



Voorlegger vergadering Raad van Bestuur UWV

Vergadering Raad van bestuur	
Datum	12 december 2023
Agendapunt	Agendapunt 14 Nummer 23 – 471
Onderwerp	Verlenging Piet Heinstraat 77 in Goes
Directeur	Facilitair Bedrijf
Opsteller	
Portefeuillehouder RvB	Nathalie van Berkel
Onderwerp heeft instemming van	
Directeur	Toelichting
FEZ	
Bestuurszaken	
Werkbedrijf	
SMZ	

Door Raad van Bestuur te nemen besluiten

Akkoord te gaan met de huurverlenging van [redacted] voor de huurovereenkomst van locatie Piet Heinstraat 77 in Goes per [redacted] tot en met [redacted]. Deze verlenging geldt voor het huidige metrage, waarbij de mogelijkheid bestaat om [redacted] af te stoten vanaf huuringsdatum.

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 Piet Heinstraat 77 te Goes voldoet aan de huisvestingsstrategie van UWV:

- Werkbedrijf en SMZ zijn gehuisvest op deze locatie met één UWV klantzone. Alle in Goes aanwezige divisies met fysiek klantcontact kunnen hier klanten spreken en met elkaar (fysiek) samenwerken. Dit versterkt de integrale dienstverlening richting de klant;
- De klantzone zal in 2025 volledig nieuw ingericht worden conform de behoefte en principes van het hybride werken;
- De locatie heeft label A en valt daarmee ruim binnen de wettelijke eisen. Verhuurder zal daarnaast voor huuringsdatum alle conventionele verlichting in het gebouw vervangen door LED verlichting.

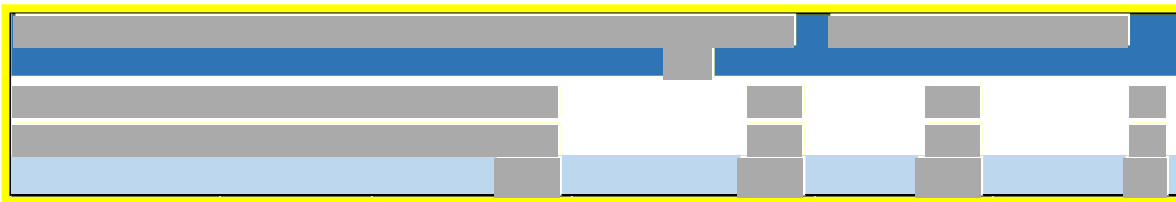
Context

Op dit moment huurt UWV in Goes in totaal [redacted] m² verdeeld over twee locaties: Piet Heinstraat 25 en 77. Voor Piet Heinstraat 77 is er een huurovereenkomst met verhuurder [redacted] die als einddatum [redacted] heeft. Na het verstrijken van de einddatum heeft UWV een huurdersoptie van [redacted] tot [redacted]. Na deze datum heeft UWV nog een laatste huurdersoptie tot [redacted]. De locatie kent een goede bereikbaarheid, ruim aanbod van parkeerplaatsen ([redacted]), is goed onderhouden en voldoet aan de duurzaamheidseisen van UWV.

In Goes huurt UWV verder van dezelfde verhuurder in het tegenover liggende pand aan de Piet Heinstraat 25 kantoorruimte voor K&S (KCC). Deze huurovereenkomst heeft als einddatum [REDACTED]. Na het verstrijken van de einddatum heeft UWV een huurdersoptie van [REDACTED] tot [REDACTED].

Ruimtelijke analyse

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



De normatieve overmaat in het contractmetrage, ten opzichte van de behoefte, is [REDACTED] in totaal. Deze overmaat is verdeeld over 2 locaties en mede ontstaan door toepassing van de 60% normering in verband met het hybride werken. De overmaat voor Piet Heinstraat 77 bedraagt [REDACTED]. In de onderhandeling is met verhuurder flexibiliteit in het gehuurde metrage overeengekomen waarmee UWV de mogelijkheid heeft om vanaf [REDACTED] maximaal [REDACTED] af te stoten waarmee een jaarlijkse besparing van totaal [REDACTED] gerealiseerd kan worden. Voor [REDACTED] is een investering begroot om het gehuurde geschikt te maken voor het hybride werken waarna gebruik gemaakt kan worden van deze flexibiliteit en zo het contract metrage in lijn kan worden gebracht met de normatieve behoefte. Deze investering is opgenomen in de meerjarenbegroting.

Onderhandeling

Aangezien de locatie nog goed voldoet, is UWV exclusief met huidige verhuurder in onderhandeling getreden. Hierbij is ingezet op het realiseren van lagere huurlasten, flexibiliteit in het huurcontract en verdere verduurzaming van het gebouw. In tabel 2 is schematisch het verschil te zien tussen een stilzwijgende verlenging en de heronderhandelde voorwaarden.

Omschrijving	Voorwaarden stilzwijgende verlenging ([REDACTED])	Nieuwe voorwaarden ([REDACTED])
Vloeroppervlak	[REDACTED] m ² I	[REDACTED] m ² (conform nieuwe NEN2580 meting)
Aantal parkeerplaatsen	[REDACTED]	[REDACTED]
Huurprijs kantoorruimte	[REDACTED] m ² per jaar	[REDACTED] m ² per jaar
Huurprijs parkeren	[REDACTED] per plaats per jaar	[REDACTED] per plaats per jaar
Aftopping index huurprijs	Geen	Maximaal 5% index, hier boven 50% doorbelast
Incentives	Geen	3 maanden huurkorting
Huurtermijn	[REDACTED]	[REDACTED]
Optietermijnen	[REDACTED]	[REDACTED]
Terugbouwverplichting	Geen terugbouwverplichting.	Geen terugbouwverplichting
BTW compensatie (exploitatie)	[REDACTED]	[REDACTED]
Flexibiliteit	[REDACTED] m ² verdeeld over meerdere verdiepingen.	UWV heeft eenmalig de mogelijkheid om maximaal [REDACTED] m ² vanaf [REDACTED] te beëindigen. Bij gebruikmaking hiervan pro rata verrekening ontvangen incentive
Energielabel	A	A
Duurzaamheidsinvesteringen vanuit verhuurder	Geen	Alle conventionele verlichting in en aan het gebouw wordt vervangen door LED verlichting.
Technische investeringen vanuit verhuurder		- Vervanging klimaatinstallatie - Verhelpen gevellekages

Tabel 2: belangrijkste uitgangspunten

Voorstel

Gezien de wens om voor de komende jaren gehuisvest te blijven op deze locatie, te besparen op de exploitatiekosten en uitbreiding van de flexibiliteit in de huurovereenkomst, adviseert het Facilitair Bedrijf akkoord te gaan met de verlenging van de huurovereenkomst voor een periode van [REDACTED]. Dit onder de in deze voorlegger beschreven condities.

Gevolgen voor mensen

Er zijn geen personele consequenties. Medewerkers blijven op dezelfde locatie gehuisvest.

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

Geen.

Strategische aspecten van het besluit

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

Bedrijfsvoering (personeel/financieel)

De [REDACTED] verlenging van Piet Heinstraat 77 met een totaal metrage van [REDACTED] m² en [REDACTED] parkeerplekken heeft financiële gevolgen. Hieronder een overzicht van de kosten voor de verlenging.



Tabel 2: Financiële businesscase stilzwijgende huurverlenging

De totale huurverplichting voor de verlenging van Piet Heinstraat 77 bedraagt [REDACTED] per jaar per [REDACTED]. Vergeleken met een stilzwijgende verlenging van het huidige contract, resulteert dit in een jaarlijkse besparing van [REDACTED]. Er staat per [REDACTED] een boekwaarde open ter grootte van [REDACTED].

Duurzaamheid

De locatie heeft energielabel A.

Vervolgtraject besluitvorming

- Informeren betrokken directies.
- Informeren OR.
- Huurcontract formaliseren en laten tekenen.

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 voorleger 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.
- 4 Nee, helemaal niet.

Metadata

Omschrijving: huisvesting verlenging Piet Heinstraat 77 Goes
Trefwoord(en):huurovereenkomst - verlenging - Goes