

Vergadering Raad van Bestuur

Datum	25 juni 2024		
Agendapunt	Agendapunt 7	Nummer	24-218
Onderwerp	Huisvesting Almere		
Directeur	Facilitair Bedrijf en Bedrijfsvoering Facilitair Bedrijf		
Opsteller	[REDACTED]		
Portefeuillehouder RvB	Nathalie van Berkel		

Onderwerp heeft instemming van

Directeur	Toelichting
FEZ	
Bestuurszaken	
Werkbedrijf	
SMZ	
K&S	
Bezwaar en Beroep	
Uitkeren	

Door Raad van bestuur te nemen besluiten

1. Akkoord te gaan met het sluiten van de locatie Willem Dreesweg 16, Almere per [REDACTED] en het verplaatsen van de medewerkers naar de nieuwe locatie P.J. Oudweg 4, Almere per [REDACTED].
2. Akkoord te gaan met het sluiten van de WERKbedrijf locatie op Stadhuisplein 1, Almere (Gemeente Almere) per [REDACTED] en het verplaatsen van de medewerkers naar de nieuwe locatie P.J. Oudweg 4 per [REDACTED].
2. Akkoord te gaan met de aanhuur van [REDACTED] m² en [REDACTED] parkeerplekken op P.J. Oudweg 4, Almere per [REDACTED] ten behoeve van o.a. divisies Uitkeren, Werkbedrijf, SMZ, K&S, Bezwaar & Beroep en Handhaving.

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.

De beëindiging van de huurovereenkomsten van Willem Dreesweg 16 en Stadhuisplein 1 te Almere en de huur van P.J. Oudweg 4 te Almere voldoet aan de huisvestingsstrategie van UWV:

- Onder andere SMZ, Uitkeren en K&S zijn gehuisvest op Willem Dreesweg 16 en Werkbedrijf op Stadhuisplein 1. Hierdoor bestaan in Almere twee klantzones. Door het huren van P.J. Oudweg 4 en het sluiten van de huidige locaties, ontstaat huisvesting voor 1 UWV waar alle divisies klanten kunnen spreken en met elkaar (fysiek) kunnen samenwerken. Hiermee wordt de integrale dienstverlening richting de klant maar ook binnen UWV geoptimaliseerd;
- UWV zal P.J. Oudweg 4 inrichten conform het Hybride Werken. Hierdoor is de locatie voor de komende jaren geschikt en ingericht op basis van de huidige normering voor Hybride Werken;
- P.J. Oudweg heeft een A++ energielabel en er worden duurzaamheidsinvesteringen gedaan in deze locatie (o.a. LED-verlichting).

Naast deze beweging zal samen met Gemeenten en ketenpartners onderzocht worden waar een RWC in gemeente Almere ondergebracht wordt. Stadhuisplein 1 Almere behoort daarbij tot de mogelijkheden.

Aanleiding

Almere kent twee locaties: Willem Dreesweg 16 en Stadhuisplein 1. UWV huurt aan Willem Dreesweg 16 (o.a. SMZ, K&S, Uitkeren) [redacted] vvo en [redacted] parkeerplekken. Einddatum is [redacted] met twee huurdersopties (tot [redacted]). UWV huurt aan Stadhuisplein 1 (Werkbedrijf) [redacted] m² vvo met [redacted] parkeerplekken. Einddatum is [redacted] en kan verlengd worden met [redacted] jaar tot [redacted].

De vigerende huurlasten van beide locaties zijn wegens jarenlange indexatie niet meer marktconform. Uit de verrichte marktverkenning bleek voor de uitgevraagde metrage geen concurrerend alternatief te zijn en is besloten Willem Dreesweg 16 en P.J. Oudweg 4 uit te onderhandelen. Beide locaties hebben huurvoorstellen uitgebracht, waarbij bleek dat P.J. Oudweg:

- De meest gunstige huurvoorwaarden heeft geboden (significant lagere kosten);
- Meer flexibiliteit, waardoor mogelijkheid van op- en afschalen makkelijker wordt;
- Ligging ten opzichte van het OV (400 meter ipv 850 meter);
- Toegankelijkheid wordt geoptimaliseerd (duidelijke en gemakkelijke route vanaf station naar de ingang van UWV, waar klanten op de eerste verdieping verwelkomt worden);

Onderhandeling

Het Facilitair Bedrijf heeft voor beide locaties onderhandelingen gevoerd. Het voorstel voor P.J. Oudweg is het meest gunstig voor UWV, waarbij [redacted] m² VVO en [redacted] parkeerplekken worden gehuurd voor [redacted] jaar per [redacted] en flexibiliteit van ca. [redacted] van het totale metrage. De huurtermijn is [redacted] jaar omdat hiermee meer gunstige voorwaarden zijn onderhandeld maar ook omdat het inbouwpakket in [redacted] jaar afschrijft. Met de gegeven flexibiliteit kan het contractmetrage gedurende de huurtermijn aangepast worden naar behoefte van UWV. Daarnaast heeft UWV een eerste recht van huur van [redacted] VVO mocht de behoefte van UWV toenemen.

Deze aanhuur en de consolidatie van de medewerkers van Stadhuisplein en Willem Dreesweg naar P.J. Oudweg, resulteert in een vermindering van [redacted] VVO in Almere.

Naast de commerciële voordelen levert deze verhuizing ook kwalitatieve voordelen op. P.J. Oudweg ligt pal naast het station, waar een exclusieve ingang voor UWV gerealiseerd wordt. Dit verbetert de bereikbaarheid en toegankelijkheid voor onze klanten en medewerkers. De huidige toegankelijk van Willemdreesweg is namelijk beperkt door een lange hellingsbaan en onduidelijke routes naar de ingang van het pand voor klanten. Daarnaast biedt het pand P.J. Oudweg veel faciliteiten in en rond het gebouw: laadplekken (fiets en auto) en meerdere horecagelegenheden. Tot slot wordt het pand nieuw ingericht op basis van het Hybride Werken, zonder verstoring van de bedrijfsvoering.

Tabel 1: Onderhandelresultaat

Ruimtelijke analyse

In tabel 2 is voor Almere een ruimtelijke analyse gemaakt. De analyse is gebaseerd op de ruimtelijke normen die zijn vastgesteld in het MJHP 2024-2028.

Het nieuwe metrage sluit nagenoeg aan op de ruimtebehoefte (obv 0,6 werplek per fte). Mocht ruimte overblijven, kan extra vergaderfaciliteiten gecreëerd worden voor de regio gezien de centrale ligging van het pand. Daarnaast is er in de onderhandeling ingezet op een flexibel contract, waardoor op- en afschalen mogelijk is:

- De halve vijfde kan worden afgestoten na [redacted];
- De gehele vierde verdieping kan na [redacted] worden afgestoten [redacted];
- Eerste recht van huur op de tweede helft van de 5^e verdieping [redacted]

Voorstel

Gezien de kwantitatieve en kwalitatieve voordelen om te verhuizen naar P.J. Oudweg en de positieve afstemming met divisies, adviseert het Facilitair Bedrijf akkoord te gaan met de sluiting van Stadhuisplein 1 en Willem Dreesweg 16 en met het aangaan van een huurovereenkomst voor P.J. Oudweg 4 voor een periode van [redacted]. De medewerkers zullen naar de nieuwe locatie verhuizen.

Gevolgen voor mensen

De gevolgen voor de medewerkers van de locaties Willem Dreesweg en Stadhuisplein die verhuizen naar de nieuwe locatie, zijn de gevolgen beperkt. De ligging van P.J. Oudweg pal naast het treinstation en is daarmee een verbetering ten opzichte van huidige situatie. De afstand tussen de locatie Willem Dreesweg en de nieuwe locatie P.J. Oudweg bedraagt circa 400 meter. Voor Stadhuisplein is dit 850 meter.

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

Kansen – Zonder dat de medewerkers hier last van zullen hebben, wordt een nieuw pand ingericht volgens de principes van het Hybride Werken.

Risico's – UWV zal inhuizen in een gebouw welke een WTC status kent. Ondanks dat UWV een eigen entree krijgt welke afgescheiden is van het WTC gedeelte, kan dit impact hebben op de beeldvorming. Echter sluit het pand

het beste aan bij de strategie van UWV en is het functioneel en financieel veruit het beste en enige alternatief binnen Almere. De eigenaar en gemeente zijn nog in gesprek over het opheffen van de WTC status.

Strategische aspecten van het besluit

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

Bedrijfsvoering (personeel/financieel)

Deze casus levert een jaarlijks financieel voordeel op van [redacted] ten opzichte van de huidige situatie. Gedurende de looptijd van 10 jaar bespaart UWV ca. € [redacted] op exploitatiekosten, zie tabel 3.



Tabel 3: Financiële vergelijking obv vigerende huurlasten en onderhandelde resultaten van P.J. Oudweg.

UWV krijgt per [redacted] toegang tot het gehuurde om het in te richten. Als vergoeding van het al ingebruiknemen van de vloeren, dient [redacted] van het voorschot servicekosten betaald worden aan verhuurder in [redacted]. De exploitatielasten bedragen hiervoor € [redacted].

Voor Willem Dreesweg staat per 1 januari 2026 een boekwaarde open ter grootte van [redacted] en voor Stadhuisplein van [redacted]. Van deze boekwaarde is [redacted] toe te rekenen aan meubilair dat meeverhuist naar P.J. Oudweg. Een boekwaarde van [redacted] dient als frictie afgeschreven te worden.

De oorspronkelijke investering stond gepland voor [redacted] in [redacted] en [redacted], waarbij Willemdrees zou worden heringericht. Met de verhuisbeweging naar P.J. Oudweg dient de investering naar voren gehaald te worden ([redacted]) en wordt voor een nieuw in te richten pand met een hoger kengetal gerekend, waardoor in [redacted] geïnvesteerd wordt voor de inrichting.

Duurzaamheid

Het energielabel van de nieuwe locatie P.J. Oudweg is A++. De sluiting van de locaties Willem Dreesweg en Stadhuisplein vermindert per saldo de footprint met [redacted] m² vvo. Deze afstoot betekent het volgende:

- 4.386 GJ warmte * 8,8 kg CO₂ per GJ = 38.597 kg Co₂

Vervoltraject besluitvorming

- Adviesaanvraag OR
- Verzoek goedkeuring ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid
- Formaliseren huurovereenkomst
- Opzegging huurovereenkomsten huidige locaties

Communicatie en openbaarheid

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 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 Nee, de bijbehorende bijlage(n) niet, omdat...
- 4 Nee, helemaal niet.

Metadata

Omschrijving: Nieuwe huurovereenkomst P.J. Oudweg
Trefwoorden: huurovereenkomst – nieuwe locatie – sluiting locaties