



## Vergadering Raad van Bestuur

Datum	12 november 2024		
Agendapunt	Agendapunt 4	Nummer	24 – 402
Onderwerp	Amsterdam, Toren C & D verlenging		
Directeur	[REDACTED]		
Opsteller	[REDACTED]		
Portefeuillehouder RvB	Nathalie van Berkel		

## Onderwerp heeft instemming van

<b>Directeur</b>	<b>Toelichting</b>
FEZ	
Bestuurszaken	

## Door Raad van bestuur te nemen besluiten

Akkoord te gaan met de verlenging van de huurovereenkomst van torens C & D, gelegen aan de La Guardiaweg in Amsterdam voor een periode van [REDACTED] jaar van [REDACTED] tot en met [REDACTED]. Huidige einddatum is [REDACTED] met [REDACTED] maanden opzegtermijn.

## Samenvatting onderwerp en reden bespreking

### Samenvatting

Voor de huisvestingsstrategie zijn er richtinggevend 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 toren C & D gelegen aan La Guardiaweg voldoet aan de huisvestingsstrategie van UWV:

- In Amsterdam zijn er verschillende (grote) locaties waar alle divisies zijn gehuisvest. In toren C & D van het Centraal Kantoor zijn onder andere de directies van de divisies en staffuncties gehuisvest. De enige klantzone in Amsterdam is op Delflandlaan, waar alle divisies gehuisvest zijn. [REDACTED] Daarnaast biedt de huurovereenkomst van toren A nog de mogelijkheid om vanaf [REDACTED] kantoorruimte op Centraal Kantoor af te stoten;
- De inrichting van toren C & D is onlangs verbouwd en van het nieuwe huisvestingsconcept voorzien. Het is geschikt gemaakt voor het Hybride Werken;
- In de onderhandeling met verhuurder is de wederzijdse ambitie uitgesproken om toe te werken naar Paris Proof, waarbij contractueel investeringen in LED-verlichting, energiezuinige ventilatoren en CO2 gestuurde LBK's zijn overeengekomen. Hiervoor is een investeringsbedrag van verhuurder afgesproken voor een totaal bedrag van [REDACTED] om gedurende de huurtermijn de Paris Proof ambitie te behalen.

### Context

UWV huurt in Amsterdam per [REDACTED] in totaal [REDACTED] m<sup>2</sup> aan kantoorruimte als Centraal Kantoor. Deze meters zijn verspreid over toren A, C en D. Het gehuurde aan de Radarweg wordt per [REDACTED] beëindigd waarmee in totaal [REDACTED] m<sup>2</sup> is afgestoten. Hierover heeft reeds besluitvorming in [REDACTED] plaats gevonden. De huurovereenkomst voor toren A is vorig jaar met [REDACTED] jaar verlengd tot [REDACTED] waarbij flexibiliteit gedurende de huurtermijn is opgenomen. UWV heeft de mogelijkheid om in toren A per [REDACTED] of per [REDACTED] maximaal [REDACTED] m<sup>2</sup> te beëindigen.

In de huidige huurovereenkomst is bepaald dat UWV de huurperiode voor toren C en D met [ ] jaar stilzwijgend kan verlengen. De locatie is technisch goed en wordt gehuurd van Penguardia Coöperatie U.A. Het contractmetrage van toren C en D bedraagt gezamenlijk [ ] m<sup>2</sup> en heeft [ ] parkeerplekken. Gezien de huidige kantorenmarkt in Amsterdam en de toenemende leegstand is besloten om met de huidige eigenaar de onderhandeling op te starten om hiermee gunstigere huurcondities te realiseren.

#### *Ruimtelijke analyse*

In tabel 1 is voor toren A, C en D een ruimtelijke analyse gemaakt. De analyse is gebaseerd op de ruimtelijke normen die zijn vastgesteld in het MJHP 2024-2028. Hieruit blijkt dat het contractmetrage op de behoefte aansluit. De huidige bezetting van de kantoren A, C en D is nog altijd relatief laag met gemiddeld 30% en pieken van 60% bezetting op kantoor.

*\*Bron: operationele huisvestingsplannen 2025-2029, d.d. 18-6-2024*

*Tabel 1: Contractinformatie met verloop ruimtebehoefte*

#### *Onderhandeling*

Het Facilitair Bedrijf heeft zich in dit traject voor de marktscan en onderhandelingen laten bijstaan door [ ]. Hiervoor hebben zij een marktscan uitgevoerd op basis van gegevens van Vastgoeddata en Funda in Business, aangevuld met vertrouwelijke transacties, referentiehurprijzen voor kantoorruimte en parkeerplaatsen geanalyseerd. Hierbij is rekening gehouden met markt-, locatie- en gebouwfactoren, evenals het huidige aanbod in de omgeving. Deze data is gebruikt in de onderhandelingsstrategie richting verhuurder.

#### Marktbeeld kantorenmarkt

Het aanbod in het stationsgebied toont prijzen van EUR 210 tot EUR 235 per m<sup>2</sup> per jaar voor kantoren zoals Bright Offices, Q-Port en Busitel. Huurkortingen kunnen afhankelijk van de huurtermijn oplopen tot circa 15%, los van extra investeringen in verduurzaming of gebouwupgrades.

De resultaten uit de onderhandeling zijn dusdanig positief dat het openbreken van het huidige contract financieel aantrekkelijker is dan een stilzwijgende verlenging van 3 jaar. De resultaten zien onder andere op lagere exploitatielasten, gunstigere huurdersopties, flexibiliteit en verdere verduurzaming van het gehuurde richting Paris Proof. In onderstaand tabel is schematisch weergegeven wat het verschil is tussen een stilzwijgende verlenging en de gevoerde onderhandeling.

#### *Voorstel*

Facilitair Bedrijf adviseert akkoord te gaan met verlengingen voor toren C en D aan La Guardiaweg voor een periode van [ ] jaar. De ingangsdatum is [ ] en eindigt per [ ] .

#### **Gevolgen voor mensen**

Geen gevolgen voor mensen.

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

Kansen – lagere exploitatielasten en verduurzamingsslag. Creëren van een aantrekkelijke werkomgeving voor medewerkers.

#### **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 La Guardiaweg toren C en D 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, Amsterdam - La Guardiaweg toren C&D

De totale huurverplichting voor de verlenging van La Guardiaweg toren C&D bedraagt [redacted] per jaar per [redacted]. Vergeleken met een stilzwijgende verlenging van het huidige contract, resulteert dit in een jaarlijkse besparing van EUR [redacted].

## Duurzaamheid

Het huidige energielabel is label A. Door het uitvoeren van de onderhandelde investeringen zal het gebouw gedurende de eerste huurtermijn en de daarop volgende optieperioden voldoen aan Paris Proof.

## Vervolgtraject besluitvorming

- Goedkeuring ministerie van SZW.
- Informeren betrokken directies.
- Huurcontract formaliseren en laten tekenen.

## Communicatie

De betrokken directies zullen via de lijnorganisaties geïnformeerd worden.

## Openbaarheid

Deze documenten kunnen openbaar gemaakt worden:

- Ja, in hun geheel
- Deels, markeer in de documenten wat niet openbaar gemaakt kan worden
- Nee, de bijbehorende bijlage(n) niet
- Nee, helemaal niet, verwijzend naar artikel 5.1 lid 2 onder B en onder I WOO.

Deze voorlegger bevat zeer marktgevoelige informatie.

## Metadata

Omschrijving: Nieuwe huurovereenkomst Amsterdam La Guardiaweg toren C & D verlenging  
Trefwoorden: huurovereenkomst – toren C & D – Paris Proof - huisvesting