



Colleges van burgemeester en wethouders  
van de Westfriesse gemeenten

Hoorn, 8 oktober 2019

Betreft: Huisvesting WerkSaam Westfriesland

Geacht college,

WerkSaam is vanaf 1 januari 2015 gevestigd aan het Dampten in Hoorn. Het pand is grotendeels in eigendom en een deel is gehuurd. Graag informeer ik u over de beslissing van het algemeen bestuur om het deel van het pand dat niet in eigendom is van WerkSaam aan te kopen, waardoor een besparing op de bedrijfskosten wordt gerealiseerd.

### **Aanleiding**

Door het wegvallen van de reserve schommelingen bedrijfsvoering heeft WerkSaam een taakstelling van € 463.000 per jaar vanaf 2021. Dit is aanleiding geweest om kritisch naar de bedrijfskosten te kijken. Het pand aan het Dampten is voor het overgrote deel in bezit van WerkSaam, met uitzondering van de vleugels 3 en 4 en het deel dat aan derden wordt verhuurd (Tijhuis). De huurkosten voor WerkSaam zijn jaarlijks € 130.000. De huurovereenkomst moest opnieuw verlengd worden en de vraag was of aankoop niet een financieel voordeel kon opleveren.

### **Onderzoek optie aankoop**

In de eerste helft van 2019 is onderzoek gedaan naar de aankoop van de vleugels 3 en 4 van het pand en het deel dat aan derden wordt verhuurd (verder: het pand). De vraagprijs van de verkoper is gelijk aan de WOZ-waarde van 2018. Na onderhandeling kon het pand aangekocht worden voor € 1.700.000 bij een opleverdatum 1 augustus 2019.

Dampten 26 • 1624 NR Hoorn  
Postbus 566 • 1620 AN Hoorn  
T 0229-258758  
info@werksaamwf.nl  
www.werksaamwf.nl

### **Argumenten aankoop**

Het bezit van onroerend goed volgt niet direct uit het belang, het doel of de taken van WerkSaam. Toch zag het algemeen bestuur voldoende argumenten om tot aankoop over te gaan.

#### Dienstverlening

Het aantal benodigde vierkante meters zal de komende jaren niet snel terug lopen. Weliswaar neemt het aantal Wsw'ers af, maar deze plekken worden ingevuld door Beschut Werkers (voor drie uitgestroomde Wsw'ers komt één Beschut Werker terug) en leer-werkstages. Ook zien we dat Wsw'ers die buiten werken en als gevolg van het ouder worden en een toename van klachten terugkeren naar een plek binnen de leer-werkbedrijven. Daarnaast is een verandering van het dienstverleningsmodel doorgevoerd, wat inhoudt dat meer gewerkt wordt met re-integratiegroepen. Voor deze groepen is meer cursusruimte en opleidingsruimte nodig.

Verdere voordelen van aankoop van het pand:

- Er is voldoende oppervlakte beschikbaar om alle activiteiten en veranderingen in het dienstverleningsmodel op een centrale (herkenbare) locatie uit te voeren.
- De werklocatie van een grotendeels kwetsbare groep blijft voor de komende periode / middellange termijn beschikbaar. Er is geen risico dat de verhuurder de huur opzegt en de werkzaamheden moeten worden verplaatst naar een andere locatie.
- Geïnvesteed kan worden in de arbeidsomstandigheden, waaronder de klimaatbeheersing en duurzaamheid.

Een nadeel is dat door aankoop van het pand weinig flexibiliteit meer bestaat. Die flexibiliteit zou op termijn gevonden kunnen worden in het zelf verhuren van die onderdelen van het pand die niet meer nodig zijn voor dienstverlening aan de doelgroep.

#### Financieel

Aankoop van het pand voor € 1.700.000 leidt tot een jaarlijks structurele besparing op de kosten van bedrijfsvoering van € 90.000. De beschikbare middelen worden daarmee optimaal aangewend en de overhead daalt.

### Risico

Het huurcontract met Tijhuis loopt tot en met 2023 met een stilzwijgende verlenging voor telkens 5 jaar. Bij het opzeggen van de huur door Tijhuis en het niet vinden van een andere huurder loopt de jaarlijks structurele besparing op de kosten van bedrijfsvoering terug tot € 28.000 vanaf 2024.

Een risico op waardedaling wordt niet voorzien, mede gezien het besluit van de gemeente Hoorn om het Dampten te bestempelen als toekomstige bestemming voor woningbouw.

### **Besluit van het algemeen bestuur**

Tijdens de vergadering van 12 juli 2019 heeft het algemeen bestuur besloten om een investeringskrediet van € 1.700.000 voor de aankoop van het pand Dampten te verstrekken.

Op 1 augustus 2019 heeft de overdracht plaatsgevonden.

Met vriendelijke groet,  
Namens het dagelijks bestuur

M.J. Döle,  
Directeur

