



Tijdslijn Huisvesting Werkbaan Oost BV, 9 juli 2021

2017 – 2021

Chronologisch overzicht met onderleggers

Punt 12

Bijlage : 5 pagina's

De aandeelhouders vinden de voorgelegde notitie te ver gaan en te ruim ingestoken. De aandeelhouders verwijzen de notitie door naar de Stuurgroep “Samen aan het stuur”. De aandeelhouders stemmen wel in met het voorstel een optie tot huur te nemen op één van de panden op De Laarberg per 1 januari 2021 voor Werkbaan Oost gezien de nijpende situatie. Wel met het voorbehoud dat de huur van dat pand niet ten kosten mag gaan van het voorgenomen dienstverleningsconcept van het nieuwe werkleerbedrijf.

Algemene Vergadering van Aandeelhouders Werkbaan Oost BV

Verslag/ besluitenlijst

Datum : **6 maart 2020**

Aanwezig:

De heer J.B.M. Hoenderboom
De heer G.J. Teselink
De heer G.J. Tannemaat
De heer J.P.M. Scheinck
De heer A. Rutjes
De heer M. Besseling
Mevrouw A.M.W. Vellinga-Pothof

- Wethouder gemeente Oost Gelre (Voorzitter)
- Wethouder gemeente Berkelland
- Wethouder gemeente Winterswijk
- Statutair Directeur/ Bestuurder
- Manager
- Controller
- Notulist

Extra genodigden:

De heer T. Beijer
Mevrouw P. Sasse
De heer R. Boode

- Directeur SDOA
- Voorzitter stuurgroep "Samen aan het Stuur"
- Hood facilitaire zaken Werkbaan Oost

Verslag

Onderwerp	Besluit	Uitvoering
Verslag en besluitenlijst van de Vergadering van Aandeelhouders Werkbaan Oost BV d.d. 14 februari 2020	Verslag en de besluitenlijst van de Vergadering van Aandeelhouders d.d. 14 februari 2020 zonder wijzigingen vastgesteld.	A. Vellinga
Huisvesting Werkbaan Oost In de aandeelhoudersvergadering van 20 december 2019 is een drietal opties voorgelegd: 1. <i>Maak één centraal werk-leerbedrijf met alle huidige en toekomstige functies van SDOA en Werkbaan Oost, op 1 locatie.</i>		

Onderwerp	Besluit	Uitvoering
2. Maak een werk-leerbedrijf met één hoofdvesting en twee nevenvestigingen met de huidige en toekomstige functies van Werkbaan Oost. 3. Maak één werk-leerbedrijf op één locatie zonder de huidige functies van SDOA. De aandeelhouders hebben de volgende richting bepaald: De aandeelhouders gaan akkoord om de huidige huurovereenkomst van het pand in Lichtenvoorde te verlengen, in eerste instantie voor maximaal 3 jaar vanaf 1 januari 2020. Mocht de verhuurder hiermee niet akkoord gaan is nog een alternatief bespreekbaar, namelijk medegebruiker ATAG Verwarming nog iets meer ruimte geven in het pand door een satelliet vestiging in Berkelland te maken. Mochten er complicaties blijken of gaat de verhuurder niet akkoord met het voorstel tot huurverlenging, worden de aandeelhouders daarover direct geïnformeerd. De aandeelhouders vinden het ook zinvol te onderzoeken of het nieuwe werk-/ leerbedrijf samen met SDOA in één gebouw kan worden gehuisvest. De eerst te verkennen locatie is dan De Laarberg in Groenlo. De verhuurder ging niet akkoord met de verlenging van de huurovereenkomst. De overeenkomst werd opgezegd per 1 juli 2020. In nader overleg met ATAG Verwarming en de verhuurder werd de overeenkomst verlengd tot en met 31 december 2020. ATAG Verwarming had een beter huur-aanbod gedaan voor de langere termijn, vanaf 1 januari 2021. In de aandeelhoudersvergadering van 14 februari 2020 is vervolgens het volgende voorstel gedaan: - Huisvesting Werkbaan Oost : - Twee opties nader te onderzoeken voor de korte termijn: - Bedrijventerrein De Laarberg in een bestaand pand (verkenning loopt) - Industrieweg 1, Neede, voormalig pand Hameland (contact met makelaar gelegd; eerste schouw gedaan; huurprijs opgevraagd)		

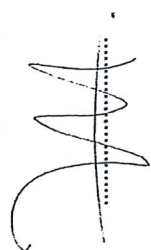
Onderwerp	Besluit	Uitvoering
2. Huisvesting van de nieuwe uitvoeringsorganisatie voor werk en inkomen: <i>Intentie uitspreken voor één locatie van het werk-leerbedrijf waarin in ieder geval 3 van de 4 functies zijn ondergebracht te weten werken-leren, inkomensvoorziening en staf.</i> <i>De 4^e functie loopbaanplein en werkgeversservicepunt kan in een gezamenlijke locatie met diverse partners blijven.</i> <i>Deze intentie concreet maken door een projectplan op te stellen voor een locatie op het regionaal bedrijventerrein De Laarberg. Het opstellen van het projectplan is een gezamenlijke opdracht aan de Sociale Dienst Oost Achterhoek en Werkbaan Oost c.q. de nieuwe uitvoeringsorganisatie.</i> De aandeelhoudersvergadering nam het volgende besluit: <i>De aandeelhoudersvergadering vraagt naast de tijdelijke huisvestingsopties genoemd onder 1a. en 1b. ook alle andere mogelijke opties voor de tijdelijke huisvesting te onderzoeken.</i> <i>Er wordt een extra overleg gepland met ook de nieuwe wethouder van Winterswijk, om op dat moment een keus te maken voor de huisvesting op korte termijn.</i> <i>De definitieve huisvesting voor de nieuwe uitvoeringsorganisatie voor werk en inkomen wordt overgelaten aan de stuurgroep "Samen aan het stuur".</i> <i>De aandeelhouders bevestigen de intentie om te komen tot één locatie voor het Werk-leerbedrijf voor minimaal 3 functies. Bij voorkeur op regionaal bedrijventerrein De Laarberg.</i> In de aandeelhoudersvergadering ligt een uitgewerkt voorstel dat gebaseerd is op 6 opties: 1. Een pand huren voor Werkbaan Oost 2. Een pand kopen voor Werkbaan Oost 3. Een naburig pand erbij huren voor de Sociale Dienst 4. Een naburig pand erbij kopen voor de Sociale Dienst 5. Een nieuw gezamenlijk pand bouwen en zelf financieren 6. Een nieuw gezamenlijk pand laten bouwen en huren		

Onderwerp	Besluit	Uitvoering
De aanpassingskosten zijn voor het pand voor Werkbaan Oost € 450.000,- en voor het naburige pand voor de Sociale Dienst € 150.000,-. Nieuwbouw wordt geraamd op € 4.150.000,- Het advies over die opties luidt als volgt: 1. Huur het pand per 1 januari 2021 voor de termijn van 5 jaar met een recht van koop op ieder moment tijdens die 5 jaar voor een prijs die overeengekomen is bij het ingaan van de huur. (Huren ten behoeve van Werkbaan Oost, onderdeel van nieuw Werk-leerbedrijf) 2. Huur het naburige pand per 1 januari 2022 voor een termijn van 4 jaar met een recht van koop op ieder moment tijdens die 4 jaar voor een prijs die overeengekomen is bij het ingaan van de huur. (Huur ten behoeve van Sociale Dienst Oost Achterhoek, onderdeel van nieuw Werk-leerbedrijf) 3. De verbouwing in 2020 / 2021 moet zodanig uitgevoerd worden dat per 1 januari 2022 het Werk-leerbedrijf Oosterkracht integraal gehuisvest is. In het jaar 2021 zal nog sprake zijn van een Werk-leerbedrijf met twee locaties (Groenlo Centrum en De Laarberg). Het Werkgevers Service Punt / Loopbaanplein in Winterswijk blijft in alle varianten een extra locatie. 4. Indien de intentie voor koop bestaat, koop dan beide panden uiterlijk 1 januari 2022. De huur-optie voor 4 jaar voor de Sociale Dienst Oost Achterhoek kan dan vervallen.	De drie aandeelhouders geven te kennen dat het advies op dit moment te ver gaat. Het gaat in eerste en dringende instantie om Werkbaan Oost. De gezamenlijke huisvesting van Werkbaan Oost en de Sociale Dienst moet afgeleid worden van het dienstverleningsconcept van de nieuwe uitvoeringsorganisatie. Dat concept wordt door de Stuurgroep Samen aan het Stuur vastgesteld (Drie gemeenten-Sociale Dienst-Werkbaan Oost). De Stuurgroep heeft hierover nog geen advies opgesteld en daarom kan de aandeelhoudersvergadering nu geen besluit nemen over de gezamenlijke huisvesting. Het voorgelegde voorstel is nu te vroeg en daarom ook te ruim. De aandeelhoudersvergadering wacht het advies van de stuurgroep af. De aandeelhoudersvergadering vraagt nog wel extra aandacht voor aspecten die met de gedwongen verhuizing van Werkbaan Oost te maken hebben: Wanneer kan er in het beoogde pand verbouwd worden, hoe is de opzegtermijn voor de huidige huurders van dat pand, hoeveel gaat de verhuurder bijdragen aan de verbouwingskosten, hoe gaan de eigen kosten voor verbouwing betaald worden, zit er rek in de datum van verhuizing, zit er ruimte in de vraagprijs van het pand bij koop. De aandeelhouders hebben begrip voor de urgentie voor Werkbaan Oost. Er moet zicht zijn op een oplossing per 1 januari 2021. De medewerkers moeten daarover snel iets horen. Daarom gaat de aandeelhoudersvergadering akkoord met het ter vergadering aangepaste en beperkte voorstel een optie te nemen op het huren van het beoogde pand per 1 januari 2021 voor Werkbaan Oost. Onder voorbehoud dat de vertegenwoordigers van de drie	H. Scheinck H. Scheinck

Onderwerp	Besluit	Uitvoering
	gemeenten in de Stuurgroep Samen aan het Stuur beoordelen dat dit niet ten koste gaat van het voorgenumen dienstverleningsconcept.	H.Scheinck

Aldus vastgesteld in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 23 april 2020

De heer J.B.M. Hoenderboom



De heer J.P.M. Scheinck





Tijdlijn Huisvesting Werkbaan Oost BV, 9 juli 2021

2017 – 2021

Chronologisch overzicht met onderleggers

Punt 13

Bijlage : 5 pagina's

In overleg met Werkbaan Oost en in afstemming met ATAG Verwarming legt de verhuurder Dusness in afwijking van de opzegging van de huurovereenkomst een nieuwe tijdelijke huurovereenkomst voor. Voor de periode 1 juli 2020 tot en met 30 juni 2021. De huurovereenkomst met ATAG Verwarming is per 1 juli 2020 niet tot stand gekomen door de Coronacrisis. De moedermaatschappij van ATAG Verwarming namelijk Ariston uit Italië heeft alle nog niet aangevane verplichtingen on hold gezet. De aandeelhoudersvergadering had geadviseerd daarover nog een keer met de verhuurder in overleg te treden. De aandeelhoudersvergadering op 23 april 2020 toont zich content met deze huurverlenging.

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

1] Dusness Vastgoed B.V. gevestigd Marconistraat 3 te 7131 PI Lichtenvoorde, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08034576, vertegenwoordigd door de heer F.J.M. Dusseldorp, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

Werkbaan Oost, gevestigd Albert Schweitzerstraat 13 te 7131 PG Lichtenvoorde, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 51423251, vertegenwoordigd door J.P.M. Scheinck, hierna te noemen 'huurder',

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), gelegen **Albert Schweitzerstraat 13 te 7131 PG Lichtenvoorde, kadastraal bekend gemeente Lichtenvoorde, sectie D, nummer 2784 (gedeeltelijk perceel)**

Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 2 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **productie-, opslag- en kantoorruimte**.

1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt **2,5 t /m2 voor wat betreft de bedrijfshal en 250 kg /m2 voor het kantoor**.

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **niet** een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.

1.6 Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat: **een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs**

Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst is gesloten voor een **bepaalde tijd** te weten van **1 juli 2020 tot en met 30 juni 2021**.

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst **niet verlengd. Het pand dient 1 juli 2021 leeg te worden opgeleverd!**
~~behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor een aansluitende periode van 1 jaar, derhalve tot en met 31 maart 2022.~~

~~Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor bepaalde tijd.~~

3.3 ~~Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van 1 maand.~~

3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis **€ 92.212,60**. (zegge: TWEEENEGENTIGDUIZENDTWEEHONDERDTWAALF EURO 60/100).

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 van de algemene bepalingen.

Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

4.4 Het boekjaar van Huurder loopt **van 1 januari tot en met 31 december**.

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks **per januari** voor het eerst met ingang van **1 januari 2021** aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.

4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.7 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor



de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.8.

4.8. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van 12 kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

- | | |
|---|------------------|
| - de huurprijs | € 7684,38 |
| - in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting | € <u>1613,72</u> |

totaal	€ 9298,10
--------	------------------

(zegge: NEGENDUIZENDTWEEHONDERACHTENNEGENTIG EURO 10/100)

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van **1 juli 2020 tot en met 31 juli 2020**, en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag

€ 9298,10 Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 juli 2020.

4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

4.11 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Kosten van levering van zaken en diensten

5.1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:

Er zijn geen aanvullende diensten overeengekomen.

5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

5.3 Huurder is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het (rechtstreeks) aangaan (beëindigen) van overeenkomsten met derden ten aanzien van levering van gas, water en elektra voor het gehuurde. Huurder vrijwaart verhuurder voor alle aanspraken van derden terzake in de ruimste zin van het woord.

Zekerheden

Partijen zijn geen bankgarantie c.q. waarborgsom overeengekomen.

6.1 Huurder zal voor de ingangsdatum: ~~een bankgarantie doen stellen voor / een waarborgsom betalen ter grootte van*~~ een bedrag van € (zegge:.....).

6.2 Over de waarborgsom wordt ~~wel / geen*~~ rente vergoed.

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: **de verhuurder**.

7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

7.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

Incentives

8 Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.

paraaf Verhuurder



paraaf Huurder



Asbest/Milieu

9.1 Aan Verhuurder is niet bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.

9.2 Aan Verhuurder is niet bekend dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

Duurzaamheid/Green lease

10 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

Bijzondere bepalingen

11.1 Het is huurder verboden om hennepplanten te hebben in het gehuurde. Het overtreden van deze bepaling kan voor verhuurder aanleiding zijn om de huurovereenkomst te ontbinden.

11.2 Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen is/zijn gerechtigd om het gehuurde per halfjaar te betreden voor een controle op naleving van het omschreven gebruik als bedoeld in artikel 1.2. De exacte datum van de controle zal in overleg met de huurder worden vastgesteld.

11.3 Roken binnen het pand is niet toegestaan;

11.4 Indien gebruik wordt gemaakt van (licht) of ontvlambare vloeistoffen is dit uitsluitend toegestaan na goedkeuring door uw verzekeraar (en na overleg met verhuurder);

11.5 Alle acculaders dienen minimaal 2 meter rondom vrijgehouden worden van brandbare materialen;

11.6 De gebouwgevels aan de buitenzijde dienen minimaal 10 meter vrijgehouden te worden van afvalcontainers en brandbare materialen zoals pallets;

11.7 Alle aanpassingen, die worden verricht aan de elektrische installatie dienen te worden uitgevoerd conform de aansluitvoorwaarden die staan vermeld in de NEN 1010 (en na overleg met verhuurder);

11.8 Schade aan het verhuurde pand of aan derden is voor rekening van de huurder;

11.9 Wijzigingen aan het gebouw en in de elektrische installatie zijn toegestaan uitsluitend na toestemming verhuurder;

11.10 Onderverhuur is niet toegestaan;

Verrekening nutskosten en het fysiek scheiden van panden

12 Huurder en ATAG werken samen als het gaat om productie en hebben derhalve gezamenlijk aangegeven geen prijs te stellen op een fysieke afscheiding tussen beide panden of tussenmeters t.b.v. het verrekenen van de kosten voor het verbruik van nutsvoorzieningen. De verrekening van nutskosten geschied onderling en valt buiten de verantwoordelijkheid van verhuurder.

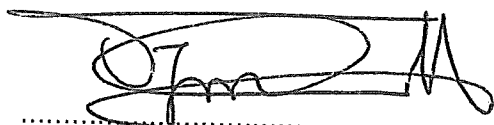


Aldus opgemaakt en ondertekend in 2-voud

plaats Lichtenvoorde datum 22-6-'20

(naam Verhuurder)

F.J.M. Dusseldorp



(handtekening Verhuurder)

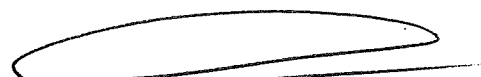
plaats

datum

Lichtenvoorde
(naam Huurder)

22.06.2020

J.P.M. Scheinck



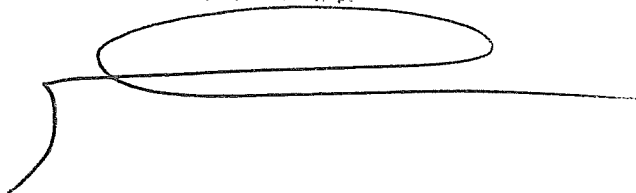
(handtekening Huurder)

Bijlagen: *)

- [] plattegrond/tekening van het gehuurde.
- [] algemene bepalingen.

Afzonderlijke handtekening[en*] van Huurder[s*] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in artikel 2.1.

Handtekening[en*] Huurder[s*]:



paraaf Verhuurder



paraaf Huurder





Tijdslijn Huisvesting Werkbaan Oost BV, 9 juli 2021

2017 – 2021

Chronologisch overzicht met onderleggers

Punt 14

Bijlage : 18 pagina's

In de aandeelhoudersvergadering van 23 april 2020 wordt de notitie “Dienstverlening, organisatie en Huisvesting” besproken. Een notitie van de directie van Werkbaan Oost met daarbij het “Dienstverleningsconcept Samen aan het stuur” (april 2020), opgesteld door de Stuurgroep Samen aan het stuur.

Deze notitie was geschreven op advies van de (ambtelijke) stuurgroep Samen aan het stuur. De stuurgroep wilde graag een set bestuurlijke uitgangspunten over de huisvesting om richting te bepalen voor de volgende stappen.



Algemene Vergadering van Aandeelhouders Werkbaan Oost BV

Agendapunt 5, 23 april 2020

Onderwerp:

Notitie Dienstverlening, Organisatie en Huisvesting Werk-leerbedrijf

INLEIDING

Het project Samen aan het Stuur heeft als opdracht een Inrichtingsplan op te leveren voor een nieuw Werk-leerbedrijf dat moet voldoen aan de uitgangspunten in de visie "Doorgaande ontwikkelijn voor de mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt".

Deze visie is in de drie gemeenteraden van Berkelland, Oost Gelre en Winterswijk eind 2019 vastgesteld.

In het project zijn werkgroepen die thematisch zijn samengesteld:

1. Dienstverlening
2. Organisatie, personeel en begroting
3. Governance en fiscaal/juridische consequenties van de organisatievorm
4. Communicatie

Alle werkgroepen zijn samengesteld uit vertegenwoordigers van de drie gemeenten en de twee uitvoeringsorganisaties Sociale Dienst Oost Achterhoek en Werkbaan Oost.

De werkgroepen Dienstverlening en Organisatie, personeel en begroting zijn eind maand zover gevorderd dat de Stuurgroep de hoofdlijn kan schetsen voor de dienstverlening, de organisatie en de huisvesting.

Daarin zijn ook de uitkomsten betrokken uit de bestuurlijke besluitvorming over de adviezen in het rapport van Radar (2019) over de positionering van de Sociale Dienst Oost Achterhoek in het sociaal domein.

Rapport Radar en Werk-leerbedrijf

Bestuurlijk is gekozen voor model 2 uit het Radar rapport. Dat houdt in dat de Sociale Dienst Oost Achterhoek een tweedelijns organisatie wordt. De gemeenten met hun "sociale teams" gaan de eerste lijn voor hun rekening nemen. Vervolgens is eind 2019 bestuurlijk besloten dat de Sociale Dienst Oost Achterhoek en Werkbaan Oost als één uitvoeringsorganisatie verder gaan in de vorm van een Werk-leerbedrijf. Ook dat was in de lijn met het Radar rapport.

Met betrekking tot de dienstverlening is gekozen voor een "integrale toegang" bij de gemeente. Dit betekent de beoordeling van de aanvraag van een inwoner over de drie domeinen en alle leefgebieden heen.

De uitvoeringsorganisatie ondersteunt de gemeenten bij de integrale toegang. De uitvoeringsorganisatie sluit zich steeds meer aan bij de sociale teams van de gemeenten. "Er zijn binnen de huidige uitvoeringsstructuur van werk en inkomen voldoende mogelijkheden om invulling te geven aan de integrale toegang tot het sociaal domein van de gemeenten. Medewerkers kunnen



daarin hiërarchisch vallen onder de uitvoeringsorganisatie en zo nodig functioneel worden aangestuurd door de gemeenten" (Radar rapport).

De uitvoeringsorganisatie bepaalt zelfstandig welke van haar medewerkers de gemeenten ondersteunen bij de integrale toegang. Een medewerker kan bij meerdere gemeenten worden ingezet. De uitvoeringsorganisatie kent in het kader van efficiency en flexibiliteit medewerkers niet vast toe aan een gemeente.

Huisvesting Werkbaan Oost

Deze notitie vormt ook de basis van het huisvestingsvoorstel voor – in eerste instantie – Werkbaan Oost. Werkbaan Oost moet namelijk op 1 januari 2021 een andere huisvesting hebben wegens opzegging huurcontract. Deze notitie is dus in de eerste plaats bedoeld voor bestuurlijke besluitvorming in de aandeelhoudersvergadering van Werkbaan Oost.

DIENSTVERLENING

De integrale toegang tot het domein werk en inkomen zal bij de gemeenten een beoordeling van de aanvraag zijn. Ook wel de "claim beoordeling genoemd". De ondersteuning zal geboden worden door de uitvoeringsorganisatie in de persoon van een klantmanager en/of inkomensconsulent. Daaraan voorafgaand zal de gemeente informatie verstrekken aan haar inwoners over deze toegang tot een voorziening in het domein werk en inkomen.

Na beoordeling van de aanvraag zal er wel of geen doorverwijzing zijn naar de uitvoeringsorganisatie. Is dat wel het geval dan zal de uitvoeringsorganisatie de beschikking opstellen. Vervolgens pakt de uitvoeringsorganisatie de intake en de begeleiding op.

De uitvoeringsorganisatie is verantwoordelijk voor de "ontwikkelroute" van de inwoner. De uitvoeringsorganisatie houdt de "casusregisseur" bij de gemeente op de hoogte van de vorderingen. Deze casusregisseur stelt de gemeente aan als er sprake is van een toegang van de inwoner tot twee of drie domeinen. Bij de eenvoudige toegang/aanvraag voor werk en inkomen wordt de klantmanager of de inkomensconsulent van de uitvoeringsorganisatie de casusregisseur.

Er vindt niet altijd een gesprek met de inwoner plaats bij een aanvraag in het domein werk en inkomen. Bij een eenvoudige of eenduidige vervolgaanvraag gebeurt dit op een telefonische of digitale wijze. Deze aanpak is bijvoorbeeld van toepassing bij de aanvraag voor bijzondere bijstand als het om een bekende cliënt gaat.

De nadere werkprocessen in deze verdeling van dienstverlening worden in de werkgroep Dienstverlening opgesteld.

De werkprocessen in de uitvoeringsorganisatie zullen worden herzien – voor zover noodzakelijk – en worden uitgebreid. Extra aandacht wordt besteed aan het "simpel switchen" in het hele domein werk en inkomen.

Het in de bijlage opgenomen Dienstverleningsconcept Samen aan het Stuur is opgesteld door een specifieke werkgroep, samengesteld uit deelnemers van de subgroepen van het project-thema Dienstverlening. Deze werkgroep bestond uit medewerkers van de drie gemeenten en de Sociale Dienst. Het voorstel van dit Dienstverleningsconcept is op 9 april 2020 in de Stuurgroep Samen aan het Stuur behandeld. De stuurgroep heeft het Dienstverleningsconcept vastgesteld om als advies aan de bestuurders aan te bieden. De zogeheten "piketpalen" die in het Dienstverleningsconcept staan, worden verder uitgewerkt als werkprocessen door de deelnemers in de subgroepen van het project-thema Dienstverlening. In het groene overzicht bij het Dienstverleningsconcept staat het aanbod aan diensten van de nieuwe uitvoeringsorganisatie.



ORGANISATIE

Zoals in het rapport van Radar gesteld, wordt de kwaliteit van de dienstverlening of het werken vanuit de bedoeling niet bepaald door de organisatiestructuur. Deze is vooral afhankelijk van de kennis en vaardigheden van medewerkers. Houding en gedrag spelen hierin een grote rol. Daarom adviseert Radar niet (meteen) te sleutelen aan de organisatiestructuur. Het gaat namelijk niet om een structuurvraagstuk maar om een cultuurvraagstuk. Prioriteit heeft het sturen op de uitvoering van de visie, met name de integrale toegang en de doorgaande ontwikkellijn.

Hoe zou het nieuwe Werk-leerbedrijf moeten ontstaan? Het nieuwe Werk-leerbedrijf is in feite het samengaan van de Sociale Dienst Oost Achterhoek en de sociale werkplaats Werkbaan Oost.

Vanuit operationeel perspectief is dit haalbaar, zo hebben beide directeuren geconcludeerd.

Na een eerste doorkijk in de werkgroep Governance en juridisch/fiscale consequenties lijkt er ook geen bezwaar te zijn. De gemeenschappelijke regeling Sociale Dienst Oost Achterhoek kan op eenvoudige wijze worden aangepast. Natuurlijk kan deze werkgroep nog tot een ander structuuradvies komen, maar dat zal naar verwachting geen bezwaar vormen voor het operationeel perspectief.

Radar adviseerde in haar rapport al om de kennis en expertise van Werkbaan Oost niet verloren te laten maar de ingezette ontwikkeling naar een werk-leerbedrijf voort te zetten. Met deze doorontwikkeling wordt – volgens rapport Radar – de kennis, expertise én infrastructuur van Werkbaan Oost samen met de kennis en expertise van de Sociale Dienst Oost Achterhoek optimaal ingezet om een doorlopende lijn van arbeidsmatige dagbesteding tot uitstroom naar de reguliere arbeidsmarkt te creëren.

Het klantenbestand van de Sociale Dienst Oost Achterhoek en Werkbaan Oost samen, lag in 2019 op 2.650 mensen. In beide organisaties samen werden daarvoor 135 medewerkers (in 115 fte) ingezet.

In de subgroepen van het project-thema Organisatie Personeel Financiën wordt er nog gewerkt aan de inrichting van de nieuwe organisatie. Daar hoort ook het opstellen van een formatiestaat bij (welke functies, in hoeveel FTE en in welke functieschalen). Tegelijkertijd wordt onderzocht of er overgeschakeld kan worden op een functie-indeling op basis van het personeelssysteem HR 21.

Coachend leiderschap, management dicht bij de werkvloer, politieke affiniteit van het management, verantwoordelijkheid van medewerkers en voortdurende ontwikkeling van de organisatie zijn daarbij leidende principes.

HUISVESTING

In de paragraaf Dienstverlening is de voorgenomen taakverdeling tussen de drie gemeenten en de nieuwe uitvoeringsorganisatie weergegeven.

In de paragrafen Dienstverlening en Organisatie is inzicht gegeven in het aantal cliënten WSW, Nieuw beschut en WWB. Daarnaast is het personeelsbestand vermeld (2019).

Met al die gegevens is een schets van de huisvesting van de nieuwe uitvoeringsorganisatie te maken.

In de aandeelhoudersvergadering van Werkbaan Oost is op 6 maart 2020 de notitie Huisvesting Werkbaan Oost besproken. Daarin werd ook ingegaan op de huisvesting van de nieuwe uitvoeringsorganisatie. Deze notitie is niet vastgesteld door de aandeelhouders. De aandeelhoudersvergadering had begrip voor de urgentie van Werkbaan Oost en stemde alleen in met een aangepast en beperkt voorstel om een huur-optie te nemen op beoogd pand per 1 januari 2021. De aandeelhoudersvergadering wilde eerst inzicht in het nieuwe dienstverleningsconcept en daarvan afgeleid een korte schets van de organisatie van de nieuwe uitvoeringsorganisatie.



Indeling werkplekken

Gemeentehuis Berkelland- gemeentehuis Oost Gelre- gemeentekantoor Winterswijk

Voor de ondersteuning van de integrale intake / claimbeoordeling zijn er voor de medewerkers van de uitvoeringsorganisatie 4 (tot 6) flexwerkplekken per gemeentehuis nodig. Bij voorkeur bevinden zich deze werkplekken in de buurt van de ruimte waar de intake plaatsvindt. In het geval dat de gemeente er niet voor kiest de intake in het gemeentehuis te doen, dan kunnen die flexwerkplekken ook op een andere locatie zijn.

Nader verkend moet worden of de uitbestede bedrijfsvoeringstaken door het nieuwe werk-leerbedrijf zelf (deels of volledig) uitgevoerd gaan worden of (deels of volledig) weer uitbesteed worden aan de gemeente Berkelland. De gemeente Berkelland zet op dit moment hiervoor 8 werkplekken op het gemeentehuis in.

De Laarberg Groenlo

In de aandeelhoudersvergadering van 14 februari 2020 hebben de aandeelhouders de intentie uitgesproken om te komen tot één locatie van het Werk-leerbedrijf. Met voorkeur voor het regionaal bedrijventerrein De Laarberg in Groenlo. Met in ieder geval 3 van de functies (werken/leren, inkomensvoorziening en staf). De 4^e functie (loopbaanplein en werkgeversservicepunt) zou op een andere gezamenlijke locatie met andere partners kunnen blijven.

De stuurgroep Samen aan het Stuur adviseert daar nu anders over. De stuurgroep pleit voor één locatie met alle vier functies. De dynamiek van een loopbaanplein en een werkgeversservicepunt versterkt de positie van het werk-leerbedrijf.

Een deel van die dynamiek zal overigens verschuiven naar de gemeenten. De integrale intake en de beoordeling van de toegang tot het domein werk en inkomen zal lokaal gebeuren.

Uitgaande van de formatie in 2019 moeten er 135 medewerkers op één locatie worden gehuisvest. Andere locaties zijn er dan niet (meer). Dit aantal medewerkers is indicatief.

De formatiestaat van de nieuwe uitvoeringsorganisatie moet nog opgesteld worden.

Gekeken naar de functies en functionaliteiten levert dit een eerste schets op van de inrichting van het gebouw :

- 15 vaste werkplekken op de begane grond, gebonden aan de receptie, klantcontactcentrum, werkplaats en facilitaire ondersteuning.
- 10 flexwerkplekken op de begane grond voor kantoorfuncties.
- 40 vaste werkplekken en 35 flexwerkplekken op de verdieping, gebonden aan kantoorfuncties met onder andere management, financiën, inkomen/uitkeringen, interne controle, klantmanagement, accountmanagement, applicatiebeheer, advies en communicatie; bij de flexwerkplekken is rekening gehouden met de nieuwe dienstverlening waarbij een deel van de medewerkers voor een aantal dagdelen per week lokaal (in de gemeente) werkt ter ondersteuning van de integrale intake. De verhouding vaste en flex werkplekken is dan 50-50%. Voor de flexibiliteit en de mogelijke toekomstige behoefte worden 20 werkplekken extra aangehouden. In dezelfde verhouding 10 vaste werkplekken en 10 flexwerkplekken. Het principe van de kantoorruimte-indeling wordt niet toegepast, ook niet voor de flexwerkplekken. Alle werkplekken bevinden zich in ruimtes voor 1 persoon, 2 personen, 4 personen of 6 personen.



Voor de overige ruimtes en voorzieningen is de volgende doorkijk te geven:

Op de begane grond zijn voor de intake, introductie en advies aan cliënten 4 spreekkamers in de buurt van de receptie nodig. Voorzien van veiligheidsmaatregelen.

Deze spreekkamers worden ook gebruikt voor de spreekuren van de bedrijfsarts en de bedrijfsverpleegkundige.

De spreekkamers worden uitgerust met ICT-middelen.

Op de verdieping zijn 7 overlegruimtes nodig. Drie ruimtes voor 10 personen, drie ruimtes voor 20 personen en één ruimte voor 40 personen. (Totaal ruimtes=plm. 400m²)

Deze ruimtes zijn voor multifunctioneel gebruik. Ze kunnen ook dienen als leslokaal, instructieruimte en werkruimte voor schone, productiematige activiteiten.

De ruimtes worden uitgerust met ICT-middelen.

Op de begane grond komt een "gezonde kantine" met 125 zitplaatsen aan tafels. Dit betekent dat pauzes in twee groepen worden gehouden.

Deze ruimte moet ook geschikt zijn om een plenaire bijeenkomst te houden met 300 personen –in theateropstelling-.

Ten behoeve van de werkplaats en andere vergelijkbare werkruimtes komen toiletgroepen, een invalidentoilet, douches, garderobes, ruimtes voor uiterlijke verzorging en bergruimtes, allemaal op de begane grond.

Op de verdieping zijn minimaal acht toiletten nodig.

De fietsenstalling voor de medewerkers wordt in pandig en voorzien van oplaadpunten voor fietsen, bromfietsen, scootmobielen en rolstoelen.

De archiefruimte komt op de begane grond. Voorlopig is deze ruimte nog nodig voor het bewaren van analoge documenten uit vroegere jaren.

De werkplaats met magazijn en bedrijfsbureau komen op de begane grond.

Dit geldt ook voor de drie aparte werkruimtes voor specifieke doelgroepen.

Het magazijn wordt zodanig ingericht dat alle werktuigen –met uitzondering van vrachtovertuigen- buiten werktijd binnen kunnen worden gestald.

Een lift verbindt de begane grond met de verdieping. De lift is bedoeld voor personenvervoer en het vervoer van lichte facilitaire behoeften.

Op het buitenterrein worden 120 parkeerplaatsen aangelegd (60 voor werkplaats, 40 voor kantoorfuncties, 10 voor gasten, 10 voor flexwerkers).

Voor de bereikbaarheid met het openbaar vervoer wordt met Arriva gesproken over het inrichten van een bushalte dicht bij het nieuwe pand. Hiervoor zal ook de route van buslijn 72 enigszins moeten worden aangepast. Deze buslijn rijdt ook via treinstation Lichtenvoorde – Groenlo.

BEHOEFTE EN OPTIES

De totale huisvestingsbehoefte afgeleid van het dienstverleningsconcept en de organisatie-inrichting bedraagt afgerond 5.400 vierkante meter.

Het heeft de grote voorkeur van de stuurgroep Samen aan het Stuur om met name Werkbaan Oost maar één keer te verhuizen. Het zou aan te bevelen zijn – aldus de Stuurgroep - om een pand te kiezen waar de Sociale Dienst ook bij in kan. Meteen of in een volgende fase. Op De Laarberg is



een pand in scope dat daaraan zou kunnen voldoen. Voor een gedeelte daarvan is een huur-optie voor Werkbaan Oost genomen per 1 januari 2021.

Op basis van het advies van de Stuurgroep vallen de verkende panden in Neede en Ruurlo af. Deze panden waren in beeld gekomen bij het zoeken naar tijdelijke huisvesting voor Werkbaan Oost.

Ten opzichte van de voorgelegde optie nieuwbouw voor een gezamenlijke huisvesting (4.250 m²) in de aandeelhoudersvergadering van 6 maart 2020 is het beoogde pand op De Laarberg 1.400 m² groter. Dit wordt veroorzaakt door de volgende keuzes: een inpandige fietsenstalling (+ 300 m²), uitbreiding van de kantine voor het ook kunnen houden van plenaire bijeenkomsten (+ 250 m²), een grotere receptie/ontvangstruimte wegens toegevoegde functies door de Stuurgroep (+150 m²), extra trainingsruimtes voor WWB-cliënten (+200 m²), analoge archiefruimte voor SDOA (+200 m²) en overruimte wegens bestaand pand (+300 m²). Wegens deze toevoegingen zou de nieuwbouw € 5,2 miljoen gaan kosten in plaats van € 4,2 miljoen.

Het beoogde pand op De Laarberg dekt de huidige huisvestingsbehoefte en geeft ook enige ruimte voor de toekomst.

Na grondige verkenning is te stellen dat het voor de nieuwe uitvoeringsorganisatie een geschikt pand is.

UITGANGSPUNTEN

De Stuurgroep heeft op 9 april 2020 aanbevolen aan de aandeelhoudersvergadering een set uitgangspunten voor te leggen over de huisvesting. Dat advies is overgenomen.

De aandeelhouders wordt verzocht een keuze te maken uit één of meer van de volgende uitgangspunten. Op basis van die keuze wordt een definitief voorstel opgesteld voor een volgende, extra aandeelhoudersvergadering in mei 2020.

Kopen of huren

1. Er wordt geen nieuwbouwplan opgesteld op basis van de negatieve economische en financiële perspectieven voor de komende jaren, veroorzaakt door de Corona-crisis in 2020.
2. Er wordt geen bestaand pand aangekocht op basis van de negatieve economische en financiële perspectieven voor de komende jaren, veroorzaakt door de Corona-crisis in 2020.
3. De huidige totale kale huurkosten per jaar van € 307.000,- (Stadhuis Groenlo 112.000,- , Werkbaan Oost 81.000,-, Loopbaanplein 114.000,-) zijn taakstellend voor de huurderskosten per jaar (huur en onderhoudskosten huurder excl. verbouwingskosten) voor de uitvoeringsorganisatie per 1 januari 2022. Dit is een bezuiniging van € 70.000,- per jaar (De onderhoudskosten voor de huurder in het nieuwe huurpand kunnen ook uit het totale bedrag van € 307.000,- betaald worden).
4. Een optie te nemen op aankoop van het huurpand per 1 januari 2027 voor een prijs op datum 1 januari 2021 bepaald.

Integrale huisvesting

5. Werkbaan Oost (WBO) gaat samen met Sociale Dienst Oost Achterhoek (SDOA) per 1 januari 2021 naar gezamenlijke huisvesting.
6. WBO gaat per 1 januari 2021 naar een andere huisvesting en SDOA volgt per 1 januari 2022 waardoor gezamenlijke huisvesting ontstaat.
7. Het Werk-leerbedrijf gaat in 2021 alleen voor WBO huren. Vanaf 2022 wordt extra gehuurd voor de functies van SDOA (nu in stadhuis Groenlo en Loopbaanplein Winterswijk).

Huurtermijn



8. De gezamenlijke huurtermijn wordt vanaf 1 januari 2022 op 3 jaar gesteld, dit houdt in dat WBO 4 jaar huurt.
9. De gezamenlijke huurtermijn wordt vanaf 1 januari 2022 op 5 jaar gesteld, dat houdt in dat WBO 6 jaar huurt.
10. De gezamenlijke huurtermijn wordt vanaf 1 januari 2022 op 10 jaar gesteld, dat houdt in dat WBO 11 jaar huurt.

Verbouwingskosten

11. De verbouwingskosten geraamd op € 1,- miljoen worden als investering gezien en in 30 jaar afgeschreven in de begroting van de uitvoeringsorganisatie.
12. Voor de verbouwingskosten wordt een apart krediet door de drie gemeenten samen beschikbaar gesteld.
13. De verbouwingskosten worden door de verhuurder betaald en in een huurtermijn van 5-6 jaar verdisconteerd (20% per jaar).
14. De verbouwingskosten worden door de verhuurder betaald en in een huurtermijn van 10 jaar verdisconteerd (10% per jaar).

Deze notitie is met deze inhoud afgestemd met de voorzitter van de Stuurgroep Samen aan het Stuur en het management van WBO en SDOA.

16 april 2020



BIJLAGE bij Notitie Dienstverlening, Organisatie en Huisvesting Werk-leerbedrijf:

DIENTSTVERLENINGSCONCEPT SAMEN AAN HET STUUR, versie 10 april 2020

In dit document is de dienstverlening rondom 'Samen aan het stuur' uitgewerkt. Op basis van de visie Sociaal Domein en de uitgangspunten Samen aan het Stuur is een conceptontwerp Dienstverlening uitgewerkt.

Visie en uitgangspunten

We werken vanuit de volgende visie Sociaal Domein:

- Iedereen doet mee
- We werken vanuit de bedoeling
- Een integrale toegang tot het sociale domein

Uitgangspunten Samen aan het stuur

- Bij onze dienstverlening gaan we uit van de vraag van de inwoner, we sluiten aan bij de belevingswereld van onze inwoners.
- Het succes van onze dienstverlening is in grote mate afhankelijk van de kennis en kunde van de professional.
- De dienstverlening wordt nabij de inwoner georganiseerd
- Voor de inwoner is het mogelijk simpel te switchen van vormen van activering naar betaald werk (en terug)
- De uitvoeringsorganisatie is dé expert op het gebied van de uitvoering van de Participatiewet en de Wet Sociale Werkvoorziening
- De gemeenten voeren de regie en bepalen de kaders waarbinnen de Participatiewet wordt uitgevoerd. Invloed, efficiency en nabijheid zijn hierbij de gekozen basisprincipes.

INTEGRALE TOEGANG

Het is de wens van de betrokken organisaties om een integrale toegang voor alle hulpvragen rondom het Sociaal Domein te organiseren. Met een integrale toegang wordt niet bedoeld één fysieke locatie waar inwoners terecht kunnen. Maar, een uniforme en eenduidige werkwijze. Het streven is de ondersteuning zodanig in te richten dat (al dan niet domeinoverstijgend) de juiste hulp op het juiste moment op de juiste plaats door de juiste persoon gerealiseerd wordt tegen optimale kosten.

Telefonische intake/inloop

De vraag van een inwoner komt telefonisch binnen of via de inloop bij het sociaal team van de betreffende gemeente. De medewerker Sociaal Team brengt de vraag in kaart en achterhaalt de vraag achter de vraag. Alle leefgebieden komen in dit gesprek aan de orde. Hierbij gebruiken de drie gemeenten dezelfde methodiek en werkwijze. De ZRM-vragenlijst is hier een voorbeeld van. We doen nader onderzoek welke methodiek het meest geschikt is.

Piketpaal 1

De eerste hulpvraag en het eerste klantcontact (bij een nieuwe klant) komen altijd binnen bij de gemeente. Dit kan telefonisch of via inloop zijn. Digitale aanvragen (bijv. via werk.nl) komen hier ook binnen.

Op basis van deze telefonische intake beoordeelt de medewerker hoe de hulpvraag van de inwoner het beste kan worden aangepakt. Afhankelijk van de specifieke vraag wordt bepaald waar het accent ligt in de benodigde expertise. Aan de hand hiervan wordt bepaald wie de rol van casusregisseur oppakt. Hier kan een afwegingskader voor worden ontwikkeld.

De medewerker Sociaal Team die de (telefonische) intake doet beschikt over de benodigde basisinformatie (FAQ) rondom Werk en Inkomen. Bij specialistische vragen kan deze medewerker gebruik maken van de expertise van de uitvoeringsorganisatie. Hiervoor richten we een vraagbaak in.

Piketpaal 2

Als een vraag over werk en/of inkomen de hoofdvraag is, dan wordt de klantmanager/inkomensconsulent aangewezen als casusregisseur.

Het gesprek en het plan

De casusregisseur voert het gesprek met de inwoner om de vraag te verhelderen. In sommige gevallen kan het voorkomen dat er meerdere gesprekken nodig zijn, waarbij we uitgaan van de meest effectieve en efficiënte aanpak gericht op het oplossen van de hoofdproblematiek. Ook in dit gesprek komen alle leefgebieden aan de orde.

Piketpaal 3

Bij een aanvraag van een geheel nieuwe onbekende klant/inwoner wordt altijd een gesprek gevoerd. Hierbij wordt uitgevraagd of er wellicht nog meerdere hulpvragen zijn.

Op basis van huidige methodieken en werkwijzen bepalen we op welke manier dit gesprek wordt gevoerd. Uiteindelijk levert dit een door de inwoner geaccepteerd plan op, waarin de doelen, de te ondernemen stappen en de duur van het traject zijn opgenomen. De inwoner zelf is de eigenaar van dit plan.

Piketpaal 4

De casusregisseur blijft vanaf de start van het gesprek de vaste contactpersoon van de inwoner. Hij is de spin in het web en stemt hierbij af met collega's en betrokken organisaties. Afhankelijk van de specifieke situatie van de klant/inwoner kan de casusregisseur het traject overdragen aan een collega, die meer past bij de situatie op dat moment. Dit gebeurt in overleg binnen het sociaal team.

Piketpaal 5

De inwoner zelf voert de regie over zijn eigen plan. Als hij daartoe niet in staat is, kan de casusregisseur ondersteuning bieden of tijdelijk de regie overnemen. De casusregisseur werkt samen en stemt af met collega's binnen het sociaal team. Casuïstiekbespreking en intervisie leveren een bijdrage aan het verhogen van de kwaliteit rondom integraal werken en het ondersteunt de casusregisseur bij zijn werk. Dit wordt structureel ingericht in de vorm van periodiek casusoverleg/intervisie. De casusregisseur blijft verbonden aan het traject zolang dit nodig is. Dit wordt binnen het sociaal team met elkaar periodiek beoordeeld.

Vanuit de uitvoeringsorganisatie werken medewerkers (klantmanagers en inkomensconsulenten) samen met de professionals van het sociale team. De samenwerking is op basis van vertrouwen in elkaars expertise en men weet elkaar te vinden (de lijnen zijn kort). Voorop staat dat de klant/inwoner weet wie zijn contactpersoon is (=casusregisseur), dat er vertrouwen is tussen de klant/inwoner en de casusregisseur en dat de klant/inwoner niet van het kastje naar de muur wordt gestuurd.

Piketpaal 6

Voor klantmanagers/inkomensconsulenten worden werkplekken ingericht binnen het sociaal team van een gemeente. Uitgangspunt bij de verdeling van klantmanagers/inkomensconsulenten over de sociale teams is dat de inwoner een vast contactpersoon heeft en dat de professionals binnen het sociale team elkaar weten te vinden. Binnen elk sociaal team wordt met vaste contactpersonen (klantmanagers/inkomensconsulenten) vanuit de nieuwe uitvoeringsorganisatie gewerkt. De invulling hiervan en aansturing hierop vindt plaats door de uitvoeringsorganisatie. Hierbij wordt rekening gehouden met een indeling die effectief en efficiënt is, en waarbij kwaliteit, kennis en expertise op het vlak van de Participatiewet gewaarborgd blijft.

Professionals vanuit het sociaal team en de uitvoeringsorganisatie weten elkaar te vinden, om vanuit verschillende perspectieven vast te stellen wat het beste is om voor de klant te doen. Er wordt gewerkt volgens de 'omgekeerde toets' (verordening sociaal domein). Dat betekent eerst kijken naar: wat is er nodig? En: wie hebben we daar voor nodig? En niet starten met: wat zijn de regels? Dit vraagt van professionals een zekere flexibiliteit. Rechtmatigheid in het kader van de Participatiewet en zorg/ondersteuning dienen in elkaars verlengde gezien te worden.

Piketpaal 7

Het plan van aanpak kan uit meerdere onderdelen bestaan die op elkaar zijn afgestemd. Er wordt gewerkt vanuit een gezamenlijke aanpak. De casusregisseur stemt hierbij af met zijn collega's binnen het sociaal team.

Aandachtspunt is de invoering van de nieuwe Wet inburgering. De werkwijze die we binnen Samen aan het stuur voorstellen past bij de werkwijze rondom het PIP voor statushouders/inburgeraars. We werken dit nader uit in verbinding met de regionale werkgroep Veranderopgave inburgering.

UITVOERING BIJZONDERE BIJSTAND, MINIMAREGELINGEN EN SCHULDDIENSTVERLENING

Ter versterking van de regierol van de gemeenten en in het kader van een integrale toegang vindt de aanvraag en informatie rondom deze regelingen plaats binnen het sociaal team van elke gemeente.

Bijzondere bijstand en minimaregelingen**Piketpaal 8**

De informatieverstrekking (basis) en de aanvraag rondom minimaregelingen, individuele inkomenstoelage, collectieve zorgverzekering en bijzondere bijstand worden gedaan door de medewerker sociaal team.

Enkelvoudige aanvragen van al bekende klanten rondom inkomensondersteunende regelingen worden afgehandeld door de uitvoeringsorganisatie. Hier hoeft geen gesprek voor plaats te vinden als dit niet nodig is.

Schulddienstverlening

In het geval van schulddienstverlening vindt de (basis)informatie, ondersteuning en de doorverwijzing ook plaats vanuit het sociaal team. Wanneer een schuldhelpvraag aan de orde is, wordt door middel van een nog te ontwikkelen afwegingskader beoordeeld hoe de inwoner het beste geholpen kan worden. Op basis van dit afwegingskader kan verwijzing plaatsvinden naar o.a. de Stadsbank, Schuldhelpmaatjes of Formulierenbrigade. Voor de kosten van bewindvoering kan bijzondere bijstand worden aangevraagd. Afstemming tussen sociaal team en uitvoeringsorganisatie is daarom ook in dit geval van belang. Los van deze herverdeling van taken, is verdere ontwikkeling van het beleid rondom schulddienstverlening wenselijk.

Piketpaal 9

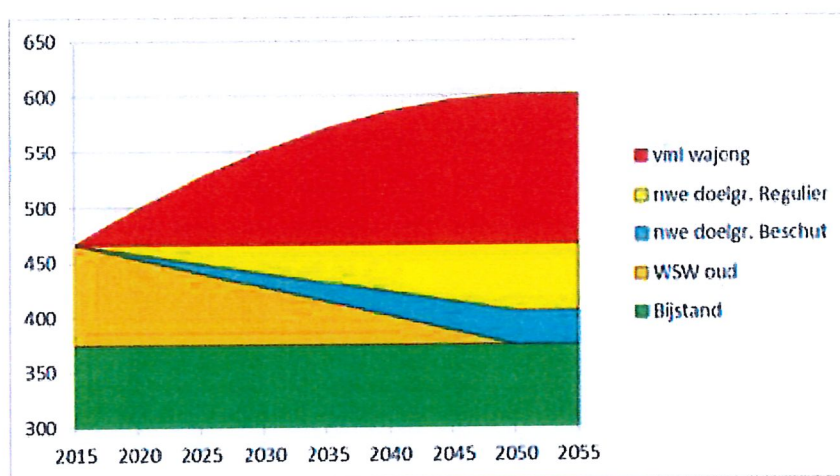
De (basis)informatie, ondersteuning en doorverwijzing met betrekking tot schuldhelpverlening vindt plaats vanuit het sociaal team. Elke gemeente voert zijn eigen beleid uit rondom schuldhelpverlening (couleur locale).

DIENSTVERLENING NIEUWE UITVOERINGSORGANISATIE

De nieuwe uitvoeringsorganisatie is een samenvoeging van het huidige SDOA en Werkbaan-Oost. Deze nieuwe organisatie is de expert op het gebied van de uitvoering van de Participatiewet en de Wsw.

Klantenbestand

De nieuwe uitvoeringsorganisatie bedient de doelgroep Participatiewet en de doelgroep WSW. De doelgroep WSW neemt de komende jaren langzaam af omdat per 1 januari 2015 de instroom is gestopt. Het klantenbestand zal de komende jaren veranderen en steeds meer blijvend op dienstverlening van de uitvoeringsorganisatie zijn aangewezen.





Het klantenbestand ziet er als volgt uit (peilmoment 2019):

Opbouw klantenbestand SDOA en Werkbaan Oost			
Peildatum: 29-02-2020	SDOA	WBO	Totaal
Wsw	535	208	743
Uitkeringscliënten	1.423		1.423
Partners	241		241
Uitkeringsgerechtigden	1.664	0	1.664
Langdurige loonkostensubsidie	153		153
Nieuw Beschut Werk	21		21
Jobcoaching	4		4
ITB	0		0
Niet-uitkeringsontvangers overig	47		47
Niet-uitkeringsontvangers	225	0	225
Betaalde banen WEP		5	5
Werkgelegenheidsplekken		9	9
Stagiaire VSO/ZMLK		3	3
Stagiaire		1	1
Begeleiding WBO	0	18	18
Totaal klanten	2.424	226	2.650

Toelichting op tabel

- De 535 Wsw-ers die vallen onder SDOA zijn gedetacheerde medewerkers, begeleid werken medewerkers en een beperkt aantal lokaal (beschutte initiatieven van Berkelland en Winterswijk).
- De loonkostensubsidie bij baanafspraken (langduriger lks) en nieuw beschut werk wordt gefinancierd uit het BUIG budget
- Sommige klanten die begeleiding krijgen van WBO zijn ook onderdeel van het klantenbestand SDOA, een aantal ook niet (bijvoorbeeld stagiaires VSO/ZMLK)

Doelgroepindeling

Binnen de uitvoeringsorganisatie wordt gewerkt volgens de volgende doelgroepindeling:

Klanten WERK

De klant is werkfit. Deze doelgroep is op de volgende wijze verdeeld:

- Klant kan direct aan het werk. Mogelijk is er maatwerk nodig bij de plaatsing.
- Klant werkt maximaal haalbare uren. Mogelijk is er een aanvullende uitkering nodig.

Inzet instrumenten:

Loonkostensubsidie, jobcoaching, no riskpolis, werkplek aanpassing, Eigen Kracht, cursus, begeleiding, werkervaringsplekken, praktijkroute, inkomensvrijlating, werkaanvaardingspremie.



Klanten PERSPECTIEF

De klant is op dit moment nog niet werkfit, er is eerst een passende interventie nodig. Deze doelgroep is op de volgende wijze verdeeld:

- Binnen 6 maanden klaar voor doelgroep werk.
- Binnen 6 tot 12 maanden klaar voor doelgroep werk.
- Na 12 maanden klaar voor doelgroep werk.

Klanten binnen de doelgroep Perspectief ervaren een belemmering die vooralsnog in de weg staat om te werken of te participeren:

- Klant heeft weinig of niet relevante werkervaring
- Klant is lang uit het arbeidsproces
- Persoonlijke/lichamelijke omstandigheden
- Er is hulpverlening ingezet of dit moet worden opgestart
- Klant heeft mogelijk eerst scholing nodig.

Inzet instrumenten:

Voorbeelden van trajecten en instrumenten zijn:

- Proefplaatsing
- Inzetten van een werkervaringsplaats 6-12 maanden
- Inzetten van pilot Werkbaan Oost
- Aktief; taal/werk combinatie
- Kortdurende scholingstrajecten
- Inzetten van trajecten bij Interbeek (statushouders)
- Jij Doet! Jongeren die teruggeleid (moeten) worden naar school
- Spoorwegtraject, begraafplaatsenproject, DOEteam
- Hulpverleningstraject

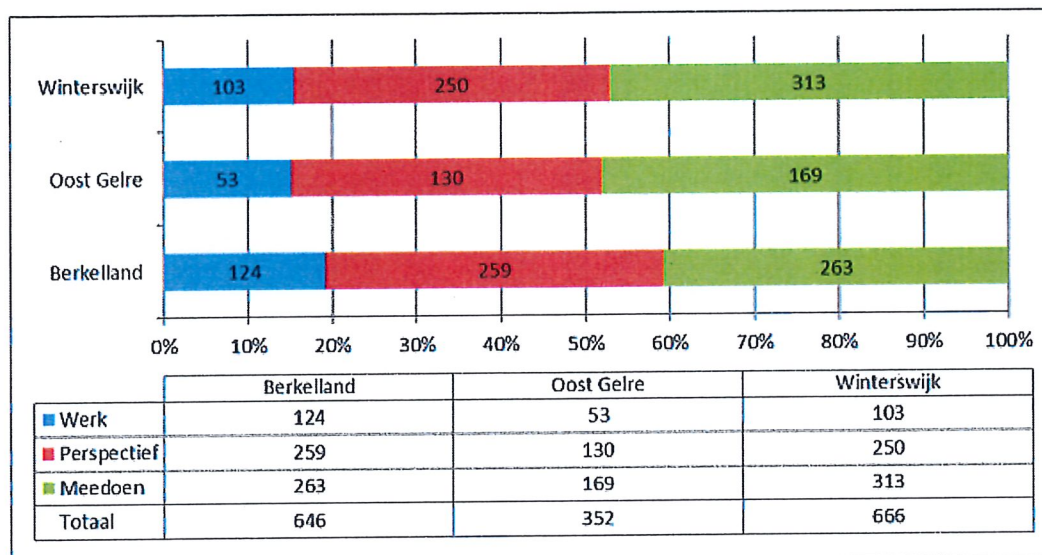
Klanten MEEDOEN

Klanten die geen perspectief hebben op een betaalde baan (parttime/fulltime).

Inzet instrumenten:

(Arbeidsmatige) dagbesteding, zorg, vrijwilligerswerk, voorliggende voorzieningen WMO.

Tabel verdeling klantenbestand P-wet naar Werk, Perspectief en Meedoen



Visie op klantbenadering

Werk staat voorop

Het doel is om een klant duurzaam uit te laten stromen naar werk. Dit betekent dat aan de inwoner/klant een passend aanbod wordt gedaan, rekening houdend met de talenten, mogelijkheden en intrinsieke motivatie van de klant. De kansen op (regulier) werk worden optimaal benut. We investeren in mensen met loopbaanperspectief die zich nog willen ontwikkelen.

Inzicht in eigen mogelijkheden en beperkingen

Onze benadering is er op gericht om de klant inzicht te laten krijgen in zijn/haar eigen mogelijkheden en beperkingen. Het doel is om de klant zelf te laten ontdekken waar zijn kracht, energie en focus zit. We nemen niet over, maar begeleiden de klant bij zijn ontwikkeling naar werk of andere vorm van activering.

Eigen regie klant

Door allerlei interne en externe factoren kan het zijn dat een klant geen eigen initiatief meer toont of de durf niet meer heeft om de draad weer op te pakken. Om de klant weer grip over zijn eigen leven te laten krijgen, ondersteunen we de klant bij het nemen van de eigen regie over zijn loopbaan en ontwikkeling.

Het 'echte' gesprek

We gaan het 'echte' gesprek aan met de klant, waarbij we de intrinsieke motivatie proberen aan te boren. Door dit gesprek willen we de klant leren kennen, niet alleen op het gebied van werk maar ook van andere aspecten in zijn/haar leven. Ook van de klant zelf vraagt dit om een volwassen houding, waarbij hij/zij open staat voor feedback.

Werken op basis van vertrouwen

Onze benadering is er op gericht dat de meeste mensen deugen. Onze controlemechanismen zijn zo ingericht dat de klant hier geen hinder van ondervindt. Daar



waar klanten toch bewust en opzettelijk regels overtreden, treden wij conform de kaders van de wet op.

Eigen kracht

De klant start, indien dit nodig is, bij aanvang van een traject bij de nieuwe uitvoeringsorganisatie met het programma Eigen kracht. Dit is een drie weken durend programma met als doel een beter beeld van de klant te krijgen. In deze periode gaat de klant actief aan de slag. Aanvullend op het programma Eigen Kracht volgt of een route richting werk, of richting een intensief traject. In het intensieve traject wordt er gefocust op het op gang brengen van een ontwikkeling, samen met de klant, die maakt dat de klant dichterbij de arbeidsmarkt komt te staan. In dit intensieve traject wordt ontwikkeling naar werk gecombineerd met een zorgtraject. Dit vraagt nauwe samenwerking tussen de klantmanager en het sociale team van de gemeente.

Doorlopende ontwikkelijn

Uitgangspunt van de dienstverlening is dat een leerwerkomgeving wordt ingericht waarin het mogelijk is om makkelijk te switchen van activering naar (arbeidsmatige) dagbesteding, beschut werken, baanafpraak, detacheren en een regulier dienstverband (en weer terug). Op deze wijze willen we de betrokken persoon in staat stellen zich maximaal te ontwikkelen, het liefst naar betaald regulier werk.

Met de doorlopende ontwikkelijn die de basis vormt voor de infrastructuur van de nieuwe uitvoeringsorganisatie, realiseren we het volgende:

- Continuïteit in begeleiding: een vaste begeleider/coach gedurende het gehele ontwikkeltraject (= de casusregisseur)
- Integraal werken van de professional: tijdens het ontwikkeltraject is er ook aandacht voor de overige leefgebieden.
- Een traploze inrichting van de infrastructuur waardoor het voor een inwoner mogelijk is om binnen een veilige omgeving een trapje omhoog of omlaag te doen

De wens is experimenteerruimte (en -middelen) te creëren om deze doorlopende ontwikkelijn samen met gemeenten en uitvoeringsorganisatie in te richten en uit te voeren. Hierbij kunnen we gebruik maken van de instrumenten die Divosa in het kader van Simpel switchen ontwikkelt.

Bijlage 1: Aanbod diensten nieuwe uitvoeringsorganisatie

De nieuwe uitvoeringsorganisatie biedt de volgende dienstverlening:

Diensten	Wat	
Inkomensondersteuning	Bijzondere bijstand Meedoenregelingen Individuele inkomens toeslag Collectieve zorgverzekering (via gezondverzekerd.nl)	
Levensonderhoud	Inkomensverstrekking Herbeoordelingen Tegenprestatie Handhaving, toezicht en preventie	
Diagnose en onderzoek	Arbeidsmedisch onderzoek Diagnostisch onderzoek Loonwaardemeting Testen	
Activering en aanbodversterking	Eigen Kracht (route richting werk en route richting intensief traject) Individuele trainingen Groepstrainingen Sociale activering (Arbeidsmatige) dagbesteding Begeleiding, hulpverlening, individuele trajecten Stageplaats Werkervaringsplekken Re-integratieplaats	
Bemiddeling en plaatsing	Proefplaatsing Individuele detachering Groepsdetachering Payrolling Beschermd werk (Wsw/Wajong) Beschut werk P-wet	▪ Begeleid werken ▪ Dienstverband met kortdurende lks ▪ Dienstverlening met langdurige lks ▪ Regulier dienstverband ▪ Jobcoaching ▪ Speeddates (ism WSPA)

Dienstverlening specifieke doelgroepen

Ondersteuning specifieke doelgroepen	Jongeren ▪ Jouw Unit ▪ Individuele trajectbegeleiding (Jouw Unit) Arbeidsbeperkten ▪ Jobcoaching ▪ Arbeidsdeskundige	Zelfstandig ondernemerschap ▪ ROZ (Advies en financiering voor ondernemers en starters) ▪ Ondernemen naar vermogen Mensen met gedragsproblemen ▪ Begeleiding speciale doelgroepen Statushouders ▪ Dienstverlening ikv nieuwe wet inburgering (nog te ontwikkelen)
--------------------------------------	--	---

Met betrekking tot werkgeversdienstverlening en loopbaanvraagstukken werkt de nieuwe uitvoeringsorganisatie nauw samen met het Werkgeversservicepunt en het Loopbaanplein. De volgende diensten worden hierbij geleverd:

Werkgeversservicepunt Achterhoek	Werkgeversdienstverlening ▪ Advisering strategische personeelsplanning ▪ Werving, selectie, nazorg en sluitende aanpak ▪ Ondersteuning ▪ Financiële voordelen ▪ Vergunningen (UWV verzekeringstak)
Loopbaanplein	▪ Mobiliteit en loopbaanvraagstukken ▪ Loopbaanadvies ▪ Leerwerkloket



Tijdslijn Huisvesting Werkbaan Oost BV, 9 juli 2021

2017 – 2021

Chronologisch overzicht met onderleggers

Punt 15

Bijlage : 3 pagina's

De aandeelhoudersvergadering had aarzeling deze uitgangspunten te bepalen. De notitie werd (terug)verwezen naar de (ambtelijke) Stuurgroep Samen aan het stuur voor een nader advies op de aangegeven opties en de uitgangspunten. Tevens werd een advies gevraagd voor de definitieve besluitvorming over de huisvesting.



Algemene Vergadering van Aandeelhouders Werkbaan Oost BV

Agendapunt 2, 26 juni 2020

Bijlage: 1

Onderwerp:

**Verslag en besluitenlijst van de Algemene vergadering van Aandeelhouders
d.d. 23 april 2020**

Status/ gevraagde besluitvorming:

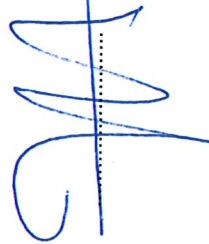
Goedkeuren van het voorliggende verslag.

Onderwerp	Besluit	Uitvoering
Notitie dienstverlening, Organisatie en Huisvesting Werk-leerbedrijf Het project Samen aan het Stuur heeft als opdracht een Inrichtingsplan op te leveren voor een nieuw Werk-leerbedrijf dat moet voldoen aan de uitgangspunten in de visie "Doorgaande ontwikkelijn voor de mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt". Deze visie is in de drie gemeenteraden van Berkelland, Oost Gelre en Winterswijk eind 2019 vastgesteld. In het project zijn werkgroepen die thematisch zijn samengesteld: 1. Dienstverlening 2. Organisatie, personeel en begroting 3. Governance en fiscaal/juridische consequenties van de organisatievorm 4. Communicatie Alle werkgroepen zijn samengesteld uit vertegenwoordigers van de drie gemeenten en de twee uitvoeringsorganisaties Sociale Dienst Oost Achterhoek en Werkbaan Oost. In de aandeelhoudersvergadering van Werkbaan Oost is op 6 maart 2020 de notitie Huisvesting Werkbaan Oost besproken. Daarin werd ook ingegaan op de huisvesting van de nieuwe uitvoeringsorganisatie. Deze notitie is niet vastgesteld door de aandeelhouders. De aandeelhoudersvergadering had begrip voor de urgentie van Werkbaan Oost maar stemde alleen in met een aangepast en beperkt voorstel om een huur-optie te nemen op een beoogd pand per 1 januari 2021. De aandeelhoudersvergadering wilde eerst inzicht in het nieuwe dienstverleningsconcept en daarvan afgeleid een korte schets van de organisatie van de nieuwe uitvoeringsorganisatie. De ambtelijke Stuurgroep "Samen aan het Stuur" heeft op 9 april 2020 aanbevolen aan de aandeelhoudersvergadering een set uitgangspunten voor te leggen over de huisvesting om richting te bepalen voor de verdere stappen. Dat advies is overgenomen.		

Onderwerp	Besluit	Uitvoering
De aandeelhouders wordt verzocht een keuze te maken uit één of meer opties van de volgende uitgangspunten: • Kopen of huren (van pand Werkbaan Oost of gezamenlijk pand met Sociale Dienst Oost Achterhoek) • Integrale huisvesting (met Sociale Dienst Oost Achterhoek en datum integratie) • Huurtermijn (pand werkbaan Oost of gezamenlijk pand) • Verbouwingskosten (betaling/ verrekening)	De aandeelhouders hebben aarzeling nu al een gezamenlijke uitspraak over de uitgangspunten te doen. Het heeft gevolgen voor de individuele gemeente. De aandeelhouders willen graag van de ambtelijke Stuurgroep "Samen aan het Stuur" een advies op de aangegeven opties in de uitgangspunten (Stuurgroep 7 mei 2020). Het advies van de Stuurgroep kan dan daarna nog worden doorgesproken in de eigen organisatie van de gemeente. Over de vormgeving van definitieve besluitvorming over de huisvesting kan de Stuurgroep wellicht ook een advies geven (waar en wanneer en door wie).	H. Scheinck

Aldus vastgesteld in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 26 juni 2020

De heer J.B.M. Hoenderboom



De heer J.P.M. Scheinck

