



Tijdslijn Huisvesting Werkbaan Oost BV, 9 juli 2021

2017 – 2021

Chronologisch overzicht met onderleggers

Punt 1

Bijlage a: 3 pagina's

Bijlage b: 1 pagina

Werkbaan Oost sluit een huurovereenkomst met Dussnes BV van 15 januari 2018 tot en met 30 juni 2019. Met een eerste overeengekomen verlenging tot 30 juni 2020.

Daarna verlenging mogelijk van telkens één jaar. De wederzijdse opzegtermijn bedraagt tenminste zes maanden.

Het gaat om bijna het gehele pand. Een deel van het pand verhuurt Dussnes daarna aan ATAG verwarming met instemming van Werkbaan Oost. Dit leidt tot een bijstelling van de huurprijs voor Werkbaan Oost.

bylage a

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde 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 de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

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 B.V., gevestigd Albert Schweitzerstraat 13 te 7131 PG Lichtenvoorde, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68643047, 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 een gedeelte van de bedrijfsruimte, groot 142 m², hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen aan de Albert Schweitzerstraat 13 te 7131 PG Lichtenvoorde, kadastraal bekend gemeente Lichtenvoorde, sectie D, nummer 2784 (gedeeltelijk perceel), welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deelsluitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel, en welke installaties en andere voorzieningen niet, tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

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 1.2.

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

Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW, gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, 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 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 1 jaar en 5 en een halve maand, ingaande op 15 januari 2018 en lopende tot en met 30 juni 2019.

3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van 1 jaar, derhalve tot en met 30 juni 2020. Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 1 jaar.

3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste zes maanden.

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

 1

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt het eerste half jaar € 27.500,00 zegge: ZEVENENTWINTIG DUIZEND VIJF HONDERD EURO en vervolgens op jaarbasis € 80.000,00 zegge: TACHTIGDUIZEND EURO.

4.2 Partijen komen overeen dat verhuurder wel omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

4.3 Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de 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 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2019 aangepast overeenkomstig 9.1. t/m 9.4 algemene bepalingen.

~~4.6 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.~~

4.7.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen;

4.7.2 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 19.3.a algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 19.3.a sub I bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op 21% van de actuele huurprijs.

4.8. Per betaalperiode van 1 kalendermaand bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- de huurprijs	€	5.972,22
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€	1.254,17

totaal € 7.226,39

zegge: ZEVENDUIZENDTWEEHONDERDZESENTWINTIG EURO EN NEGENENDERTIG EUROCENT.

4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 15 januari 2018 tot en met 31 januari 2018 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 3.962,86. Dit bedrag is **Inclusief** omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als huurder omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 15 januari 2018.

4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 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.

4.12 Verbouwingen/optimalisaties op kosten van huurder worden niet doorberekend in de huurprijs.

Leveringen en diensten

5. 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.

Bankgarantie

6. Partijen zijn geen bankgarantie c.q. waarborgsom overeengekomen.

Beheerder

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

7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

Bijzondere bepalingen

8.1 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.

 2

8.2 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.

8.3 Roken binnen het pand is niet toegestaan;

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

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

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

8.7 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);

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

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

8.10 Onderverhuur is niet toegestaan;

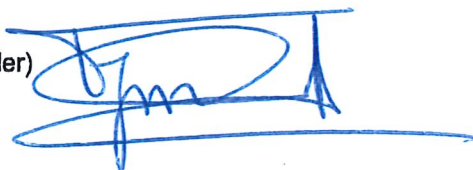
Verrekening nutskosten en het fysiek scheiden van panden

9. 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 geschiedt onderling en valt buiten de verantwoordelijkheid van verhuurder.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats Lichtenvoorde datum 12-01-2018

F.J.M. Dusseldorp
(handtekening verhuurder)



plaats Lichtenvoorde datum 12.01.2018

J.P.M. Scheinck
(handtekening huurder)



Bijlagen:

- algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte (het geel gearceerde deel is het deel dat niet door huurder wordt gehuurd, maar in gebruik komt bij Atag)
- proces-verbaal van oplevering (ten tijde van de sleuteloverdracht)

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 2.1.

Handtekening huurder(s):





bijlage b

Algemene Vergadering van Aandeelhouders Werkbaan Oost BV

Agendapunt 9, 23 februari 2018

Bijlage(n): geen

Onderwerp:
Mededelingen

a. Locatie Albert Schweitzerstraat 13 Lichtenvoorde

Het pand is door de GR Hameland op 15 januari 2018 verkocht aan Dussness BV te Lichtenvoorde. Per 1 januari 2018 heeft ATAG Verwarming een deel van de locatie gehuurd. De afgesproken huur met de nieuwe eigenaar voor het hele pand voor de periode 1 januari 2018 tot en met 30 juni 2019 was € 175.000,- excl. btw. Dat was € 9.700,- excl. btw per maand. Doordat ATAG Verwarming een deel van de locatie huurt, is onze huurprijs bijgesteld naar € 108.000,- excl. btw voor de voornoemde periode. Dat is € 6.000,- excl. btw per maand. ATAG Verwarming huurt rechtstreeks van de eigenaar. ATAG verwarming betaalt een bedrag van € 2.750,- per maand aan Werkbaan Oost voor facilitaire diensten, gebruik materialen en beveiliging. De kosten voor ICT en dagelijks binnen-onderhoud zijn geheel voor rekening van ATAG Verwarming.

b. Voorbereiding situatie per 1 juli 2019

De bestuurder en de manager van Werkbaan Oost zijn in gesprek met de manager van de Sociale Dienst Oost Achterhoek en met beleidsmedewerkers van de gemeenten Berkelland, Oost Gelre en Winterswijk over de Sociale Werkvoorziening per 1 juli 2019. Hierover zijn binnen die organisaties inleidende, verkennende notities geschreven.

c. Situatie East Holding in Aalten

De situatie zal kort mondeling besproken worden.



Tijdslijn Huisvesting Werkbaan Oost BV, 9 juli 2021

2017 – 2021

Chronologisch overzicht met onderleggers

Punt 2

Bijlage : ---

Van de overeengekomen eerste verlenging tot 30 juni 2020 is gebruik gemaakt omdat medio 2019 nog niet duidelijk was hoe Werkbaan Oost in de toekomst gepositioneerd ging worden.



Tijdslijn Huisvesting Werkbaan Oost BV, 9 juli 2021

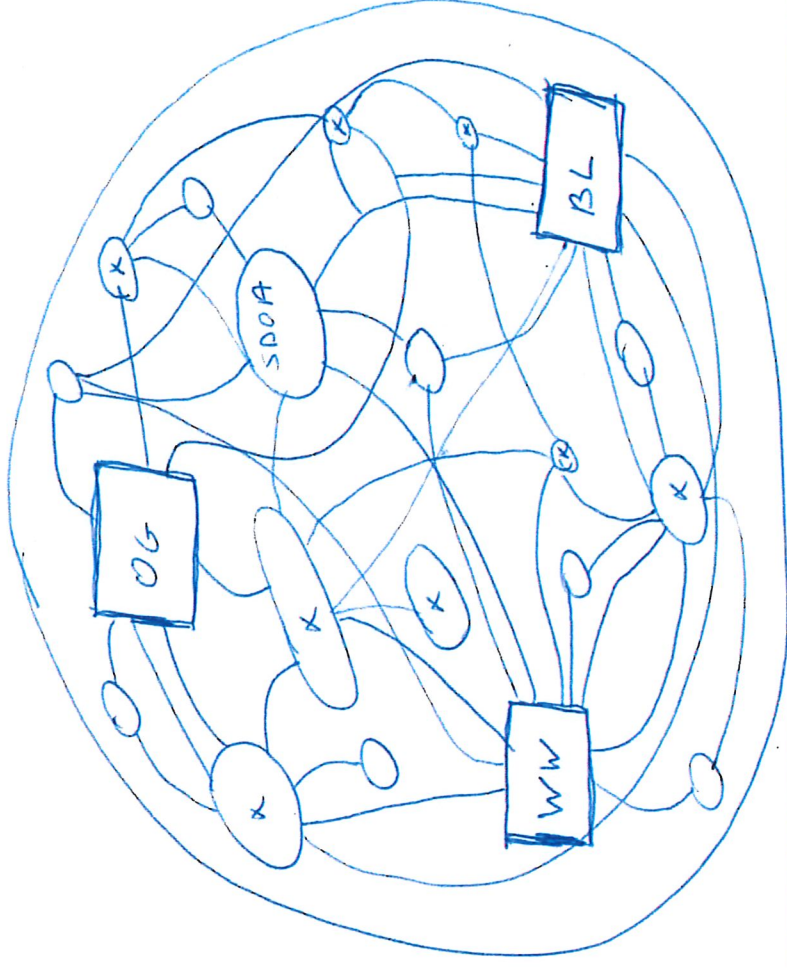
2017 – 2021

Chronologisch overzicht met onderleggers

Punt 3

Bijlage : 3 pagina's

Het Dagelijks Bestuur van de Sociale Dienst Oost Achterhoek (SDOA) vraagt het bureau voor sociale vraagstukken RADAR advies over de positionering van de SDOA in het sociaal domein. In het advies van 31 mei 2019 neemt RADAR ook de positionering van Werkbaan Oost mee. In dit advies zit de aanzet tot de vorming van een leerwerkbedrijf waardoor er een doorlopende leer- en ontwikkelijn ontstaat voor mensen aan de onderkant van de arbeidsmarkt (pagina 28). Het advies van RADAR om model 2 uit het advies door te voeren –SDOA als tweedelijnsorganisatie- (pagina 13) wordt bestuurlijk ook overgenomen.



Aan het Stuur!

Positionering van SDOA in het sociaal domein

Sociale Dienst Oost Achterhoek

Rapport

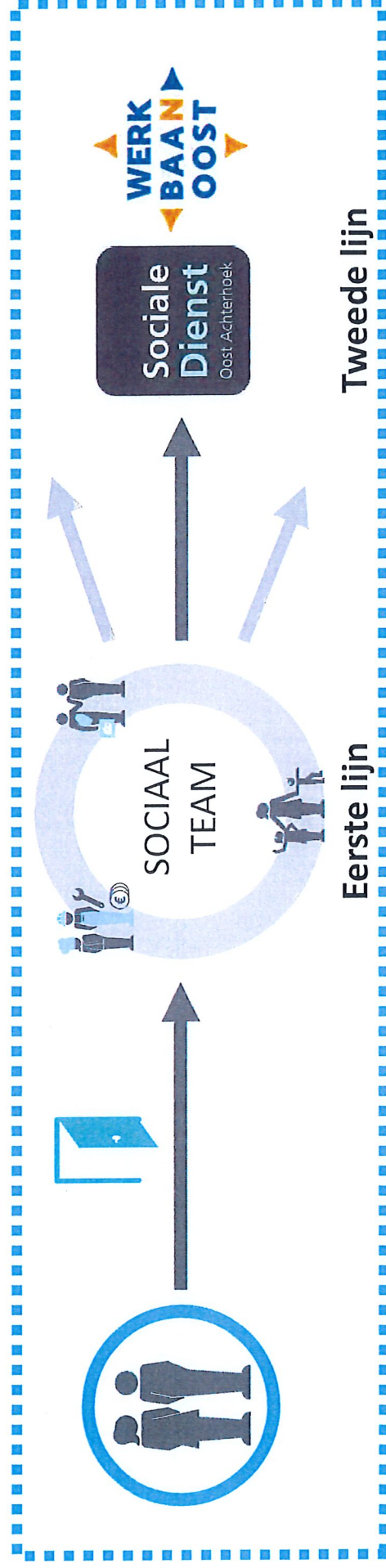
Amsterdam, 31 mei 2019

Concept

5. De modellen: Model 2

SDOA als tweedelijns organisatie

Omschrijving: Vanuit één toegang ontvangt de inwoner integrale ondersteuning bij alle vragen op het gebied van Werk & Inkomen, Wmo en Jeugd, en wordt zo nodig verwezen naar partners in het netwerk. SDOA fungeert als een tweedelijns organisatie voor bijv. matching, leerwerktrajecten en inkomensexpertise.



Voordelen

- Eenduidige nabije toegang
- Aansluitend op werkwijze 1 gezin, 1 plan, 1 regisseur
- Schaalvoordelen m.b.t. specialisme en voorzieningen
- Mogelijkheden voor lokale kleur

Nadelen en risico's

- Grote vraag sociale teams wat betreft kennis
- Grote verschillen in benadering van de inwoners per professional
- Korte lijnen met SDOA vraagt investeringen
- Onduidelijkheid over verantwoordelijkheid voor kaderstellend- en uitvoeringsbeleid

8. Ons advies

Werkbaan Oost

Werkbaan Oost heeft veel kennis en expertise van mensen met een (grote) afstand tot de arbeidsmarkt. We willen u adviseren om deze kennis niet verloren te laten gaan, maar de reeds ingezetete ontwikkeling om Werkbaan Oost door te ontwikkelen naar een leerwerkbedrijf voort te zetten.

Met deze doorontwikkeling van Werkbaan Oost creëert u, gebruikmakend van de kennis en expertise van SDOA en Werkbaan Oost, een doorlopende leer- en ontwikkellijn voor de "onderkant van de arbeidsmarkt". De kennis en expertise, maar ook de infrastructuur wordt dan ingezet voor een doorlopende lijn van arbeidsmatige dagbesteding tot uitstroom naar de reguliere arbeidsmarkt. Met name voor de doelgroep "Perspectief" kan deze doorlopende lijn van groot belang zijn.

Het is aan het bestuur van SDOA en de gemeenten of t.z.t. de beide organisaties ook organisatorisch geïntegreerd moeten worden.

De verbinding sociale teams en SDOA

Verder hebben we kunnen constateren dat SDOA inmiddels belangrijke stappen zet om verbinding te maken met de gemeentelijke sociale teams. Zo zijn er nu al met regelmaat consultants van SDOA (op het gebied van inkomen, statushouders en doelgroep "Meedoen") aanwezig in het sociaal team. Zij voeren nog niet het integrale gesprek maar kunnen wel op casusniveau nauw afstemmen met de sociale teams.

SDOA heeft daarmee gekozen om nadrukkelijk aanwezig te zijn in de kernen van de deelnemende gemeenten (het zogenaamde 7 kernenbeleid). SDOA is zich bewust dat deze beweging veel van de SDOA-medewerkers vraagt, met name in het werken vanuit vertrouwen en het werken vanuit de bedoeling.

De sociale teams van de gemeenten zijn ondertussen ook nog lerende. Ook van deze medewerkers wordt veel gevraagd. Zij moeten de beweging maken van (veelal) specialistisch hulpverlener naar generalistisch ondersteuner.



Tijdslijn Huisvesting Werkbaan Oost BV, 9 juli 2021

2017 – 2021

Chronologisch overzicht met onderleggers

Punt 4

Bijlage : 13 pagina's

Het “Programmaplan Doorgaande Ontwikkellijn” wordt in een definitief concept opgeleverd in juni 2019. Hierin is de vorming van een nieuw leerwerkbedrijf opgenomen, een samenvoeging van de Sociale Dienst Oost Achterhoek en Werkbaan Oost.

Programmaplan Doorgaande ontwikkellijn

Concept, versie 1.4



Auteur: Eva te Poele, projectleider
Versie: juni 2019

Leeswijzer

Doel van dit document

- Het doel van dit document is de projectaanpak voor het project '*Doorgaande ontwikkellijn*' weer te geven. Naar aanleiding van de strategiesessie op 13 maart jl. in Berkelland, waar de bestuurders van de drie gemeenten aanwezig waren, is de oorspronkelijke opdracht (Borging beschut werk), uitgebreid naar '*Doorgaande ontwikkellijn*'. In dit programmaplan wordt nader omschreven wat deze projectaanpak inhoudt.
- Dit plan vormt de basis voor de uitvoering van het programmaplan '*Doorgaande ontwikkellijn*'. Dit betekent dat dit programmaplan de leidraad is voor belangrijke beslissingen die tijdens het project genomen dienen te worden. Daarnaast wordt dit plan gebruikt om bij de afsluiting van het project te beoordelen of het project succesvol is geweest (resultaten van goede kwaliteit opgeleverd binnen planning en budget).

Inhoud van dit document

Om als goede leidraad voor het project te kunnen dienen, is in dit programmaplan beschreven wat:

- de aanleiding van het project is en het beoogde doel;
- de scope is van het project;
- het resultaat is en welke concrete 'producten' worden opgeleverd;
- de projectstructuur is;
- globale planning voor de komende periode;
- de randvoorwaarden zijn om het project met een kwalitatief goed resultaat af te ronden binnen planning en budget;
- het huidige budget is.

Achtergrond en doel

Achtergrond

Mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt hebben te maken met veel verschillende regelingen (Wajong, participatie, Wsw, dagbesteding, etc.). Dit heeft als effect dat de ondersteuning vanuit de verschillende regelingen onvoldoende op elkaar aansluit. Om deze mensen optimaal te ondersteunen, dienen schotten weg te vallen zodat er een doorgaande lijn ontstaat waarin onze inwoners met een afstand tot de arbeidsmarkt zich maximaal kunnen ontwikkelen op de lijn van WMO-arbeidsmatige dagbesteding tot aan betaald werk. Hierbij willen we aansluiten bij de belevingswereld van onze inwoners en waar het meerwaarde heeft, ruimte maken voor lokale initiatieven. Een integrale aanpak van de problematiek is hierbij noodzakelijk.

De gemeenten Berkelland, Oost Gelre en Winterswijk zien een toekomstige richting naar een gezamenlijke uitvoeringsorganisatie, waar alle ontwikkeltaken van SDOA en WBO worden ondergebracht voor de gehele doelgroep aan de onderkant van de arbeidsmarkt. Vanuit deze centrale plek wordt regie gevoerd over de doelgroep en maakt de organisatie optimaal gebruik van het netwerk van lokale initiatieven en het bestaande netwerk.

Gezien het aantal betrokken organisaties op de doorgaande ontwikkellijn, is duidelijke regie een vereiste; de rollen en verantwoordelijkheden moeten helder zijn. De betrokken organisaties moeten een netwerk vormen.

Doel

Het doel van dit project is als volgt:

Te komen tot één gezamenlijke uitvoeringsorganisatie, met de volgende taken en deelneming:

- Werk- en leerbedrijf
- Levensonderhoud service punt
- Werkgevers Service Punt (deelneming)

Tot de opdracht behoort niet het thema 'Een leven lang leren'. De uitvoeringsorganisatie is bedoeld voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, en is niet bedoeld voor activiteiten van werkenden of mensen die nog studeren. Laatstgenoemden kunnen zich wenden tot het leer-werkloket.

Ontwikkelingen

Ontwikkelingen

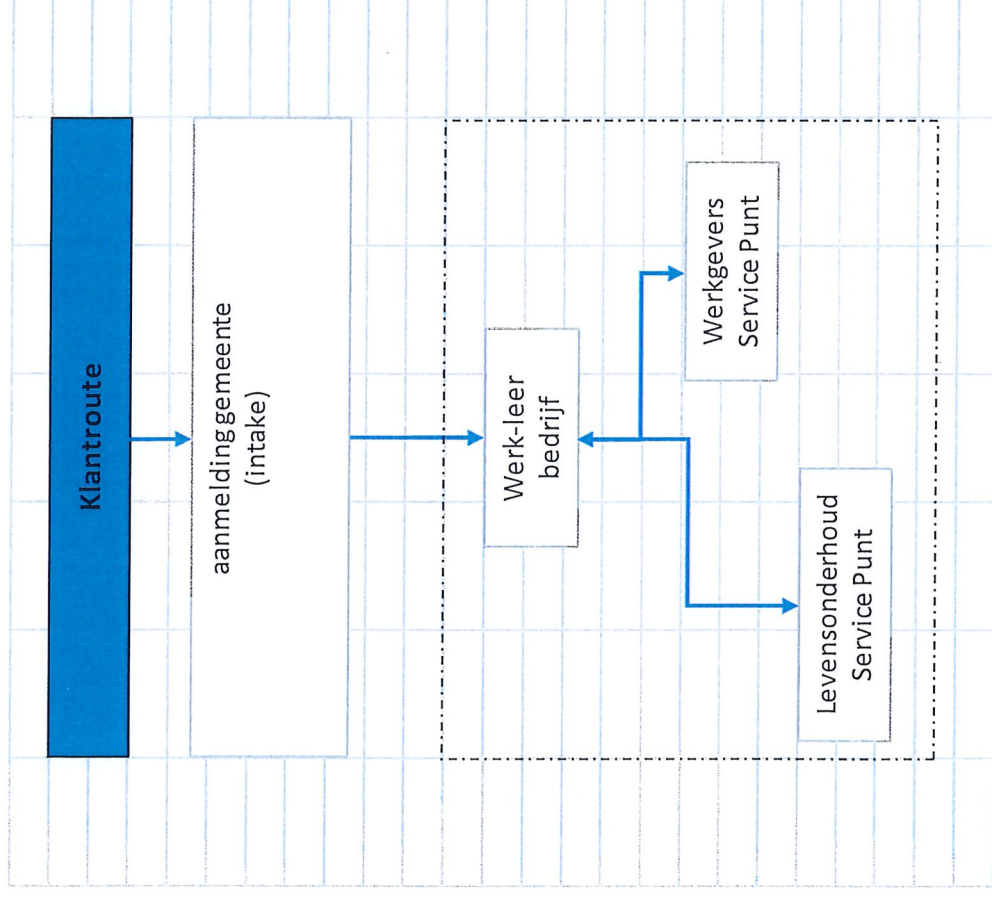
Op 13 maart 2019 vond er een strategiesessie plaats over de Participatiewet.

De sessie in Borculo werd bijgewoond door de drie wethouders, managers en beleidsmedewerkers van de drie gemeenten, de managers en directeuren van SDOA en Werkbaan Oost, en de leden van de kerngroep van het project 'Doorgaande ontwikkellijn'.

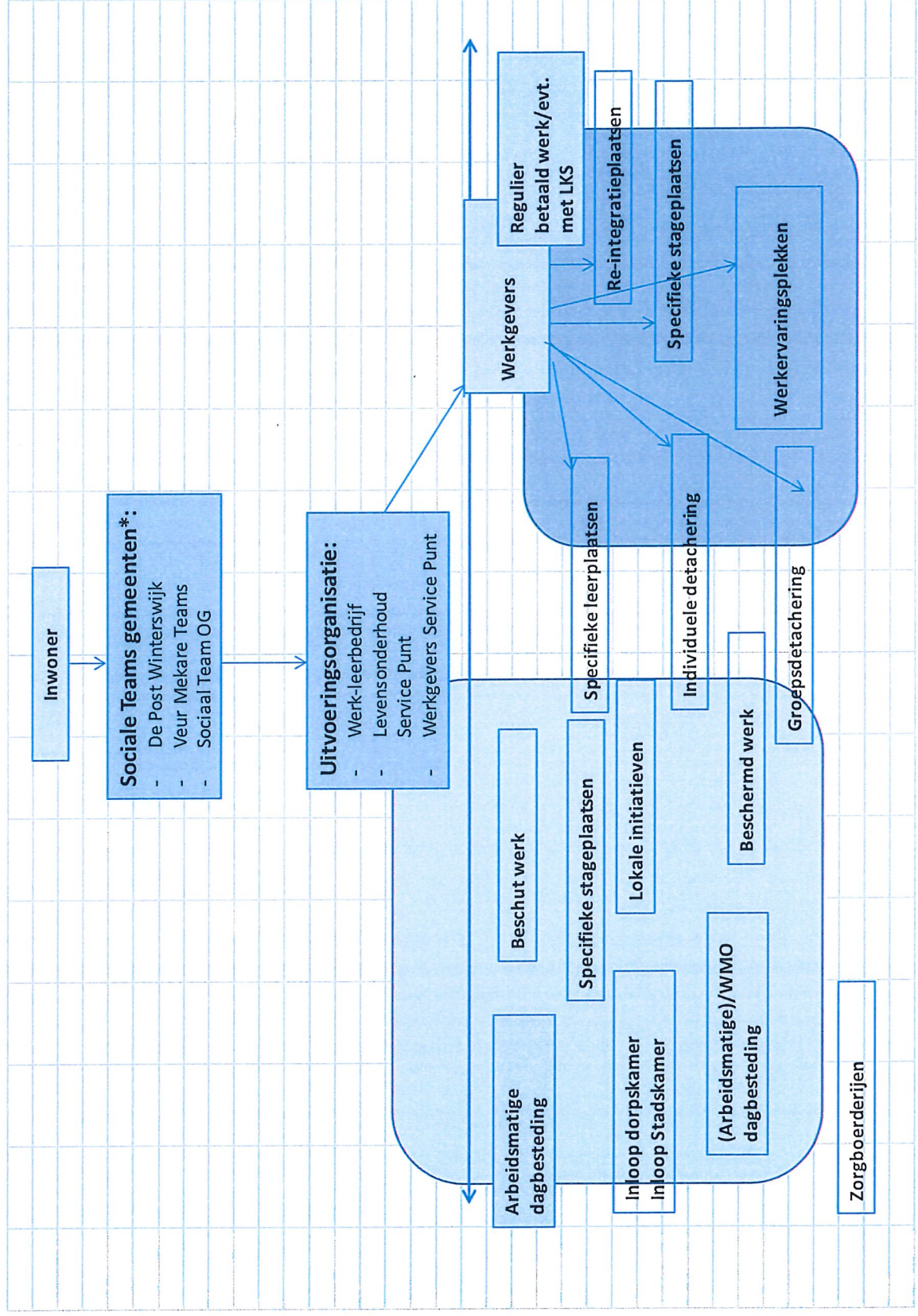
De visie op de doorgaande ontwikkellijn van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt stond centraal. Deze ontwikkellijn wordt ook wel de klantroute genoemd. Deze klantroute loopt van WMO-dagbesteding en onderwijs (praktijkonderwijs, speciaal onderwijs, arbeidstrainingscentrum) naar betaald werk. Op de route kunnen zich bijvoorbeeld bevinden arbeidsmatige dagbesteding, specifieke leerplaatsen, beschermd werk, werkervaringsplaatsen, re-integratieplaatsen, detacheringsplaatsen en regulier werk (met of zonder loonkostensubsidie). De klantroute is op de volgende pagina gevisualiseerd.

Het werd duidelijk dat alle drie gemeenten de visie op de doorgaande ontwikkellijn ondersteunen. De colleges van de gemeenten Berkelland, Oost Gelre en Winterswijk hebben de visie bestuurlijk bekrachtigd.

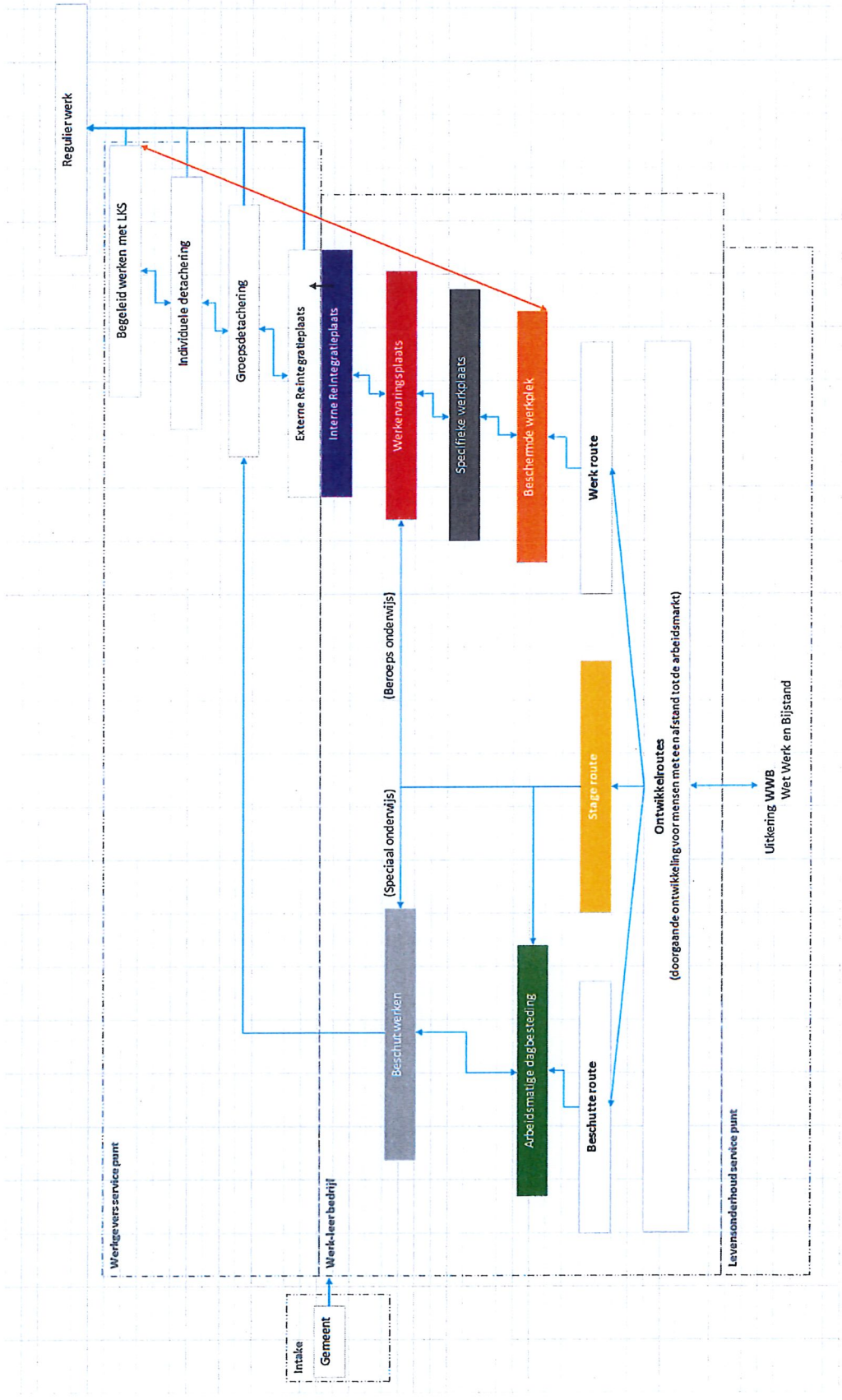
Klantroute op organisatieniveau



Klantroute op klantniveau



Klantroute in stappen



Menukaart

[illegible]

SDOA vult menukaart nog aan.

Resultaat en op te leveren producten

Resultaat

Eén uitvoeringsorganisatie, met de volgende taken:

- werk-leer bedrijf
- levensonderhoud service punt
- werkgevers service punt (werkbemiddeling)

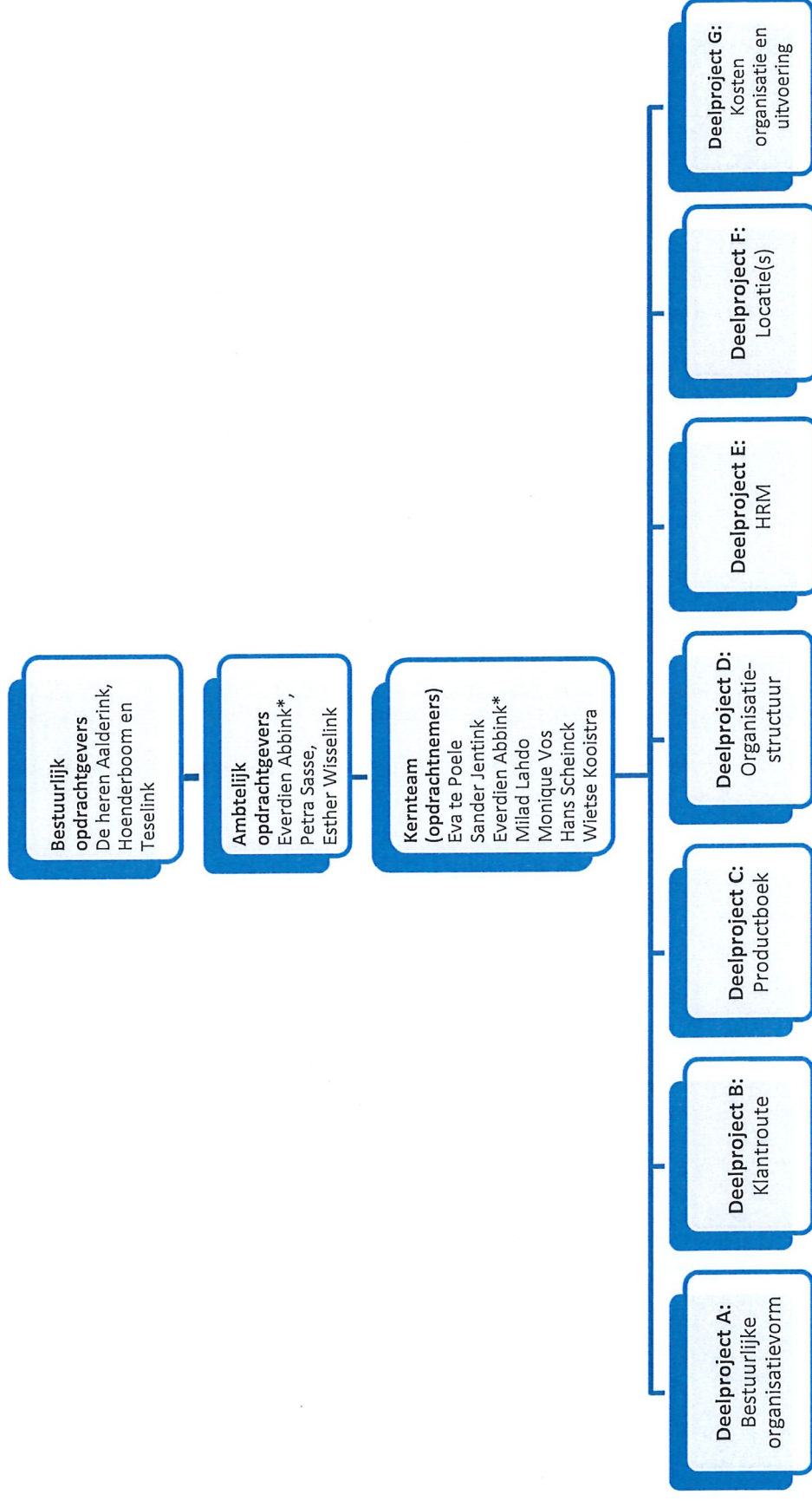
Op te leveren producten

1. (Een schets van) een gezamenlijke uitvoeringsorganisatie met daarin opgenomen: (a) bestuurlijke organisatievorm, (b) klantroute, (c) productboek, (d) organisatiestructuur, (e) HRM, (f) locatie(s) (g) kosten organisatie en uitvoering.
2. Een stappenplan/realistisch tijdspad om te komen tot deze gezamenlijke uitvoeringsorganisatie.

Opdrachtgevers en opdrachtnemers

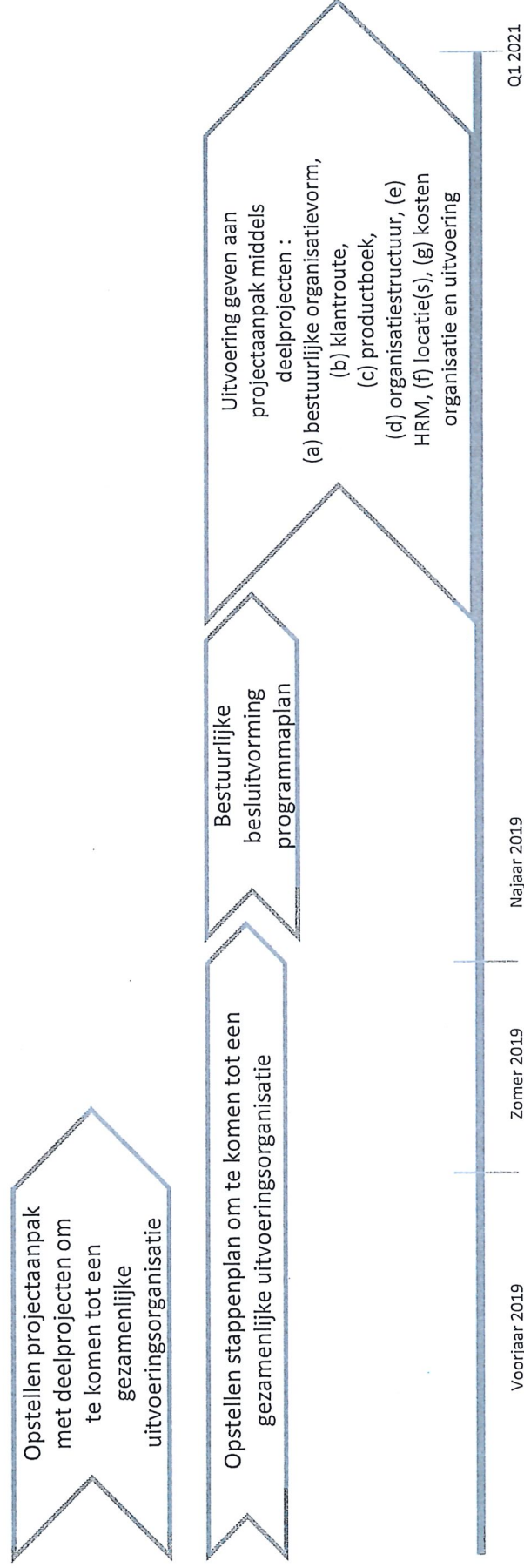
Verantwoordelijke (intern)	Functie	Project verantwoordelijkheid
De heer G. Teselink	Wethouder gemeente Berkelland	Bestuurlijk opdrachtgever
De heer J. Hoenderboom	Wethouder gemeente Oost Gelre	Bestuurlijk opdrachtgever
De heer W. Aalderink	Wethouder gemeente Winterswijk	Bestuurlijk opdrachtgever
Mevrouw E. Wisselink	Programmamanager Sociaal Domein gemeente Berkelland	Ambtelijk opdrachtgever
Mevrouw P. Sasse	Manager OWZ gemeente Oost Gelre	Ambtelijk opdrachtgever
Mevrouw E. Abbink	Manager Mens & Omgeving gemeente Winterswijk	Ambtelijk opdrachtgever
Mevrouw E. te Poele	Beleidsmedewerker gemeente Oost Gelre	Projectleider en lid kernteam
De heer M. Lahdo	Beleidsmedewerker gemeente Berkelland	Lid kernteam
De heer S. Jentink	Beleidsmedewerker gemeente Oost Gelre	Lid kernteam
Mevrouw B. klein Gunnewiek	Beleidsmedewerker gemeente Winterswijk	Lid kernteam
Mevrouw M. Vos	Beleidsmedewerker SDOA	Lid kernteam
De heer H. Scheinck	Directeur Werkbaan Oost	Lid kernteam
De heer W. Kooistra	Teamleider a.i. SDOA	Lid kernteam 10

Projectstructuur



*Namens opdrachtgevers in het kernteam

Planning



Budget

Project	2020
Extern projectleider (2 dg per wk * 8 uur * €120,- * 50 weken)	€ 96.000,-
Adviesopdrachten deelprojecten	€ 20.000,-
Projectsecretaris/projectondersteuning (0,5 FTE/HBO)	€ 40.000,-
Vervangingsbudget voor mensen die in de projecten zitten	€ 40.000,-
Onvoorzien	€ 4.000,-
Totaal programma	€200.000



Tijdslijn Huisvesting Werkbaan Oost BV, 9 juli 2021

2017 – 2021

Chronologisch overzicht met onderleggers

Punt 5

Bijlage : 2 pagina's

In de aandeelhoudersvergadering van 20 december 2019 legt de directie aan de aandeelhouders de situatie van de huisvesting van Werkbaan Oost voor. De directie verzoekt de aandeelhouders richting te bepalen. De opzegtermijn voor de huurovereenkomst ligt op uiterlijk 1 januari 2020 (6 maanden vóór 30 juni 2020).



Algemene Vergadering van Aandeelhouders Werkbaan Oost BV

Agendapunt 7, 20 december 2019

Bijlage(n): --

Onderwerp:
Huisvesting Werkbaan Oost

Toelichting/ ter bespreking:

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 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 onze waarneming 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 hoofdvesting en een pand zoeken in gemeente 2 en gemeente 3 als nevenvestigingen

De positie van Werkbaan Oost is volgens de visie op de "doorgaande ontwikkelijn" 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 hoofdvesting 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 hoofdvesting 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 hoofdvesting 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.