



## **Landelijk programma van eisen voor de huisvesting van de Vrouwenopvang**

Amersfoort, april 2010

## INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding .....	2
	- <i>Waarom landelijke eisen voor de huisvesting van de Vrouwenopvang?</i>	
	- <i>De missie van de Vrouwenopvang</i>	
	- <i>De cliënten</i>	
	- <i>Zorginhoudelijke en organisatorische ontwikkelingen in de Vrouwenopvang</i>	
	- <i>Uitgangspunten</i>	
2	Het programma van eisen voor de huisvesting van de Vrouwenopvang .....	5
	- <i>Locatie en bereikbaarheid</i>	
	- <i>Fysieke veiligheid</i>	
	- <i>Scheiding van wonen en zorg</i>	
	- <i>Het woongebouw: de individuele woonruimte</i>	
	- <i>Gemeenschappelijke ruimte</i>	
	- <i>Het zorggebouw</i>	
	- <i>Voorzieningen voor de kinderen</i>	
	- <i>Belevingswaarde</i>	
	- <i>Flexibiliteit in gebruik en gebouw</i>	
Bijlage 1	Begrippenkader bij samenwerking tussen woningcorporaties en organisaties voor Vrouwenopvang .....	9
Bijlage 2	Missie en visie van de Vrouwenopvang .....	17
Bijlage 3	Normen KHZ-certificatieschema voor de opvang.....	18
Bijlage 4	Stappenplan .....	20

## 1. Inleiding

### - Waarom landelijke eisen voor de huisvesting van de Vrouwenopvang?

De landelijke eisen kunnen gezien worden als een algemeen geldend programma van eisen ten behoeve van de fysieke huisvesting en de relatie daarvan met de directe omgeving. Het dient als uitgangspunt voor de lokale discussies over accommodaties voor vrouwenopvang met de gemeente en met vastgoedpartijen.

Uitgangspunt daarbij is dat de sector vrouwenopvang in accommodaties terecht komt die gedurende een termijn van 20-30 jaar blijven voldoen, ook bij veranderingen binnen de doelgroep en verandering in hulpverleningsconcepten. Dat vraagt om een ruime jas / meer fysieke ruimte, een hoge architectonische kwaliteit en een hoog afwerking- en voorzieningenniveau.

Het gaat hierbij niet om het ontwikkelen van veldnormen. Juist in het kader van de WMO wordt de lokale verantwoordelijkheid steeds belangrijker. Lokale verantwoordelijkheid biedt ruimte voor lokale ontwikkelingen. De landelijke eisen bieden een 'format', waaraan regionale en lokale partijen zich kunnen houden en naar kunnen richten. Concreet genoeg om zeker te zijn van een bepaalde mate van kwaliteit, professionaliteit en veiligheid te waarborgen.

Gezien de problematiek van de cliënten is er weinig tot geen ruimte voor vrijblijvendheid.

Het doel is om landelijke eisen en wensen ten aanzien van de nieuwe huisvesting inzichtelijk, gestructureerd en onderbouwd vast te leggen, zodat deze overgedragen kunnen worden naar de andere bij het huisvestingsproces betrokken partijen.

De landelijke eisen beschrijven de gewenste situatie voor cliënten en zorgverleners. Elke concessie kan vermindering van woongenot, veiligheid en vermindering van de kwaliteit van de zorgverlening betekenen.

De eisen zijn opgesteld vanuit de 'inhoud'. In dit stadium zijn de randvoorwaarden, die hieraan verbonden zijn (waaronder de financiële), nog buiten beschouwing gelaten. Dat zal in een later stadium in het kader van de implementatie worden opgepakt.

De landelijke eisen richten zich op de residentiële opvang: de crisisopvang (eerste 4 tot 6 weken) en de 24-uurs woonvoorzieningen, waar cliënten gemiddeld 6 maanden tot een jaar verblijven.

In de praktijk blijkt dat opvanginstellingen en corporaties niet altijd dezelfde taal spreken. Vandaar dat als *bijlage 1* een begrippenkader is opgenomen van relevante begrippen, die te maken hebben met bouw en huisvesting.

### - De missie van de Vrouwenopvang

*Het ondersteunen van vrouwen, kinderen en hun omgeving bij het voorkomen en /of stoppen van huiselijk geweld.*

De instellingen voor vrouwenopvang bieden overal in Nederland onderdak, bescherming, begeleiding en ondersteuning aan kwetsbare vrouwen met complexe problemen en hun kinderen.

De instellingen bieden een breed scala aan hulpverlening en diensten aan, waarbij de inzet is om zo vroeg mogelijk oplossingen te vinden in geweldssituaties of in situaties die tot geweld kunnen leiden. Het gaat daarbij om preventie, vroeghulp, ambulante hulpverlening, opvang en nazorg: een breed pakket aan interventies in de aanpak van huiselijk geweld. Dit pakket verschilt per instelling, afhankelijk van de plaatselijke situatie, afspraken met de gemeente en regionale samenwerkingspartners.

De vrouwenopvang werkt met drie centrale principes:

- De cliënt staat centraal.
- Er is sprake van een multidisciplinaire aanpak.
- Er is samenwerking met ketenpartijen die betrokken zijn bij de aanpak van huiselijk en eengerelateerd geweld (ketenaanpak).

Zie verder *bijlage 2*.

- De cliënten

Jaarlijks doen 17.000 cliënten een beroep op de vrouwenopvang. Ruim een derde daarvan zijn kinderen jonger dan 16 jaar die meekomen met een volwassen ouder (vrijwel altijd de moeder). Er spelen meerdere problemen bij de cliënten in de opvang. Het betreft daarbij vaak cliënten met relatief zware problemen en relatief weinig sociale netwerken. Vrijwel allemaal hebben ze te maken gehad met een vorm van huiselijk geweld en met bedreiging door de partner.

Meer dan 80 procent van de cliënten heeft een posttraumatische stressstoornis en velen hebben schulden. Kinderen hebben vanzelfsprekend vrijwel altijd geleden onder de situatie.

Uitgangspunt voor de hulpverlening is het investeren in de zelfredzaamheid van cliënten: hen de regie over het eigen leven zelf laten houden of weer terug te geven met als doel een (zelfstandige) terugkeer in de maatschappij. De naaste omgeving van de cliënt werkt mee aan het zoeken van oplossingen en het nemen van beslissingen door de cliënt.

- Zorginhoudelijke en organisatorische ontwikkelingen in de Vrouwenopvang

Uitgangspunten:

- De kernwaarde van de hulpverlening is professionaliteit in combinatie met toewijding.
- De noodzaak tot fysieke veiligheid.
- Naast individuele hulpverlening is er ook een aanbod in groepsverband..
- Er is een minimale omvang qua capaciteit nodig om als instelling te kunnen overleven.

Ten opzichte hiervan is er sprake van de volgende ontwikkelingen:

- Een verdere toename van de professionaliteit: de hulpverlening wordt steeds passender, beter en sneller.
- Er komt steeds meer (professionele) aandacht voor de kinderen in de opvang.
- Er vindt methodiekontwikkeling en -implementatie plaats, gericht op de kracht en mogelijkheden van de cliënten.
- De vrouwenopvang ontwikkelt zich tot een centrale partner binnen de ketenaanpak huiselijk geweld en de steunpunten huiselijk geweld.
- Er is een noodzaak van scheiding van wonen en zorg: ook binnen de vrouwenopvang zal deze scheiding steeds meer zichtbaar worden.

Bovengenoemde ontwikkelingen zijn van invloed op de landelijke eisen voor de huisvesting van de vrouwenopvang.

- Uitgangspunten

Uit (wetenschappelijk) onderzoek is gebleken dat hulpverlening effectiever is bij een betere huisvesting en dat er bij cliënten minder sprake is van terugval<sup>1</sup>.

Binnen de ontwikkeling van de huisvesting zal daarom in ieder geval aan de volgende aspecten aandacht besteed worden<sup>2</sup>:

- Goede huisvesting is een basisvoorwaarde voor het leveren van goede zorg. Het voorzien in goede huisvesting hoort daarmee tot het primaire proces van de hulpverlening.
- Kwaliteit van de fysieke leefomgeving dient gezien te worden als een vorm van hulpverlening.
- In de ruimtelijke organisatie van de accommodatie wordt de huisvesting van de vrouwen en hun kinderen (onder)scheiden van de huisvesting van de zorg.
- De vrouwen en hun kinderen worden gehuisvest in afzonderlijke woningen.
- De interne publieke ruimte in de accommodatie de nodige ruimte en een goede vorm geven
- De aanwezigheid van een ontmoetingsruimte voor vrouwen en hun kinderen, waarover zij zelf de regie hebben, is van belang voor het onderlinge contact en steun. Idealiter is deze ruimte ook toegankelijk buiten kantooruren.
- Er is sprake van ruime en voldoende speelgelegenheid (zowel binnen als buiten) voor de kinderen.

---

<sup>1</sup> Judith Wolf e.a., Maat en baat van de vrouwenopvang, 2007 (blz. 164)

<sup>2</sup> Minke Wagenaar, Van Huis en Haard, 2008 (blz. 142-144)

In 'Van Huis en Haard' (zie voetnoot 3) komt nog een tweetal aanbevelingen naar voren, die met name te maken hebben met het hulpverleningsproces:

- De hulpverlening uit te breiden met lichamelijke activiteiten en daartoe ondermeer een wellnessprogramma te faciliteren in of nabij de accommodatie.
- Het collectieve te herpositioneren: van 'leefgroep' naar 'communitas'.

Daar waar nodig zijn deze aanbevelingen meegenomen in de verdere uitwerking (hoofdstuk 2).

De betreffende rubrieken uit het HKZ-certificatieschema (rubriek 7, fysieke omgeving en materiaal) worden als norm verondersteld (zie *bijlage 3*).

## **2. Het programma van eisen voor de huisvesting van de Vrouwenopvang**

### **Locatie en bereikbaarheid**

Uitgangspunt is dat de cliënten van de vrouwenopvang tijdens hun verblijf zoveel mogelijk deelnemen aan het maatschappelijk verkeer. Dit komt ondermeer tot uitdrukking bij de keuze van de locatie, geïntegreerd in de samenleving (de omliggende wijk) en zo mogelijk gecombineerd met reguliere voorzieningen.

De cliënten zijn over het algemeen niet in het bezit van een auto. Een opvangvoorziening dient centraal gelegen te zijn en goed bereikbaar per taxi en met het openbaar vervoer. Aan deze eis wordt in de regel voldaan als de voorziening op een geografisch / demografisch zwaartepunt ligt, in de nabijheid van andere voorzieningen die door de vrouwen en de kinderen worden gebruikt (zoals een winkelgebied, scholen, kinderopvang, (medische) zorg en dagactiviteiten).

### **Fysieke veiligheid**

Kenmerkend voor vrouwenopvanglocaties zijn de veiligheidsmaatregelen. Afhankelijk van de specifieke functies van de opvang en de doelgroep worden er lichtere of zwaardere veiligheidsmaatregelen genomen. Er is geen standaard voor te treffen veiligheidsmaatregelen. Al naar gelang van de lokale situatie kunnen de volgende maatregelen worden ingezet:

- Het aanbrengen van een bouwkundige sluis bij de entree van het gebouw. Hierdoor wordt voorkomen dat ongewenst bezoek (in één keer) binnen kan komen.
- De installatie van camera's. Er zijn verschillende vormen van beveiliging door middel van camera's, te weten monitors waarop constant camerabeelden te zien zijn, camera's waarbij het beeldmateriaal kan worden nagekeken, etc.
- Het aanbrengen van een alarminstallatie, eventueel voorzien van een koppeling naar de meldkamer en/of alarmopvolging.
- Het beschikbaar stellen van een AWARE-mobiel aan cliënten met een hoog veiligheidsrisico.

### **Scheiding van wonen en zorg**

De afgelopen jaren is het inzicht ontstaan dat het voor cliënten prettig en voor het hulpverleningsproces beter is, als het woon- en het zorg gebouw van elkaar gescheiden zijn. Daarnaast is de afgelopen jaren er vanuit de landelijke overheid een algemeen beleid ingezet om wonen en zorg financieel te scheiden. In nieuwbouwprojecten is het financieel scheiden van wonen en zorg inmiddels al de praktijk geworden. Dit betekent dat de bewoner zelf betaalt voor het wonen.

Scheiden van wonen en zorg biedt daarnaast ook andere voordelen. De cliënt blijft centraal staan, waarbij de inzet erop is gericht om de cliënt zo snel mogelijk zo zelfstandig mogelijk te laten functioneren. In de praktijk betekent dit een (fysieke) relatieve scheiding van het woongebouw en het zorggebouw.

Een woongebouw en een zorggebouw kunnen op verschillende manieren aan elkaar worden gekoppeld: overdekt in een atriumgebouw of via de buitenlucht met een eigen binnenhof. Het atrium of het binnenhof zijn de interne publieke ruimte van de instelling, waar allerlei onbenoemde activiteiten plaats kunnen vinden en de kinderen kunnen spelen. Deze interne publieke ruimte dient van voldoende omvang te zijn.

### **Het woongebouw: de individuele woonruimte**

Iedere bewoner heeft een eigen zelfstandige woning met een eigen voordeur. De woning bestaat uit een huiskamer, aparte slaapkamer(s), keuken en sanitair (WC en douche). Er is sprake van voldoende loop- en verkeersruimte binnen de woning.

Voor wat betreft de oppervlakte van de woningen worden in dit programma van eisen geen minimum of maximum eisen opgenomen. Dat is voornamelijk afhankelijk van de lokale situatie en mogelijkheden. Wel is het zo dat grotere woningen voor de vrouwenopvang beter tegemoetkomen aan de variabele omvang van de op te vangen gezinnen. Voor de toekomstwaarde op lange termijn zijn grotere woningen in het algemeen duurzamer dan kleinere woningen.

- De woningen zijn groot genoeg voor een gezin, bestaande uit een vrouw met één of meerdere kinderen.

- Maximaal twee personen gebruiken één slaapruijnte.
- De woningen zijn ook groot genoeg om bezoek van andere vrouwen en kinderen te ontvangen en met voldoende speel- en studeerruimte voor de kinderen in de woonkamer.
- De woning is rolstoeltoegankelijk.
- De woningen hebben een kabel- en telefoonaansluiting en een wifi-netwerk.

Een aantal woningen bij elkaar vormt een 'cluster'. In dit cluster kunnen ook enkele gemeenschappelijke voorzieningen worden opgenomen, wanneer deze zich al niet in het zorggebouw bevinden.

#### - Gemeenschappelijke ruimte

De collectieve ruimten voor cliënten kunnen het volgende omvatten:

- Eén of meerdere gemeenschappelijke woonkamers, elk voorzien van een keuken.
- Eén of meerdere activiteitenruimten.
- Speelruimte/kinderwerk (zie verderop)

De woonkamer en/of woonkamers heeft/hebben gezamenlijk voldoende zitmogelijkheden om alle bewoners een plek te geven. Daarbij moet rekening worden gehouden met de plaatsing van TV en audioapparatuur. In het kader van de anti-rookwetgeving dienen hierin voorzieningen te worden getroffen.

Er zal extra aandacht besteed moeten worden aan de aankleding van de woonkamer (vrolijke kleuren, veel licht, vloer, gordijnen, etc.)

De keuken dient ruimte te bieden aan een aanrecht met een dubbele wasbak. Er dient plaatsingsruimte te zijn voor 2 kooktoestellen, 2 fornuizen, een magnetron, een staande koelkast, een vaatwasser en een diepvriezer. Er is voldoende bewegingsruimte aanwezig.

Voor cliënten van de opvang is het van belang dat zij voldoende aandacht kunnen besteden aan hun lichamelijke gesteldheid. Dit vormt een onderdeel van het hulpverleningsproces. Er moeten voor een cliënt voldoende mogelijkheden zijn om aan een wellnessprogramma deel te kunnen nemen.

Er zijn daartoe twee mogelijkheden

- Deze activiteiten kunnen 'in huis' plaatsvinden. Daarvoor gelden speciale randvoorwaarden en eisen. Als een instelling dat zelf in huis wil halen, zal er een goede afstemming met de wijk/buurt gerealiseerd moeten worden. In hoeverre kunnen buurtbewoners hiervan ook gebruik kunnen maken, zal uit een behoeftepeiling en een lokale risicoanalyse duidelijk moeten worden.
- Deze activiteiten worden buitenshuis gerealiseerd. De instelling gaat een samenwerkingsrelatie aan met betreffende voorzieningen in de buurt.

#### - Het zorggebouw

Dit bevat de kantoren voor direct betrokkenen, hulpverleners en hun leidinggevende, spreekkamers en ruimten voor huishoudelijke diensten. Daarbij zijn de algemene normen uit het HKZ-certificatieschema voor de opvang, paragraaf werkomgeving (bijlage 3), van toepassing. Het zorggebouw is rolstoeltoegankelijk.

- De personeelsruimte voor hulpverleners dient ruimte te bieden aan voldoende werkplekken voor de medewerkers (en mogelijkheden tot gebruik van laptops, besprekingstafel), spreekruimte, vergaderruimte, één sanitaire voorziening, bibliotheekruimte en voldoende afsluitbare kastruimte.
- Overwogen kan worden om ruimte voor bijvoorbeeld (personeels-)trainingen als onderdeel van het zorggebouw op te nemen.
- De personeelsruimte dient zicht te hebben op de hoofdentree en andere openbare (buiten)ruimten.
- De personeelsruimte is gescheiden van de woonruimte van de cliënten, maar wel toegankelijk voor de cliënten die vragen hebben (de wijze waarop dit geregeld wordt zal per locatie kunnen verschillen).

Daarnaast dient het zorggebouw ook als coördinatiepunt, van waaruit invulling gegeven wordt aan

het ambulante aanbod van de vrouwenopvang.

- Voorzieningen voor kinderen

Veel kinderen die in de opvang verblijven zijn getuige of slachtoffer van huiselijk geweld geweest. Dat is een traumatische ervaring die nog lang negatieve gevolgen kan hebben. Deze kinderen lopen een groter risico opnieuw slachtoffer van huiselijk geweld te worden, of later zelf dader te worden. Mede daarom is een goede begeleiding en ondersteuning van kinderen in de opvang van belang. Vanuit de huisvestingsgedachte uit zich dat op de volgende manieren:

- Er is een aparte en veilige ruimte waar kinderen kunnen spelen.  
Het verdient de voorkeur om uit te gaan van enkele aparte ruimten: voor kinderen tot 4 jaar, van 5 tot 10-12 jaar en een aparte ruimte voor tieners.
- De instelling beschikt over een aangrenzende, voor kinderen veilige en toegankelijke, alsmede bij de leeftijd van de kinderen passend ingerichte buitenspeelruimte.  
Voor de ligging in de buurt is het belangrijk dat de buitenruimte van de accommodatie in verband met privacy-aspecten en geluidsoverlast niet direct grenst aan de privé-ruimte van de overige wijkbewoners.
- De mogelijkheid om veilig buiten de instelling te kunnen spelen, zonder te veel geluidsoverlast voor burens. Ideeën voor sponsoring: Johan Crujff, Richard Krajicek, Jantje Beton.

- Belevingswaarde

De kwaliteit van een zorgvoorziening wordt niet alleen bepaald door organisatorische, functionele en technische aspecten. Ook belevingsaspecten dragen aan die kwaliteit bij. Daarbij gaat het om overzichtelijkheid, herkenbaarheid en schaal, om veiligheid en privacy, gebruiksgemak en comfort. Een heldere routing en goede oriëntatiemogelijkheden, materiaal- en kleurgebruik, daglichttoetreding, uitzicht en adequate kunstverlichting, en geluid- en klimaatbeheersing, spelen eveneens een belangrijke rol.

Vrouwen en kinderen moeten zich in de opvang veilig en 'thuis' kunnen voelen.

- Flexibiliteit in gebruik en gebouw

Op verschillende niveaus van de huisvesting is flexibiliteit noodzakelijk, wil het gebruik van het gebouw over een periode van 20 à 30 jaar mogelijk blijven zonder al te veel aanpassingen en interne verbouwingen, laat staan dat een voortijdig vertrek noodzakelijk wordt.

Flexibiliteit in de toewijzing van de woningen aan de verschillende categorieën cliënten kan worden bereikt door alle woningen op hetzelfde niveau uit te rusten met voorzieningen en ook allemaal toegankelijk te maken voor rolstoelgebruikers. Elke verbijzondering voor subdoelgroepen binnen de opvang (crisisopvang, kort verblijf, langer 24- uurs verblijf) maakt de flexibiliteit in de toewijzing van woningen aan cliënten kleiner bij een (sterk) wisselende vraag. Wel mogelijk is het afsluiten of buiten gebruik stellen van een deel van die voorzieningen, waardoor per cliënt- of verblijftype ook een ander type woonvoorziening kan worden aangeboden.

Een bouwkundige uitbreiding (of krimp) is lastiger dan een administratieve uitbreiding (of krimp).

Een afweging over flexibiliteit in de capaciteit, van het aantal woningen, is daarom van belang.

Uitgangspunt is het huidige aantal cliëntplaatsen, maar welke zijn de toekomstige ontwikkelingen?

Flexibiliteit in de omvang van de kantoorplekken kan, bij uitbreiding van de personeelsbezetting per cliënt, door de niet-client gebonden (staf)medewerkers buiten de accommodatie te huisvesten, zoals nu al gebeurt in de vorm van een centraal bureau.

De flexibiliteit van het gebouw zit ook in de relatieve scheiding tussen wonen en zorg. Daardoor wordt het mogelijk gemaakt dat de relatie tussen wonen en zorg steeds opnieuw kan worden onderzocht en getransformeerd, met weinig of geen bouwkundige ingrepen.

Hergebruik van het gebouw nadat de opvanginstelling het heeft verlaten, is voor het woongebouw vrijwel probleemloos mogelijk. Na 20 à 30 jaar zijn installaties in ieder geval aan vervanging toe. In dit kader zal een eventuele woningbouwcorporatie ook naar woninggrootte en woningdifferentiatie kijken, waarbij gesteld kan worden dat grote woningen op lange termijn couranter zijn dan krappe



woningen. Een dergelijke manier van kijken naar hergebruik op termijn geldt evenzeer voor het kantoorgedeelte, zolang deze een gemiddeld maatvoering kent, als voor het zorggedeelte. Een voorschot nemen op een lange levensduur voor installaties heeft daarentegen weinig zin, daarvoor gaat de innovatie van installaties te snel.

## Bijlage 1

### Begrippenkader bij samenwerking tussen woningcorporaties en organisaties voor Vrouwenopvang

#### Inleiding

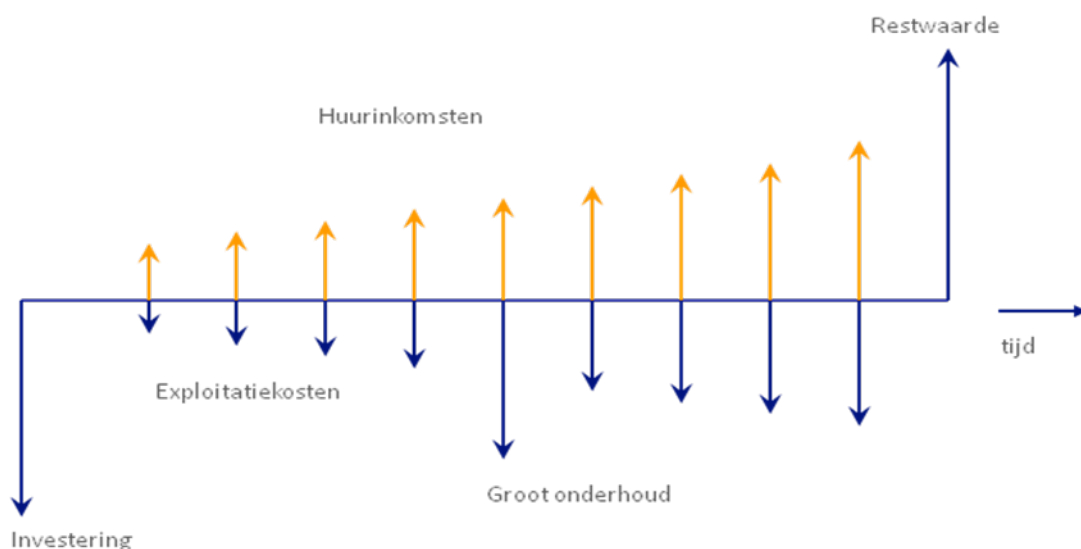
Huisvesting voor vrouwenopvang wordt steeds vaker gerealiseerd door middel van samenwerking tussen woningcorporaties en organisaties voor vrouwenopvang. Hierbij huurt de organisatie voor vrouwenopvang het vastgoed van de woningcorporatie die het vastgoed in eigendom heeft. In de praktijk verloopt deze samenwerking soms nog moeizaam. Dit kan worden veroorzaakt door spraakverwarring over en weer. Corporaties zijn tenslotte vastgoedprofessionals die niet altijd exact weten wat de specifieke behoeften zijn ten aanzien van de huisvesting voor vrouwenopvang. Aan de andere kant is het realiseren van nieuwe huisvesting iets dat bij een organisatie voor vrouwenopvang slechts eens in de zoveel jaar voorkomt, waardoor medewerkers van vrouwenopvang ook niet altijd de taal van corporaties spreken.

Dit begrippenkader is bedoeld om deze verwarring zoveel mogelijk te voorkomen. Het beschrijft de relevante terminologie aan de hand van het doorlopen van alle essentiële aspecten, die bij de samenwerking tot het bepalen van een passende huur aan de orde komen. Met een passende huur wordt hierbij een huur bedoeld die enerzijds hoog genoeg is om aan de beleidsdoelstellingen van de woningcorporatie te voldoen en die anderzijds past bij de inkomsten van de vrouwenopvang. Het begrippenkader start met een uitleg over de beleidsdoelstellingen van corporatie. In de daaropvolgende paragrafen komen de ingrediënten van een passende huur aan de orde.

#### Beleidsdoelstellingen corporatie

Zoals hierboven is vermeld is een passende huur, gezien vanuit de optiek van een corporatie, een huur die het mogelijk maakt dat de corporatie aan haar beleidsdoelstellingen voldoet. In financiële zin betekent dit dat de exploitatie van het vastgoed bij een vooraf vastgesteld rendement rendabel dient te zijn.

Om te bepalen of dit voor een zeker project het geval is wordt van dat project de waarde van de toekomstige kasstromen vastgesteld en vergeleken met de benodigde investering van het project. Kasstromen zijn daadwerkelijke inkomsten en uitgaven uitgezet in de tijd. In figuur 1 zijn naast de aanvangsinvestering ook de relevante toekomstige exploitatiekasstromen schematisch weergegeven. Wanneer de waarde van de toekomstige exploitatiekasstromen, ook wel bedrijfswaarde genoemd, hoger is dan de benodigde investering spreekt men van een rendabel project. Is de bedrijfswaarde precies gelijk aan de investering dan wordt het project "kostendekkend" genoemd. Is de bedrijfswaarde lager dan de investering, dan spreekt men van een onrendabel project of een project met een onrendabele top.



Figuur 1: Aanvangsinvestering en exploitatiekasstromen

Hieronder wordt nader ingegaan op de definitie van het begrip bedrijfswaarde en de daaraan gerelateerde rendementseis.

### Bedrijfswaarde

Om de toekomstige kasstromen te kunnen vergelijken met de aanvangsinvestering is het begrip bedrijfswaarde van belang. De bedrijfswaarde is de netto contante waarde van alle toekomstige exploitatiekasstromen. De aanvangsinvestering is hierbij geen onderdeel van de bedrijfswaarde. Door het bepalen van de netto contante waarde wordt het mogelijk om alle toekomstige kasstromen om te rekenen naar één waarde die op hetzelfde prijspeil ligt als de investering. Daarom kan van de bedrijfswaarde eenvoudig de investering worden afgetrokken om te bepalen of het project rendabel is of niet.

Om het mogelijk te maken om toekomstige kasstromen terug te rekenen naar het tijdstip van investeren wordt een disconteringsvoet ( $r$ ) gehanteerd:

$$CW_0 = \frac{TW_t}{(1+r)^t}$$

Met deze formule wordt elke toekomstige kasstroom op tijdstip  $t$  ( $TW_t$ ) naar de contante waarde ( $CW_0$ ) op tijdstip 0 terug gerekend, rekening houdend met het de tijdswaarde van geld. Een Euro in de toekomst is namelijk minder waard dan een Euro nu omdat men immer over de tijd rente had kunnen ontvangen over die Euro. De netto contante waarde is dan de som van al deze contante waarden. Deze som vormt tenslotte de bedrijfswaarde.

Deze formule maakt duidelijk dat hoe hoger de disconteringsvoet of rendementseis is, hoe lager de netto contante waarde of bedrijfswaarde zal zijn. Dus de waarde van de toekomstige kasstromen is afhankelijk van de hoogte van de *gekozen* rendementseis. Zo kan het dus voorkomen dat een project bij een lage rendementseis als rendabel wordt beschouwd, terwijl bij een hogere rendementseis hetzelfde project als onrendabel geïnclassificeerd zal worden. De gehanteerde rendementseis is daardoor van cruciaal belang bij het bepalen van de financiële haalbaarheid van vastgoedprojecten. Het is ook verruit de meest bepalende factor in het vaststellen van een passende huur. Hieronder wordt daarom dan ook meer aandacht besteed aan de rendementseis.

### Rendementseis

Het te behalen rendement kan worden gezien als een vergoeding voor het beschikbaar stellen van kapitaal. Deze vergoeding bestaat uit een drietal componenten:

- Ontwaarding van geld (inflatie)
- Vergoeding voor het uitlenen (reële rente)
- Risicopremie.

#### Ontwaarding van geld (inflatie)

Dit is een vergoeding voor het feit dat geld in waarde afneemt in de tijd. Om deze ontwaarding te compenseren is een vergoeding opgenomen in de rendementseis.

#### Vergoeding voor het uitlenen (reële rente)

Met de reële rente wordt de vergoeding voor het pure lenen zonder inflatievergoeding bedoeld. Nominale rente is daarentegen een vergoeding voor het lenen van geld waar ook de geldontwaarding al in is opgenomen.

#### Risicopremie

Dit is een vergoeding voor de kans dat een lening niet (geheel) wordt terugbetaald. De hoogte van de premie moet in lijn zijn met het daadwerkelijke risico dat wordt gelopen. Vaak wordt daarbij gekeken naar alternatieve investeringsopties met gelijk risicoprofiel.

### Rendementseis volgens WSW

Corporaties houden veelal vast aan de parameters zoals die door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) worden voorgeschreven.

Bij het vaststellen van de disconteringsvoet heeft het WSW met verschillende factoren rekening gehouden. Deze factoren zijn: algemene inflatie (2,25%), ontwikkeling reële rente tienjaarsfinancieringsrente (3%), een algemene spread voor de corporaties (0,25%) en een kostentoeslag van 0,5% die voortvloeit uit de totale financiering. Zo komt het WSW op een totale rendementseis van 6%.

### Investeringskosten

De investeringskosten, ook wel aangeduid als stichtingskosten (STIKO), is de som van alle kosten voor het oprichten of stichten van een bouwproject. Onder de stichtingskosten vallen de aankoop van het bouwkegel, de bouwkosten, de advieskosten, de leges, de rentekosten, de onvoorziene posten, enzovoorts.

De NEN2631 (Investeringskostenvoor gebouwen) beschrijft precies welke kosten er onder de investeringskosten worden gerekend. De norm verdeelt deze kosten in de volgende vier hoofdcategorieën:

- grondkosten
- bouwkosten
- inrichtingskosten
- bijkomende kosten.

### Grondkosten

Onder grondkosten vallen de kosten die de ontwikkelaar betaald heeft voor de grond. Deze prijs is een vergoeding aan de grondexploitant voor de verwerving van de grond, het aanbrengen van infrastructurele voorzieningen en het bouwrijp maken.

### Bouwkosten

Met bouwkosten worden de kosten bedoeld die uiteindelijk in de vorm van de aanneemsom aan de aannemer zal moeten worden betaald. De bouwkosten kunnen worden verdeeld in bouwkundige kosten, installatietechnische kosten en kosten voor vaste inrichtingen. Het is gebruikelijk om de bouwkosten exclusief BTW uit te drukken.

In de praktijk worden bouwkosten en investeringskosten vaak door elkaar gehaald. Omdat het verschil tussen deze twee al snel 30% bedraagt dient men hier bijzonder bedacht op te zijn.

### Inrichtingskosten

Inrichtingskosten zijn die kosten die nodig zijn om het gebouw overeenkomstig haar bestemming te kunnen gebruiken. Inrichting betreft bijvoorbeeld los en vast meubilair, bedrijfsinstallaties etc.

### *Bijkomende kosten*

Onder bijkomende kosten worden de volgende posten verstaan:

- Voorbereidings- en begeleidingskosten
- Heffingen enz.
- Verzekeringen
- Aanloopkosten
- Financieringskosten
- Risico-verrekeningen
- Onvoorziene uitgaven
- Onderhoudskosten van het verworven terrein
- Omzetbelasting.

### *Vorbereidings- en begeleidingskosten*

Bij deze kosten moet worden gedacht aan de honoraria van de externe adviseurs zoals bijvoorbeeld, projectmanagers, architecten, opzichters, constructeurs, adviseurs bouwfysica, installatieadviseurs, binnenhuisarchitecten, bouwkosten deskundigen etc.

### *Heffingen enz.*

Bijdragen als leges bouwaanvraag, precario en de aansluitkosten van nutsbedrijven vallen ondermeer onder deze categorie.

### *Verzekeringen*

Onder deze kosten vallen de kosten voor verzekeringen voor zover ze niet al door de aannemer zijn afgesloten.

### *Aanloopkosten*

Onder deze kosten worden kosten voor verhuizing en eerste opleveringskosten verstaan.

### *Financieringskosten*

Hieronder vallen rentekosten voor leningen.

### *Risico-verrekeningen*

Het risico van prijsstijgingen tijdens de bouw kan worden afgekocht. Deze afkoopkosten kunnen onder deze post worden opgenomen.

### *Onvoorziene uitgaven*

Onder deze post kunnen reserveringen voor onvoorziene uitgaven worden opgenomen.

### *Onderhoudskosten van het verworven terrein*

Onder deze post worden opbrengsten en kosten van tijdelijke exploitatie van het terrein met elkaar worden verrekend voor zover ze niet al onder de grondkosten zijn meegenomen.

### *Omzetbelasting*

Hoewel het gebruikelijk is bij commercieel vastgoed om investeringskosten exclusief BTW uit te drukken, is het bij maatschappelijk vastgoed juist gebruikelijk om deze kosten expliciet mee te nemen. Het verschil heeft er mee te maken dat bij verhuur aan commerciële huurders er geopteerd kan worden voor met BTW belaste verhuur waardoor de BTW noch voor de verhuurder noch voor de huurder kostenverhogend werkt.

Bij maatschappelijk vastgoed levert de huurder over het algemeen onbelaste prestaties. Hierdoor kan niet voor BTW belaste verhuur worden geopteerd. Dit heeft vervolgens weer tot gevolg dat ook de verhuurder onbelaste prestaties (onbelaste verhuur) verricht waardoor hij de BTW van de investeringskosten en het onderhoud zelf ook niet in vooraf trek mag nemen.

Feitelijk wordt hierdoor het gebouw voor de verhuurder 19% duurder dan wanneer hij het zou bouwen voor commerciële huurders. Om de verhuurder te compenseren voor deze extra kosten wordt er over het algemeen BTW compensatie bepaald. Hierbij dient de huurder de BTW te compenseren door ofwel een eenmalig bedrag aan het begin of een jaarlijks bedrag voor een vooraf overeengekomen periode.

Een ander belangrijk fenomeen bij het onderwerp omzetbelasting is de zogenaamde BTW integratieheffing.

### *Integratieheffing*

De integratieheffing houdt volgens de Nederlandse BTW-wetgeving in dat de woningcorporatie tijdens de bouw de hieraan toe te rekenen betaalde inkoop-BTW kan verrekenen op de BTW-aangifte, terwijl op het tijdstip van ingebruikneming alsnog BTW is verschuldigd over alle voortbrengingskosten van de onroerende zaak. Onder de voortbrengingskosten vallen niet alleen de bouwkosten die derden in rekening brengen, maar ook alle andere kosten waarop oorspronkelijk geen BTW drukte zoals grondkosten, leges, eigen toezichtkosten en CAR-verzekering. De alsnog te betalen BTW over de voortbrengingskosten kan vervolgens niet (of slechts ten dele) in aftrek worden genomen en vormt een kostenpost. Door de integratieheffing drukt in beginsel BTW op alle kosten en niet alleen op de aangeschafte goederen en diensten.

Al met al kan er heel wat verwarring ontstaan rondom het begrip investeringskosten. Zo wordt het begrip vaak verward met de (lagere) bouwkosten. Ook komt het veelvuldig voor dat er onduidelijkheid is over of de genoemde bedragen in- of exclusief BTW zijn. Verder kan het prijspeil voor verwarring zorgen. Is het prijspeil start bouw of worden de investeringskosten einde bouw inclusief prijsstijgingen en rentevergoeding aangegeven? Ten slotte is het ook van belang om na te gaan welk deel van de investeringskosten voor rekening van de verhuurder zal komen en welk deel direct door de huurder zelf zal worden betaald. Dit brengt ons bij het onderwerp demarcatie waaraan de volgende paragraaf is gewijd.

### **Demarcatie: het verdelen van verantwoordelijkheden**

Zoals gezegd is het belangrijk om te bepalen welk deel van de investeringskosten door de verhuurder zal worden betaald en welk deel direct door de organisatie voor vrouwenopvang zal worden betaald. Kosten die door de huurder zelf worden gedragen hoeven namelijk niet via de huur te worden vergoed. Om vooraf duidelijkheid te creëren over deze kostenverdeling worden in de praktijk demarcatielijsten opgesteld. In deze lijsten wordt door het zetten van kruisjes duidelijk wie welke kosten voor zijn rekening zal nemen. Het gaat daarbij niet alleen om de verdeling van de investeringskosten, maar ook om de verdeling van de exploitatiekosten zoals kosten voor het

onderhoud. Voor commercieel vastgoed zoals kantoren en winkels wordt qua demarcatie verwezen naar respectievelijk de algemene bepalingen voor kantoren en winkelruimten van de ROZ.

## **Exploitatie**

### Exploitatiekosten

Behalve de investeringskosten zijn ook de exploitatiekosten van belang om de kostendekkende huur te kunnen bepalen. De exploitatiekosten, gezien vanuit de verhuurder, kunnen worden onderverdeeld in drie categorieën:

- Beheerkosten
- Zakelijke lasten
- Onderhoud

### *Beheerkosten*

Met beheerkosten worden ondermeer de kosten voor het voeren van de verhuuradministratie en de inning van huurpenningen bedoeld.

De beheerkosten worden jaarlijks geïndexeerd met een percentage in lijn met de inflatie.

### *Zakelijke lasten*

De zakelijke lasten bestaan ondermeer uit belastingen zoals de Onroerend Zaak Belasting (OZB), waterschapslasten/polderlasten, rioolrechten en precariorechten.

Daarnaast vallen ook de volgende verzekeringen onder de zakelijke lasten:

- Opstalverzekering/Glasverzekering
- Wettelijke Aansprakelijkheid
- CAR verzekering ten behoeve van de uitvoer van onderhoud
- Inboedelverzekering in geval van gemeubileerde verhuur.

De zakelijke lasten worden jaarlijks geïndexeerd met een percentage in lijn met de inflatie.

### Onderhoud

Onderhoud is een ruim begrip en de invulling daarvan is afhankelijk van de visie van de eigenaar op de gewenste onderhoudsstaat van zijn woning.

De volgende vormen worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) onderscheiden:

- Planmatig onderhoud
- Klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud.

### *Planmatig onderhoud*

Dit type onderhoud heeft betrekking op de te verwachten vervanging van elementen op basis van de nominale levensduur van een element en heeft in principe een relatief lange cyclus van herhaling. Kort cyclisch onderhoud valt hier ook onder. Bij planmatig onderhoud kan gedacht worden aan de vervanging van bijvoorbeeld dakbedekking. Onder planmatig onderhoud valt ook het groot onderhoud, wat gezien kan worden als een woningverbetering.

### *Klachtenonderhoud*

Dit onderhoud wordt uitgevoerd indien er zich als gevolg van calamiteiten, ondeskundig gebruik of andere mogelijke oorzaken zich ongewenste gebreken aan elementen voordoen die hersteld dienen te worden. Het gaat hier om uitvoeren van onderhoud en aanpassingen op verzoek van individuele klanten.

### *Mutatieonderhoud*

Wanneer een woning leegkomt door een huuropzegging, wordt de woning in goede staat gebracht voor de volgende huurder. Dit zogenaamde mutatieonderhoud vindt plaats tussen het einde van de huurperiode van de vertrekkende bewoners en de start van de huurperiode van de nieuwe bewoners.

### Stijging onderhoudskosten

Het WSW heeft onderzoek verricht naar de ontwikkeling van de onderhoudskosten. Daaruit blijkt dat de jaarlijkse stijging structureel 2% hoger is geweest dan de inflatie. Dit heeft te maken met een kwaliteitsverbetering die voortvloeit uit strengere regelgeving. Het WSW verwacht dat dit proces zich zal doorzetten, maar minder dan het verleden. Daarom heeft het WSW gemeend de stijging te moeten beperken tot 1%, temeer daar dit percentage geldt voor de hele exploitatieperiode van het vastgoed.

Dit betekent dat de jaarlijkse stijging voor onderhoud is opgebouwd uit de algemene inflatie van 2,25% en 1% kwaliteitsverbetering. Tezamen 3,25%.

### **Exploitatieperiode en restwaarde**

Omdat de waarde van vastgoed niet constant is maar zich ontwikkelt in de tijd zijn de exploitatieperiode en restwaarde aan elkaar verwante begrippen.

#### Exploitatieperiode

Met de exploitatieperiode wordt de periode bedoeld dat de verhuurder het vastgoed exploiteert om huurinkomsten te verwerven. Deze periode kan gelijk zijn aan de levensduur van het vastgoed maar kan ook korter zijn waarbij het vastgoed aan het einde wordt verkocht aan een volgende exploitant.

#### Restwaarde

Met de restwaarde wordt de waarde aan het eind van de exploitatie bedoeld. Omdat de restwaarde inkomsten vormt voor de verhuurder, kan een hoge restwaarde de huur verlagen.

De waardeontwikkeling is echter zeer afhankelijk van de toekomstige marktvraag naar het vastgoed. Of de waardeontwikkeling zich positief dan wel negatief ontwikkelt hangt sterk af van in welke mate het vastgoed courant (woningen, kantoren, winkels) dan wel specifiek (fabrieken

In het algemeen geldt dat hoe couranter het vastgoed is des te groter deze marktvraag is en hoe hoger de restwaarde zal zijn. Om voor courant vastgoed de restwaarde te bepalen wordt vaak de markthuur bij afstoting vermenigvuldigd met een factor die gebruikelijk is voor dat type vastgoed. Voor specifiek vastgoed zal de marktvraag beperkt zijn. Voor exploitatieperiodes langer dan dertig jaar wordt er dan ook vaak vanuit gegaan dat het opstal geen waarde meer heeft en dat de enige waarde wordt gevormd door de waarde van de grond op dat moment verminderd met de sloopkosten voor de opstal.

Al met al is het dus zaak om het vastgoed zo courant mogelijk te bouwen voor een positieve waardeontwikkeling en een gunstige kostendekkende huur.

### **Huuropbrengsten**

De huur is de belangrijkste inkomstenkasstroom voor de corporatie. Voor woningen is het gebruikelijk om de huur uit te drukken in een bedrag per maand per woning (verhuurbare unit). Voor kantoren en winkels is het juist gebruikelijk om de huur uit te drukken per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) per jaar. Ook komt het voor dat de huur uit wordt gedrukt in vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO) per jaar. Spraakverwarring over het gebruikte type vierkante meters komt vaak voor, vandaar dat er in de volgende paragraaf een verduidelijking van de terminologie rondom oppervlakte zal worden gegeven.

#### BTW compensatie

Huurbedragen zijn in principe altijd exclusief BTW omdat het verhuren van vastgoed vrijgesteld is van BTW. Bij commercieel vastgoed wordt desalniettemin vrijwel altijd geopteerd voor met BTW belaste verhuur. Hierdoor levert de verhuurder wel BTW belaste prestaties en kan hij derhalve de BTW over de aanvangsinvestering en het onderhoud in vooraftrek nemen. Maatschappelijke instellingen die geen BTW belaste prestaties leveren kunnen niet opteren voor BTW belaste verhuur. De verhuurder zal dan vaak naast de huur ook een compensatie vragen voor het feit dat hij geen BTW in vooraftrek kan nemen.

#### Huurstijging

Huren worden jaarlijks geïndexeerd. Vaak gebeurt dat op basis van de Consumenten Prijs Index (CPI). Bij sociale huurwoningen wordt de huurstijging jaarlijks bepaald door het ministerie van VROM.

### **Oppervlakte**

#### Bruto vloer oppervlakte (BVO)

De term Bruto vloer oppervlakte (BVO) wordt als volgt gedefinieerd in de norm NEN 2580:

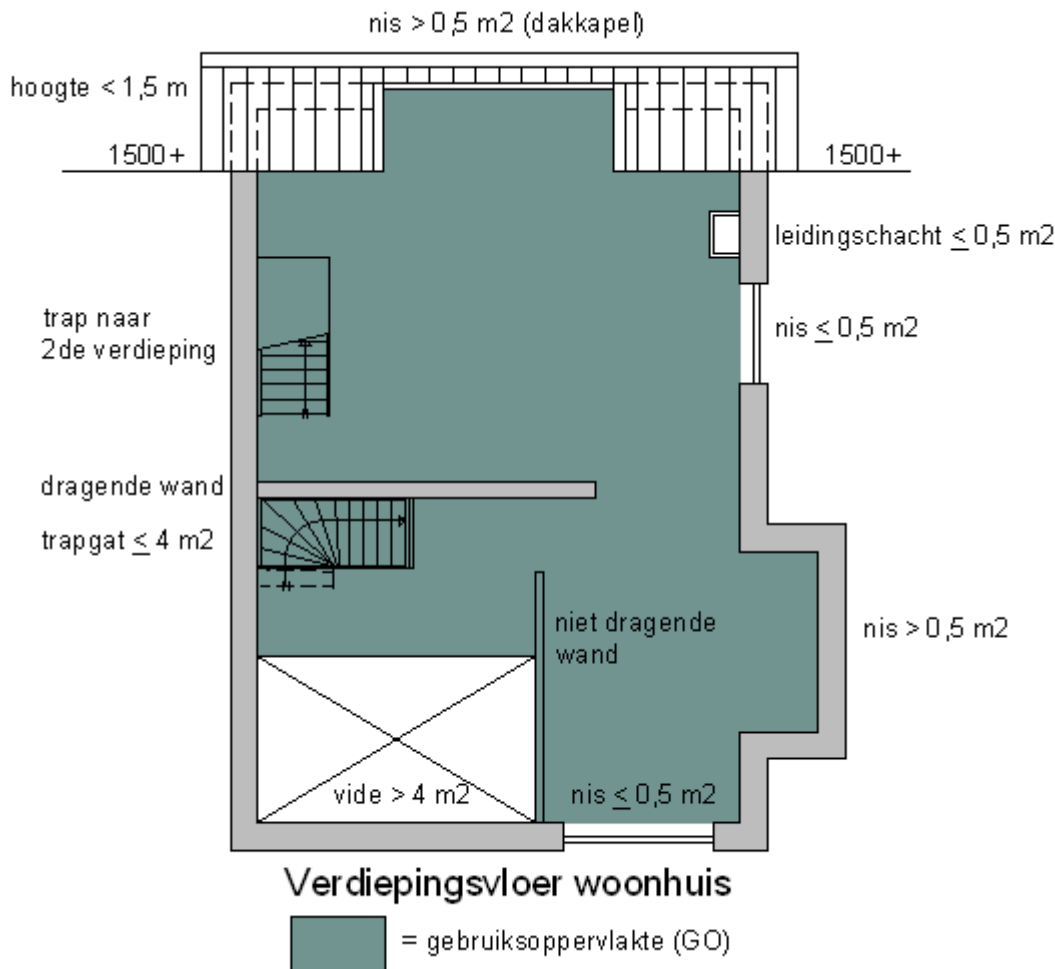
De oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen. Het bruto vloeroppervlak heeft een sterke relatie met de bouwkosten. Hoe groter het bruto vloer oppervlak hoe hoger de bouwkosten.

### Gebruiksoppervlakte (GBO)<sup>3</sup>

De gebruiksoppervlakte, ook wel afgekort met "GO" of "GBO", is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik. Dit is in feite het totale vloeroppervlak tussen de omsluitende wanden van de gebruiksfunctie minus de vaste obstakels van enige omvang:

- dragende binnen wanden;
- schalmgat, vide, liftschacht als oppervlakte > 4 m<sup>2</sup>
- vloeroppervlakte met een vrije hoogte kleiner dan 1,5 meter (maar wel de vloer onder een trap of hellingbaan meetellen)
- een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m<sup>2</sup>
- een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m<sup>2</sup>.

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>.



### Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO)

De Verhuurbare Vloeroppervlakte van een ruimte of een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Waar gelijke gebouwfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie. Ter plaatste van raamopeningen wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

Bij de bepalingen van de VVO wordt niet meegerekend:

- Een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties.
- Een trappenhuis, met inachtneming van de een-op-eenregel.
- Een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschacht.

<sup>3</sup> Bron: [www.ekbouwadvies.nl](http://www.ekbouwadvies.nl).



- Toegangssluisen naar Trappenhuizen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis.
- Een schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup>.
- Een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen.
- De oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m.
- Een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan - bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder dat lager is dan 1,5 m - groter is dan of gelijk is aan 0,5 m<sup>2</sup>.
- Een dragende binnenwand.

De relatie tussen verschillende vloeroppervlakten is hieronder schematisch weergegeven:

Bruto Vloeroppervlak (BVO)	Netto Vloeroppervlak (NVO)	Gebruiksoppervlak (GO)	Verhuurbaar Vloeroppervlak (VVO)	Gerealiseerd Nuttig Oppervlak (GNO)	Functioneel Nuttig Oppervlak (FNO)	Woon-/ Werkoppervlak (WO)			
BVO	NVO	GO	Ruimten voor Gebouwinstallaties						
			Verticaal verkeersoppervlak						
			Parkeerruimte						
			VVO	GNO	FNO	Rijwielstalling, buitenberging			
				Horizontaal verkeersoppervlak					
				GNO	FNO	Sanitaire ruimten			
						Bergruimte			
						WO			
			Indelingsverlies						
			Seperatiewanden						
	Tarra-oppervlak	Scheidingsconstr. Tussen geb. functies							
		Niet-toegankelijke leidingschachten							
		Statische bouwdelen							
		Glaslijncorrectie	VVO	Glaslijncorrectie					
		Ruimten lager dan 1,5 m							

## Bijlage 2

### **Missie en visie van de Vrouwenopvang**

*(overgenomen uit het strategische communicatieplan 2010-2013 voor de Vrouwenopvang)*

De vrouwenopvang heeft een centrale rol in de aanpak van huiselijk geweld. Onder 'huiselijk geweld' verstaat de vrouwenopvang de aanpak van alle vormen van geweld in afhankelijkheidsrelaties, waaronder eergegrelateerd geweld, slachtoffers van loverboys, slachtoffers van mensenhandel en tienermoeders. Vanwege de 'kracht' van de term huiselijk geweld wordt voor communicatiedoeleinden de term huiselijk geweld gehanteerd en niet geweld in afhankelijkheidsrelaties.

#### Identiteit vrouwenopvang

De identiteit van de vrouwenopvang bestaat uit de volgende elementen:

1. de kerntaak van de vrouwenopvang is het bieden van (veilige) opvang aan slachtoffers van huiselijk geweld en hun kinderen;
2. de vrouwenopvang heeft ruim dertig jaar ervaring en gedegen expertise op het terrein van huiselijk geweld;
3. de vrouwenopvang vormt een landelijk dekkend netwerk: onafhankelijk van de woonplaats van een slachtoffer van huiselijk geweld is een basispakket aan hulpverlening beschikbaar en continuïteit in de hulpverlening gegarandeerd;
4. de kracht van de vrouwenopvang is het integraal organiseren van opvang en hulp rondom gezinnen met complexe, langdurige en veiligheidsproblemen ;
5. de vrouwenopvang is een belangrijke partner in de ketenaanpak huiselijk geweld;
6. de vrouwenopvang hanteert een gezinsgerichte aanpak, waarbij slachtoffer, plegger en kinderen worden betrokken ;
7. de vrouwenopvang hanteert een gender-specifieke benadering van huiselijk geweld, waarbij wordt gewerkt aan herstel van de weerbaarheid van vrouwen en hun kinderen.

#### Missie vrouwenopvang

Slachtoffers van huiselijk geweld kunnen rekenen op de vrouwenopvang. Door sterke samenwerking, toewijding en betrokkenheid en een voortdurende drang naar vernieuwing en verbetering heeft de vrouwenopvang een unieke manier van werken ontwikkeld. De werkwijze concentreert zich op de opvang van slachtoffers en hun kinderen. Hulpverlening op terrein van preventie, vroeg-hulp, ambulante hulpverlening en nazorg behoren ook tot het domein.

De focus van de vrouwenopvang ligt op de aanpak van huiselijk geweld. In de verschillende vormen van hulp geldt één belangrijke vuistregel: "een veilig thuis voor iedereen". De vrouwenopvang wil niemand uitsluiten van hulp en zal alles in het werk stellen om vrouwen, hun kinderen en eventuele plegers de benodigde opvang en hulp te geven. Het doel van deze opvang en hulp is het stoppen van geweld, het bieden van perspectief en versterken van de eigen weerbaarheid van slachtoffers van huiselijk geweld. Juist op deze manier wordt het mogelijk dat mensen werkelijk loskomen uit een situatie waarin geweld de hoofdrol speelt. Ze leren de regie over het leven terug te krijgen en om veiligheid te creëren. Veiligheid voor henzelf én voor elkaar!

#### Visie vrouwenopvang

De kerntaak van de vrouwenopvang blijft het bieden van veilige opvang aan slachtoffers van huiselijk geweld en hun kinderen. De kracht van de vrouwenopvang is daarbij het integraal organiseren van opvang en hulp rondom gezinnen met complexe, langdurige en veiligheidsproblemen. De sector richt zich in toenemende mate op de gezinsgerichte aanpak, waarbij slachtoffers, (ex)partners en kinderen worden betrokken. Het landelijk dekkend netwerk staat hierbij centraal.

Ook zet de sector zich actief in voor verdere professionalisering en draagt bij aan een versterking van de ketensamenwerking om gezamenlijk een vuist te maken tegen huiselijk geweld. Vanuit toewijding en maatschappelijke betrokkenheid draagt de sector bij aan het zichtbaar maken van problemen van huiselijk geweld bij politiek en het brede publiek.

## Bijlage 3

### **Normen HKZ-certificatieschema voor de opvang**

#### Rubriek 7: Normen fysieke omgeving en materiaal

##### **7.1 Infrastructuur**

7.1.1 De infrastructuur die nodig is om te voldoen aan de eisen van de zorg-/hulp-/dienstverlening is bepaald, beschikbaar gesteld en wordt onderhouden.

De infrastructuur omvat voor zover van toepassing:

- a. gebouwen, werkruimte en bijbehorende voorzieningen
- b. procesuitrusting (nodig voor alle processen, zowel hardware als software)
- c. ondersteunende diensten (zoals intern transport of communicatie).

##### **7.2. Gebouw en ruimte**

7.2.1 De eisen ten aanzien van gebouwen en woonvoorzieningen zijn vastgesteld.

Deze eisen zijn gebaseerd op wet- en regelgeving en branchenormen.

Voor zover de gebouwen door cliënten worden bewoond of bezocht zijn deze eisen tevens gebaseerd op:

- a. wensen van cliënten (indien van toepassing via de cliëntenraad) en medewerkers
- b. visie (inclusief visie op wonen, zorg en welzijn)
- c. de verschillende zorgfuncties en soorten dienstverlening die worden uitgevoerd.

7.2.2 Indien van toepassing hebben de eisen betreffende de gebouwen en woonvoorzieningen in ieder geval betrekking op:

- a. de privacy van de cliënt
- b. toegankelijkheid voor cliënten en medewerkers
- c. veiligheid.

7.2.3 De organisatie beschikt over zowel een humane roken- als niet-rokenruimte.

7.2.4 De organisatie beschikt over een systeem van brand-, inbraak-, en calamiteitenpreventie. Er is geoefend met de ontruiming van het gebouw conform de afspraken met de brandweer en de bedrijfshulpverlening.

7.2.5 Er is een onderhoudsplan voor gebouwen

##### **7.3 Werkomgeving**

7.3.1 De omstandigheden die nodig zijn om te voldoen aan de eisen van de zorg-/hulp-/dienstverlening zijn vastgesteld en worden beheerd.

#### Toelichting

##### **Gebouw en ruimte**

Vooraf gebouwen met een verblijfsfunctie of woonvoorziening voor cliënten moeten voldoen aan specifieke eisen. Hiervoor is wet- en regelgeving van toepassing, maar ook de wensen van cliënten en medewerkers zijn van belang. De eisen die gesteld worden aan gebouwen/woonvoorzieningen kunnen bijvoorbeeld zijn vastgelegd in een huisvestingsplan.

7.2.3: Een humane rokersruimte houdt bijvoorbeeld in een ruimte met goede afzuiging. Een humane niet-rokenruimte houdt onder andere in dat men in die ruimte geen last heeft van de tabakslucht.

**Werkomgeving**

De inrichting van het gebouw moet afgestemd zijn op het gebruik en de activiteiten die er plaatsvinden. Een geschikte werkomgeving heeft een positieve invloed op het oordeel van klanten en op de motivatie, tevredenheid en prestaties van medewerkers. Een geschikte werkomgeving is het resultaat van menselijke en fysische factoren, zoals:

- creatieve werkmethoden
- kansen voor medewerkers
- ergonomische aspecten
- veiligheidsmaatregelen en -richtlijnen
- locatie van de werkplek
- sociale interactie
- faciliteiten voor medewerkers
- arbo-omstandigheden
- faciliteiten voor klanten, zoals geschikte wachtruimten
- privacy-aspecten t.b.v. klanten
- toegankelijkheid van gebouwen en ruimten.

## Bijlage 4 **Stappenplan**

Een bruikbaar handvat om het huisvestingsproces te structureren is de norm NEN 2574 'Tekeningen in de bouw'. Zie tabel 1.

**Tabel 1: NEN 2574 'Tekeningen in de bouw'**

Programma	- Initiatief - Haalbaarheidsstudie - Projectdefinitie
Ontwerp	- Structuurontwerp - Voorlopig ontwerp - Definitief ontwerp
Uitwerking	- Bestek - Prijsvorming
Realisatie	- Werkvoorbereiding - Uitvoering - Oplevering
Gebruik	

### Programmafase

De programmafase is de fase waar het initiatief tot huisvesting de eerste vorm krijgt. Op basis van de visie van de organisatie voor vrouwenopvang wordt een vertaalslag gemaakt naar een huisvestingsvisie. Wat vervolgens weer vertaald wordt naar een ruimtelijk en functioneel programma van eisen.

Andere aspecten die in deze fase aan de orde komen zijn

- het optuigen van een projectorganisatie,
- de selectie van adviseurs,
- het opstellen van een globale planning en
- het vaststellen van een budget.

### Ontwerpfase

In de ontwerpfase wordt in een aantal opeenvolgende stappen het gebouw van grof naar fijn ontworpen. Op basis van het globale programma van eisen wordt allereerst een structuurontwerp gemaakt waarin de hoofdstructuur en de bouwmassa wordt onderzocht en getoetst aan het stedenbouwkundig plan. Daarna wordt het ontwerp op hoofdlijnen vastgelegd in het voorlopig ontwerp (VO) wat later gedetailleerder wordt uitgewerkt in het definitief ontwerp (DO)

### Uitwerkingsfase

In deze fase wordt het definitief ontwerp vertaald naar bestek en tekeningen wat de basis vormt voor de aanbesteding(prijsvorming) van de bouw.

### Realisatie

In de realisatiefase bouwt de geselecteerde aannemer daadwerkelijk het gebouw.

### Gebruiksfase

Na de oplevering door de aannemer zal het gebouw in gebruik worden genomen door de gebruiker.