COMPACT ONTWIKKELPLAN

Woonzorglocatie Wedderveer

Hoofdweg 33, Wedde

Wonen, dagbesteding en een Rustpunt voor fietsers en wandelaars

Onderdeel	Voorgenomen invulling
Initiatiefnemer	SMD Westerwolde Wonen & Dagbesteding B.V.
Hoofdfunctie	Kleinschalig wonen met 24-uurs nabijheid van begeleiding
Capaciteit	8 permanente bewoners en 1 logeerkamer
Doelgroep	Wlz-zorgprofielen VG3, VG4, VG5, VG6 en VG8
Dagbesteding	Hoevegroep en Buitengroep, maandag t/m vrijdag 09.00–16.00 uur
Planrealisatie	Vergunningvoorbereiding in 2026; verbouwing, inrichting en ingebruikname voorzien in 2027
Object	Bouwjaar 1910; twee percelen (Wedde K 1358 en K 1523), samen 3.346 m^2
Doel document	Onderbouwing voor taxatie en ruimtelijke/vergunningstechnische beoordeling

Meedoen. Leven. Beleven.

Inhoud

- 1. Samenvatting van het initiatief
- 2. Organisatie en visie
- 3. Locatie en vastgoedplan
- 4. Woonzorg: doelgroep en uitvoering
- 5. Dagbesteding: Hoevegroep en Buitengroep
- 6. Rustpunt voor fietsers en wandelaars
- 7. Gebruik, verkeer en effecten op de omgeving
- 8. Financiële onderbouwing
- 9. Investeringen, beheer en onderhoud
- 10. Ruimtelijke aandachtspunten en vervolgstappen
- Bijlagen en bronnen

1. Samenvatting van het initiatief

SMD Westerwolde wil de karakteristieke woonboerderij aan de Hoofdweg 33 in Wedde/Wedderveer ontwikkelen tot een kleinschalige woonzorglocatie. Het plan combineert acht permanente woonplaatsen, één logeerkamer, 24-uurs nabijheid van begeleiding, arbeidsmatige en belevingsgerichte dagbesteding en een kleinschalig zelfbedienings-Rustpunt voor passerende fietsers en wandelaars.

Thema	Concrete invulling
Wonen	8 volwassenen wonen permanent op de locatie: 4 in zelfstandige studio's en 4 in kamers rond gezamenlijke voorzieningen. De vijfde kamer wordt logeerkamer.
Zorg	Planbare en onplanbare ondersteuning overdag en in de avond; 's nachts een aanwezige slaapdienst. De personele inzet wordt afgestemd op de individuele zorgplannen.
Dagbesteding	Twee groepen op werkdagen van 09.00 tot 16.00 uur: een Hoevegroep binnen/rond het erf en een Buitengroep voor groen, hout, onderhoud en praktische opdrachten.
Rustpunt	Een eenvoudig, onbemand of begeleid zelfbedieningspunt met zitplek, koffie/thee, toilet, route-informatie, e-bike-opladen en mogelijkheid een fietsband te plakken.
Omgeving	Geen grootschalige horeca, geen alcohol en geen maaltijdverstrekking vanuit het Rustpunt. Activiteiten zijn hoofdzakelijk overdag, kleinschalig en onder begeleiding.
Vastgoed	Aankoopuitgangspunt € [redacted]; eigen inbreng € [redacted]. Definitieve verbouwings- en onderhoudsraming volgt na opname, keuring en MJOP.

Het plan is een uitbreiding van een bestaande zorgorganisatie. De combinatie van wonen, zinvolle daginvulling en maatschappelijke ontmoeting is het zorgconcept.

De bedoeling achter het plan Wedderveer moet in de eerste plaats een thuis worden: een herkenbare, rustige plek waar mensen met een verstandelijke beperking zich veilig voelen, erbij horen en binnen hun mogelijkheden van betekenis kunnen zijn. De woonboerderij, het erf, de dagbesteding en het Rustpunt vormen samen één leefomgeving. Zorg wordt daardoor juist rond gewone dagelijkse rollen georganiseerd: bewoner, buur, collega, gastheer of gastvrouw en deelnemer aan het dorpsleven.

2. Organisatie en visie

2.1 SMD Westerwolde

SMD Westerwolde is een kleinschalige zorgorganisatie in Westerwolde, geleid door [redacted] en [redacted] De organisatie biedt wonen, ambulante begeleiding en dagbesteding. Bestaande activiteiten zijn onder meer Kovviehoes Veur Mekoar, Snoepwinkel SLIK en Haardhout Blijham. De organisatie is gegroeid vanuit concrete zorgvragen en werkt met korte lijnen, vaste gezichten en nauwe samenwerking met ouders, wettelijk vertegenwoordigers en andere betrokken professionals.

2.2 Visie: Meedoen. Leven. Beleven.

Kernwaarde	Vertaling naar Wedderveer
Meedoen	Bewoners en deelnemers voeren herkenbare taken uit die zichtbaar nut hebben: koken, verzorgen, maken, onderhouden en gasten welkom laten voelen.
Leven	Een huiselijke woonomgeving met eigen ruimte, gezamenlijke momenten, voorspelbaarheid, persoonlijke aandacht en ruimte voor eigen keuzes.
Beleven	Buiten zijn, seizoenen ervaren, creatief werken, dieren en groen verzorgen, bezoekers ontmoeten en successen vieren.

Kleinschaligheid is daarbij een organisatorische keuze: de schaal moet overzichtelijk blijven voor bewoners, medewerkers en omwonenden. Groei is geen doel op zichzelf, maar een middel om continuïteit en kwaliteit te borgen.

2.3 Bestaande basis

De locatie Wedderveer bouwt voort op bestaande ervaring met woonzorg, dagbesteding, personeelsplanning, kwaliteitssystemen, vrijwilligers, lokale samenwerking en bedrijfsvoering. De directiestructuur blijft in stand. Daardoor kan de nieuwe locatie gebruikmaken van bestaande administratie, kwaliteitsborging en leiding, zonder een evenredige uitbreiding van overhead.

2.4 Maatschappelijke betrokkenheid

SMD Westerwolde wil niet alleen zorg aanbieden, maar ook bijdragen aan de leefbaarheid van Westerwolde. De organisatie heeft ervaring met plekken waar zorg, werk, ontmoeting en lokaal ondernemerschap op een vanzelfsprekende manier samenkomen. In het Kovviehoes, snoepwinkel SLIK en de buitenactiviteiten krijgen deelnemers werkzaamheden die zichtbaar zijn en ertoe doen. Wedderveer zet die lijn voort in een landelijke, kleinschalige vorm.

De maatschappelijke meerwaarde ontstaat doordat bewoners en deelnemers niet uitsluitend zorg ontvangen, maar ook iets kunnen teruggeven. Zij helpen bijvoorbeeld bij het verzorgen van de tuin, het netjes houden van het erf en Rustpunt, het klaarmaken van koffie en thee, eenvoudige productiewerkzaamheden, onderhoud, creatieve activiteiten en het welkom heten van bezoekers. Iedere taak wordt afgestemd op mogelijkheden, tempo en belastbaarheid. Zo ontstaat waardigheid door deelname, zonder prestatiedruk.

Maatschappelijke bijdrage	Concrete vertaling in Wedderveer
Inclusie en meedoen	Mensen met een verstandelijke beperking krijgen herkenbare rollen en doen zichtbaar mee in de lokale samenleving.
Zinvolle daginvulling	Praktische werkzaamheden hebben een echt doel en een zichtbaar resultaat voor huis, erf, bezoekers en omgeving.

Maatschappelijke bijdrage	Concrete vertaling in Wedderveer
Lokale ontmoeting	Het kleinschalige Rustpunt biedt een laagdrempelig contactmoment tussen deelnemers, bewoners en passerende fietsers of wandelaars.
Leefbaarheid	Een karakteristieke woonboerderij en het erf blijven actief, verzorgd en maatschappelijk betekenisvol in gebruik.
Lokale samenwerking	Waar passend wordt samengewerkt met buurtbewoners, ondernemers, vrijwilligers, verenigingen en maatschappelijke organisaties.
Duurzaam en lokaal	Hergebruik van bestaande bebouwing, onderhoud van groen, beperkte vervoersbewegingen en aansluiting bij het landschap staan centraal.

2.5 Aansluiting bij de visie van gemeente Westerwolde

Het initiatief sluit inhoudelijk aan bij meerdere gemeentelijke beleidslijnen. De Woonzorgvisie Westerwolde 2026-2030 richt zich op prettig wonen met passende zorg dichtbij. De Woonvisie 2025-2029 benadrukt dat mensen op een fijne manier in Westerwolde moeten kunnen wonen en dat de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig moet worden benut. De Omgevingsvisie stelt leefbaarheid en duurzaamheid centraal en verbindt ontwikkeling aan de identiteit, kwaliteit en het landschap van Westerwolde. Ook de gemeentelijke visie op het sociaal domein legt nadruk op mensen, meedoen en passende ondersteuning.

Gemeentelijke richting	Bijdrage van het initiatief
Wonen met zorg dichtbij	Acht kleinschalige woonplaatsen en één logeerkamer voor mensen die blijvend nabijheid, structuur en ondersteuning nodig hebben.
Inclusieve samenleving	Bewoners en deelnemers krijgen een zichtbare, passende plek in het gewone maatschappelijke leven.
Sterke sociale basis	Ontmoeting, vrijwilligers, lokale samenwerking en wederkerigheid worden verbonden aan wonen en dagbesteding.
Leefbare dorpen en buitengebied	Bestaande bebouwing krijgt een duurzame maatschappelijke functie zonder grootschalige publieks- of horecafunctie.
Landschap, rust en identiteit	De erfinrichting, activiteiten en het Rustpunt blijven kleinschalig en worden afgestemd op de landelijke omgeving.
Gezonde en actieve leefomgeving	Buitenwerk, moestuin, kas, pluktuin, gezonde voeding, bewegen, wandelen en fietsen zijn onderdeel van het dagelijks programma.

Beleidsmatige duiding Deze inhoudelijke aansluiting ondersteunt de maatschappelijke en ruimtelijke motivering, maar vervangt niet de formele toets aan het omgevingsplan, de vergunningvereisten, brandveiligheid, verkeer, milieu en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3. Locatie en vastgoedplan

3.1 Karakter en geschiktheid

De woonboerderij ligt in de landelijke omgeving van Wedderveer. Rust, ruimte en erfkarakter passen bij bewoners die baat hebben bij overzicht, structuur en beperkte prikkels. De buitenruimte maakt kleinschalige groen-, onderhouds-

en belevingsactiviteiten mogelijk. Op het erf worden een moestuin, kas, pluktuin en een zorgvuldig ingepast caviahuis voorzien. Samen vormen zij een herkenbaar groen werk- en beleefgebied. De ligging aan of nabij recreatieve routes biedt daarnaast een logische mogelijkheid voor een Rustpunt.

3.2 Feitelijk object- en eigendomsprofiel

Onderdeel	Vastgelegde informatie	Betekenis voor plan/taxatie
Adres	Hoofdweg Wedderveer 33 en 33a, 9698 PB Wedde.	Beide BAG-adressen zijn gekoppeld aan perceel Wedde K 1358.
Bouwjaar en type	Bouwjaar 1910; vrijstaande woning/woonboerderij.	Ouderdom vraagt aandacht voor constructie, vocht, isolatie, installaties en asbest/lood waar onbekend.
Perceel K 1358	1.931 m^2; omschrijving wonen, erf en tuin.	Hierop bevinden zich volgens de stukken de adressen 33 en 33a en de bebouwing.
Perceel K 1523	1.415 m^2; perceel grond, gebruik onbekend.	Buitenruimte; feitelijk gebruik, inrichting en planologische mogelijkheden afzonderlijk toetsen.
Totale grondoppervlakte	3.346 m^2.	Sluit aan bij de verkoopinformatie en biedt ruimte voor parkeren, tuin, dagbesteding en landschappelijke inpassing.
Gebouwen	Nulmeting onderscheidt gebouw 1: vrijstaande woning en gebouw 2: boerderij/stal, nader omschreven als B&B.	Taxateur en adviseur dienen de bouwdelen, gebruiksfuncties en metrages eenduidig te koppelen.
Huidig gebruik	Wonen met vier bed-and-breakfastkamers; volgens verkopersvragenlijst door gemeente toegestaan.	Bestaand publieks-/verblijfsgebruik is relevante context, maar is geen toestemming voor het nieuwe zorggebruik.
Publiekrechtelijke beperkingen	Volgens beide kadastrale uittreksels zijn geen WKPB-beperkingen bekend.	Actuele planologische en vergunningstechnische toets blijft nodig.
Zakelijk recht	K 1358 is belast met een zakelijk recht ex artikel 5 lid 3 onder b Belemmeringenwet Privaatrecht ten gunste van gemeente Westerwolde; verkoper noemt “Enexis en water”.	Akte(n) Hyp4 72928/13 en 3620/9 Groningen opvragen en ligging, bereikbaarheid, bouw-/graafbeperkingen en gevolgen voor erfplan vaststellen.

Oppervlakteverschil De verkoopinformatie vermeldt 445 m^2 woonoppervlak, terwijl het geregistreerde energielabel uitgaat van 682 m^2 gebruiksoppervlakte. Dit verschil van 237 m^2 moet vóór taxatie worden verklaard !?!

3.3 Functionele indeling

Zone	Gebruik	Aandacht voor ontwerp/toetsing
Vier studio’s	Permanent wonen met meer zelfstandigheid en nabijheid van begeleiding.	Eigen sanitair en eigen toegang; brandcompartimentering, ventilatie, daglicht en privacy toetsen.
Vier woonkamers/slaapkamers	Permanent wonen binnen de groepsvoorziening.	Voldoende privacy, vluchtroutes, akoestiek en bereikbaarheid van gezamenlijke ruimten.

Zone	Gebruik	Aandacht voor ontwerp/toetsing
Eén logeerkamer	Kortdurend verblijf/logeren; geen negende permanente bewoner.	Gebruik, bezetting, brandveiligheidsconcept
Gezamenlijke woonruimte en keuken	Eten, koffie, ontspanning en gezamenlijke activiteiten.	Centraal, huiselijk en overzichtelijk; capaciteit en brandveilig gebruik vastleggen.
Dagbestedingsruimte	Hoevegroep: creatief, koken/bakken, huishoudelijk en productiewerk.	Akoestiek, opslag, werkveiligheid, toegankelijkheid en maximaal gelijktijdig gebruik.
Erf/buitenruimte	Buitengroep, moestuin, kas, pluktuin, caviahuis, groenonderhoud, ontspanning en Rustpunt.	Zonering, veilige looproutes, erfafscheiding, dierenwelzijn, hygiëne, parkeren/fietsstalling en beperking van geluid en geur.
Personeel/ondersteuning	Kantoor, slaapdienst, opslag, was en technische voorzieningen.	Arbo, privacy dossiers, sanitaire voorziening en veilige afsluitbaarheid.

3.4 Vastgelegde bouwkundige toestand en aandachtspunten

De verkoopvragenlijst en de IMG-nulmeting geven relevante signalen. De nulmeting van 8 augustus 2024 registreert zichtbare schades aan twee gebouwen. Het merendeel van de omschreven scheuren heeft een breedte van 1 tot 3 mm. Het rapport legt de situatie vast in verband met mijnbouwschade.

Onderwerp	In de stukken vermeld	Benodigde actie
Fundering	Funderingstype/-gebreken bij verkoper onbekend. Externe woningdetailbron classificeert geen verhoogd grondwatergerelateerd funderingsrisico, mogelijk op modelmatige gronden.	Niet als garantie gebruiken; fundering en scheurbeeld door bouwkundige/constructeur laten beoordelen.
Scheuren	53 schades in IMG-nulmeting; veel gevelscheuren 1-3 mm en enkele langere binnen-/aansluitingsscheuren. Verkopersvragenlijst noemt scheuren rondom, krimpscheuren in nieuw stucwerk en een kleine keukenscheur.	Nulmeting vergelijken met actuele toestand; oorzaak, ontwikkeling, herstel en kosten vaststellen.
Vocht/grondwater	Optrekkend/doorslaand vocht bij gemetselde poten onder gebinten en oude muur tussen schuur en huis. Bij hoge waterstand soms water in kruipruimte en minimale groene aanslag.	Vocht-, ventilatie- en kruipruimteonderzoek; maatregelen en onderhoud begroten.
Gevels	Steens metselwerk; delen nageïsoleerd met glaswol, maar voorhuis en deel achtergevel schuur niet.	Gevelconditie, koudebruggen en toepasbare isolatie beoordelen.
Daken	Hellende pannendaken. Voorhuis vermoedelijk 2012-2015; schuurdak vermoedelijk volledig vernieuwd in 2018. Schuurgedeelte niet geïsoleerd; bewijs/jaartallen deels onbekend.	Dakinspectie, bewijsstukken, isolatie, goten en resterende levensduur opnemen in MJOP.
Vloer	Schuurvloer in 2020 geïsoleerd met 12 cm PIR; voorhuisvloer niet en overige delen deels onbekend.	
Kozijnen/glas	Hout en kunststof; schilderwerk 2023 niet door erkend bedrijf; grotendeels dubbel glas, enkele karakteristieke ramen niet geïsoleerd. Sleutel voor	Conditie, veiligheid, kierdichting, glasniveau en compleet sleutelplan controleren.

Onderwerp	In de stukken vermeld	Benodigde actie
	voordeur voorhuis ontbreekt/slot uit sleutelplan niet geplaatst.	
Installaties	Twee Intergasinstallaties, drie Stiebel Eltron-wandboilers, elektrische vloerverwarming in B&B-badkamers en houtkachel; installatiedatum 2021, onderhoud ketels/boilers 2026.	Capaciteit voor 8 bewoners + logeren toetsen; inspecties, legionella, ventilatie en vervangingsplanning uitwerken.
Bekende kleine gebreken	Roestvorming kleine radiator tweede badkamer; defecte magnetron en afzuigkap grote keuken; lantaarnpaal defect/kabel afgesloten. Hemelwaterrioolbreuk onder oprit is volgens verkoper hersteld.	
Onbekende materialen/grond	Asbest, loden leidingen, grondverontreiniging, puin/asbest in bodem, olietank, houtaantasters en Japanse duizendknoop zijn niet bekend.	

3.5 Energie, installaties en verduurzaming

Kengetal	Vastgelegd
Energielabel	D; registratienummer 365375639, geregistreerd 24-06-2026, geldig tot 10-06-2036.
Labeloppervlakte	682 m^2 gebruiksoppervlakte volgens energielabel; te reconciliëren met 445 m^2 verkoopinformatie.
Fossiel energiegebruik	[redacted] kWh/m^2 per jaar; CO_2-uitstoot [redacted] kg CO_2-eq/m^2; aandeel hernieuwbaar 3,9%.
Warmteverlies/zomer	Warmteverlies [redacted] kWh/m^2; kans op hoge binnentemperaturen in zomer: groot.
Verwarming/warm water	HR-107 ketel/combitoestel en elektrische boiler(s); label noemt natuurlijke ventilatie via ramen/roosters en geen koeling.
Zonnepanelen	Energielabel: 6.534 Wp. Verkopersvragenlijst: 24 panelen van 450 Wp (10.800 Wp), geplaatst 2023, met SolarEdge-systeem; opbrengst april 2025-april 2026: 6.588 kWh.
Huidige lasten/verbruik	Verkoper noemt voorschotten gas [redacted] elektra [redacted] en water [redacted] er maand; jaarverbruik [redacted] gas, [redacted] kWh stroom en [redacted] m^3 water bij 2 vaste bewoners plus wisselende B&B-gasten.

Te verklaren installatieverschillen Het energielabel, de vragenlijst en de feitelijke installatie-opname lijken niet overal hetzelfde detailniveau te gebruiken, onder meer bij ventilatie en zonnepaneelvermogen. Voor taxatie en exploitatie typeplaatjes, facturen, garanties, onderhoudsgegevens en feitelijke capaciteit worden controleren ?

Prioriteit voor verduurzaming:

- kierdichting,
- gezond ventilatieconcept
- toekomstbestendige warmte- en warmwatervoorziening.
- gevel- en dakisolatie,
- beter glas en
- geïsoleerde deuren,

- energiezuinige ventilatie,
- douche-wtw en voorbereiding op aardgasvrije verwarming
- buitenzonwering en
- zomernachtventilatie

4. Woonzorg: doelgroep en uitvoering

4.1 Doelgroep

De locatie richt zich op volwassenen met een Wlz-indicatie binnen de zorgprofielen VG3, VG4, VG5, VG6 of VG8. De zorgvraag kan bestaan uit begeleiding, persoonlijke verzorging, ondersteuning bij dagelijkse vaardigheden, structuur, nabijheid, gedragsregulering en - bij VG8 - volledige verzorging en verpleging. Plaatsing vindt uitsluitend plaats wanneer de individuele ondersteuningsvraag past bij de deskundigheid, fysieke mogelijkheden en groepsdynamiek van de locatie.

Profiel	Kern van de ondersteuningsvraag in dit plan
VG3	Begeleiding en verzorging; hulp bij dagelijks leven, structuur en participatie.
VG4	Begeleiding en intensieve verzorging; meer nabijheid en ondersteuning bij ADL.
VG5	Intensieve begeleiding en intensieve verzorging; voorspelbare omgeving en frequente ondersteuning.
VG6	Intensieve begeleiding, verzorging en gedragsregulering; deskundige signalering en consequente begeleidingslijn.
VG8	Begeleiding met volledige verzorging en verpleging; passende toegankelijkheid en hulpmiddelen zijn randvoorwaardelijk.

4.2 Capaciteit en bekende bewonersmix

Status	VG3	VG4	VG5	VG6	VG8	Totaal
Bekende indicaties	1	0	2	2	1	6
Nog te plaatsen	-	-	-	-	-	2
Permanent wonen	1	nog te bepalen	2	2	1	8
Logeerkamer	Niet structureel aan één profiel toegewezen					1 kamer

4.3 Dag- en nachtritme

Moment	Operationele invulling
Ochtend	Opstaan, ADL, medicatie, ontbijt en voorbereiding op dagbesteding. Personele inzet wordt afgestemd op zorgzwaarte.
09.00–16.00	Dagbesteding op of vanuit Wedderveer. Bewoners die elders dagbesteding volgen vertrekken volgens individuele planning.
Namiddag/avond	Thuiskomst, ontspanning, koken/eten, persoonlijke afspraken, huishoudelijke ondersteuning en vrije tijd.

Moment	Operationele invulling
Nacht	Aanwezige slaapdienst; bereikbaarheid en opvolging van zorgvragen conform zorgplan en nacht-risicoanalyse.
Weekend	Wonen, bezoek, ontspanning en kleinschalige activiteiten; geen regulier dagbestedingsprogramma.

4.4 Kwaliteit en veiligheid

- individueel zorg- en ondersteuningsplan, periodieke evaluatie en betrokkenheid van vertegenwoordigers;
- bevoegde en bekwame inzet bij medicatie, verpleegkundige handelingen en lichamelijke zorg;
- BHV, RI&E, meldingen incidenten, ontruimingsplan en periodieke oefeningen;
- vaste begeleidingslijnen en signaleringsplannen waar gedrag of overprikkeling dat vraagt;
- zorgvuldige intake op veiligheid, groepsdynamiek en haalbaarheid van de zorgvraag;
- afstemming met huisarts, behandelaren en andere ketenpartners.

4.5 Leveringsvorm: Wlz-pgb

SMD Westerwolde kiest voor levering van de zorg via individuele Wlz-persoonsgebonden budgetten. Bewoners of hun vertegenwoordigers kopen de zorg op basis van een zorgovereenkomst bij SMD Westerwolde in. Deze vorm ondersteunt de eigen regie van de budgethouder en maakt het mogelijk de passendheid van de zorgrelatie en de kleinschalige bewonersgroep zorgvuldig te bewaken.

De keuze voor pgb is in februari 2026 aan gemeente Westerwolde toegelicht. Daarbij is benadrukt dat de locatie in een reguliere woonomgeving ligt en dat SMD Westerwolde verantwoordelijkheid draagt voor bewoners, omwonenden en groepsdynamiek. Wanneer een zorgvraag ondanks zorgvuldige intake structureel niet passend blijkt, gelden de afspraken en beëindigingsmogelijkheden uit de zorgovereenkomst. De organisatie begeleidt in zo'n situatie een zorgvuldige overgang naar een passende oplossing. Dit ontslaat de organisatie niet van haar zorgplicht tijdens de overeenkomst, dossierplicht, kwaliteitseisen en verplichtingen tegenover het zorgkantoor.

Wonen en zorg : Er is sprake van gescheiden financiering in wonen en zorg. Bewoners hebben een huurovereenkomst voor hun kameer of studio en een zorgovereenkomst voor de afgesproken zorg. Huur wordt bekostigd vanuit een eigen inkomen (wajong,bijstand) en zorgkosten vanuit de zorgindicatie op basis van PGB.

5. Dagbesteding: Hoevegroep en Buitengroep

De dagbesteding vindt plaats van maandag tot en met vrijdag van 09.00 tot 16.00 uur. Deelnemers werken in kleine groepen en onder directe begeleiding. Taken worden aangepast aan belastbaarheid, ontwikkeldoelen, tempo en veiligheidsniveau. Het programma is niet publieksgericht als zelfstandige activiteit; ontmoeting met bezoekers is ondersteunend aan participatie.

5.1 Hoevegroep

Werkgebied	Voorbeelden van werkzaamheden	Doel
Keuken en huishouden	Koffie/thee voorbereiden, soep of eenvoudige producten maken, oogst wassen en verwerken, tafels verzorgen, was vouwen, opruimen en schoonmaakondersteuning.	Dagstructuur, zelfstandigheid, samenwerken en praktische vaardigheden.
Creatief en seizoenswerk	Kaarten, decoraties, bloem-/natuurwerk, cadeautjes en seizoensproducten maken.	Fijne motoriek, concentratie, eigen keuze en succeservaring.
Licht productiewerk	Vouwen, inpakken, ompakken, stickeren en eenvoudige assemblage voor eigen gebruik of lokale opdrachten.	Arbeidsritme, taakgerichtheid en zichtbaar resultaat.
Oogst en caviahuis	Groente en fruit sorteren en dagelijks verse, geschikte porties voor de cavia's snijden; voedselveilig en onder begeleiding.	Zorgzaamheid, vaste routine, zintuiglijke beleving en leren over gezonde voeding.
Rustpuntservice	Voorraad en tuinproducten aanvullen, koffiehoek netjes houden, routefolders ordenen, tafels afnemen en afval scheiden.	Gastvrijheid, maatschappelijke participatie en trots op eigen producten.

5.2 Buitengroep

Werkgebied	Voorbeelden van werkzaamheden	Beheersing
Tuin en erf	Onkruid verwijderen, vegen, blad ruimen, planten, water geven en terrein netjes houden.	Handgereedschap waar mogelijk; begeleiding, PBM en werken binnen daguren.
Moestuin, kas en pluktuin	Grond voorbereiden, zaaien, verspenen, planten, water geven, oogsten, composteren en een deel van de tuin als bloemen- en pluktuin beheren.	Seizoensplanning, ergonomisch gereedschap, begeleid gebruik van de kas en geen grootschalige verwerking.
Caviahuis	Verblijven en voerplaatsen controleren, bodembedekking vervangen, schoonmaken en materialen veilig afvoeren.	Vast hygiëneprotocol, handen wassen, toezicht, rustige omgang en periodieke controle van dierenwelzijn.
Groen en natuur	Bloemen verzorgen en vogel-/insectvoorzieningen maken en onderhouden.	Ecologisch beheer en werkzaamheden afgestemd op weer en seizoen.
Hout en praktisch werk	Sorteren, stapelen en beperkt verwerken van hout; klein herstel- en maakwerk.	Machines alleen door bevoegde medewerkers of aantoonbaar bekwaam onder direct toezicht; lawaaiige taken beperkt in duur en tijd.(houtkloven als onderdeel van het gehele programma momenten in de week. Zagen van

Werkgebied	Voorbeelden van werkzaamheden	Beheersing
		stamhout gebeurd op een externe locatie)
Rustpunt en fietsvoorziening	Zitplek, fietsenrek, laadpunt, bandenplakset, informatiebord en terrein onderhouden.	Dagelijkse controle; veilige elektra; vrije doorgang en schoon erf.
Lokale opdrachten	Kleine groen-, opruim- of bezorgklussen passend bij deelnemers.	Planning voorkomt piekverkeer; voertuigen parkeren op eigen terrein.

5.3 Van tuin tot tafel: voeding en seizoensbeleving

Het doel is om een deel van de groente, kruiden en het fruit voor de locatie zelf te verbouwen. De oogst wordt waar passend gebruikt bij gezamenlijke maaltijden en keukenactiviteiten. Ook Kovviehoes Veur Mekoar kan producten verwerken, bijvoorbeeld appels van de aanwezige appelbomen en groente, kruiden en fruit uit de kas en moestuin. Een passend deel van de oogst kan bij het Rustpunt worden aangeboden, herkenbaar als product van de eigen tuin en binnen de geldende regels voor voedselveiligheid en de Rustpuntformule.

De tuin maakt het hele proces zichtbaar: van bodem voorbereiden en zaaien tot verzorgen, oogsten, proeven en verwerken. Daardoor ervaren bewoners en deelnemers de seizoenen niet alleen op de kalender, maar met alle zintuigen. Voorjaar betekent zaaien en nieuw leven, de zomer verzorgen en plukken, het najaar oogsten en verwerken en de winter plannen, onderhoud en creatieve verwerking van natuurlijke materialen. Dit ondersteunt tijdsbesef, dag- en jaarstructuur, bewegen, buitenlucht, gezonde voedingskeuzes, zintuiglijke prikkeling en betekenisvolle samenwerking. Het directe resultaat versterkt eigenaarschap en trots; verspilling wordt beperkt doordat oogst lokaal wordt benut.

Een deel van het terrein wordt ingericht als pluktuin met bloemen en waar passend kruiden of zachtfruit. De pluktuin biedt rustige, overzichtelijke werkzaamheden voor beide groepen: de Buitengroep verzorgt bodem, planten en oogst, terwijl de Hoevegroep boeketten, decoraties of eenvoudige seizoensproducten kan samenstellen. Eventuele uitgifte bij het Rustpunt blijft kleinschalig en ondergeschikt aan de zorg- en dagbestedingsfunctie.

5.4 Caviahuis: verzorgen, ontmoeten en beleven

Op het erf komt een caviahuis als kleinschalige dierenvoorziening binnen de dagbesteding. Cavia's zijn benaderbaar en hun dagelijkse ritme biedt duidelijke, terugkerende zorgtaken. Het voeren, observeren en rustig contact maken kan plezier, ontspanning en gevoel van verantwoordelijkheid geven. De dieren vormen bovendien een natuurlijk gespreksonderwerp tussen bewoners, deelnemers en bezoekers, zonder dat het caviahuis een zelfstandige publieksattractie wordt.

De taakverdeling sluit aan bij de mogelijkheden van beide groepen. De Hoevegroep wast en snijdt dagelijks verse, voor cavia's geschikte groente en fruit en maakt de voerporties gereed. De Buitengroep controleert en verschoont het caviahuis, vult hooi en water aan en houdt de directe omgeving ordelijk. Een medewerker blijft eindverantwoordelijk voor voeding, gezondheid, hygiëne, temperatuur, ongediertepreventie en tijdige inschakeling van een dierenarts. Voor ingebruikname worden aantallen, huisvesting, schaduw en ventilatie, opslag, mest-/afvalafvoer, handhygiëne en omgangsregels vastgelegd in een dierenwelzijns- en hygiëneprotocol.

5.5 Omvang en begeleiding

Voor de ruimtelijke toets wordt uitgegaan van een kleinschalige bezetting die past binnen de beschikbare werkruimten, parkeerplaatsen en begeleiding. Het maximumaantal gelijktijdig aanwezige interne en externe deelnemers wordt vastgesteld op 10. Er wordt per groep maximaal vijf deelnemers aangehouden, met in totaal twee begeleiders voor de dagbesteding. Bewoners die deelnemen maken deel uit van deze aantallen; zij worden niet erbovenop geteld.

6. Rustpunt voor fietsers en wandelaars

SMD Westerwolde wil op het erf een kleinschalig Rustpunt realiseren. Het doel is een gastvrije pauzeplek langs een fiets- of wandelroute én betekenisvol werk voor deelnemers. Het Rustpunt blijft ondergeschikt aan wonen en dagbesteding.

6.1 Beoogde voorziening

- een veilige zitplek en herkenbare aanduiding;
- zelfbediening met koffie en thee tegen een geringe bijdrage;
- een kleinschalig aanbod van beschikbare producten uit de eigen moestuin, kas, pluktuin en appelbomen, binnen de formule- en voedselveiligheidsregels;
- toegang tot een toilet;
- informatie over routes en de omgeving;
- mogelijkheid om een e-bike op te laden;
- basisvoorziening om een fietsband te plakken;
- afvalbak en fietsenstalling op eigen terrein.

6.2 Aansluiting op de voorwaarden van Stichting Rustpunt

Voorwaarde/kenmerk	Uitwerking Wedderveer
Ligging	De feitelijke aansluiting op een bewegwijzerde fiets-/wandelroute of knooppuntennetwerk wordt bij aanmelding met Stichting Rustpunt gecontroleerd.
Afstand	De vereiste minimale afstand van 2 km tot horeca en andere Rustpunten, gemeten via de kortste wandel- of fietsroute, wordt vóór aanmelding geverifieerd.
Toilet	Een toiletvoorziening wordt beschikbaar gemaakt binnen de gebruikstijden, met duidelijke routing en aandacht voor privacy van bewoners.
Geen bediend terras	Zelfbediening; geen regulier bediend buitenterras.
Geen alcohol/maaltijden	Geen alcoholverkoop en geen verstrekking van maaltijden vanuit het Rustpunt; losse tuinproducten of eenvoudige houdbare producten worden alleen aangeboden voor zover de formule en voedselregels dit toelaten.
Basisservice	Koffie/thee, omgevingsinformatie, e-bike-opladen en bandenplakmogelijkheid.

Aanmelding De naam en formule “Rustpunt” worden pas definitief gebruikt nadat de locatie door Stichting Rustpunt is beoordeeld en geaccepteerd. Tot dat moment betreft dit een planvoornemen.

6.3 Beheer als dagbesteding

Onder begeleiding controleren deelnemers dagelijks netheid, voorraad, afval, route-informatie, fietsenrek en zichtbare gebreken. Een medewerker controleert voedselhygiëne, geld-/betaalvoorziening, elektrische laadpunten, toilet, toegankelijkheid en afsluiting. Groot technisch onderhoud wordt door een bevoegde medewerker of externe partij uitgevoerd.

7. Gebruik, verkeer en effecten op de omgeving

Onderstaande effectbeschrijving is opgesteld voor het ruimtelijk advies. Waar exacte aantallen afhangen van definitieve plattegronden of roosters, zijn operationele kaders en benodigde vervolgtoetsen benoemd.

Aspect	Mogelijk effect	Beperkende maatregel / uitgangspunt
Verkeer	Personeel, bezoek, externe deelnemers en incidenteel vervoer zorgen voor voertuigbewegingen.	Aankomst/vertrek spreiden; combineren van vervoer; definitieve verkeersnotitie op basis van rooster en deelnemersaantallen.
Parkeren	Piek rond wisselmomenten personeel	Parkeren volledig op eigen terrein; duidelijke vakken, keermogelijkheid en fietsenstalling; geen structureel parkeren in berm of bij buren.
Geluid	Stemgeluid, erfwerk, gereedschap, voertuigen en bezoekers van het Rustpunt.	Dagbesteding alleen ma-vr 09.00–16.00; lawaaiige werkzaamheden beperken en situeren van erfgrenzen af; geen muziek of evenementen als regulier onderdeel.
Rustpuntbezoek	Onvoorspelbare maar kleinschalige passantenstroom in fietsseizoen.	Zelfbediening, geen bediend terras, geen alcohol/maaltijden; zitplek en route zo situeren dat bewonersprivacy en buren worden ontzien.
Licht	Buitenverlichting voor veiligheid kan uitstraling geven.	Gerichte, warme, tijdgestuurde verlichting; geen aanlichting van erfgrenzen; alleen waar functioneel nodig.
Privacy	Bezoekers en deelnemers delen delen van het erf met bewoners.	Heldere zonering; privé-woongedeelte niet toegankelijk voor publiek; afscherming en bewegwijzering.
Geur/afval	Keuken, groenafval, compost en het caviahuis kunnen bij onvoldoende beheer geur of ongedierte aantrekken.	Beheerde compostering op passende afstand, droog opgeslagen voer en bodembedekking, regelmatig verschonen, gesloten afvalopslag en tijdige afvoer volgens hygiëneprotocol.
Natuur/water	Erfinrichting en verharding kunnen effect hebben op groen en afvoer.	Bestaand groen waar mogelijk behouden; waterdoorlatende inrichting; ecologische toets indien verbouwing, kap of beschermde soorten daartoe aanleiding geven.
Veiligheid	Combinatie bewoners, voertuigen, gereedschap en bezoekers.	Gescheiden loop-/rijroutes, toezicht, afsluitbare werk- en opslagzones, RI&E en duidelijke bezoekersroute.

7.1 Indicatief aanwezigheidsprofiel

Categorie	Werkdagen	Avond/nacht/weekend
Bewoners	Maximaal 8 permanent; logeerkamer wisselende bezetting.	Maximaal 8 permanent plus 1 logé.
Woonbegeleiding	Bezetting volgens zorgvraag; werkhypothese circa 2 medewerkers op kernmomenten.	Avond volgens zorgvraag; één aanwezige slaapdienst in de nacht.
Dagbesteding	Ma-vr 09.00–16.00; werkhypothese twee groepen van elk maximaal circa 5 deelnemers, inclusief deelnemende bewoners.	Geen reguliere dagbesteding.
Bezoekers/Rustpunt	Familie op afspraak; fietsers/wandelaars incidenteel en seizoensafhankelijk.	Rustpuntgebruik wordt gekoppeld aan vast te stellen gebruikstijden; geen avondhoreca.

7.2 Participatie en relatie met de omgeving

SMD Westerwolde beschouwt participatie niet als een eenmalige verplichting bij de vergunningaanvraag, maar als het begin van een duurzame burenrelatie. Voorafgaand aan de verdere planvorming zijn direct omwonenden per brief geïnformeerd en persoonlijk benaderd. Daarbij is uitleg gegeven over de doelgroep, het kleinschalige karakter van wonen en dagbesteding en het verschil tussen een zorglocatie en een openbare horeca- of recreatievoorziening.

De gesprekken laten zien dat er naast belangstelling en steun ook vragen en zorgen kunnen leven. Genoemde thema's zijn met name rust, verkeersbewegingen, parkeren, geluid van buitenwerkzaamheden, veiligheid en de vrees voor een te intensieve publieksfunctie. SMD Westerwolde neemt deze zorgen serieus, ook wanneer zij zijn gebaseerd op beeldvorming of ervaringen van horen zeggen. Niet overtuigen, maar luisteren, verduidelijken en vervolgens toetsbare afspraken maken staat centraal.

Onderwerp uit omgeving	Reactie en borging in het plan
Rust en woonklimaat	Geen evenementen of avondhoreca; dagbesteding op werkdagen 09.00-16.00 uur; Rustpunt kleinschalig en aan gebruikstijden gebonden.
Geluid buitenwerk	Luidruchtige werkzaamheden begrenzen in tijd, duur en locatie;
Verkeer en parkeren	Parkeren, keren en halen/brengen op eigen terrein
Privacy en veiligheid	Duidelijke scheiding tussen privéwoonzones, dagbesteding en bezoekersroute; toezicht en afsluitbare werk- en opslagzones.
Bereikbaarheid	Vast aanspreekpunt voor omwonenden en laagdrempelige melding van vragen of ervaren hinder.

Signalen over feitelijke hinder worden geregistreerd, onderzocht en waar mogelijk vertaald naar concrete beheermaatregelen.

Uitgangspunt voor goed nabuurschap SMD Westerwolde wil een betrouwbare en aanspreekbare buur zijn. Dat betekent vooraf duidelijk zijn over activiteiten, zich houden aan afgesproken tijden, snel reageren op concrete hinder en ook na vergunningverlening in gesprek blijven.

8. Financiële onderbouwing

De onderstaande zorgomzet is een capaciteitsberekening op basis van de officiële maximale Wlz-pgb-jaarbudgetten 2027. Deze bedragen zijn per 1 januari 2027 met 3,58% geïndexeerd. Het daadwerkelijk contracteerbare en declarabele bedrag hangt af van individuele beschikkingen, goedgekeurde zorgovereenkomsten, geleverde zorg, eventuele correcties van het zorgkantoor en bezetting gedurende het jaar. De berekening is daarom geen omzetgarantie.

Zorgprofiel	Aantal	Maximaal pgb p.p./jaar	Totaal
VG3	1	€	€
VG4	0	€	€
VG5	2	€	€
VG6	2	€	€
VG8	1	€	€
Subtotaal bekende 6 bewoners	6		€
Wooninitiatieventoeslag 2027	6	€	€
Totaal bekende indicaties incl. toeslag	6		€

8.1 Twee nog te plaatsen permanente bewoners

Scenario voor totaal 8 bewoners	Invulling open plaatsen	Zorgomzet incl. toeslag/jaar	Gemiddeld/maand
Ondergrens	2 × VG3	€	€
Basisscenario	2 × VG4	€	€
Bovengrens	2 × VG8	€	€

Basisscenario Voor de werkbegroting is 2 × VG4 gebruikt omdat de twee indicaties nog niet bekend zijn. Zodra kandidaten en beschikkingen bekend zijn, wordt de exploitatie één-op-één aangepast. De logeerkamer is afzonderlijk als logeeropbrengst opgenomen en telt niet als negende permanente woonplaats.

8.2 Woon- en serviceopbrengsten (voorlopig)

Post	Aantal	Bedrag p.p./maand	Jaaropbrengst
4 studio's permanent	4	€	€
4 kamers permanent	4	€	€
Servicekosten 8 bewoners	8	€	€
Voedingsbijdrage 4 kamerbewoners	4	€	€
Totaal voorlopig			€

De bedragen zijn voorlopige uitgangspunten . Definitieve huur, servicekosten, voeding, inclusies, indexatie en worden vóór ingebruikname afzonderlijk vastgesteld en getoetst.

8.3 Samengevoegd basisscenario

Opbrengstcategorie	Per jaar	Toelichting
Wlz-pgb + wooninitiatieventoeslag	€	8 bewoners; bekende mix plus 2 × VG4 als rekenaanname.
Huur, service en voeding	€	Voorlopig, 4 studio's en 4 permanent verhuurde kamers.
Logeren	€	5 etmalen/week × € 250 × 52 weken; circa 71% kamerbezetting.
Totaal bruto opbrengstpotentieel	€	Inclusief logeeropbrengst; vóór personeelskosten en overige lasten.
Dagbesteding bewoners	Niet dubbel opgenomen	Wordt uit individuele Wlz-budgetten bekostigd en mag niet nogmaals als extra zorgomzet worden geteld.
Externe dagbesteding/Rustpunt	Niet opgenomen	Pas opnemen na concrete externe beschikkingen/contracten; bijdragen Rustpunt zijn ondergeschikt.

De logeeropbrengst veronderstelt 260 afgenomen etmalen per jaar. Dit is een bezettingsgraad van circa 71% van één logeerkamer. Het tarief van per etmaal moet alle met het logeren samenhangende zorg, verblijf, voeding, was, schoonmaak en administratie dekken. De omzet wordt daarom als concrete exploitatieaanname gebruikt, maar niet als gegarandeerde opbrengst.

! in het overzicht zijn inkomsten vanuit externe dagbesteders niet meegenomen.

8.4 Personeelsrooster en formatie

Onderstaande raming vertaalt de gewenste bezetting naar betaalde uren. Tijdens de actieve woonzorgdiensten is gerekend met twee medewerkers tegelijk: één assistent-begeleider en één begeleider. De dagbestedingsfuncties zijn aanvullend. Dit is een financiële werkhypothese; de uiteindelijke bezetting blijft afhankelijk van zorgplannen, risico-inventarisatie, Arbeidstijdenwet en CAO Gehandicaptenzorg.

Onderdeel	Rooster/omvang	Assistent	Begeleider
Dagbesteding Buitengroep	Ma-vr 09.00-16.00; contract 32 uur	32,0 u/wk	-
Dagbesteding Hoevegroep	Ma-vr 09.00-16.00; contract 30 uur	-	30,0 u/wk
Woonzorg werkdagen	07.30-10.00 en 16.00-22.00; 2 medewerkers	42,5 u/wk	42,5 u/wk
Woonzorg weekend	Za en zo 08.30-16.00 en 16.00-22.00; 2 medewerkers	27,0 u/wk	27,0 u/wk
Totaal actieve inzet		101,5 u/wk	99,5 u/wk
Formatieve basis bij 36 uur		2,82 fte	2,76 fte

Daarnaast is gerekend met een gedragswetenschapper voor 8 uur per maand. Hiervoor is als voorlopige externe inhuurprijs € 110 per uur gebruikt. De slaapdienst is begroot als aanwezigheid van 22.00 tot 07.30 uur, zeven nachten per week, door een student of assistent.

8.5 Uitgangspunten personeelskosten

Kostencomponent	Rekenregel	Begrotingsaanname
Assistent-begeleider niveau 3	FWG 30, trede 3; 36 uur voltijd	€ bruto p.m. voltijd
Begeleider niveau 4	FWG 35, trede 7; 36 uur voltijd	€ bruto p.m. voltijd
Onregelmatigheidstoeslag	Weekdagen 20.00-22.00; zaterdag en zondag	Indicatief volgens CAO-percentages
Roosterbuffer	Vervanging bij vakantie, scholing en kort verzuim	15% van geplande loon/ORT
Cao-/loonreserve 2027	Nieuwe CAO na 31 december 2026 nog niet definitief	3% van geplande loon/ORT/slaapdienst
Vakantiegeld	Over loon inclusief roosterbuffer	8,00%
Eindejaarsuitkering	Over loon inclusief roosterbuffer	8,33%
Werkgeverspremies/loonheffingen	AWf, Aof, Zvw, Whk e.d.	18% rekenopslag
Pensioen werkgever	Effectieve PFZW-last na franchise	10% rekenopslag
AOV/verzuim/WGA-verzekering	Premie afhankelijk van dekking en schadeverloop	3% rekenopslag
Loonbelasting werknemer	Inhouding op bruto salaris; afdracht door werkgever	Geen extra werkgeverskosten

De salarissen uit de CAO Gehandicaptenzorg per 1 november 2026 zijn de laatst definitief vastgestelde bedragen en gelden daarmee als bekende basis bij aanvang van 2027. Omdat de huidige cao op 31 december 2026 afloopt en een opvolgende loonafspraak nog niet definitief is, is aanvullend een loonreserve van 3% opgenomen. De percentages voor werkgeverspremies, pensioen en arbeidsongeschiktheids-/verzuimverzekering zijn begrotingsopslagen .Pensioen wordt in werkelijkheid berekend over de pensioengrondslag na franchise; Whk- en verzekeringspremies zijn werkgeversspecifiek. Voor financiering worden deze posten vóór ingebruikname vervangen door de dan geldende cao-tabel, het minimumloon 2027, een loonrun of accountantsberekening en actuele verzekerings- en pensioenopgaven.

8.6 Indicatieve personeelsbegroting

Post	Per jaar	Toelichting
Actieve inzet assistent-begeleider	€	101,5 uur/week; 2,82 fte
Actieve inzet begeleider	€	99,5 uur/week; 2,76 fte
ORT actieve woonzorgdiensten	€	Indicatief op basis van genoemd rooster
Slaapdiensten	€	66,5 aanwezigheidsuren/week à €

Post	Per jaar	Toelichting
Cao-/loonreserve 2027 3%	€	Reserve voor nieuwe cao en minimumloon 2027
Roosterbuffer 15%	€	Vakantie, scholing en kort verzuim; incl. loonreserve
Vakantiegeld 8%	€	Werkgeverskosten bovenop loon
Eindejaarsuitkering 8,33%	€	CAO Gehandicaptenzorg
Werkgeverspremies/loonheffingen 18%	€	Raming; definitief via salarisadministratie
Werkgeversdeel pensioen 10%	€	Effectieve raming; PFZW-grondslag/franchise
AOV/verzuim/WGA 3%	€	Raming verzekerings- en verzuimrisico
Gedragswetenschapper	€	8 uur/maand à externe inhuur
Totale personeelskosten	€	Indicatieve integrale jaarlast

Kengetal	Bedrag
Totale personeelskosten per maand	€
Bruto opbrengstpotentieel incl. logeren	€
Personeelskosten als aandeel van bruto opbrengst	58,9%
Resterend vóór alle overige lasten	€

Geen nettowinstberekening Het resterende bedrag moet nog alle huisvestingslasten, rente en aflossing, voeding, energie, vervoer, onderhoud/MJOP, inventaris, ICT, administratie, accountantskosten, kwaliteits- en arbokosten, leegstand en overige verzekeringen dragen. De logeeropbrengst is meegenomen, maar de variabele kosten van logeren zijn nog niet als afzonderlijke kostenregel geraamd.

8.7 Beoordeling financiële haalbaarheid

Met vijf logeeretmalen per week stijgt het bruto opbrengstpotentieel in het basisscenario naar € 886.468 per jaar. De integrale personeelskosten bedragen indicatief circa € per jaar, ongeveer 59% van deze bruto opbrengst. Daarmee resteert circa € vóór alle overige lasten. Dit geeft op hoofdlijnen ruimte, maar is nog geen sluitende exploitatie. Vooral de definitieve zorgzwaarte van bewoners en logés, de slaapdienstconstructie, vervangingsbehoefte, feitelijke werkgeverspremies en pensioenlast kunnen de uitkomst wijzigen. De huidige personeelsraming veronderstelt dat logeren binnen de beschreven dubbele actieve bezetting en aanwezige slaapdienst kan worden uitgevoerd. Dat is dan ook een voorwaarde voor logeren.

Toelichting relatief lage personeelsquote De personeelskostenquote van circa 59% betreft uitsluitend de rechtstreeks aan Wedderveer toegerekende personeelsinzet. Directie, administratie, kwaliteitsbeleid en andere centrale ondersteunende functies worden momenteel volledig bij de bestaande locatie verantwoord. Na opening worden deze algemene kosten op een passende en consistente wijze over beide locaties verdeeld. Daardoor zal de personeelsquote van Wedderveer hoger uitvallen dan de hier berekende directe quote. Tegelijkertijd kunnen bestaande ondersteunende functies door de schaalvergroting efficiënter worden benut en over een hogere gezamenlijke omzet worden verdeeld. Op organisatieniveau wordt de uiteindelijke personeelsquote beoordeeld op basis van alle directe én centrale personeelskosten en vergeleken met de gebruikelijke bandbreedte voor kleinschalige zorgorganisaties.

9. Investeringen, beheer en onderhoud

Investeringspost	Huidig uitgangspunt	Nog nodig
Aankoop vastgoed	€	Bevestigen in koopovereenkomst en toetsen aan marktwaarde/taxatie.
Eigen inbreng	€	Herkomst, beschikbaarheid en moment van inbreng vastleggen.
Kosten koper/financiering	Nader te bepalen	Notaris, belasting, taxatie, advies en financieringskosten begroten op feitelijk gebruik/objectkwalificatie.
Bouwkundige aanpassing	15.000	Schatting:onder meer brandveiligheid, sanitair, toegankelijkheid en installaties.
Inrichting en zorgtechnologie	10,000	Meubilair, keuken, kantoor, oproep/alarmering, ICT, was en hulpmiddelen.
Erf, parkeren, tuin en Rustpunt	15.000	Parkeervakken, veilige routing, fietsenstalling, zitplek, toilettoegang, laadpunt, moestuin, kas, pluktuin, caviahuis en landschappelijke groeninrichting.
Onderhoudsreserve	10.000	Jaarlijkse dotatie baseren op bouwkundige staat en vervangingscycli.
Werkkapitaal	25.000	Buffer voor gefaseerde instroom, loon, energie en aanloopkosten.

9.1 Beheerstructuur

Onderdeel	Frequentie/verantwoordelijkheid
Dagelijkse woonlocatie	Dienstdoende begeleiding: veiligheid, huishouden, meldingen en overdracht.
Dagbestedingsruimten en erf	Dagelijks binnen programma; begeleider controleert afronding en veiligheid.
Moestuin, kas en pluktuin	Seizoenswerkplan; dagelijkse controle in groeiseizoen en begeleide verwerking van de oogst.
Caviahuis	Dagelijks voer, water en welzijn controleren; periodiek verschonen volgens protocol; medewerker eindverantwoordelijk.
Rustpunt	Dagelijkse visuele controle tijdens openstelling; sanitair en consumptievoorziening volgens schoonmaak-/hygiëneplan.

Onderdeel	Frequentie/verantwoordelijkheid
Technische installaties	Periodiek volgens voorschrift; storingen door gekwalificeerde partijen.
Brandveiligheid	Logboek, keuringen, controles en oefeningen volgens brandveiligheidsconcept.
Gebouw en terrein	MJOP, jaarlijkse inspectieronde en budgetbewaking door directie/facilitair verantwoordelijke.

9.2 Referentielasten

Referentiepost bestaand gebruik	Bedrag/gegeven	Gebruik in begroting
WOZ-waarde	€ waardepeildatum 2025.	Alleen referentie; niet gelijk aan marktwaarde of waarde na functiewijziging.
OZB	€ (2026).	Actualiseren voor eigendom, gebruik en eventuele niet-woningkwalificatie.
Waterschapslasten	€ (2025/2026).	Actualiseren op eigendom en gebruik.
Gemeentelijke belastingen	€ (2025).	Actualiseren voor 8 bewoners en bedrijfsmatig/zorggebruik.
Nutsvoorschotten	€ er maand totaal volgens verkoper.	Niet één-op-één extrapoleren; nieuwe bezetting, ventilatie, warmwater- en dagbestedingsgebruik modelleren.
Lease/huurkoop	Volgens verkoper geen contracten voor cv, boiler of zonnepanelen.	Eigendom en garanties via facturen bevestigen; geen overdraagbare onderhoudscontracten gemeld.

10. Ruimtelijke aandachtspunten en vervolgstappen

10.1 Te toetsen onderdelen

- passendheid van wonen met zorg, logeren, dagbesteding en ondergeschikt Rustpunt binnen het omgevingsplan;
- benodigde omgevingsvergunning(en), eventuele functiewijziging en bouwtechnische gebruiksfuncties;
- maximaal aantal gelijktijdig aanwezige personen en eisen voor brandveilig gebruik;
- parkeren, ontsluiting, en verkeersveiligheid op de Hoofdweg;
- geluid van buitenwerkzaamheden, installaties en menselijk stemgeluid;
- milieuzonering en afstanden tot omliggende functies;
- situering en eventuele bouwregels voor kas en caviahuis, plus borging van dierenwelzijn, hygiëne, mest-/afvalbeheer en ongediertepreventie;
- natuur, stikstof/aanlegfase, beschermde soorten, bomen en waterafvoer voor zover relevant;
- landschappelijke inpassing, verlichting, erfafscheiding en privacy;
- toegankelijkheid en geschiktheid voor bewoners met lichamelijke zorgbehoefte;
- eventuele eisen voor voedselverstrekking en verkoop/uitgifte van eigen tuinproducten, toilet en e-bike-laadpunt bij het Rustpunt.

Bijlagen en bronnen

A. Kernbronnen voor actuele bedragen en Rustpuntvoorwaarden

- CZ Zorgkantoor, Tarieventabel 2027 Persoonsgebonden budget Wlz: maximale jaarbedragen VG3 € VG4 € VG5 € , VG6 € en VG8 € ; wooninitiatieventoeslag € per bewoner per jaar. https://www.cz-zorgkantoor.nl/nieuws-consument/tarieventabel-wlz-pgb-2027-beschikbaar
- Regeling langdurige zorg, wijziging per 1 januari 2027: indexering pgb-bedragen en toeslagen met 3,58%. https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2026-20796.html
- CZ Zorgkantoor, Wooninitiatief: wooninitiatieventoeslag stijgt in 2027 naar € per kalenderjaar. https://www.cz-zorgkantoor.nl/pgb/zorg-bij-een-pgb-goed-om-te-weten/wooninitiatief
- Stichting Rustpunt, “Wat is een Rustpunt?”: zelf koffie/thee, toilet, omgevingsinformatie, e-bike opladen en band plakken. https://www.rustpunt.nu/
- Stichting Rustpunt, “Rustpunt worden”: buitengebied/routerelatie, minimaal 2 km van horeca/ander Rustpunt, toilet, geen bediend buitenterras, alcohol of maaltijden. https://www.rustpunt.nu/info/rustpunt-worden/
- Kadaster, Eigendomsinformatie Wedde K 1358, geleverd 31-03-2026; kadastrale kaart K 1358, schaal 1:500.
- Kadaster, Eigendomsinformatie Wedde K 1523, geleverd 10-08-2026.
- IMG, Nulmetingrapport SV-1067550 v1, opname 08-08-2024: twee gebouwen en 53 geregistreerde schades.
- Energielabel woningen Hoofdweg Wedderveer 33, registratienummer 365375639, registratie 24-06-2026.
- NVM, Vragenlijst Deel B en Lijst van zaken Hoofdweg Wedderveer 33, juli 2026.
- SMD Westerwolde, functionele gebruiksplattegrond en toelichting WLZ-PGB aan gemeente Westerwolde, 25-02-2026.
- FNV, CAO Gehandicaptenzorg 2025-2026: salaristabel per 1 november 2026, eindejaarsuitkering, ORT en slaapdienstbepalingen. https://www.fnv.nl/cao-sector/zorg-welzijn/gehandicaptenzorg/cao-gehandicaptenzorg
- Rijksoverheid, minimumloon: laatst vastgesteld bedrag per 1 juli 2026 € per uur vanaf 21 jaar; bedragen per 1 januari 2027 worden vóór ingebruikname geactualiseerd. https://www.rijksoverheid.nl/themas/werk/minimumloon/bedragen-minimumloon
- Gemeente Westerwolde, Woonzorgvisie Westerwolde 2026-2030, vastgesteld in 2025: uitgangspunten voor prettig wonen met passende zorg dichtbij. https://westerwolde.bestuurlijkeinformatie.nl/Document/View/1cac5872-bacc-4302-a3f7-e4fb1df155f4

- Gemeente Westerwolde, Woonvisie 2025-2029 “Schier wonen”: fijn wonen, verbeteren en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. https://www.westerwolde.nl/woonvisie
- Gemeente Westerwolde, Omgevingsvisie, geldend vanaf 1 januari 2026: leefbaarheid en duurzaamheid als vertrekpunt, met aandacht voor identiteit, landschap en kwaliteit van leven. https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR754980
- Gemeente Westerwolde, Visie Sociaal Domein: welzijn, gezondheid, zorg, werk en inkomen benaderd vanuit mensen en betere ondersteuning. https://westerwolde.bestuurlijkeinformatie.nl/Document/View/cd0971f5-00c5-4c00-be35-786cf0d7f02b

B. Aannames die vóór definitief gebruik moeten worden bevestigd

- De twee nog onbekende indicaties zijn in het financiële basisscenario voorlopig als VG4 gerekend.
- De bestaande huurbedragen, servicekosten en voedingsbijdragen zijn voorlopig overgenomen; juridische en marktconforme toets volgt.
- De groepsgroottes bij dagbesteding zijn werkhypothesen en worden afgestemd op ruimte, begeleiding, parkeren en brandveiligheid.
- Voor de logeerkamer is gerekend met 5 betaalde etmalen per week à € [redacted] oftewel € [redacted] per jaar; besetting is niet gegarandeerd.
- De Rustpuntvoorwaarden en afstandscriteria worden bij Stichting Rustpunt en aan de hand van de actuele routekaart bevestigd.
- De personeelsbegroting gebruikt indicatieve opslagen van 18% werkgeverspremies, 10% pensioen en 3% AOV/verzuim/WGA; definitieve lasten volgen uit loonrun, PFZW-opgave en verzekeringsofferte.
- De bekende cao-salarissen per 1 november 2026 vormen de basis voor januari 2027; wegens het aflopen van de cao is een aanvullende cao-/loonreserve van 3% opgenomen.
- De slaapdienst 22.00-07.30 wordt arbeidsrechtelijk en CAO-technisch getoetst; de raming gebruikt € [redacted] als laatst bekend minimumuurloon en neemt aanvullend de loonreserve 2027 mee.
- De officiële Wlz-pgb-bedragen en wooninitiatieventoeslag zijn prijspeil 2027; overige bedragen zijn waar nodig ramingen die vóór ingebruikname worden geactualiseerd.

C. Kritische verificatie

- Meetstaat laten opstellen en verschil tussen 445 m^2 woonoppervlak en 682 m^2 label-gebruiksoppervlakte verklaren.
- Professionele plattegronden maken met definitieve kamertoedeling, oppervlakten, brandcompartimenten en vluchtroutes.