

Zaaknummer : 95372

Raadsvergadering : 24 november 2020

Onderwerp : Huisvesting Werkleerbedrijf

Collegevergadering : 13 oktober 2020

Portefeuillehouder : G.J. Teselink

Steller : M. Lahdo

tel: : 0545-250 215

Te nemen besluit:

1. Geen wensen en bedenkingen naar voren te brengen bij de genoemde uitgangspunten en het programma van eisen met betrekking tot de huisvesting van het Werkleerbedrijf.
2. Kennis te nemen van de voorgenomen keuze voor de locatie van het Werkleerbedrijf op bedrijventerrein De Laarberg.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Onze inwoners met een afstand tot de arbeidsmarkt worden door Werkbaan Oost (WBO) en de Sociale Dienst Oost Achterhoek (SDOA) ondersteund naar werk. Wanneer betaald werk niet haalbaar is begeleiden wij de doelgroep bij voorkeur bij onze lokale partners en anders intern in onze eigen voorzieningen. In de visie over de doorgaande ontwikkellijijn hebben wij al vastgesteld dat een basisvoorziening, waarbij een vangnet is gegarandeerd, noodzakelijk is en blijft.

De verhuurder van het pand waarin de medewerkers van WBO en andere personen uit de doelgroep zijn gehuisvest, heeft de huurovereenkomst per 1 juli 2021 opgezegd. WBO en haar medewerkers moeten het gebouw verlaten. Dit vormt de directe aanleiding voor dit voorstel. Met Samen aan het stuur werken wij al langer aan het realiseren van één organisatie die de gehele doelgroep bedient. Met de opzegging van de huur van WBO is dit ook het moment om te kijken naar een huisvesting waarin alle onderdelen van de nieuwe organisatie samengevoegd kunnen worden. De doelgroep is kwetsbaar en gevoelig voor veranderingen. Tijdelijke en meerdere verhuisbewegingen willen we te allen tijde voorkomen.

Met dit voorstel stellen wij uitgangspunten en een programma van eisen voor de nieuwe huisvesting aan u voor. Deze uitgangspunten en dit programma van eisen helpen ons om te komen tot de definitieve keuze voor de huisvesting. Uw raad wordt in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen ter kennis te brengen van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de uitgangspunten en het programma van eisen van de huisvesting van het Werkleerbedrijf. Tenslotte wordt u geïnformeerd over de locatie die in ons vooronderzoek het best aansluit bij deze uitgangspunten en dit programma van eisen.

Argumentatie:

1.1 De gemeenteraad wordt maximaal geïnformeerd en betrokken bij de huisvesting van het te vormen Werkleerbedrijf.

Het college van burgemeester en wethouders stelt uw gemeenteraad in de gelegenheid om wensen en bedenkingen, conform artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet, ter kennis te brengen.

1.2 Gelet op de opzegging van de huurovereenkomst van WBO en om te komen tot een andere huisvesting van waaruit gewerkt kan worden volgens de visie doorgaande ontwikkellijijn, geven wij de volgende aanvullende uitgangspunten ten opzichte van de genoemde uitgangspunten in het Tussenresultaat mee voor huisvesting van de nieuwe organisatie:

- Gezien het sociale landschap dat aan verandering onderhevig is gaat de voorkeur uit

naar huur.

- Indien een verbouwing van een pand noodzakelijk is om de gezamenlijke en geïntegreerde dienstverlening vorm te kunnen geven, wordt het nieuwe Werkleerbedrijf verantwoordelijk voor het aantrekken van financiering voor de verbouwing. De gemeenteraden worden geïnformeerd via de begroting die voor een zienswijze voorgelegd wordt aan de gemeenteraad.

1.3 Er ontstaat duidelijkheid over de opdracht ten aanzien van de toekomstige huisvesting.
De bestuurlijke stuurgroep kan de huisvestingsplannen verder uitwerken waarbij rekening wordt gehouden met de wensen en bedenkingen van de gemeenteraad.

1.4 Het programma van eisen geeft heldere voorwaarden waaraan de locatie en het pand moeten voldoen.

In het programma van eisen wordt concreet gemaakt wat nodig is om de noodzakelijke dienstverlening vorm te geven. De voorwaarden richten zich onder andere op bereikbaarheid, toegankelijkheid en duurzaamheid. Het programma van eisen is opgenomen in de toelichting van dit voorstel. Op basis van het programma van eisen bepalen wij welke locatie het meest geschikt is.

2.1 Uit een externe marktverkenning is een pand op het bedrijventerrein De Laarberg naar voren gekomen als het meest geschikt.

Na opzegging van de huurovereenkomst van Werkbaan Oost hebben wij een eerste marktverkenning uit laten voeren naar beschikbare panden. Op basis van de uitgangspunten en het programma van eisen is een pand op het bedrijventerrein De Laarberg als het meest geschikt naar voren gekomen. Op dit moment zijn de gesprekken met de verhuurder van het pand gaande. Uit zorgvuldigheid kunnen wij niet specifiek zijn ten aanzien van het pand en communiceren wij het adres nog niet.

2.2 Besluitvorming voor een definitieve locatie vindt plaats door het college burgemeester en wethouders.

Op basis van deze eerste marktverkenning is het pand op de bedrijventerrein De Laarberg naar voren gekomen als het meest geschikt te maken pand. De keuze voor de locatie vindt niet eerder plaats nadat uw raad zijn wensen en bedenkingen ter kennis heeft gebracht van het college.

Kanttekeningen en risico's

a. *Nieuwbouw is naast huur een alternatieve optie.*

Naast huur bestaat ook de optie om te kiezen voor nieuwbouw. Dit is echter geen realistische optie, omdat het opleveren van nieuwbouw te lang duurt. Uiterlijk 1 juli 2021 dient WBO namelijk zijn huidige locatie te verlaten door opzegging van de huurovereenkomst. Tegelijkertijd wijzigen de inzichten binnen het sociaal domein regelmatig, waardoor wij niet langdurige verplichtingen willen aangaan. Huren blijft om de hiervoor genoemde redenen over als voorkeur.

b. *Een verbouwing aan het pand op de Laarberg is noodzakelijk om het geschikt te maken.*

Er heeft een externe marktverkenning plaatsgevonden naar geschikte panden met de combinatie van kantoorruimte en productieruimten. De mogelijke bedrijfspanden voldoen niet zonder meer aan het programma van eisen. Dat is ook de reden voor een verbouwing om het pand op de Laarberg alsnog geschikt te maken.

c. *Een alternatieve bestemming dient gezocht te worden voor het stadhuis Groenlo en het Loopbaanplein in Winterswijk.*

De keuze voor het onderbrengen van alle functies rondom werk en inkomen in één gebouw, betekent dat het stadhuis Groenlo en het Loopbaanplein Winterswijk worden verlaten. Hiervoor dient een nieuwe bestemming gezocht te worden.

d. *Het tijdspad is kritisch.*

Naast de verhuizing van de medewerkers van WBO moeten SDOA en het loopbaanplein de huidige panden verlaten. De hiervoor genoemde partijen hebben te maken met opzegging van de huurovereenkomsten en de termijnen. Dit alles moet plaatsvinden in de context van Corona en de onzekerheid die dat met zich meebrengt. Bij het inrichtingsplan dat wij in de eerste helft van 2021 aan u voorleggen, werken wij het tijdspad definitief uit.

e. *Niet alle activiteiten vinden plaats vanuit de centrale huisvesting.*

Het Werkleerbedrijf werkt graag en intensief samen met partners. Verstandige decentrale oplossingen zijn en blijven mogelijk.

Financiën

Zoals in de uitgangspunten genoemd, zal de huisvesting plaatsvinden binnen maximaal dezelfde financiële middelen als de huidige kosten. Voor de locatie die we op het oog hebben, wordt voldaan aan dit uitgangspunt.

Het pand op De Laarberg moet verbouwd worden zodat het ook kan dienen als één centrale en gezamenlijke huisvesting. Wij hebben een architect gevraagd om de kosten door te rekenen op basis van 15 jaar huren. De eerste berekeningen zien er na verbouwing als volgt uit:

Verbouwingskosten

(inclusief 3% indexatie van prijspeil 2020 naar prijspeil 2021)

Bouwkundig	€ 1.100.000,-
Installaties	€ 900.000,-
Onvoorzien	€ 200.000,-
Totaal	€ 2.200.000,-

Totale kosten/uitgaven per jaar

(nieuwe uitvoeringsorganisatie)

Huurkosten	€ 160.000,-
Terug te betalen investering	€ 146.667,-
Financieringslasten gemiddeld ¹	€ 11.733,-
Totaal per jaar	€ 318.400,-

De totale kosten, na verbouwing, blijven in dit overzicht vergelijkbaar met de huidige totale huisvestingskosten die geïndexeerd neerkomen op € 320.000,-.

Onze voorkeur gaat uit naar de financiering van de verbouwkosten door het Werkleerbedrijf in plaats van de externe verhuurder. De voornaamste reden hiervoor is dat de overheid tegen een gunstig tarief kan lenen. In het inrichtingsplan dat wij in het eerste kwartaal 2021 aan u voorleggen, werken wij dit volledig uit.

VN-verdrag rechten van mensen met een beperking

Onze inwoners met een grote afstand tot de arbeidsmarkt worden in het nieuwe Werkleerbedrijf bediend om het potentieel waarover zij beschikken, te verzilveren. De doorgaande ontwikkellijn stimuleert een doorontwikkeling van de doelgroep maar biedt tegelijkertijd ook de veiligheid om een stapje terug te zetten wanneer het niet lukt. Deze werkwijze stimuleert, ook personen met een beperking, zoveel mogelijk mee te doen aan de samenleving.

Initiatief, participatie en rol gemeente

Dit voorstel ten aanzien van huisvesting van het nieuw te vormen Werkleerbedrijf volgt uit de bestuursopdracht Samen aan het stuur. De opdracht is om te komen tot één

¹ 1% over € 2.200.000,-

uitvoeringsorganisatie voor de Participatiewet binnen het Sociaal Domein. De SDOA-gemeenten werken ambtelijk en bestuurlijk intensief samen. Kennis, ervaring en expertise komen samen in de projectstructuur van Samen aan het stuur. Op deze wijze wordt Samen aan het stuur gecoördineerd en afgestemd binnen de Oost Achterhoek. Uw gemeenteraad is tussentijds geïnformeerd via radenbijeenkomsten.

Planning en evaluatie

Nadat de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen kenbaar heeft gemaakt, wordt verder gewerkt aan het definitieve inrichtingsplan Samen aan het stuur. De realisatie van de verbouwing wordt gecoördineerd en komt tot stand na een zorgvuldige en regionale aanbesteding. Het inrichtingsplan leggen we ter besluitvorming voor aan uw raad in de eerste helft van 2021.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 24 november 2020

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 oktober 2020;

b e s l u i t :

1. De gemeenteraad brengt geen wensen en bedenkingen ter kennis aan het college van burgemeester en wethouders naar voren bij de genoemde uitgangspunten en het programma van eisen met betrekking tot de huisvesting van het Werkleerbedrijf.
2. De gemeenteraad heeft kennis genomen van de voorgenomen keuze voor de locatie van het Werkleerbedrijf op bedrijventerrein De Laarberg

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
24 november 2020

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Huisvesting Werkleerbedrijf Samen aan het stuur

Programma van eisen

Het programma van eisen met betrekking tot de huisvesting van het Werkleerbedrijf:

1. Een flexibel in te richten gebouw waarbij ingespeeld kan worden op gewijzigde inzichten in het sociaal domein.
2. De kantoormatige functies van de sociale dienst (SDOA) zijn gecombineerd en zoveel mogelijk geïntegreerd worden met de werkmatige functies van het sociaal werkbedrijf (Werkbaan Oost) in één gebouw.
3. In het gebouw moet op elk moment 75% van het totaal mensen in de organisatie (gemiddeld 400) kunnen werken.
4. De toegang tot het gebouw is ingericht voor mensen met een beperking.
5. Bij één of meer verdiepingen in het gebouw is er een lift.
6. De fysieke veiligheid voor medewerkers is gegarandeerd door compartimentering in het gebouw.
7. Alle doelgroepen uit de doorgaande ontwikkellijn worden in één gebouw gehuisvest. Arbeidsmatige dagbesteding, sociale werkvoorziening, re-integratie voor uitkeringsontvangers, herintredingstrajecten niet-uitkeringsontvangers, beschermde werkplekken, overbruggingsplekken schoolverlaters speciaal onderwijs.
8. Ruimte in het gebouw voor zogeheten “in house vestigingen” van bedrijven.
9. Ruimtes voor praktijkonderwijs voor leerlingen speciaal onderwijs, trainingsruimte voor re-integratie, arbeidsmatige dagbesteding.
10. Minimaal 50% flexibele werkplekken voor de kantoormatige functies.
11. De archiefruimte bevindt zich op de begane grond.
12. De spreekkamers voor externe contacten bevinden zich op de begane grond van het gebouw en uitgerust met ICT-middelen.
13. Overlegruimtes worden multi-functioneel ingezet (overleg, leslokaal, instructieruimte, werkruimte) en uitgerust met ICT-middelen.
14. Kantine-ruimte wordt flexibel ingezet (eten/drinken, vergaderruimte, ontmoetingsruimte).
15. De werkplaats als kern van de organisatie bevindt zich op de begane grond van het gebouw.
16. Om de werkplaats heen bevinden zich de voorzieningen voor de mensen in de werkplaats (toiletten, garderobe, douches, ruimtes voor persoonlijke verzorging).
17. In de omgeving van de werkplaats bevinden zich de verbonden functies (magazijn, bedrijfsbureau, materialenberging).
18. De fietsenstalling is ingericht voor mensen met een beperking en houdt rekening met hun vervoermiddelen.
19. Eigen vervoermiddelen op eigen terrein beveiligd te stallen.
20. De parkeerbehoefte wordt op eigen terrein vervuld.
21. De locatie is bereikbaar met openbaar vervoer.
22. De locatie is veilig bereikbaar voor fietsers en mensen met een scootmobiel of scooter.
23. Het gebouw voldoet aan minimaal energie-label C.
24. Het gebouw bevindt zich bij voorkeur in een bedrijven-omgeving.
25. Het gebouw moet minimaal 15 jaar geschikt blijven.

Samenhang met het dienstverleningsconcept Samen aan het stuur

Dit voorstel ten aanzien van huisvesting van het nieuw te vormen Werkleerbedrijf volgt uit de bestuursopdracht Samen aan het stuur. Deze opdracht is om te komen tot één uitvoeringsorganisatie voor de Participatiewet binnen het Sociaal Domein. En in het verlengde hiervan de aanpassing van de gemeentelijke organisatie te ontwerpen voor wat betreft de implementatie van een integrale toegang.

Bij de keuze voor huisvesting is het dienstverleningsconcept leidend. Ten eerste is het van belang te onderstrepen dat de ingang van de aanvraag bij het sociale team van de gemeente binnenkomt. Lokaal en dichtbij de inwoner. Ten tweede is het uitgangspunt dat het nieuw te vormen Werkleerbedrijf, waarbij SDOA en WBO samen worden gevoegd, fungeert als tweedelijnsorganisatie voor de uitvoering van de Participatiewet.

Inwoners met arbeids-, ontwikkel-, of inkomensvraagstukken worden vanuit de sociale teams doorgeleid naar de uitvoeringsorganisatie. Hierbij wordt een doorgaande ontwikkellijn van (arbeidsmatige) dagbesteding naar betaald werk ingericht. Het Werkleerbedrijf bedient onder één vlag de onderkant van de arbeidsmarkt op het terrein van werk, ontwikkeling en/of inkomensvragen. En biedt een vangnet aan voor inwoners die tijdelijk of permanent niet in staat zijn bij een reguliere werkgever te kunnen werken. Hierbij wordt samengewerkt en de verbinding gezocht met lokale initiatieven.

Vanuit deze visie op de dienstverlening Samen aan het stuur is het een logische stap te kiezen voor één gebouw op een centrale locatie binnen Oost-Achterhoek. Het Werkleerbedrijf kan op deze manier de inwoner zo efficiënt en effectief mogelijk bedienen, en vanuit één gezicht samenwerken met de sociale teams en met lokale initiatieven.