



## Memo

**Aan** : algemeen bestuur

**Van** : dagelijks bestuur

**Datum** : 11 juli 2019

**Betreft** : Huisvesting

### 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 Dampden 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. Bij aankoop van de onderdelen van het pand die nog niet in bezit zijn van WerkSaam voor de vraagprijs dalen de bedrijfskosten jaarlijks structureel met € 86.000.

Het dagelijks bestuur is geïnformeerd over de voordelen van de aankoop van de vleugels 3 en 4 en heeft op 14 februari 2019 aan de directeur van WerkSaam de opdracht gegeven om de optie van koop van het pand aan het Dampden nader te onderzoeken door:

- een aankoopmakelaar in te schakelen en een bouwtechnische keuring te vragen;
- met de aankoopmakelaar te onderhandelen over een prijs die bij voorkeur onder de WOZ-waarde uitkomt.

### Onderzoek optie aankoop

In de periode na 14 februari 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) met daarbij de volgende uitkomst:

- a. Het pand is door Kuijs Reinder Kakes getaxeerd op € 1.600.000 (zie bijlage 1).
- b. Het bouwtechnisch rapport geeft aan dat het pand bouwtechnisch in een redelijk tot goede conditie verkeerd. Voor een inhaalslag op achterstallig onderhoud worden de kosten geraamd op € 85.000. Dit doordat de onderhoudswerkzaamheden uitsluitend correctief van aard zijn geweest. Een noodzakelijke investering in de luchtkwaliteit wordt geraamd op € 75.000 (zie bijlage 2). Met beide posten is rekening gehouden bij de totstandkoming van de taxatiewaarde van € 1.600.000.



- c. De vraagprijs van de verkoper is gelijk aan de WOZ-waarde van 2018: € 1.780.000.
- d. Na onderhandeling kan het pand aangekocht worden voor **€ 1.700.000** bij een opleverdatum 1 augustus 2019.

### **Argumenten aankoop**

Het bezit van onroerend goed volgt niet direct uit het belang, het doel of de taken van WerkSaam; de uitvoering van de taken van de Westfriese gemeenten op het gebied van werk en inkomen en om de daartoe beschikbare middelen optimaal aan te wenden. Wel zijn er 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), leerwerkstages en Wsw'ers die buiten werken en als gevolg van het ouder worden en een toename van klachten terugkeren naar een plek binnen de leerwerkbedrijven. 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.

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.

Het dagelijks bestuur heeft in de vergadering van 11 juli 2019 besloten:

1. In te stemmen met de aankoop van het pand voor een bedrag van € 1.700.000 en een opleverdatum 1 augustus 2019 (of zoveel eerder als mogelijk is).
2. De exploitatielasten die samenhangen met de aankoop van het pand te dekken uit de wegvallende huurlasten van € 130.000.
3. De gerealiseerde besparing van € 90.000 per jaar te benutten ter invulling van de taakstelling van € 463.000 vanaf 2021.

### **Voorgesteld besluit**

Het dagelijks bestuur vraagt het algemeen bestuur te besluiten tot het verstrekken van een investeringskrediet van € 1.700.000 voor de aankoop van het pand Dampten te Hoorn en dit te verwerken in de najaarsnota 2019.