

# Ondernemingsplan

WOON-LEERHUIS

# Racham

EEN PLEK OM WEER JEZELF TE ZIJN

#GEZIENGEHOORDGEWAARDEERD

## INHOUDSOPGAVE

1.	Samenvatting.....	3
2.	De ondernemer.....	4
2.1	Bestuurders Stichting Racham.....	4
2.2	Contactgegevens stichting.....	4
2.3	Persoonlijke motieven.....	4
2.4	Persoonlijke kwaliteiten.....	5
2.5	Persoonlijke ambities.....	5
3.	De onderneming.....	6
3.1	Bedrijfsgegevens.....	6
3.2	Structuur.....	6
3.3	Leveringsvoorwaarden.....	6
3.4	Verzekeringen.....	7
3.5	Het idee, en stand van zaken.....	7
4.	De markt.....	8
4.1	De markt in beeld en samenwerkingsmogelijkheden.....	8
4.2	De doelgroep.....	8
4.3	Bedrijf en product in de markt (SWOT-analyse).....	8
5.	Marketingplan.....	9
5.1	Product/Dienst.....	9
5.2	Prijs.....	10
5.3	Plaats (hoe komt product bij klant).....	10
5.4	Promotie.....	11
5.5	Personeel en samenwerken.....	11
6.	Financieel plan.....	12
6.1	Exploitatiebegroting woongemeenschap.....	12
6.2	Exploitatiebegroting woonondersteuning.....	13
6.3	Investeringsbegroting.....	14
6.4	Financierings- en dekkingsplan.....	14
7	Algemene- en juridische zaken.....	15

## 1. SAMENVATTING

Met Stichting Racham willen we vrouwen, die vanuit een kwetsbare situatie (onveiligheid, geweld, afhankelijkheid, prostitutie) komen, (tijdelijke) huisvesting bieden in een woon-leerhuis. Een plek waar ze op verhaal kunnen komen en een start kunnen maken met de opbouw van een nieuw leven. Een woongemeenschap waarbinnen een beheerdersgezin een naaste buur voor hen is en ondersteuning biedt en aandacht geeft.

Dit doet de stichting vanuit een christelijk diaconaal perspectief.

In Den Haag werken elke dag ongeveer 800 vrouwen als raamprostituee, in clubs of hotels. Eruit stappen is moeilijk. Het betekent een stap in het onbekende, waarbij je heel veel achterlaat. Ook je sociale netwerk aan vrienden en bekenden. Hoe graag ze ook willen, vrouwen vallen vaak toch terug doordat ze eenzaam zijn, hoge huren hebben en er geen perspectief is op iets anders.

Met het woon-leerhuis Racham willen we hen een plek bieden, waar ze een eigen huishouden kunnen draaien, een sociaal netwerk kunnen opbouwen en een andere beroepskeuze kunnen maken. En bovenal, waar ze zichzelf kunnen zijn. Dat je inziet van, hé, ik ben ook oké.

Het verblijf in het woon-leerhuis wordt een belangrijk onderdeel van het traject van het uitstapprogramma. Daarom worden vrouwen verwezen door Stichting De Haven en organisatie SHOP. Elke bewoner krijgt via hen persoonlijke en maatschappelijke begeleiding.

### ***‘Je hebt mensen om je heen nodig die je een kans willen geven’***

***‘Als je wilt stoppen, kun je vaak geen huis vinden dat je kunt betalen zonder ‘het werk’. Bovendien ben je al die tijd zo stelselmatig naar beneden gehaald door je klanten, dat je denkt dat je niks voorstelt en niks anders meer kunt. Je hebt je vaak afgezonderd van mensen met gewone banen, en vertrouwt niemand meer. Als je dan toch eindelijk de stap zet om ermee te stoppen, heb je behoefte aan goede hulpverlening en mensen die je écht begrijpen.***

***Je hebt vragen over woonruimte, financiële zaken, maar ook over banen. Soms heb je zelfs zolang in het werk gezeten, dat je CV voor een aantal jaren leeg is. Dan heb je mensen om je heen nodig die je een kans willen geven. Daarvoor is een woon-leerhuis een superfijne plek, waarin je je veilig terug kunt terugtrekken en langzaam weer iets kan opbouwen. Ik denk dat het heel veel meiden gaat helpen.’***

\*

***Anna Mae\* (23) werkte drie jaar lang in een privéhuis als prostituee, twee jaar langer dan ze eigenlijk wilde. Ze is ervan overtuigd dat een woon-leerhuis als Racham veel meiden kan helpen om het wereldje eindelijk achter zich te laten (\*om privacyredenen is de naam gefingeerd)***

***Racham is Hebreeuws voor barmhartigheid, compassie, nabijheid en ontferming. Waarden van waaruit wij de vrouwen in hun proces willen steunen en huisvesten.***

## 2. DE ONDERNEMER

### 2.1 Bestuurders Stichting Racham

Naam: Dingemanse, Johannes  
Geboortedatum en plaats: 16-10-1971, Middelburg  
Datum in functie: 08-07-2019 (datum registratie 09-07-2019)  
Titel: Secretaris  
Bevoegdheid: Gezamenlijk bevoegd, met andere bestuurders

Naam: Meesen, Janneke Adriana  
Geboortedatum en plaats: 08-10-1967, Axel  
Datum in functie: 08-07-2019 (datum registratie 09-07-2019)  
Titel: Voorzitter  
Bevoegdheid: Gezamenlijk bevoegd, met andere bestuurders

Naam: Star, Martijn Cornelis  
Geboortedatum en plaats: 14-12-1979, Leiden  
Datum in functie: 08-07-2019 (datum registratie 09-07-2019)  
Titel: Penningmeester  
Bevoegdheid: Gezamenlijk bevoegd, met andere bestuurders

### 2.2 Contactgegevens stichting

Postadres: Koppelstokstraat 35  
Postcode: 2583 CB Den Haag  
Tel.: 06-83575094  
E-mail: [info@stichtingracham.nl](mailto:info@stichtingracham.nl)  
Website: [www.stichtingracham.nl](http://www.stichtingracham.nl)

### 2.3 Persoonlijke motieven

‘Het begon allemaal op de Keileweg in Rotterdam. We waren 18 jaar en wilden als vriendengroep eens iets voor een ander betekenen met kerst. ‘Zorgen jullie voor het eten, dan zorgen wij voor mensen die met jullie meegaan’, zeiden ze bij de stichting die we over dit plan spraken. En zo kwam ik, Marieke, hier voor het eerst in mijn leven. Het was hartje winter, en om de paar meter stond een vrouw in uitdagende kleding, met achter haar een beruchte afwerkplek. Ik reikte een vrouw een kom soep aan, die ze dankbaar tegen zich aanhield. Nog zie ik haar lege blik. Het enige wat ik toen dacht was: dit kán toch niet waar zijn? Daar wil ik wat mee doen. Voor deze vrouwen wil ik een verschil gaan maken.’

Het leven van Hans en Marieke staat als sinds hun trouwen in het teken van delen. Samen met hun twee dochters, nemen ze al jarenlang kinderen vanuit een crisis op in hun huis. Uit die gastvrijheid die hen zo kenmerkt, werd het idee geboren om een woon-leerhuis te beginnen, voor die vrouwen die hen zo na aan het hart liggen.

Hans werkt al jaren in de maatschappelijke opvang en kent de crisisopvang als geen ander. En Marieke werkt al 6 jaar voor stichting de Haven, waar ze actieve prostituees een hart onder de riem steekt door hun verhaal aan te horen, en er voor ze te zijn.

*‘We willen ze een plek bieden, waar ze eindelijk zichzelf kunnen zijn’*

## 2.4 Persoonlijke kwaliteiten

- Ondernemend
- Communicatief
- Coachingsvaardigheden
- Netwerken en verbinden
- Sociaal bewogen en betrokken
- Bekend met doelgroep
- Ervaring met informele zorg
- Ervaring in het samenwerken met professionele hulpverlening
- Bekend met Haagse sociale en veiligheidsdomein

*'Geen enkele vader keek ooit in de wieg en dacht: wat zou het mooi zijn als mijn dochter later achter de ramen gaat werken'*

## 2.5 Persoonlijke ambities

Wij geloven dat er voor iedere vrouw een weg naar vrijheid en herstel mogelijk is. Dat hun verleden niet bepalend is voor hun de toekomst, en dat onrecht en afhankelijkheidsrelaties niet het laatste woord hebben.

Daarom willen wij vrouwen die een nieuw leven willen opbouwen, huisvesten en steunen. We willen met hen een kleine woongemeenschap vormen waarbinnen ervaren kan worden wat 'gezond samenleven' en het hebben van 'vertrouwde relaties' inhoud. Een plek waar deze vrouwen, eventueel en indien mogelijk met kind, hun dromen weer tot leven kunnen roepen en waar kunnen gaan maken.

Voor vrouwen die uit willen stappen is woonruimte waar veiligheid, aandacht, ondersteuning en begeleiding geboden wordt, nodig. Het is van belang dat ex-prostituees een veilige en steunende omgeving ervaren waar zij in hun eigenwaarde worden gesterkt; een plek van waaruit ze nieuwe contacten op kunnen doen en zinvol werk en of andere dag invulling kunnen zoeken. In Den Haag ontbreekt het aan huisvestingsmogelijkheden voor vrouwen die een nieuwe toekomst op willen bouwen.

*"Niet oordelen maar liefde brengen. En helpen om hun de dromen, die ze droomden als kind, nog te kunnen waarmaken."*

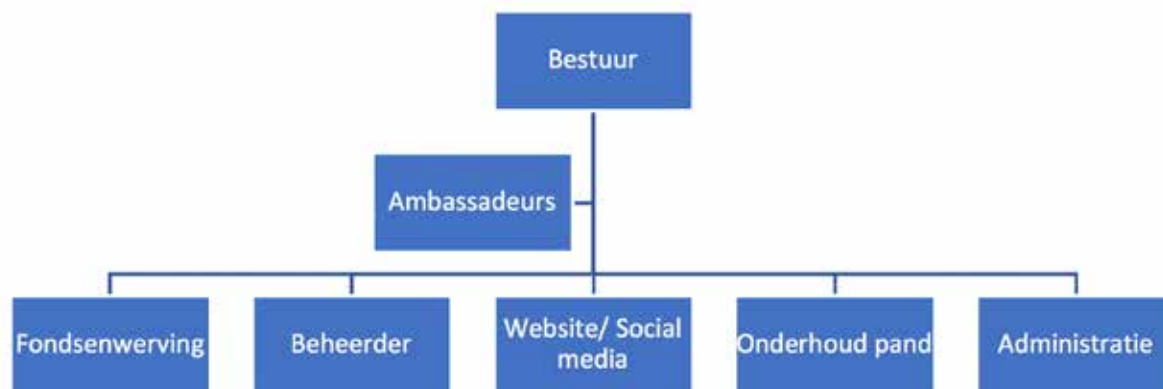
### 3. DE ONDERNEMING

#### 3.1 Bedrijfsgegevens

Handelsnaam:	Stichting Racham
Kvk-nummer:	75316919
Rechtsvorm:	Stichting
Administratiekantoor:	Koppelstokstraat 35, 2583 CB Den Haag
Bankrekening:	NL84TRIO 0379 7107 49
Tarief omzetbelasting:	De activiteiten van de stichting zijn door de Belastingdienst vrijgesteld van omzetbelasting.
Vennootschapsbelasting:	De stichting is vrijgesteld van vennootschapsbelasting.
RSIN/ fiscaal nummer:	860235579
ANBI:	De stichting is vanaf 6 augustus 2019 door de Belastingdienst voor onbepaalde tijd aangemerkt als Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI). De stichting hoeft geen belasting te betalen over ontvangen giften. En giften van organisaties en particulieren komen in aanmerking voor belastingaftrek.

#### 3.2 Structuur

De stichting beschikt over een platte organisatiestructuur.  
Het bestuur van de stichting is onbezoldigd.



#### 3.3 Leveringsvoorwaarden

Met de vrouwen wordt een dienstverleningsovereenkomst gesloten voor bepaalde tijd. In deze dienstverleningsovereenkomst wordt beschreven welke ondersteuning de vrouwen ontvangen vanuit de stichting. Onlosmakelijk aan deze overeenkomst verbonden is de huurovereenkomst.

Ook zal er met iedere vrouw een persoonlijk ondersteuningsplan gemaakt worden.

De regels rondom ruimtegebruik en samenleven zijn beschreven in het huisreglement, die mede toezien op het gedrag van de bewoners en privacy

Voor de leveringen van goederen en diensten aan de Stichting Racham door derden vindt voorgaand aan levering een beoordeling van offerte en algemene leveringsvoorwaarden plaats. Alleen geaccepteerde leveringsvoorwaarden leiden tot een bestelling of een opdracht tot levering.

*'Ze willen niet bekeken maar gezien worden'*

### 3.4 Verzekeringen

#### Aansprakelijkheid

De bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering dekt de gevolgen van zowel materiële en immateriële schade aan personen of spullen van derden.

Bij de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering zijn de bestuurders van de stichting verzekert tegen de gevolgen van schade die via de stichting verhaald wordt op het privévermogen van de bestuurder. Via de Haagse Polis zijn de bestuurders op basis van hun vrijwillige inzet verzekert tegen de gevolgen van bestuurdersaansprakelijkheid.

#### Bedrijfsverzekeringen

De gebouw- of opstalverzekering dekt de gevolgen van schade aan het pand als gevolg van bijvoorbeeld brand of lekkage.

De inventaris- of inboedelverzekering dekt de gevolgen van schade aan inventaris en goederen.

#### Vrijwilligers

De vrijwilligers van de stichting zijn eveneens via de Haagse Polis verzekert tegen ongevallen en kunnen gebruik maken van rechtsbijstand.

### 3.5 Het idee, en stand van zaken

Racham wordt een kleine woongemeenschap in Den Haag, met een beheerderswoning en een 5 tot 8-tal studio's waarin vrouwen voor een jaar zelfstandig en anoniem kunnen wonen. In een ontmoetingsruimte kan samen worden gegeten, koffiegedronken of gewoon geleefd worden. De vrouwen kunnen er ook voor kiezen in hun eigen appartement te koken en te eten, net waar ze behoefte aan hebben.

De woning zelf gaat beheerd worden door Hans en Marieke Dingemans en hun twee dochters (17 en 21 jaar). Zij bieden als beheerdersgezin woonondersteuning, helpen en motiveren waar nodig, maar zijn er ook voor de dagelijkse vragen en een stukje gezelligheid.

Uiteindelijk zal Racham een veilige plek zijn van waaruit de vrouwen een nieuw sociaal leven kunnen opbouwen. Onderdeel van het leven in het woon-leerhuis is dat er samen wordt gekeken naar een zinvolle dag invulling, zoals een leer-werkplek, een betaalde baan of vrijwilligerswerk.

#### Het ideale pand

Omdat we ons richten op vrouwen uit Den Haag en we gebruik willen maken van (financiële) regelingen vanuit de gemeente Den Haag is een pand in Den Haag noodzakelijk. Het heeft de voorkeur om de hoofdingang van de beheerderswoning gescheiden te laten zijn van de toegang tot de appartementen/studio's.

Het ideale pand bevat zowel appartementen/studio's als de beheerderswoning en wordt niet gesplitst.

De beheerdersvertrekken zijn integraal onderdeel van het woon-leerhuis.

In het ideale pand zijn de volgende ruimtes te realiseren:

- een grote woonkeuken/ontmoetingsruimte voor koffiedrinken, vergaderen, workshops. Desgewenst kan hier door het beheerdersgezin met de vrouwen worden gegeten.
- minimaal 5 en maximaal 8 zelfstandige studio's, kamers waar de vrouwen zelfstandig kunnen wonen (non-smoke), inclusief sanitair en een kookgelegenheid.
- vertrekken (woonkamer en slaapkamers) voor het beheerdersgezin
- een plek voor wasmachine en droger voor gezamenlijk gebruik

Standaard worden de kamers voorzien van een 'starter set' keukeninventaris, ledikant, matras, dekbedden en handdoeken, tafel en stoel. Inrichting van de kamers komt verder voor rekening van de vrouwen of kan via schenkingen/kringloop bij elkaar gehaald worden.

#### Voorwaarden huurtoeslag

Om de vrouwen aanspraak te kunnen laten maken op huurtoeslag en een volledige bijstandsuitkering is het volgende nodig:

1. òf de afzonderlijke ruimtes zijn kadastraal gesplitst
2. òf de Belastingdienst geeft een aanwijzing voor de woonruimtes dat ze als zelfstandig gezien worden waar toch huurtoeslag op aangevraagd kan worden

Het onderhoud aan het pand en het eventuele terrein zal zoveel mogelijk door het gezin, de vrouwen en met hulp van (vaste) vrijwilligers gedaan worden.

Het is duidelijk geworden dat een pand waarvan de binnenkant gerenoveerd moet worden het meest geschikt is vanwege het feit dat de studio's er nog in gerealiseerd moeten worden. Een pand wat in gebruik geweest is als hotel of pension heeft de meeste voordelen.

#### Stand van zaken

Op dit moment heeft de Stichting al diverse panden bekeken, maar nog niet het juiste gevonden. Er staat een zoekopdracht bij twee makelaars uit.

## 4. DE MARKT

### 4.1 De markt in beeld en samenwerkingsmogelijkheden

In Den Haag zijn twee straten waar raamprostitutie plaatsvindt, met in totaal ruim 300 ramen (kamers). In totaal zijn bijna 4000 prostituees actief in de raamstraten en in clubs. Twee stichtingen zijn actief voor hulp en begeleiding aan (ex)prostituees: Stichting de Haven en Stichting Shop. Beide organisaties vinden een woon-leerhuis in Den Haag een belangrijke schakel in het traject van uitstappen van een prostituee. Juist de veiligheid, de sociale contacten en steun in nabijheid zijn van groot belang in de eerste periode van het uitstaptraject.

#### Stichting Shop

Shop is een expertisecentrum op het gebied van hulp- en dienstverlening aan prostituees en slachtoffers mensenhandel. Shop verbetert de positie van (ex)prostituees en slachtoffers mensenhandel door het geven van informatie, advies en praktische en psychosociale hulp. Ze bieden noodopvang en crisisopvang aan prostituees, die dakloos zijn geworden en aan slachtoffers mensenhandel (alle vormen daarvan). Tevens beschikt Shop over drie appartementen waar cliënten naar zelfstandigheid worden begeleid. Wanneer een prostituee met het werk wil stoppen bieden ze een uitstapprogramma aan. Maatschappelijk werkers bieden begeleiding.

40% van de prostituees die Shop begeleid zijn 'uitstappers'. Ongeveer 20 tot 25 vrouwen per jaar.

Daarvan is de schatting dat 2 tot 4 cliënten per jaar geschikt zullen zijn voor een woon-leergemeenschap.

#### Stichting De Haven

Bij Stichting De Haven zijn in 2019 bijna 70 vrouwen in traject. Sommigen zitten in de intakefase, een aantal in de uitvoeringsfase (het uitstappen) en een aantal in de nazorgfase. In de nazorgfase zit ook nog een behoorlijk aantal vrouwen dat niet meer in een maatschappelijk werk traject zitten, maar nog wel naar de nazorgetentjes komen.

Naast de trajecten op kantoor zullen er ook vrouwen in de straat en privéhuizen zijn, die wellicht een beroep op hulp van Stichting De Haven zullen doen, als het 'woon-leerhuis' aangeboden kan worden.

Stichting de Haven verwacht 3 tot 5 vrouwen per jaar te kunnen doorverwijzen.

### 4.2 De doelgroep

Stichting Racham richt zich op vrouwen van elke leeftijd, die de keus gemaakt hebben om te stoppen met prostitutie en ondersteuning nodig hebben bij het opbouwen van hun nieuwe toekomst.

Vrouwen die uit het buitenland komen kunnen ook ondersteund worden bij het voorbereiden van terugkeer naar het land van herkomst om daar een nieuw leven op te bouwen. Voorwaarde is dat de vrouwen niet verslaafd zijn en legaal in Nederland verblijven.

Ook kan het voorkomen dat er een vrouw zwanger is of nog kinderen heeft. Voor die situatie willen we (op termijn) ook een oplossing kunnen bieden.

### 4.3 Bedrijf en product in de markt (SWOT-analyse)

#### Sterktes (intern)

- Ervaring met, en kennis van de doelgroep
- Uitgebreid netwerk
- Unieke verbinding van informele en formele hulpverlening
- Hulpverleningservaring
- Zelfstandige woon-studio's (geen opvang met gedeelde voorzieningen)

#### Zwaktes

- Nog geen gerenommeerde naam
- Onvoldoende ruimte voor vrouwen met kind(eren)
- Nog geen vaste afspraken over doorstroommogelijkheid naar duurzame zelfstandige woonruimte

#### Kansen (extern)

- Als dit initiatief aanslaat is het kopieerbaar naar meerdere plekken in het land
- Gezamenlijk aanpak in Den Haag als uitstapprogramma
- Meer prostituees stappen uit

#### Bedreigingen (extern)

- Voor het realiseren en voortgang afhankelijk van giften, bijdragen en subsidies
- Onzekerheid over financiering van de woonondersteuning vanuit Gemeente Den Haag
- De overheid treft geen/ steeds minder voorzieningen (ondersteuning en hulpverlening) voor sexwerkers die willen stoppen/uit stappen.



## 5. MARKETINGPLAN

### 5.1 Product/Dienst

#### Het woon-leerhuis

Het woon-leerhuis is een grote woning waarin een x-aantal (minimaal 5 maximaal 8) zelfstandige kamers (studio's) te realiseren zijn om de vrouwen zelfstandig te laten wonen. Elke kamer is voorzien van een eigen wc en douche en kitchenette. Dat versterkt de zelfredzaamheid en geeft hen de ruimte en privacy om hun eigen leven te leiden. Huisdieren zijn welkom.

Naast het versterken van de zelfredzaamheid willen we de eenzaamheid onder de vrouwen bestrijden. Daarvoor zijn momenten en ruimten nodig om elkaar te ontmoeten. De begane grond of naast gelegen woning moet geschikt zijn als woning voor het beheerdersgezin en voorzien zijn van een grote woonkeuken (ontmoetingsruimte) waar door de vrouwen gekookt, als gezin samen met de vrouwen regelmatig gegeten, koffiedronken of vergaderd kan worden.

De woonkeuken (ontmoetingsruimte) moet een ruimte kunnen zijn waar op ontspannen manier ontmoetingen kunnen plaatsvinden en gezamenlijke activiteiten kunnen worden ontplooid. Hier kunnen eventueel ook workshops, taallessen of (sociale) vaardigheidstrainingen gegeven worden. De leefruimten van het beheerdersgezin en de woonkeuken zijn niet altijd vrij toegankelijk voor de vrouwen.

#### Rol beheerdersgezin

De vrouw van het beheerdersgezin verricht haar werk vanuit de Stichting. Het is haar taak 'er te zijn waar nodig'. Zij coacht de vrouwen en biedt woonondersteuning. Ze helpt de vrouwen zich veilig te voelen in het 'gewone leven'. De vrouwen werken aan hun individuele begeleidingsdoelen en kunnen een beroep doen op de vrouw van het beheerdersgezin als het gaat over de invulling van het dagelijkse leven, zaken waar ze mee zitten of gewoon voor een praatje om 'even op verhaal te komen'. De beheerster stelt zich hierin gelijkwaardig op als een soort 'buurvrouw+'. Ze stimuleert de vrouwen om aan hun begeleidingsdoelen te werken, ondersteunt hen in het zoeken van zinvolle (vrije) tijdsbesteding. Ook kan ze de vrouwen ondersteunen in het opbouwen van een nieuw netwerk. Het gezin fungeert als steunende sociale omgeving waarop desgewenst een beroep gedaan kan worden.

Om de continuïteit te waarborgen in die situaties dat het gezin op vakantie gaat of enkele dagen weg is, zijn er twee echtparen die als een 'vervangend-echtpaar' de functie van beheerder kan waarnemen en tijdelijk verblijven in de beheerderswoning.

#### Sociale contacten

Bij de meeste vrouwen ontbreekt het aan een gezond sociaal netwerk. Daarom zal het woon-leerhuis een woongemeenschap zijn van waaruit een nieuw sociaal leven opgebouwd kan worden. Vrouwen worden geholpen bij het vergroten van hun (sociale) vaardigheden om contacten aan te gaan en op een gezonde manier te onderhouden. Er zal contact gelegd worden met vrijwilligersorganisaties en/of kerken om een netwerk van vrijwilligers te vormen die inzetbaar zijn voor verschillende taken en om sociale contacten mee op te bouwen. Elke vrouw wordt in samenspraak met maatschappelijk werker gekoppeld aan een 'maatje'. In de woonkeuken (ontmoetingsruimte) van het woon-leerhuis kunnen 'nazorgmaaltijden' of andere ontmoetingen worden georganiseerd. Herstel van familierelaties en eventueel kinderen zal worden gestimuleerd en zal door de maatschappelijk werker worden geïnitieerd en door de beheerdersvrouw worden ondersteund. Als de wens bestaat om terug te keren naar het land van herkomst zal gezocht worden naar organisaties en relaties ter ondersteuning bij de realisatie van dit doel.

#### Anonimiteit, veiligheid en bescherming

Een beschermende, veilige omgeving is helpend voor de ontwikkeling en vorming van een nieuwe identiteit. Het beheerdersgezin draagt zorg voor de veiligheid in het huis. Het adres van het woon-leerhuis moet zoveel mogelijk anoniem blijven. Bezoek aan de vrouwen mag niet zonder toestemming en moet worden overlegd. Mannen zijn niet welkom, ook al is het familie. In het kader van herstel van relaties kunnen gesprekken in de ontmoetingsruimte 'aan de keukentafel' worden gevoerd. Over het gebruik van social media zullen indien nodig persoonlijke afspraken gemaakt worden om het contact met 'het oude netwerk' te helpen verbreken.

Er zullen goede contacten worden onderhouden met de politie en de buurt. Daarvoor is het beheerdersgezin verantwoordelijk. Er komt cameratoezicht op de voordeur zodat vanuit iedere woonruimte gezien kan worden wie er voor de deur staat. Een sleutelsysteem met moedersleutel is noodzakelijk. In geval van nood moet de beheerder in het appartement van de vrouw kunnen komen.

#### Huisregels

Voor het samenleven onderling gelden huisregels. Er mogen geen verslavende middelen worden gebruikt en in huis mag niet worden gerookt. Als er sprake is van verslaving en het overtreden van afspraken daarin, kan een officiële waarschuwing gegeven worden. Na herhaalde waarschuwingen zal de huur- en dienstverleningsovereenkomst worden ontbonden.

### Dagbesteding en werk

Het is belangrijk dat de vrouwen snel (twee weken) nadat ze in het woon-leerhuis zijn ingetrokken (zicht op) een zinvolle dag invulling, werk of vrijwilligerswerk hebben. Hiervoor is nodig dat er ondernemers (of organisaties) zijn die zelf, of via hun netwerk vrouwen een baan of werkervaringsplaats kunnen aanbieden. Dit is onderdeel van het hulpverleningstraject bij de plaatsende organisatie. Als vrouwen zich willen ontwikkelen op gebied van taal, sociale vaardigheden of andere trainingen willen volgen, wordt op zoek gegaan naar mogelijkheden en kan dat in de ontmoetingsruimte worden aangeboden. Stichting Racham kan een bemiddelende rol hebben in het vinden van werk door inzet van haar netwerk.

### Gezondheidszorg

Vrouwen schrijven zich in, of hebben al een eigen huisarts en tandarts in de buurt. Er zal contact gelegd worden met een huisarts en tandarts in de buurt waarmee een relatie opgebouwd kan worden, zodat ze weten wat er in het woon-leerhuis gebeurt en welke vrouwen we begeleiden. Dit vergroot de veiligheid van de vrouwen en de bereidheid hun gezondheid serieus te nemen. In geval van nood of dringend advies is het voor het beheerdersechtpaar makkelijker om vervolgens een beroep op deze huisarts te doen. Als vrouwen nog geen eigen huisarts hebben kunnen zij zich inschrijven bij deze huisarts.

## 5.2 Prijs

We gaan er van uit dat de vrouwen in hun eigen inkomen kunnen voorzien of gebruik kunnen maken van de mogelijkheid om een bijstandsuitkering aan te vragen en recht hebben op huur- en zorgtoeslagen. Dit is afhankelijk van inkomen, gezinssamenstelling en eigen vermogen van de vrouwen.

Afhankelijk van de grootte van een appartement zal tussen 475 euro en 650 euro huur (dit is inclusief de kosten van nutsvoorzieningen) gevraagd worden. De maximale huurtoeslag is afhankelijk van het inkomen en vermogen van de vrouwen en bedraagt 354 euro. De huur mag niet hoger zijn dan 720 euro per maand vanwege het recht op huurtoeslag.

Servicekosten mogen onderdeel zijn van de huur als het over kosten voor gebruik en energie of schoonmaak van algemene ruimten gaat.

Sponsoring van de verblijfkosten van de vrouwen behoort ook tot de mogelijkheden.

Gezien de toegevoegde waarde van het aanbod voor de stad Den Haag zal worden gezocht naar financiering voor de woonondersteuning van de vrouwen vanuit subsidies van de Gemeente Den Haag. Geprobeerd zal worden aansluiting te vinden bij de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) of het prostitutiebeleid (uitstapprogramma). Onderzocht wordt of de woonondersteuning geboden kan worden als vorm van Maatwerkarrangement zoals de gemeente Den Haag die indiceert. De uitvoering van woonondersteuning kan desgewenst in onder-aanneming met een wmo-gecontracteerde partij plaatsvinden.

Eventueel kunnen boven op de huur begeleidingskosten gevraagd worden die door derden gesponsord worden of betaald worden vanuit subsidies/financiering Stichting De Haven of andere plaatsende organisatie.

De huidige tarieven van het maatwerkarrangement woonondersteuning per maand zijn:

Resultaatgebieden	Basis
Sociaal & persoonlijk functioneren	356,67 euro
Zelfzorg en gezondheid	195,49 euro

Stel: per vrouw, resultaatgebied 2 en 3, basis = € 552,16 / maand

Per jaar, 6 vrouwen: 12 maanden \* € 552,16 \* 6 = € 39.755,52

## 5.3 Plaats (hoe komt product bij klant)

Er wordt nauw samengewerkt met Stichting De Haven en Stichting Shop. Deze organisaties wijzen vrouwen op de mogelijkheid van wonen bij Racham en verwijzen de vrouwen door.

#### **5.4 Promotie**

De woonfaciliteit van Stichting Racham wordt aangeboden als mogelijkheid binnen het uitstapprogramma van Stichting Shop en Stichting De Haven.

Het verblijf in het woon-leerhuis is een belangrijk hulpmiddel in het traject van een uitstapprogramma. Daarom is het verblijf alleen mogelijk in combinatie met de hulpverlening door een maatschappelijk werker vanuit Stichting De Haven, SHOP, of een andere organisatie.

Zij bieden individuele begeleiding, schuldhulpverlening, traumahulpverlening en herstel van (familie) relaties. Door de maatschappelijk werker worden indien noodzakelijk een jobcoach ingezet of een psycholoog als er sprake is van ggz-problematiek. Informatie over het wonen en leven van de vrouwen kan alleen uitgewisseld worden tussen beheerdersvrouw en maatschappelijk werker als de bewoonster daar toestemming voor geeft..

De wijze waarop wordt samengewerkt tussen Racham en de andere hulpverleningsorganisaties wordt vastgelegd in samenwerkingsafspraken.

#### **5.5 Personeel en samenwerken**

Het personeel gaat vooralsnog bestaan uit het beheerdersgezin (zie 5.1) en vrijwilligers.

Om de continuïteit te waarborgen in die situaties dat het gezin op vakantie gaat of enkele dagen weg is, zijn er twee echtparen die elk als een 'vervangend-echtpaar' de functie van beheerder kan waarnemen en tijdelijk verblijft in de woning.

Bij het woon-leerhuis wordt een team van vrijwilligers betrokken. Denk hierbij aan vervangers van het echtpaar bij langdurige afwezigheid, kookvrijwilligers, schoonmaakvrijwilligers, onderhoudsvrijwilligers en iemand die de (huur)administratie doet.

Vrijwilligers die de vrouwen (extra) individueel kunnen ondersteunen zullen worden gezocht via Stichting De Haven of bij bestaande vrijwilligersorganisaties zoals STEK, Budgetmaatjes of kerken.

## 6. FINANCIËEL PLAN

Het financieel plan van de stichting is opgebouwd uit de volgende vier elementen, te weten:

1. De exploitatiebegroting woongemeenschap
2. De exploitatiebegroting woonondersteuning
3. De investeringsbegroting
4. De financieringsbegroting

De basis van het woon-leerhuisproject is het beschikbaar stellen van woonruimte aan vrouwen die willen uitstappen, dit in de veilige omgeving van een woongemeenschap. Die exploitatie van de woongemeenschap alsmede de organisatiekosten zijn weergegeven in de exploitatiebegroting woongemeenschap. De professionele en betaalde woonondersteuning is het tweede deel van de stichtingsexploitatie en zal starten wanneer voldoende financiële middelen daarvoor beschikbaar zijn.

De stichting heeft geen winstoogmerk. Exploitatieoverschotten zullen naar verwachting beperkt zijn. De eerste jaren zullen exploitatieoverschotten nodig zijn om het eigen vermogen van de stichting op te bouwen. Het eigen vermogen van de stichting is bedoeld om de continuïteit van het woon-leerproject te borgen. Het gewenste eigen vermogen van de stichting bedraagt 20%-25% van de exploitatiekosten. Ook zullen exploitatieoverschotten gebruikt worden om de financieringslasten te verlagen (rente hypothecaire geldlening).

### 6.1 Exploitatiebegroting woongemeenschap

De exploitatiebegroting bevat hoofdzakelijk de inkomsten en uitgaven van de appartementen en beheerderswoning. Verder zijn in deze begroting de organisatiekosten van de stichting verwerkt.

Voor de exploitatiebegroting woongemeenschap is gebaseerd op een pand met de volgende kenmerken:

- Aankoopbedrag: € 950.000,-
- Woonoppervlakte: 326 m<sup>2</sup>
- Aantal appartementen: 6

#### Huurinkomsten:

Afhankelijk van de grootte van een appartement bedragen de huurinkomsten tussen 575 euro en 635 euro. Deze huurprijs is inclusief servicekosten. De maximale huurtoeslag is afhankelijk van het inkomen en vermogen van de vrouwen en bedraagt 354 euro. De huur mag niet hoger dan 720 euro per maand vanwege het recht op huurtoeslag.

Servicekosten mogen onderdeel zijn van de huur als het overkosten voor gebruik van energie of schoonmaak van algemene ruimten gaat. De exploitatiebegroting gaat uit van huurinkomsten incl. servicekosten voor een gemiddeld bedrag van 590 euro per appartement per maand. Voor de beheerderswoning is een huur geraamd van 1.220 euro per maand incl. servicekosten.

#### Leegstand:

Het leegstandsrisico wordt als laag geschat vanwege de ruime vraag aan beschikbare woonruimte. Bij het ramen van de huurinkomsten is echter rekening gehouden met een leegstandsrisico van 5%, wat overeenkomt met 128 dagen leegstand van een appartement per jaar.

#### Giften en bijdragen derden:

De stichting raamt de bijdragen uit giften (particulieren, kerken en bedrijven) en bijdragen van derden voorzichtig op zo'n 9.000 euro op jaarbasis. Vanuit deze inkomstenstroom worden de organisatiekosten van de stichting gefinancierd. Sponsoring van de verblijfkosten van de vrouwen behoort ook tot de mogelijkheden.

#### Organisatiekosten:

De kantoor- en organisatiekosten van de stichting zijn laag vanwege de platte en kleine organisatie, die geheel bestaat uit vrijwilligers. De kantoor- en organisatiekosten bestaan uit: accountantskosten, kantoorbenodigdheden, drukwerk en PR, kosten website en social media, kosten telefonie en internet, kosten van hard- en software en licenties, onkosten vergoedingen en waardering van vrijwilligers, bedrijfsverzekeringen, bestuurs- en representatiekosten, bankkosten, eventueel contributies- en abonnementen en administratiekosten.

#### Huisvestingskosten:

Vanuit de huurinkomsten worden de huisvestingskosten bekostigd, welke bestaan uit: de financieringslasten van de hypothecaire geldlening, onderhoudskosten, energie- en waterkosten, belastingen en leges, kleine aanschaffingen en inrichting, came-rasysteem en gebouw verzekeringen.

De exploitatiebegroting woongemeenschap wordt als volgt weergegeven:

BATEN	BEGROOT
Huurinkomsten appartementen	€ 42.480
Huurinkomsten beheerderswoning	€ 14.640
Leegstand	€ -2.124
Giften en bijdragen van derden	€ 9.000
<b>Totaal baten</b>	<b>€ 63.996</b>
LASTEN	
Rente hypothecaire geldlening	€ 14.706
Groot onderhoud	€ 9.750
Energie en water	€ 5.680
Kleine aanschaf en inrichting	€ 3.000
Belastingen en leges	€ 1.789
Verzekeringen	€ 1.640
<i>Subtotaal huisvestingskosten</i>	<i>€ 36.565</i>
Kosten vrijwilligers	€ 3.340
Accountantskosten	€ 2.000
Telefonie en internet	€ 1.080
Verzekering	€ 325
PR en drukwerk	€ 250
Bankkosten	€ 213
Arbo en Veiligheid	€ 200
Overige en onvoorzien (5%)	€ 1.476
<i>Subtotaal kantoor- en organisatiekosten</i>	<i>€ 9.146</i>
Afschrijving gebouwen	€ 16.467
<i>Subtotaal afschrijvingskosten</i>	<i>€ 16.467</i>
<b>Totaal lasten</b>	<b>€ 62.178</b>
Toevoeging en continuïteitsreserve	€ 1.818
<b>Exploitatiesaldo</b>	<b>€ 0</b>

## 6.2 Exploitatiebegroting woonondersteuning

De exploitatiebegroting woonondersteuning bestaat uit de inkomsten en uitgaven voor de inzet van woonondersteuning. Bij het opstellen van deze begroting is rekening gehouden met de levering van woonondersteuning aan zes vrouwen. De opbrengsten woonondersteuning zijn overeenkomstig het voorbeeld in hoofdstuk 5.2 geraamd op een bedrag van € 39.756. Ureninzet woonondersteuning (eventueel door beheerdersvrouw) zijn variabel en afhankelijk van het aantal vrouwen dat ondersteuning krijgt. De kosten worden als volgt geraamd een bedrag van € 36.400 (= 20 uur per week \* € 35 ; \* 52 weken).

BATEN	BEGROOT
Opbrengsten woonondersteuning	€ 39.756
<b>Totaal baten</b>	<b>€ 39.756</b>
LASTEN	
Personeelskosten	€ 36.400
Kantoorbenodigheden	€ 650
Bijkomende administratiekosten	€ 250
Onvoorzien	€ 1.865
<b>Totaal lasten</b>	<b>€ 39.165</b>
Toevoeging continuïteitsreserve	€ 591
<b>Exploitatiesaldo</b>	<b>€ 0</b>

## 6.3 Investeringsbegroting

De investeringsbegroting bevat de eenmalige kosten van de aankoop en financiering van een pand inclusief bijkomende verbouwings- en inrichtingskosten en de kosten van leegstand gedurende de opstart- en verbouwperiode. De duur van de opstart- en verbouwperiode bedraagt negen maanden.

De onderstaande investeringsbegroting gaat uit van een koopprijs van bijna 950.000 euro.

Koopprijs pand	€ 950.000
Overdrachtsbelasting	€ 19.000
Financieringskosten	€ 1.660
Bouwkundig onderzoek	€ 540
Verzekeringen en vergunningen	€ 2.200
Notariskosten	€ 2.500
Makelaarskosten	€ 12.100
<b>Koopprijs + financieringskosten</b>	<b>€ 988.00</b>
Werkvoorbereiding, tekenwerk, constructie, steigerwerk, materialen	€ 3.621
Vergunningen en leges	€ 5.775
Begane grond	€ 88.490
1e etage	€ 2.096
2e etage	€ 14.928
3e etage	€ 19.312
Schilderwerkzaamheden (interieur)	€ 22.869
Pantry 5x	€ 25.918
Installaties en loodgieter	€ 17.914
Herinrichting tuin	PM
Toilet en badkamer	€ 8.258
<b>Verbouwingskosten</b>	<b>€ 209.182</b>
Opschorten rente + aflossing (9 mnd)	€ 25.000
<b>Leegstand tijdens verbouwing</b>	<b>€ 25.000</b>
Inrichting (vloeren, armaturen, verlichting)	€ 42.500
Kantoorinveratis	€ 4.500
<b>Inrichting</b>	<b>€ 47.000</b>
Kosten communicatie en projectadvies	€ 10.000
<b>Kosten communicatie en projectadvies</b>	<b>€ 10.000</b>
<b>Eindtotaal investeringsbegroting</b>	<b>€1.279.182</b>

## 6.4 Financierings- en dekkingsplan

De stichting bestaat sinds juli 2019 en beschikt niet over voldoende eigen vermogen om het woon-leerhuisproject te kunnen financieren. Om die reden zoekt de stichting actief naar verschillende bronnen van inkomsten en financiers. De exploitatie van de woongemeenschap wordt volledig gefinancierd vanuit huurinkomsten. Voor wat betreft de kantoor- en organisatiekosten wil de stichting volledig draaien op exploitatieoverschotten van de woongemeenschap aangevuld met giften van particulieren, kerken en organisaties.

Het is nog niet zeker of de gemeente Den Haag de financiering van de woonondersteuning een plek wil bieden binnen de bestaande beleidskaders. Hiervoor is nader onderzoek en overleg nodig.

De stichting is momenteel op zoek naar een pand, op een waardevaste locatie, binnen de gemeentegrenzen van Den Haag. Een locatie met goede OV-verbindingen. Verder wordt verwacht het pand te moeten verbouwen om het geschikt te maken voor het woon- en leerproject. De verbouwing bestaat uit het vormen van een beheerderswoning, met een (5 tot 8)-tal appartementen en gemeenschappelijke ruimten.

De aankoop van het pand zal gefinancierd worden met een hypothecaire geldlening. Een ondernemer is bereid gevonden om de aankoop (incl. kosten koper) te financieren door middel van een hypotheek. De voorwaarden van die lening zijn als volgt:

Looptijd:	20 jaar
Aflossingsvrij:	50%
Lineair:	50%
Hypotheekrente:	1,5%

Voor de eenmalige verbouwingskosten en kosten van leegstand gedurende de opstart- en verbouwingsperiode worden ondernemers, bedrijven (w.o. leveranciers van het project), diaconieën van kerken en fondsen gevraagd om een bijdrage in een de eenmalige kosten.

Van het totaal benodigde bedrag 1,3 mln. is reeds 80% gedekt vanuit toezeggingen vanuit ondernemers en ontvangen giften. Voor de laatste 240.000 euro geldt dat de stichting nog financiering zoekt.

## 7. ALGEMENE- EN JURIDISCHE ZAKEN

De huurovereenkomst van de vrouwen is onlosmakelijk verbonden met de dienstverleningsovereenkomst. Bij beëindiging van de dienstverleningsovereenkomst eindigt tevens de huurovereenkomst. Ook de huurovereenkomst met het beheerdersgezin is onlosmakelijk verbonden met de ondersteuning van vrouwen.

Den Haag, 22 mei 2020

