

Vergadering Raad van Bestuur

Datum	19 september 2023		
Agendapunt	Agendapunt 6	Nummer	23-322
Onderwerp	Strategie Huisvesting Arnhem		
Directeur	Directeur FB		
Opsteller	[REDACTED]		
Portefeuillehouder RvB	Nathalie van Berkel		

Onderwerp heeft instemming van

Directeur	Toelichting
FEZ	[REDACTED]
Bestuurszaken	[REDACTED]
Uitkeren	[REDACTED]
SMZ	[REDACTED]
Bezwaar & Beroep	[REDACTED]
WERKbedrijf	[REDACTED]

Door Raad van bestuur te nemen besluiten

Akkoord te gaan met:

1. Stilzwijgende verlenging van de huurovereenkomst voor locatie Arnhem, Boulevard Heuvelink 4, voor een periode van [REDACTED].
2. Stilzwijgende verlenging van de huurovereenkomst voor locatie Arnhem, Kronenburgsingel 4, voor een periode van [REDACTED].

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 van de Boulevard Heuvelink en Kronenburgsingel en de sluiting van de Groningensingel is een eerste stap in de richting van de beoogde huisvestingsstrategie van UWV:

- In Arnhem worden de divisie Bezwaar & Beroep van de Groningensingel verhuist naar de Kronenburgsingel. Hiermee wordt het aantal locaties vermindert en de integrale dienstverlening versterkt.
- Op de locatie Kronenburgsingel zullen pragmatische aanpassingen gedaan worden om de medewerkers van de Groningensingel te kunnen onderbrengen en geschikt te maken voor het Hybride Werken, voor deze werkzaamheden is een investering gereserveerd van [REDACTED].
- Het huidige energielabel voor Boulevard Heuvelink en Kronenburgsingel is label A en voldoet hiermee aan de duurzaamheidseisen van UWV. Tevens is de locatie Boulevard Heuvelink gasloos vanwege een WKO installatie. Ook de CO₂ footprint vermindert in Arnhem door het sluiten van de Groningensingel en daarmee het totaal metrage te verlagen met 1.807 m².

Op dit moment huurt UWV in de regio Arnhem in totaal [REDACTED] aan kantoorruimte verdeeld over de locaties Boulevard Heuvelink, Kronenburgsingel en Groningensingel.

Boulevard Heuvelink (Werkbedrijf)

UWV huurt aan de Boulevard Heuvelink 4 in Arnhem [redacted]. Na het verstrijken van de einddatum heeft UWV een huurdersoptie van [redacted] (verhuurder kan niet opzeggen) en vervolgens een verlengingsmogelijkheid [redacted] (wederzijds opzegbaar).

Kronenburgsingel (SMZ – Uitkeren)

UWV huurt aan de Kronenburgsingel 4 in Arnhem (single tenant) [redacted]. Na het verstrijken van de einddatum heeft UWV tweemaal een huurdersoptie van [redacted]. Verhuurder is een ontwikkelaar.

Groningensingel (Bezwaar & beroep)

UWV huurt aan de Groningensingel 1 in Arnhem [redacted]. De huurovereenkomst is door verhuurder opgezegd. De medewerkers van deze locatie worden verhuisd naar de Kronenburgsingel.

Ruimtelijke analyse

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

In onderstaande tabel is de beschreven strategie uitgewerkt in fte en metrage verloop. In 2025 zijn de fte voor Groningensingel opgenomen in de aantallen van Kronenburgsingel. Er is voldoende ruimte om de fte van Groningensingel te huisvesten op de Kronenburgsingel.

Door het aanhouden van het volledige metrage op Kronenburgsingel en Boulevard Heuvelink, ontstaat er een normatieve overmaat in het contractmetrage van [redacted] ten opzichte van de behoefte waarvan ca. 767 m² kelderruimte op de Kronenburgsingel. Feitelijk is de overmaat [redacted]. Na (markt)onderzoek en verdieping van alternatieve huisvestingsmogelijkheden, zijn de volgende punten geconstateerd:

- Langere reistijd voor werknemers naar alternatieve backoffice locatie;
- Onvoldoende capaciteit klantzone op Boulevard Heuvelink voor samenvoeging SMZ, WKB en B&B op deze locatie met alle nodige voorzieningen;

Samen met de betrokken divisies is besloten voor dit scenario te kiezen in plaats voor een alternatieve backoffice locatie en uitbreiding op de Boulevard Heuvelink op basis van hiervoor genoemde argumenten.

Het nog [redacted] aanhouden van Kronenburgsingel en Boulevard Heuvelink kan gezien worden als tussenstap in de richting van UWV 's huisvestingstrategie.

Onderhandelingen

Het Facilitair Bedrijf heeft in dit traject een uitgebreide marktscan uitgevoerd en diverse alternatieve locaties onderzocht en onderhandelingen gevoerd met zowel de huidige verhuurders als met verhuurders voor nieuwe alternatieve locaties. Uiteindelijk hebben de divisies in Arnhem aangegeven zich niet te kunnen vinden in de voorgestelde alternatieve locaties vanwege bovengenoemde argumenten en voorkeur te geven aan het verlengen van Kronenburgsingel en Boulevard Heuvelink.

In het kader van dit huisvestingsvraagstuk van UWV in Arnhem zijn er meerdere gesprekken gevoerd en voorstellen uitgewisseld met de verhuurder van de huidige locatie gelegen aan de Kronenburgsingel. Verhuurder heeft continue aangegeven dat zij iedere investering binnen de nieuwe huurtermijn wil afschrijven in verband met de beoogde alternatieve aanwending van het gebouw na een vertrek van UWV (herontwikkeling naar woningen). Op basis van een analyse van het laatste huurvoorstel is het meest voordelige om gebruik te maken van de exclusieve mogelijkheid voor huurder om de huurovereenkomst met [redacted] [redacted]. Het Service Level Agreement voor onderhoud voorziet in de mogelijkheid om een basis kwaliteitsniveau te handhaven.

Met de verhuurder van Boulevard Heuvelink zijn ook onderhandelingen gevoerd over verlenging van de huurovereenkomst. Op basis van bovengenoemde argumenten is er besloten tot een stilzwijgende verlenging voor deze locatie.

Voorstel

Gezien het ontbreken van een passend alternatief welke beter aansluit bij de strategie in Arnhem om gehuisvest te blijven op de huidige twee locaties adviseert het Facilitair Bedrijf akkoord te gaan met stilzwijgende verlengingen van de huurovereenkomsten voor de locaties Kronenburgsingel met [REDACTED] en Boulevard Heuvelink met [REDACTED].

Gevolgen voor mensen

De UWV-medewerkers van Groningensingel zullen geleidelijk verhuisd worden naar Kronenburgsingel. Kronenburgsingel zal voor de ontvangst van deze medewerkers deels heringericht worden.

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

Kansen – door beëindiging huurovereenkomst Groningensingel kan deze locatie samengevoegd worden met de locatie Kronenburgsingel.

Risico – geen.

Strategische aspecten van het besluit

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

Bedrijfsvoering (personeel/financieel)

De beëindiging van de huurovereenkomst Groningensingel en stilzwijgende verlenging van Kronenburgsingel en Boulevard Heuvelink hebben financiële consequenties. Door deze beslissing bespaart UWV op jaarbasis [REDACTED] op de exploitatie kosten.



Duurzaamheid

Het huidige energielabel voor Boulevard Heuvelink en Kronenburgsingel is label A en voldoet aan de duurzaamheidseisen van UWV. De locatie Boulevard Heuvelink beschikt over een WKO en is daarmee gasloos. Door de sluiting van de Groningensingel vermindert het gehuurde metrage met 1.807 m² en daarmee een reductie van de CO₂ footprint.

Vervolgtraject besluitvorming

- 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 Arnhem Kronenburgsingel en Boulevard Heuvelink

Trefwoord(en): Huurovereenkomst, verlenging