

## Ervaringen van de 'Proeftuinen, wonen met autisme'

### Onderwerp; Ontwikkelingsproces + planning + financiën

#### Algemeen beeld

Het gehele ontwikkelingsproces van een woonzorgproject bestaat globaal uit; kennismaking met de initiatiefnemers, opstellen van statuten, maken van een huishoudelijk reglement, publiciteit rondom de stichting, werven van potentiële kandidaten, het persoonlijk bezoeken van belangstellenden, opstellen en bijhouden van een lijst met belangstellenden, maken van een begeleidings- en woonvisie, maken van een bewonersprofiel en een programma van eisen, contact zoeken en overleggen met samenwerkingspartners, het zoeken naar en beoordelen van een locatie, het zoeken, vinden en selecteren van een passende zorgaanbieder, etc. Dit gehele proces vergt veel kennis en energie, maar ook veel tijd en geduld. In een jaar zitten hooguit tien bespreekmomenten (één keer per maand, minus vakanties) met de samenwerkingspartners. Soms lijkt er geen schot te komen in het proces en lijkt een bespreking niets opgeleverd te hebben. Maar toch zijn ook deze momenten nodig om elkaar 'te verstaan'.

#### Planning van de ontwikkeling

Vaak heeft een initiatiefgroep bij aanvang een globaal beeld wanneer ze het woonproject opgeleverd willen hebben. In de eerste fase van de ontwikkeling bestaat het werk voornamelijk uit lobbyen en zoeken naar samenwerkingspartners.

Een planning biedt ondersteuning bij de ontwikkeling van het project. Maar zolang er nog geen duidelijkheid is over de locatie, is een planning weinig zinvol. Meestal wordt pas een planning, samen met de samenwerkingspartners, opgesteld als er een locatie is.

De ontwikkeling verloopt vaak langzamer dan bij aanvang werd gedacht. Bij de meeste projecten wordt de vertraging veroorzaakt door een lange wachttijd op een locatie. Andere oorzaken zijn de regelmaat van overleggen met de gemeente en de woningcorporatie, die vrijwel nooit op korte termijn kunnen worden ingepland. Er zit al gauw 1 of 2 maanden tussen 2 afspraken. Ook een moeizame samenwerking binnen de groep initiatiefnemers, die elkaar moeten leren kennen en met elkaar leren samenwerken, waarbij sommige leden weinig en andere veel tijd hebben, kan vertraging opleveren.

Bij één project werd de vertraging veroorzaakt door aanvullende eisen en onderzoeken, die vanuit de gemeente werden gevraagd. Bij een ander project veroorzaakten bezwaren van buurtbewoners vertraging.

Slechts één project had te maken met een kortere ontwikkelingstijd. Het project maakt onderdeel uit van een herstructureringswijk, die een jaar eerder klaar zal zijn dan oorspronkelijk was gepland.

#### Tips vanuit de projecten:

- Een in het begin opgezette planning is een goede leidraad gedurende het hele proces;
- Zorg er voor dat van elke bespreking een verslag wordt gemaakt én dat er een afsprakenlijst is die controleerbaar is en waarmee het proces kan worden gevolgd;
- Stem de planning af op de vakantieperiodes (3 maanden zomer + 1 maand winter), want in die tijd is het lastig overleggen te plannen met meerdere partijen;

- *Stem zo mogelijk ook de planning af op de collegeperiodes van de gemeente. Samenwerking met een gemeente is het makkelijkst in het 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> jaar van de collegeperiode;*
- *Het is nuttig een overzicht van belangrijke data te maken, waarop iets gedaan kan worden, bijvoorbeeld het bezoeken van raads- en commissievergaderingen van de gemeente of een voorlichtingsavond van MEE of een zorgorganisatie etc.;*
- *Mensen die een afwijkende mening hebben binnen de groep vertragen het proces. Toets daarom regelmatig in de groep initiatiefnemers of iedereen nog op één lijn zit en er een gelijke visie is;*
- *Een krachtige procesbegeleider én een zorgvuldige keuze van de bestuursleden als mede een onafhankelijke voorzitter kan het proces versnellen.*

### Financiën

Uitgangspunt voor alle projecten is om een woonproject onder de huurtoeslaggrens te realiseren.

Vrijwel geen enkel project maakt zelf (of laat dit maken) bij aanvang een businessplan om de financiële haalbaarheid te toetsen. Dit komt ook omdat de projecten als stichting niet financieel verantwoordelijk en géén risicodrager willen zijn. Vaak wordt in een later stadium een haalbaarheidsberekening door de samenwerkingspartners gemaakt. De zorgexploitatie en eventueel een businessplan voor de dagbesteding wordt meestal door de zorgaanbieder opgesteld. De vastgoedexploitatie wordt door de woningcorporatie opgesteld en soms maakt de architect een aparte begroting om te kunnen vergelijken met die van de woningcorporatie. Woningcorporaties, die al ervaring hebben met vergelijkbare projecten gaan er bij aanvang vaak vanuit dat het project financieel haalbaar is, mits bestaande regelgeving niet verandert. Bij vrijwel alle projecten worden aanpassingen gedaan aan het ontwerp om het project financieel haalbaar te maken. Vaak wordt gekozen voor vergroting van het aantal wooneenheden, maar soms zijn ook aanpassingen aan het ontwerp nodig of wordt gebruik gemaakt van goedkopere bouwmaterialen.

Aanvullende financiën bijvoorbeeld voor de extra kosten t.a.v. geluidsarme bouw, energiezuinige maatregelen en duurdere materialen, worden gezocht door subsidies en fondsen aan te vragen. Het krijgen van subsidies gaat dikwijls gepaard met ingewikkelde procedures en strikte voorwaarden en het afleggen van verantwoording. Dat vraagt om een subsidie-expert en om een goede boekhoudkundige die achteraf verantwoording kan afleggen. Dikwijls vindt subsidiering alleen plaats op basis van cofinanciering, waarbij een andere partij of subsidiegever meebetaalt. Als het om grote geldbedragen gaat is het risico ook navenant. Voorts zijn er fondsen te verwerven via Serviceclubs (Rotary, Lions, Kiwanies, Ronde Tafel etc). Hiervoor zijn persoonlijke ingangen van belang. Een goede informatieve lezing tijdens een van de ledenbijeenkomsten van deze serviceclubs is een goede manier om het woonproject bekend te maken.

Gedurende de looptijd van het project 'Proeftuinen, wonen met autisme' is een aparte inventarisatie gedaan van de fondsen die door de projecten zijn aangeschreven. Deze fondsen werden door de meeste projecten ingezet voor de inrichting en inventaris van de gemeenschappelijke ruimten en voor de ontwikkelkosten van het project o.a. de procesbegeleiding.

Sommige projecten bouwen een financiële buffer op gedurende de ontwikkelingstijd door alle toekomstige bewoners een maandelijkse contributie te laten betalen.

Vaak worden vrijwilligers geworven voor hand- en spandiensten om daarmee de kosten in de hand te houden.

#### Tips vanuit de projecten:

- *Bouw als stichting een financiële buffer op voor calamiteiten (bijv. voor leegstand, overlijden van bewoner of familielid, etc.);*
- *De financiering van de gemeenschappelijke ruimte kan soms bekostigd worden uit een opslag van de huur van de appartementen. Let dan wel op dat de huurprijs niet boven de huurtoeslaggrens uitkomt. Voor het gebruik van de gemeenschappelijke ruimte (koffie, thee, toiletpapier, etc.) zou ook een eigen bijdrage gevraagd kunnen worden;*
- *Vraag een ANBI (Algemeen Nut Beogende Instelling) aan bij de belastingdienst. Voor subsidieverstrekkers en schenkers levert dit belastingtechnisch aftrekbaar voordeel op;*
- *Het is raadzaam de berekening van de financiële haalbaarheid van het project te laten toetsen door een onafhankelijk adviseur. De uitkomst zou kunnen zijn dat er meer mogelijk is voor hetzelfde budget;*
- *Om een goede afweging te maken welke zorgfinanciering het beste is voor het project, is het belangrijk een goede doorrekening van de zorgexploitatie te maken;*
- *Bij het aanvragen van subsidie of fondsen is het raadzaam een financiële bijdrage aan te vragen voor een concreet doel, bijvoorbeeld 'voor de inrichting van de gemeenschappelijke keuken van € 25.000,-';*
- *Afhankelijk van de bewoners, kun je als project overwegen om alle post m.b.t. financiën via de stichting te laten lopen, zodat bewoners niet (onverwacht) met geldbedragen geconfronteerd worden, waarmee ze niet overweg kunnen;*

#### **De successen en teleurstellingen gedurende het ontwikkelingsproces**

Aan alle projecten die deel hebben genomen aan het landelijke project 'Proeftuinen, wonen met autisme' is gevraagd welke successen of meevallers zij hebben ervaren gedurende het ontwikkelingsproces en wat de teleurstellingen en tegenvallers waren. Hierbij dient te worden opgemerkt dat slechts één van de veertien projecten aan het einde van de looptijd was opgeleverd. Alle andere projecten waren nog in verschillende stadia van ontwikkeling. Onderstaand een overzicht met de successen en tegenvallers zoals de projecten die hebben ervaren.

#### Successen/meevallers voor de projecten gedurende het ontwikkelingsproces:

- *Er is een stabiele groep bij elkaar gekomen, waarin saamhorigheid zowel bij de jongeren als ook bij de ouders bestaat. Door de lange ontwikkeltijd konden alle beslissingen zorgvuldig genomen worden en is het vertrouwen tussen de ouders onderling gegroeid. De ouders kijken vol vertrouwen uit naar het moment dat hun kind in het project zal gaan wonen;*
- *De enorme inzet en de coöperatieve houding van het bestuur werkt in het voordeel van de ontwikkeling;*
- *Het bestuur bestaat uit een stevige kleine kerngroep met verschillende kwaliteiten. In iedere bestuursvergadering komen we een stapje verder en zo blijft er een gestage ontwikkeling;*
- *Een goed eigen netwerk heeft grote voordelen gedurende de ontwikkeling;*
- *We hebben een goede samenwerking met de corporatie en de architect en waarderen het, dat we als project worden betrokken bij alle ontwikkelingen;*
- *Het is bijzonder dat de stichting een woningcorporatie, zorgaanbieder en een gemeenteambtenaar heeft getroffen, die zich voluit inzetten voor het project, waardoor kwetsbare mensen een volwaardige plek in de samenleving kunnen hebben;*
- *Er is contact gelegd met een aantal mensen bij samenwerkingspartijen, die het hart op de juiste plek hebben. Met hen is een goede samenwerking ontstaan. Zij ondersteunen de stichting bij de ontwikkeling en geven soms waardevolle tips;*

- *De gemeente wil graag met een groep particuliere initiatiefnemers samenwerken en vindt het belangrijk dat burgers gehoord worden;*
- *Door alle samenwerkingspartners wordt de initiatiefgroep gezien als daadkrachtig en deskundig op alle basiszaken. Dat maakt dat er vertrouwen is om met de stichting samen te werken;*
- *Direct reageren als er iets gebeurt en zelf ook een proactieve houding aannemen is succesvol;*
- *De woningcorporatie staat positief t.o.v. het project en is bereid onrendabel te investeren;*
- *Het oorspronkelijke plan bleek financieel haalbaar te zijn waardoor er geen aanpassingen aan het plan of het ontwerp hoefden plaats te vinden. De corporatie is in staat om appartementen van 67m2 onder de huurtoeslaggrens te realiseren;*
- *Er werd zeer snel een locatie gevonden en er volgde een snel ontwikkelingsproces;*
- *Een groep notabelen in een dorp heeft zich aangemeld met een locatie, waar de mogelijkheid is een woonproject voor mensen met autisme te ontwikkelen;*
- *Er is veel belangstelling voor het project en er zijn veel aanmeldingen;*
- *Publicaties via de provinciale kranten over het project werkten zeer goed voor de bekendheid van het project en ook voor de werving van bewoners;*
- *De samenwerking tussen twee groepen initiatiefnemers, die in dezelfde regio een project willen realiseren, heeft meer slagkracht opgeleverd. Dit is ook zeker te danken aan de gelijkgestemde visie van de twee groepen;*
- *De verdeling van de appartementen verliep wonderbaarlijk goed. Alle jongeren hadden hun 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> voorkeur voor een huis of appartement aan gegeven. De mensen met een fysieke beperking kregen eerst een appartement of huis toegewezen op de begane grond, daarna werden de andere appartementen en huizen verdeeld. Slechts één bewoner kreeg zijn 3<sup>de</sup> keus, maar dit was wel het type huis wat hij wilde, alleen op een andere plek. Iedereen was uiteindelijk tevreden;*
- *Een onafhankelijke procesbegeleider, levert met zijn/haar kennis een goede bijdrage aan het proces;*
- *MEE ondersteunt de groep, geeft veel informatie en faciliteert ook vergaderruimte;*
- *Er was bij aanvang al veel informatie te vinden over de ontwikkeling van woonprojecten bij andere projecten en op internet;*
- *Er werden subsidies verkregen van NSGK en de provincies; Overijssel, Limburg, Noord-Brabant en Noord-Holland;*
- *Door de toekenning van extra financiering is ondersteuning door een procesbegeleider mogelijk;*
- *De ervaringen, die zijn opgedaan bij de ontwikkeling van het eerste project worden meegenomen in de ontwikkeling van het 2<sup>de</sup> project. Dit levert grote voordelen op.*

Teleurstellingen /tegenslagen voor de projecten gedurende het ontwikkelingsproces:

- *Het duurde lang voor er een definitieve locatie werd gevonden;*
- *Doordat er nog steeds geen locatie beschikbaar is, vallen er jongeren en ouders af en is er weinig binding in de groep;*
- *Er is veel informatie te vinden over de ontwikkeling van een woonproject op internet en bij organisaties, maar de informatiestromen zijn erg versnipperd, waardoor het veel tijd kost om alle informatie over wonen met autisme te verzamelen;*
- *De ontwikkeling van een woonzorgproject is een traject met veel geduld en vergt een lange adem;*

- *Het is veel meer werk dan verwacht en het vele werk wordt slechts door enkele bestuursleden gedaan;*
- *Onder de groep ouders zijn weinig actieve leden, waardoor veel werk door het bestuur wordt gedaan;*
- *Er is weinig slagkracht in de groep initiatiefnemers door wisselingen, maar ook door langdurige ziekte van 1 van de actieve ouders;*
- *Landelijk is de belangenbehartiging voor kleinschalige wooninitiatieven onderbelicht;*
- *Nadeel van een snelle ontwikkeling is dat veel jongeren en ouders pas betrokken worden bij het ontwikkelingsproces als al veel zaken vast staan;*
- *De contacten met woningcorporaties en de gemeente verlopen stroperig. De corporatie biedt weinig mogelijkheden voor een locatie;*
- *Het is onduidelijk of er geen locatie is of de corporatie niet zo hard loopt óf niet mee wil werken;*
- *Door de lange looptijd van het ontwikkelingsproces wisselen ook contactpersonen bij de samenwerkingspartners. In de praktijk blijkt de overdracht tussen een oude en nieuwe medewerker niet vanzelf te gaan. Als project moet je zelf zorgen dat een nieuwe contactpersoon goed geïnformeerd wordt. Een informatieachterstand leidt tot meer vertraging;*
- *De problemen met de zorginstelling in het 1ste project hebben veel energie en tijd gekost en dit heeft de ontwikkeling van een tweede project behoorlijk vertraagd;*
- *De gedachte was dat na een eerste artikel in de krant aan het begin zich veel nieuwe bewoners zouden aanmelden, maar niemand reageerde. Het artikel gaf informatie over het project, maar bleek geen functie te hebben in de werving. Dit kwam mede omdat er niet gemeld werd dát en hoe mensen zich konden aanmelden;*
- *Het lukt tot nu toe niet om de financiering van de gemeenschappelijke ruimte structureel te regelen;*
- *Het proces verloopt traag, mede doordat buurtbewoners bezwaar maakten, maar ook door een niet goed functionerende initiatiefgroep;*
- *Door de wijzigingen in het overheidsbeleid, bestaat er onzekerheid bij de ouders over het budget wat in de toekomst beschikbaar is voor de levering van zorg.*

Zie ook:

- Voor informatie over subsidies; [www.aanvraag.nl](http://www.aanvraag.nl)
- Documenten op de kennisbank, onder de kopjes;
  - *Ontwikkelingsproces en begeleiding*
  - *Exploitatiebegroting*
  - *Fondsen en subsidies*