

## **BELEIDSPLAN STICHTING FINANCIERING ZORGHUISVESTING OUDEREN STAPHORST E.O.**

### **Doel**

Stichting Financiering Zorghuisvesting Ouderen Staphorst e.o. (verder ook: “SFZOS” of “de Stichting”) heeft als doelstelling het ondersteunen van de Stichting Wonen en Zorg Staphorst, door het aantrekken van financiering tegen gunstige voorwaarden. Stichting Wonen en Zorg Staphorst (verder ook: “SWZS”) heeft als doel het voorzien in levensloopbestendige huisvesting voor ouderen die in meer of mindere mate zorgbehoevend zijn. SWZS richt zich daarbij in de eerste plaats op ouderen uit de gemeente Staphorst en directe omgeving.

Door het aantrekken van financiering tegen gunstige voorwaarden door SFZOS en deze financiering vervolgens zonder winst oogmerk ter beschikking te stellen aan Stichting Wonen en Zorg Staphorst, kan de huurprijs van de woon-zorgappartementen zo laag mogelijk gehouden worden en financieel voor zoveel mogelijk mensen bereikbaar te maken.

Door hierbij gebruik te maken van een ondersteunende stichting (SFZOS), kan aan de geldverstrekkers als geheel maximale zekerheid geboden worden op de door hen ter beschikking gestelde middelen via een recht van hypotheek.

Gelet op het doel van SFZOS is het beleidsplan van SFZOS relatief beknopt gehouden en is het beleidsplan van Stichting Wonen en Zorg Staphorst hierna eveneens opgenomen, aangezien het beleid van SFZOS een afgeleide vormt van dat van Stichting Wonen en Zorg Staphorst.

Voor publicatie van de voor de ANBI-status noodzakelijke informatie wordt verwezen naar de website van SWZS. SFZOS maakt gebruik van deze website.

### **Financieel beleid**

Stichting Financiering Zorghuisvesting Ouderen Staphorst e.o. heeft voor de realisatie van het woon-zorgcomplex van SWZS een zeer substantieel bedrag aan toezeggingen vanuit de achterban ontvangen in de vorm van leningen. Deze leningen zijn verstrekt tegen een relatief lage rente of zelfs renteloos.

De inkomsten van SFZOS zullen in de toekomst bestaan uit de door SWZS te vergoeden rente en aflossing. Deze rente en aflossing worden door SFZOS doorbetaald aan de geldverstrekkers. SFZOS heeft geen commerciële doelstellingen en beoogt niet het maken van winst; een eventueel positief exploitatiesaldo zal zeer beperkt van omvang zijn.

SFZOS heeft tevens als uitgangspunt om niet meer vermogen aan te houden dan redelijkerwijs nodig is voor het in continuïteit realiseren van haar doelstellingen. Er worden geen winstuitkeringen gedaan vanuit het vermogen van SFZOS. Dit is in de statuten van de Stichting verankerd.

SFZOS is recent (februari 2021) opgericht en heeft derhalve nog geen financiële verantwoording opgesteld.

### **Bestuur, personeel en beloning**

Het bestuur van Stichting Financiering Zorghuisvesting Ouderen Staphorst e.o. bestaat uit drie personen, die tevens een functie hebben binnen het bestuur van SWZS en daar een afvaardiging uit vormen. Binnen het bestuur van SFZOS bestaan de volgende functies:

- Voorzitter
- Secretaris
- Penningmeester

Stichting Financiering Zorghuisvesting Ouderen Staphorst e.o. streeft ernaar om de kosten zo laag mogelijk gehouden. Het bestuur van de Stichting ontvangt derhalve geen bezoldiging voor haar bestuurswerkzaamheden. Dit beloningsbeleid is in de statuten van de Stichting verankerd.

Het bestuur van SFZOS wordt ten behoeve van haar werkzaamheden ondersteund door een groep aan professionals met een uiteenlopende achtergrond: bijvoorbeeld financieel en juridisch. Ook zij verrichten hun werkzaamheden op basis van vrijwilligheid, zonder financiële beloning.

SFZOS heeft geen medewerkers in loondienst en zal dat naar verwachting ook niet krijgen. Alle activiteiten worden tot nu toe door vrijwilligers uitgevoerd. Zolang het redelijkerwijs mogelijk is, zullen de activiteiten door vrijwilligers uitgevoerd worden.

## BELEIDSPLAN STICHTING WONEN EN ZORG STAPHORST

### Doel

Stichting Wonen en Zorg Staphorst (verder ook: “SWZS” of “Stichting”) heeft als doelstelling het voorzien in levensloopbestendige huisvesting voor ouderen die in meer of mindere mate zorgbehoevend zijn. De Stichting richt zich daarbij in de eerste plaats op ouderen uit de gemeente Staphorst en directe omgeving.

De Stichting beoogt, naast het aanbieden van comfortabele woonruimte voor de oudere c.q. kwetsbare medemens, professionele zorgverlening te faciliteren aan haar doelgroep. Deze zorg wordt niet door de Stichting aangeboden, maar hiervoor worden ervaren externe zorgverleners ingezet. De keuze van de cliënt voor een specifieke zorgverlener is daarbij uiteindelijk bepalend.

### Achtergrond

De gemeente Staphorst en haar omliggende dorpen en buurtschappen kenmerken zich door een sociaal hechte gemeenschap. De (oudere) inwoners hebben veelal hun gehele leven in deze streek gewoond en zijn gehecht aan deze omgeving. Daar bevindt zich ook hun sociale netwerk in de vorm van familie, vrienden, kennissen, verenigingen, etc. Een andere kenmerkende eigenschap van de streek is haar christelijke cultuur: veel van de inwoners hebben een christelijke levensovertuiging en zijn lid van een van de reformatorische kerken in Staphorst of omgeving.

Specifiek voor deze groep die veel waarde hecht aan de christelijk-reformatorische normen en waarden en de hechte sociale cohesie van de streek, wordt de woonzorgvoorziening gerealiseerd. Hiermee kan een vertrouwde woonomgeving geboden worden in een levensfase waarin mensen kwetsbaarder worden, veelal een toenemende zorgbehoefte krijgen en meer afhankelijk worden van hun naasten.

Als gevolg van de demografische ontwikkelingen, voornamelijk de toenemende vergrijzing, ontstaat naar verwachting ook een toenemende behoefte aan woon-zorgappartementen in de komende jaren.

### Dienstverlening en gebruikte middelen

Stichting Wonen en Zorg Staphorst wenst de bewoners van haar woonzorgvoorziening enerzijds comfortabele, duurzame en centraal gelegen woonruimte te bieden tegen een redelijke prijs. Daarbij wordt gestreefd naar een huurprijs die bewoning in beginsel voor iedereen financieel bereikbaar maakt, onder andere doordat bewoners in het voorkomende geval in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Daarnaast wenst SWZS echter ook meerwaarde te bieden aan haar bewoners in de vorm van:

- Het bieden van een woonomgeving die qua entourage en voorzieningen aansluit bij de christelijke levensovertuiging van haar bewoners;
- Het faciliteren van professionele zorg;
- Het organiseren van gezamenlijke activiteiten, in samenspraak met de zorgverleners;
- Een sociaal netwerk (“oog voor elkaar”) in een levensfase waarin veelal naasten wegvallen.

Door een clustering van zorgvraag op een locatie, is het voor de zorg verlenende instanties beter mogelijk om op een efficiënte wijze zorg te verlenen en daarmee een breed spectrum aan zorg te kunnen verlenen aan de cliënten. Mede om die reden wordt vanuit SWZS aanbevolen om de zorg zoveel als mogelijk te betrekken van één zorgverlener. De Stichting heeft ten behoeve van het bevorderen van professionele zorgverlening en het kunnen aanbieden van een breed spectrum aan zorg binnen het woon-zorgcomplex een overeenkomst gesloten met Stichting RST.

Door de opzet van het woon-zorgcomplex, met bijvoorbeeld gezamenlijke huiskamers voor bewoners, wordt de onderlinge ontmoeting tussen bewoners gestimuleerd en kan een bijdrage geleverd worden aan het actief houden van de bewoners.

Ook de locatie – in het centrum van Staphorst, nabij veel voorzieningen – kan bijdragen aan het welbevinden van de bewoners.

Door optimaal gebruik te maken van domotica in het nieuwe woon-zorgcomplex kan voor de bewoners een veilige en comfortabele woonomgeving gerealiseerd worden en kan tevens op een efficiënte wijze professionele zorg verleend worden.

### **Financieel beleid**

Stichting Wonen en Zorg Staphorst heeft voor de realisatie van het woon-zorgcomplex een zeer substantieel bedrag aan toezeggingen vanuit de achterban als lening ontvangen. Deze leningen zijn verstrekt tegen een relatief lage rente of zelfs renteloos. Tezamen met een bancaire lening is deze financiering toereikend om de investering in het woon-zorgcomplex te kunnen plegen.

De inkomsten van de Stichting bestaan tot en met heden uit bijdragen vanuit de achterban. Na voltooiing van het woon-zorgcomplex zullen de inkomsten bestaan uit huuropbrengsten van de appartementen alsmede giften vanuit de achterban van de Stichting.

Met de opbrengsten zullen rente en aflossing op de aangegane financieringen voldaan worden. De Stichting heeft geen commerciële doelstellingen en beoogt niet het maken van winst; een positief exploitatiesaldo zal benut worden om reserveringen te treffen om de appartementen ook op lange termijn bewoonbaar en betaalbaar te houden en het welzijn van de bewoners te bevorderen.

De Stichting heeft tevens als uitgangspunt om niet meer vermogen aan te houden dan redelijkerwijs nodig is voor het in continuïteit realiseren van haar doelstellingen. Er worden geen winstuitkeringen gedaan vanuit het vermogen van de Stichting. Dit is in de statuten van de Stichting verankerd.

Om de financiële middelen uit de achterban te bundelen is er naast de Stichting Wonen en Zorg Staphorst de Stichting Financiering Zorghuisvesting Ouderen Staphorst e.o. opgericht, die optreedt als belangenbehartiger voor de particuliere geldverstrekkers. Het bestuur van deze stichting bestaat uit een afvaardiging vanuit het bestuur van de Stichting Wonen en Zorg Staphorst.

### **Planning realisatie woon-zorgcomplex**

De Stichting heeft zich de afgelopen jaren ingezet om de plannen voor de woonzorgvoorziening te ontwikkelen. De plannen zijn bouwkundig gereed, de omgevingsvergunning is verleend, de benodigde financiering is aangetrokken en er zijn afspraken met een professionele zorgverlener gemaakt.

Het is de verwachting dat de bouw in mei/juni 2021 een aanvang kan nemen en het gebouw in 2022 opgeleverd kan worden.

### **Bestuur, personeel en beloning**

Het bestuur van de Stichting bestaat in beginsel uit zeven personen. Het bestuur wordt in de uitoefening van haar functie bijgestaan door een Raad van Advies, die eveneens uit zeven leden bestaat. Binnen het bestuur bestaan de volgende functies:

- Voorzitter
- Secretaris
- Penningmeester
- Algemeen lid

Stichting Wonen en Zorg Staphorst streeft ernaar om de kosten zo laag mogelijk gehouden. Het bestuur van de Stichting ontvangt derhalve geen bezoldiging voor haar bestuurswerkzaamheden. Dit beloningsbeleid is in de statuten van de Stichting verankerd.

Het bestuur van SWZS wordt ten behoeve van de (voorbereidingen) voor de realisatie gebouw ondersteund door een omvangrijke groep aan professionals met een uiteenlopende achtergrond: van bouw tot zorg en financieel tot juridisch. Ook zij verrichten hun werkzaamheden op basis van vrijwilligheid, zonder financiële beloning.

De Stichting heeft thans nog geen medewerkers in loondienst. Alle activiteiten worden tot nu toe door vrijwilligers uitgevoerd. Zolang het redelijkerwijs mogelijk is zullen de activiteiten door vrijwilligers uitgevoerd worden; het is evenwel de verwachting dat in de toekomst ten behoeve van het beheer van het woon-zorgcomplex voor een beperkt aantal FTE een of meerdere medewerkers aangetrokken dienen te worden.