



Voorlegger vergadering Raad van Bestuur UWV

Vergadering Raad van bestuur	
Datum	14 november 2023
Agendapunt	Agendapunt 2 Nummer 23 – 403
Onderwerp	Verlenging La Guardiaweg 36-66 (gebouw A) en afstoten Radarweg 29 (gebouw E) in Amsterdam
Directeur	Facilitair Bedrijf
Opsteller	
Portefeuillehouder RvB	Nathalie van Berkel
Onderwerp heeft instemming van	
Directeur	Toelichting
Directeur FEZ	
Directeur Bestuurszaken	
Directeur Uitkeren	

Door Raad van Bestuur te nemen besluiten

Aan de Raad van Bestuur wordt de volgende besluiten gevraagd:

1. Akkoord te gaan met de verlenging van 5 jaar van de huurovereenkomst voor locatie La Guardiaweg 36-66 (hierna: gebouw A) in Amsterdam per [redacted] tot en met [redacted];
2. Akkoord te gaan met de opzegging van de huurovereenkomst van locatie Radarweg 29 (hierna: gebouw E) in Amsterdam per [redacted].

Samenvatting onderwerp en reden bespreking

Samenvatting

Voor de huisvestingsstrategie zijn 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 gebouw A en de sluiting van gebouw E voldoet aan UWV's huisvestingsstrategie:

- In gebouwen A en E zijn momenteel backoffice medewerkers gehuisvest. In gebouw A zullen de medewerkers van gebouw E landen maar hier worden ook tijdelijke projecten uitgevoerd. Verlenging van de huurovereenkomst van gebouw A versterkt de campusgedachte met gebouw C en D.
- Aangezien de medewerkers van gebouw E verplaatst worden naar gebouw A, worden er 3 van de 6 verdiepingen gerenoveerd op basis van hybride werken. De overige verdiepingen worden gebruikt voor tijdelijke projecten waardoor de noodzaak van een herinrichting minder groot is. Deze verdiepingen zijn tevens de flexibele schil.
- Verhuurder committeert zich aan het renoveren van het plafond en voorziet het gehuurde van ledverlichting, daglichtsensoren en aanwezigheidsdetectie. Daarnaast verminderd de CO₂ footprint in Amsterdam door het afstoten van gebouw E, resulterend in minder energieverbruik van 300k Kwh.

Context

UWV huurt in Amsterdam in totaal [redacted] VVO aan kantoorruimte als centraal kantoor. Gezien het streven om het contractmetrage in lijn te brengen met de ruimtelijke behoefte is het verminderen van metrage gewenst. Het Facilitair Bedrijf heeft een analyse gemaakt waarbij een korte context-omschrijving van de gebouwen is beschreven:

La Guardiaweg (gebouwen A, C en D)

UWV huurt op La Guardiaweg, van verhuurder [REDACTED], twee gebouwen single-tenant (gebouwen C en D) en één multi-tenant (gebouw A). Gebouwen C en D hebben als einddatum [REDACTED] met huurdersopties tot [REDACTED] (verhuurder kan niet opzeggen). De twee gebouwen worden volledig heringericht wat in 2024 wordt afgerond. Door deze herinrichting ontstaat ook ruimte in gebouw A.

UWV huurt in gebouw A [REDACTED] VVO (multi-tenant) met einddatum [REDACTED]. Na het verstrijken van de einddatum heeft UWV geen huurdersopties en is de verlengingsmogelijkheid telkens 5 jaar (wederzijds opzegbaar). De inrichting van deze locatie is gedateerd maar wordt deels (3.800m²) heringericht op basis van hybride werken.

Radarweg 29 (gebouw E)

UWV huurt aan Radarweg 29 in Amsterdam [REDACTED] VVO met twee huurcontracten. De 4^e en 5^e verdiepingen (contract 1) is reeds opgezegd en eindigt per [REDACTED] met een metrage van [REDACTED] m² VVO (in Q1 dit jaar besloten, niet opgenomen in tabel 1). De einddatum van de 2^e en 3^e verdiepingen (contract 2) is [REDACTED] met een metrage van [REDACTED] m² VVO.

Ruimtelijke analyse

In tabel 1 is voor het centraal kantoor een ruimtelijke analyse gemaakt. De analyse is gebaseerd op de ruimtelijke normen die zijn vastgesteld in het MJHP 2023-2027. Door de herinrichting van gebouwen C en D ontstaat ook ruimte in gebouw A waardoor IV Uitkeren in gebouw A kan landen. Op basis van de behoeftcijfers kan geconcludeerd worden dat consolidatie binnen het centraal kantoor mogelijk is. In onderstaand tabel is dit uitgewerkt in fte en metrage verloop. De behoefte in 2025 ligt in lijn met het contractmetrage dat UWV per [REDACTED] huurt wanneer gebouw E volledig wordt afgestoten. Voor centraal kantoor wordt gerekend met een 0,5 werkplek/fte norm.

Voor de divisies ligt er een kans om vanuit de lijn meer spreiding over de week op kantoor te stimuleren, door bijvoorbeeld op de daldagen teamsessie te organiseren. Intentie is de druk op de bekende piekdagen te verlagen.

Onderhandeling

Aangezien de metrages van gebouw A en E (relatief) vergelijkbaar zijn ([REDACTED] op basis van 3,5 verdiepingen), is Facilitair Bedrijf in onderhandeling getreden met beide verhuurders [REDACTED]. Dit traject heeft zeer concurrerende huurvoorstellen opgeleverd. Door scherp te onderhandelen is de huurprijs op basis van vigerende situatie ruim 20% verlaagd. Om functionele en financiële redenen is gekozen om voor gebouw A te kiezen: betere ligging binnen Sloterdijk, minder metrage en een '1 campus gedachte' met C en D waarbij voorzieningen gedeeld worden.

Voor gebouw A is de mogelijkheid onderhandeld om twee keer tussentijds drie verdiepingen af te stoten. In deze drie (project)verdiepingen wordt niet geïnvesteerd. In tabel 2 is het verschil te zien tussen de stilzwijgende verlenging van gebouw A en de heronderhandelde voorwaarden.

Omschrijving	Voorwaarden stilzwijgende verlenging (prijspeil 1-1-2025)	Nieuwe voorwaarden (prijspeil 1-1-2025)
Vloeroppervlak	[REDACTED] m ² VVO totaal	[REDACTED] m ² VVO totaal
Aantal parkeerplaatsen	[REDACTED]	[REDACTED]
Huurprijs kantoorruimte m ² VVO / jaar	Kantoorruimte: EUR [REDACTED] m ² VVO	Kantoorruimte: EUR [REDACTED] m ² VVO
Huurprijs parkeren / jaar	Parkeerplekken: EUR [REDACTED]	Parkeerplekken: EUR [REDACTED]
Incentives	Geen	[REDACTED] maanden huurvrij

Huurtermijn	5 jaar tot [REDACTED]	5 jaar
Optietermijnen	Geen	[REDACTED] huuroptie
Terugbouwverplichting	Geen terugbouwverplichting.	Geen terugbouwverplichting.
BTW compensatie (exploitatie)	[REDACTED]	[REDACTED]
Flexibiliteit	Geen	Per [REDACTED] en per [REDACTED] heeft UWV de mogelijkheid om maximaal drie verdiepingen in toren A af te stoten.
Energie label + duurzaamheidsinvestering vanuit verhuurder	[REDACTED]	<ul style="list-style-type: none"> - Zes verdiepingen voorzien van nieuw plafond met ledverlichting, inclusief daglichtsensoren en aanwezigheidsdetectie. - Er worden tussenmeters geplaatst. - Implementatie van energimonitoring. - Opstellen van een duurzaamheidsstrategie door verhuurder.

Tabel 2: belangrijkste uitgangspunten

Voorstel

Facilitair Bedrijf adviseert akkoord te gaan met verlenging van gebouw A voor een periode van 5 jaar met ingangsdatum [REDACTED] tot en met [REDACTED]. Daarnaast adviseert het Facilitair Bedrijf om akkoord te gaan met de beëindiging van de huurovereenkomst van gebouw E (verdiepingen 2 en 3) per [REDACTED].

Gevolgen voor mensen

De UWV medewerkers van gebouw E zullen geleidelijk verhuisd worden naar gebouw A. Drie verdiepingen zullen voor het 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 en is het contractmetrage meer in lijn met de behoefte. Daarnaast verduurzaming gebouw A.

Strategische aspecten van het besluit

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

Bedrijfsvoering (personeel/financieel)

In tabel 3 zijn de vigerende huurovereenkomsten (gebouw A en E op basis van 2 verdiepingen) afgezet tegen de nieuwe onderhandelde voorwaarden voor gebouw A om de financiële consequenties in kaart te brengen.



Verhuurder verstrekt een incentive over de periode van [REDACTED] tot en met [REDACTED] ([REDACTED] maanden) en over de periode van [REDACTED] tot en met [REDACTED] ([REDACTED] maanden). De [REDACTED] maanden incentive wordt pro rata uitgekeerd als UWV gebruik maakt van de flexibiliteit. De totale huurverplichting per jaar, inclusief huurkortingen bedraagt voor gebouw A EUR [REDACTED]. Dit is een verlaging op huidige exploitatiekosten met [REDACTED].

In de voorlegger van 21 oktober 2022 is reeds besloten de overige 2 verdiepingen af te stoten. De berekende besparing in de vorige voorlegger bedraagt [REDACTED].

De verwachte investeringskosten zijn opgenomen in de meerjaren investeringsbegroting voor gebouw A. Hiervoor worden 3 van de 6 verdiepingen ingericht voor de divisie Uitkeren die over komt van gebouw E. Voor [REDACTED] m2 wordt de inrichting deels vernieuwd, waarbij een deel hergebruikt wordt van het inbouwpakket van gebouw E. De boekwaarde voor gebouw A bedraagt EUR [REDACTED] en gebouw E bedraagt EUR [REDACTED]

Duurzaamheid

Zoals vermeld in tabel 2 voert verhuurder een plafondrenovatie uit, waardoor de zes verdiepingen voorzien worden van ledverlichting en sensoring. Daarnaast worden er tussenmeters aangebracht en wordt er ingezet op energiemonitoring.

CO₂ footprint op portefeuille niveau wordt verminderd door het afstoten van de Radarweg. Per saldo verminderd de footprint met [REDACTED] m2 VVO ([REDACTED] Kwh).

Vervolgtraject besluitvorming

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

Communicatie

De betrokken directies zullen via de lijnorganisaties geïnformeerd worden.

Openbaarheid

Deze documenten kunnen openbaar gemaakt worden:

- | | | |
|---|-------------------------------------|---|
| 1 | <input type="checkbox"/> | Ja, in hun geheel. |
| 2 | <input checked="" type="checkbox"/> | Deels, markeer in de documenten wat niet openbaar gemaakt kan worden. |
| 3 | <input type="checkbox"/> | Nee, de bijbehorende bijlage(n) niet. |
| 4 | <input type="checkbox"/> | Nee, helemaal niet. |

Metadata

Omschrijving: Beëindiging huurovereenkomst Radarweg

Trefwoorden: beëindiging, huurovereenkomst, Radarweg