



## 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
- twee typen van karakters van woonlocaties
- 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>
- 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 realiseren van geschikte woonruimtes is De Bastide een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met een geëngageerd particulier investeerder en een woningcorporatie voor de twee verschillende locaties in de stad Eindhoven. Woningcorporaties hebben een wettelijke- en maatschappelijke verantwoordelijkheid om huisvesting te verzorgen voor speciale doelgroepen, waaronder jongeren met ASS. Bij de onderhandelingen met de beide partijen heeft deze woonvisie als leidraad gediend.

Alle woningen die in mei 2015 en daarna in januari 2016 gerealiseerd zijn, zijn bestemd voor leden die aangesloten zijn bij Stichting De Bastide. Alleen die leden van de stichting komen in aanmerking voor een woning als zij voldoen aan het bewonersprofiel van de stichting. Dit ter beoordeling van het bestuur en in overleg met de zorgaanbieder. De bewoner huurt de woning van Stichting De Bastide. Stichting De Bastide heeft een raamcontract met de particulier investeerder en de woningcorporatie voor het doorverhuren van de woningen. De huurnota wordt rechtstreeks door de bewoner, of diens vertegenwoordiger/bewindvoerder, aan Stichting De Bastide betaald via een automatische incasso. Nota's van nutsbedrijven, verzekeringen, (gemeentelijke) belastingen e.d. moeten door de bewoner zelf worden geregeld en betaald.

---

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

- Wie huurtoeslag wil aanvragen moet meerderjarig zijn. Dat is iedereen van 18 jaar of ouder.
- Het bruto jaarinkomen en het eigen vermogen mag niet hoger zijn dan € 21.000 (prijspeil 2015)
- 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 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)

## **Twee locaties met eigen karakter**

De Bastide gaat in 2015 dertig woningen opleveren op twee verschillende locaties in de stad Eindhoven. Per locatie is één woning beschikbaar die is ingericht als gezamenlijke ontmoetingsruimte. Alle appartementen voldoen aan het programma van eisen dat speciaal is opgesteld ten behoeve van de doelgroep, rekening houdend met de bijzondere kenmerken die daarbij horen.

De twee projecten hebben elk min of meer hun eigen karakter.

- Voor de locatie aan de Europalaan zijn twintig woningen gerealiseerd voor De Bastide. Deze woningen zijn gebouwd door een particulier opdrachtgever in een nieuwbouwcomplex van in totaal dertig woningen. Op deze locatie zijn De Bastide bewoners gehuisvest met een redelijk zelfstandige redzaamheid maar waar nodig toch afhankelijk van ondersteuning.
- De locatie aan de Karel de Grotelaan heeft een bijzonder karakter omdat het deel uit maakt van een groot project van Groene Huurders van woningcorporatie Woonbedrijf. Woonbedrijf realiseert hier samen met Heijmans bouwonderneming tweeëntwintig woningen waarvan Stichting De Bastide twaalf appartementen krijgt. Het project kenmerkt zich door het duurzaam samen leven in de breedste zin van het woord. De woningen worden zo energie neutraal mogelijk gebouwd volgens de allernieuwste inzichten. Het samen vormgeven en verzorgen van de woonomgeving en samen delen en hergebruik van middelen draagt bij aan een duurzame en verantwoorde manier van leven. Dit vraagt van onze toekomstige bewoners bijzondere kenmerken. Wel realiseren wij ook hier een eigen gezamenlijke ontmoetingsruimte voor De Bastide bewoners.

## **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
- Een of twee slaapkamers
- Badkamer met douche en wastafel
- Aparte toiletruimte met fonteintje
- Hal met garderobe en inpandige berging (stofzuiger en bezemkast)

### Basisvoorzieningen in de woonunit:

- Keukenblok met spoelbak, een mengkraan
- Een elektrische (inductie of keramische) kookvoorziening met afzuigkap
- Aansluitmogelijkheden voor koelkast, magnetron, vaatwasser en andere huishoudelijke apparaten
- Aansluitingen voor wasmachine en droger
- Aansluiting voor televisie, radio, internet, telefoon
- Een eigen meterkast
- Een eigen CV en warmwatervoorziening met eigen warmteregelaar (thermostaat).
- Brandalarmvoorzieningen
- Energiezuinige voorzieningen
- Intercom
- De woningen hebben deuren van ca 1 meter breed en zijn toegankelijk voor rolstoelgebruikers

### 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 ( wel gasaansluiting afgedopt)