



Tijdlijn Huisvesting Werkbaan Oost BV, 9 juli 2021

2017 – 2021

Chronologisch overzicht met onderleggers

Punt 6

Bijlage : 2 pagina's

De aandeelhouders vinden het ook zinvol te onderzoeken of het nieuwe werkleerbedrijf samen met de Sociale Dienst Oost Achterhoek in één gebouw kan worden gehuisvest. Daarmee zou de doorgaande ontwikkellijn voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt het best tot zijn recht komen. De eerst te verkennen locatie zou dan De Laarberg zijn, het regionale bedrijventerrein. Omdat de aandeelhouders alle opties en het tijdpad nog niet goed kunnen overzien, besluiten de aandeelhouders de huurovereenkomst voor het pand in Lichtenvoorde met maximaal 3 jaar te verlengen.



Algemene Vergadering van Aandeelhouders Werkbaan Oost BV

Agendapunt 2, 14 februari 2020

Bijlage: 1

Onderwerp:

**Verslag en besluitenlijst van de Algemene vergadering van Aandeelhouders
d.d. 20 december 2019**

Status/ gevraagde besluitvorming:

Goedkeuren van het voorliggende verslag.

Onderwerp	Besluit	Uitvoering
De heer Hoenderboom merkt nog op dat het zinnig is ook nog eens te kijken naar de branches zorg en horeca. De huidige werkzaamheden zijn vooral toegespitst op assemblage (samenstellen) en verpakken.	Werkbaan Oost gaat de werkzaamheden in branches zorg en horeca bespreken met het bedrijfsbureau en medewerker Sales.	A. Rutjes
Huisvesting Werkbaan Oost Bij de liquidatie van Hameland is ook het pand Albert Schweitzerstraat 13 verkocht. In januari 2018 kocht Dusness Vastgoed B.V. uit Lichtenvoorde dit pand. Vanaf eind 2017 was een deel van het pand verhuurd aan ATAG Verwarming. Werkbaan Oost huurde het pand terug van de koper met uitzondering van het deel van ATAG Verwarming. De nieuwe eigenaar sloot een aparte huurovereenkomst met ATAG Verwarming voor dat deel van het pand. Werkbaan Oost sloot een dienstverleningsovereenkomst met ATAG verwarming voor de facilitaire diensten van Werkbaan Oost aan ATAG Verwarming. In het kwartaal-overleg van verhuurder met beide huurders is begin november 2019 duidelijk geworden dat ATAG Verwarming het hele pand wel wil huren. ATAG heeft een groot ruimtegebrek en heeft van het moederbedrijf Ariston (gevestigd in Italië) geen toestemming gekregen voor nieuwbouw. ATAG moet dus de huurmarkt op en het pand waarvan ze al een deel huurt ligt tegenover hun hoofdvestiging. ATAG gaat naar verwachting aan verhuurder Dusness Vastgoed vragen het hele pand voor minimaal 5 jaar te kunnen huren. Werkbaan Oost moet nu een keuze maken uit een aantal scenario's : - Een langere huurovereenkomst aan de verhuurder voorstellen - Een ander vergelijkbaar pand huren in één van de drie gemeenten - Een pand zoeken in gemeente 1 als hoofdvestiging en een pand zoeken in gemeente 2 en gemeente 3 als nevenvestigingen	De aandeelhouders gaan akkoord om de huidige huurovereenkomst 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 ATAG 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.	H. Scheinck H. Scheinck H. Scheinck
CAO WSGO (Werkgeversvereniging Samenwerkende Gemeentelijke Organisaties) Op 28 juni 2019 heeft de aandeelhoudersvergadering besloten dat Werkbaan Oost lid gaat worden van de werkgeversvereniging voor gemeentelijke		



Tijdslijn Huisvesting Werkbaan Oost BV, 9 juli 2021

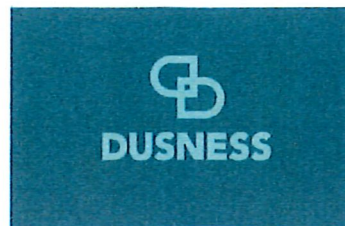
2017 – 2021

Chronologisch overzicht met onderleggers

Punt 7

Bijlage : 1 pagina

De verhuurder Dusness zegt per aangetekende brief van 23 december 2019 de huurovereenkomst met Werkbaan Oost op per 1 juli 2020.



AANTEKENEN
Werkbaan Oost BV
Albert Schweizerstraat 13
7131 PG Lichtenvoorde

Lichtenvoorde, 23-12-2019

Betreft: opzegging huurovereenkomst Albert Schweizerstraat 13 te Lichtenvoorde

Geachte heer Scheinck,

Sinds 15 januari 2018 huurt u het pand aan de Albert Schweizerstraat 13 te Lichtenvoorde.

Middels dit schrijven zeg ik de huur op en zeg ik de ontruiming aan tegen 30 juni 2020.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F.J.M. Dusseldorp', written over a horizontal line.

Dusness Vastgoed BV
F.J.M. Dusseldorp



Tijdslijn Huisvesting Werkbaan Oost BV, 9 juli 2021

2017 – 2021

Chronologisch overzicht met onderleggers

Punt 8

Bijlage : 1 pagina's

Na twee besprekingen met de verhuurder over deze opzegging informeert de directie van Werkbaan Oost de aandeelhouders met een bericht van 24 januari 2020. Duidelijk is geworden dat de verhuurder een beter voorstel van ATAG verwarming heeft gekregen. Een langere looptijd en een hogere huurprijs

Scheinck, H

Van: Scheinck, H
Verzonden: vrijdag 24 januari 2020 12:41
Aan: j.hoenderboom@oostgelre.nl; 'Teselink, G.J.'; Wim Aalderink (waalderink@winterswijk.nl)
CC: Rutjes, Arthur; Besseling, Martijn; Beijer, Theo
Onderwerp: Opzegging huurcontract

Geachte aandeelhouders,

In de aandeelhoudersvergadering van 20 december 2019 heeft u wat langer stil gestaan bij de huisvesting van Werkbaan Oost, ook in relatie tot de huisvesting van de nieuwe uitvoeringsorganisatie. U stemde in met het voorstel aan de verhuurder van het pand van Werkbaan Oost een verlenging van het huurcontract voor te leggen. Dat kwam neer op de periode van 3 jaar, januari 2020 tot met december 2022.

Nog voordat we met de verhuurder hierover konden spreken, kwam op 23 december 2019 een aangetekende brief met de huuropzegging per 1 juli 2020 (datum van einde van het huidige huurcontract). We hebben daarna twee keer met de verhuurder gesproken. De verhuurder Dusness had van ATAG een voorstel van huur voor 7 jaar ontvangen. We hebben met de verhuurder afgesproken dat we met ATAG in overleg gaan over de ontstane situatie voor Werkbaan Oost. Dat overleg loopt momenteel.

De verhuurder wil op 1 februari 2020 een handtekening onder het contract met ATAG ; dat loopt nu weer enigszins moeizaam omdat ATAG een flinke investering moet doen om het pand geschikt te maken als productie-unit. De moedermaatschappij Ariston uit Italië heeft hiervoor nog geen toestemming gegeven.

Intussen verkennen wij de huurmarkt in samenwerking met onze makelaar Scheers Roes. Dat is nog geen gemakkelijke opdracht. We willen namelijk proberen met de hele organisatie in één pand te blijven.

Wij hopen in de aandeelhoudersvergadering van 14 februari 2020 een concreet voorstel te doen. We willen daarin ook de mogelijkheid van een toekomstige, gezamenlijke huisvesting met SDOA betrekken. De ontwikkelingen lopen dus nog, maar toch leek het ons verstandig u vertrouwelijk van de huidige situatie op de hoogte te stellen.

Met vriendelijke groet,

J.P.M. (Hans) Scheinck

Directeur



Albert Schweitzerstraat 13 7131 PG Lichtenvoorde
Tel 0544 39 58 00
h.scheinck@werkbaanoost.nl
www.werkbaanoost.nl

🌱 Denk aan het milieu voordat u dit bericht print!

Disclaimer:
Dit bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten en mag alleen door de geadresseerde gebruikt worden. Als u niet de geadresseerde bent, of de persoon die dit bericht dient te bezorgen bij de geadresseerde, mag u dit bericht niet kopiëren, op een andere wijze vastleggen of bij iemand anders bezorgen. Indien u per abuis dit bericht ontvangt, verzoek ik u direct telefonisch contact met mij op te nemen op bovenstaand telefoonnummer. Hoewel Werkbaan Oost bij het versturen van deze e-



Tijdslijn Huisvesting Werkbaan Oost BV, 9 juli 2021

2017 – 2021

Chronologisch overzicht met onderleggers

Punt 9

Bijlage : 2 pagina's

In de aandeelhoudersvergadering van 14 februari 2020 wordt een notitie besproken waarin de situatie rond de huisvesting van Werkbaan Oost wordt geschetst. Ook wordt een aantal opties voorgelegd. Met ATAG Verwarming is intussen overeengekomen dat Werkbaan Oost het pand niet vóór 1 januari 2021 hoeft te verlaten.



Algemene Vergadering van Aandeelhouders Werkbaan Oost BV

Agendapunt 8, 14 februari 2020

Bijlage(n): --

Onderwerp:

Huisvesting Werkbaan Oost

Toelichting/ ter bespreking:

In de aandeelhoudersvergadering van 20 december 2019 is uitgebreid stil gestaan bij de huisvesting van Werkbaan Oost. Uit het verslag:

Bij de liquidatie van Hameland is ook het pand Albert Schweitzerstraat 13 verkocht. In januari 2018 kocht Dusness Vastgoed B.V. uit Lichtenvoorde dit pand. Vanaf eind 2017 was een deel van het pand verhuurd aan ATAG Verwarming.

Werkbaan Oost huurde het pand terug van de koper met uitzondering van het deel van ATAG Verwarming.

De nieuwe eigenaar sloot een aparte huurovereenkomst met ATAG Verwarming voor dat deel van het pand.

Werkbaan Oost sloot een dienstverleningsovereenkomst met ATAG verwarming voor de facilitaire diensten van Werkbaan Oost aan ATAG Verwarming.

In het kwartaal-overleg van verhuurder met beide huurders is begin november 2019 duidelijk geworden dat ATAG Verwarming het hele pand wel wil huren. ATAG heeft een groot ruimtegebrek en heeft van het moederbedrijf Ariston (gevestigd in Italië) geen toestemming gekregen voor nieuwbouw. ATAG moet dus de huurmarkt op en het pand waarvan ze al een deel huurt ligt tegenover hun hoofdvestiging.

ATAG gaat naar verwachting aan verhuurder Dusness Vastgoed vragen het hele pand voor minimaal 5 jaar te kunnen huren.

Werkbaan Oost moet nu een keuze maken uit een aantal scenario's :

- *Een langere huurovereenkomst aan de verhuurder voorstellen*
- *Een ander vergelijkbaar pand huren in één van de drie gemeenten*
- *Een pand zoeken in gemeente 1 als hoofdvestiging en een pand zoeken in gemeente 2 en gemeente 3 als nevenvestigingen*

Volgens besluitvorming in de aandeelhoudersvergadering hebben de aandeelhouders op 24 januari 2020 het volgende bericht ontvangen :

In de aandeelhoudersvergadering van 20 december 2019 heeft u wat langer stil gestaan bij de huisvesting van Werkbaan Oost, ook in relatie tot de huisvesting van de nieuwe uitvoeringsorganisatie. U stemde in met het voorstel aan de verhuurder van het pand van Werkbaan Oost een verlenging van het huurcontract voor te leggen. Dat kwam neer op de periode van 3 jaar, januari 2020 tot met december 2022.

Nog voordat we met de verhuurder hierover konden spreken, kwam op 23 december 2019 een aangetekende brief met de huuropzegging per 1 juli 2020 (datum van einde van het huidige huurcontract). We hebben daarna twee keer met de verhuurder gesproken. De verhuurder Dusness had van ATAG een voorstel van huur voor 7 jaar ontvangen. We hebben met de verhuurder



afgesproken dat we met ATAG in overleg gaan over de ontstane situatie voor Werkbaan Oost. Dat overleg loopt momenteel.

De verhuurder wil op 1 februari 2020 een handtekening onder het contract met ATAG ; dat loopt nu weer enigszins moeizaam omdat ATAG een flinke investering moet doen om het pand geschikt te maken als productie-unit. De moedermaatschappij Ariston uit Italië heeft hiervoor nog geen toestemming gegeven.

Intussen verkennen wij de huurmarkt in samenwerking met onze makelaar Scheers Roes. Dat is nog geen gemakkelijke opdracht. We willen namelijk proberen met de hele organisatie in één pand te blijven.

Wij hopen in de aandeelhoudersvergadering van 14 februari 2020 een concreet voorstel te doen. We willen daarin ook de mogelijkheid van een toekomstige, gezamenlijke huisvesting met SDOA betrekken.

De ontwikkelingen lopen dus nog, maar toch leek het ons verstandig u vertrouwelijk van de huidige situatie op de hoogte te stellen.

Op 5 februari 2020 is ons aanbod aan de verhuurder om het pand voor 3 jaar te huren (1 januari 2020 tot en met 31 december 2022) afgewezen. Formeel was door de verhuurder de huur per 1 juli 2020 al opgezegd.

Wel is met de bedrijfsleiding van ATAG intussen overeengekomen dat Werkbaan Oost in haar geheel het pand niet vóór 1 januari 2021 hoeft te verlaten. ATAG heeft die tijd nodig om haar plannen voor een tweede productielocatie in Lichtenvoorde voor te bereiden.

ATAG heeft het hele pand voor 5 jaar gehuurd (juli 2020-juli 2025 óf januari 2021-januari 2026).

Op basis van de beraadslagingen en onderzochte opties wordt het volgende voorstel gedaan :

1. Huisvesting Werkbaan Oost :
Twee opties nader te onderzoeken voor de korte termijn:
 - a. Bedrijventerrein De Laarberg in een bestaand pand (verkenning loopt)
 - b. Industrieweg 1, Neede, voormalig pand Hameland (contact met makelaar gelegd; eerste schouw gedaan; huurprijs opgevraagd)
2. Huisvesting van de nieuwe uitvoeringsorganisatie voor werk en inkomen :
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.
De 4^e functie werkgeversservicepunt kan in een gezamenlijke locatie met diverse partners blijven.
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.



Tijdslijn Huisvesting Werkbaan Oost BV, 9 juli 2021

2017 – 2021

Chronologisch overzicht met onderleggers

Punt 10

Bijlage : 3 pagina's

De aandeelhoudersvergadering vraagt naast de genoemde opties alle opties voor tijdelijke huisvesting te onderzoeken. De aandeelhouders bevestigen de intentie om te komen tot één locatie voor het werkleerbedrijf, bij voorkeur op De Laarberg. Maar dat de definitieve huisvesting voor de nieuwe uitvoeringsorganisatie wordt overgelaten aan de (bestuurlijke en ambtelijke) stuurgroep “Samen aan het stuur”.

Algemene Vergadering van Aandeelhouders Werkbaan Oost BV

Verslag / besluitenlijst

Datum : **14 februari 2020**

Aanwezig:

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

- Namens Gemeente Oost Gelre (Voorzitter)
- Namens Gemeente Berkelland
- Statutair Directeur/ Bestuurder
- Manager
- Controller
- Notulist

Afwezig met kennisgeving:

- vertegenwoordiger gemeente Winterswijk

Verslag

Onderwerp	Besluit	Uitvoering
Verslag en besluitenlijst van de Vergadering van Aandeelhouders Werkbaan Oost BV d.d. 20 december 2019	Arbeidsmatige dagbesteding voor mensen op de wachtlijst WSW, bladzijde 3: H. Scheinck geeft aan dat er 12 personen uit de wachtlijst WSW over zijn gebleven die benaderd gaan worden voor gedeeltelijke arbeidsmatige dagbesteding; 6 personen via SDOA en 6 personen via de gemeenten. SDOA en gemeenten worden in het proces betrokken. Vervolgens wordt het verslag en de besluitenlijst van de Vergadering van Aandeelhouders d.d. 20 december 2019 vastgesteld.	A. Vellinga
Inspectieverslag kwaliteitssysteem informatiebeheer 2019 Werkbaan Oost	Op verzoek van de aandeelhouders gaat Werkbaan Oost de aandeelhouders aangeven wat ze gaat doen met de aandachtspunten uit het inspectieverslag.	H. Scheinck

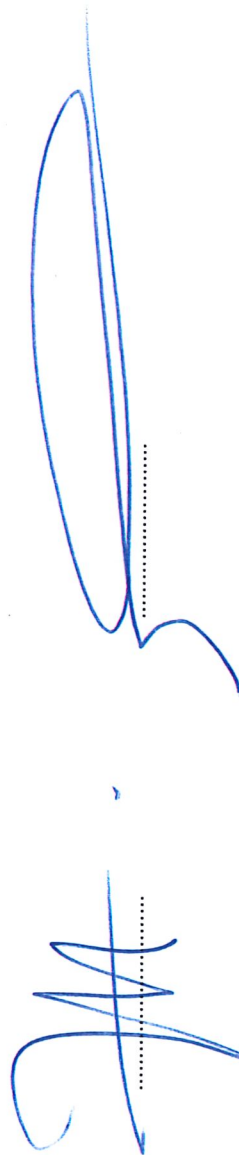
Onderwerp	Besluit	Uitvoering
-gesprekken tussen management en een aantal medewerkers (4 gesprekken) -groepsbijeenkomst met werkcoaches, werkbegeleiders en bedrijfsbureau (1 of 2 bijeenkomsten) -groepsbijeenkomst met medewerkers uit staf en werkvloer (1 bijeenkomst) -gesprek tussen management en medewerkers HR (1 gesprek) -gesprek met management over taakverdeling (1 gesprek) -afsluitende groepsbijeenkomst (1 bijeenkomst) Het gesprek van haar met het management over de taakverdeling is op 5 februari '20 geweest. Daarin is ook het projectplan Samen aan het Stuur aan de orde geweest. In dat projectplan is het management van Werkbaan Oost ook nadrukkelijk betrokken. De interne taakverdeling is nog scherper gemaakt. De directeur doet alle aangelegenheden met betrekking tot bestuur (aandeelhouders), politiek, strategie, financiën en integratie met de Sociale Dienst Oost Achterhoek. De manager doet de bedrijfsvoering en de dagelijkse gang van zaken en participeert daarnaast in de themagroep personeel en organisatie in het project Samen aan het Stuur. Mw. Van Eijck adviseert de manager gezien de taakbelasting 1 dag per week extra in te huren. De kosten daarvan zijn € 16.500,- – vanaf 1 maart tot en met 31 december 2020 - . Deze kosten zijn niet voorzien in de begroting 2020. De directie ondersteunt het advies.	De aandeelhoudersvergadering gaat akkoord met het voorstel de inhuur van de manager vanaf 1 maart tot en met 31 december 2020 uit te breiden van 2,5 dagen naar 3,5 dagen per week. De kosten moeten opgevangen worden in de begroting 2020.	H.Scheinck
Huisvesting Werkbaan Oost Op 5 februari 2020 is ons aanbod aan de verhuurder om het pand voor 3 jaar te huren (1 januari 2020 tot en met 31 december 2022) afgewezen. Formeel is door de verhuurder de huur per 1 juli 2020 opgezegd. ATAG wil het hele pand voor 5 jaar huren (juli 2020-juli 2025 óf januari 2021-januari 2026). Wel is met de bedrijfsleiding van ATAG intussen overeengekomen dat Werkbaan Oost in haar geheel het pand niet vóór 1 januari 2021 hoeft te verlaten. ATAG heeft die tijd nodig om haar plannen voor uitbreiding van de productie in Lichtenvoorde voor te bereiden. Op basis van de beraadslagingen en onderzochte opties wordt het volgende voorstel gedaan :		

Onderwerp	Besluit	Uitvoering
1. Huisvesting Werkbaan Oost : Twee opties nader te onderzoeken voor de korte termijn: a. Bedrijventerrein De Laarberg in een bestaand pand (verkenning loopt) b. Industrieweg 1, Neede, voormalig pand Hameland (contact met makelaar gelegd; eerste schouw gedaan; huurprijs opgevraagd) 2. Huisvesting van de nieuwe uitvoeringsorganisatie voor werk en inkomen: 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. De 4^e functie loopbaanplein kan in een gezamenlijke locatie met diverse partners blijven. 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.	De aandeelhoudersvergadering vraagt naast de tijdelijke huisvestingsopties genoemd onder 1a. en 1b. ook alle andere mogelijke opties voor de tijdelijke huisvesting te onderzoeken. In de week van 2 maart wordt er een extra overleg gepland (inmiddels gepland op 6 maart van 10.30 - 11.30 uur bij Werkbaan Oost) met ook de nieuwe wethouder van Winterswijk, om op dat moment een keus te maken voor de huisvesting op korte termijn. De definitieve huisvesting voor de nieuwe uitvoeringsorganisatie voor werk en inkomen wordt overgelaten aan de stuurgroep "Samen aan het stuur". 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.	H. Scheinck

Aldus vastgesteld in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 6 maart 2020

De heer J.B.M. Hoenderboom

De heer J.P.M. Scheinck





Tijdslijn Huisvesting Werkbaan Oost BV, 9 juli 2021

2017 – 2021

Chronologisch overzicht met onderleggers

Punt 11

Bijlage : 8 pagina's

In een notitie voor de aandeelhoudersvergadering van Werkbaan Oost op 6 maart 2020 wordt de huisvestingssituatie nog eens op de rij gezet. Ook worden concrete opties voorgelegd voor huisvesting op De Laarberg door de directie van Werkbaan Oost in afstemming met de directie van de Sociale Dienst Oost Achterhoek.



Algemene Vergadering van Aandeelhouders Werkbaan Oost BV

Agendapunt 4, 6 maart 2020

Bijlage(n): 2

Onderwerp:

Huisvesting Werkbaan Oost

Toelichting/ ter bespreking:

In de aandeelhoudersvergaderingen van Werkbaan Oost BV op 20 december 2019 en 14 februari 2020 heeft u gesproken over de huisvesting van Werkbaan Oost, ook in relatie met de huisvesting van de nieuwe uitvoeringsorganisatie voor werk en inkomen. Die nieuwe uitvoeringsorganisatie betekent ook het samenvoegen van Werkbaan Oost en de Sociale Dienst Oost Achterhoek. De nieuwe uitvoeringsorganisatie zal een werk-leerbedrijf zijn voor alle doelgroepen met een afstand tot de arbeidsmarkt. De re-integratie activiteiten voor bijstandsccliënten van de sociale dienst zullen er ook plaatsvinden. De bedoeling is per 1 januari 2021 met de nieuwe organisatie te starten. Op dit moment loopt ter voorbereiding daarop het project met de naam "Samen aan het Stuur". Het begrip "Samen" heeft betrekking op de drie deelnemende gemeenten en de twee huidige organisaties. De werktitel van de nieuwe organisatie is Oosterkracht.

De toelichting bij het agendapunt huisvesting Werkbaan Oost voor de aandeelhoudersvergadering van 20 december was als volgt :

*Bij de liquidatie van Hameland is ook het pand Albert Schweitzerstraat 13 verkocht.
In januari 2018 kocht Dusness Vastgoed B.V. uit Lichtenvoorde dit pand.
Vanaf eind 2017 was een deel van het pand verhuurd aan ATAG Verwarming.*

*Werkbaan Oost huurde het pand terug van de koper met uitzondering van het deel van ATAG Verwarming. De nieuwe eigenaar sloot een aparte huurovereenkomst met ATAG Verwarming voor dat deel van het pand.
Werkbaan Oost sloot een dienstverleningsovereenkomst met ATAG verwarming voor de facilitaire diensten van Werkbaan Oost aan ATAG Verwarming.*

*De eerste huurovereenkomst van Werkbaan Oost met Dusness B.V. liep van januari 2018 tot en met juni 2019. Daarna was verlenging steeds mogelijk per periode van één jaar, zo was overeengekomen op verzoek van Werkbaan Oost. Werkbaan Oost kon zich niet langer binden dan één jaar gezien de tijdelijkheid van de organisatie.
Hoewel de tijdelijkheid van de organisatie was opgeheven is er een verlengde huurovereenkomst voor één jaar afgesloten van 1 juli 2019 tot en met 30 juni 2020. Medio 2019 was nog niet helemaal duidelijk hoe Werkbaan Oost in de toekomst gepositioneerd ging worden.*

*Werkbaan Oost betaalt op dit moment (november 2019) € 7.732,- huur per maand incl. btw. De btw à € 1.340,- wordt teruggevraagd bij de belastingdienst.
De huur wordt elk jaar per januari geïndexeerd met de Consumenten Prijs Index. Per januari 2019 bedroeg die index 1.9%. De huur wordt elk jaar extra verhoogd met 5%. De verhuurder wil naar een marktconforme prijs voor het pand.*

*Het pand is 6.325 vierkante meter groot.
Werkbaan Oost heeft 4.750 vierkante meter in gebruik.
ATAG Verwarming heeft 1.575 vierkante meter in gebruik.*



Het perceeloppervlak bedraagt 11.900 vierkante meter.
Daarvan heeft ATAG 300 vierkante meter in gebruik als parkeerplaats.

In het kwartaal-overleg van verhuurder met beide huurders is begin november 2019 duidelijk geworden dat ATAG Verwarming het hele pand wel wil huren. ATAG heeft een groot ruimtegebrek en heeft van het moederbedrijf Ariston (gevestigd in Italië) geen toestemming gekregen voor nieuwbouw. ATAG moet dus de huurmarkt op en het pand waarvan ze al een deel huurt ligt tegenover hun hoofdvestiging.

ATAG gaat naar verwachting aan verhuurder Dusness Vastgoed vragen het hele pand voor minimaal 5 jaar te kunnen huren.

Werkbaan Oost moet nu een keuze maken uit een aantal scenario's :

- Een langere huurovereenkomst aan de verhuurder voorstellen
- Een ander vergelijkbaar pand huren in één van de drie gemeenten
- Een pand zoeken in gemeente 1 als hoofdvestiging en een pand zoeken in gemeente 2 en gemeente 3 als nevenvestigingen

De positie van Werkbaan Oost is volgens de visie op de "doorgaande ontwikkellijn" en volgens de projectopdracht "samen aan het stuur" intussen wel duidelijk. Dit sociaal werkbedrijf moet zich verder ontwikkelen als een werk-leerbedrijf voor de basis van de arbeidsmarkt. Dit gegeven is op alle drie scenario's toepasbaar.

De opzegtermijn voor de huurovereenkomst is voor verhuurder en huurder beiden zes maanden. Niet opzeggen betekent een jaar langer verhuren c.q. huren.

De verhuurder kan dus per 1 januari 2020 de huur opzeggen per 1 juli 2020. Die situatie kan zich voor doen indien er een aanbod van ATAG ligt om het hele pand per 1 juli 2020 voor 5 jaar te huren. Daarbij heeft ATAG onderhands aangegeven dat zij dit aanbod niet zal doen als Werkbaan Oost hetzelfde voorstel aan Dusness Vastgoed doet.

De interne infrastructuur van dit pand is uitgelegd op de doelgroep Sociale Werkvoorziening. Deze voorzieningen zijn ook prima te gebruiken voor mensen in de basis van de arbeidsmarkt. Voor de ontwikkeling naar een werk-leerbedrijf zijn geen grote ingrepen in deze infrastructuur nodig. We hebben een makelaar opdracht gegeven een verkenning op de verhuurmarkt in de drie gemeenten te doen. Dat heeft opgeleverd dat er geen panden zijn die zonder aanpassingen geschikt zijn voor de hele doelgroep en de volledige SW-populatie in beschut werk. Er is geen bestaand groot pand beschikbaar dat vergelijkbaar is met het huidige gehuurde pand. Voor één hoofdvestiging met twee nevenvestigingen zijn er wel enige mogelijkheden. Ook dan zijn aanpassingen van de panden nodig.

Dit leidt tot drie opties die ook besproken zijn met de directeur van SDOA. De opties zijn gericht op de start van het nieuwe werk-leerbedrijf per 1 januari 2021.

1. Maak één centraal werk-leerbedrijf met alle huidige en toekomstige functies van SDOA en Werkbaan Oost, op 1 locatie.
óf
2. Maak een werk-leerbedrijf met één hoofdvestiging en twee nevenvestigingen met de huidige en toekomstige functies van Werkbaan Oost.
óf
3. Maak één werk-leerbedrijf op één locatie zonder de huidige functies van SDOA.

Uitwerking van de gekozen optie: Bepaal op welke locatie één centraal werk-leerbedrijf (met of zonder de huidige functies van SDOA) of de hoofdvestiging de komende jaren gesitueerd is. Als de locatie Lichtenvoorde voorkomt in deze bepaling, is het aan te bevelen een huurcontract voor 3-5 jaar af te sluiten om de locatie zeker te stellen.

Status:

De aandeelhoudersvergadering wordt gevraagd de richting te bepalen.



In die aandeelhoudersvergadering heeft u de volgende richting bepaald :

De aandeelhouders gaan akkoord om de huidige huurovereenkomst 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 ATAG 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 toelichting bij het agendapunt Huisvesting Werkbaan Oost voor de aandeelhoudersvergadering van 14 februari 2020 was als volgt :

In de aandeelhoudersvergadering van 20 december 2019 heeft u wat langer stil gestaan bij de huisvesting van Werkbaan Oost, ook in relatie tot de huisvesting van de nieuwe uitvoeringsorganisatie. U stemde in met het voorstel aan de verhuurder van het pand van Werkbaan Oost een verlenging van het huurcontract voor te leggen. Dat kwam neer op de periode van 3 jaar, januari 2020 tot met december 2022.

Nog voordat we met de verhuurder hierover konden spreken, kwam op 23 december 2019 een aangetekende brief met de huuropzegging per 1 juli 2020 (datum van einde van het huidige huurcontract). We hebben daarna twee keer met de verhuurder gesproken. De verhuurder Dusness had van ATAG een voorstel van huur voor 7 jaar ontvangen. We hebben met de verhuurder afgesproken dat we met ATAG in overleg gaan over de ontstane situatie voor Werkbaan Oost. Dat overleg loopt momenteel.

De verhuurder wil op 1 februari 2020 een handtekening onder het contract met ATAG ; dat loopt nu weer enigszins moeizaam omdat ATAG een flinke investering moet doen om het pand geschikt te maken als productie-unit. De moedermaatschappij Ariston uit Italië heeft hiervoor nog geen toestemming gegeven.

Intussen verkennen wij de huurmarkt in samenwerking met onze makelaar Scheers Roes. Dat is nog geen gemakkelijke opdracht. We willen namelijk proberen met de hele organisatie in één pand te blijven.

Wij hopen in de aandeelhoudersvergadering van 14 februari 2020 een concreet voorstel te doen. We willen daarin ook de mogelijkheid van een toekomstige, gezamenlijke huisvesting met SDOA betrekken. De ontwikkelingen lopen dus nog, maar toch leek het ons verstandig u vertrouwelijk van de huidige situatie op de hoogte te stellen.

Op 5 februari 2020 is ons aanbod aan de verhuurder om het pand voor 3 jaar te huren (1 januari 2020 tot en met 31 december 2022) afgewezen. Formeel was door de verhuurder de huur per 1 juli 2020 al opgezegd.

Wel is met de bedrijfsleiding van ATAG intussen overeengekomen dat Werkbaan Oost in haar geheel het pand niet vóór 1 januari 2021 hoeft te verlaten. ATAG heeft die tijd nodig om haar plannen voor een tweede productielocatie in Lichtenvoorde voor te bereiden. ATAG heeft het hele pand voor 5 jaar gehuurd (juli 2020-juli 2025 óf januari 2021-januari 2026).

Op basis van de beraadslagingen en onderzochte opties wordt het volgende voorstel gedaan :

1. Huisvesting Werkbaan Oost :

Twee opties nader te onderzoeken voor de korte termijn:

- a. *Bedrijventerrein De Laarberg in een bestaand pand (verkenning loopt)*
- b. *Industrieweg 1, Neede, voormalig pand Hameland (contact met makelaar gelegd; eerste schouw gedaan; huurprijs opgevraagd)*



2. *Huisvesting van de nieuwe uitvoeringsorganisatie voor werk en inkomen :
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.
De 4^e functie werkgeversservicepunt kan in een gezamenlijke locatie met diverse partners blijven.
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.*

In die aandeelhoudersvergadering heeft u het volgende besloten :

*De aandeelhoudersvergadering vraagt naast de tijdelijke huisvestingsopties genoemd onder 1a. en 1b. ook alle andere mogelijke opties voor de tijdelijke huisvesting te onderzoeken.
In de week van 2 maart wordt er een extra overleg gepland (inmiddels gepland op 6 maart van 10.30 -11.30 uur bij Werkbaan Oost) met ook de nieuwe wethouder van Winterswijk, om op dat moment een keus te maken voor de huisvesting op korte termijn.*

*De definitieve huisvesting voor de nieuwe uitvoeringsorganisatie voor werk en inkomen wordt overgelaten aan de stuurgroep "Samen aan het stuur".
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.*

Met die besluitvorming zijn we concreet aan de slag gegaan. We hebben diverse verkenningen bij makelaars gedaan, eigen netwerken ingezet en het internet afgezocht. We hebben in de uitgewerkte opties ook de huisvesting van de Sociale Dienst Oost Achterhoek (SDOA) meegenomen om een complete doorkijk te maken. Op 14 februari 2020 hadden we de twee aanwezige aandeelhouders al een globale verkenning met berekeningen overhandigd, ter oriëntatie en eerste gedachtenvorming. In onderstaande, uitgewerkte opties zijn de aannames verder verfijnd. De opties zijn doorgenomen met de directeur van SDOA op 2 maart 2020, ter voorbereiding van behandeling in de aandeelhoudersvergadering Werkbaan Oost.

De aandeelhouders moeten op 6 maart 2020 wel een uitspraak doen over de huisvesting van Werkbaan Oost vanaf 1 januari 2021 anders wordt de voorbereidingstijd te kort. We presenteren daarvoor de opties hieronder, waarbij dus ook "doorkijk" opties voor Oosterkracht meegenomen zijn. De opties moeten nog wel besproken worden in de stuurgroep Samen aan het Stuur.

In de twee bijlagen geven wij u inzicht in een aantal opties met betrekking tot huur en koop:

Bijlage 1 geeft gegevens over de onderzochte, beschikbare panden. Naast panden op het bedrijventerrein De Laarberg zijn voor de korte termijn voor Werkbaan Oost ook nog 2 panden in respectievelijk Neede en Ruurlo bekeken. Ter completering zijn ook nog een paar gegevens van het huidige pand gegeven (Albert Schweitzerstraat 13).

In bijlage 2 zijn 6 opties uitgewerkt.

Optie 1 (huren Nolte Küche) en optie 2 (kopen Nolte Küche) is een pand dat onderdeel uitmaakt van een bedrijfsgebouw op De Laarberg. Dat gebouw staat op een zichtlocatie aan de N18. Het bedrijfsgebouw bestaat uit 3 panden. Optie 1 en 2 zijn bedoeld voor Werkbaan Oost.

Bij optie 3 en optie 4 wordt er een naburig pand (Badisign) in hetzelfde bedrijfsgebouw toegevoegd. (Nolte Küche + Badisign huren of kopen). Bij deze opties (3 en 4) kan het hele werk-leerbedrijf worden gehuisvest.

– Opmerking: Het derde pand in dit bedrijfsgebouw wordt gehuurd door Brezan automaterialen –

Bij optie 5 en 6 (nieuwbouw Oosterkracht) wordt het Werk-leerbedrijf gehuisvest in een nieuw pand. Dit kan zowel huur als koop zijn op De Laarberg.



Alles afwegende komen wij tot het volgende advies/ voorstel:

Advies/ voorstel:

1. Huur het pand van Nolte Küche 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 pand van Badisign 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.

Bijlage 1: Gegevens beschikbare panden

Bestaand De Laarberg Groenlo	Omschrijving	M2
Pand Nolte Küche	Perceel (incl. 800 m2 parkeerplaatsen)	3.200
Werkbaan Oost	Productieruimte	1.600
(huurperiode minimaal 3 tot 5 jaar)	Entree, kantine, garderobe, spreek-vergaderruimtes, kantoor	800
	Kantoorruimte etage	600
	Totaal (exclusief perceel)	3.000
Bestaand De Laarberg Groenlo	Omschrijving	M2
Pand Badisign	Perceel (incl. 2.550 m2 parkeerplaatsen)	4.800
Extra voor SDOA	Productieruimte	1.600
Aaneengesloten met Nolte Küche	Kantoor- en spreekruimte BG	650
(huurperiode minimaal 3 tot 5 jaar)	Kantoorruimte etage	400
	Totaal (exclusief perceel)	2.650
Bestaand Industrieweg Neede	Omschrijving	M2
(huurperiode minimaal 3 jaar)	Perceel	4.000
	Productieruimte	1.508
	Kantine	270
	Magazijn	854
	Kantoorruimte BG	282
	Kantoorruimte etage	-
	Totaal (exclusief perceel)	2.914
Bestaand Stationsweg Ruurlo	Omschrijving	M2
(huurperiode minimaal 5 jaar)	Perceel	6.000
	Productie-magazijn	2.400
	Kantoorruimte BG	1.300
	Totaal (exclusief perceel)	3.700
Nieuwbouw De Laarberg Groenlo	Omschrijving	M2
Oosterkracht	Aankoop perceel	6.000
(huurperiode minimaal 15 jaar)	Bouw pand - productieruimte	3.250
	Bouw pand - kantoorruimte	1.000
	Totaal (exclusief perceel)	4.250
Albert Schweitzerstaat Lichtenvoorde	Omschrijving	M2
WBO	Perceel	11.900
	Bebouwd (inclusief etage)	6.130
	Totaal (exclusief perceel)	6.130
	Verkoopprijs (januari 2018)	1.125.000
	Huurprijs / jaar voor 4.750 m2	91.834

Bijlage 2: Huur / koop / nieuwbouw (2 pagina's)

optie 1:

Huur pand "Nolte" tbv Werkbaan Oost (5 jaar)

Hiervoor is een eenmalige investering nodig van € 450.000,- (in een keer af te schrijven).

	Huurtermijn 5 jaar	Huurtermijn 3 jaar (verhoging 20%)	Huurtermijn 10 jaar (korting 10%)
Huurkosten	126.000	151.200	113.400
Onderhoudskosten	55.000	55.000	55.000
Totale kosten	181.000	206.200	168.400
Huur per m2:	42,00	50,40	37,80

Optie 2:

Koop pand "Nolte" tbv Werkbaan Oost

Aanschaf Nolte perceel	320.000		
Aanschaf Nolte bebouwing	1.280.000		
Verbouwingskosten	450.000		
Totale investering	2.050.000		
Jaarlijkse afschrijvingskosten (40 jaar) exclusief perceel	43.250		
Jaarlijkse onderhoudskosten	55.000		
Totaal	98.250		
		Onderhoudskosten	55.000
		Afschrijvingskosten investering	43.250
		Totale kosten	98.250

Optie 3:

Huur panden "Nolte en Badisign" tbv Werkbaan Oost en SDOA (5 jaar)

Hiervoor is een eenmalige investering nodig van € 450.000,- voor het pand Nolte (zie optie 1) + € 150.000,- extra voor het pand Badisign (geheel in een keer af te schrijven).

Huurkosten "Nolte"	126.000
Onderhoudskosten	55.000
Totale kosten	181.000
Huurkosten "Badisign"	108.500
Onderhoudskosten	15.000
Totale kosten	123.500

	Huurtermijn 5 jaar	Huurtermijn 3 jaar (verhoging 20%)	Huurtermijn 10 jaar (korting 10%)
Huurkosten	234.500	281.400	211.050
Onderhoudskosten	70.000	70.000	70.000
Totale kosten	304.500	351.400	281.050
Huur per m2:	41,50	49,81	37,35
Totale huur per jaar:	234.500	281.400	211.050
Huidige totale huur per jaar Werkbaan Oost + SDOA + Loopbaanplein Winterswijk:	222.000	222.000	222.000
(Werkbaan Oost € 80.000,-; SDOA Groenlo € 112.000,-; LBP Winterswijk € 30.000,-)			

Optie 4:

Koop panden "Nolte en Badisign" tbv WBO en SDOA.

Aanschaf percelen	800.000
Aanschaf bebouwing	2.100.000
Verbouwingskosten	600.000
Totale investering	3.500.000

Jaarlijkse afschrijvingskosten (40 jaar) exclusief perceel	67.500
Jaarlijkse onderhoudskosten	70.000
Totaal	137.500

Onderhoudskosten	70.000
Afschrijvingskosten investering	67.500
Totale kosten	137.500

Optie 5:

Huur nieuwbouwpand tbv Oosterkracht

Huur	272.500
Verbouwingskosten	-
Totale huurkosten	272.500

Jaarlijkse onderhoudskosten	55.000
Totaal	327.500

Onderhoudskosten	55.000
Huurkosten	272.500
Totale kosten	327.500

Optie 6:

Bouw nieuwbouwpand tbv Oosterkracht

Aanschaf perceel	720.000
Aanschaf bebouwing	3.437.500
Totale investering	4.157.500

Jaarlijkse afschrijvingskosten (40 jaar) exclusief perceel	85.938
Jaarlijkse onderhoudskosten	55.000
Totaal	140.938

Onderhoudskosten	55.000
Afschrijvingskosten investering	85.938
Totale kosten	140.938