

Vergadering Raad van Bestuur

Datum	19 september 2023		
Agendapunt	Agendapunt 5	Nummer	23 – 322
Onderwerp	Strategie Huisvesting Apeldoorn		
Directeur	Directeur FB		
Opsteller	[REDACTED]		
Portefeuillehouder RvB	Nathalie van Berkel		

Onderwerp heeft instemming van

Directeur	Toelichting
FEZ	[REDACTED]
Bestuurszaken	[REDACTED]
Werkbedrijf	[REDACTED]
SMZ	[REDACTED]

Door Raad van bestuur te nemen besluiten

Aan de Raad van Bestuur wordt de volgende besluiten gevraagd:

1. Akkoord te gaan met een verlenging [REDACTED] en uitbreiding van de huurovereenkomst van locatie Het Rietveld 57-59 in Apeldoorn [REDACTED];
2. Akkoord te gaan met de opzegging van de huurovereenkomst van SMZ locatie Deventerstraat 43 in Apeldoorn per 31 december 2024. Er zal een adviesaanvraag bij de medezeggenschap ingediend worden;

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.

De huurverlenging en uitbreiding van Het Rietveld 57-59 en de sluiting van Deventerstraat 43 voldoet aan de huisvestingsstrategie van UWV:

- In Apeldoorn worden de divisies SMZ en Werkbedrijf samengevoegd op Het Rietveld 59-57 met een klantzone op 1 locatie. Dit versterkt de integrale dienstverlening.
- Voor deze consolidatie is een uitbreiding op de locatie Het Rietveld nodig. Het Rietveld is een complex met drie bouwdelen, waarvan UWV momenteel bouwdeel C huurt. In de verlenging zal de uitbreiding naar bouwdeel B (BG en eerste verdieping) gerealiseerd worden. Bij ingangsdatum zal net als bouwdeel C ook bouwdeel B geschikt gemaakt zijn voor het Hybride werken door middel van een nieuwe inrichting [REDACTED]. Verdeling zie verder onder het kopje *Bedrijfsvoering*);
- Verhuurder committeert zich in het huurvoorstel aan meerdere duurzaamheidsinvesteringen die ten goede komen voor het energielabel. Hierdoor zal voor gebouw C een upgrade naar label A+ gerealiseerd worden en voor gebouw B wordt dat label A. Daarnaast verminderd het CO₂ footprint in Apeldoorn door het afstoten van de Deventerstraat en daarmee het totaalmetrage te verlagen met 3.934 m² VVO.

Context

UWV huurt in de regio Apeldoorn in totaal 7.024 m² VVO aan kantoorruimte. Het Facilitair Bedrijf heeft een analyse gemaakt van Apeldoorn waaruit blijkt dat op basis van het strategische kader, zowel op ruimtelijk als op financieel gebied een mogelijkheid bestaat om in Apeldoorn locaties samen te voegen.

Rietveld (Werkbedrijf) – Bouwdeel C

UWV huurt aan Het Rietveld 57-59 in Apeldoorn (single tenant) 3.090 m² VVO met einddatum 30 september 2025 van verhuurder Time Equities. Na het verstrijken van de einddatum heeft UWV huurdersopties tot 30 september 2030 (verhuurder kan niet opzeggen). Deze locatie is goed onderhouden, voldoet aan de duurzaamheidseisen van UWV en is goed bereikbaar.

Deventerstraat (SMZ)

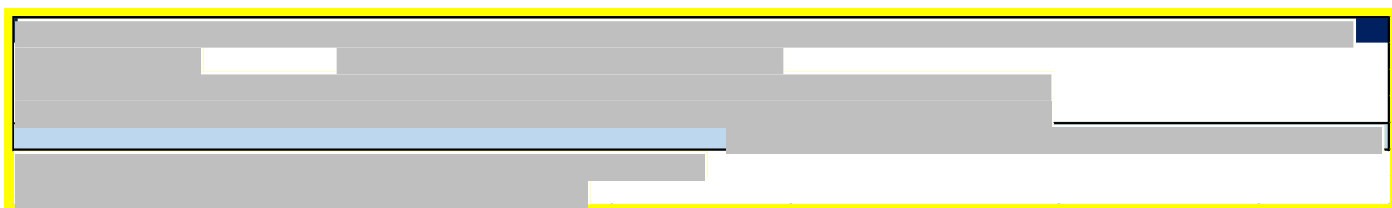
UWV huurt aan Deventerstraat 43 in Apeldoorn (single tenant) 3.934 m² VVO met einddatum 31 december 2024 van verhuurder GB Vastgoedfonds. Na het verstrijken van de einddatum kan het contract ieder jaar verlengd worden (geen huurdersopties).

Ruimtelijke analyse

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

Op basis van het MJHP 2023-2027 en de behoeftecijfers kan geconcludeerd worden dat consolidatie in de regio Apeldoorn mogelijk is. Om deze consolidatie te realiseren en in lijn te brengen met de ruimtebehoefte binnen Apeldoorn, is uitbreiding in vierkante meters voor de klant- en werkzone een vereiste op één locatie. Het Rietveld heeft voldoende ruimte om bij te huren in bouwdeel B en ook voor SMZ een klantzone te realiseren waardoor voor deze locatie gekozen is. De uitbreiding wordt gerealiseerd op de begane grond en eerste verdieping van bouwdeel B (naastgelegen bouwdeel), ter grootte van 1.462 m².

In onderstaand tabel is de beschreven strategie uitgewerkt in fte en metrage verloop. Op totaal niveau is de berekende behoefte in 2025 lager dan het contractmetrage dat UWV per 1 januari 2025 huurt.



De normatieve overmaat in het contractmetrage, ten opzichte van de behoefte, is 1.269 m² VVO. De huurkosten van deze overmaat zijn ca. [redacted]. Overmaat wordt enerzijds veroorzaakt door de inefficiëntie van het gebouw, waardoor het UWV gehuurde veel indelingsverlies kent. Anderzijds heeft de klantzone ook een ruimere opzet dan normatief is weergegeven, zodat er voldoende ruimte is voor ketenpartners om te landen en eventueel een Regionaal Werk Centrum verder vorm te geven.

Onderhandeling

UWV is exclusief in onderhandeling getreden met de verhuurder Time Equities om de onderhandeling van bouwdeel C naar voren te trekken en bouwdeel B bij te huren. Uiteindelijk is voor een totaalmetrage van 4.552 m² VVO een [redacted] onderhandeld. Dit met een incentive van [redacted] huurvrij, duurzaamheidsinvestering welke leiden tot energielabel A (gebouw B) en A+ (gebouw C), oplevering bouwdeel B casco met gecreëerde ingang en flexibiliteit.

De flexibiliteit ziet op de mogelijkheid om contract meters van bouwdeel B af te stoten. Hierbij kan UWV in het 2^e en 3^e huurjaar (2027 en 2028) eenmalig één verdieping (ca. 900 m² VVO) afstoten, waar de backoffice van SMZ ingericht wordt.

In tabel 2 is schematisch het verschil te zien tussen een stilzwijgende verlenging van het Rietveld en de heronderhandelde voorwaarden.

Omschrijving	Voorwaarden stilzwijgende verlenging (prijspeil 1-1-2025)	Nieuwe voorwaarden (prijspeil 1-1-2025)
Vloeroppervlak	3.090 m ² VVO totaal	4.552 m ² VVO totaal
Aantal parkeerplaatsen	50	70
Huurprijs kantoorruimte m ² VVO / jaar	Kantoorruimte: [redacted] m ² VVO	Kantoorruimte: [redacted] m ² VVO
Huurprijs parkeren / jaar	Parkeerplekken: [redacted]	Parkeerplekken: [redacted]
Incentives	Geen	[redacted] huurvrij voor gebouw C (3.090 m ² VVO)

Huurtermijn		
Optietermijnen	Eén keer huurdersoptie tot	Eén keer huurdersoptie tot
Terugbouwverplichting	Geen terugbouwverplichting.	Geen terugbouwverplichting.
BTW compensatie (exploitatie)	3 %	3 %
BTW compensatie (investering)	-	EUR 50.000
Flexibiliteit	Geen	UWV heeft twee keer de mogelijkheid (2 ^e en 3 ^e huurjaar) om eenmalig circa 20% (900 m2 VVO van bouwdeel B) van het gehuurde op te zeggen. Opzegperiode is tussen 1 januari 2027 en 31 december 2028.
Energielabel + duurzaamheidsinvestering vanuit verhuurder	Gebouw C = A Gebouw B = B	Gebouw C - Energielabel A+ - Plaatsen PV-panelen Gebouw B - Energielabel A - PV-panelen - Plaatsen tussenmeters - LED-verlichting gehuurde en algemene ruimte - Garantie label A bij sleuteloverdracht - Plaatsen 2 laadpalen (4 punten) Studie naar Paris Proof
Technische investeringen vanuit verhuurder		- Nieuwe entree tussen B&C - Doorbreken scheidingswand Bouwdeel B - Verwijderen inbouwpakket B.001 - Verwijderen alle niet dragende wanden Verwijderen vloerbedekking, bestaande plafonds en verlichtingsarmaturen. - Systeemplafond, stramien bandraster 1,8 - LED verlichting - Wervelroosters voor luchttoevoer - Betonvloer vloerbedekking - bouwkundige wanden schilderen NEN garantie voor liftinstallatie, buitenzonwering en klimaatinstallatie

Tabel 2: belangrijkste uitgangspunten

Voorstel

Facilitair Bedrijf adviseert akkoord te gaan met verlengingen en uitbreiding voor Rietveld 57-59 (bouwdeel B & C) voor een periode van . De ingangsdatum voor beide bouwdelen is

Daarnaast adviseert het Facilitair Bedrijf om akkoord te gaan met de beëindiging van de huurovereenkomst van de locatie Deventerstraat per 31 december 2024. Voor deze opzegging en verhuizing van de medewerkers naar Rietveld en zal bij de medezeggenschap een adviesaanvraag ingediend worden met een reistijdenanalyse (zie bijlage).

Gevolgen voor mensen

De UWV medewerkers van Deventerstraat zullen geleidelijk verhuisd worden naar het Rietveld. Het Rietveld zal voor het ontvangst van deze medewerkers heringericht worden. Als bijlage is de reistijdenanalyse toegevoegd waarbij de gemiddelde reistijd met OV voor de medewerkers met ca. 7 minuten toeneemt.

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

Kansen – door aflopende huurcontracten kunnen de locaties worden samengevoegd, conform MJHP 2023-2027.

Strategische aspecten van het besluit

De uitvoering is in lijn met het vastgestelde MJHP 2023 – 2027.

Bedrijfsvoering (personeel/financieel)

In tabel 2 zijn de twee huurovereenkomsten, Deventerstraat en het Rietveld, te zien, waarbij alleen het Rietveld verlengd wordt met een uitbreiding in vierkante meters. Hierbij is de huidige situatie afgezet tegen de nieuwe situatie als het gaat om financiële consequenties.

Tabel 3: Financiële businesscase huurverlenging
*Indexering nieuwe situatie gemaximeerd tot 3%

De totale huurverplichting na de verlenging en uitbreiding van het Rietveld bedraagt [REDACTED]. Vergeleken met het aanhouden van Deventerstraat en Rietveld (huidige situatie), resulteert dit in een jaarlijkse besparing van [REDACTED]. De boekwaarde op Deventerstraat per einddatum bedraagt EUR 73.920. Wegens werkzaamheden door verhuurder zal UWV de BTW schade van ca. EUR 50.000 aan verhuurder moeten vergoeden.

Verhuurder verstrekt een incentive over de periode van [REDACTED], welke verspreid over de nieuwe huurtermijn [REDACTED] jaarlijks in mindering wordt gebracht ter grootte van [REDACTED].

De verwachte investeringskosten van [REDACTED] zijn opgenomen in de meerjaren investeringsbegroting voor het Rietveld. Voor 3.000m² pragmatische inrichting (norm: [REDACTED]) en 1.462 m² volledige inrichting (norm: [REDACTED]), hiervan is het inventaris circulair.

Duurzaamheid

Voor de locatie het Rietveld wordt bouwdeel C (energielabel A) verlengd en een gedeelte van bouwdeel B (energielabel B) aangehuurd. Beide bouwdelen gaan één treden omhoog naar A+ en A. Dit door het plaatsen van o.a. zonnepanelen en ledverlichting.

CO₂ footprint op portefeuille niveau wordt verminderd door het afstoten van de Deventerstraat. Per saldo verminderd de footprint met 2.472 m² VVO (186.411 Kwh en 3.425 m³ gas).

Vervoltraject besluitvorming

- Adviesaanvraag bij de medezeggenschap.
- Informeren betrokken directies.

Communicatie

De betrokken directies 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
- Nee, de bijbehorende bijlage(n) niet
- Nee, helemaal niet, verwijzend naar artikel 5.1 lid 2 onder B en onder I WOO.

Deze voorlegger bevat zeer marktgevoelige informatie.

Metadata

Omschrijving: Strategie Huisvesting Apeldoorn Het Rietveld en Deventerstraat

Trefwoord(en): Huurovereenkomst, verlenging

Reistijdanalyse Apeldoorn

31 mei 2023

- 111 medewerkers, huidige locatie Deventerstraat 43 7311 LV Apeldoorn verhuizen naar: nieuwe locatie Het Rietveld 59 7321 CT Apeldoorn
- De analyse is gemaakt op basis van reistijden openbaar vervoer in de ochtendspits, zoals bepaald door OV9292. Uitgangspunt is een gewone werkdag (woensdag 31 mei 2023), met aankomst tussen 08.00 en 09.00 uur.



111 medewerkers Apeldoorn Deventerstraat 24 → Het Rietveld 59

Reistijd ov oude situatie	Reistijd ov nieuwe situatie				
	0-30 min	31-60 min	61-90 min	91 min +	
0-30 min	14	26	0	0	40
31-60 min	2	19	10	0	31
61-90 min	0	1	15	5	21
91 min plus	0	0	1	18	19
	16	46	26	23	111
	0-30 min	31-60 min	61-90 min	91 min +	totaal
Reistijd oude situatie	40	31	21	19	111
Reistijd nieuwe situatie	16	46	26	23	111

	oude locatie	nieuwe locatie	Vershil
Gemiddelde reistijd ov	53,2	59,9	6,8
Medewerkers > 90 minuten	19	23	4

De reistijd per openbaar vervoer wordt gemiddeld **6,8** minuten **langer**

Medewerkers die erop vooruit gaan: 38 gemiddeld -7,5 minuten
 Medewerkers die erop achteruit gaan: 71 gemiddeld 14,6 minuten
 Medewerkers die gelijk blijven: 2

Aantal medewerkers waarvan de postcode onbekend is _____ 0

Reistijdverschil medewerkers

