

WERKGROEP 7

Mogelijke scenario's Huisvesting van de werkgroep Huisvesting

1.1 De cijfers:

Huisvestingskosten Fivelingo en ISD Noordoost

Fivelingo

	<u>Gebouw Fivelpoort:</u>	<u>Gebouw Prins Bernardlaan</u>	
Aanschafwaarde(*)	8.166.100	510.760	
Boekwaarde (*) per 1-1-2015	6.418.176	376.686	
Openstaande leningen	6.400.000	360.000	
<u>Kosten:</u>			
Rente (gem. 4,03%)	257.920	14.508	
Afschrijvingen (*)	337.500	25.800	
Onderhoud	90.000	10.000	
Energie	120.000	70.000	
Verzekeringen, OZB ed	70.990	20.700	
Kosten per jaar	876.410	141.008	<u>1.017.418</u>

(*) inclusief gebouw gebonden installaties

Daarnaast grond en terreinen 1.227.349
Met een lening voor hetzelfde bedrag.
Rente: ongeveer **61.000 per jaar**

ISD Noordoost

Gebouw Singel 27

Kosten:

Kale huur (€ 147,42 per m2) 156.408

Gebouw gerelateerde kosten:

Onderhoud gebouw (17,78 per m2)	18.865
Energie (€ 24,31 per m2)	25.793
Gebouwbeheer(exploitatie) € 19,63 per m2	20.827
Verzekeringen (€ 2,61 per m2)	2.769
Schoonmaakkosten (€ 15,51 per m2)	16.456
Afvalafvoer en verwerking (€ 1,42 per m2)	1.507
Kosten investeringen (€ 54,77 per m2)	58.111
Kosten per jaar	300.736

Overige kosten:

Diensten en middelen (€ 10,55 per m2)	11.194
Kosten van risicobeheer (€ 13,02 per m2)	13.814
Kosten van repro (€ 58,05 per m2)	61.591
Infrastructuur telefonie (€ 16,80 per m2)	17.825
Facility management (€ 47,41 per m2)	50.302
Kosten per jaar	154.726

Totale kosten	<u>455.462</u>
----------------------	-----------------------

1.2 Inhoudelijke inleiding

Met de invoering van de Participatiewet per 1 januari 2015 is de instroom in de sociale werkvoorziening gestopt. Daarmee stopt in de huidige opzet ook de instroom van nieuw personeel. Als we niets doen zullen langzamerhand bedrijfsonderdelen verdwijnen, omdat er onvoldoende bemensing is.

De Rijksoverheid benadrukt, met het sluiten van een Sociaal Akkoord, dat het bedrijfsleven haar verantwoordelijkheid voor de doelgroep met een beperkte belastbaarheid moet nemen. Deze combinatie maakt dat het verstandig is na te denken hoe het werken door mensen met een beperkte belastbaarheid toekomstbestendig, duurzaam en zoveel mogelijk kostendekkend, vorm kan krijgen.

Net als de Rijksoverheid, hechten ook gemeenten veel waarde aan het meedoen van alle burgers in de samenleving, inclusief de groep mensen met een beperkte belastbaarheid. Iedereen kan naar vermogen bijdragen.

De nieuwe Participatiewet, die 1 januari 2015 in werking is getreden, biedt mensen met een beperkte belastbaarheid, daar een goede mogelijkheid voor. Mensen die in staat zijn slechts een deel van het minimumloon te verdienen, kunnen aan de slag doordat hun werkgever in aanmerking komt

voor een loonkostensubsidie vanuit de P-wet en gecompenseerd wordt voor het gedeelte waarvoor geen loonwaarde geleverd kan worden.

De nieuwe wet biedt de gelegenheid nieuwe vormen van werken voor mensen met een onvolledige loonwaarde te creëren. De staatssecretaris heeft werkgevers opgeroepen mee te doen en creatief te zijn. Het sociale akkoord is gesloten.

We hebben ervaring opgedaan in de sociale werkvoorziening. We hebben een nieuwe wet met nieuwe mogelijkheden. Samen willen we in onze regio een lonkend perspectief vaststellen met optimale kansen op werk en participatie voor alle burgers. Vanuit dat perspectief stellen we dan een transitieplan op, in hoeveel jaar we ontwikkelen van de oude naar de nieuwe situatie.

Het lonkend perspectief (een beetje dromen mag)

We wonen in gemeenten waar minimaal driekwart van de bevolking werkt of actief participeert in de samenleving. Mensen gaan minimaal twee dagen de deur uit om hun werk / activiteit te verrichten. Het bruist in de straten van activiteit en beweging. Burgers vinden het normaal om actief te zijn in de samenleving en een bijdrage te leveren. Er is zorg en aandacht voor elkaar. Alleen daar waar het netwerk onvoldoende is, levert de overheid een actieve bijdrage, totdat iemand het zelf weer kan.

De mogelijkheden van de Participatiewet worden optimaal benut. Het doelgroepregister bij het UWV is gevuld en toegankelijk – op branche – voor werkgevers (zonder naam en adres).

Werkgevers vinden het normaal in hun bedrijf mensen op te leiden en mogelijkheid tot stage en werkervaring te bieden. Veel bedrijven hebben naast hun bedrijf een afdeling of een klein apart bedrijf, dat functioneert als sociale onderneming. De fiscale voordelen die de overheid voor sociale ondernemingen heeft ingesteld in 2015 hebben daar een bevorderende werking op gehad.

Op het industrieterrein in Appingedam heeft het oude gebouw van Fivelingo een nieuwe functie gekregen. De afdelingen stadsbeheer en ruimtelijke ontwikkeling van de heringedeelde gemeenten hebben samen een sociale onderneming gevormd in 2016. Zij ontvangen opdrachten tot groenbeheer en onderhoud van de nieuwe heringedeelde gemeente (2018) en voeren dat correct en zakelijk uit. In het bedrijf werken voormalig ambtenaren, SW-ers in begeleid werken en P-wetters in afspraakbanen gebroederlijk samen. Ze voelen zich medewerker van de nieuwe firma.

Daarnaast zijn in het gebouw 200 mensen werkzaam binnen de centrale afdeling voor beschut werk van de Gemeenschappelijke Regeling Werk en Inkomen. Vertrouwde werkzaamheden als verpakken, elektronica, eenvoudige metaalbewerking en atelierwerkzaamheden worden nog steeds gedaan. Nieuwe werkzaamheden zijn aangetrokken, maar worden meer bij bedrijven of in dorpen gehuisvest. Zo heeft Termunterzijl nu zijn eigen garnalenpellerij en inpaklijn en is er een afdeling industrieel schoonmaken in de Eemshaven. Die overigens op het punt staat zelfstandig sociale onderneming te worden.

Misschien wel het mooiste voorbeeld hoe de veranderingen in 2015 positief hebben bijgedragen aan de samenleving is de wasserij. Die heeft het aangedurfd in 2016 als zelfstandig sociale onderneming verder te gaan en is met een investeringssubsidie van SNN en EZ uitgegroeid tot de modernste wasserij in Nederland. Voor talloze hotels en zorginstellingen wordt het beddengoed gewassen en de afdeling die voor individuele personen de was verzorgd wordt gewaardeerd in stad en ommeland om haar hygiëne en zorgvuldigheid.

Huisvesting (En dan weer met beide benen op de grond)

Wat betekent een dergelijk perspectief nu voor de huisvesting in 2015 en 2016. En de jaren er na.

1. We hebben anno 2015 teveel vierkante meters voor beide organisaties. Op termijn weten we dat we nog veel mindervierkante meters nodig hebben. (Gert Bäcker en Roelof Kuipers werken aan een business case voor Beschut Werk voor 200 medewerkers). Er is ruimte nodig voor 200 medewerkers die centraal beschut werk verrichten. En voor hun begeleiders. Er is opslagruimte nodig voor werksoorten als verpakken en elektronica.
2. Er is ruimte nodig voor medewerkers in de SW die in de komende drie jaar naar buiten geplaatst zullen worden om daar hun werk te verrichten. Nu doen al ruim 130 medewerkers dat. Voor de uitgeplaatsten is een vangnet nodig als plaatsingen soms worden afgebroken, door faillissement of andere diverse oorzaken. Daar is ruimte voor nodig.
3. Als werken en participeren de norm is, zullen er minder mensen een volledig beroep doen op de uitkering. Wel moeten we er rekening mee houden dat veel mensen met een beperkte belastbaarheid levenslang bij één of verschillende werkgever aan de slag zijn, terwijl die werkgever levenslang de loonkostensubsidie ontvangt. Net als nu zullen mensen ziek worden, van werkgever veranderen, tijdelijk uitvallen enzovoorts. Voor deze groep blijft een organisatie nodig die dit administratief en qua werkbegeleiding in goede banen leidt. Goede toegang via telefoon, computer zijn noodzakelijk. Evenals een fysieke ontmoetingsplek. Daarvoor is goede bereikbaarheid via openbaar vervoer nodig.
4. Er is ruimte nodig voor een werkgeversteam dat acquisitie pleegt voor verschillende typen banen. Gewone banen, leerwerkbanen, werkervaringsplaatsen, stages, begeleid werken (SW), detachering (SW) en afspraakbanen. Het werkgeversteam werkt integraal en voor alle doelgroepen. Kennen van de klant werkgever én de klant werkzoekende om de juiste ontmoeting tot stand te brengen is van groot belang. Deze werkers zijn veel onderweg en hebben ruimte nodig om hun klanten met elkaar in contact te brengen.
5. Zakelijke creatievelingen die een sociale onderneming kunnen creëren of entameren bij een bedrijf hebben een uitvalsbasis en af en toe ontmoetingsruimte nodig
6. Inkomensondersteuning voor uitkering, loonkosten subsidie én verloning via de eigen detachering BV vraagt medewerkers die dit beheren en uitkeren.
7. Vormgeven aan de toegang voor burgers die vragen hebben op het terrein van Werk, Participatie en Inkomen vraagt een ontmoetingsruimte in de buurt van goed openbaar vervoer.
8. Een toegang die nauwe verbinding heeft met de DAL teams, als er sprake is van complexe, meervoudige problematiek, die duurzame participatie in de weg staat, vraagt een ontmoetingsruimte.
9. Leiding en staf van deze organisatie hebben enige ruimte nodig

4

In het navolgende worden verschillende scenario's geschetst om het bovengenoemde te huisvesten.

Hoewel niet steeds beschreven is het uitgangspunt steeds optimale samenwerking met het bedrijfsleven. Daar waar bedrijfsleven zaken kan overnemen, heeft dat de voorkeur. Tenzij de gezondheid of werkomstandigheden van de werknemers in het geding zijn. (nader te definiëren)

Scenario 1

Huur opzeggen van het pand aan Singel 27.

De volledige organisatie wordt gehuisvest op bedrijfsterrein Fivelpoort in het huidige gebouw van Fivelingo. Inclusief de toegang. Het Werkplein wordt toegankelijk gemaakt door een vervoersdienst / werkproject in eigen beheer. Verschillende malen per dag op vaste tijden, én op afroep (belbus) rijden kleine personenbusjes van de drie stations in het gebied naar Fivelpoort.

Wasserij aan de Bernardlaan wordt in twee jaar doorontwikkeld naar sociale onderneming. Volledig zelfstandig onder eigen directie. Salarisgarantie blijft bestaan voor SW medewerkers bij eventueel faillissement. Overige medewerkers vallen dan onder WW. Pand kan als bruidsschat aan de onderneming worden meegegeven plus resterende lening. Ook mogelijk is het pand aan de wasserij te verhuren voor een marktconform tarief. Jaap Zwama en Bart Duursma maken een businessplan.

Het pand wordt geschikt gemaakt voor het huisvesten van kleine ondernemingen. In het bijzonder de ruime gangen worden betrokken bij de kantoorruimtes. Iedere ruimte die vrijkomt, door naar buiten geplaatste SW-ers, wordt direct voor deze verhuur benut.

Het beheer en onderhoud wordt door eigen bedrijfsonderdelen verzorgd.

Post, Archief en HRM wordt door de eigen fusie organisatie verzorgd

Besparing: € 800.000: Volledige huur en servicekosten van pand Singel 27. Plus archief, post en HRM.

Extra te maken kosten : ICT systeem; ...

5

Scenario 2

Verkoop pand industrieterrein Appingedam.

Terughuur 3200 m2 voor afbouw SW. Dit gedeelte na drie jaar niet meer nodig.

Terughuur 4000 m2 voor beschut werk, o.a. verpakken en elektronica. (werkruimte en opslag)

In dit pand tevens het vangnet te organiseren voor kandidaten die tijdelijk terugkomen van hun afspraakbaan. Bijvoorbeeld door faillissement, ongeschiktheid, ziekte etc. 800 m2

Andere helft van het pand wordt aan anderen verhuurd. Of heeft de eigenaar in eigen gebruik. Huisvesting van één, twee of drie afdelingen stadsbeheer (groen en grijs) behoort tot de haalbare mogelijkheden.

Wasserij aan de Bernardlaan wordt in twee jaar doorontwikkeld naar sociale onderneming. Volledig zelfstandig onder eigen directie. Salarisgarantie blijft bestaan voor SW medewerkers bij eventueel faillissement. Overige medewerkers vallen dan onder WW. Pand kan als bruidsschat aan de onderneming worden meegegeven plus resterende lening. Ook mogelijk is het pand aan de wasserij te verhuren voor een marktconform tarief. Jaap Zwama en Bart Duursma maken een businessplan.

De volledige basisorganisatie wordt gehuisvest aan de Singel 27. Directie, staf, ondersteunende diensten, toegang, administratie werk en inkomen enzovoorts. 1000 m2, inclusief de ontvangstruimte en spreekkamers op de begane grond, volstaan. De ruimte achter de klapdeuren beneden kan volledig beschikbaar komen voor het RMC.

De huurprijs moet worden aangepast, in ieder geval per einde huidige huurcontract, naar juiste aantal vierkante meters en marktconforme huurprijs (op dit moment 85 € per m2 voor gestoffeerd pand).

Het beheer van de ruimte kan in eigen beheer worden gedaan. Dit geldt eveneens voor post, archief en HRM.

Besparing:

Extra te maken kosten:

Scenario 3

Verkoop pand industrieterrein Appingedam.

Volledige organisatie wordt gehuisvest in het pand aan de Singel 27.

Het pand aan de Bernardlaan wordt teruggekocht van Lentis voor 1 euro (was verkoopprijs) + een deel van de verbouwingskosten. In dit pand wordt de beschut werk unit voor 200 mensen gehuisvest. Voor opslag is enige vloerverzwarend nodig. Dit pand ligt op loopafstand van de Singel 27.

Wasserij verzelfstandigt tot sociale onderneming.

Schoonmaak, Groen en Atelier eveneens in de jaren 2016-2018.

Snelle uitplaatsingen van alle individuen, die niet onder beschut vallen, in de jaren 2015-2018

Vangnet voor tijdelijke terugplaatsingen binnen Bernardlaan of in een sociale onderneming bij een bedrijf.

6

Scenario 4

Beide panden worden afgestoten. Verkocht en huur opgezegd. Er wordt gezocht naar één nieuw pand, dat voldoet aan alle geformuleerde eisen. In 2016 ± 9000 m2 afbouwend naar ± 6000 m2.

Wellicht is dit mogelijk na de herindeling in 2018, wanneer er gemeentehuizen vrijkomen. Het gemeentehuis van de gemeente Delfzijl zou in aanmerking kunnen komen, in combinatie met verhuur aan bedrijven.

Wellicht is er ook een pand beschikbaar aan de haven in Delfzijl.

Scenario 5

Combinaties van scenario's planmatig in de tijd.