

Bestuursdienst



Afdeling Directie
Onderwerp Huisvesting DSW Stadspark

Bezoekadres
Peizerweg 128

Postadres
Postbus 423
9700 AK Groningen

Faxnummer
050-529 43 81

E-mailadres
stadspark@dsw.gronin
gen.nl

Website
www.groningen.nl

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

GRIFFIE
reg.nr. GR08.1737357
ingek. - 9 OKT 2008
class. - 2.07.51
te beh. door: GR
kopie gez. aan:

Telefoon 050-5294202 Bijlage(n) PTe/mk Ons kenmerk SW1697318
Datum 29.09.2008 Uw brief van Uw kenmerk
- 9 OKT 2008

Geachte dames en heren,

1. Inleiding

De DSW Stadspark maakt grote veranderingen door in omvang, werksoorten en organisatiestructuren. De huisvesting van de DSW Stadspark aan de Peizerweg is daarbij ongewijzigd gebleven. Geconstateerd kan worden dat de huisvestingssituatie in toenemende mate een belemmering vormt bij huidige en toekomstige ontwikkelingen. Daarbij gaat het zowel om het type huisvesting (kantoor versus productie), kwaliteit van de huisvesting (Arbo, staat van onderhoud), commerciële mogelijkheden, kostenontwikkeling en de duurzaamheid van de huisvesting. De komende maanden worden de mogelijkheden en onmogelijkheden met betrekking tot de DSW huisvesting in kaart gebracht. Met deze brief wordt u geïnformeerd over de actuele huisvestingssituatie van de DSW, de ontwikkelingen die van invloed zijn op deze huisvestingssituatie en verschillende globale scenario's om knelpunten aan te pakken. In het voorjaar 2009 moet dit leiden tot een voorstel ten aanzien van de huisvesting van de DSW in de toekomst.

Toelichting:

2. Huidige situatie

De DSW is op dit moment nog op 4 plaatsen gehuisvest namelijk:

- Peizerweg (850 medewerkers, kaveloppervlakte 33.750 m² / bebouwing 19.662 m², eigendom, boekwaarde: ca. 4.0 mln).
Het hoofdkantoor van de DSW is hier gevestigd. De panden die hier staan, zijn tussen de 30 en 45 jaar oud. Het gaat om productieruimten, kantoren, magazijn en garage. Naast traditionele DSW bedrijven als inpak, montage en confectie, vinden hier ook alle activiteiten van het arbeidsintegratiebedrijf plaats waaronder Groningen@work.
- Eenrumermaar (100 medewerkers, kaveloppervlakte 5.721 m² / bebouwing 3.671 m², eigendom, boekwaarde: ca. 1.9 mln).
Het pand op deze locatie is gebouwd in 1994 en wordt gebruikt door het grafische bedrijf en verschillende commerciële-, administratieve- en archiefdiensten. Als gevolg van de afbouw van het grafisch bedrijf staat dit pand momenteel te koop.

011110

01

011110



- Duinkerkenstraat (40 medewerkers, huur)
Het pand op deze locatie is gehuurd en wordt gebruikt als uitvalsbasis voor vooral de groen bedrijven. Daarnaast zijn hier het bedrijfsbureau en de directie van de divisie externe dienstverlening gevestigd.
- Koldingweg (80 medewerkers, huur)
Op deze gehuurde locatie is het gordijnenatelier gevestigd dat vooral voor ca. 22 Leen Bakker vestigingen werkt.

Naast deze panden beschikt de DSW, verspreid over de stad, over verschillende kleine locaties die vooral dienen als uitvalsbasis en opslagplaatsen voor het groen- en hoveniersbedrijf.

3. Ontwikkelingen

De huisvestings situatie is in toenemende mate belemmerend in de ontwikkelingen bij de DSW. Daarbij gaat het om:

- *Dienstverlening en arbeidsontwikkeling*

De DSW maakt de beweging van industrie naar dienstverlening en het plaatsen van medewerkers bij externe bedrijven of instellingen. Dit heeft tot gevolg dat de noodzaak voor eigen productieruimte afneemt. Daar staat tegenover dat er meer kantoorruimte nodig is om de begeleidingsorganisatie van extern geplaatst te huisvesten. Tevens worden activiteiten als Groningen@work binnen de DSW gehuisvest, dat om specifieke combinaties van kantoor- en productieruimtes vraagt.

- *Arbo eisen in relatie tot de doelgroepen*

De DSW huisvesting voldoet aan de minimale Arbo eisen. Daarbij wordt echter geen rekening gehouden met het feit dat de medewerkers die bij de DSW instromen, steeds vaker gekenmerkt worden door een veelal complexe (psychische) problematiek. Voor het welzijn van deze medewerkers moeten prikkels van buitenaf zoveel mogelijk voorkomen worden. Het werken in relatief kleine en overzichtelijke ruimtes is daarbij van groot belang. Vooral aan de Peizerweg, waar een belangrijk deel van deze medewerkers werkt is, dit onvoldoende te realiseren.

- *Werkomgeving*

Om medewerkers te kunnen ontwikkelen naar het maximaal haalbare werkniveau is een serieuze werkomgeving noodzakelijk: een werkomgeving die het op een beschutte manier mogelijk maakt te wennen aan werken, het opdoen van werkervaring en dergelijke. Anders gezegd, wanneer het gebouw slordig, versleten en niet meer van deze tijd is, is de werkomgeving minder "serieus" en krijgen mensen het gevoel dat wat ze doen minder belangrijk is. Vooral aan de Peizerweg is dit, gelet op de ouderdom van het gebouw, een groot probleem. Opvallend is dan ook het verschil in werkbeleving tussen medewerkers van bijvoorbeeld de Eenrumermaar of Koldingweg, en die van de locatie Peizerweg.





- *Financiën en milieu*

Het huisvesten van de DSW in verschillende panden is kostbaar en inefficiënt. Meer specifiek is daarbij het volgende van belang:

- **Peizerweg**

Het gebouw is voor wat betreft de locatie in de stad ideaal voor zowel huidige als toekomstige medewerkers en andere doelgroepen. De logistieke indeling van de Peizerweg is door allerlei interne verbouwingen en daaraan gekoppelde interne verhuizingen verre van ideaal en daarmee inefficiënt en dus kostbaar. Daarnaast is in 2008 een onderzoek naar de onderhoudssituatie aan de Peizerweg afgerond waaruit naar voren kwam dat de komende jaren voor ruim 2.1 mln. aan aanvullend onderhoud noodzakelijk is. Ook commercieel gezien is het pand geen uithangbord richting bestaande of nieuwe klanten. Tot slot is het gebouw energie onvriendelijk door de slechte isolatie, slecht binnenklimaat (te koud of te warm) etc.

- **Eenrumermaar**

Door opheffing van het grafisch bedrijf komt dit pand binnen enige tijd vrij. Het pand is te klein om een bijdrage te leveren aan de huisvestingsproblemen aan de Peizerweg. Dit pand staat inmiddels te koop.

- **Duinkerkenstraat**

Dit pand wordt vooral als kantoor en opslag gebruikt en voldoet. Het zou bedrijfseconomisch (o.a. kostenefficiënter) beter zijn deze activiteiten vanuit de Peizerweg uit te voeren. Gelet op het gebrek aan kantoorruimte is dit vooralsnog niet mogelijk.

- **Koldingweg**

Gelet op de hoogwaardige productie die geleverd wordt, is plaatsing aan de Peizerweg zowel voor wat betreft werkzaamheden als ruimte niet mogelijk en of wenselijk.

4. Conclusie

Kijkend naar de geschetste ontwikkelingen en daarbij behorende constatering kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het pand aan de Peizerweg kan op dit moment maar zeer beperkt voldoen aan de eisen die daaraan vanuit de DSW ontwikkelingen gesteld worden, is te kostbaar en niet duurzaam. Daarnaast moet er fors aanvullend onderhoud worden gepleegd indien de huisvesting niet verandert;
- Het pand aan de Eenrumermaar wordt verkocht;
- De activiteiten aan de Duinkerkenstraat moeten bij voorkeur worden ondergebracht aan de Peizerweg, zodat het huurcontract kan worden opgezegd;
- Het (huur)pand aan de Koldingweg is geschikt voor de huidige werkzaamheden.

5. Vervolg

Op grond van het vorenstaande is globaal nagegaan, welke mogelijkheden er zijn om verbeteringen door te voeren in de huisvestingssituatie.





Samengevat kunnen daarbij drie alternatieven worden onderkend die (afzonderlijk beschouwd) in meer of mindere mate tegemoet komen aan de gesignaleerde knelpunten. Het gaat daarbij om:

1. Beperkte aanpassingen van de Peizerweg, gecombineerd met handhaving van de Duinkerkenstraat.¹
2. Grondige renovatie, gecombineerd met handhaving van de Duinkerkenstraat voor wat betreft niet administratieve functies.
3. Nieuwbouw.

Ad 1 Beperkte aanpassingen Peizerweg

Aanpassingen zoals deze nemen de gesignaleerde knelpunten op het terrein van arbeidsontwikkeling, arbo en milieu zeker niet weg. "Kleine" verbeteringen kunnen worden aangebracht aan werkruimtes door het plaatsen van bijvoorbeeld geïsoleerde wanden en verlaagde plafonds. Tekortkomingen wat betreft het binnenklimaat, uitstraling en logistieke indeling blijven in deze variant onverkort van kracht.

Ad 2 Grondige renovatie

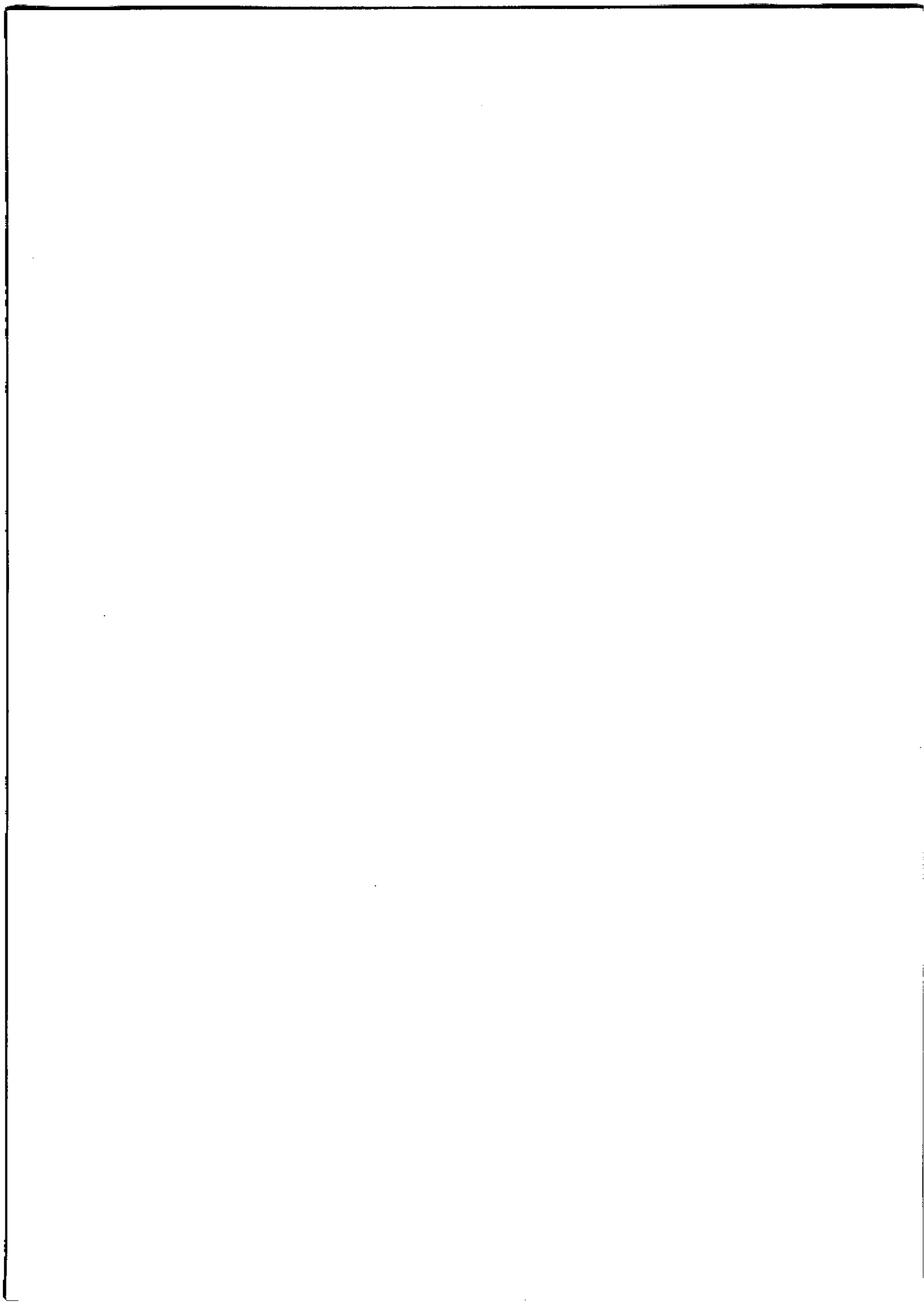
Bij een grondige renovatie kan in belangrijke mate worden tegemoetgekomen aan de geformuleerde knelpunten. In deze variant gaat het om het meer fundamenteel aanpakken van de gesignaleerde knelpunten. Concreet kunnen in dat verband o.a. worden genoemd:

- Sloop, herbouw en renovatie verschillende hallen.
- Aanpassing elektrische installatie en klimaatbeheersing.
- Vernieuwing kozijnen, plaatsing van dubbel glas, betere dakbedekking en (waar mogelijk) spouwmuurisolatie.
- Verbetering en waar nodig vernieuwing van sanitaire ruimtes.
- Renovatie ingang / hal / balie.
- Vervanging van diverse vloeren.

Ad 3 Nieuwbouw

Het behoeft geen uitgebreid betoog dat totale nieuwbouw, alle gesignaleerde knelpunten kan wegnemen. Daarbij kan gekozen worden voor een op de toekomstgerichte (multifunctionele) en duurzame huisvesting, welke relatief eenvoudig kan worden aangepast aan ontwikkelingen in de branche c.q. de markt. Bij verschillende andere SW bedrijven is sprake van bedrijfsverzamelgebouwen, waardoor de huisvesting kan meebewegen met de vraag.

¹ Zonder gebouwtechnische uitbreidingen aan de Peizerweg, is concentratie van (een deel van) de activiteiten die plaatsvinden aan de Duinkerkenstraat niet mogelijk.





De komende maanden worden genoemde varianten verder onderzocht. Met het uitwerken van de varianten zullen ook de consequenties voor de financiële exploitatie van de DSW in kaart worden gebracht. Zodra er relevante informatie beschikbaar is, zult u daarvan in kennis worden gesteld met als doel volgend voorjaar tot besluitvorming over de huisvesting van de DSW over te kunnen gaan.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

