



Laborijn

Op weg naar nieuwe huisvesting



inhoudsopgave

Op weg naar nieuwe huisvesting:

- / Achtergrond en aanleiding
- / Kwalitatieve ruimtebehoefte
- / Kwantitatieve ruimtebehoefte
- / Afwegingskader
- / Bijlagen

Achtergrond & vraagstelling

Laborijn is er om iedere inwoner te helpen aan betaald werk en als dat (nog) niet lukt hem/haar te ondersteunen bij het participeren in de samenleving. Vanuit de Gemeenschappelijke regeling Uitvoeringsorganisatie Laborijn werken gemeenten Doetinchem, Montferland en Aalten met elkaar samen. Het hoofdkantoor is gevestigd dichtbij het centraal station van Doetinchem met werkpleercentra in Doetinchem, Ulft en Aalten.

Laborijn staat voor een lastige opgave en bevindt zich in een turbulente omgeving. Het vertrek van gemeente Oude-IJsselstreek en het vraagstuk met betrekking tot de staat van de huidige huisvesting, arbeidsomstandigheden en verduurzaming van het hoofdkantoor. Hiervoor is een toekomstbestendige huisvesting nodig om dit te faciliteren.

Om de juiste keuze te maken is Laborijn op zoek naar een huisvestingsvisie welke vertaald wordt naar een huisvestingsplan, zodat er richting gegeven kan worden aan de te nemen vastgoedbeslissingen.

Tegelijkertijd moet er in de visie voldoende flexibiliteit zijn om actuele én toekomstige ontwikkelingen en doelstellingen optimaal te faciliteren.

Een huisvestingsvisie sluit aan bij de organisatie; hoe wil zij werken, wat wil zij uitstralen en hoe ziet de toekomst eruit?

De huisvestingsvisie en het huisvestingsplan worden in zes stappen opgesteld:

Fase 1

- 1) Hoe ziet Laborijn er uit in de toekomst (visie)?
- 2) Wat voor voorzieningen horen daar dan bij (afwegingskader)?
- 3) Hoe kunnen deze binnen de kaders van Laborijn gerealiseerd worden (alternatieven)?

Fase 2

- 4) Wat zijn de (on)mogelijkheden (verkenningstudie)?
- 5) Wat zijn hiervan de (mogelijke) bestuurlijke afwegingen?
- 6) Wat zal uiteindelijk het bestuurlijke besluit zijn en wat is daarbij het vervolg?

In dit document geven we antwoord op de vragen 1 en 2. Het resultaat is een afwegingskader.

Vragen 3 t/m 6 komen in de verkenningstudie en massastudie aan bod.

Werkwijze

Laborijn heeft ten doel gesteld om een hernieuwde visie te vormen op de huisvesting. Met dit document worden de ambities en wensen ten aanzien van de werkomgeving van Laborijn in kaart gebracht.

De input voor dit document is geleverd door het MT en de projectgroep huisvesting. Zo ontstaat de afwegingskader voor de nieuwe huisvesting van Laborijn.

Het afwegingskader geeft ook de randvoorwaarden, zoals tijd, duurzaamheid en geld, waar binnen de huisvesting gerealiseerd moet gaan worden. Het afwegingskader wordt gebruikt om de alternatieven te beoordelen en voor besluitvorming voor te leggen aan het bestuur.



laborijn
samen werkt

Kwalitatieve ruimtebehoefte



Het droombeeld



Het droombeeld voor de nieuwe huisvesting van Laborijn in 5 kernbegrippen

Uitnodigend

Iedereen voelt zich thuis. Inwoners en cliënten voelen zich welkom (Kleine schaal 'ons kent ons'). Daarnaast is er aandacht voor veiligheid voor medewerkers, inwoners en cliënten. Centrale informatie via schermen.



Transparant

Openheid, je ziet dat er in het gebouw gewerkt wordt. En transparantie, ook in de dienstverlening. Zodat duidelijk is waar je welke vragen kunt stellen.



Multifunctioneel

Centrale hal met ontmoetingsfunctie. Verscheidenheid aan ruimtes, passend bij verschillende werkzaamheden en typen medewerkers.



Duurzaam

Zowel het pand als de bedrijfsvoering duurzaam ingestoken. Voorbeelden 0 op de meter, aandacht voor groen en afvalscheiding, duurzaam meubilair



Inclusief

Rekening houdend met de verschillende doelgroepen en typen medewerkers. Ook mensen van verschillende culturen. Daarnaast toegankelijk voor mindervaliden.



De werkomgeving van Laborijn



De ideale werkomgeving van Laborijn bestaat uit verschillende zones:

- Ontvangstzone
- Opleidingsruimte
- Diagnostisch centrum
- Ruimte voor gesprekken met inwoners en cliënten
- Productieruimte
- Kantoorruimte

Elk van deze ruimten wordt door verschillende doelgroepen voor diverse activiteiten gebruikt.

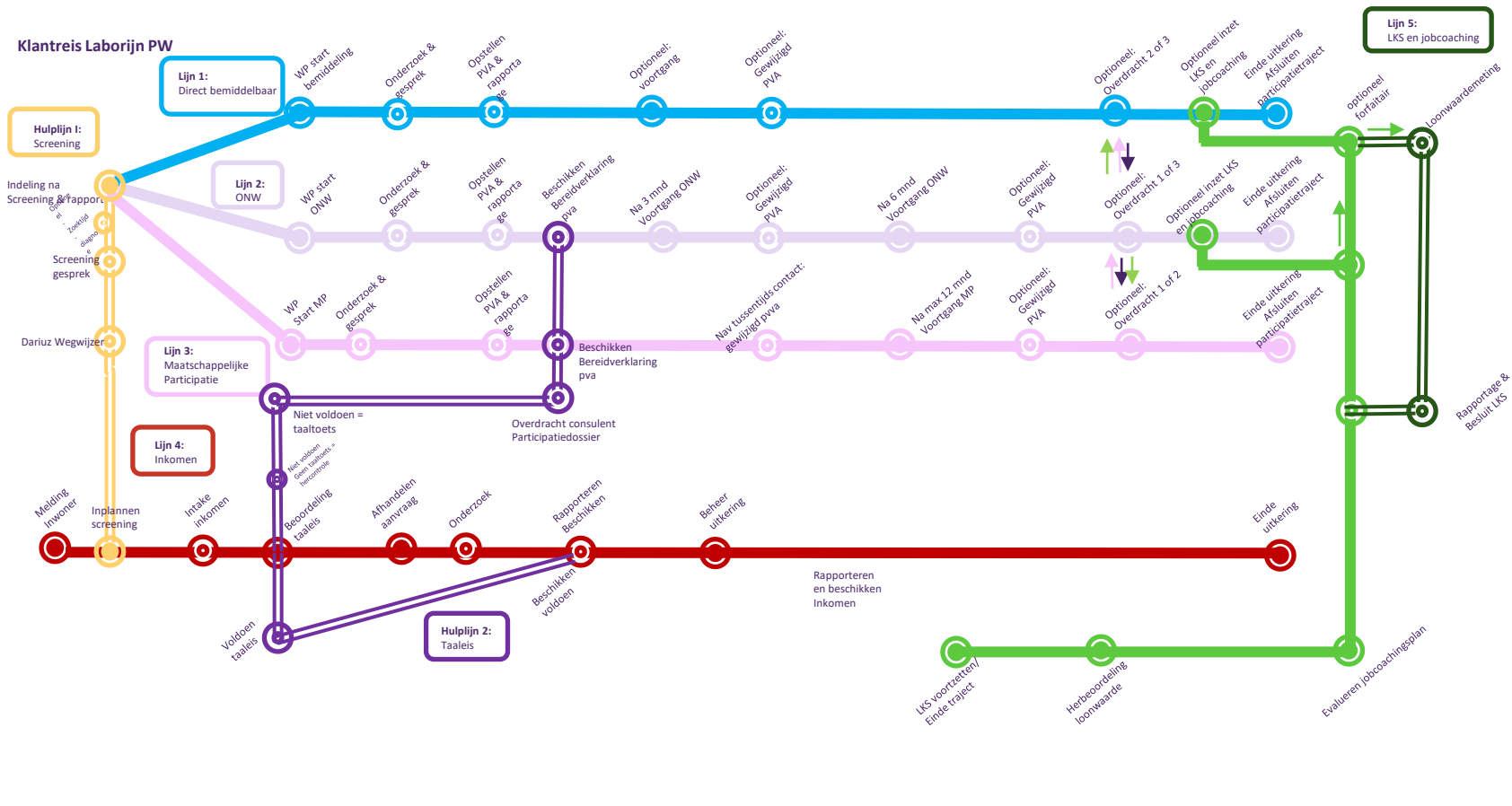
In de interactieve sessie hebben de MT leden zich in deze verschillende doelgroepen verplaatst. Hierbij is vanuit elk van deze doelgroepen de vraag beantwoord welke faciliteiten, inrichting en uitstraling de verschillende zones binnen de werkomgeving met zich meebrengen.

In de figuur hiernaast is een vertaalslag gemaakt naar de conceptuele indeling van de werkomgeving. Te zien is dat de centrale ontvangstzone alles met elkaar verbindt. Ook zijn de nabijheden van de overige zones in beeld

Verderop in dit document worden de verschillende zones uitgebreider toegelicht.



Klantreis Laborijn (PW)



Doelgroepen binnen Laborijn

Hieronder is aangegeven van welke ruimtes de verschillende doelgroepen gebruik maken.

Doelgroep	Ontvangstruimte	Ruimte voor clientgesprekken	Opleidingsruimte	Productieruimte
Participatiewet:	X	X	X	X
Tozo klanten	X	X	X	
Dak- en thuislozen	X			
Bijzondere bijstand	X	X		
Nuggers	X	X	X	X
Nieuwkomers	X	X		
WSW klanten	X	X	X	X
Bewindvoerders	X	X	X	
Schuldproblematiek	X	X	X	
IOAW/IOAZ/P-wet mensen	X	X	X	X
Arbeidsmatige dagbesteding	X			X
WMO	X	X		X
Re-integratietrajecten 2 ^e spoor	X	X	X	X
WAJONG	X	X	X	X
Wia/Wao	X	X	X	X
Overige doelgroepen	X	X	X	X

Mogelijke samenwerkingspartners



Naast verschillende doelgroepen kent Laborijn ook meerdere samenwerkingspartners. De meest belangrijke zijn in beeld gebracht. Deze zijn in kaart gebracht. De relatie omvang en wijze van samenwerking zal de komende jaren mogelijk gaan veranderen. Het is niet mogelijk de gevolgen hiervan voor huisvesting in kaart te brengen. Voor nu wordt er geen extra ruimte in de ruimtestaat opgenomen voor de samenwerkingspartners. Hierbij is de verwachting dat de samenwerking met het UWV (zie onder) plaats kan vinden in de omschreven ontvangstzone.

Samenwerkingspartner	Verkenning samenwerkingen
Gemeente Doetinchem	Nadere kennismaking met dienstverlening gepland om mogelijkheden in beeld te kunnen brengen.
Gemeente Aalten	Ontwikkelingen stadskantoor, waarbij Laborijn mogelijk kan aansluiten in het overkoepelend dienstverleningsconcept
Gemeente Oude IJsselstreek	Mogelijkheid om ander deel van huidig pand te huren
Montferland	Gesprekken gaande, nog geen uitspraken over mogelijke samenwerking.
UWV	Loopbaanplein/serviceplein waar ontmoetingsruimten gedeeld kunnen worden

Ontvangstzone

Wanneer je naar Laborijn komt wordt je ontvangen in een open en welkome omgeving. Een gastvrouw/heer komt naar je toe en wijst je vervolgens naar de wachtruimte. Daar krijg je wat te drinken aangeboden en neem je plaats op een bank of blijf je aan een statafel staan. Korte vragen worden samen met de gastvrouw/heer doorgenomen en afgehandeld. Je leest het laatste nieuws of maakt nog snel een kopie van een document dat je hebt meegenomen voor je afspraak. Om je heen zie je medewerkers van Laborijn in gesprek met elkaar en begint er net een training. Je voelt je op je gemak en weet dat je hier snel geholpen zal worden met jouw vraag.



Doel van de ruimte

De ontvangstruimte is het eerste contact met Laborijn voor inwoners. Inwoners met vragen over inkomen, andere levensbehoeften, arbeid en/of psychologische hulp. Inwoners voor een training of opleiding, medewerkers voor de productielocatie of medewerkers van de kantooromgeving.



Activiteiten

Centrale ruimte om te ontmoeten en gesprekken te voeren, daarnaast zijn er informatiepunten waar antwoord wordt gegeven op alle vragen.



Aandachtspunten

Welkom voelen, privacy, beslotenheid versus openheid, & rol van de gastvrouw/heer is medebepalend van het succes.
Ruime openingstijden
Aparte omsloten overleg plekken voor bezoekers en gastvrouw/heer



Relatie tot 5 kernbegrippen

- Uitnodigend: ontvangst door gastvrouw, fijne ruimte om in te zitten en goede thee/koffie
- Transparant: je kunt om je heen kijken en zien waar de verschillende zones van de omgeving zijn.
- Multifunctioneel: diverse ruimtes voor gesprek met professionals en overleg
- Duurzaam: volledig zelfvoorzienend, niet te luxe, grassdak of zonnepanelen en circulair
- Inclusief: diversiteit in aanwezigen en medewerkers.

Opleidingsruimte

Wanneer je naar de opleidingsruimte komt, is het van belang dat je je welkom voelt. Het gevoel ontstaat dat je in deze ruimte wat leert om jezelf te ontwikkelen en stappen te maken hoe je bijvoorbeeld met schulden omgaat. Je ontmoet daarbij andere mensen waarmee je in contact komt die hetzelfde doel willen bereiken als jij, namelijk leren en ontwikkelen. In deze ruimte zijn er goede trainingsfaciliteiten aanwezig en een prestatiescherm, zodat er aan grotere groepen mensen les kan worden gegeven.



Doel van de ruimte

In de opleidingsruimte kun je jezelf ontwikkelen op het gebied van kennisvaardigheden. Daarnaast zal de opleidingsruimte ook gebruikt worden voor agressietraining. De ruimte is geschikt voor alle doelgroepen.



Activiteiten

In deze ruimte wordt les / trainingen gegeven waarbij gebruik gemaakt kan worden van een presentatiescherm of trainingsfaciliteiten.



Aandachtspunten

Er is een ruimte voor specifieke trainingsmogelijkheden en een centrale ruimte voor presentaties.

Multifunctionaliteit is noodzakelijk in verband met efficiënt gebruik van de ruimten.

Daarbij is het van belang dat voor trainingen een veilige geconcentreerde omgeving wordt gecreëerd, zodat deelnemers zich goed op de trainingen kunnen richten.



Relatie tot 5 kernbegrippen

- Uitnodigend: prettige en veilige leeromgeving
- Transparant: men mag zien wat er gebeurt, waarbij dit niet verloren mag gaan van de veilige geconcentreerde sfeer tijdens trainingen.
- Multifunctioneel: makkelijk om te bouwen bij multifunctioneel gebruik
- Duurzaam: volledig zelfvoorzienend, niet te luxe, grasdak of zonnepanelen en circulair
- Inclusief: doelgroepen en dus makkelijk om te bouwen

Diagnostisch centrum

Als client van Laborijn wordt je geholpen middels een op maat gemaakte aanpak. Deze aanpak kan starten met het uitvoeren van een evaluatie, middels diagnostische gesprekken. De professionals in dienst van Laborijn hebben hiermee de mogelijkheid om cliënten sneller te helpen, dan wanneer zij middels de reguliere paden worden gediagnostiseerd.

Als cliënt voel je je op je gemak in deze gespreksruimten en is je privacy gewaarborgd, zodat je vrij bent om gesprekken te voeren.



Doel van de ruimte

Het doel van deze ruimte is om diagnostische gesprekken te kunnen voeren met cliënten. Daarnaast hebben de arbeidspsychologen de mogelijkheid om in een vergaderruimte zaken met elkaar te bespreken, zoals clientaanpakken en gespreksverslagen.



Activiteiten

Diagnostische gesprekken voeren met cliënten.



Aandachtspunten

Welkom gevoel creëren, maar met behoud van privacy en geborgenheid.



Relatie tot 5 kernbegrippen

- Uitnodigend: welkom voelen en niet het gevoel hebben dat je in een hokje bent geplaatst.
- Transparant: je kunt om je heen kijken, maar je voelt toch dat jouw privacy is gewaarborgd.
- Multifunctioneel: diverse ruimtes voor gesprek met professionals en overleg
- Duurzaam: volledig zelfvoorzienend, niet te luxe, grasdak of zonnepanelen en circulair
- Inclusief: diversiteit in aanwezig en medewerkers.

Ruimte voor gesprekken met inwoners en cliënten

Wanneer je naar Laborijn komt word je ontvangen in een open en welkome omgeving in de ontvangstruimte. Daar wacht je, zodat de gastvrouw/heer de desbetreffende medewerker kan bellen om je aan te melden. Tijdens het wachten krijg je iets te drinken en de betreffende medewerker komt naar je toe voor het gesprek. Indien gewenst neemt de medewerker je mee naar een ruimte waar je in alle rust je verhaal kwijt kunt. Je voelt je in deze ruimte op je gemak.



Doel van de ruimte

Het doel van deze ruimte is samen om met een cliënt te zitten en te praten over de omstandigheden die er spelen. Deze ruimte is geschikt voor alle voor doelgroepen en heeft voldoende privacy zonder afgesloten te zijn. Hierdoor wordt een bepaalde mate van sociale controle gecreëerd die agressie zo veel mogelijk voorkomt.



Activiteiten

Overleg in privacy met een medewerker van Laborijn.



Aandachtspunten

Open gevoel creëren, waarbij de veiligheid voor de medewerker wel is gewaarborgd.



Relatie tot 5 kernbegrippen

- Uitnodigend: welkom voelen en niet het gevoel hebben dat je in een hokje bent geplaatst.
- Transparant: je kunt om je heen kijken, maar je voelt toch dat jouw privacy is gewaarborgd.
- Multifunctioneel: diverse ruimtes voor gesprek met professionals en overleg
- Duurzaam: volledig zelfvoorzienend, niet te luxe, grasdak of zonnepanelen en circulair
- Inclusief: diversiteit in aanwezig en medewerkers.

Productieruimte

Wanneer je naar de productieruimte komt, wordt je ontvangen in een open en prettige omgeving. In de ruimte wordt je indien nodig begeleid naar een werkplek waar vakinhoudelijke werkzaamheden uitvoert. Je voelt je op je gemak en je hebt het gevoel dat je hier wordt geholpen om jezelf te ontwikkelen. Mocht je zelf even in de knoei zitten, dan is er ook ruimte voor een rustige, prikkelarme ruimte, waar je tot rust kunt komen en je werkzaamheden individueel kunt uitvoeren. Begeleiding is op een vertrouwde prettige manier aanwezig.



Doel van de ruimte

De productieruimte is een ruimte waar mensen onder begeleiding werkinhoudelijke vakvaardigheden kunnen aanleren en/of uitvoeren. Daarnaast is er ruimte voor persoonlijke ontwikkeling ten aanzien van productiviteit, houding en gedrag.



Activiteiten

Ruimte om vakinhoudelijke taken uit te voeren of om op persoonlijk vlak te ontwikkelen. Daarnaast is het een vertrouwde werkplek buitenshuis.



Aandachtspunten

Er is een heldere structuur aanwezig ten aanzien van begeleiding, werkprocessen, veiligheid & arbo. Per doelgroep zijn er prikkelarme werkplekken (maatwerk).

Relatie tot 5 kernbegrippen



- Uitnodigend: begeleiding op de werkvloer, prettige en veilige werkomgeving.
- Transparant: mensen hoeven niet verstopt te zitten.
- Multifunctioneel: ruimte voor zowel open werk- als prikkelarme werkplekken.
- Duurzaam: volledig zelfvoorzienend, niet te luxe, grasdak of zonnepanelen en circulair
- Inclusief: inzetbaar voor meerdere doelgroepen.

Productieruimte

Binnen de productieruimte werken veel verschillende groepen medewerkers. Het is lastig om precies vast te stellen om welke aantallen per groep dit gaat. Dit wordt nog nader onderzocht.

Voor nu wordt uitgegaan van de ruimtescope opgesteld door brink. Deze bedraagt 2.600 m². Voor nu wordt daarnaast uitgegaan van een ruimtevraag van 15 m² per medewerker, incl. magazijncapaciteit in de productieruimte. Deze hoeveelheid geldt echter niet voor de mensen van de dagbesteding. Hier is de ruimtevraag anders.

In dit stuk wordt alleen de omvang van de productieruimte meegenomen. De uitwerking van de productieruimte volgt later.

Productiehal	
Productieruimte (afk: scope huisvesting)	2.600
Totaal	2.600

Kantoorruimte

Wanneer je naar de kantoorruimte komt, kom je door de ontvangstzone en ga je middels een toegangshekje (met eventueel paslezer) naar een efficiënte en moderne kantooromgeving. Je voelt je veilig en er is volop ruimte voor privacy gevoelige werkzaamheden. De werkplekken zijn individueel instelbaar, voorzien van de juiste ICT aansluitingen. Er zijn verschillende soorten werk- en overlegplekken om zowel samen als individueel en geconcentreerd te kunnen werken.

Doel van de ruimte



Uitgangspunt is het flexibel gebruik maken van de beschikbare plekken. Hierbij de wens om afdelingen zo veel mogelijk te clusteren, waarbij wel ruimte moet zijn om een dag bewust bij een andere afdeling te werken en zo nieuwe kennis op te doen. Tot slot moet er voldoende ruimte zijn voor het voeren van gesprekken waarbij de privacy gewaarborgd wordt.



Activiteiten

Ruimte voor bureauwerkzaamheden, geconcentreerd werken, bellen/online vergaderen en overleggen. Ontmoeten vindt deels plaats in de ontvangstzone en de opleidingszone, maar ook rondom de kantoorruimte. Daarnaast zijn er algemene facilitaire voorzieningen aanwezig.



Aandachtspunten

Uit de enquête blijkt dat medewerkers verwachten 30 tot 50 % van hun tijd thuis te werken. Dit is echter een momentopname, waarbij niet zeker is wat er gebeurt wanneer het thuiswerken niet langer verplicht is. Het advies is om op een later moment nog een keer te inventariseren welke behoefte er is omtrent het thuiswerken. Daarbij is nog geen thuiswerkbeleid opgesteld.



Relatie tot 5 kernbegrippen

- Uitnodigend: comfortabele, open werkomgeving waar je goed kunt werken met goede devices.
- Transparant: kantoorruimtes zijn veelal open, maar er is ook ruimte voor privacy.
- Multifunctioneel: de werkplekken zijn flex-werkplekken
- Duurzaam: volledig zelfvoorzienend, niet te luxe, grassdak of zonnepanelen en circulair
- Inclusief: de ruimtes zijn voor iedere medewerker beschikbaar. Er is wel voorkeur om afdelingen bij elkaar te zitten, om elkaar makkelijk te vinden.

Kwantitatieve ruimtebehoefte



Ontvangstzone

De ontvangstzone is het kloppend hart van de ontvangst van inwoners en cliënten en het samenkomen van medewerkers. Hierbij is het van belang om een balans te vinden tussen een open en uitnodigende omgeving, die tevens veiligheid biedt.

De ruimtebehoefte hierbij is naast een ontvangstbalie en sanitaire voorzieningen tevens een koffiebar. Deze koffiebar heeft een multifunctioneel gebruik, waarbij deze dienst doet als ontvangstruimte, en gedurende de dag gebruikt kan worden voor overleggen en gesprekken met inwoners en cliënten. Ook is er een servicecorner, waar cliënten kunnen printen en kopiëren.

Via de ontvangstzone kunnen alle andere ruimtes bereikt worden.

Ontvangstzone	
Ontvangstbalie	12
Koffiebar (zitgelegenheid voor 50 mensen)	75
Servicecorner	5
Computerruimte cliënten	14
Totaal	106

Opleiding, diagnostiek en cliëntgesprekken

De ruimte voor gesprekken met inwoners en cliënten, het diagnostisch centrum en de opleidingsruimte kunnen goed gecombineerd worden. Zowel de gesprekken met inwoners als de diagnostische gesprekken hebben privacy nodig, waarbij voor cliëntgesprekken veiligheid tevens van belang is. Daarnaast ontstaat de mogelijkheid om de grote trainingsruimten voor zowel trainingen als diagnostiek in te zetten.

De ruimte voor gesprekken met inwoners en cliënten zijn kleine spreekkamers waar met 2-4 personen gesprekken gevoerd kunnen worden. Daarbij kan een deel van de gesprekken met inwoners en cliënten tevens in de koffiebar gevoerd worden, wanneer geen totale privacy nodig is.

Voor het diagnostisch centrum zijn tevens kleine spreekkamers nodig, waar middels een informele setting diagnostische gesprekken plaats kunnen vinden.

Voor de opleidingsruimte zijn in ieder geval 2 opleidingsruimten vereist voor 10 personen. Hierbij is een van deze opleidingsruimten ingericht als cursusruimte waar met laptops gewerkt kan worden, waarbij de andere ruime meer een algemene trainings-/vergaderingruimte is.

De wens hierbij is om deze ruimten middels een schuifwand te kunnen combineren tot één grote bijeenkomst ruimte, waar grote presentaties gegeven kunnen worden.

Opleidingsruimte			
Trainingsruimte (10 personen)	24,0	2	48
Totaal			48

Diagnostisch Centrum/clientgesprekken			
Spreekkamer (2-4 personen)	12,0	12	144
Overlegruimte (8 personen)	20,0	1	20
Wachtgebied (voor 15 personen)	1,5	1	23
	per persoon		
Totaal			187

Kantoorruimte

De kantoorruimte wordt samengesteld uit verschillende bouwstenen. Hierdoor ontstaat een gebied dat verschillende werkzaamheden op een goede manier faciliteert.

In de bijlage van deze rapportage is meer informatie te vinden over de samenstelling van deze activiteitenprofielen.

Thuiswerken

Voor de kantoorruimte wordt rekening gehouden met 2 varianten. De Max variant is de variant waarbij de werkzaamheden op kantoor worden uitgevoerd. De thuiswerkvariant, is de variant waarbij rekening wordt gehouden met 40% thuiswerken voor alle profielen. Voor de variant waarin stelselmatig thuis wordt gewerkt is echter geen rekening gehouden met gelijktijdige aanwezigheid voor verschillende teams, waardoor de vraag naar werkplekken per werkdag kan verschillen.

Zones	m ²	aantal	totaal m ² fno
Kantoor (100% op kantoor werken)			
Bouwstenenmix			
Bureauwerkplekken	7,0	97	679
Overlegruimte (8 pers.)	20,0	12	240
Vergaderruimte (12 pers.)	30,0	2	60
Teamsruimte	5,0	8	40
Ondersteunende voorzieningen			
Panty/koffievoorziening	2,0	3	6
Servicecorner	5,0	3	15
Archiefruimte (huidig aanbod)			200
Totaal kantoorruimte			1.240

Zones	m ²	aantal	totaal m ²
Kantoor (40% thuiswerken)			
Werkplekken			
Bureauwerkplekken	7,0	58	406
Overlegruimte ((8 pers.)	20,0	7	140
Vergaderruimte (12 pers.)	30,0	1	30
Teamsruimte	5,0	5	25
Ondersteunende voorzieningen			
Panty/koffievoorziening	2,0	3	6
Servicecorner	5,0	3	15
Archiefruimte (Huidig aanbod)			200
Totaal kantoorruimte			822

fno: functioneel nuttig oppervlak, de som van de oppervlakten van de werkruimten (excl. verkeersruimten, facilitaire en technische ruimten)

Bouwstenen Kantoorruimte



Bureauwerkplek



Overlegruimte



Bel/teamsruimte



Vergaderruimte

Totale ruimtestaat dd 01-06-2021

De ruimtebehoefte is gebaseerd op kengetallen per Fte en activiteiten profielen (zie bijlage van deze rapportage).

Voor de productiehal is uitgegaan van de huidige omvang.

Voor alle facilitaire ruimten, zoals schoonmaakkasten is een opslag van 5% gehanteerd.

Verkeersruimte is opgenomen in de opslag van functioneel nuttig oppervlak (FNO) naar bruto vloeroppervlak (BVO).

Ingeval gekozen wordt voor bestaande bouw is er een inpassingsverlies van 10% gerekend.

100% kantoor			
Zones	m ²	aantal	totaal m ² fno
Kantoor (100% op kantoor werken)			0
Bouwstenenmix			
Bureauwerkplekken	7,0	97	679
Overlegruimte (8 pers.)	20,0	12	240
Vergaderruimte (12 pers.)	30,0	2	60
Teamsruimte	5,0	8	40
Ondersteunende voorzieningen			
Panty/koffievoorziening	2,0	3	6
Servicecorner	5,0	3	15
Archiefruimte (huidig aanbod)			200
Totaal kantooruimte			1.240

Productiehal	
Productieruimte (afk: scope huisvesting)	2.600
Totaal	2.600

Ontvangstzone	
Ontvangstbalie	12
Koffiebar (zitgelegenheid voor 50 mensen)	75
Servicecorner	5
Computerruimte cliënten	14
Totaal	106

Opleidingsruimte	
Trainingsruimte (10 personen)	48
Totaal	48

Diagnostisch Centrum/clientgesprekken			
Spreekkamer (2-4 personen)	12,0	12	144
Overlegruimte (8 personen)	20,0	1	20
Wachtgebied (voor 15 personen)	1,5	1	23
	per persoon		
Totaal			187

Totale ruimte vraag max variant			4.181
Opslag facilitaire ruimten	5%		209
Opslag FNO - BVO	50%		2.195
Totale ruimte vraag			6.584
Inpassingsverlies	10%		658
Totale ruimte vraag bestaand pand			7.243

40% thuiswerken			
Zones	m ²	aantal	totaal m ² fno
Kantoor (40% thuiswerken)			0
Werkplekken			
Bureauwerkplekken	7,0	58	406
Overlegruimte (8 pers.)	20,0	7	140
Vergaderruimte (12 pers.)	30,0	1	30
Teamsruimte	5,0	5	25
Ondersteunende voorzieningen			
Panty/koffievoorziening	2,0	3	6
Servicecorner	5,0	3	15
Archiefruimte (Huidig aanbod)			200
Totaal kantooruimte			822

Productiehal	
Productieruimte (afk: scope huisvesting)	2.600
Totaal	2.600

Ontvangstzone	
Ontvangstbalie	12
Koffiebar (zitgelegenheid voor 50 mensen)	75
Servicecorner	5
Computerruimte cliënten	14
Totaal	106

Opleidingsruimte	
Trainingsruimte (10 personen)	48
Totaal	48

Diagnostisch Centrum/clientgesprekken			
Spreekkamer (2-4 personen)	12,0	12	144
Overlegruimte (8 personen)	20,0	1	20
Wachtgebied (voor 15 personen)	1,5	1	23
	per persoon		
Totaal			187








Totale ruimte vraag Thuiswerk variant			3.763
Opslag facilitaire ruimten	5%		188
Opslag FNO - BVO	50%		1.975
Totale ruimte vraag			5.926
Inpassingsverlies	10%		593
Totale ruimte vraag bestaand pand			6.519

fno: functioneel nuttig oppervlak, de som van de oppervlakten van de werkruimten (excl. verkeersruimten, facilitaire en technische ruimten)

Afwegingskader



Afwegingskader

Aspect	Toelichting	Invulling
Kernbegrippen 	<p>Uitnodigend</p> <p>Transparant</p> <p>Multifunctioneel</p> <p>Duurzaam</p> <p>Inclusief</p>	<p>Aantrekkelijke gevel logische routing door pand afgeschermd spreekkamers open wachtgebied nabij entree Informatieborden/schermen nabij entree</p> <p>transparante verbinding entree – ontmoetingsgebied - productiehal glas in kantoorgebied in verbinding met buitengebied</p> <p>Multifunctionele koffiebar vergaderzalen nabij entree zone kantoorgebied met afwisselende indeling</p> <p>Aandacht voor groen /uitzicht op groen afvalscheiding waterbesparing sanitair</p> <p>Toegankelijk voor mindervaliden bewegwijzering begrijpelijk voor mensen met verschillende culturele achtergronden Voldoen aan de toegankelijkheidseisen vanuit de overheid (nieuwe regelgeving per 01-07-2021)</p>
Bereikbaarheid 	Voor Laborijn is het essentieel dat de hoofdlocatie goed bereikbaar is voor cliënten en voor inwoners van Doetinchem	Nabij station goede parkeermogelijkheden fietsenstalling ruimte voor het parkeren van busjes ten behoeve van cliëntvervoer duidelijke bewegwijzering naar het pand
Kwalitatieve ruimtebehoefte 	Naast de eigen ruimte tevens aandacht voor ruimte voor samenwerkingspartners	Verschillende ruimten binnen de werkomgeving van Laborijn zijn allen aanwezig Ruimte voor samenwerkingspartners in pand (deels gedeeld gebruik ruimte, deels eigen ruimtegebruik)
Kwantitatieve ruimtebehoefte 	<p>Kantooromgeving (excl huurders)</p> <p>bestaand: 2.000 – 2.750 m² bvo</p> <p>nieuwbouw: 1.850 – 2.500 m² bvo</p> <p>Productiehal: 2.350 – 2.550 m² bvo</p> <p>(bvo: bruto vloeroppervlakte: totale oppervlakte gemeten vanaf de buitenmuren van het pand)</p>	<p>De omvang van de kantooromgeving is afhankelijk van de mate van thuiswerken en eventuele huurders.</p> <p>Voor de productiehal wordt uitgegaan van gelijke omvang als huidig.</p>
Financieel 	Jaarlasten niet hoger dan de huidige jaarlasten. Bestaande uit kapitaallasten, energie, schoonmaak, verzekering en belastingen, beveiliging.	Voor de huidige jaarlasten wordt gerekend met het nul scenario – wat betekent dat er voor ca € 4-6 mio geïnvesteerd moet worden om het pand te kunnen blijven gebruiken.
Tijdplanning 	Alternatieven moeten binnen 5 jaar gerealiseerd en in gebruik genomen zijn	Uitgaand van start per 1 januari 2021, is in gebruik name uiterlijk 1 januari 2025. Indien later zullen er investeringen gedaan moeten worden in het bestaande pand.
Duurzaamheid (pand) 	Naast aandacht voor duurzaamheid binnen het pand, is de duurzaamheidsambitie ook van toepassing op de bouw en energieverbruik van het pand.	0-op-de-meter pand, hierbij kan gedacht worden aan: HR+++ glas glasloos goede isolatie warmtepomp zonnepanelen warmteterugwinningssysteem

Bijlagen



Toebedeling profielen

Op basis van de werkzaamheden zijn de verschillende afdelingen toegevoegd aan een werkprofiel. De werkzaamheden zijn in de MT sessies opgehaald, zodat een vertaling naar werkprofielen gemaakt kan worden.

Dit geeft de mogelijkheid om op basis van elk werkprofiel een specifieke mix aan bouwstenen te hanteren. Op deze manier ontstaat meer differentiatie in de mix aan bouwstenen, waardoor deze beter aansluit bij de specifieke werkzaamheden van de teams.

Profiel: veel client contact

Werk, Ontwikkeling & Detachering
Participatie, Ontwikkeling & Re-integratie
Inkomen en financiële dienstverlening

Profiel: backoffice

Personeel, organisatie en ondersteuning
Adviesteam
Serviceteam
Werk, Ontwikkeling & Re-integratie - admin.
Participatie, Ontwikkeling & Detachering - admin.

Profiel management/staf

Concerncontroller
Management

Berekening bouwstenenmix

Om per profiel de totale bouwstenenmix te berekenen is uitgegaan van de werkactiviteiten die de verschillende profielen uitvoeren. Per werkactiviteit is gekeken welke bouwstenen deze werkactiviteit ondersteunen.

Activiteiten	Bouwstenen			
	Bureauwerkplek	Overlegruimte	Vergaderruimte	Belruimte
Bureauwerk	X			
Geconcentreerd bureauwerk	X			
Telefoneren/online vergaderen				X
Gepland overleg <8 personen		X		
Gepland overleg >8 personen			X	
1-op-1 overleg		X		X
Ongepland overleg	X			

Vervolgens wordt op basis van de procentuele verdeling van de werkactiviteiten bepaald hoe de totale bouwstenenmix eruit komt te zien.

Activiteiten	Totaal %	Bouwstenen			
		Bureauwerkplek	Overlegruimte	Vergaderruimte	Belruimte
Bureauwerk	60	0,6			
Geconcentreerd bureauwerk	10	0,1			
Telefoneren/online vergaderen	5				0,05
Gepland overleg <8 personen	5		0,05		
Gepland overleg >8 personen	5			0,05	
1-op-1 overleg	10		0,05		0,05
Ongepland overleg	5	0,05			
Totale mix		0,75 (75%)	0,1 (10%)	0,05 (5%)	0,1 (10%)

Noot: voor het profiel veel overleg met cliënten is aanpassing gedaan in de berekening. In de praktijk zal vaker voorkomen dat medewerkers gelijktijdig in overleg zijn, waarna ze gelijktijdig een werkplek nodig hebben. Om hier rekening mee te houden, is het aantal bureauwerkplekken verhoogd. Uitgangspunt is een deelfactor van 0,7 per bureauwerkplek (in plaats van 0,3 zonder verhoging). Deze 0,7 factor is een gangbare factor wanneer sprake is van het delen van bureauwerkplekken. 27

Activiteiten – veel overleg cliënten

Werkprofiel

De teams met veel overleg met cliënten zullen een groot deel van de tijd doorbrengen bij de zone ingericht voor client gesprekken, of in de koffiebar, waar tevens gesprekken gevoerd zullen worden.

Aanwezigheid werkgebied

Voor de bepaling van de bouwstenenmix is rekening gehouden met een verdeling van werkzaamheden die in de kantoorruimte worden uitgevoerd.

In de aanwezigheidsfactor wordt rekening gehouden met het thuiswerken. Bij de 1^e variant is deze factor 0,7 (70% aanwezig binnen de kantoorfunctie), bij de 2^e variant wordt deze 0,42 (42% aanwezigheid binnen de kantoorfunctie).

Bouwstenen kantoorruimte

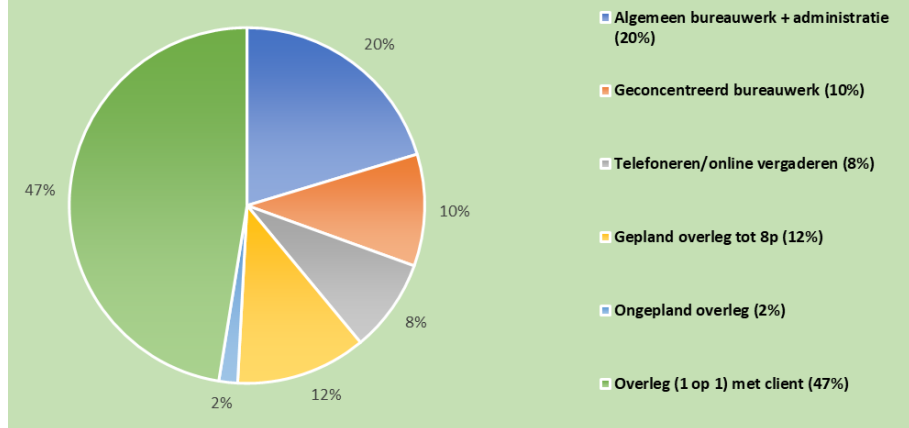
Op basis van het werkprofiel is een bouwstenenmix opgesteld in de kantoorruimte. Met deze mix aan bouwstenen wordt de verhouding van bouwstenen voor de kantoorruimte voor de afdelingen met clientcontact bepaalt. Deze mix ziet er als volgt uit.

Bouwstenenmix% verdeling: profiel client contact

Bureauwerkplek	72
Overlegruimte*	20
Vergaderruimte	nvt
Bel/teamsruimte	8

*exclusief ruimte voor clientgesprekken buiten de kantoorruimte

Verdeling van de activiteiten: Medewerker met veel cliëntcontact



Totale bouwstenen veel overleg cliënten

De totale bouwstenenmix voor het profiel met veel client contact is gebaseerd op het totaal aantal FTE van deze afdelingen.

Totaal FTE 2022 Client contact: 66,1

Kantoorruimte – Back office

Werkprofiel

Het management heeft een werkprofiel dat zich kenmerkt door de verscheidenheid aan werktaken. Het merendeel van de tijd wordt overlegd.

Aanwezigheid werkgebied

Voor de bepaling van de bouwstenenmix is rekening gehouden met een verdeling van werkzaamheden die in de kantoorruimte worden uitgevoerd.

In de aanwezigheidsfactor wordt rekening gehouden met het thuiswerken. Bij de 1^e variant is deze factor 1 (100% aanwezig binnen de kantoorfunctie), bij de 2^e variant wordt deze 0,6 (60% aanwezigheid binnen de kantoorfunctie).

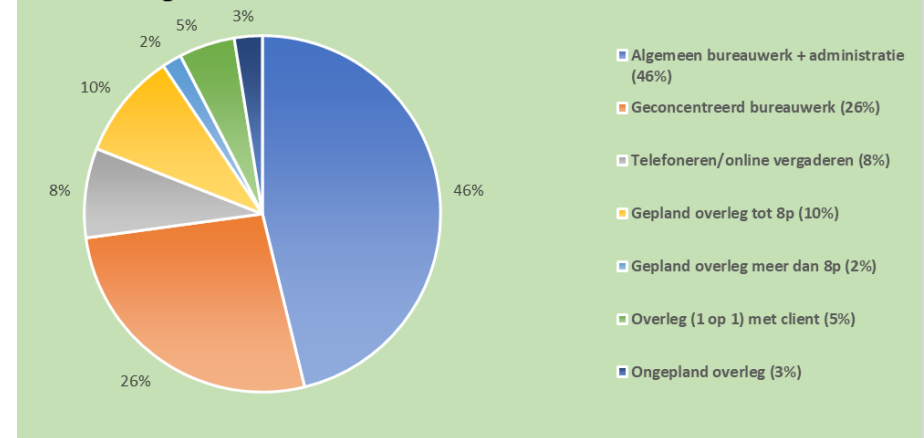
Bouwstenen kantoorruimte

Op basis van het werkprofiel is een bouwstenenmix opgesteld voor het profiel van een medewerker van het management. Deze mix ziet er als volgt uit.

Bouwstenenmix% verdeling: profiel back office	
Bureauwerkplek	82
Overlegruimte	10
Vergaderruimte	2
Bel/teamsruimte	6

Middels deze mix aan bouwstenen kunnen de verhoudingen aan bouwstenen voor de kantoorruimte voor de backoffice bepaald worden.

Verdeling van de activiteiten: kantoormedewerker back office



Totale bouwstenen management

De totale bouwstenenmix voor de backoffice is gebaseerd op het totaal aantal FTE van deze afdelingen.

Totaal FTE 2022 back office: 65,09

Activiteiten - management

Werkprofiel

Het management heeft een werkprofiel dat zich kenmerkt door de verscheidenheid aan werktaken. Het merendeel van de tijd wordt overlegd.

Aanwezigheid werkgebied

Voor de bepaling van de bouwstenenmix is rekening gehouden met een verdeling van werkzaamheden die in de kantoorruimte worden uitgevoerd.

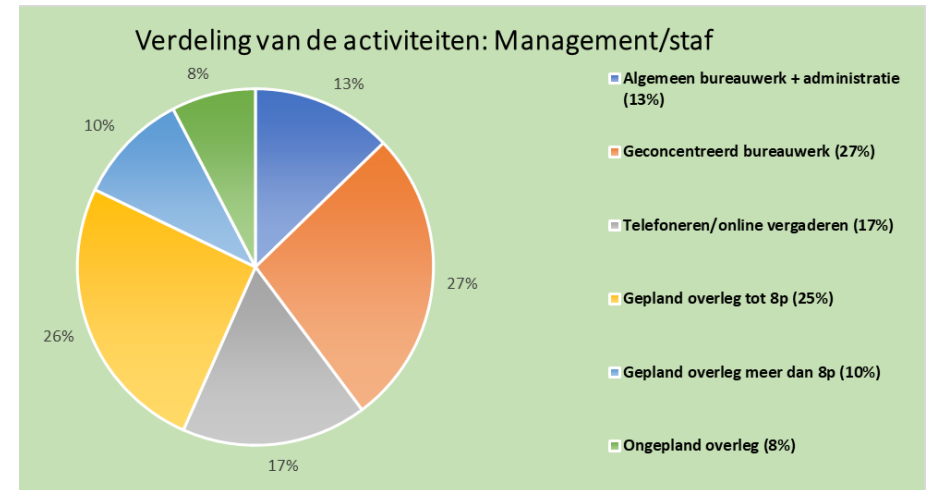
In de aanwezigheidsfactor wordt rekening gehouden met het thuiswerken. Bij de 1^e variant is deze factor 1 (100% aanwezig binnen de kantoorfunctie), bij de 2^e variant wordt deze 0,6 (60% aanwezigheid binnen de kantoorfunctie).

Bouwstenen kantoorruimte

Op basis van het werkprofiel is een bouwstenenmix opgesteld voor het profiel van een medewerker van het management. Deze mix ziet er als volgt uit.

Bouwstenenmix% verdeling: profiel management	
Bureauwerkplek	53
Overlegruimte	29
Vergaderruimte	10
Bel/teamsruimte	8

Met deze mix worden de verhoudingen tussen de bouwstenen voor het management bepaald.



Totale bouwstenen management

De totale bouwstenenmix voor het management is gebaseerd op het totaal aantal FTE van deze afdelingen.

Totaal FTE 2022 Management: 9



Nader uit te werken

Veiligheid, openheid en geborgenheid

De ambitie is om een open en uitnodigende entree te hebben waar bezoekers op een comfortabele manier kunnen wachten op hun afspraak. Hierbij is het niet de bedoeling dat de ontvangstzone een plek wordt waar bezoekers de hele dag kunnen recreëren en verblijven of het gehele gebouw door kunnen.

- / Actie is om een duidelijk welkomstprotocol op te stellen, waarin staat omschreven op welke manier bezoekers ontvangen, te woord gestaan en doorverwezen worden.
- / Actie is te duiden in welke zones inwoners welkom zijn, zonder dat dit ten koste gaat van de open en gastvrije uitstraling van het ontvangstgebied.

Eén locatie of meerdere locaties

De productieruimte heeft momenteel geen directe relatie met de overige zones binnen de werkomgeving. Hierdoor ontstaat de vraag of het noodzakelijk is voor Laborijn om de productieruimte in de eigen huisvesting te houden.

Laborijn wil inclusief zijn, de vraag is welk mate van toegankelijkheid daar bij hoort en hoe deze fysiek vorm te geven. Betekent dit dat er één locatie is voor de hele regio, of zijn er satellieten denkbaar?

- / Actie is inzichtelijk maken welke belangen er zijn om deze ruimte binnen de eigen huisvesting te houden. Met andere woorden, waarom het niet wenselijk of mogelijk is om deze ruimte elders in Doetinchem of de regio te faciliteren.

