Gemeente Geertruidenberg

MEMO

Zaaknummer: 20230911108031

Memo ten behoeve van debatbijeenkomst huisvesting MidZuid

Inleiding

De huisvestingssituatie van MidZuid in Oosterhout is al geruime tijd een aandachtspunt. Het grootste deel van het huidige pand is ruim 30 jaar geleden in gebruik genomen. Toen het pand werd gebouwd, was er nog een andere visie op het werk van mensen met een arbeidsbeperking. Een groot deel van deze doelgroep werkte toen binnen de muren van het bedrijf in een beschermde werkomgeving. Inmiddels werkt het grootste deel van de doelgroep buiten de muren van het bedrijf in een zo regulier mogelijke setting. Dit is ook in lijn met de koers die het Rijk heeft gekozen, in eerste instantie in de Wet sociale werkvoorziening (Wsw) en later met de invoering van de Participatiewet.
Door deze ontwikkeling van 'binnen-naar-buiten' is de huisvesting van MidZuid niet meer passend voor de huidige taken. Daarnaast voldoet het gebouw ook niet meer aan de eisen van deze tijd. Dit geldt zowel voor de eisen die nu al gesteld worden aan het gebouw als werkomgeving als die op het gebied van duurzaamheid. De verwachting is dat de duurzaamheidseisen de komende jaren nog verder worden aangescherpt. Deze ontwikkelingen zijn dan ook de aanleiding geweest om de huisvestingssituatie onder de loep te nemen. Onderzocht is op welke wijze gezorgd kan worden dat de huisvesting weer past binnen de taken van MidZuid en de eisen die in de huidige en toekomstige tijd aan een dergelijk bedrijfspand worden gesteld.

Het proces van huisvesting is eind 2019 opgestart. In 2020 is aan adviesbureau Hevo de opdracht verstrekt om een onderzoek te doen.

Basistaken MidZuid

Op 13 december 2016 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de uitvoering van de Participatiewet en de toekomst van WAVA. Hierbij is de beleidsnota Participatiewet 2017 vastgesteld en is kennis genomen van het implementatieplan toekomst WAVA/!GO "Mensenwerk is de basis" Hierbij is feitelijk vastgesteld voor welke taken wij WAVA/!GO (nu MidZuid) willen inzetten. In grote lijnen ging het hierbij om de uitvoering van de Wsw (volledig), de participatievoorziening beschut werk (de belangrijkste (hoofd)uitvoerder) en detacheringsbanen. Daarnaast is WAVA/!GO (MidZuid) aangemerkt als een van de partners voor de uitvoering van re-integratietaken.

Bij een besluit over toekomstige huisvesting van MidZuid is het van belang om mee te nemen welke rol de deelnemende gemeenten voor MidZuid zien in de toekomst. Daarom hebben de gemeenten Altena, Drimmelen, Geertruidenberg en Oosterhout gezamenlijk gekeken wat de basistaken voor MidZuid zijn. De uitkomst hiervan vormt de basis voor de toekomst van MidZuid en hiermee een belangrijk uitgangspunt voor de te realiseren huisvesting.

Vastgesteld is dat er sprake is van een goede samenwerking met MidZuid en dat er weinig aanleiding is om tot grote wijzigingen te komen in de taken die MidZuid voor de gemeenten uitvoert. Hierbij is ook nog van belang om in ogenschouw te nemen dat de vier Dongemond-gemeenten via de GR WAVA de eigenaar zijn van MidZuid.

De gemeenten zijn hierbij gekomen tot de volgende basistaken voor MidZuid, zie ook bijlage 2:

1. *Wet sociale werkvoorziening*

De uitvoering van de Wet sociale werkvoorziening (Wsw) is van oorsprong het bestaansrecht van MidZuid. Via de GR hebben de gemeenten de uitvoering volledig bij WAVA/MidZuid belegd. Geen van de gemeenten ziet aanleiding om dit te wijzigen.

2. *Participatievoorziening beschut werk*

Het nieuw beschut werk ligt dicht aan tegen het doel waarvoor WAVA/MidZuid is opgestart. Alle gemeenten zien ook dat MidZuid de expertise heeft om dit op een goede manier uit te voeren. In tegenstelling tot de uitvoering van de Wsw willen gemeenten hierbij geen alleenrecht aan MidZuid verlenen. Belangrijke reden hiervoor is dat het uitgangspunt is dat een plaats gezocht moet worden die het best passend is voor de kandidaat/werknemer. Dit hoeft niet altijd bij MidZuid te zijn. De inschatting van het aantal plaatsen beschut

werk dat op termijn niet bij MidZuid ingevuld wordt varieert van 5% tot 20% van de voorgeschreven taakstelling/doelstelling vanuit het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid.

3. (Detacherings-)banen Participatiewet
Dit instrument is voor personen met een arbeidsbeperking die nog niet de stap naar een reguliere werkgever kunnen zetten. De gemeenten vinden dit een nuttige voorziening. Uitgangspunt is wel dat het om een tijdelijke baan bij MidZuid gaat. Vanuit deze tijdelijke baan moet doorstroom naar een reguliere werkgever plaatsvinden. Alleen in uitzonderingsgevallen kan een tijdelijk dienstverband omgezet worden in een dienstverband voor onbepaalde tijd.

Deze basistaken, die in feite niet verschillen van de in 2016 vastgestelde taken, betreffen de taken die de gemeente als uitvoerder van de Wsw en de Participatiewet bij MidZuid neerlegt. Om uitvoering te kunnen gegeven aan deze basistaken en werk te kunnen bieden aan de doelgroep is de gemeente ook een belangrijke opdrachtgever van MidZuid. De opdrachten die gemeenten hiervoor verstrekken hebben onder andere betrekking op het onderhoud van openbaar groen en schoonmaak van gemeentelijke gebouwen. Daarnaast is MidZuid de uitvoerder van het werkgeversservicepunt (WSP) Dongemond en is het een belangrijke partner voor de re-integratie van werkzoekenden.

Voor uitgebreidere informatie over deze basistaken wordt verwezen naar de bijlage hierover.

Basistaken in relatie tot de huisvesting

De omvang van de basistaken vormt een belangrijke input voor de bepaling van de benodigde huisvesting. Het door Hevo opgestelde programma van eisen gaat er van uit dat er circa 150 doelgroepmedewerkers (afkomstig uit de 3 hierboven beschreven basistaken) en circa 70 “kader” medewerkers structureel op de locatie Wilhelminakanaal Noord in Oosterhout werkzaam zijn. Dit betreft dan een langjarig aantal op basis van instroom en uitstroomgegevens voor de komende jaren. Op basis van de omvang van de basistaken lijkt dit een reële inschatting. Het is echter lastig om dit langjarig zeer nauwkeurig in te schatten, omdat er verschillende aspecten zijn die hiervoor medebepalend zijn. Denk hierbij onder andere aan de economische ontwikkelingen en de gevolgen hiervan voor de arbeidsmarkt in relatie tot de vangnetfunctie die MidZuid vervult, maar mogelijk ook keuzes die het Rijk maakt en de verandering van wet- en regelgeving die daar het gevolg van is. Van belang is dan ook om bij de vormgeving van de huisvesting voldoende flexibiliteit in te bouwen.

Het huisvestingsplan moet er voor zorgen dat de huisvesting van MidZuid weer past bij de omvang en aard van de werkzaamheden die binnen de muren van MidZuid plaatsvinden. Verder moet het leiden tot een gebouw dat voldoet aan de eisen van deze tijd waaronder de eisen op het gebied van duurzaamheid.

Proces huisvestingsplan

Zoals in de inleiding al is aangegeven is het proces over de toekomstige huisvesting eind 2019 opgestart en is in 2020 opdracht gegeven aan adviesbureau Hevo om een onderzoek te doen.

In eerste instantie zijn door Hevo vier scenario’s voor de huisvesting onderzocht. Dit waren de volgende scenario’s:
- Scenario 0: huidige situatie
- Scenario 1: vernieuwbouw
- Scenario 2: sloop en nieuwbouw huidige locatie
- Scenario 3: nieuwbouw Everdenberg Oost in Oosterhout

Tijdens raadsinformatiebijeenkomsten op 26 januari 2022 en 11 januari 2023 zijn de raden van de vier deelnemende gemeenten geïnformeerd over het huisvestingsproces. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de verschillende scenario’s de revue gepasseerd.

Bij de beoordeling van de scenario’s zijn de volgende toetsingscriteria gehanteerd:
- Functionaliteit/huisvestingsvisie (functionaliteit)
- Impact op gebruikers
- Duurzaamheid
- Bereikbaarheid en zichtbaarheid
- Toekomstbestendigheid en flexibiliteit
- Haalbaarheid
- Veiligheid
- Initiële investeringskosten (investeringskosten)
- Totale jaarlijkse lasten (exploitatiekosten)

Op basis van de toetsingscriteria heeft het bestuur van MidZuid het scenario sloop en nieuwbouw op de huidige locatie als voorkeursscenario aangemerkt. In het vervolg van het proces, de zogenaamde definitiefase, is dit afgezet tegen scenario 0, waarbij in dit scenario 0 rekening gehouden is met de noodzakelijke aanpassingen om aan de duurzaamheidseisen te voldoen.
Uit de vergelijking tussen scenario 0 (huidige situatie) en scenario 2 (sloop en nieuwbouw huidige locatie) is naar voren gekomen dat scenario 2 het voorkeursscenario blijft. De keuze voor dit scenario geeft de beste mogelijkheid om goede passende huisvesting te realiseren, waarbij voldaan wordt aan de eisen die in de huidige tijd gesteld worden aan de huisvesting en er geen sprake meer zal zijn van een veel te groot gebouw. Een belangrijk aspect hierbij is ook dat dit scenario tegemoetkomt aan de duurzaamheidseisen[1] die nu en in de toekomst worden gesteld.
Een keuze voor scenario 0 zou betekenen dat er slechts sprake is van een tijdelijke oplossing. Na verloop van de jaren kan er uiteindelijk niet meer worden voldaan aan de duurzaamheidseisen en zal alsnog een keuze moeten worden gemaakt voor nieuwbouw. Tevens is er sprake van een te groot gebouw, waarvoor huurders gezocht moeten worden en er dus ook een verhuurdersrisico bestaat.
Wanneer meerjarig (komende 40 jaar, de afschrijvingstermijn van de nieuwbouw) gekeken wordt naar de gemiddelde exploitatiekosten dan is er sprake van een verschil van minder dan 1%. Overigens geldt voor beide scenario's dat er (gemiddeld) sprake is van een stijging van de gemeentelijke bijdrage.
Hierbij is wel de kanttekening dat er bij scenario 2 de eerste jaren sprake is van hogere exploitatiekosten. Voor de gemeentelijke bijdrage betekent dit dus dat deze in de eerste jaren hoger zal zijn die na verloop van de jaren minder wordt.

Voor een uitgebreidere toelichting op de scenariokeuze en de financiële consequenties hiervan verwijzen wij u naar bijlagen 3 en 4.

Proces gemeenteraad

Wij hebben u eerder toegezegd dat we de raad meenemen in het proces van de huisvesting. Zoals hiervoor al aangegeven is er gedurende het proces enkele malen een informatiebijeenkomst geweest voor de gezamenlijke raden. Op 26 januari 2022 heeft MidZuid een informatiebijeenkomst verzorgd via Teams en op 11 januari 2023 heeft er een (fysieke) vervolgbijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomsten is een toelichting gegeven op het lopende proces, de stappen die gezet zijn en de stappen die nog gezet moeten worden.

Het Algemeen Bestuur van MidZuid heeft een voorgenomen besluit genomen om te komen tot een definitieve uitwerking van het scenario van sloop / nieuwbouw, de zogenaamde ontwerpfase In deze ontwerpfase zullen het definitieve ontwerp van het gebouw en kostenraming tot stand komen. Daarbij zal een architect betrokken worden en zal het projectmanagement worden aanbesteed. De verwachting is dat de resultaten van deze ontwerpfase einde eerste kwartaal 2025 klaar zullen zijn, waarna het proces van definitieve besluitvorming plaats zal kunnen vinden
Het bestuur wil de gemeenteraden van de deelnemende gemeenten nu de gelegenheid geven om over de uitkomsten tot op heden een oordeel te geven. Dit oordeel wil het bestuur meenemen in de verdere besluitvorming. Het (voorlopig) definitieve besluit zal vervolgens eind eerste kwartaal 2025 aan de gemeenteraden worden voorgelegd. De gemeenteraad heeft dan de mogelijkheid om hierover zijn zienswijze in te dienen. De eventueel zienswijze die de raad indient zal door het bestuur van MidZuid worden betrokken bij de uiteindelijk definitieve besluitvorming.

In dit proces worden nu de volgende stappen voorzien:
- Op 12 oktober 2023 is er een raadsinformatieavond waarbij een toelichting gegeven wordt op de huisvestingsplannen en het proces
- Op 2 november 2023 is er een debatbijeenkomst waarbij de raad een eerste oordeel gevraagd wordt
- Einde eerste kwartaal 2025 zal de definitieve uitwerking worden voorgelegd aan de gemeenteraad waarbij de raad de mogelijkheid heeft hierover zijn zienswijze in te dienen.

De andere gemeenten zullen de komende periode een soortgelijk proces doorlopen.

Gevraagde oordeel debatbijeenkomst

[1] Met het oog op het Klimaatakkoord dient het totale gemeentelijk vastgoed in 2050 met 95% CO2 gereduceerd te zijn ten opzichte van 1990. In de praktijk resulteert dit in een zo goed als volledige energieneutrale vastgoedportefeuille. Het gebouw van MidZuid is omvangrijk en kent in de huidige vorm een forse CO2-emissie per jaar. Met het oog op deze verplichting is het in gebruik houden van deze gebouwen, ook met een upgrade naar energielabel A, tot voorbij circa 2042 onhoudbaar. Daarnaast staat in het klimaatakkoord ook voor 2030 een reductiedoelstelling voor de gebouwgebonden CO2-emissie van 55% t.o.v. 1990. De huisvesting van MidZuid kan voor de gemeenten een belangrijke rol spelen in het behalen van de reductiedoelstelling van 2030.

Tijdens de debatbijeenkomst willen wij dat u in ieder geval twee aspecten aan de orde stelt en aangeeft hoe u hier tegenover staat. Deze aspecten zijn de basistaken en de huisvesting.

Basistaken
Zoals hiervoor is aangegeven zien wij de volgende basistaken voor MidZuid:
- Uitvoering van de Wsw
- Uitvoering van (het grootste deel van) de participatievoorziening beschut werk
- Uitvoering van de (tijdelijke) (detacherings-)banen Participatiewet

Het betreft hier de uitvoering van de Wsw en de uitvoering van de Participatiewet. Voor beide wetten geldt dat de wetgever de uitvoering heeft opgedragen aan het college. Het nemen van een besluit hierover ligt dus formeel bij het college. Wij vinden het belangrijk om te vernemen welke ideeën er hierover in de raad zijn. Zoals al aangegeven hebben wij dit in december 2016 ook aan de raad voorgelegd. De keuze die wij nu (willen) maken, ligt ook in lijn met de richting die toen gekozen is.

We willen nog opmerken dat de gemeente voor MidZuid een belangrijke partner is om MidZuid in staat te stellen om deze basistaken uit te voeren. Door bijvoorbeeld opdracht te geven voor onderhoud van openbaar groen en schoonmaak van gemeentelijke gebouwen kan MidZuid een deel van de doelgroepmedewerkers werk bieden en daarmee beleidsdoelen van de gemeenten waarmaken om mensen met een kwetsbare positie werk te bieden. De gemeente neemt hiermee dan ook haar verantwoordelijkheid en levert hiermee dus een belangrijke bijdrage aan een inclusieve arbeidsmarkt waarin personen met een arbeidsbeperking mee kunnen doen.

Huisvesting
Ten aanzien van de huisvesting heeft het Algemeen Bestuur van MidZuid een voorgenomen besluit genomen tot definitieve uitwerking (ontwerpfase) van het scenario sloop/nieuwbouw op de huidige locatie. Door te kiezen voor nieuwbouw op de huidige locatie kan namelijk het best worden aangesloten bij de huisvestingsbehoefte van MidZuid waarbij tevens voldaan kan worden een de (toekomstige) eisen op het gebied van duurzaamheid.

Nieuwbouw op de huidige locatie en sloop van het huidige gebouw betekent dat er minder ruimtebeslag is en het hierdoor mogelijk wordt een deel van de gronden te verkopen.

Vooral ten aanzien van het voorgenomen besluit van het Algemeen Bestuur om het scenario sloop / nieuwbouw op de huidige locatie uit te werken horen wij graag welke gedachten er hierover zijn binnen de raad.

Voor de goede orde: na de ontwerpfase zal er voordat er een definitief besluit wordt genomen tot realisatie van de nieuwbouw een zienswijze worden gevraagd. Dit zal naar verwachting eind eerste kwartaal 2025 zijn.

Bijlage: Bijlage bij notitie huisvesting: financiële samenvatting.