

Vergadering Raad van Bestuur

Datum	5 september 2023		
Agendapunt	Agendapunt 2	Nummer	23 – 301
Onderwerp	Tilburg, Burgemeester Brokxlaan 1680		
Directeur	Facilitair Bedrijf		
Opsteller	[REDACTED]		
Portefeuillehouder RvB	Guus van Weelden		

Onderwerp heeft instemming van

Directeur	Toelichting
Directeur FEZ	
Directeur Bestuurszaken	
Directeur Werkbedrijf	
Directeur SMZ	

Door Raad van bestuur te nemen besluiten

Akkoord te gaan met de verlenging van de huurovereenkomst voor locatie Tilburg, Burgemeester Brokxlaan 1680. De verlenging geldt voor een periode van [REDACTED]. Het huidige metrage neemt af met circa 19%, waardoor het gehuurde na verlenging 3.650 m² is.

Samenvatting onderwerp en reden bespreking*Samenvatting*

Voor de huisvestingsstrategie zijn er richtinggevende kaders geformuleerd zoals gepresenteerd in het Meerjarenhuisvestingsplan 2023-2027 (MJHP 2023-2027). Dit plan is op 4 oktober 2022 door de Raad van Bestuur goedgekeurd. De huisvestingsstrategie richt zich, kort gezegd, op de volgende onderdelen:

- Frontoffice vestigingsbeleid en integrale dienstverlening: één UWV-klantzone binnen 35 arbeidsmarktregio's met voorzieningen voor ketenpartners;
- Hybride manier van werken: faciliteren van 60% aanwezigheid fte op kantoor en één UWV-inrichtingsconcept klantzone & werkzone (backoffice) te realiseren tot 2030;
- Duurzame en toekomstbestendige vastgoedportefeuille.

In Tilburg is UWV met het Werkbedrijf en SMZ gehuisvest op locatie Burgemeester Brokxlaan 1680 met één UWV-klantzone. De locatie dient de komende jaren aangehouden te blijven, aangezien Tilburg een van de arbeidsmarktregio's is. Ketenpartner Gemeente Tilburg heeft besloten deze locatie per Q3 2023 te verlaten vanwege bezuinigingen binnen de gemeente en het samenvoegen van locaties. Bij het opstellen van deze voorlegger zijn er inmiddels gesprekken gaande tussen UWV en Gemeente Tilburg over een mogelijk Regionaal Werkcentrum op deze locatie nu er door het vertrek van de gemeente leegstand is ontstaan in het pand.

De locatie voldoet aan de duurzaamheidseisen van UWV en is tevens gasloos.

Met een totaalmetrage van 3.650 m² huurt UWV, in een multi tenant situatie, van verhuurder [REDACTED] een gedeelte van de begane grond en de gehele 1^e en 2^e verdieping. De 5^e verdieping wordt afgestoten. De vigerende huurovereenkomst heeft een einddatum [REDACTED]. De locatie beschikt over een goede bereikbaarheid, ruim aanbod van parkeerplaatsen (50 parkeerplekken), is goed onderhouden en voldoet aan de duurzaamheidseisen van UWV. De inrichting voldoet nog en de 5^e verdieping kan afgestoten worden zonder de noodzaak van herinrichten.

Ruimtelijke analyse

In tabel 1 is voor Tilburg Burgemeester Brokxlaan een ruimtelijke analyse gemaakt. De analyse is gebaseerd op de ruimtelijke normen die zijn vastgesteld in het MJHP 2023-2027.

Adres	Einddatum	Contract huidige	Contract per 1 oktober 2024	Behoefte 2025	FTE 2025
Burgemeester Brokxlaan					

*Bron: Operationele huisvestingsplannen 2023-2027, d.d. 01-06-2023

Tabel 1: Contractinformatie met verloop ruimtebehoefte

Met verhuurder is onderhandeld om minder metrage te huren. Resultaat hiervan is teruggave van de 5^e verdieping. Vanaf 1 oktober 2026 kan UWV gebruik maken van de flexibiliteitsbepaling in de overeenkomst en de helft van de 2^e verdieping afstoten (circa 745 m²). Hierdoor kan op termijn de overmaat afgestoten worden.

Onderhandeling

Het Facilitair Bedrijf heeft in dit traject een uitgebreide marktscan uitgevoerd en diverse alternatieve locaties onderzocht en onderhandelingen gevoerd met zowel de huidige verhuurder als met een verhuurder voor een nieuwe alternatieve locatie. Aangezien de locatie nog goed voldoet, en huidige verhuurder mee is bewogen met UWV's wensen, heeft UWV uiteindelijk exclusief met huidige verhuurder door onderhandeld. Hierbij is ingezet op het realiseren van lagere huurlasten, flexibiliteit in het huurcontract en verduurzaming van het gebouw. In tabel 2 is schematisch het verschil te zien tussen een stilzwijgende verlenging en de heronderhandelde voorwaarden.

Omschrijving	Voorwaarden stilzwijgende verlenging (prijspeil 1-1-2024)	Nieuwe voorwaarden (prijspeil 1-1-2024)
Vloeroppervlak	4.490 m ² totaal	3.650 m ² totaal
Aantal parkeerplaatsen	62	50
Huurprijs kantoorruimte m ² / jaar		
Huurprijs parkeren / jaar		
Huurtermijn		
Optietermijnen	Telkens 5 jaar - wederzijds opzegbaar	Twee huurdersopties tot 30-09-2039
Terugbouwverplichting	Geen terugbouwverplichting.	Geen terugbouwverplichting.
BTW compensatie (exploitatie)		
Flexibiliteit	Geen	UWV heeft de mogelijkheid om eenmalig maximaal de helft van de 2 ^e verdieping (745 m ²) op te zeggen tussen 1-10-2026 en 1-10-2027.
Energielabel	Label A	Label A
Duurzaamheidsinvesteringen vanuit verhuurder	Geen	- vervangen bestaande TI-armaturen door LED - plaatsing zonnepanelen op het dak/parkeerterrein - plaatsing laadpalen

Tabel 2: belangrijkste uitgangspunten

De belangrijkste onderhandelingsresultaten zijn: een lagere huurprijs dan de thans geldende, de investeringen van verhuurder in de verduurzaming van het pand en de mogelijkheid om 745 m² van het gehuurde op te zeggen gedurende het eerste huurtermijn.

Voorstel

Gezien de wens om voor de komende jaren gehuisvest te blijven op deze locatie en te besparen op de exploitatiekosten, adviseert het Facilitair Bedrijf akkoord te gaan met de verlenging van de huurovereenkomst voor een periode . Dit onder de in deze voorlegger beschreven condities.

Gevolgen voor mensen

Deze onderhandeling heeft geen gevolgen voor de mensen.

Kansen en risico's voor (de opdracht van) UWV

Kansen – verdere verduurzaming van het pand conform strategische koers MJHP 2023-2027.

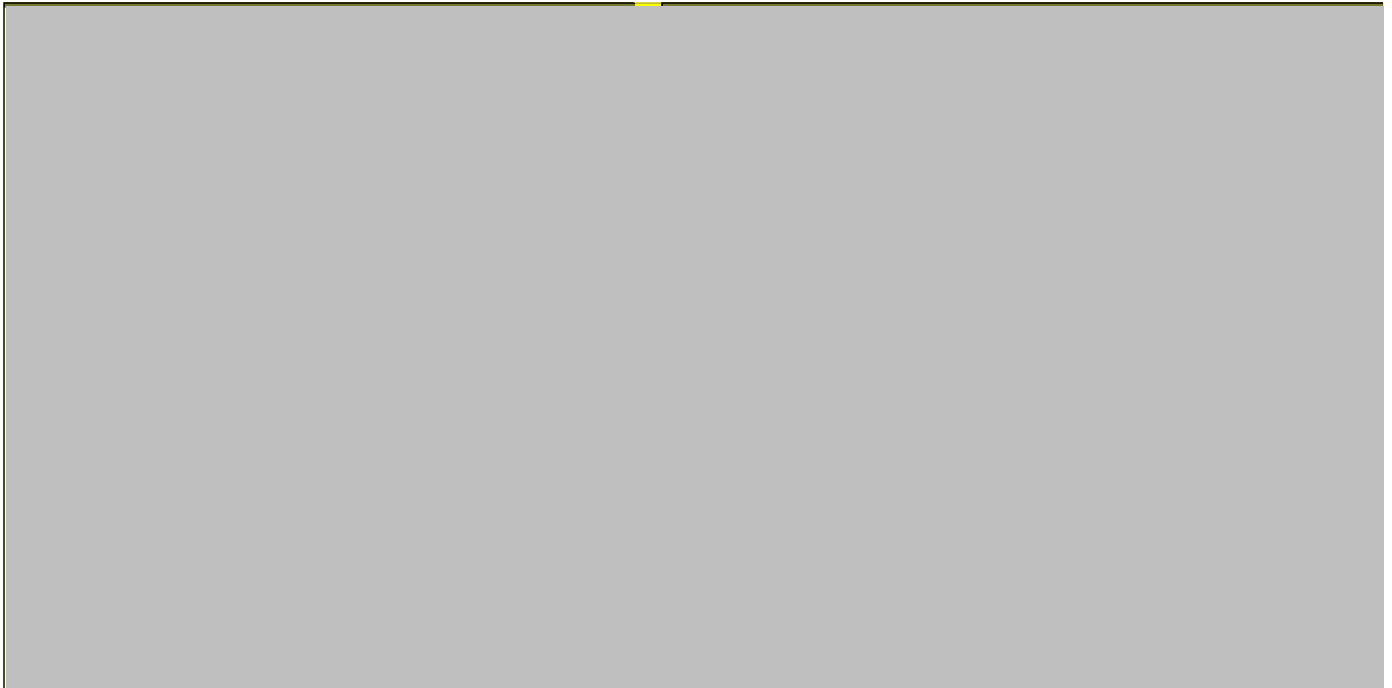
Risico's – geen.

Strategische aspecten van het besluit

De uitvoering is in lijn met het vastgestelde MJHP 2023-2027

Bedrijfsvoering (personeel/financieel)

Het verlengen van de huurovereenkomst voor de locatie Tilburg, Burgemeester Brokxlaan 1680 heeft financiële consequenties. Er is een berekening gemaakt waarbij een vergelijking wordt gemaakt tussen het stilzwijgend verlengen van de huurovereenkomst en de verbeterde heronderhandelde huurcondities.



Tabel 3: Financiële vergelijking, Tilburg Burgemeester Brokxlaan1680

De totale huurverplichting voor de verlenging van Burgemeester Brokxlaan 1680 bedraagt [redacted].
[redacted] Vergeleken met een stilzwijgende verlenging van het huidige contract, resulteert dit in een jaarlijkse besparing van [redacted]. De openstaande boekwaarde [redacted].

Duurzaamheid

Het huidige energielabel is label A. Verhuurder gaat duurzaamheidsinvesteringen uitvoeren aan vervangen bestaande TL armaturen voor LED, plaatsing zonnepanelen en elektrische laadpalen. De daadwerkelijke besparing zal moeten uitwijzen op basis van de energiemonitoring per 1 januari 2025. De CO2 reductie enkel alleen door vermindering van het contactmetrage met 840 m² bedraagt 27.340 kg.

Vervolgtraject besluitvorming

- Informeren betrokken directies
- Informeren ondernemingsraad
- Huurcontract formaliseren en laten tekenen

Communicatie en openbaarheid

De betrokken directies en ondernemingsraad zullen via de lijnorganisaties geïnformeerd worden.

Openbaarheid

Deze documenten kunnen openbaar gemaakt worden (onderbouw ook de keuze voor opties 2, 3 en 4):

- Ja, in hun geheel
- Deels, markeer in de documenten wat niet openbaar gemaakt kan worden, verwijzend naar artikel 5.1 lid 2 onder B en onder I WOO. Deze voorlegger bevat zeer marktgevoelige informatie.
- Nee, de bijbehorende bijlage(n) niet
- Nee, helemaal niet.

Metadata:

Omschrijving: Huurverlenging UWV locatie Tilburg

Trefwoorden: Huur, verlenging, Tilburg, kantoor, huurovereenkomst, locatie