

**Vergadering Raad van Bestuur**

Datum	31 oktober 2023		
Agendapunt	Agendapunt 6	Nummer	23 – 380
Onderwerp	Rotterdam, Laan op Zuid 393		
Directeur	Facilitair Bedrijf		
Opsteller	[REDACTED]		
Portefeuillehouder RvB	Nathalie van Berkel		

**Onderwerp heeft instemming van**

<b>Directeur</b>	<b>Toelichting</b>
FEZ	[REDACTED]
Bestuurszaken	[REDACTED]
WERKbedrijf	[REDACTED]
SMZ	[REDACTED]
Uitkeren	[REDACTED]
Bezwaar & Beroep	[REDACTED]
Handhaving	[REDACTED]

**Door Raad van bestuur te nemen besluiten**

Akkoord te gaan met de stilzwijgende verlenging van de huurovereenkomst voor locatie Rotterdam, Laan op Zuid 393. De verlenging geldt voor een periode van [REDACTED] vanaf [REDACTED]. Behoudens (afgetopte) indexerings blijven de exploitatiekosten gelijk vanaf [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 Laan op Zuid voldoet aan de huisvestingsstrategie van UWV:

- In september 2023 is de locatie Schiekade/Benthamstraat (divisie Werkbedrijf) gesloten en zijn de medewerkers verhuisd naar Laan op Zuid waardoor hier alle divisies vertegenwoordigd zijn.
- Onder andere Werkbedrijf, SMZ, Uitkeren, Handhaving en B&B zijn gehuisvest op deze locatie met één UWV-klantzone. Alle divisies kunnen hier klanten spreken en met elkaar (fysiek) samenwerken. Dit versterkt de integrale dienstverlening richting de klant;
- De inrichting van Laan op Zuid wordt verbouwd en geschikt gemaakt voor het hybride werken in 2023 en 2024.
- Vanwege recente verduurzamingswerkzaamheden aan het object door verhuurder is het energielabel verbeterd van een label B naar een energielabel A++.

*Context*

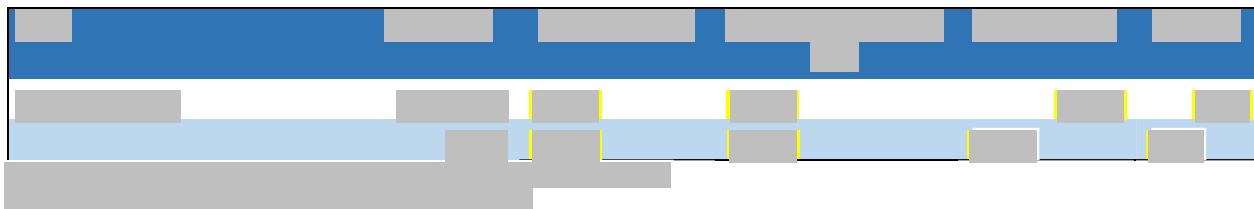
Op dit moment huurt UWV in Rotterdam [REDACTED] m2 (exclusief opslagruimte) op Laan op Zuid. Er is een huurovereenkomst met verhuurder Corum die einddatum [REDACTED] heeft. Na het verstrijken van de einddatum heeft UWV een huurdersoptie tot [REDACTED]. Na deze datum heeft UWV nog een laatste huurdersoptie tot [REDACTED]. De locatie kent een goede bereikbaarheid, ruim aanbod van

parkeerplaatsen (204 parkeerplekken), is goed onderhouden en voldoet aan de duurzaamheidseisen van UWV, waaronder een WKO.

UWV huurt in Rotterdam ook [redacted] m<sup>2</sup> op de locatie Heerenwaard voor de samenwerking tussen Werkbedrijf en de Gemeente Rotterdam en deze huurovereenkomst is vorig jaar met een korte huurtermijn verlengd tot en met [redacted]. Volgend jaar wordt bepaald of deze locatie afgestoten kan worden en de medewerkers te verhuizen naar Laan op Zuid. Dan ontstaat er 1 volledig integrale UWV-locatie in Rotterdam. Er is op de noordoever bij de openbare bibliotheek een Regionaal Werkcentrum.

#### *Ruimtelijke analyse*

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



Zoals eerder aangegeven, is er ruimte om de medewerkers van Heerenwaard op termijn naar Laan op Zuid te verhuizen. Dit dient nog separaat in 2024 besloten te worden. De overmaat zal dan voor het grootste deel verdwijnen.

#### *Onderhandeling*

Het Facilitair Bedrijf heeft in dit traject diverse gesprekken gevoerd met verhuurder Corum echter zonder het gewenste resultaat tot verbeterde huurcondities van de vigerende huurovereenkomst. De huidige huurprijs van [redacted] per m<sup>2</sup> ligt onder de huidige markthuurg van ca. € 175 per m<sup>2</sup> en tevens is een aftopping van de jaarlijkse index vastgelegd op maximaal 3,75%. Daarnaast heeft UWV twee huurdersopties waardoor verhuurder pas voor het eerst de mogelijkheid heeft tot opzegging per [redacted]. Recent heeft het gebouw een nieuw energielabel A++ gekregen. Om deze redenen is het contract niet opgebroken en resteert enkel de mogelijkheid om voor het volledige metrage stilzwijgend te verlengen met [redacted].

#### *Voorstel*

Gezien de wens om voor de komende jaren gehuisvest te blijven op deze locatie adviseert het Facilitair Bedrijf akkoord te gaan met de verlenging van de huurovereenkomst voor een periode van [redacted] jaar tot [redacted]. 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 – verbetering integrale dienstverlening door het samenvoegen van divisies op één locatie.

Risico's – geen.

#### **Strategische aspecten van het besluit**

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

#### **Bedrijfsvoering (personeel/financieel)**

De locatie Laan op Zuid wordt in 2023 heringericht conform de behoefte en principes van het hybride werken. Deze investering is reeds opgenomen in de meerjaren projectenbegroting.

Tabel 3: Financiële vergelijking, Rotterdam Laan op Zuid

De totale huurverplichting voor de verlenging van Laan op Zuid bedraagt [redacted] per jaar per [redacted]. De openstaande boekwaarde per [redacted] bedraagt [redacted].

### Duurzaamheid

Het huidige energielabel is label A++.

### Vervoltraject besluitvorming

- Informeren betrokken directies.
- Informeren ondernemingsraad.
- Goedkeuring ministerie van SZW.

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

Deze voorlegger bevat zeer marktgevoelige informatie.

### Metadata

Omschrijving: Stilzwijgende verlenging Rotterdam, Laan op Zuid

Trefwoorden: Huurovereenkomst, huisvesting, strategie, kantoor, locatie