



Vergadering Raad van Bestuur

Datum	9 juli 2024		
Agendapunt	Agendapunt 2	Nummer	24 – 236
Onderwerp	Emmen, Verlengde Spoorstraat 2, huurverlenging		
Directeur	Facilitair Bedrijf		
Opsteller	[redacted]		
Portefeuillehouder RvB	Nathalie van Berkel		

Onderwerp heeft instemming van

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

Door Raad van bestuur te nemen besluiten

Akkoord te gaan met de stilzwijgende verlenging van de huurovereenkomst locatie Emmen, Verlengde Spoorstraat 2 voor een periode van 5 jaar vanaf [redacted] tot en met [redacted]. Met uitzondering van indexering 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 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 huurverlenging van Verlengde Spoorstraat 2 in Emmen voldoet aan de huisvestingsstrategie van UWV:

- Verlengde Spoorweg huisvest divisies Werkbedrijf en SMZ, waardoor er een 1 UWV klantzone in de arbeidsregio is ten behoeve van de integrale dienstverlening.
- De locatie heeft een nieuwe inrichting conform de behoeftes en principes van het hybride werken.
- De Verlengde Spoorstraat 2 heeft een energielabel A en voldoet daarmee aan de duurzaamheidseis van UWV.

Context

Op dit moment huurt UWV in de regio Emmen in totaal [redacted] m2 VVO en [redacted] parkeerplekken voor de divisies Werkbedrijf en SMZ. Het huurcontract eindigt op [redacted] en heeft nog een optieperiode van [redacted]

UWV is in onderhandeling gegaan met verhuurder (gemeente Emmen) om betere voorwaarden te realiseren. Verhuurder heeft echter geen gehoor gegeven aan het verzoek tot aanpassing van de huurcondities, behalve één wijziging: aanvangshuurprijs verlaging naar [redacted]. Deze marktprijs is marktconform en realiseert alsnog een besparing van een krappe [redacted]. Daarnaast is de mogelijkheid voor alternatieve huisvesting in Emmen onderzocht, met helaas geen resultaat. Deze voorlegger is naast de huuraanpassing alsnog vormgegeven als stilzwijgende verlenging gezien de beperkte wijziging. Opgemerkt wordt dat de gemeente wel het pand in eigendom heeft maar zelf een aantal jaar geleden verhuisd is naar het gemeentehuis.

Omschrijving	Voorwaarden stilzwijgende verlenging (prijspeil 1-9-2025)
[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 1: belangrijkste condities huidige huurovereenkomst

Ruimtelijke analyse

In tabel 1 is voor Verlengde Spoorstraat 2 een ruimtelijke analyse gemaakt. De analyse is gebaseerd op de ruimtelijke normen die zijn vastgesteld in het MJHP 2024-2028.



In tabel 2 is vanaf [redacted] een overmaat van [redacted] m2 vvo te zien. Met de flexibiliteit in de huidige huurovereenkomst kan ca. [redacted] m2 worden afgestoten waardoor het gehuurde metrage in de toekomst meer in lijn is met de normatieve behoefte. Het Facilitair Bedrijf zal in overleg met de regiomanagers in de komende 6 maanden een plan maken hoe gebruik te kunnen maken van deze flexibiliteit en daarnaast in kaart brengen hoe het resterende overmetrage te kunnen verhuren aan een derde partij danwel eventuele andere opties hiervoor.

Voorstel

Het Facilitair Bedrijf adviseert akkoord te gaan met de stilzwijgende verlenging Verlengde Spoorstraat 2 in Emmen voor een periode van 5 jaar vanaf [redacted] tot en met [redacted].

Gevolgen voor mensen

Deze onderhandeling heeft geen gevolgen voor de mensen.

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

Kansen – Gebruikmaken van flexibiliteit

Risico's – Overmaat vierkante meters

Strategische aspecten van het besluit

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

Bedrijfsvoering (personeel/financieel)

De vijfjarige verlenging van Verlengde Spoorstraat 2 heeft financiële gevolgen. Hieronder een overzicht van de kosten voor deze verlenging.

De jaarlijkse huurverplichting voor Verlengde Spoorweg bedraagt [redacted]. Door de huurprijsverlaging levert deze verlenging een besparing per jaar van [redacted] op en over de looptijd van 5 jaar [redacted]. Er staat per [redacted] een boekwaarde open ter grootte van [redacted].

Duurzaamheid

De locatie heeft energielabel A.

Vervolgtraject besluitvorming

- Informeren betrokken directies

Communicatie en openbaarheid

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, 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 | <input type="checkbox"/> | Nee, de bijbehorende bijlage(n) niet. |
| 4 | <input type="checkbox"/> | Nee, helemaal niet. |

Metadata

Omschrijving: verlenging huurovereenkomst Emmen
Trefwoorden: huurovereenkomst – verlenging – Emmen