

Exploitatieplan Zorg- en activiteiten boerderijconcept in Someren

Opdrachtgever:

Martens Houtvezels b.v.

De heer en mevrouw W. Martens

Nieuwendijk 126

5712 EP Someren

Datum: <23-12-2016> / 22-06-2017 / 002



1. HET PERSPECTIEF

Dit exploitatieplan is een door de overheid in het leven geroepen planfiguur (in navolging op Wro-1/7/2008¹) welke inzicht geeft in het kosten en batenverhaal van een ondernemersinitiatief binnen een gemeente. Dit document is daarom ook gericht aan de gemeente als vergunningverlener welke het een initiatief moet beoordelen. De wet gaat ervanuit dat de gemeente na goedkeuring een anterieure overeenkomst kan sluiten met de grondeigenaar waarop het bouw- en ontwikkelinitiatief wordt uitgevoerd.

In Someren is het perceel Nieuwendijk 120 aangekocht door de fam. Martens die naast dit perceel (126) een bedrijfsterrein heeft en hier ook woont. Het perceel Nieuwendijk 120 heeft een agrarische bestemming zoals is vastgesteld op 16 mei 2011 in het bestemmingsplan "buitengebied Someren (2011). Op het perceel staat momenteel een agrarische bedrijfsbebouwing.

De fam. Martens wil het initiatief nemen om dit perceel te ontwikkelen en in te richten met een specifiek zorg- en activiteiten boerderijconcept. Dit specifieke zorgconcept grenst tevens aan de aan de achterzijde reeds gerealiseerde dierenweide. Door het combineren en schakelen van deze gebieden ontstaat een unieke onderneming met een sociaal getint karakter. Het initiatief heeft naast dit sociaal karakter ook een beperkt commercieel karakter en moet zich, met verschillende inkomstenbronnen, naar een break-even exploitatie kunnen toe werken.

Een traditioneel zorgboerderijconcept beperkt zich tot leren en het bieden van dagactiviteiten voor gehandicapte mensen. Men wordt geboden om ervaringen op de boerderij op te doen en hiermee de dagbesteding aan te bieden. Het bovengenoemde initiatief heeft een meer specifiekere benadering. Naast de traditionele zorgboerderijwerkzaamheden moet het gebouw onderdak bieden aan dagactiviteiten voor ouderen en dagbesteding voor gehandicapten binnen een winkel- en horecaomgeving.

Vanaf 2015 worden dagactiviteiten niet meer gefinancierd vanuit de AWBZ, maar vanuit de Wmo. Dat betekent dat (de peel) gemeenten samen met aanbieders en inwoners de dagactiviteiten voor het gebied zelf kunnen gaan organiseren.

In de ruimtelijke onderbouwing is het initiatief in omvang plaats en omschreven, dit addendum beschrijft het exploitatieplanmodel en de forecast van het initiatief. De verplichting tot dit exploitatieplan is gekoppeld aan de bouwplanmogelijkheden en zal gezamenlijk worden beoordeeld en worden vastgesteld door de gemeente.

¹ Art.6-12 -6.25 Wro en art 6.2.1.-6.1.12 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)



2. DE DOELGROEPEN, CONCEPTOMSCHRIJVING EN “BEDRIJFSVORM”

Het zorg- en activiteiten boerderijconcept initiatief kent diverse gebruikers en kunnen in drie doelgroep vormen worden onderverdeeld:

- De deelnemers (zorg ontvangende) aan de activiteiten binnen de zorgboerderij (in dit initiatief 1. Ouderen voor dagopvang/dagactiviteiten en 2. Gehandicapten voor dagbesteding en leeractiviteiten).
- Medewerkers van de zorgboerderij (zorg- en leerplekdeskundigen).
- Aanloop en passanten (kopers, gebruikers en bezoekers).

De conceptomschrijving voor de deelnemende doelgroepen is als volgt:

1. Het dagopvang verzorgingsconcept voor ouderen.

Na het wijzigen van het opnamebeleid (2012) voor ouderen (geen opname VVT voor ouderen met een indicatie zpz 1-4) door de overheid is er een grote verandering ontstaan in het zorglandschap. VVT- instellingen krijgen “zwaardere” zorgvraag binnen hun werkzaamheden en thuiszorg is hierdoor toegenomen. Dit effect en dit beeld is een door de overheid ingezet beleidsuitgangspunt welke anno 2016 steeds duidelijker worden. De VVT-instellingen bieden voor de eigen bewoners dagactiviteiten aan, en soms ook specifiek voor ouderen die thuis wonen en afhankelijk zijn van thuiszorg.

-De VVT-instellingen krijgen hiervoor een budget welke is opgenomen binnen het ZZP (Budget WLZ- zorgprofiel) -bedrag.

-De thuiszorg (ZIN/Wmo) kunnen dit zelf vrij besteden (veelal ook via de gemeente geïnitieerd).

Wat met dag verzorging voor al deze doelgroepen beoogd wordt, is dat de ouderen uit de eigen woonomgeving worden gehaald en gezamenlijk met deelgenoten een nuttige maar ook leuke daginvulling wordt geboden. Vanaf 2015 zijn dagactiviteiten niet meer gefinancierd worden vanuit de AWBZ, maar vanuit de Wmo-2015. Dat betekent dat gemeenten samen met aanbieders (lees dit initiatief) en inwoners de dagactiviteiten zelf kunnen organiseren. Deze doelgroep heeft dus twee toestromen. - Enerzijds vanuit zorginstellingen (budgetoverheveling) en - anderzijds aanbod vanuit de thuiszorg (en gemeente). Ook kunnen particulieren na betaling deelnemen (tarief nog te bepalen).

In dit specifieke zorg en activiteiten boerderijconcept wordt aangeboden:

- Diverse welzijn- en vermaak activiteiten.
- Bezoek en werkzaamheden aan dierenweide, tuin en stallen.
- Een dagbesteding voor ouderen met in de middag het gebruik van een maaltijd aangeboden en verzorgt door de activiteitenbegeleiding.
- Gehost door zorg- en dagverzorging personeel met een verantwoordelijkheid voor medische en sociale acties.

Om deze reden zal de deskundige begeleiding van de dag verzorging veel samen met de groep ondernemen en deelnemers stimuleren en leren om zelf zo veel mogelijk zaken te blijven doen (een dagje uit gevoel plus sociale ondersteuning geven en tevens een tijdelijk ontlasting voor mantelzorgers). De ondersteuning voldoet aan de wettelijke normen en waar nodig worden er extra voorzieningen voor deze doelgroepen aangeschaft of ingehuurd (maatwerk).

De belangrijkste operationele uitgangspunten voor deze dag verzorging zijn:



- Dag verzorging is verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken binnen deze doelgroep.
- Dag verzorging beheert het budget voor eten en drinken en facilitaire producten (food en non-food producten).
- Dag verzorging krijgt maandelijks feedback vanuit gemeente, directie en/of managers op functioneren en aanwas van nieuwe dag verzorging gebruikers.
- Dag verzorging heeft een keukenblok/huiskamer waar voor de gezamenlijk maaltijd (of indien nodig individueel) het eten kan worden geregenereerd. In sommige gevallen kan worden gekozen om bijvoorbeeld samen met de dag- verzorginggebruikers delen van een (brood of warme) maaltijd samen te maken.
- Ook kan worden gekozen om met de groep samen in het horeca gedeelte van dit concept te gaan eten.

Er is voldoende opslagruimte voor food, non-food, kantoor en medische producten.

Het dag verzorging team is zelfstandig opererend team (wellicht ook gedetacheerde vanuit een plaatselijke zorgorganisatie) en beschikken over de wettelijke opleidingsachtergrond.

2. Dagbesteding en leeractiviteiten voor gehandicapten

Steeds meer zien wij in Nederland dat sociale initiatieven goed worden ontvangen en hierdoor steeds meer een eigen plaats krijgen binnen de gastvrijheidsindustrie. Mensen opleiden en een eigen werkplek geven. Maar ook verantwoording geven, leren en een nuttige dagbesteding, vormen een omgeving waar verstandelijk gehandicapten zich prima in thuis voelen. Met deze wetenschap zal de gebruiker of bezoeker naar de onderneming kijken en beoordelen (kwalitatief) vanuit dit perspectief.

Dagbesteding in de zorgomgeving voor dit perceel is opgedeeld in twee activiteiten en met reden. De plaats waar perceel Nieuwendijk 120 is gesitueerd is in een buiten- en landelijkgebied. Dit betekent dat er een stroom passanten/gebruikers op gang moet worden gebracht om gebruik te gaan maken van het aangeboden producten en dienstverlening.

In stedelijke gebieden en vooral in de winkelgebieden zien we dat horeca, gerund met een dagbestedingsprojecten voor gehandicapten (bv Brownies en Downies concepten), voldoende aanloop krijgen. In dit buitengebied zal een extra “aanjager” moeten worden toegevoegd om klantenstromen op gang te brengen. Door het toevoegen van een landwinkel gecombineerd met een (beperkte) horecavestiging zal dit de toestroom doen toenemen. Ook kunnen in beide concepten producten worden gemaakt en verkocht door de gehandicapten (mengen van concepten).

De landwinkel concepten hebben de laatste jaren een enorme vlucht genomen. Voor de koop van streek- een eerlijke producten is de klant bereid om even in de auto te stappen en specifiek naar een landwinkel (of boerderijwinkel) te rijden.

Enkele kengetallen van land/boerderijwinkels 2012/2015 ²

² Bron: landwinkels



- De inkoopkosten zijn 66% van de omzet
- De brutowinst is 34% van de omzet
- Loonkosten zijn 12% van de omzet
- De omzet per m2 is € 2.988
- De gemiddelde omzet per openingsuur is € 103

Deze kengetallen zijn tot stand gekomen op basis van cijfers van Landwinkels met een redelijke diversiteit en een relatief kleine groep. Dit betekent dat er nog steeds groei en uitbereidingen mogelijk zijn. Deze aanloopbooster biedt dit initiatief vele mogelijkheden voor de horeca-activiteiten. Horeca zal daarom ook operationeel anders van opzet moeten worden en zich richten op gastvrijheid, verkoop en retentie.

Het product

Binnen de Horeca-activiteiten kunnen passanten diverse soorten zelf gebakken zoet en hartig gebak krijgen, diverse koude en warme dranken en warm en koude lunchartikelen. De nadruk van deze activiteiten zal tussen de middag liggen en wellicht in het begin van de avond. Vooral vanaf woensdag naar zondag kan Horeca een significante bijdrage gaan leveren aan de omzet van dit initiatief.

De Landwinkel zal een assortiment bieden van boerderij-producten en streekproducten. Vooral seizoenproducten van de boerderij kunnen worden verkocht. Ook vanuit de activiteiten voor ouderen kunnen (zelfgemaakte) producten worden aangeboden.

Naast producten meenemen kan er worden gekeken of er producten op bestelling kunnen worden gemaakt en wellicht tegen betaling worden vervoerd. Daarnaast is het interessant om op het terrein evenementen te organiseren. Enerzijds ter boost aan de verkoop maar wellicht belangrijke als streekactiviteit en marketingtool.

De leervorm

De deelnemers aan deze activiteiten kunnen diverse vaardigheden worden bijgebracht t.w. bak- en kookwerkzaamheden, voorbereidingen treffen, serveren, gasten ontvangen, in de winkel helpen met verkoop, aanvullen en verpakken, afwassen en schoonmaken.

De medewerkers:

De medewerkers in dit concept hebben een gerichte opleiding gevolgd (leermeester BBL). Dit enerzijds voor wat betreft het specifieke karakter van de onderneming maar ook gezien vanuit de wettelijke kwaliteit en veiligheidsnormen m.b.t. zorgverlening. Het team kan (en moet) worden aangevuld met mantelzorgers en vrijwilligers.

Bij de dagactiviteiten voor de ouderen is (groep tussen 12/15) is minimaal een zorgniveau 4 de gehele sessie aanwezig aangevuld met een niveau 2 of 3 (en vrijwilligers en mantelzorgers).


Bij de dagbesteding is minimaal een dagactiviteitenbegeleider (zorg) aanwezig met een leermeester achtergrond (BBL) en een niveau 3 pg zorg i.v.m. de (zorg) begeleiding van de cliënten. Hierbij is het wettelijk kader van 1 begeleider op 5 a 6 deelnemers (afhankelijk van indicatie).

Naast de zorgactiviteiten is er op de boerderij ook een dierenverzorging/begeleider aanwezig.



Schemaoverzicht activiteiten

Zorgboerderij activiteiten	Horeca en winkel dagbesteding activiteiten	Dagactiviteiten voor ouderen
1 persoon: Deskundigheid en opleiding agrarisch - vrijwilligers	1. persoon: Deskundigheid horeca/winkel 1. persoon: Deskundigheid zorg (niv 3) -vrijwilligers	1. persoon: Deskundigheid ouderenzorg Niv 4/5 (algehele leiding) Deskundigheid activiteiten (niv 3) -mantelzorg, vrijwilligers
Zorgboerderij, dierenweide, tuin en div. onderhoud	Leren en verkoop	Dagbesteding spellen en binnen en buiten activiteiten.



Zoals in dit schema is aangegeven zijn er drie activiteiten binnen dit initiatief.

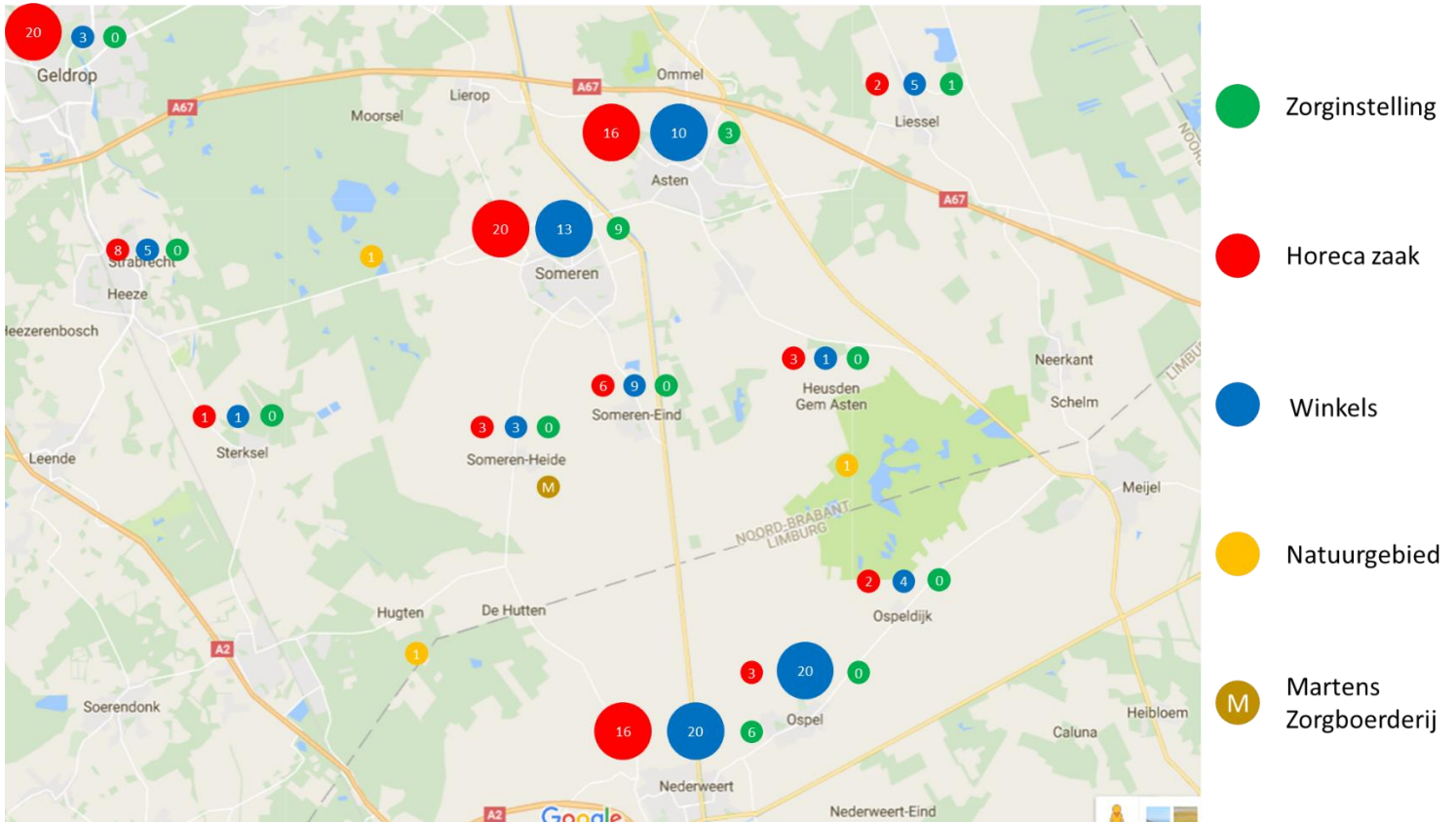
- De zorgboerderij werkzaamheden (van dierenverzorging tot aan tuin en boomgaardverzorging en onderhoud werkzaamheden)
- De horeca en winkel werkzaamheden (bereiden, verkopen en serveren).
- De dagbesteding voor ouderen (spelletjes en welzijnsactiviteiten).

In de praktijk zal het jaartijd en weeromstandigheden bepalen welke werkzaamheden en mogelijkheden er vooral tijdens de zorgboerderijwerkzaamheden kunnen worden aangeboden. Iedere doelgroep kan hieraan meedoen.

Daarentegen zal het aanbod voor dagbesteding met boerderijwerkzaamheden van ouderen wellicht iets afwijken van deelnemers aan de dagbesteding (gezien fysieke en geestelijke gesteldheid doelgroep).

3. DEMOGRAFISCH

Het gebied rondom dit initiatief ken diverse collegae. Enerzijds collegae die ook in deze vorm zorg aanbieden maar tevens bedrijven die een horeca of winkelfuncties hebben.



De aanloop en verkoopkansen voor winkel en horeca liggen veelal in de seizoenen (passanten vanuit de fietsroutes en natuurgebieden) en in het weekend vanuit een vast, nog op te bouwen klantenkring voor de landwinkel en horeca.

De winkel zal een specifiek boerderijaanbod herbergen wat geen bedreiging vormt voor de reguliere winkels in de nabij omtrek. Voor wat betreft horeca-activiteiten is er voldoende concurrentie in de omgeving. Prijsstellingen moeten daarom nog worden afgestemd m.b.t. het uitgangspunt concurrentiebeding en beleid gemeente.

Duidelijk is ook dat de doelgroepen (ouderen en deelnemers aan de dagbesteding) met speciaal vervoer naar de zorg en activiteitenboerderij moeten worden vervoerd.

In Liessel, Someren en Nederweert zijn al zorgboerderijen ontwikkeld. Wellicht interessant om hier nog nader onderzoek in te plegen om doublures met andere zorgondernemers m.b.t. aanbod (diensten en producten) zo veel mogelijk te voorkomen.

4. HET GEBOUW

Op basis van hiervoor beschreven onderneming (beperkt functioneel plan) kan worden ingeschat hoe groot en met welke ruimtes het gebouwvolume rekening moet worden gehouden. Het gebouw kent een aantal secties t.w.

- Een horecadeel (keuken/uitgifte/zitgedeelte) met terras.
- Een winkeloutlet (geïntegreerd binnen de horeca).
- Ruimtes voor dagactiviteiten ouderen.
- Commerciële ruimtes (vergaderzalen/evenementenzaal)
- Back-office horecapersoneel (kleed- en wasruimte-wettelijke verplichtingen)
- Stallen, dierenverblijven en opslag hiervoor.
- Verder algemene ruimtes zoals entree, toiletruimtes e.d.

		Datum		dec-16					
		Project		Activiteiten en dagbestedingsboerderij Someren					
		NO			BVO		Verwijzingen		
Ruimtenummer	Omschrijving	Aantal	NO (m2)	Totaal NO (m2)	Bruto/netto	Totaal BVO (m2)	Parafrase gebouwvolume		
	Zitgedeelte horeca	1	50	50	1,43	71,5	1,8 horeca stoelbezetting 40 stoelen		
	Uitgiftegebied	1	10	10	1,43	14,3	Bar plus kassa winkel		
	Keuken	1	22	22	1,43	31,46	Instructiegebied		
	Spoelkeuken	1	12	12	1,43	17,16			
	DKW Opslag/non food	1	10	10	1,43	14,3	Samen met winkel		
	Koelopslag	1	8	8	1,43	11,44	Samen met winkel		
	Vriesopslag	1	4	4	1,43	5,72	Samen met winkel		
	Winkeloutlet	1	35	35	1,43	50,05	Samen met winkel		
	Entree/trappengebied	1	35	35	1,43	50,05			
	Kleedruimte	1	15	15	1,43	21,45	dames en heren (haccp)		
	Toilet/douche personeel	1	10	10	1,43	14,3	aparte ruimte (haccp)		
	kantine	1	11	11	1,43	15,73			
	toilet gasten	2	9	18	1,43	25,74	Dames en heren		
	MIVA	1	8	8	1,43	11,44			
	lifte/loop	1	6	6	1,43	8,58			
	Kantoorruimte horeca	1	8	8	1,43	11,44	Bestellen e.d.		
	Dagactiviteitenruimte	1	62	62	1,25	77,5	voor groep 15 pers. (4m2 pp)		
	Ruimte	1	10	10	1,43	14,3	voor groep 15 pers. (2 rustplaatsen)		
	Keukenblok	1	4	4	1,43	5,72			
	Kantoor	1	8	8	1,43	11,44			
	Opslag	1	3	3	1,43	4,29			
	Ruimte 2	1	35	35	1,43	50,05	nog niet gedefinieerd		
	Toilet dagactiviteiten	2	12	24	1,43	34,32	ook voor evenementenzaal		
	MIVA / wasruimte	1	8	8	1,43	11,44			
	lifte loopruimte	1	43	43	1,43	61,49			
				0		0			
	Vergaderzaal	1	136	136	1,25	170			
	Evenementenzaal			0		0			
	Stallen	1	180	180	1,25	225			
	Opslag technische ruimte	1	19	19	1,43	27,17			
	Bijgebouw	1	100	100	1,25	125	nvt berekening		
Totalen				894		1192			
				NO		BVO			

Resume: 375 m2 Horeca, winkel (leerconcept)
270 m2 Dagactiviteitenconcept inclusief extra ruimtes vergaderzalen
170 m2 zaalruimte
252 m2 Stalruimte

128 m2 Schuur

Totaal 1195 m2 (verdeeld over twee verdiepingen)

Opper. vlr. 627 m2 hoofdgebouw bruto vloeroppervlakte
128 m2 Schuur bruto vloeroppervlakte

De verdere uitwerking op indeling binnen het perceel en ligging zijn verwoord in het eerder vernoemde Ruimtelijke onderbouwing Nieuwendijk 120 en Groeneweg ong. Geling Advies



5. FINANCIEEL:

5.1 UITGANGSPUNTEN.

Team:

Bovenstaand omschrijving van doelgroepen, omgeving, gebouw en werkzaamheden vragen om een specifieke personeelsopbouw voor dit zorg en boerderij, dagactiviteiten en winkel/horecaconcept. In onderstaand overzicht is de opbouw van team en personeelskosten weergegeven. Dit vormt in deze onderneming de startpositie.

Het uitgangspunt voor deze personeelsopbouw is:

- dagelijks 10-15 dagactiviteitenbezoekers 5 dagen per week. (Met volledige dag en halve dagen programma's)
- dagelijks 10 (4 tot 6 werkuren uur en verdeelt in roosters) deelnemers aan de dagbesteding 7 dagen per week (i.v.m. de winkel en horeca-activiteiten).

Dagen	aantal uren	niveau FWG	loonkosten	totaal maand	Totaal jaar	fte
7	6	1 €	24,61 €	4.429,76 €	53.157,17	1,52
7	6	4* €	33,15 €	5.966,63 €	71.599,56	1,52
				€	124.756,73	
5	6	3 €	29,74 €	5.353,20 €	64.238,40	1,52
5	8	4 €	33,15 €	7.956,00 €	95.472,00	1,22
				€	159.710,40	
5	4	2 €	26,16 €	3.139,20 €	37.670,40	0,61
				€	37.670,40	
				€	322.137,53	6,39
				vrijwilligers/mantelZ		4,6

Omdat er op professionele wijze, en vooral binnen de ouderenzorg, zorg en welzijn moet worden verleend (wettelijke verplichtingen) hebben de begeleiders een specifieke opleiding nodig. Vooral veiligheid maar ook het verzorgen van directe eerste medische noodzakelijke hulp zijn binnen dit concept van cruciaal belang.

De niveaus 4/5 zorgmedewerkers (en op basis van FWG schaling VVT) zijn leidinggevende van het team en hebben opleidingen en bevoegdheden om binnen deze zorg, (zorg)administratie en veiligheid te waarborgen.

In totaal zitten in het vaste team 6,39 FTE betaalde medewerkers. Het team wordt aangevuld met vrijwilligers en mantelzorgers (4,6 fte of meer). Vrijwilligers wellicht hoofdzakelijk in de zorgboerderijomgeving en mantelzorgers binnen de ouderenzorg en welzijn omgeving.

Doelgroepen en subsidiestromen;

De doelgroepen “cliënten” nemen vanuit hun zzp of ZIN/WMO een budget mee waarbinnen de activiteiten moeten en kunnen worden bekostigd. Daarnaast geeft de zorgzwaarte (de indicatie) aan hoeveel begeleiding minimaal aanwezig moet zijn. Jaarlijks worden de tarieven aangepast maar ook uitgangspunten. Daarnaast kunnen deze geldstromen worden verstrekt vanuit VVT-instellingen (doorbelasten), zorgkantoor en/of gemeente. Bij geldstroom toewijzing vanuit het zorgkantoor moet automatisch worden voldaan aan een aantal zorg- en veiligheidseisen om erkenning te verkrijgen.

Met de wetenschap van nu is onderstaande subsidiestroom denkbaar;

Subsidiestromen		Tarieventabelmodel 2017 WLZ (zzp of zorgprofiel)						
VV	gemid.	gemid						
doelgroep	jaartarief	dagdeel	voeding	besteedbaar	vervoer	dagen	bedrag	grp grt
5vv	€ 21.197,00	€ 50,46	€ 5,25	€ 45,21	€ 6,70	1200	€ 54.252,00	15
6vv	€ 21.197,00	€ 50,46	€ 5,25	€ 45,21	€ 6,70	1550	€ 70.075,50	15
7vv	€ 21.197,00	€ 50,46	€ 5,25	€ 45,21	€ 6,70	550	€ 24.865,50	15
8vv								
						productiedagen	3300 € 149.193,00	220
						vervoersubsidie + toesl rolstoelVV	€ 35.670,00	inschatting
						rolstoelvervoer	€ 19,29	
(1-7) GGZ-B	€ 20.179,50	€ 45,86	5,25	€ 40,61	nvt	1450	€ 58.888,13	
(1-5) LVG	€ 27.550,00	€ 62,61	5,25	€ 57,36	nvt	1250	€ 71.704,55	
(1-8) VG	€ 28.450,00	€ 64,66	5,25	€ 59,41	nvt	250	€ 14.852,27	
(1-7) LG	€ 16.325,00	€ 37,10	5,25	€ 31,85	nvt	350	€ 11.148,30	
						productiedagen	3300 € 156.593,24	220
						vervoertoeslag	nvt	

Ook vanuit de gemeente worden diverse tarieven (zin/wmo) gehanteerd (zelf per gemeente zitten hier momenteel verschillen in). Een belangrijke wetenschap bij deze tarievenstructuur is dat dit per dag wisselt. Daarnaast kunnen vanuit Stichting spz / prokkel (leer/stage) plaatsen worden opgevuld voor mensen met een verstandelijke handicap. Tarievenstructuur worden hierbij los afgesproken.

De samenhang

De mix van de verschillende doelgroepen zal elke periode een uitdaging zijn. Er is nu eenmaal een duidelijk en snel verloop in de doelgroepenstromen en er zijn diverse bronnen.

STATUS	PERSONEEL	BUDGET	ROOSTER	VERSCHIL	VERSCHIL (%)
▲	A-dagov/hor/wink	€ 156.593,24	€ 124.756,73	€ 31.836,51	20%
▼	B-dagbest VV	€ 149.193,00	€ 159.710,40	-€ 10.517,40	-7%
▲	D-overige	€ 40.000,00	€ 37.670,00	€ 2.330,00	6%
▲	Totalen	€ 345.786,24	€ 322.137,53	€ 23.648,71	7%

Zetten we de verhouding: (A)- minimale bezetting en budget (minimale personeelsinzet i.v.m. wettelijke kaders) tegenover elkaar dan merken we dat dagbesteding bij een minimale bezetting tussen 12 en 15 personen naar een break-even punt kan worden gebracht (verhouding subsidie, personeel, algemene kosten).

Maar dat (B) dagopvang voor ouderen een licht tekort laten zien. Enerzijds is de inzet van begeleiding bij deze groep hoger en anderzijds is het besteedbare subsidiebedrag wisselender en minder stabiel.

(D)-overige is de begeleider voor de zorgboerderij activiteiten. En wordt vanuit beide entiteiten bekostigd.

De combinatie van de groepen kunnen binnen de totaalexplotatie naar een evenwicht worden gebracht. Ook de verkoop van artikelen in winkel en horeca leveren een positief maar bescheiden rendement.

Begroting winkel horeca

expl-plan, 2017

OMZETPROGNOSE	jaar 1	jaar 2	jaar 3		
Aantal degen open	350	350	350		
Aantal bezoekers winkel per dag	10	12	14		
per jaar	3500	4200	4900		
Aantal bezoekers horeca per dag	15	18	20		
per jaar	5250	6300	7000		
Max aantal bezoekers W en H	8750	10500	11900		
Besteding winkel €	9,25 €	9,75 €	10,00 €		
Besteding Horeca €	6,50 €	7,25 €	7,50 €		
Omzet Winkel €	32.375,00 €	40.950,00 €	49.000,00 €		
Omzet Horeca €	34.125,00 €	45.675,00 €	52.500,00 €		
Omzet maaltijdverstrekking Dagopv €	15.487,00 €	15.487,00 €	15.487,00 €	2950	5,24
Jaaromzet €	81.987,00 €	102.112,00 €	116.987,00 €		
Gemiddelde omzet per dag €	234,25 €	291,75 €	334,25 €		

Het hierboven beschreven concept kent een lichte commerciële doelstelling. Binnen de dagbestedingsactiviteiten kunnen de cliënten leren producten te bereiden, te serveren en te verkopen (in horeca en/of winkel).

Er zal wel een hogere derving percentage (normaal 6%) moeten worden gehanteerd als in reguliere foodconcepten. Ook de toestroom van klanten en passanten zal wisselend zijn en beïnvloed worden door seizoenen en dag van de week.

Toch kunnen op basis van referentiecijfer en benchmarkcijfers³ inschatting worden gemaakt m.b.t. aanloop en omzet (verkoopverwachting). In het bovenstaande overzicht is rekening gehouden met een jaarlijkse lichte groei.

- Er is geen rekening gehouden met speciale evenementen zoals bv een herfst- of lentemarkt. Ook niet uit inkomsten van verhuur vergaderzalen. De inkomsten boost vanuit deze evenementen zijn een surplus op de begroting.

³ Bron; Jaarboek foodservice essentials 2015 en 2016 DatlinQ en Foodstep

5.3 TOTALEN EN RESUME

Een exploitatieoverzicht is te allen tijde een forecast model met vaste waarden en variabele waarden. De hoogte van de subsidies zijn bepaald door de overheid en gemeente en mogen gezien worden als relatief vaste waarde. De kosten van het gebouw zijn ingeschatte waarden. De aankoop en inslagpercentages zijn uit benchmark gegevens (horeca en winkel).

Veel is dus afhankelijk van de toestroom van de doelgroepen; ouderen voor dagactiviteiten en gehandicapten voor het dagbestedingsprogramma met boerderij, horeca en winkel. Daarnaast de toestroom van passanten naar horeca en winkel. De basisuitgangspunten voor een commerciële onderneming.

post	Totalen	Tarieventabelmodel 2017 WLZ (zpz of zorgprofiel)		
		Omzet prognose	jaar 1	jaar 2
1	inkomsten subsidies ouderenzorg	€ 149.193,00	€ 151.000,00	€ 151.500,00
2	Rendement commerciële activ	€ 6.000,00	€ 15.000,00	€ 20.000,00
3	Totalen inkomsten	€ 155.193,00	€ 166.000,00	€ 171.500,00
4	personeelskosten (dagbesteding ouderenzorg)	€ 124.756,73	€ 126.000,00	€ 128.000,00
5	algemene kosten (deel gebouw/ouderenzorg)	€ 20.000,00	€ 21.000,00	€ 22.000,00
6	Ondernemersrisico balans winst/verlies	€ 10.436,27	€ 19.000,00	€ 21.500,00
1	Subsidiestroom voor verzorging dagopvang ouderen (VV en kan ook uit deel thuiszorg komen)			
2	Winkel/horeca rendement dagbesteding minus inschatting afsch.kosten,rentekosten,belastingen etc.			
5	Inschatting van kostenpatroon in vergelijk soortgelijke ondernemingen			
6	Het ondernemersrisico wordt gevormd door te zorgen voor voldoende toestroom van subsidies en rendement uit horeca en winkel. Voldoende contact met zorginstellingen, gemeente en toestroom naar de activiteiten			

Post 1 - Inkomsten subsidiestromen dagactiviteiten ouderen is minus vaste kosten voor voeding (koffie, thee en middageten) en exclusief de vervoerskosten.

Post 2 - Is het resultaat (subsidie voor de begeleiding en inkomsten uit verkoop van producten minus kosten voor begeleiding, (ingeschatte) gebouwkosten en algemene kosten). Deze dagbestedingsactiviteiten voor gehandicapten kunnen hierdoor in structuur worden vergeleken met een onderneming.

Post 3 - Het totalen van de inkomstenstromen (subsidie ouderen en rendement dagbestedingsactiviteiten).

Post 4 - Zijn de personeelskosten voor de dagbesteding voor ouderen

Post 5 - Algemene kosten onderneming (benchmarkcijfer vanuit dagbesteding ouderenzorg VVT)

Er is in dit exploitatieplan is bewust gekozen om een maximale doelgroep-bezetting vast te stellen immers hiermee moet het bouwvolume maar ook een personeelsopbouw (minimale bezetting) worden vastgesteld.

Of er nu 3 of 8 ouderen deelnemen aan dagactiviteiten er moet een minimale bezetting met een minimaal opleidingsniveau aanwezig zijn (wettelijk kader).



Gezien het te verwachte rendement bij een volledige bezetting ligt daar de uitdaging maar ook het ondernemersrisico bij juist het opvullen van alle zorgplaatsen (per dag 12-15 ouderenzorg- per dag 10 plaatsen gehandicaptenzorg dagactiviteiten).

Ook de inzet van vrijwilligers en mantelzorgers kunnen de nodige "lucht" brengen in de operationele uitvoering. Nagenoeg alle zorginstellingen ontdekken momenteel dat het aantrekken van deze vrijwilligers- en mantelzorgersgroepen van cruciaal belang zijn voor de continuïteit van de onderneming.

Zij mogen overigens niet delen van het vaste team vervangen i.v.m. het gevraagde opleidingsniveau en kwaliteit en veiligheidseisen. Dit is blijft een belangrijk uitgangspunt nu we merken dat de overheid steeds meer commerciële initiatieven controleert op kwaliteitseisen (onderzoeken van overheid in 2017; met name is er deskundig personeel aanwezig binnen de onderneming).

Daarnaast is de combinatie tussen dagactiviteiten voor ouderen en dagbesteding voor gehandicapten een niet veel voorkomende conceptkeuze in Nederland en maakt dit initiatief uniek. Wellicht dat er tevens een samensmelting van activiteiten binnen deze twee doelgroepen mogelijk is. Veelal wordt een zorgboerderijconcept aangeboden waarbinnen alleen werkzaamheden op de boerderij het uitgangspunt vormen.

Naast de traditionele zorgtaken van het zorg- en begeleidingsteam binnen deze onderneming wordt er ook een commercieel inslag en aanpak gevraagd. Iets wat binnen zorgopleidingen een onderbelicht gebied blijft. Men zal als team effort moeten steken in reclame en commerciële activiteiten voor de horeca en winkel maar tevens commerciële activiteiten moeten ontplooiën om zorg te dragen dat doelgroepen gebruik willen maken van de dag- en welzijnsactiviteiten.

Een combinatie die niet nieuw is maar wel een uitdaging is en blijft. Een steun vanuit de gemeente (promoten) mogelijkheden tot evenementen (laten zien wat we kunnen en wat we doen) kunnen hierbij zeer welkom en wellicht erg belangrijk/noodzakelijk zijn.



Bijlage:

Een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen 2017 die dit hiervoor beschreven initiatief ondersteunen.

Trends ouderzorg: (de dagactiviteiten)

- Thuiszorg groeit, vraag naar activiteiten en welzijnsprogramma's buitenshuis nemen toe. Dit om vooral vereenzaming binnen gemeente te voorkomen en, het belangrijkste doel, mensen zo lang mogelijk zelfstandig te houden.
- Activiteiten- en welzijnsprogramma's ook als psychologische ondersteuning bij het alleen wonen (onlosmakelijk onderdeel van het aangeboden programma).
- Activiteiten en welzijnsprogramma's binnen VVT veranderen van "karakter" door zwaardere zorgvraag (van somatisch -vroeger zzp1/4- naar psychosomatische en psychogeriatrisch). Juist buiten de VVT- zorgomgeving activiteiten aanbieden worden actueel.
- Gemeentes kenen en weten (de nieuwe taak) waar de ouderen wonen en waar er behoefte is aan activiteiten en welzijnssteuning. Een taak om hierop actief en adequaat beleid te voeren. Nieuwe en meer commerciële initiatieven kunnen hierop en hierbij een belangrijke rol spelen en vervullen maar ook gemeente hiermee helpen (samenwerken).
- In vergelijking tot het buitenland, maakt de Nederlandse zorg veel gebruik van eHealth-toepassingen. Bij technologie in de zorg gaat het onder andere om beeldcommunicatie, monitoring, zelfzorg, robotisering, big data, edutainment en allerlei digitale platforms voor medische samenwerking. De zorgmedewerkers van de toekomst zijn opgegroeid in een sterk gedigitaliseerde omgeving en zij gebruiken technologie om meer zorg op afstand te leveren en om samen te werken met collega zorgprofessionals van verschillende organisaties. Ook binnen dit initiatief moet rekening worden gehouden met het, samen met de gemeente, toepassen van deze nieuwe technologieën.

Trends en ontwikkelingen foodverkoop met en via sociale initiatieven: (de dagbesteding)

- Er is steeds meer behoefte aan eerlijke en gezonde producten.
- Consumenten zijn bereid om voor speciale en eerlijke producten om te rijden maar niet (veel) meer te betalen.
- Voor de periode 2016/2018 verwacht de Rabobank binnen food algemeen een kleine tot beperkte volumegroei. Detailhandel Food is minder conjunctuurgevoelig en profiteert daardoor beperkt van het toenemende consumentenvertrouwen. Specifiek voor 2016 tot 2018 is de verwachting dat het volume stijgt met respectievelijk 1,5% / 1.9%. Door het gewijzigde consumentengedrag ontstaan er interessante (niche)markten. Een voorbeeld hiervan is de groei van buitenshuis consumptie. De kans is aannemelijk dat hierdoor een gedeelte van de supermarkt verschuift naar out-of-homeconsumptie (foodservice en verkoop via sociale horeca- en winkelinitiatieven).
- De impact van de hybride consument wordt duidelijk zichtbaar. De groei van het marktaandeel van kwaliteitsdiscounters (zoals Lidl) zet door. Aan de andere zijde van het spectrum ontstaan concepten met een hoge toegevoegde waarde en een premium prijs. De concurrentie neemt toe, en steeds vaker uit onverwachte hoek (mengen). Aankoop en consumptie vallen steeds vaker samen. Om in te spelen op de behoefte van consumenten, leggen supermarkten steeds meer nadruk op ready to eat, transparantie en gezondheid. Food retail en foodservice (verkoop van "bereide/ kant en klaar" producten) schuiven in elkaar.
- De consument verleiden met een assortiment wat aansluit bij de verwachting, of de boodschappen doen in een inspirerende omgeving: dát maakt een onderneming onderscheidend in food. Succesvolle bedrijven zijn flexibel in de organisatie, denken vanuit een concept, maken maximaal gebruik van technologie en weten haarfijn wat de consument beweegt. Ook de behoefte aan sociaal verantwoord en eerlijke en streekgebonden producten zal komende jaren verder stijgen.

