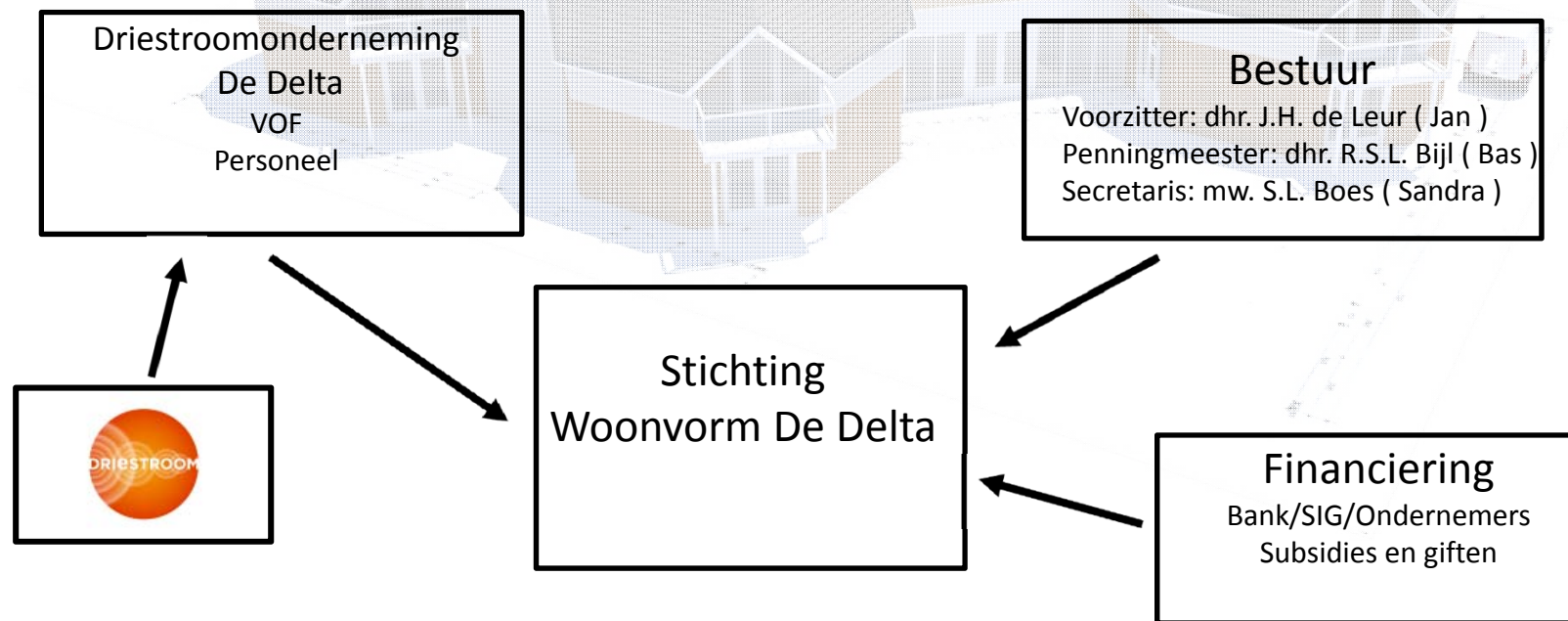
IJmuiden, november 2016

Algemeen:

De initiatiefnemer is in de opzet “Stichting Woonvorm De Delta”.

Het doel van de Stichting is het oprichten van een woonvorm voor (jong) volwassenen met een stoornis in het Autistisch Spectrum al dan niet in samenhang met een licht verstandelijke beperking.

Algemeen: Organogram



Algemeen: Missie

Onze missie is het vergroten van de kwaliteit van leven voor mensen met een psychiatrische beperking en/of autistische stoornis.

Ieder mens heeft diep van binnen het verlangen om zo zelfstandig mogelijk in het leven te staan, ook mensen met een ernstig psychiatrische beperking.

Dit idee is ontstaan door de zorgen over de toekomst van de dochter van Rick & Maureen, zij heeft een autistische stoornis.

Algemeen: Visie

Onze visie is het dat wij dit levensgeluk kunnen invullen door het creëren en aanbieden van veilige woonplekken voor jong volwassenen met een psychiatrische beperking en/of autistische stoornis. Dit doen wij door het realiseren van een kleinschalige woonvorm.

Het is een zeer kwetsbare doelgroep. Goede woonplekken zijn uiterst belangrijk. Hieraan is een grote behoefte echter het aanbod is zeer beperkt. Hierdoor zijn er lange wachtlijsten waarin weinig doorstroming plaats vindt.

In de regio Haarlem, waar wij onze woonvorm willen realiseren, is de (centrum)gemeente zich bewust dat er grote behoefte is aan geschikte woonplekken, en zijn zij op de hoogte dat er lange wachtlijsten bestaan. Recent hebben zij zelf onderzoek hier naar verricht.

Door realisatie van deze 8 woonplekken leveren wij een bijdrage aan een stukje levensgeluk voor deze zeer zwaar belaste doelgroep.



Algemeen: Strategie

Onze doelstelling is gericht op realisatie van een kleinschalige woonvorm met 8 woonunits voor mensen met autisme in IJmuiden, Cepheusstraat 2. De prioriteit bij deze woonvorm ligt op het creëren van een veilige thuisbasis. Deze plek moet als fundamentele basis dienen, waar *veiligheid* en *vertrouwen* worden gewaarborgd. Deze basis uitgangspunten zijn noodzakelijk voor het streven naar optimale groei van iedere toekomstige bewoner/ster. Dit wordt gewaarborgd doordat Rick & Maureen als zorgchtpaar, gespecialiseerd in autisme, hier zullen gaan wonen. Hierdoor is er 24 uur zorg en kan er maatwerk worden geleverd. Deze manier van zorgverlening vergroot de kans op persoonlijke groei, zoomt in op de verlangens van iedere bewoner en levert een bijdrage tot een volwaardig bestaan.

Ons initiatief zal worden ontwikkeld volgens 'het spettermodel'. Dit betekent dat wij de stappen van 'uit huis bij ouders' of 'voortraject kamertraining', naar een zo zelfstandig mogelijk bestaan zo klein mogelijk willen maken. Dit kan gerealiseerd worden door al overbruggingszorg te leveren als onze woonvorm nog in ontwikkeling is, door middel van het bieden van ambulante begeleiding van de aspirant bewoner als deze nog woont bij ouders of nog training ontvangt vanuit een ander traject. Alle stappen zijn in ons project aanwezig van binnenkomst vanuit het ouderlijk huis of vanuit een kamertrainings-traject, naar (tijdelijk) wonen, naar wonen in omgeving met ambulante begeleiding vanuit het project, naar zo mogelijk wonen zonder hulpverlening. Het is dus mogelijk om door te groeien naar een woning elders. Het project kan dus zowel als eindstation als tussenstation dienen.

Begeleiding kan ambulant worden voortgezet vanuit ons eigen project. Dit maakt de stap van beschermd begeleid wonen naar zelfstandig wonen met ambulante begeleiding kleiner en wellicht makkelijker om te overbruggen, als ook maakt dit het eenvoudiger om deze stap te nemen. De vertrouwde hulpverleners blijven dezelfde en de mogelijkheid blijft bestaan om gebruik te maken van de gezamenlijke activiteiten.

De begeleiding biedt hulp waar nodig; dit zal de ene keer meer zijn dan de andere keer. Flexibiliteit is dus noodzakelijk.

Kortom; zorg op maat en nauw aansluitend bij iedere bewoner.

Voor de omgeving levert ons initiatief een meerwaarde op. Het zal een interactieve functie vervullen in de wijk waar ons project gerealiseerd wordt. Zowel bewoners als omwonenden kunnen op vrijwillige basis iets voor elkaar gaan betekenen. Tevens kan ons initiatief als inloop functie fungeren en bestaat er de mogelijkheid om inpandig meerdere maatschappelijke doelen toe te voegen.

Financiering: Investeringsbegroting Stichting

Uit de hiernaast opgemaakte bedrijfswaarde-berekening blijkt een totale investerings-behoefte van €. 976.296,- (afgerond
€. 975.000,-)

Een eigen inbreng van 20% hierin geeft een bedrag van €. 195.000,-.

Hierin kan worden voorzien door een eigen inbreng uit giften en subsidies en door “achtergestelde leningen” van (lokale) ondernemers.

Van de bank is dan een lening van € 800.000 nodig om de investering van aankoop en verbouwing te kunnen financieren.

Input variabelen:				Input variabelen:				
metrage	955	m² b.v.o.		disconteringsvoet		4,50%		
bruto/netto	84%			huurstijging jr 1-5		2,00%		
metrage	800	m² g.b.o.		huurstijging jr 6+		2,00%		
aantal woningen	8			exploitatiekosten jr 1-5		1,00%		
huur	7.180	per maand		exploitatiekosten jr 6+		2,00%		
huursom	86.160	per jaar per wo		onderhoudskostenstijging		2,00%		
(groot-)onderhoud	15.280	per jaar		leegstand	28%	5,00%		
beheer / exploitatie (50%)	4.775	per jaar		looptijd		30		
				restwaarde		ja		
stichtingskosten excl. grond incl. btw	479.176			verkooprijprijstijging		1,00%		
aankoop som incl. kk	497.120	verkoopprijs ex k.k.	478.000	verkoopkosten		2,00%		
verkoopprijs	533.032	1,00% per jaar						
Output variabelen:				Output variabelen:				
TOTALEN								
metrage totaal	955	m² b.v.o.		bedrijfswaarde totaal		185.993		
	800	m² g.b.o.		bedrijfswaarde per wo		185.993		
				NAR		6,66%		
				BAR		8,83%		
				IRR		7,70%		
				prijs per m² g.b.o.		1.880		
				prijs per m² b.v.o.		1.558		
				rendabele top		4.093.180		
huursom totaal	€ 86.160	per jaar						
grond + opstalwaarde totaal	€ 497.120	incl. btw						
stichtingskosten totaal	€ 479.176	incl. btw						
jaar	investering	huur	leegstand	onderhoud	beheer / exploitatie	verkoop opbrengst	saldo	NCW
0	-976.296						-976.296	-976.296
1		86.160	1.120	15.280	4.775	0	64.985	62.187
2		87.883	1.142	15.586	4.823	0	66.332	60.743
3		89.641	1.165	15.897	4.871	0	67.707	59.332
4		91.434	1.189	16.215	4.920	0	69.110	57.953
5		93.262	1.212	16.540	4.969	0	70.541	56.606
6		95.128	1.237	16.870	5.068	0	71.952	55.252
7		97.030	1.261	17.208	5.170	0	73.391	53.930
8		98.971	1.287	17.552	5.273	0	74.859	52.640
9		100.950	1.312	17.903	5.378	0	76.356	51.381
10		102.969	1.339	18.261	5.486	0	77.884	50.151
11		105.029	1.365	18.626	5.596	0	79.441	48.952
12		107.129	1.393	18.999	5.708	0	81.030	47.780
13		109.272	1.421	19.379	5.822	0	82.651	46.637
14		111.457	1.449	19.766	5.938	0	84.304	45.522
15		113.686	1.478	20.162	6.057	0	85.990	44.433
16		115.960	1.507	20.565	6.178	0	87.709	43.370
17		118.279	1.538	20.976	6.302	0	89.464	42.332
18		120.645	1.568	21.396	6.428	0	91.253	41.319
19		123.058	1.600	21.824	6.556	0	93.078	40.331
20		125.519	1.632	22.260	6.687	0	94.940	39.366
21		128.029	1.664	22.705	6.821	0	96.838	38.424
22		130.590	1.698	23.159	6.958	0	98.775	37.505
23		133.202	1.732	23.623	7.097	0	100.751	36.608
24		135.866	1.766	24.095	7.239	0	102.766	35.732
25		138.583	1.802	24.577	7.384	0	104.821	34.877
26		141.355	1.838	25.068	7.531	0	106.917	34.043
27		144.182	1.874	25.570	7.682	0	109.056	33.228
28		147.065	1.912	26.081	7.835	0	111.237	32.433
29		150.007	1.950	26.603	7.992	0	113.462	31.657
30		153.007	1.989	27.135	8.152	533.032	648.763	173.220
							bedrijfswaarde:	1.487.943 VON
							RT :	511.648
							IRR:	7,70%

Financiering: Exploitatie- en kasstroomoverzicht Stichting

MEERJARENPROGNOSE Stichting Woonvorm de delta

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Huuropbrengsten	€ 46.148,00	€ 91.740,00	€ 96.000,00	€ 97.919,61	€ 99.877,60	€ 101.874,74	€ 103.911,82	€ 105.989,63	€ 108.108,99
Huuropbrengsten	€ 46.148,00	€ 91.740,00	€ 96.000,00	€ 97.919,61	€ 99.877,60	€ 101.874,74	€ 103.911,82	€ 105.989,63	€ 108.108,99
Huren + woontoeslag	€ 21.148,00	€ 91.740,00	€ 96.000,00	€ 97.919,61	€ 99.877,60	€ 101.874,74	€ 103.911,82	€ 105.989,63	€ 108.108,99
	€ 25.000,00								
Vergoeding	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Vergoeding									
Nacalculatie									
ZZP									
Extramuraal									
Kasstroomrente	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kasstroomrente									
Debetrente									
Creditrente									
Instandhouding kosten	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Instandhouding kosten	€ 7.640,00	€ 15.280,00	€ 15.585,54	€ 15.897,18	€ 16.215,06	€ 16.539,30	€ 16.870,02	€ 17.207,35	€ 17.551,42
Onderhoud oud	€ 7.640,00	€ 15.280,00	€ 15.585,54	€ 15.897,18	€ 16.215,06	€ 16.539,30	€ 16.870,02	€ 17.207,35	€ 17.551,42
Onderhoud nieuw									
Kosten exploitatie	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kosten exploitatie	€ 5.374,92	€ 6.025,67	€ 6.139,81	€ 6.224,24	€ 6.309,89	€ 6.396,78	€ 6.484,93	€ 6.574,36	€ 6.665,09
Leegstand	€ 599,92	€ 1.192,62	€ 1.248,00	€ 1.272,95	€ 1.298,41	€ 1.324,37	€ 1.350,85	€ 1.377,87	€ 1.405,42
Beheer en administratie	€ 4.775,00	€ 4.833,05	€ 4.891,81	€ 4.951,28	€ 5.011,48	€ 5.072,41	€ 5.134,07	€ 5.196,49	€ 5.259,67
Lineaire lening (3,88% (10 jaar vast), 25 jaar, gehele aflossing)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Rente en aflossing lening	€ 16.994,40	€ 46.992,53	€ 46.048,40	€ 45.104,27	€ 44.160,13	€ 43.216,00	€ 42.271,87	€ 41.327,73	€ 40.383,60
Aflossingen (eerste jaar aflossingsvrij)		€ 24.333,33	€ 24.333,33	€ 24.333,33	€ 24.333,33	€ 24.333,33	€ 24.333,33	€ 24.333,33	€ 24.333,33
Restwaarde lening	€ 584.000,00	€ 584.000,00	€ 559.666,67	€ 535.333,33	€ 511.000,00	€ 486.666,67	€ 462.333,33	€ 438.000,00	€ 413.666,67
Rente	€ 16.994,40	€ 22.659,20	€ 21.715,07	€ 20.770,93	€ 19.826,80	€ 18.882,67	€ 17.938,53	€ 16.994,40	€ 16.050,27
Borgstellingskrediet (3,88% (10 jaar vast), 12 jaar, gehele aflossing)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Rente en aflossing lening	€ 7.760,00	€ 25.941,82	€ 25.236,36	€ 24.530,91	€ 23.825,45	€ 23.120,00	€ 22.414,55	€ 21.709,09	€ 21.003,64
Aflossingen (eerste jaar aflossingsvrij)		€ 18.181,82	€ 18.181,82	€ 18.181,82	€ 18.181,82	€ 18.181,82	€ 18.181,82	€ 18.181,82	€ 18.181,82
Restwaarde lening	€ 200.000,00	€ 200.000,00	€ 181.818,18	€ 163.636,36	€ 145.454,55	€ 127.272,73	€ 109.090,91	€ 90.909,09	€ 72.727,27
Rente	€ 7.760,00	€ 7.760,00	€ 7.054,55	€ 6.349,09	€ 5.643,64	€ 4.938,18	€ 4.232,73	€ 3.527,27	€ 2.821,82
Achtergestelde lening SIG/Driestroom, renteloos, 25 jaar, gehele aflossing	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Rente en aflossing lening	€ -	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
Aflossingen (na 15 jaar ineens)		€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
Restwaarde lening	€ 100.000,00	€ 96.000,00	€ 92.000,00	€ 88.000,00	€ 84.000,00	€ 80.000,00	€ 76.000,00	€ 72.000,00	€ 68.000,00
Rente	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto cashflow	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Netto cashflow	€ 8.378,68	€ -6.500,02	€ -1.010,11	€ 2.163,01	€ 5.367,06	€ 8.602,67	€ 11.870,47	€ 15.171,11	€ 18.505,25
Cumulatieve cashflow	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Cumulatieve cashflow	€ 8.378,68	€ 1.878,65	€ 868,54	€ 3.031,55	€ 8.398,61	€ 17.001,28	€ 28.871,75	€ 44.042,85	€ 62.548,10

Financiering: Uitgangspunten exploitatie

ONDERBOUWING OMZET							
ZORG							
Aantal 2x GGZ 5C & 6x GGZ 3C	(verwachte) instroom per	Tarief per maand 2017	aantal maanden	Omzet jaar 1	Tarief per maand 2018	aantal maanden	Omzet jaar 2
Zorgchtpaar	1-06-17			€ -			
client 1 GGZ 5C	1-06-17	€ 3.621,64	7	€ 25.351,48	€ 3.621,64	12	€ 43.459,68
client 2 GGZ 4C	1-08-17	€ 3.366,72	5	€ 16.833,60	€ 2.724,20	12	€ 32.690,40
client 3 GGZ 3C	1-09-17	€ 2.724,20	4	€ 10.896,80	€ 2.724,20	12	€ 32.690,40
client 4 GGZ 3C	1-10-17	€ 2.724,20	3	€ 8.172,60	€ 2.724,20	12	€ 32.690,40
client 5 GGZ 5C	1-11-17	€ 3.621,64	2	€ 7.243,28	€ 3.621,64	12	€ 43.459,68
client 6 GGZ 4C	1-12-17	€ 3.366,72	1	€ 3.366,72	€ 2.724,20	12	€ 32.690,40
client 7 GGZ 3C	1-01-17				€ 2.724,20	12	€ 32.690,40
client 8 GGZ 3C	1-02-17				€ 2.724,20	11	€ 29.966,20
TOTAAL omzet zorg				€ 71.864,48			€ 280.337,56

ONDERBOUWING OMZET										
HUISVESTING										
Aantal	(verwachte) instroom per	Huur + woontoeslag (50%) per maand	aantal maanden	Omzet jaar 1	huur per maand	aantal maanden	Omzet jaar 2	huur per maand	aantal maanden	Omzet jaar 3
Zorgchtpaar	1-08-17	€ 900,00	5	€ 4.500,00	€ 900,00	12	€ 10.800,00	€ 900,00	12	€ 10.800,00
client 1	1-08-17	€ 868,00	5	€ 4.340,00	€ 710,00	12	€ 8.520,00	€ 710,00	12	€ 8.520,00
client 2	1-10-17	€ 868,00	3	€ 2.604,00	€ 710,00	12	€ 8.520,00	€ 710,00	12	€ 8.520,00
client 3	1-11-17	€ 868,00	2	€ 1.736,00	€ 710,00	12	€ 8.520,00	€ 710,00	12	€ 8.520,00
client 4	1-12-17	€ 868,00	1	€ 868,00	€ 710,00	12	€ 8.520,00	€ 710,00	12	€ 8.520,00
client 5	1-01-18	€ 868,00	-	€ -	€ 710,00	12	€ 8.520,00	€ 710,00	12	€ 8.520,00
client 6	1-02-18	€ 868,00	-	€ -	€ 710,00	11	€ 7.810,00	€ 710,00	12	€ 8.520,00
client 7	1-03-18	€ 868,00	-	€ -	€ 710,00	10	€ 7.100,00	€ 710,00	12	€ 8.520,00
client 8	1-04-18	€ 868,00	-	€ -	€ 710,00	9	€ 6.390,00	€ 710,00	12	€ 8.520,00
keuken/admin	1-08-17	€ 1.420,00	5	€ 7.100,00	€ 1.420,00	12	€ 17.040,00	€ 1.420,00	12	€ 17.040,00
Totaal omzet huisvesting				€ 21.148,00			€ 91.740,00			€ 96.000,00

Achtergrondinformatie: Locatie

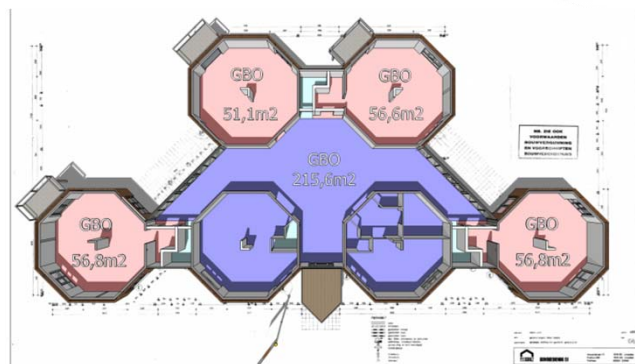
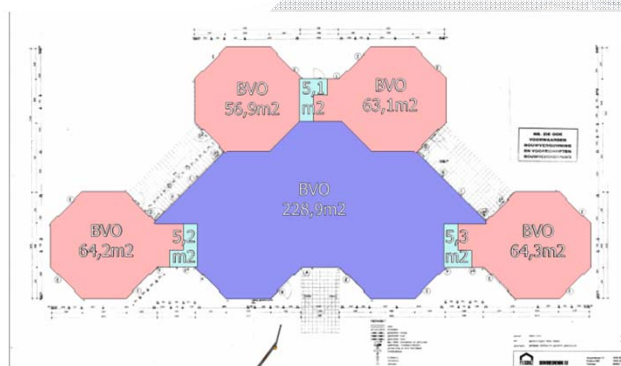
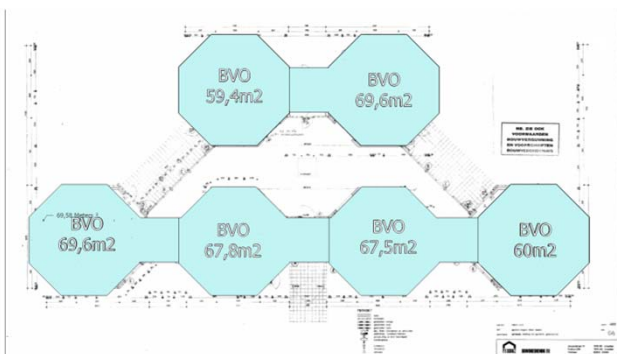
Onze doelgroep zijn (jong) volwassen mensen met een stoornis in het Autistisch Spectrum, een normale intelligentie tot licht verstandelijke beperking ($IQ < 85$) en met een beperkte zelfredzaamheid.

Woonvorm De Delta zal bestaan uit 8 éénpersoons zorgappartementen en 1 maisonnette voor het zorgchtpaar. Hier is in de opzet van het plan in voorzien. Wens is, als hiervoor de financiële middelen vrijgemaakt kunnen worden, om in de plaats van 2 appartementen één maisonnette te ontwikkelen voor een gezin waarvan de ouders en de kinderen een autistische stoornis hebben. Het huis zal dan 6 zorgappartementen bevatten en 2 maisonnettes.

Qua bewonerssamenstelling betekent dit dat wij in ieder geval binnen ons project een plek gaan bieden aan 8 (jong) volwassenen en misschien tevens aan 1 à 2 kinderen, onderdeel van het gezin.



Achtergrondinformatie: Ruimtelijke analyse



TERREIN

KAVELOPPERVLAKTE
FOOTPRINT GEBOUW
overige buitenruimte

breedte	lengte	opp
25	46	1.150 m²
		493 m²
		657 m²

GEBOUW

begane grond
gemeenschappelijke ruimte incl. verkeersruimte
zorgruimten 2x

	m³	bvo	gbo
2,5	1.232,50	493,00	
		100,50	108,60
		128,40	107,00

begane grond beschikbaar voor wooneenheden
1e verdieping beschikbaar voor wooneenheden
af: verticale trappaten

		284,10	
2,4	945,36	393,90	
		(12,00)	

TOTAAL VOOR WOONEENHEDEN

appartement 1
appartement 2
appartement 3
appartement 4
maisonnette 5
appartement 6a
appartement 6b
appartement 7
appartement 8

646,00	550,10
64,20	53,00
64,30	53,00
63,10	53,00
56,90	53,00
124,30	103,00
58,15	51,50
58,15	51,50
69,60	53,00
56,60	53,00

in pandige bergingen en technische ruimten

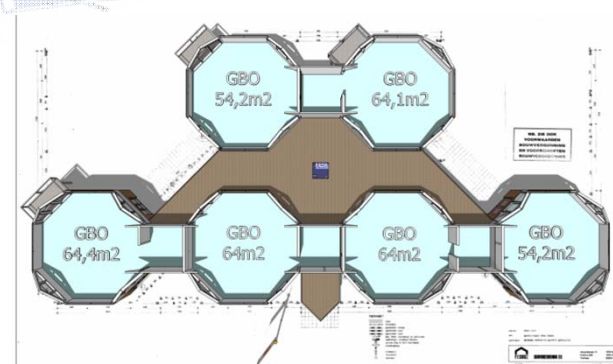
30,70	26,10
-------	-------

zolder

1,5	101,55	67,70	33,85	verdeeld over 6 units
-----	--------	-------	-------	-----------------------

Totale

2.279,41	954,60	692,55
----------	--------	--------



Achtergrondinformatie: SWOT analyse

Strengths / Sterkten

De interne sterke punten van onze organisatie zijn:

Stichting:

- Goed imago door maatschappelijke doelstelling
- Mogelijkheden schenkingsvoorwaarden door stichtingsopzet
- Kennis binnen het bestuur op juridisch, economisch, it- en bouwtechnisch gebied

Zorgechtpaar:

- Kennis genoten vanuit scholing op het gebied van autisme door Maureen; gediplomeerd autisme specialiste
- Jarenlange professionele werkervaring van Maureen in de hulpverlening o.a. op het gebied van autisme
- Ervaringsdeskundigheid bij Rick en Maureen, vanwege de problematiek rondom eigen dochter en de intensieve zorg die zij dagelijks geven.
- Gelieerd aan Driestroom, tevens waarborg continuïteit door Driestroom bij uitval één of beide zorgondernemers/Opvangmogelijkheid bij ziekte vanuit organisatie
- Lage overheadskosten
- Optimale en flexibele hulpverlening vanwege de directe aanwezigheid
- Ondernemerschap en bouwkundige achtergrond Rick

Weaknesses / Zwakten

De interne zwakke punten van onze organisatie zijn:

Stichting:

- Er kan onenigheid ontstaan binnen het bestuur wat een ongunstige weerslag op het project kan hebben

Zorgechtpaar:

- Rick en Maureen wonen in het project, dit maakt de scheiding werk/privé zwaar.
- Complexe doelgroep
- Vrijwel constante aanwezigheid kan belastend zijn
- Mogelijk het ontstaan van een afhankelijke positie van de bewoners richting zorgchtpaar
- Kwetsbare positie zorgchtpaar bij calamiteiten

Achtergrondinformatie: SWOT analyse

Opportunities / Kansen

De externe kansen voor onze organisatie zijn in volgorde van belangrijkheid:

- Grote behoefte / lange wachtlijsten
- Driestroom als grote zorgorganisatie achter Maureen & Rick
- Gemeente Haarlem wil meewerken om mensen, welke op wachtlijsten elders staan, over te hevelen
- Mogelijke financiering vanuit Zorg In Natura, vanaf 2017
- Diverse fundings mogelijkheden, zoals subsidies en giften
- Extramurale zorg kan door Maureen vanuit De Delta opgepakt worden
- Vraag naar kleinschalige bijeenkomsten, zoals auti-café
- Vraag naar diverse vormen van dagbesteding, gebouw en gronden bieden de mogelijkheid tot diverse vormen van direct aangrenzende dagbesteding en daardoor potentiële bijkomende inkomstenbronnen:
 - *Tuinbouw, hierdoor ook enige mate van zelfvoorziening creëren
 - *Winkeltje, verkoop van producten uit tuin en aanverwant biologisch
 - *Grootkeuken exploiteren d.m.v. bakken taarten, confituren etc.; verkoop in winkel

Threats / Bedreigingen

De externe bedreigingen voor onze organisatie zijn in volgorde van belangrijkheid:

- Vermindering subsidies, huur- en zorgtoeslagen
- Bezuinigingen zorggelden.
- Nadelige verandering in wet- en regelgeving
- Vermindering draagvlak bij omwonenden

Achtergrondinformatie: Foto's



De hoofdingang aan de Cepheusstraat



Zicht vanuit de tuin



Aangrenzend park

Samenvatting

Stichting Woonvorm De Delta is opgericht als initiatief om te komen tot een kleinschalige woonvorm waar (jong)volwassenen met autisme zelfstandig kunnen wonen.

Om dit te realiseren is de aankoop en verbouwing van een complex aan de Cepheusstraat 2 in IJmuiden beoogd. Daarbij is de wens het complex te verbouwen naar acht woonappartementen en een maisonette voor een in het complex wonend zorggehtpaar. Verder zal een gemeenschappelijke keuken, tuin en verblijfsruimte worden nagestreefd alsmede een kantoor-tje en een winkeltje.

Om de woonvorm te realiseren wordt nauw samengewerkt met het beoogde zorggehtpaar Rick en Maureen die met hun kennis en expertise in combinatie met hun steun vanuit Stichting De Driestroom de perfecte partners zijn om de woonvorm met haar toekomstige bewoners invulling te geven. Door financiering van de investering door de bank in combinatie met “achtergestelde” leningen, giften en subsidies is de woonvorm ook financieel haalbaar.

Het Bestuur,

Jan de Leur
Sandra Boes
Bas Bijl

