

Vergadering Raad van Bestuur

Datum	11 juni 2024		
Agendapunt	Agendapunt 3	Nummer	24 – 195
Onderwerp	Amersfoort, Stadsring 75		
Directeur	Facilitair Bedrijf		
Opsteller	[redacted]		
Portefeuillehouder RvB	Nathalie van Berkel		

Onderwerp heeft instemming van

Directeur	Toelichting
FEZ	[redacted]
Bestuurszaken	[redacted]
Werkbedrijf	[redacted]

Door Raad van bestuur te nemen besluiten

Akkoord te gaan met de verlenging van de huurovereenkomst locatie Amersfoort, Stadsring 75 voor een periode van 5 jaar vanaf [redacted] tot en met [redacted]. De jaarlijkse exploitatiekosten dalen met ingang van [redacted] met [redacted] per jaar als gevolg van de nieuw onderhandelde lagere huurprijs incl. servicekosten.

Samenvatting onderwerp en reden bespreking

Samenvatting

Voor de huisvestingsstrategie zijn er richtinggevende kaders geformuleerd zoals gepresenteerd in het Meerjarenhuisvestingsplan 2024-2028 (MJHP 2024-2028). Dit plan is op 09-01-2024 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.

In Amersfoort is UWV met het Werkbedrijf gehuisvest op locatie Stadsring 75. De locatie dient de komende jaren aangehouden te blijven, aangezien Amersfoort één van de arbeidsmarktregio's is en een RWC-functie bevat. Met een totaalmetrage van [redacted] m2 vvo huurt UWV, in een multi tenant situatie, van verhuurder [redacted]. De vigerende huurovereenkomst heeft als einddatum [redacted]. Na het verstrijken van de einddatum heeft UWV twee huurdersopties tot [redacted] en tot [redacted]. Daarnaast kent de locatie een goede bereikbaarheid, pro rato aanbod van parkeerplaatsen, is goed onderhouden en voldoet aan de duurzaamheidseisen van UWV.

Ruimtelijke analyse

In tabel 1 is voor Amersfoort Stadsring een ruimtelijke analyse gemaakt. De analyse is gebaseerd op de ruimtelijke normen die zijn vastgesteld in het MJHP 2024-2028.

Locatie	Einddatum	Opzegtermijn	Contract huidig	Contract per 1 juli	Behoefte 2025	FTE 2025
Stadsring 75	30-6-2025	12 maanden	1651	1651	1245	89
MER-ruimte				13		
				1664	1245	89

*Bron: Operationele huisvestingsplannen 2024-2028, d.d. 09-01-2024

Tabel 1: Contractinformatie met verloop ruimtebehoefte

In tabel 1 is vanaf [redacted] een overmaat van [redacted] m2 vvo te zien. Deze overmaat neemt af door de onderhuur van het werkcentrum aan gemeente Amersfoort, ter grootte van [redacted] m2 vivo. De resterende overmaat van [redacted] m2 vivo kan vanaf [redacted] in mindering gebracht worden door de verbeterde flexibiliteitsbepaling in de nieuwe overeenkomst ter grootte van [redacted] m2 vivo.

Onderhandeling

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

Stilzwijgende verlenging	Heronderhandelde voorwaarden	Verschil
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]

Tabel 2: belangrijkste uitgangspunten

De belangrijkste onderhandelingsresultaten zijn: een lagere (netto) huurprijs door gegeven huurkorting gedurende eerste huurtermijn, verdere verduurzaming van het gehuurde en verbeterde flexibiliteit bepaling.

Voorstel

Gezien de wens om voor de komende jaren gehuisvest te blijven op deze locatie en te besparen op de exploitatiekosten, 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 – Continuering RWC en betere huurcondities.

Risico's – geen.

Strategische aspecten van het besluit

De uitvoering is in lijn met het vastgestelde MJHP 2024-2028.

Bedrijfsvoering (personeel/financieel)

Het verlengen van de huurovereenkomst voor de locatie Amersfoort, Stadsring 75 heeft financiële consequenties. Er is een berekening gemaakt waarbij een vergelijking wordt gemaakt tussen het stilzwijgend verlengen van de huurovereenkomst en de verbeterde heronderhandelde huurcondities.

Tabel 3: Financiële vergelijking obv stilzwijgende verlenging, Amersfoort Stadsring 75

*De opgenomen nieuwe huurprijs per [redacted] is verlaagd met een huurkorting van EUR [redacted] per m2. Deze korting komt voor 5 [redacted] te vervallen indien UWV gebruik maakt van de flexibiliteitsbepaling.

De totale huurverplichting voor de verlenging van Stadsring 75 bedraagt EUR [redacted] per jaar per [redacted].
Vergeleken met een stilzwijgende verlenging van het huidige contract, resulteert dit in een jaarlijkse besparing van EUR [redacted]. De openstaande boekwaarde per [redacted] bedraagt EUR [redacted].

Duurzaamheid

Het huidige energielabel is label A. Gedurende de verlenging commiteert verhuurder zich aan implementatie van Healthy Workers en stelt in 2025 een eenmalig duurzaamheidsbijdrage ter beschikking van € [redacted],- exclusief BTW.

Vervoltraject besluitvorming

- Informeren betrokken directies
- Huurcontract formaliseren en laten tekenen

Communicatie en openbaarheid

De betrokken directies zullen via de lijnorganisaties geïnformeerd worden.

Openbaarheid

Deze documenten kunnen openbaar gemaakt worden:

Let bij keuze 1, 2 en 3 op het volgende:

- Markeer wat gelakt moet worden en geef aan waarom.
- Geef ook aan als het stuk pas op een later moment openbaar gemaakt kan worden met daarbij de voorwaarde en datum.
- Let er daarnaast op dat eventuele externe partijen, anders dan SZW, in de gelegenheid zijn gesteld om bezwaren tegen openbaarmaking naar voren te brengen.

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

Metadata

Omschrijving: verlenging huurovereenkomst Amersfoort

Trefwoord(en): huurovereenkomst – verlenging - Amersfoort