



## Woonvisie Stichting de Bastide

### **Inleiding**

Het doel van 'Stichting de Bastide' is het in Eindhoven oprichten en in stand houden van een zelfstandige woningvoorziening en het organiseren van professionele, individuele begeleiding op maat ten behoeve van adolescenten en jongvolwassenen met in beginsel een autisme spectrum stoornis (ASS) en een normale begaafdheid.

Eindhoven heeft op dit moment nog geen woonproject voor jong-volwassenen met ASS. Het opzetten van een unieke woonvorm voor deze doelgroep staat in onze regio vol op in de belangstelling met name omdat het gemiddeld aantal jongeren met autisme in Brabant hoger is dan landelijk. Reden voldoende om aan de realisatie van deze ambitie vorm en inhoud te geven.

Om te komen tot een woonproject moet precies duidelijk zijn aan welke uitgangspunten en eisen zo'n project moet voldoen. Deze worden vastgelegd in onderstaande woonvisie. Naast een woonvisie is een begeleidings- of zorgvisie eveneens belangrijk. In de begeleidingsvisie van De Bastide staat dat elke bewoner, met zijn/haar beperkingen als gegeven, gesteund wordt door een persoonsgerichte vorm van begeleiding-op-maat, waardoor de bewoner zo volwaardig mogelijk kan functioneren in de samenleving, zelf daarover de regie heeft en zich optimaal kan ontwikkelen en ontplooiën. De begeleiding richt zich op de ondersteuning in de vijf leefgebieden die elke bewoner omringt, namelijk; gezondheid, wonen, financiën, tijdbesteding en sociaal netwerk.

De woonvisie en begeleidingsvisie vormen samen de fundamenten voor het bereiken van het doel van de Stichting De Bastide.

In de onderstaande woonvisie wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- de algemene uitgangspunten mbt wonen
- de samenwerking met derden
- de eisen aan ligging / situering / locatie
- drie typen woonvormen van 'samen wonen'
- algemene woonbepalingen
- het programma van eisen aan een woning

## **De algemene uitgangspunten mbt wonen:**

De te ontwikkelen woonvorm moet aan de volgende algemene uitgangspunten voldoen:

- Elke bewoner heeft een zelfstandige woonunit met eigen huisnummer, voordeur, bel en brievenbus.
- De woonunit heeft een minimaal vloeroppervlak van 60 m<sup>2</sup> (excl. buiten verkeersruimte)
- De woonunit bevat tenminste een entree met garderobe, een woonkamer, een slaapkamer, een (geïntegreerde) keuken, een badkamer met douche, voorzieningen voor wasmachine en droger en een toilet.
- De woonlasten moeten betaalbaar zijn, passend bij een minimum inkomen (Wajong-uitkering)
- De huurtoeslagenwet\* moet van toepassing zijn. (zie kader onderaan)

## **Samenwerking met derden:**

Voor het zoeken naar geschikte woonruimtes geeft De Bastide de voorkeur aan het aangaan van een langdurige samenwerking met een woningcorporatie.

Woningcorporaties hebben namelijk een wettelijke- en maatschappelijke verantwoordelijkheid om huisvesting te verzorgen voor speciale doelgroepen, waaronder jongeren met ASS. Met diverse corporaties in Eindhoven worden de mogelijkheden bekeken die zij de stichting te bieden hebben, waarbij deze woonvisie als leidraad dient. Hoewel de eerste keuze van De Bastide samenwerking met de woningcorporaties is, sluit zij samenwerking met andere initiatiefnemers / bouwondernemers / investeerders niet uit, mits deze partijen zich kunnen verenigen met en kunnen voldoen aan de uitgangspunten en eisen die in deze woonvisie zijn gesteld.

De Bastide gaat er van uit dat een woningcorporatie of andere partij de woningen realiseert die bestemd zijn voor leden die aangesloten zijn bij De Bastide. Vervolgens sluit De Bastide een algemeen contract met deze partij voor het aantal woningen dat gereserveerd wordt voor leden van de stichting.

Alleen die leden van de stichting komen in aanmerking voor die woning als zij voldoen aan het bewonersprofiel van de stichting. Dit ter beoordeling van het bestuur en/of eventueel in overleg met de zorgaanbieder.

De bewoner huurt de woning rechtstreeks van de woningcorporatie of andere partij en gaat met deze verhuurder een huurovereenkomst aan. De huurnota wordt rechtstreeks door de bewoner, of diens vertegenwoordiger/bewindvoerder, aan de verhuurder betaald. Dat geldt ook voor nota's van nutsbedrijven, verzekeringen, (gemeentelijke) belastingen e.d.

Samenwerking met derden kan ook betekenen dat de woningen van De Bastide opgenomen worden in een al bijzonder bouwcomplex, bijvoorbeeld een complex voor senioren of voor studenten. Koppeling aan woningen voor mensen met een verstandelijke beperking of aan woningen voor mensen met een verslavingsprobleem sluit De Bastide uit.

---

### **\* Eisen voor het verkrijgen van huurtoeslag**

- Wie huurtoeslag wil aanvragen moet meerderjarig zijn. Dat is iedereen van 18 jaar of ouder.
- Men moet in een zelfstandige woning wonen. Dat is een woonruimte met een eigen toegangsdeur, een eigen woon(slaap)kamer, een eigen toilet en een eigen keuken' Uitzondering kan zijn een wooneenheid in een complex voor begeleid wonen.
- De woning moet een zelfstandig adres hebben in het GBA van de gemeente
- De huurprijs van de woning moet voldoen aan de in dat betreffende jaar geldende normen.
- Iedereen die in de woning verblijft, moet ingeschreven staan bij de gemeente.

### **De eisen aan de ligging**

De volgende eisen worden gesteld aan de ligging van de woning / het wooncomplex:

- In Eindhoven
- In een sociaal veilige omgeving
- In een bestaande of nieuw te ontwikkelen woonomgeving
- In de omgeving van winkels
- In de nabijheid van openbaar vervoer
- In de nabijheid van het centrum of winkelcentrum
- Voldoende parkeergelegenheid
- Rustige woonomgeving (geen overbodige prikkels van buiten)

### **Spreiding van woningen**

De Bastide kiest bewust voor een spreiding van verschillende appartementen binnen een bepaald overzichtelijk afgebakend gebied of die verspreid liggen binnen een bepaald complex. Er kan sprake zijn van een gemeenschappelijke ruimte die ergens centraal binnen dat complex aanwezig is. Ook kunnen er een of meer groepen van geschakelde woningen en/of van enkele individuele appartementen binnen het afgebakende gebied liggen. We spreken in dit geval van een gebundeld gedeconcentreerde woonvorm.

De Bastide kiest voor juist deze vorm omdat zij stigmatisering van de doelgroep wil voorkomen. Alleen De Bastide en de verhuurder zijn er van op de hoogte welke appartementen door bewoners van De Bastide worden gehuurd.

Vanuit de optiek van het tegengaan van stigmatisering geeft De Bastide géén voorkeur aan het realiseren van appartementen die in één apart complex of specifiek gebouw worden ondergebracht. Zo'n complex of gebouw is daarmee te duidelijk te onderscheiden van andere woningen in de omgeving.

Als alternatief kunnen de verschillende appartementen van De Bastide ook verspreid over een bepaald overzichtelijk gebied liggen. In dat geval is er geen gemeenschappelijke ruimte.

### **Algemene woonbepalingen:**

- De bewoner (of diens wettelijk vertegenwoordiger) is verantwoordelijk voor alle zaken die het wonen aangaan zoals de bekostiging van huur, gas, water en licht en verzekeringen.
- De bewoner is zelf verantwoordelijk voor het inrichten en onderhouden van de eigen woning
- De bewoner is zelf verantwoordelijk voor het (jaarlijks) aanvragen van huurtoeslag
- De bewoner is verplicht tot het afsluiten van verzekeringen tegen brand, inboedel en W.A.
- Elke bewoner heeft het recht om met een partner te gaan samenwonen, met dien verstande dat alleen de bewoner die verbonden is aan Stichting de Bastide hoofdbewoner en huurder is. De partner kan nimmer rechten ontlenen op het door hem/haar zelfstandig huren van woonruimte van Stichting de Bastide
- Het houden van huisdieren in de eigen woning is toegestaan, mits de bewoner volledig zelfstandig voor het huisdier kan zorgen en het dier geen overlast bezorgt aan de medebewoners en de omgeving. Het huisdier mag geen belemmering zijn voor het toelaten van de begeleiders.



## Programma van eisen van een woonunit van Stichting De Bastide

### Algemene eisen aan de indeling van de woonunit:

- Minimum totaal woonoppervlak 60 m<sup>2</sup>
- Zitkamer in combinatie met een keuken van minimaal 35 m<sup>2</sup>
- Slaapkamer van minimaal 12 m<sup>2</sup>
- Badkamer met douche, wastafel van minimaal 7 m<sup>2</sup>
- Aparte toiletruimte met fonteintje 1m<sup>2</sup>
- Hal met garderobe en inpendige berging (stofzuiger en bezemkast) 5m<sup>2</sup>

### Basisvoorzieningen in de woonunit:

- Keukenblok is minimaal 230 cm met spoelbak, een mengkraan
- Een elektrische (inductie of keramische) kookvoorziening met afzuigkap
- Aansluitmogelijkheden voor koelkast, magnetron, vaatwasser en andere huishoudelijke apparaten
- In de badkamer afzuiging en aansluiting voor wasmachine en droger
- Hang- en legkast in slaapkamer
- Aansluiting voor televisie, radio, internet, telefoon
- Een eigen meterkast
- Een eigen CV en warmwatervoorziening met eigen warmteregelaar (thermostaat).
- Instelbare thermostaatkranen op radiatoren
- Brandalarmvoorzieningen
- Energiezuinige voorzieningen, lichtsensoren, dimmers
- Intercom en alarmvoorzieningen met zorgverlener
- De woningen hebben deuren van ca 1 meter breed en zijn toegankelijk voor rolstoelgebruikers
- Eventueel zonwering en airco, rolluiken

### Voorzieningen buiten de woning

- Bergruimte / kelder
- Binnentuin / terras / balkon bij elk appartement
- voorziening voor fiets / brommer

### Extra eisen aan de woning

- Bijzondere aandacht voor hoogwaardige geluidsisolatie van vloeren, plafonds en wanden en HR++-isolatieglas. Geluiden van de straat en aangrenzende woningen moeten lager liggen dan 35dB(A).
- Zwevende dekvloeren
- Géén gas in keuken / open vuur