

Rapportage toekomst en huisvesting Sociale Werkvoorziening Paswerk

Samenvatting

Inleiding

De Gemeenschappelijke Regeling Werkvoorzieningsschap Zuid-Kennemerland (Paswerk) voert voor de gemeenten Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Heemstede en Zandvoort de Wet sociale werkvoorziening (Wsw) uit.

Met de komst van de Participatiewet per 1 januari 2015 is het niet meer mogelijk om in te stromen in de Wet sociale werkvoorziening. Om de sociale werkvoorziening financieel gezond te houden en de positie en belangen van de SW-medewerkers te waarborgen, is in 2015 door het Bestuur Paswerk het Strategisch plan 2015-2018 vastgesteld (kenmerk 652046). In dit plan zijn een aantal beheersmaatregelen vastgelegd, waaronder de beheersing van de kosten voor de huisvesting. In vervolg op het plan heeft het Bestuur Paswerk de toekomst van Paswerk onderzocht in relatie tot de huidige locatie Cruquius. Het doel is om de kosten voor de Sociale Werkvoorziening beheersbaar te houden.

Opdracht

Het Bestuur Paswerk heeft een projectgroep ingesteld die de opdracht heeft gekregen inzicht te geven in de ontwikkelingen die de GR kan verwachten en scenario's uit te werken voor een huisvestingsstrategie. De opdracht is uitgevoerd door een projectgroep onder leiding van een externe projectleider.

Vier werklijnen

De opdracht is uitgevoerd aan de hand van onderstaande vier werklijnen.

Werklijn 1: Verkennen van de (belangrijkste) ontwikkelingen

Een belangrijke ontwikkeling is de voorziening nieuw Beschut werk. De organisatie van nieuw Beschut werk is per 1 januari 2017 een verplichting geworden voor gemeenten. Alle gemeenten van de GR Paswerk hebben afspraken gemaakt met Werkpas Holding BV voor de uitvoering van nieuw Beschut werk. De Holding gaat hierbij gebruik maken van de faciliteiten en kennis van de GR. De plaats waar nieuw beschut georganiseerd wordt (GR of Werkpas Holding BV) heeft geen effect op de totale huisvestingsbehoefte.

Werklijn 2: Aanvullende maatregelen

In deze werklijn heeft de projectgroep onderzocht welke aanvullende maatregelen Paswerk kan nemen om de sociale werkvoorziening binnen de beschikbare middelen uit te voeren. De projectgroep constateert dat het noodzakelijk is versterkt in te zetten op de detachering van SW-medewerkers bij reguliere werkgevers.

Advies projectgroep aan het bestuur

- Detacheer zoveel mogelijk SW-medewerkers bij reguliere werkgevers en bouw in vijf tot tien jaar de niet-beschutte bedrijfsactiviteiten die door de GR zelf worden uitgevoerd af. Het betreft werkzaamheden zoals grafisch/post, groen/schoonmaak en techniek/assemblage.

Werklijn 3: Huisvestingsbehoefte

De projectgroep is bij het bepalen van de huisvestingsbehoefte uitgegaan van de situatie waarbij de GR Paswerk de bedrijfsactiviteiten die niet tot Beschut werk zijn te rekenen, heeft afgebouwd. Dit betekent dat in de afbouwperiode (vijf tot tien jaar) nog een extra huisvestingsbehoefte bestaat. Deze

behoefte bedraagt 1.850 m² (peildatum maart 2017) maar neemt de komende jaren dus geleidelijk af. In 2030 is er nog voor ongeveer 375 SW-medewerkers ruimte nodig.

Op dit moment vormt het terrein Cruquius de hoofvestiging voor zowel de GR Paswerk als voor de Werkpas Holding BV. Het terrein en de opstallen zijn eigendom van de GR Paswerk. De GR Paswerk brengt huisvestingslasten in rekening bij Werkpas Holding BV. In onderstaande tabel zijn de huisvestingsbehoeften van beide bedrijven opgenomen. Het overzicht laat zien dat op de locatie Cruquius de beschikbare vierkante meters ruimschoots de behoefte overtreffen.

Beschikbaar (bruto oppervlak locatie Cruquius)	19.856 m ²
Huisvestingsbehoefte GR Paswerk op hoofvestiging (na afbouw niet beschutte bedrijfsactiviteiten)	3.650 m ²
Huisvestingsbehoefte Werkpas Holding BV op hoofvestiging	3.150 m ²
Totaal benodigd netto oppervlak	6.800 m ²
Totaal benodigd netto oppervlak inclusief benodigde verkeersruimte (ca. 10 procent van netto oppervlak).	7.400 m ²
Overcapaciteit Cruquius (na afbouw niet beschutte bedrijfsactiviteiten)	Ca. 12.500 m ²

Werklijn 4: Samenwerken in de regio

De projectgroep heeft verkend welke mogelijkheden er zijn om met participatiebedrijven van naburige gemeenten samen te werken. Er zijn gesprekken gevoerd met AM Match en IJmond Werkt! Uit de gesprekken blijkt dat er mogelijkheden zijn voor samenwerking op het operationele vlak, maar dat samenwerking op bestuurlijk vlak niet haalbaar is.

Advies projectgroep aan het bestuur

- Zoek daar waar mogelijk op operationeel niveau samenwerking met collega participatiebedrijven in de omgeving om efficiency voordelen te realiseren.

Vier scenario's toekomst Paswerk

De projectgroep komt tot de volgende vier scenario's voor de toekomst van Paswerk:

1. Ontbinding GR Paswerk.

GR Paswerk wordt ontbonden en de samenwerking met Werkpas Holding BV wordt verbroken. De taken van de GR worden overgeheveld naar gemeenten. Gemeenten besluiten elk voor zich hoe zij de uitvoering van de sociale werkvoorziening organiseren. De gemeenten kunnen zelf tot de uitvoering overgaan of de uitvoering uitbesteden aan een naburig participatiebedrijf.

2. Uitbreiding taken GR Paswerk door toekennen taak nieuw Beschut werk.

Toekennen van de uitvoering van nieuw beschut aan de GR Paswerk. Daarbij zijn twee varianten mogelijk:

- 2.a Doorgaan in de huidige constructie met een personele unie en een gedeelde staf en overhead.
2.b Ontkoppelen GR Paswerk en Werkpas Holding BV. Beide organisaties gaan zelfstandig verder.

3. Handhaven taken GR, continueren samenwerking GR-Holding, maar verbreken personele unie.
Doorgaan met samenwerking GR Paswerk en Werkpas Holding BV tot 2025, maar verbreken van de personele unie. Over vijf jaar evalueren of de samenwerking moet worden voortgezet of de keuze moet worden gemaakt voor scenario 1 of 2.

4. Handhaven taken GR, continueren samenwerking GR met Holding in de huidige vorm.
Doorgaan met samenwerking GR Paswerk en Werkpas Holding BV in een personele unie. Evalueer over vijf jaar of de samenwerking moet worden voortgezet, dan wel de keuze moet worden gemaakt voor scenario 1 of 2.

Naast de vierde genoemde scenario's is er nog een andere mogelijkheid: het samenbrengen van de GR Paswerk en de Werkpas Holding BV in één organisatie. Het onderzoeken van dit scenario was geen onderdeel van de opdracht, omdat het Bestuur Paswerk in december 2013 juist heeft gekozen voor ontvlechting van re-integratie en arbeidsmatige dagbesteding uit de GR. Deze activiteiten zijn per 1 januari 2015 ondergebracht in Werkpas Holding BV. Haarlem en Zandvoort zijn eigenaar van de Holding, terwijl Bloemendaal, Haarlemmerliede en Spaarnwoude en Heemstede hebben gekozen voor een inkooprelatie.

De projectgroep adviseert scenario 4: handhaven taken GR, continueren samenwerking GR met Holding in de huidige vorm. In dit advies wordt de huidige samenwerking tussen de GR en de Werkpas Holding BV voortgezet. Dit levert voor beide organisaties efficiency voordelen op. De komende jaren blijkt hoe de prestaties van de Werkpas Holding BV zich ontwikkelen.

Advies projectgroep aan het bestuur

- Zet de huidige samenwerking van GR Paswerk en Werkpas Holding BV in een personele unie voort (scenario 4).
- Investeer in samenwerking ambtelijke diensten en beide organisaties.

Toelichting: In dit advies wordt de huidige samenwerking tussen de GR en de Werkpas Holding BV voortgezet. Dit levert voor beide organisaties efficiency voordelen op. De komende jaren blijkt hoe de prestaties van de Werkpas Holding BV zich ontwikkelen.

Opties voor huisvesting ten behoeve van scenario 4

De projectgroep heeft op basis van de huisvestingsbehoefte zes opties onderzocht voor de toekomstige huisvesting:

1. **Inkrimpen op locatie Cruquius en vrijkomende ruimte verhuren.**
Splitsing terrein/pand Cruquius in twee delen en verhuur van niet benodigd deel.
2. **Gedeeltelijke verkoop en krimp.**
Splitsing terrein/pand Cruquius in twee delen en verkoop van niet benodigd deel.
3. **Volledige verkoop en leaseback.**
Verkoop gehele terrein/pand Cruquius en huur benodigd deel van de nieuwe eigenaar voor telkens een periode van 5 jaar en met de mogelijkheid om bij het verlengen van de huur de afname van vierkante meters te verminderen.
4. **Volledig verkoop en huur op nieuwe locatie(s).**
Verkoop gehele terrein/pand Cruquius en huur op nieuwe locatie(s) in de gemeenten.
5. **Volledig verkoop en (kleiner) aankopen/terugbouwen op nieuwe locatie(s).**
Verkoop gehele terrein/pand Cruquius en aankoop/bouwen op nieuwe locatie(s) in de deelnemende gemeenten.

6. Een combinatie van optie 4 en 5. Volledig verkoop en aankoop/bouwen van centrale locatie en huur nieuwe (sub-)locatie(s).

Verkoop gehele terrein/pand Cruquius, aankoop/bouw centrale locatie (Haarlem) en huur nieuwe locaties in de deelnemende gemeenten.

De projectgroep heeft de opties voor de huisvesting financieel en functioneel vergeleken. Het handhaven van de huidige situatie is eigenlijk geen optie. Er is op dit moment al een grote overcapaciteit en die overcapaciteit neemt verder toe door de afbouw van de niet beschutte bedrijfsactiviteiten. Dat geeft het bestuur de mogelijkheid om vrijwel per direct extra in te zetten op het verhuren van 'vrije' ruimte (optie 1). Met deze inzet kunnen de kosten van de huidige huisvesting nog verder worden verlaagd.

De voor de meeste GR-gemeenten excentrische ligging van Paswerk en de in het beleid van de gemeente Haarlem opgenomen visie om de dienstverlening meer dan voorheen in samenhang met andere aanbieders in de wijken te organiseren, zijn belangrijke argumenten om op termijn voor een nieuwe locatie te kiezen (opties 4, 5 of 6).

In de opties 4, 5, en 6 zijn de exploitatiekosten van de huisvesting hoog in vergelijking met optie 1. Op korte termijn ligt een andere keuze dan optie 1 daarom niet voor de hand. Dat verandert als het verlaten van Cruquius financieel gunstiger gaat uitpakken. Als locatie Cruquius in waarde stijgt, kan het bestuur in lijn met de beleidsdoelen op zoek gaan naar nieuwe locaties voor de huisvesting. Daarbij zijn er verschillende opties: koop/bouw, huur of een combinatie van deze mogelijkheden.

De financiële vergelijking laat zien dat kopen/bouwen tot de laagste exploitatiekosten leidt. Bij aankoop of bouw van nieuwe locaties is het bestuur echter minder flexibel en is het lastiger om de huisvesting mee te laten bewegen met de ontwikkeling van het werkaanbod. De projectgroep adviseert daarom een combinatie van eigendom en huur.

Bovenstaande biedt ruimte aan het bestuur van de GR Paswerk om de ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw op de locatie Cruquius te volgen en de belangstelling van marktpartijen 'af te wachten'. Deze inzet verschaft de GR Paswerk waarschijnlijk een goede positie om een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst (herontwikkelswaarde) van de locatie Cruquius te realiseren.

Advies projectgroep aan het bestuur

- Besluit als stip op de horizon dat de locatie Cruquius op termijn wordt verlaten onder de voorwaarde dat voor de effectuering van het besluit een gunstige business case voor de nieuwe exploitatiekosten kan worden opgesteld;
- Zet tot aan het moment waarop de locatie Cruquius wordt verlaten in op het zo optimaal mogelijk verhuren van de niet benodigde vierkante meters (optie 1);
- Kies bij het verwerven van een nieuwe locatie bij voorkeur voor een combinatie van eigendom (aankoop of bouwen) en huur. Daarmee worden, op basis van de op dit moment bekende gegevens, zo laag mogelijke exploitatiekosten gerealiseerd en kan de huisvesting toch meebewegen met de behoefte van de twee organisaties.