

**Vergadering Raad van Bestuur**

Datum	31 oktober 2023		
Agendapunt	Agendapunt 4	Nummer	23 – 378
Onderwerp	Strategie Huisvesting Eindhoven		
Directeur	Facilitair Bedrijf		
Opsteller	[REDACTED]		
Portefeuillehouder RvB	Guus van Weelden		

**Onderwerp heeft instemming van**

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

**Door Raad van bestuur te nemen besluiten**

Akkoord te gaan met:

1. De stilzwijgende verlenging van de huurovereenkomst voor locatie Eindhoven, Boschdijk 20, voor een periode van [REDACTED] vanaf [REDACTED] tot en [REDACTED].
2. De gedeeltelijke verlenging van de huurovereenkomst voor locatie Eindhoven, Pastoor Peterstraat 160-166, voor een periode van [REDACTED] van [REDACTED] tot en met [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 Boschdijk voldoet aan de huisvestingsstrategie van UWV:

- Door het samenvoegen van alle divisies op Boschdijk wordt er voldaan aan het frontoffice vestigingsbeleid één UWV klantzone en de integrale dienstverlening gestimuleerd.
- Boschdijk wordt volledig heringericht om de medewerkers uit Pastoor Petersstraat te huisvesten conform de behoefte en principes van het hybride werken.
- Boschdijk heeft energielabel A.

*Context*

Op dit moment huurt UWV in de regio Eindhoven in totaal [REDACTED] m<sup>2</sup> aan kantoorruimte verdeeld over de locaties Boschdijk en Pastoor Petersstraat. Het Facilitair Bedrijf heeft een analyse gemaakt van Eindhoven waaruit blijkt dat op basis van het strategische kader, zowel op ruimtelijk als op financieel gebied een mogelijkheid bestaat om beide locaties, die aan dezelfde straat liggen, samen te voegen in combinatie met een overlooplocatie van circa [REDACTED] m<sup>2</sup>.

### **Boschdijk (SMZ – Uitkeren – Bezwaar & Beroep)**

UWV huurt aan de Boschdijk 20 in Eindhoven (single tenant) [redacted] m<sup>2</sup> met einddatum [redacted]. Na het verstrijken van de einddatum heeft UWV 2 huurdersoptie van [redacted] jaar waardoor verhuurder pas voor het eerst kan opzeggen per [redacted].

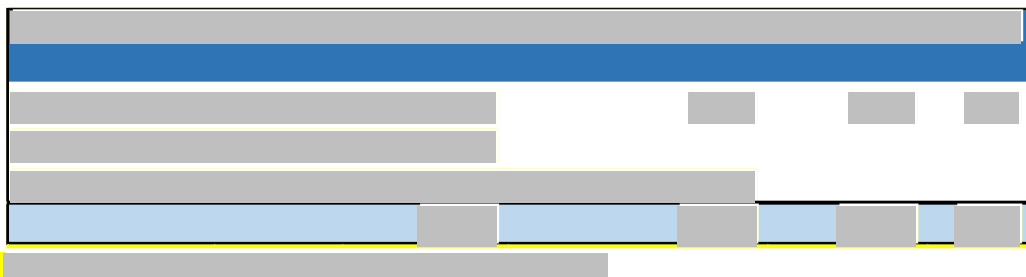
### **Pastoor Peterstraat (Werkbedrijf – Uitkeren)**

UWV huurt aan de Pastoor Peterstraat in Eindhoven (single tenant) [redacted] m<sup>2</sup> met einddatum [redacted]. In verband met verminderde ruimte behoefte heeft UWV gebruik gemaakt van flexibiliteit in de huurovereenkomst en per [redacted] reeds [redacted] m<sup>2</sup> beëindigd.

#### *Ruimtelijke analyse*

In tabel 1 is voor Eindhoven 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 behoefte aan metrage. In 2025 zijn de fte voor Pastoor Peterstraat opgenomen in de aantallen van Boschdijk. Er is ruimte om de fte van Pastoor Peterstraat te huisvesten in Boschdijk, maar niet voor alle benodigde voorzieningen. In Boschdijk is onvoldoende ruimte beschikbaar is voor vergader- en workshopruimte en dient hiervoor een nieuwe locatie gehuurd te worden. Daarnaast is Boschdijk een zeer efficiënt in te richten gebouw. Het metrage van de overloop locatie (1 verdieping op Pastoor Petersstraat) is [redacted]



Op basis van bovenstaand tabel kan geconcludeerd worden dat de huurovereenkomst van Pastoor Peterstraat in Eindhoven beëindigd kan worden (behoudens [redacted] m<sup>2</sup>). De fte's van deze locaties zullen gehuisvest worden op de Boschdijk.

#### *Onderhandelingen*

Het Facilitair Bedrijf heeft zich in dit traject voor de marktscan en onderhandelingen voor Eindhoven laten bijstaan door Cushman & Wakefield als huisvestingsadviseur. Uit de marktscan zijn geen alternatieve geschikte locaties gevonden die voldoen aan de eisen en timing beschikbaarheid.

In het kader van het huisvestingsvraagstuk van UWV in Eindhoven zijn de afgelopen periode diverse gesprekken gevoerd en voorstellen uitgewisseld met de verhuurder van de huidige locatie gelegen aan de Boschdijk 20. Op basis van een analyse van het laatste huurvoorstel kan geconcludeerd worden dat het economisch het meest voordelige is om gebruik te maken van de exclusieve mogelijkheid voor huurder om de huurovereenkomst met [redacted] te verlengen tot en met [redacted].

Met de verhuurder van Pastoor Peterstraat is overeenstemming bereikt over het doorhuren van een kleiner metrage ([redacted] m<sup>2</sup>) voor een huurtermijn van [redacted] tot en met [redacted] als overloop locatie voor Boschdijk. Mocht blijken dat deze ruimte in de loop der tijd niet meer nodig is, kan het binnen [redacted] afgestoten worden.

#### *Voorstel*

Gezien de wens van UWV om het contractmetrage in lijn te brengen met de behoefte aan metrage op basis van hybride werken, adviseert het Facilitair Bedrijf akkoord te gaan met de gedeeltelijke verlenging van de huurovereenkomst van de locatie Pastoor Peterstraat voor een periode van [redacted] tot en met [redacted]. Voor de locatie Boschdijk is het advies van het Facilitair Bedrijf de huurovereenkomst stilzwijgend te verlengen tot en met [redacted].

### **Gevolgen voor mensen**

De UWV-medewerkers zullen geleidelijk verhuist worden naar Boschdijk. Boschdijk zal voor de ontvangst van deze medewerkers heringericht worden.

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

Kansen – door aflopende huurcontracten kunnen de locaties worden samengevoegd, conform 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 doorhuren van een kleiner metrage op Pastoor Peterstraat heeft financiële consequenties. Door deze beslissing bespaart UWV op huur, parkeerkosten en servicekosten.

De locatie Boschdijk wordt in 2025 heringericht conform de behoefte en principes van het hybride werken. De investering is reeds opgenomen in de meerjaren projectenbegroting.

De nieuwe huurcondities per [redacted] leveren een besparing op jaarbasis op van [redacted] op de huurlasten. In aanvulling op de business case: tijdens de onderhandeling is reeds gebruik gemaakt van de flexibiliteit in de huidige huurovereenkomst van Pastoor Peterstraat en is [redacted] circa [redacted] m<sup>2</sup> en [redacted] parkeerplaatsen beëindigd waardoor de totale besparing [redacted] per jaar [redacted] looptijd [redacted] jaar) bedraagt.

## Duurzaamheid

De CO2 reductie in de kantorenportefeuille wordt verminderd met 94.466 kg CO2 (gas) en 244.666 kg CO2 (elektra) door het huren van minder kantoorruimte van de Pastoor Peterstraat in Eindhoven.

## Vervoltraject besluitvorming

- Adviesaanvraag bij de medezeggenschap.
- Verzoek goedkeuring ministerie SZW
- Informeren betrokken directies.
- Contractuele vastlegging verlenging huurovereenkomst Pastoor Peterstraat.

## Communicatie

De betrokken directies zullen via de lijnorganisaties geïnformeerd worden.

## Openbaarheid

Deze documenten kunnen openbaar gemaakt worden:

- 1  Ja, in hun geheel.
- 2  Deels, omdat deze voorlegger bevat zeer marktgevoelige informatie. De gelakte informatie kan niet openbaar gemaakt worden verwijzend naar artikel 5.1 lid 2 onder B en onder I WOO.
- 3  Nee, de bijbehorende bijlage(n) niet, omdat...
- 4  Nee, helemaal niet, omdat...

#### **Metadata**

Omschrijving: huisvesting verlenging Eindhoven

Trefwoorden: huurovereenkomst, verlenging, kantoor, locatie