



rijnijssel
OPEN JE TOEKOMST



Masterplan

huisvesting 2.1 (2019)

Exclusief financiële gegevens





Inhoudopgave

Rijn IJssel Masterplan Huisvesting 2.1 (2019)

1. Inleiding	07
1.1 Masterplan Huisvesting (2016)	07
1.2 Uitwerking Masterplan	08
1.3 Herijking Masterplan 1.0	08
1.4 Herijking Masterplan 2.0 (2018)	09
2. Kaders voor het Masterplan 2.1 (2019)	11
2.1 Kwalitatieve kaders	11
2.2 Demografische ontwikkeling en prognose studentenaantallen	12
2.3 Herziening benuttingsplan locaties	13
2.4 Wijzigingen in Masterplan 2.1 (2019) t.o.v. Masterplan 2.0	14
2.5 Toekomstige bijstelling Masterplan 2.1	15
3. Handhaven, afstoten en nieuw te realiseren locaties	19
3.1 Uitgangspunten	19
3.2 Te handhaven locaties	19
3.3 Af te stoten locaties	20
3.4 Nieuw te realiseren locaties	21
4. Benuttingsplan locaties en clusters	25
4.1 Benuttingsplan en herijking capaciteitsprognoses	25
4.2 Locaties en clusters	25
4.3 Benuttingsplan 2018 / 2021 / 2026	27
4.4 Aandachtspunten per cluster	31
5. Duurzaamheidsaspecten van de portefeuille	39
6. Businesscase vastgoedexploitatie	
6.1 Uitgangspunten doorrekening opbrengsten van de portefeuille	
6.2 Uitgangspunten doorrekening kosten van de portefeuille	
6.3 Investerings in verwerving	
6.4 Investerings bouw, PV-panelen en gebruikersvoorzieningen	
6.5 Desinvesteringen / te verkopen locaties	
6.6 Huurverplichtingen	
6.7 Gevolgen voor Meerjarenbegroting op portefeuilleniveau	
6.8 Resultaten berekeningen NCW-kosten op objectniveau	
6.9 Gevoeligheidsanalyse	
6.10 Second opinion businesscases en Masterplan	
6.11 Financierbaarheid	
7. Planning en projectorganisatie	43
7.1 Planning	43
7.2 Projectorganisatie	44
8. Creëren van draagvlak voor Masterplan binnen organisatie	51
9. Risicoanalyse	57
9.1 Risico's Masterplan	57
9.2 Risico's bij afwijkende krimp- en groeiscenario's	61
9.3 Vertragings- en afbreukrisico's van projecten Velpercampus	63
10. Slotwoord	65



Bijlagen:

1	Uitwerking Masterplan periode 2016 – ultimo 2018	67
2	Financiële kengetallen bij Rijn IJssel	
3	Herijking uitgangspunten Masterplan en ruimtebenutting per cluster	73
4	Herijking Masterplan 2019 en investeringen per locatie	
5	Meerjaren huisvestingskosten totaal Rijn IJssel	
6	Ontwikkeling liquiditeitsbehoefte investeringen	
7	Planning Masterplan 2.1	77
8	Rijn IJssel Meerjaren exploitatiebegroting met ratio's	

In deze publieksversie “Masterplan 2.1, exclusief financiële gegevens” zijn de vertrouwelijke financiële gegevens van het originele Masterplan verwijderd.



1. Inleiding

Rijn IJssel Masterplan Huisvesting 2.1 (2019)

1.1 Masterplan Huisvesting (2016)

In 2015 heeft Rijn IJssel gewerkt aan het opstellen van de uitgangspunten van haar strategisch huisvestingsbeleid. Dat heeft geresulteerd in de volgende rapportage:

- Het Fundament van het LTHP, ¹⁾ in deze rapportage zijn de volgende aspecten beschreven:
 - Visie op onderwijs en ruimte: de criteria voor de toekomstige huisvestingsportefeuille:
 - Goede kwaliteit
 - Efficiënt ruimtegebruik
 - Locaties van voldoende omvang: > 7.000 m² b.v.o.
 - Financieel gezond: positieve vastgoedexploitatie
 - Van strategisch belang: regio, faciliteiten, imago
 - Nulmeting vastgoedexploitatie: de financiële en ruimtelijke prestaties van het bestaande vastgoed
 - Scenario's voor de toekomstige huisvestingsportefeuille: hierin zijn nader te onderzoeken hypothesen geformuleerd ten aanzien van het wenselijke toekomstbeeld van de portefeuille

Op basis van de in deze rapportage opgenomen uitgangspunten is in 2016 gewerkt aan de uitwerking van het Strategisch Vastgoed beleid. Dit heeft geleid tot de rapportage:

- Masterplan huisvesting 2016,²⁾ hierin zijn onder meer in beeld gebracht:
 - De normatieve ruimtebehoefte voor de MBO- onderwijsclusters, Entree, VAVO & Educatie alsmede voor de Centrale Staf en college van bestuur
 - De uitwerking van de gewenste mutaties in de portefeuille op basis van het voorkeursscenario met behulp van een globaal ruimteprogramma per locatie
 - De planning van de logistieke en de financiële aspecten van de mutaties
 - De financiële doorrekening van de portefeuille in zijn geheel op duurzame betaalbaarheid en financierbaarheid op de diverse ijkmomenten
 - De risico's van de transitieperiode
 - Het draagvlak van de operatie

¹⁾ Het fundament voor het LTHP, Naar een langetermijnhuisvestingsplan Rijn IJssel, Buro SBH i.s.m. ICS-adviseurs, 30 november 2015

²⁾ Masterplan huisvesting 2016, Buro SBH i.s.m. ICS-adviseurs, 1 september 2016

Samengevat voorziet het Masterplan 2016 in een omvangrijke transitie van de vastgoedportefeuille met de volgende elementen:

- Afstoten 10 verouderde of niet passende gebouwen (47.000 m²)
- Realiseren van nieuwe voorzieningen voor onderwijs en Centrale Staf (28.000 m²)
- Ieder cluster heeft een duidelijke hoofdlocatie en een beperkt aantal nevenlocaties
- Voor alle te handhaven eigendomsgebouwen is een budget voor 'opfrissen' opgenomen (€ 12 mln)
- De portefeuille krimpt van circa 98.000 m² naar circa 79.000 m²
- Het aandeel huurlocaties wijzigt van 21% naar 11% à 43%, (afhankelijk van scenario)
- De investering in directe huisvesting bedraagt circa € 73 mln (indien alle nieuwe locaties in eigendom worden gerealiseerd)
- De Meerjarenbegrotingen leiden tot een positief resultaat
- Het waarborgfonds MBO is positief over borging van leningen
- De focus van de ambitieuze planning van de uitvoering is gericht op de periode 2017-2020

Het Masterplan 2016 is na positief advies van Studentenraad en Ondernemingsraad goedgekeurd door de Raad van Toezicht en vastgesteld door het college van bestuur.

Het Masterplan, dat een integraal en samenhangend inzicht geeft in bovenstaande gegevens, dient als spoorboekje voor de uitrol van de omvangrijke vastgoedtransitie.

Het plan is een raamwerk waarbinnen de individuele projecten verder uitgewerkt worden en een toetsingskader voor de individuele goedkeuringstrajecten.

1.2 Uitwerking Masterplan

In de periode tot aan ultimo 2018 is gewerkt aan diverse aspecten van een groot aantal van de projecten die opgenomen zijn in het Masterplan.

De beschrijving van deze activiteiten en resultaten is opgenomen in bijlage 1.

1.3 Herijking Masterplan 1.0

Begin 2018 is naar aanleiding van de uitwerking van bovenstaande projecten geconstateerd dat het plan op hoofdlijnen onverminderd de basis is voor de beoogde ontwikkelingen doch dat er zich diverse mutaties ten aanzien van uitgangspunten, kostenparameters en locatieaspecten zoals opgenomen in Masterplan 2016 hebben voorgedaan.

De omvang van deze mutaties is van dien aard dat het wenselijk is om een integrale herijking van het Masterplan op te stellen teneinde te kunnen voorzien in een actueel en passend kosten- en toetsingskader.

De mutaties hebben onder meer betrekking op de volgende aspecten:

- Nieuwe prognoses ten aanzien van krimp en groei per cluster (zie ook paragraaf 2.2)
- Bouwkostenstijging in een aantrekkende markt
- Planuitwerking en aanbesteding Vakschool Wageningen
- Zicht op omvangrijke nieuwe locaties in huur met eigen investering voor verbouw in plaats van integrale nieuwbouw
- Aankoop van één of twee locaties die thans gehuurd worden
- Actualisatie van de MJOP-gegevens van alle locaties
- Onderzoek herontwikkelingsmogelijkheden en herijking opbrengstverwachtingen van de af te stoten eigendomslocaties

Deze mutaties zijn alle in beeld gebracht: in de periode 2017-2027 wordt er per saldo € 17 mln minder geïnvesteerd en jaarlijks voor € 2 mln extra gehuurd ten opzichte van Masterplan 2016 in directe huisvestingskosten. De langetermijneffecten van deze mutaties voor de meerjarenbegroting eveneens in beeld gebracht.

Deze resultaten zijn successievelijk besproken in de Stuurgroepen van 2018, in de Auditcommissie en in de Raad van Toezicht van april 2018 en positief ontvangen. In het Masterplan 2.0 van juni 2018 is het eerdere 'spoorboekje' uit 2016 integraal herzien met inachtneming van de aangegeven mutaties.

1.4 Herijking Masterplan 2.0 (2018)

Ook Masterplan 2.0 bleek al snel weer herijkingen moeten worden omdat diverse beoogde en in gang gezette ontwikkelingen in de afgelopen maanden verder uitgekristalliseerd zijn. Het Masterplan is voor wat betreft de af te stoten en beoogde locaties niet veranderd maar de wijzigingen betreffen met name de financiële gevolgen van:

- a) Omzetting van huur naar koop van een aantal locaties
- b) Opname van de PV-zonnepanelen in de investeringsbegroting
- c) Bijstelling van het bouwkostenniveau aan de marktontwikkelingen
- d) Bijstelling van de realiseringsplanning

Een verdere omschrijving van de wijzigingen per cluster is opgenomen in paragraaf 2.4



2. Kaders voor het Masterplan 2.1 (2019)

Rijn IJssel Masterplan Huisvesting 2.1 (2019)

2.1 Kwalitatieve kaders

De kwalitatieve kaders van het Fundament voor het LTHP zijn opgenomen in de Leidraad Huisvesting en vormen onveranderd de basis van het Masterplan 2.1:

Uitdagende & inspirerende leeromgeving

Inspirerend en uitdagend

Verbindend

Herkenbaar

Professionele en toekomstbestendige leeromgeving

Cross-overs

Samenwerken

Veilig voelen & kleinschalige setting

Veiligheid/Geborgenheid

Klein binnen groot

Bereikbaarheid

Gezonde bedrijfsvoering

Duurzaamheid

Flexibiliteit

Samenwerken

Streefbeeld huisvestingsdoelen

Zorg voor inspirerende leeromgevingen

Reduceer bij huisvestingsprojecten de omvang van de totale huisvestingsportefeuille

Realiseer herkenbare scholen met een minimale omvang waarbinnen het principe 'klein binnen groot' goed vorm kan krijgen

2.2 Demografische ontwikkeling en prognose studentenaantallen

Op grond van het beeld van de toekomstige demografische ontwikkeling in de regio Arnhem en omstreken is als basisuitgangspunt voor het totaal aantal gewogen deelnemers in peiljaar 2027 gekozen: het volume in 2014 minus 10%. Er wordt van uitgegaan dat in de komende jaren geleidelijk naar dit niveau zal worden toe gegaan.

Op grond van een nadere analyse door de Stafdienst Control & Kwaliteit op basis van de meest recente cijfers van DUO is geconcludeerd dat de verwachte krimp van 10% gemiddeld bevestigd wordt, doch dat de populatie eerst nog licht groeit en de krimp iets later inzet.

Tevens is onderzocht of er aanleiding is om te veronderstellen dat de *krimp per cluster* zal afwijken van het gemiddelde.

Door een extrapolatie van de ontwikkelingen van afgelopen jaren, gecorrigeerd voor incidentele gebeurtenissen, is in dat kader aangegeven wat bij ongewijzigd beleid de verwachting van de ontwikkeling van de capaciteit van de verschillende clusters zou zijn.

De uitkomst van deze exercitie luidt dat thans rekening gehouden moet worden met de mogelijkheid dat er clusters zijn die richting 2027:

- *Minder dan 10% krimpen of soms zelfs groeien met 8-19%:*
 - Zorg
 - Creatieve Industrie
 - ECUV
- *Ongeveer krimpen met 10% zoals verwacht:*
 - Techniek & ICT
- *Mogelijk sterker krimpen dan de verwachte 10%, tot wel 34%:*
 - Welzijn
 - Vakschool Wageningen
 - CIOS & Veiligheid

prognose studenten ontwikkeling 2014 - 2028							
peiljaar	gerealiseerd 2014 ²⁾	prognose 2021 ²⁾	prognose 2026 ²⁾	mutatie t.o.v. 2014	prognose 2028	mutatie t.o.v. 2014	
cluster							
zorg & welzijn	2.334	2.308	2.101	-10%			
vakschool wageningen	1.432	1.320	1.127	-21%			
CIOS sport & veiligheid	1.455	1.136	959	-34%			
creatieve industrie	1.640	1.752	1.774	8%			
economie en uiterlijke verzorging	1.869	2.309	2.256	21%			
techniek & ict	1.563	1.503	1.430	-8%			
entree ¹⁾	288	91	25	-91%			
totaal (2019) ²⁾	10.580	10.418	9.672	-8,6%	9.423	-10,9%	
afwijking t.o.v. prognose 2017	-2,2%	-0,7%	-0,8%				

¹⁾ De prognose van het aantal Entree studenten wordt door CvB niet als realistisch beoordeeld; de capaciteit is constant gehouden
²⁾ In 2019 zijn de totalen vanaf 2014 t/m 2028 herijkt, de aantallen van de clusters zijn naar rato aangepast

Deze uitkomsten zullen in de praktijk uiteindelijk anders kunnen uitvallen op grond van onder meer beleidsmatige keuzes van Rijn IJssel, hypes in de markt die studenten verleiden tot bepaalde keuzes, overheidsmaatregelen, keuzes van collega-ROC's enz.

2.3 Herziening benuttingsplan locaties

De uitkomsten van de bovenstaande aangepaste prognoses per cluster zijn verwerkt in een herzien benuttingsplan voor de jaren 2021 en 2026 van de geplande huisvestingsportefeuille, zie hoofdstuk 4 en bijlage 3.

Uit dit benuttingsplan komt het volgende naar voren:

- De beoogde te handhaven eigendomslocaties en de nieuw te realiseren locaties worden ook in het aangepaste benuttingsplan alle volledig benut
- Er is een tijdelijke locatie van circa 1.000 m² nodig om de vertraagde krimp op te vangen, bijvoorbeeld door het later afstoten van een locatie
- Er moet beperkt met opleidingen geschoven worden tussen locaties, uitgegaan wordt van medegebruik van locaties:
 - Beveiliging naar Beukenlaan (CIOS & Veiligheid)
 - Deel ECUV naar Velperweg, eventueel ook Apeldoornseweg (Vakschool Wageningen)
- Er zijn - naast een gewijzigd benuttingsplan- slechts beperkte aanpassingen in de portefeuille nodig om de aangepaste prognoses van groei en krimp van de aantallen studenten van de clusters adequaat te huisvesten; het betreft met name:
 - Structureel ophogen van de omvang van de huisvesting voor Creatieve Industrie
 - Het afslanken van de omvang van het ten behoeve van CIOS & Veiligheid van het Sportbedrijf Arnhem gehuurde deel van de locatie Valkenhuizen; bij de op handen zijnde hercontractering van deze huurlocatie is geanticipeerd op deze afslankoptie
- Door een vertraging in de uitvoering van de plannen op de locatie Velpercampus moet een aangepast schuifplan opgesteld worden om de beoogde huurbeëindiging van de kostbare locaties Utrechtsestraat en Papendal per juli 2020 te kunnen effectueren

Uit deze gevoeligheidsanalyse blijkt derhalve dat de oorspronkelijke Masterplanportefeuille in hoge mate toekomstproof is, zelfs indien uitgegaan wordt van relatief extreme mutaties in prognoses ten aanzien van krimp en groei van de onderscheiden clusters.

In de verdere programmering zal uitgegaan worden van de herziene capaciteitsprognoses per cluster, zie ook het uitgewerkte benuttingsplan zoals opgenomen in paragraaf 4.2.

2.4 Wijzigingen Masterplan 2.1 t.o.v. Masterplan 2.0

De belangrijkste wijzigingen in Masterplan 2.1 ten opzichte van Masterplan 2.0 zijn:

- Cluster Zorg & Welzijn:
 - Mono-hoofdlocatie Z&W op locatie Kronenburgsingel met tijdelijke dislocatie van 6 lokalen
 - Geen hoofdlocatie Welzijn op Velperweg
- Cluster Vakschool Wageningen:
 - Planning Apeldoornseweg iets vertraagd, bouwkundige aanpassingen zijn niet urgent, opstart planvorming na ingebruikname en ervaringen nieuwbouw Wageningen Q2-2020 (was Q4-2018)
- Cluster CIOS & Veiligheid:
 - Enige vertraging in planvorming, streven blijft om upgrade vóór start schooljaar sept. 2020 te realiseren
 - Opleiding Beveiliging gaat naar locatie Beukenlaan
 - Reductie van huurkosten Valkenhuizen
 - Tijdelijke dislocatie nodig (circa 6 lokalen)
- Cluster Creatieve Industrie:
 - Aankoop Kazerneplein 6 en 10 geëffectueerd
 - Er is op hoofdlijnen overeenstemming met huurders van Kazerneplein 6 en 10 over deelgebruik en over de aanpassing van de huurcontracten
 - Huur van Witte Villa en deel Toren C2 Velpercampus gecontracteerd
 - Vertraging van ingebruikname Witte Villa / C2: Q3 2021 (was Q3 2020)
 - Op termijn afstoten locatie Ulft
- Cluster Economie & Uiterlijke Verzorging:
 - Opleiding Beveiliging (onderdeel van cluster Sport & Veiligheid) verlaat de locatie Middachten en gaat naar locatie Beukenlaan
- Cluster Techniek & ICT:
 - Aankoop Laboratoriumgebouw C1 op Velpercampus gecontracteerd (in plaats van huur)
 - Vertraging van gepande ingebruikname C1: Q1-2021, was Q2-2020
- Cluster Entree & Maatwerk:
 - Aankoop opleidingsgebouw C3 op Velpercampus voor ISK en Educatie gecontracteerd (in plaats van huur)
 - Vertraging ingebruikname ISK / Educatie in C3: Q1-2020 (was Q4-2019)
 - Geen nieuwe locatie VAVO maar vooralsnog naar Velperweg nu die locatie geen hoofdlocatie Welzijn wordt
- Centrale Staf & college van bestuur:
 - Huur Witte Villa Velpercampus gecontracteerd
 - Vertraging van ingebruikname Witte Villa: Q3 2021 (was Q3 2020)
- Af te stoten locaties:
 - Vertraging afstoten Stationsplein Zevenaar omdat nog geen locatie beschikbaar is, wordt mogelijk Q4-2020, was Q2-2020
 - Vertraging van afstoten van locaties Arnhem t.g.v. vertraging nieuwe huisvesting Velpercampus: Q4-2021 (was 2020)
 - Inspanning om dure huurlocaties Utrechtsestraat en Papendal toch tijdig te kunnen afstoten (medio 2020) door inzet Veluwestraat en eventueel Zypendaalseweg als interim locaties
 - Korianderstraat (huur) t.g.v. latere oplevering Techniek & ICT: Q1-2021, was Q3-2020

- Financieel:
 - Ten gevolge van onder meer de omzetting van huur naar koop van enkele locaties; de opname van gebruikersvoorzieningen en PV-zonnepanelen in de investeringsbegroting en de ophoging van de bouwkosten met een index zijn de investeringskosten toegenomen en is de verhouding huur / eigendom aanzienlijk gewijzigd.

Kengetallen Masterplan					
item	Masterplan 2.0		Masterplan 2.1		mutatie
Vloeroppervlak eigendom	47.980	58%	59.544	74%	24%
Vloeroppervlak huur	34.174	42%	21.377	26%	-37%
Vloeroppervlak totaal	82.154		80.921		-2%
Investeringen t/m 2027	68.529.744		82.782.255		21%
Jaarhuur	3.274.056		2.438.913		-26%

2.5 Toekomstige bijstelling Masterplan 2.1

Op haar beurt bevat deze herijking zoals vastgelegd in Masterplan 2.1 (2019) onvermijdelijk een aantal aannames waarvan in een later stadium zal blijken of deze aannames valide waren of door interne of externe omstandigheden moeten worden bijgesteld. Een aantal aspecten moet nog verder uitkristalliseren en / of uitgewerkt worden:

- Creatieve Industrie:
 - Er loopt een landelijke macrodoelmatigheidsdiscussie over de toekomst van onder meer artiestenopleidingen, waarvan de uitkomst van invloed kan zijn op het toekomstige opleidingsaanbod van Creatieve Industrie
- Gebruikersvoorzieningen:
 - De concrete investeringsprogramma's voor de gebruikersvoorzieningen voor de te vernieuwen locaties moeten in beeld worden gebracht, deze zijn nu nog voor een beperkt aantal locaties opgenomen in de meerjareninvesteringsbegroting
- Upgrading van de te handhaven en van de in 2018 verworven eigendomslocaties:
 - De programma's van eisen worden thans voor een aantal locaties (Beukenlaan, Kronenburgsingel, Alexanderstraat, Kazernesplein) uitgewerkt tot structuur- en vlekkenplannen
 - Deze plannen worden technisch en financieel uitgewerkt
 - Op basis van deze uitwerking kan worden beoordeeld of de vastgestelde budgetkaders in overeenstemming zijn met het vastgestelde kwalitatieve ambitieniveau van de upgrades
 - Aandachtspunt daarbij is dat in de Meerjaren onderhoudsplannen geen kwalitatieve ingrepen gepland zijn voor de werktuigbouwkundige installaties, hetgeen wel het geval is voor bouwkundige en elektrotechnische voorzieningen
 - De werktuigbouwkundige ingrepen worden in de actuele systematiek van RIJ via de Investeringsbegroting bekostigd op basis van concrete plannen tot aanpassing. Dat betekent dat er in de MJOP's geen middelen zijn gereserveerd voor periodieke vervanging of verbetering van de klimaatinstallaties en dat dat ook niet het geval is in de meerjareninvesteringsbegroting.
 - De eerste doorrekeningen van de upgradeplannen van Beukenlaan en Kronenburg tonen aan dat dit een serieus issue is



- Niveau 1-2-onderwijs:
 - Er is een lopende discussie over de wenselijkheid om een deel van het niveau 2-onderwijs van een aantal opleidingen te koppelen aan het niveau 1-entree onderwijs zoals dat thans op de locatie Alexanderstaart is voorzien
 - Dit kan leiden tot een nieuw concept voor een '1-2 school' met circa 400 studenten
 - De consequenties voor de huisvesting worden thans nader in beeld gebracht, waarbij vooralsnog wordt uitgegaan dat dit door verschuiving van enkele opleidingen gerealiseerd kan worden binnen de bestaande portefeuille
- Af te stoten locaties:
 - De opbrengstverwachting van de af te stoten locaties is in hoge mate afhankelijk van de ontwikkelpotentie van die locaties, ofwel van hetgeen op die locaties gebouwd mag gaan worden
 - Onderstaande ontwikkelingen – die thans nog niet te kwantificeren zijn – hebben invloed op de uiteindelijke verkoopopbrengst
 - Ten aanzien van de locatie Marijkeweg Wageningen is een stedenbouwkundig en een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat goedkeuring van de gemeente heeft verkregen
 - Het College van B&W van Wageningen heeft ingestemd met een ophoging van het aantal wooneenheden van 200 naar 350 eenheden, en zou graag zien dat de locatie aan een woningcorporatie verkocht zal worden
 - Met de gemeente Arnhem zijn we al geruime tijd in gesprek over de herontwikkeling van de locaties Zijpendaalseweg, Veluwestraat en Thorbeckestraat tot woningbouwlocaties. Met name het aandeel te realiseren sociale woningbouw cq sociale huur is hier een issue
 - De locatie Stationsplein is geen herontwikkelingslocatie en zal in de huidige toestand in de markt worden gezet

Het Masterplan 2.1 vormt daarmee het actuele kader 'met de wetenschap van nu' waaraan projectbesluiten en initiatieven getoetst kunnen worden.

Mochten zich situaties voordoen die niet passen binnen de kaders van het (herijkte) Masterplan, dan zal (extra) moeten worden gemotiveerd waarom een project gerealiseerd moet worden dat afwijkt. Indien zich steeds meer van dergelijke situaties voordoen dan is dat een signaal dat ook het herijkte Masterplan niet meer past bij de actualiteit en zal het Masterplan opnieuw moeten worden aangepast.

Dit geldt ook in het geval dat de *uitgangspunten* waarop het Masterplan is gebaseerd zich drastisch wijzigen, bijvoorbeeld een afwijking van de aantallen deelnemers van meerdere clusters t.o.v. de geprognosticeerde (demografische) ontwikkeling met meer dan 10%, een substantiële wijziging van de bekostiging, een wettelijke wijziging ten aanzien van onderwijs aan bepaalde doelgroepen (bijv. ISK, Educatie) die zou leiden tot een substantiële aanpassing van het te verwachten ruimtegebruik.



3. Handhaven, afstoten en nieuw te realiseren locaties

Rijn IJssel Masterplan Huisvesting 2.1 (2019)

3.1 Uitgangspunten

In het kader van de ontwikkeling van gewenste vastgoedportefeuille voor de toekomstige huisvesting is het uitgangspunt van Rijn IJssel:

- Het handhaven van de bestaande locaties die geschikt zijn
- Het verbeteren van locaties die functioneel geschikt te maken zijn en passend binnen de financiële kaders
- Het afstoten van de locaties die niet geschikt zijn
- Het realiseren van nieuwe locaties die voldoen aan de gestelde criteria

3.2 Te handhaven locaties

Op grond van de in de voorgaande rapportages geformuleerde criteria zoals hiervoor vermeld in paragraaf 2.1, de uitgevoerde scenario-studies en nader onderzoek zijn de volgende locaties aangemerkt als de 'te handhaven locaties': (E: is eigendom, H: is huurlocatie)



E: Beukenlaan 3



E: Kronenburgsingel



E: Apeldoornseweg 210



E: Middachtensingel 2



E: Velperweg 39



E: Marijkeweg 5



H: Beukenlaan 3



H: Laan van Scheut



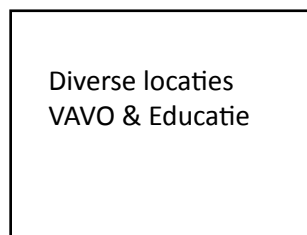
E : Alexanderstraat 35



E: Kazernesplein 6-10



H: Diverse locaties CI



H: diverse locaties
Maatwerk

3.3 Af te stoten locaties

Een belangrijk deel van de locaties blijkt niet te voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen voor het MBO-onderwijs van Rijn IJssel. Het betreft bijna de helft van de huidige portefeuille. Dit heeft geleid tot de conclusie dat 5 Eigendomslocaties en 4 Huurlocaties met een oppervlakte van 47.000 m² afgestoten en (deels) vervangen moeten worden; deze locaties zijn aangemerkt als de 'af te stoten locaties':



E:Stationsplein Zevenaar



E:Thorbeckestraat 6



E:Veluwestraat 120



E:Zijpendaalseweg 167



E:Marijkeweg 20



H:Utrechtsestraat40



H:Einsteinweg Elst



H:Papendallaan + Sporthal



H:Korianderstraat

Diverse locaties
Creatieve Industrie

H: diverse locaties CI

3.4 Nieuw te realiseren locaties

Om te kunnen voorzien in adequate onderwijshuisvesting zal er in het perspectief van het voorgaande additionele en nieuwe huisvesting gerealiseerd moeten worden met een geplande oppervlakte van circa 30.600 m².

Voor deze functies zijn programma's van eisen opgesteld, zoveel mogelijk uitgaande van de normatieve kaders. Voor deze programma's zijn diverse locaties en scenario's uitvoerig op haalbaarheid en kansrijkheid onderzocht.

Voor de Vakschool Wageningen heeft de scenariostudie ertoe geleid dat besloten is tot afstoten van Marijkeweg 20 en uitbreiden van de bestaande locatie Marijkeweg 5 op eigen terrein.

Voor de ruimtebehoefte in Arnhem zijn diverse mogelijke locaties op haalbaarheid onderzocht, waaronder ING / Postgirogebouw, bedrijventerrein IPKW en de OHRA-locatie. Uiteindelijk is geopteerd voor het verder onderzoeken van de mogelijkheden tot realisatie van een substantiële Rijn IJssel-Velpercampus op de AKZO / Teijin locatie aan de Velperweg ten behoeve van de nieuwe huisvesting van Creatieve Industrie, Centrale Staf en college van bestuur, Techniek & ICT, Entree en ISK.

Voor de gebouwen op deze locatie zijn in samenspraak met alle betrokkenen inpassingsstudies verricht en zijn kostenramingen opgesteld. Hieruit is gebleken dat de gebouwen goed aan te passen zijn voor het beoogde onderwijs en de nieuwe werk / kantooromgeving. Ook blijkt uit het ingestelde onderzoek dat er draagvlak bij studenten en medewerkers is voor de locatie en voor planopzet in de beschikbare gebouwen.

Onder meer in verband met de hogere investeringskosten dan waar aanvankelijk van was uitgegaan, en in het kader van een complexe huur/erfpachtsituatie met meerdere partijen hebben er intensieve onderhandelingen met de verhuurders en grondeigenaar plaatsgevonden.

In december 2018 is uiteindelijk overeenstemming bereikt over alle aspecten van huur en koop en zijn de contracten door partijen ondertekend.

Onderstaand zijn de beoogde nieuwe locaties aangegeven.

- Vakschool Wageningen:
 - 2.740 m² uitbreiding Marijkeweg 5 (gecontracteerd april 2018, gereed medio 2019)
- Creatieve Industrie:
 - 12.600 m² herbestemming Witte Villa (thans hoofdkantoor Teijin Aramid) en 4 verdiepingen van Toren C2 op AKZO-locatie Velperweg/ Tivolilaan (geplande ingebruikname september 2021)
- Centrale Staf en college van bestuur:
 - 3.100 m² herbestemming onderverdieping, 2e + 3e verdieping Witte Villa (thans hoofdkantoor Teijin Aramid) op AKZO-locatie Velperweg/ Tivolilaan (geplande ingebruikname september 2021)
- Techniek & ICT:
 - 10.500 m² herbestemming en uitbreiding laboratoriumgebouw C1 op AKZO-locatie Velperweg / Tivolilaan (geplande ingebruikname begin 2021)
- Entree/deel techniek:
 - In gepland gebouw Techniek & ICT Velperweg
- ISK:
 - 1.000 m² herbestemming trainingscentrum C3 op Akzo-locatie Velperweg (geplande ingebruikname voorjaar 2020)



- VAVO en Educatie & Inburgering Arnhem:
 - Optie VAVO op locatie Velperweg
 - Alternatief in geval 1-2 school naar Velperweg: locatie Alexanderstraat
 - deel Educatie in Rozet, overloop naar trainingscentrum C3
- Tijdelijke overloop locatie(s) piekbelasting 2020 - 2026:
 - Intensiveren van gebruik als interimvoorziening locatie Veluwestraat en eventueel Zijpendaalseweg in kader opzeggen huur Utrechtsestraat (2020-2021)
 - Optie huur tijdelijke kantoorlocatie voor het Centrale-stafgedeelte dat thans op Utrechtsestraat is gevestigd (2020-2021)
 - Omvang nader te bepalen, naar verwachting vooralsnog beperkt circa 6 lokalen Zorg & Welzijn en 6 lokalen CIOS & Veiligheid, circa 2 x 500 m²

Na realisatie zal de uiteindelijke portefeuille dan een omvang van circa 80.000 m² omvatten.

Hiermee is aan de oorspronkelijke taakstelling van 10% reductie op grond van demografie en 10% reductie i.v.m. efficiency door grotere en nieuwere gebouwen, per saldo 20% oppervlaktereductie ten opzichte van het huidig ruimtebeslag voldaan.



4. Benuttingsplan locaties en clusters

Rijn IJssel Masterplan Huisvesting 2.1 (2019)

4.1 Benuttingsplan en herijking capaciteitsprognoses

In het kader van het Masterplan 2016 is destijds op grond van alle beschikbare gegevens een benuttingsplan voor de locaties vastgesteld waarmee een kwalitatief en kwantitatief passende benutting van alle locaties was gewaarborgd.

Naar aanleiding van de herijking van de capaciteitsprognoses per cluster zijn daar een aantal mutaties op aangebracht. Daarnaast is een aantal beoogde nieuwe locaties afgevalle en vervangen door de thans gecontracteerde locaties op Velpercampus.

Per saldo is onderstaand benuttingsplan van hoofd- en nevenlocaties per cluster het uitgangspunt voor het Masterplan 2.1

4.2 Locaties en clusters

Zorg & Welzijn



E: Hoofdlocatie Kronenburgsingel

Vakschool Wageningen



E: Hoofdlocatie
Marijkeweg 5 + uitbreiding



E: Nevenlocatie Apeldoornseweg

CIOS & Veiligheid



E: Hoofdlocatie
Beukenlaan 3



H: Nevenlocatie
Beukenlaan Valkenhuizen

Creatieve Industrie



H: Hoofdlocatie nieuw
Witte Villa + Toren C2
Velpercampus



H: Nevenlocatie
Kazerneplein



H: Nevenlocatie S&V
Bemmel

Economie & Uiterlijke Verzorging ECUV



E: Hoofdlocatie
Middachtensingel



E: Nevenlocatie Velperweg



E: Nevenlocatie (optie)
Apeldoornseweg

Techniek & ICT



E: Hoofdlocatie nieuw
C1 Velpercampus



H: Nevenlocatie Laan van Scheut
Nijmegen

Entree / VAVO / ISK / Educatie & Inburgering



E: Hoofdlocatie Entree:
Alexanderstraat



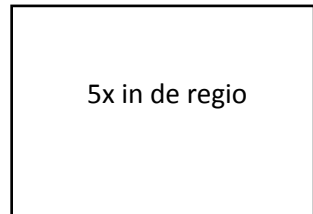
E: Nevenlocatie Entree techniek:
Velpercampus
(met Techniek & ICT)



E: Hoofdlocatie ISK /
Educatie
C3 Velpercampus



E: Hoofdlocatie VAVO
Velperweg



5x in de regio
Nevenlocaties Educatie
5x in regio

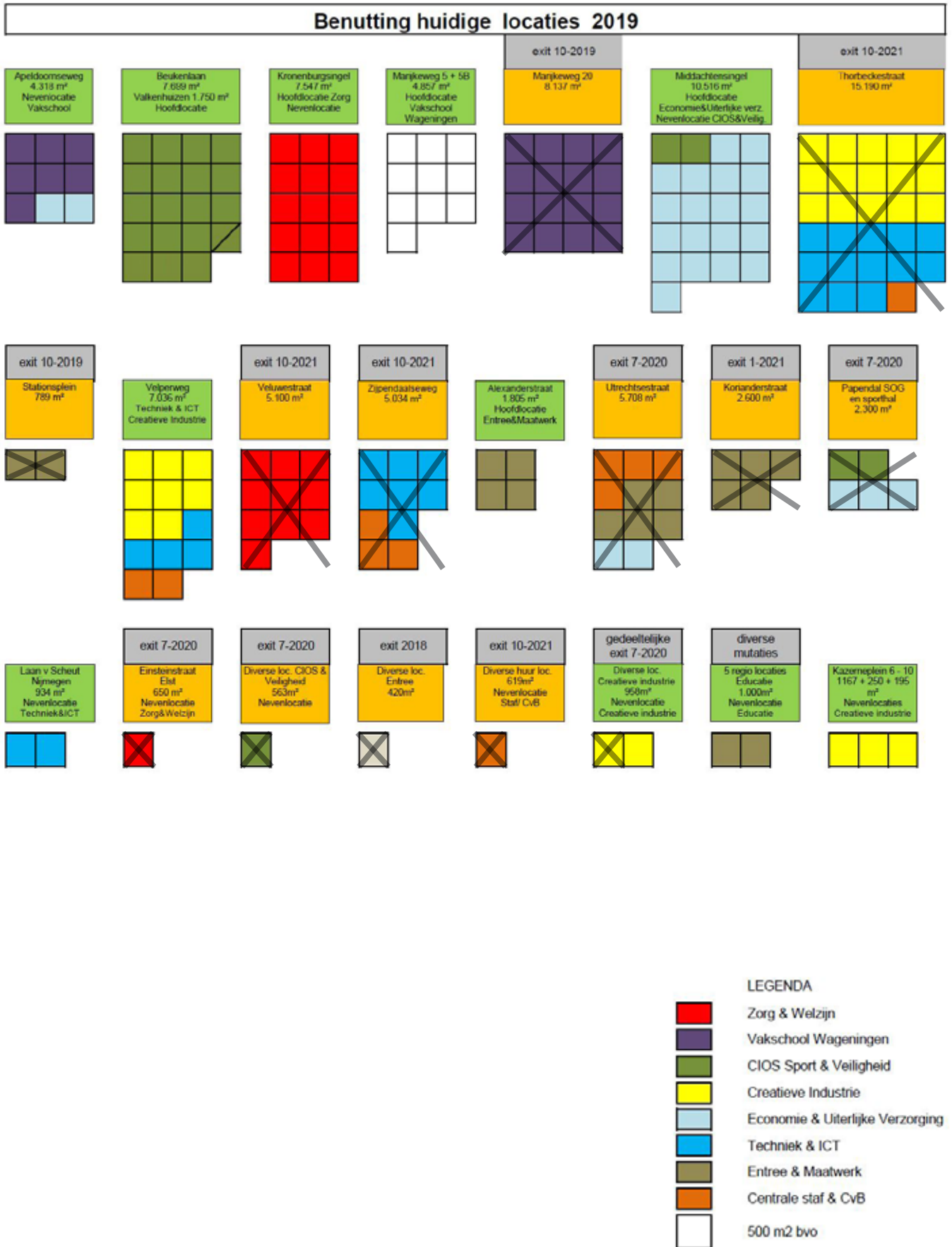
Centrale Staf & college van bestuur



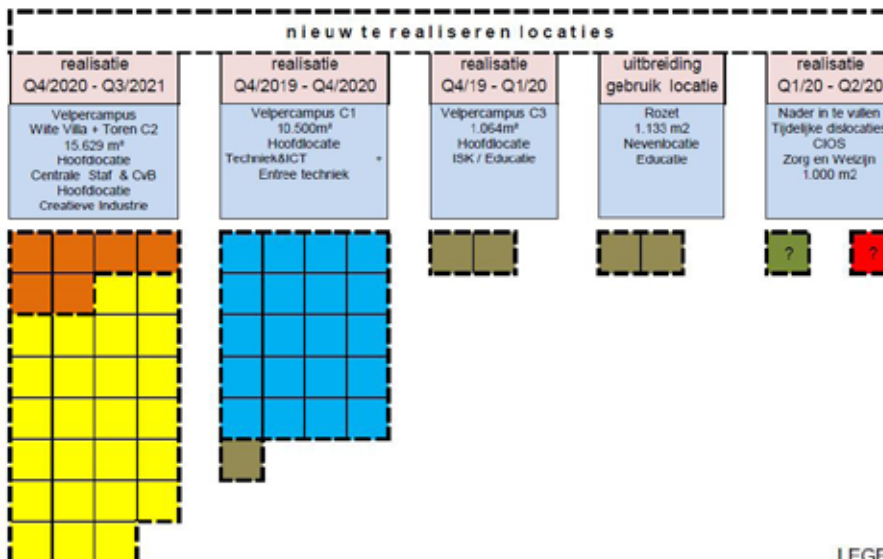
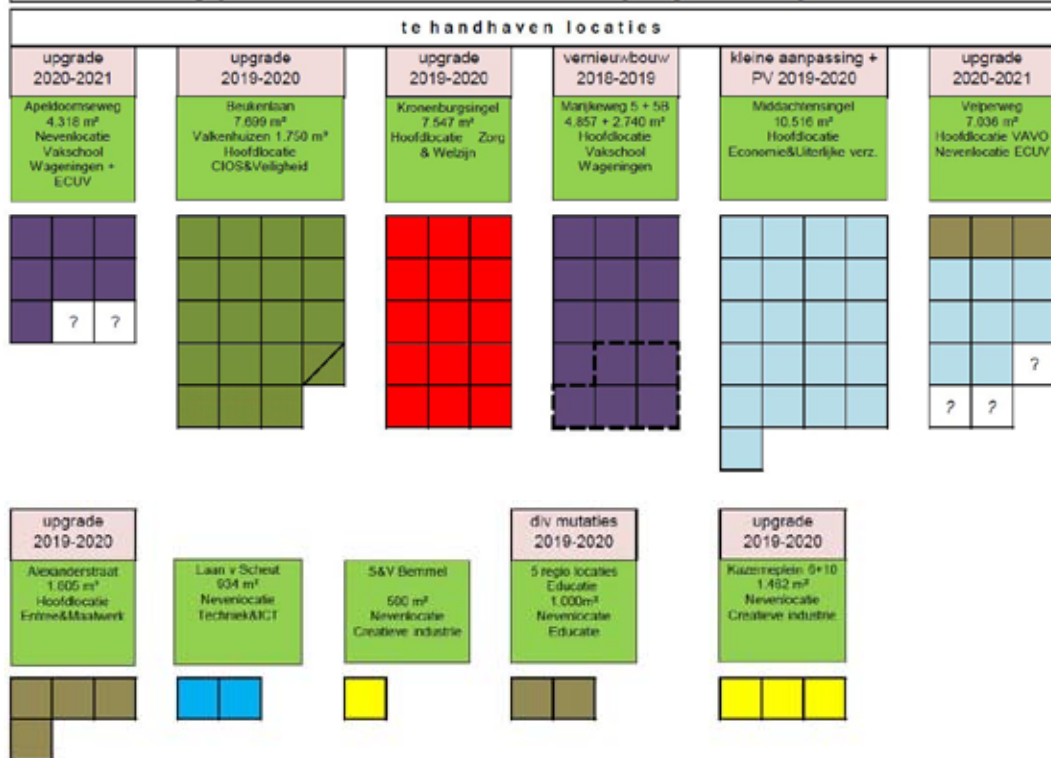
H: Hoofdlocatie nieuw
Witte Villa Velpercampus

4.3 Benuttingsplan 2018 / 2021 / 2026

In de volgende drie afbeeldingen is de benutting van de locaties per functie aangegeven voor de perioden 2019, 2021 en 2026 en zijn de af te stoten locaties aangekruist.



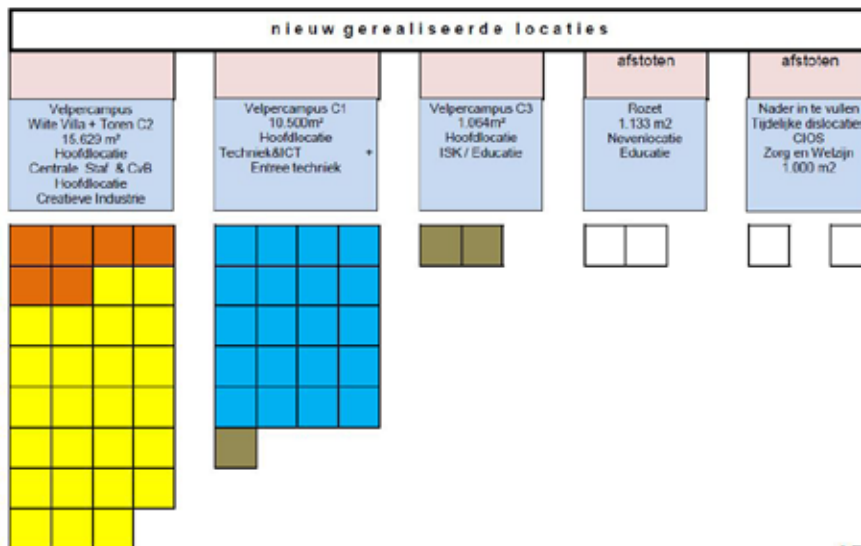
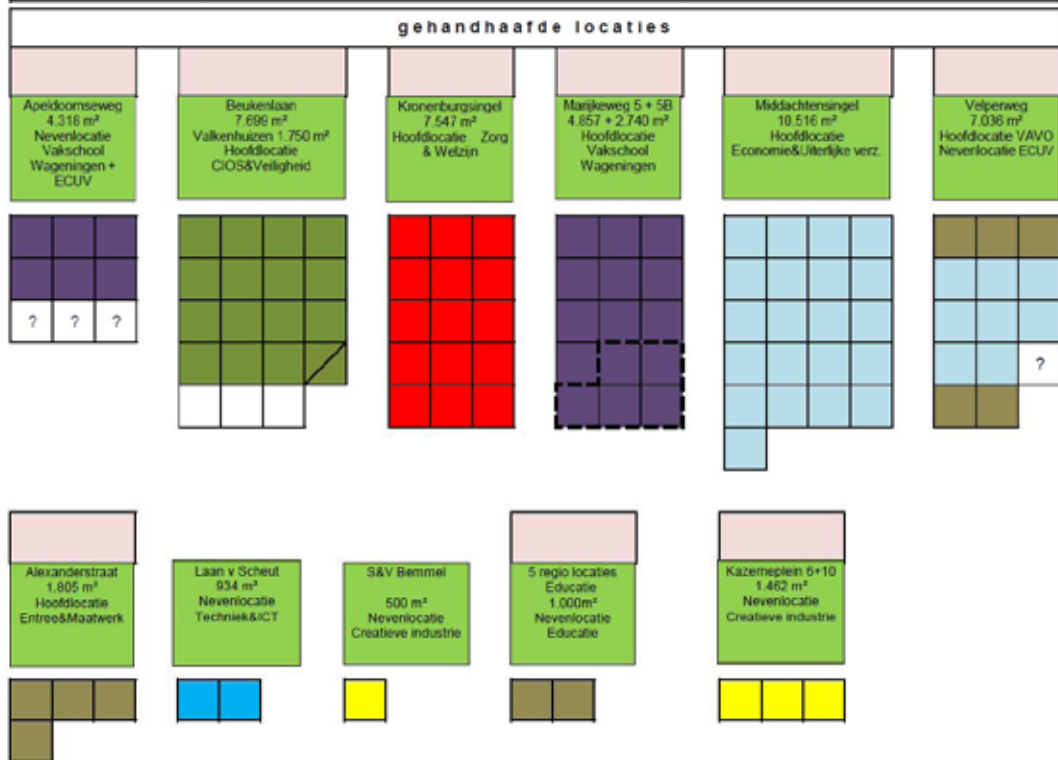
Benutting per locatie - nieuwe situatie prognose september 2021



LEGENDA

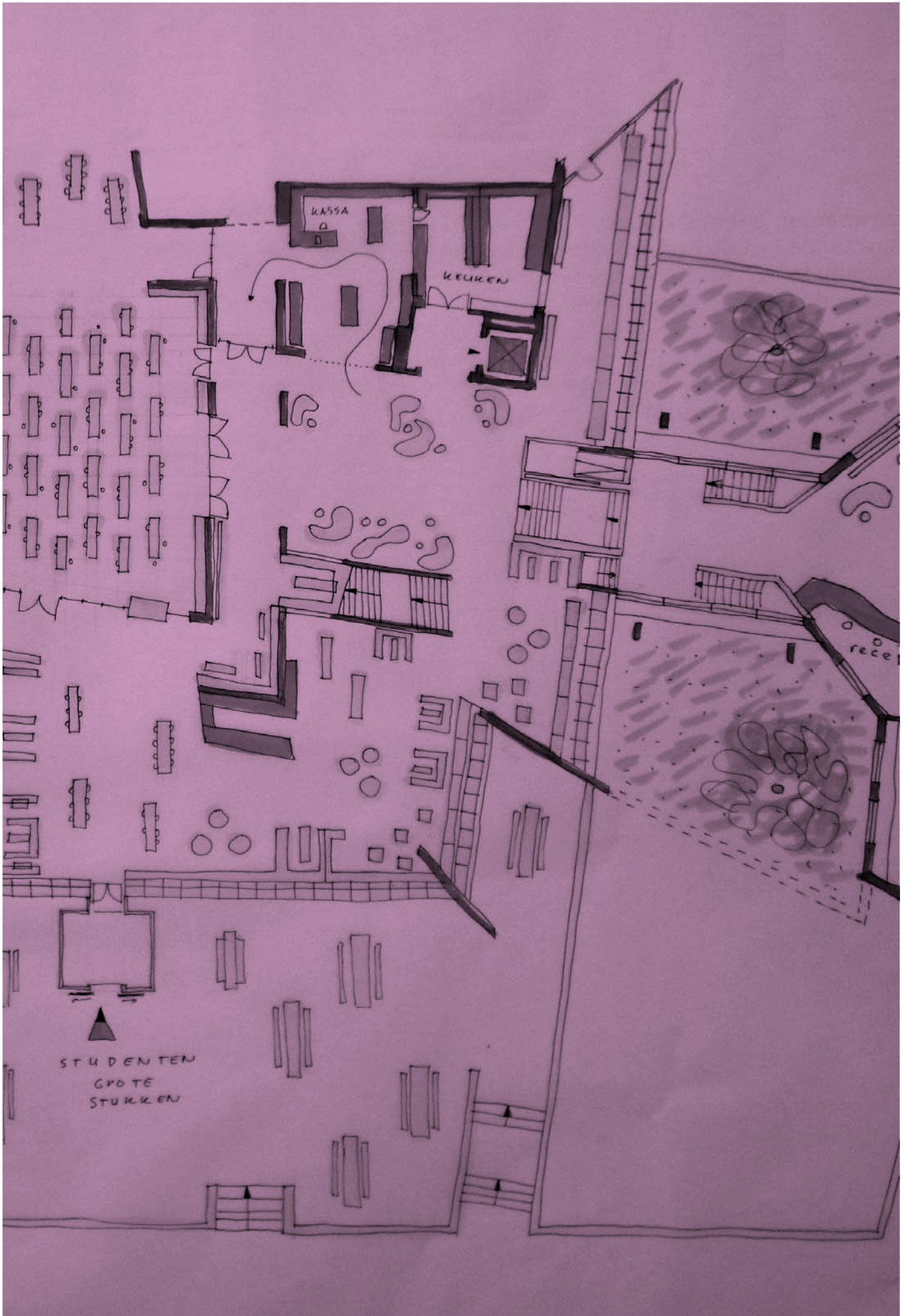
- Zorg & Welzijn
- Vakschool Wageningen
- CIOS Sport & Veiligheid
- Creatieve Industrie
- Economie & Uiterlijke Verzorging
- Techniek & ICT
- Entree & Maatwerk
- Centrale staf & CvB
- 500 m2 bvo

Benutting per locatie - nieuwe situatie prognose september 2026



LEGENDA

- Zorg & Welzijn
- Vakschool Wageningen
- CIO& Sport & Veiligheid
- Creatieve Industrie
- Economie & Uiterlijke Verzorging
- Techniek & ICT
- Entree & Maatwerk
- Centrale staf & CvB
- 500 m2 bvo



4.4 Aandachtspunten per cluster

4.4.1 Zorg & Welzijn:

- In 2017 zijn het cluster Zorg en het cluster Welzijn samengegaan in het cluster Zorg & Welzijn. Het nieuwgevormde cluster heeft uitgesproken voorstander te zijn van een gezamenlijke huisvesting voor het gehele cluster. Onderzocht is of de locatie Kronenburgsingel als hoofdlocatie voor het cluster zou kunnen dienen, uitgaande van het huidige volume.
- De conclusie is dat dit onder een aantal voorwaarden zou kunnen:
 - Meer outsourcen van opleidingen bij instellingen: De toekomst voor het onderwijs ligt in het meer extramuraliseren van het onderwijs op locaties van zorginstellingen, 'in-service nieuwe stijl', zoals bij Opella en Pleyade
 - Bedrijfstijdverlenging, ook avond- en zaterdagopenstelling
 - Optimalisatie van het gebruik in de randen van de dag
 - Optimalisatie van het ruimtegebruik, waaronder het omzetten van computerlokalen naar theorielokalen
 - Gehele gebouw als onderwijsruimte benaderen, inclusief atrium
 - Scherp in beeld brengen welk type onderwijsruimten worden onderscheiden met welke gewenste intensiteit qua gebruik
 - Een tijdelijke dislocatie met circa 6 theorielokalen in gebruik nemen voor het ruimtetekort tot circa 2026
 - NB het eventueel tijdelijk doorhuren van locatie Elst wordt in dit kader niet als wenselijk gezien, omdat hier een beperkte doelgroep is gehuisvest
- Dit planconcept wordt thans uitgewerkt, waarbij naast de optimalisatie van het ruimtegebruik uitgegaan wordt van een upgrade om te komen tot een aantrekkelijk duurzaam onderwijsgebouw, waarin het onderwijs zichtbaar is, waaronder:
 - Herallocatie van een aantal onderwijs- en kantoorfuncties
 - Verbetering binnenklimaat en luchtkwaliteit (m.n. van de vele inpandige ruimten)
 - Aspecten van brandveiligheid, toiletgroepen
 - Creëren ontmoeting, creëren van verblijfskwaliteit in de buitenruimte
 - Verbetering van de duurzaamheid, waaronder onderzoek naar mogelijkheden aansluiting op het NUON Stadswarmtenet
- Uitgegaan wordt van gefaseerde going-concernuitvoering in 2019 t/m augustus 2020:
 - De overruimte in de locatie Veluwestraat zal als uitwijklocatie worden ingezet om een continu bouwproces in de periode 2019-2020 te kunnen faciliteren
 - De verbetering van de buitenruimte is in 2018 reeds uitgevoerd
 - Er is SDE⁺-subsidie verleend voor de plaatsing van PV-zonnepanelen, de opdracht is tijdig verleend, de plaatsing zal in het kader van de upgrade plaatsvinden
- De naastgelegen leegstaande kantoorgebouwen Kronenburgsingel 8 en 12 vormen een risico voor verpaupering, hierover wordt contact onderhouden met de gemeente
- De locatie Veluwestraat wordt afgestoten
- De locatie Einsteinweg Elst wordt - na afloop huurcontact medio 2020 - afgestoten; die populatie gaat naar Kronenburgsingel

4.4.2 Vakschool Wageningen

Locaties Marijkeweg:

- De locatie Marijkeweg 5 krijgt een integrale upgrade en wordt uitgebreid met circa 2.740 m²
- De omgevingsvergunning is in maart 2018 verleend en de overeenkomst met aannemer Van Wijnen is in april 2018 getekend
- Alle medewerkers en studenten zijn in afwachting van start bouw reeds op de locatie Marijkeweg 20 gehuisvest
- Het hoteldeel op Marijkeweg 5 is in het kader van de bouw gesloten
- Oplevering is gepland medio juli 2019 en ingebruikname in het nieuwe schooljaar per 26 augustus 2019
- Er wordt geanticipeerd op de risico's van uitloop van bouwtijd
- De locatie is de eerste waar het nieuwe werkconcept wordt geïmplementeerd. Bureau Jaan bereidt deze overgang samen met de medewerkers voor met workshops, opruimacties en dergelijke
- De locatie Marijkeweg 20 wordt in nauw overleg met de gemeente Wageningen herontwikkeld voor 350 eenheden studentenhuysvesting en zal in de loop van 2019 worden afgestoten

Locatie Apeldoornseweg:

- De locatie Apeldoornseweg krijgt een – naar verwachting – beperkte upgrade, en PV-panelen
- De nieuwe CV-ketels zijn inmiddels geplaatst
- De start planvorming is verschoven naar 2e kwartaal 2020, zodat de impact van de vernieuwde locatie in Wageningen op het onderwijs in Arnhem kan worden meegenomen
- In relatie tot de (naar verwachting sterkere) krimp van het cluster is het uitgangspunt dat de locatie Wageningen op volle bezetting gehouden wordt en dat de afslanking op de locatie Apeldoornseweg geëffectueerd wordt
- Hierdoor ontstaat ruimte op deze locatie, die vooralsnog bestemd wordt voor de additionele ruimtebehoefte van ECUV (circa 190 studenten, circa 1.185 m²)
- Alternatief is om de overruimte te bestemmen als een tijdelijke dislocatie van studenten CIOS / Beukenlaan

4.4.3 CIOS & Veiligheid

De hoofdlocatie Beukenlaan 3 wordt gehandhaafd

- Er moet blijken de herijking van de capaciteitsprognoses rekening gehouden worden met een sterkere krimp:
 - De nevenlocatie Beukenlaan Valkenhuizen wordt deels gehandhaafd en deels afgeslankt, naar rato van de feitelijke behoefte aan voorzieningen en ruimten; bij de herziening van de huurovereenkomst is hier scherp op gestuurd
 - De nevenlocaties Papendal + de tijdelijke sporthal worden beide afgestoten (medio 2020 bij afloop van de huurcontracten)
 - De opleiding Veiligheid, thans gehuisvest op de ECUV-hoofdlocatie Middachtensingel wordt verplaatst naar Beukenlaan, in relatie tot de voorziene krimp van CIOS en de groei van ECUV
- Uit onderzoek van BuroNova op basis van curriculum en roostering blijkt dat deze mutaties op de hoofdlocatie in combinatie met een afgeslankt gebruik van Valkenhuizen op te vangen zijn, mits uitgegaan wordt van een tijdelijke dislocatie met circa 6 theorie lokalen
- De kostenoptimalisatie van het gebruik door Rijn IJssel van de huurvoorzieningen op Valkenhuizen op uurbasis is een uitdrukkelijk aandachtspunt geweest in de contractonderhandelingen die hebben geleid tot een neerwaartse bijstelling van de huurverplichtingen

- De hoofdlocatie heeft behoefte aan een upgrade met betrekking tot binnenklimaat en luchtkwaliteit, optimalisatie van het ruimtegebruik, opheffen van bouwkundige gebreken aan kozijnen en daken, verbeteren van de duurzaamheid
- Hiertoe is een projectgroep Upgrade Beukenlaan ingesteld die dit plan ontwikkelt:
 - Er is een structuur-/vlekkenplan opgesteld om het ruimtegebruik te optimaliseren
 - Vooral nog wordt uitgegaan van het verplaatsen van de kantoren naar de begane grond, uitgaande van het nieuwe Rijn IJssel-werkconcept met een beduidend bescheidener oppervlak
 - De overbemeten 2e verdieping met thans kantoren wordt getransformeerd tot onderwijsfuncties
 - Uitgegaan wordt van gefaseerde going-concernuitvoering in 2019/2020
 - De geplande verbetering van het sportcafé is in 2018 reeds uitgevoerd
 - Er is SDE+-subsidie verleend voor de plaatsing van PV-zonnepanelen, de opdracht tot plaatsing is verleend en de plaatsing vindt plaats in samenhang met de upgrade
- Het Sportbedrijf Arnhem (SBA) zal het zwembad Valkenhuizen nieuw realiseren op een naastgelegen locatie. Dit heeft naar verwachting geen nadelige gevolgen voor beschikbaarheid van de door Rijn IJssel te huren voorzieningen of ten aanzien van de huur- en exploitatiekosten
- Onderzocht wordt of er meer samenwerking tussen CIOS en SBA te realiseren is dan alleen maar elkaars ruimten gebruiken, bijvoorbeeld kantinegebruik, zelfstudieplekken enz.

4.4.4 Creatieve Industrie

- Het voorkeursscenario voor het cluster Creatieve Industrie is zoveel mogelijk functies realiseren op de nieuwe locatie Velpercampus
- Omdat ook op Velpercampus een beperkte oppervlakte beschikbaar is wordt uitgegaan van het handhaven van Kazerneplein 6, het uitbreiden van deeltijdgebruik van Kazerneplein 10 en het handhaven van Sound & Vision Bommel
- Afgestoten worden Thorbeckestraat, alsmede Atelier Velp / Studio 26 , Kamillelaan, Monsteratelier Klarendalseweg en DRU in Uift
- De locatie Velperweg wordt door Creatieve Industrie verlaten en zal voor andere onderwijsdoeleinden van Rijn IJssel worden ingezet
- Naar aanleiding van de herijking van de capaciteitsprognoses wordt thans uitgegaan van een structureel hogere capaciteit (zie ook 2.2)

Locatie Velpercampus

- Uitgangspunt is om het nieuwe programma van Creatieve Industrie te realiseren op de locatie Velpercampus aan de Velperweg te Arnhem, op de AKZO Nobel-locatie
- Creatieve Industrie neemt voor de realisatie van haar huisvestingsprogramma de begane grond en 1e verdieping van de Witte Villa in gebruik, alsmede de 4 onderste verdiepingen in de blauwe AKZO-Toren
- Voor deze opzet is begin 2018 een inpassingsstudie vervaardigd, op basis waarvan geconcludeerd is dat er draagvlak bij medewerkers en studenten is voor de beoogde invulling
- De onderhandelingen met verhuurders hebben geleid tot overeenstemming en ondertekening van de contracten op 14 december 2018
- Architect DP6 is geselecteerd voor het ontwerp
- De aanvraag omgevingsvergunning is in maart 2019 ingediend
- De start verbouw is voorzien in 3e kwartaal 2020, de inhuizing per 1 augustus 2021

Locatie Kazerneplein

- De locatie Kazerneplein is eind 2018 verworven van woningcorporatie Volkshuisvesting, die een deel van haar niet-woningbezit wil verkopen
- De samenwerking met Huis van Puck en het dubbelgebruik van Kazerneplein 6 wordt voortgezet
- Er is overeenstemming bereikt over medegebruik van Kazerneplein 10-1 (Ya Salsa) en 10-2 (Rijnstad); de huurcontracten zijn in dat kader als deeltijdcontracten opgezet
- De gebouwen op de locatie, die al grotendeels al energieklassen A hebben, zullen een beperkte upgrade krijgen met name gericht op verbeteren van het binnenklimaat, uitbreiden sanitair (douches) en glasvezel en WiFi

4.4.5 Economie & Uiterlijke Verzorging

- De locatie Middachtensingel wordt als hoofdlocatie gehandhaafd
- Naar aanleiding van de herijking van de capaciteitsprognoses wordt thans uitgegaan van een structureel hogere capaciteit (zie ook 2.2)
- De opleiding Veiligheid blijft in dat perspectief niet gehandhaafd op Middachtensingel maar wordt verplaatst naar Beukenlaan
- In verband met de jonge leeftijd van het gebouw is een upgrade pas voorzien in 2026
- Ten gevolge van de voorziene uithuizing van de opleiding Veiligheid zal in 2020 een beperkte aanpassing moeten worden uitgevoerd
- Overwogen moet worden of vooruitlopend op de algehele upgrade van de locatie, het brede Rijn IJssel werkconcept moet worden doorgevoerd en de werkruimten daartoe moeten worden aangepast
- In het kader van de verduurzaming is een subsidie voor PV-panelen verkregen; de plaatsing is in maart 2019 opgedragen en de uitvoering zal in de loop van 2019 worden uitgevoerd
- De locatie Velperweg wordt als nevenlocatie voor ECUV ingezet
- Nu deze locatie geen hoofdlocatie voor Welzijn meer zal zijn, is het een optie om alle overloop van ECUV op Velperweg te plaatsen
- Dat is echter mede afhankelijk van de omvang van andere opties voor gebruik van die locatie (VAVO, 1-2-school)
- Alternatief is om ook de locatie Apeldoornseweg in te zetten voor studenten van ECUV

4.4.6 Techniek & ICT

- Naar aanleiding van de herijking van de capaciteitsprognoses is geconstateerd dat dit cluster naar verwachting krimpt zoals eerder is aangenomen
- De locaties Thorbeckestraat en Zypendaalseweg worden afgestoten c.q. verlaten
- De locatie Velperweg wordt ook door Techniek & ICT verlaten en zal voor andere onderwijsdoeleinden van Rijn IJssel worden ingezet
- De nevenlocatie Laan van Scheut bij de HAN Nijmegen (934 m²) wordt gehandhaafd
- Het team Techniek van Entree Korianderstraat wordt geïntegreerd in de nieuwe locatie Techniek & ICT met een herkenbare eigen thuisbasis

Locatie Velpercampus:

- Uitgangspunt is om het nieuwe programma van Techniek & ICT en Entree (Techniek) te realiseren op de locatie Velpercampus aan de Velperweg te Arnhem op de AKZO Nobel-locatie
- Midden op het terrein staat een voormalig laboratoriumgebouw (Gebouw C1), dat een goede basis is voor de nieuwe huisvesting. Dit gebouw van 3.700 m² wordt uitgebreid met een aansluitende nieuwbouw van circa 6.500 m²
- Voor deze opzet is begin 2018 een inpassingsstudie vervaardigd, op basis waarvan geconcludeerd is dat er draagvlak bij medewerkers en studenten is voor de beoogde invulling
- De onderhandelingen met de eigenaar hebben geleid tot overeenstemming over de aankoop van het gebouw en omliggend terrein met parkeerplaatsen; de ondertekening van de contracten was op 14 december 2018
- Als architect is Ector Hoofstad i.s.m. Buro SBH geselecteerd. De aanvraag omgevingsvergunning is in december 2018 ingediend; het ontwerp heeft inmiddels de goedkeuring van Welstand verkregen
- Aannemer Binx is binnen budget geselecteerd als uitvoerende partij; de start bouw is voorzien in 4e kwartaal 2019, de inhuizing per 1 januari 2021

4.4.7 Entree en Educatie / VAVO / ISK

Locatie Alexanderstraat / Entree:

- De hoofdlocatie voor Entree wordt vooralsnog Alexanderstraat met Dienstverlening/Zorg/Horeca/Retail en BBL-Entree
- Er is een inpassingsstudie verricht op basis waarvan geconcludeerd is dat de locatie daarvoor geschikt is, met uitzondering van de praktijkruimten (winkel) voor het Retail-deel
- Deze locatie is per 1 mei 2018 verworven van de gemeente Arnhem
- Het gebouw vergt een upgrade, waartoe een projectgroep is ingesteld om dit plan verder te ontwikkelen
- In verband met de op handen zijnde besluitvorming over een eventueel samengaan van 1-2-onderwijs, die er mogelijk toe zou leiden dat Entree niet meer op locatie Alexanderstraat gevestigd zou worden, is de planvorming gedeeltelijk opgeschort
- Uit het onderzoek naar alternatieve aanwending van de locatie is gebleken dat locatie goed geschikt is voor de vestiging van het VAVO-onderwijs

Locatie Velpercampus:

- Het Entree-deel Techniek wordt met een eigen herkenbaarheid en domein (circa 300 m² bvo³⁾) geïntegreerd in de nieuwe locatie Techniek & ICT op Velpercampus
- Het opleidingsgebouw C3 op de locatie Velpercampus wordt ook aangekocht van de grondeigenaar. Hiermee krijgt ISK als hoofdgebruiker een eigen gebouw met een vast deel voor circa 80 studenten / 6 lokalen. De omvang van de ISK-populatie is niet stabiel t.g.v. de geo-politieke afhankelijkheid. Bij krimp zal de vrijkomende ruimte benut worden voor doelgroepen van Educatie. Eventuele aanvullende ruimtebehoefte ten gevolge van groei in studentenaantallen zal worden flexibel aangehuurd

³⁾ Bruto vloer oppervlak

Nog in te vullen locaties Arnhem

- VAVO:
 - De basiscapaciteit van circa 510 deelnemers vergt 7 lokalen met bijruimten, circa 1.520 m², zal naar verwachting een plek kunnen krijgen op locatie Velperweg
 - In het geval er een niveau 1-2-school op Velperweg campus gehuisvest zou worden is de locatie Alexanderstraat een passende locatie voor VAVO
- Educatie:
 - De basiscapaciteit van circa 483 deelnemers vraagt 7 lokalen met bijruimten, circa 1.133 m²
 - Voor Educatie betreft het deels onderaannemerschap van andere onderwijsinstellingen en is mede afhankelijk van wetgeving; in dat kader zou de additionele huisvesting boven de basisomvang bij voorkeur in korte huur (<5jaar) moeten plaatsvinden
 - Educatie zal naar verwachting een basisplek kunnen krijgen in Rozet met ruimte om te variëren in omvang via een variabel contract en met daarbij gebouw C3 op Velpercampus, eveneens als harmonica, waardoor in beide locaties meebewogen kan worden op de capaciteitsontwikkelingen van de doelgroepen Educatie en ISK

Regio locaties

- De locaties voor Educatie in de regio worden deels gehandhaafd en deels vervangen waarna het alle huurlocaties betreft:
 - In Bommel de locatie van Ambestraat (Cultureel Centrum De Kinkel) handhaven
 - In Elst de locatie Prinses Irenestraat (Cultureel Centrum De Wieken) handhaven
 - In Renkum is recent een nieuwe stand-alonelocatie betrokken op de Industrieweg nr. 26, omdat de bestaande locatie wordt opgeheven
 - In Dieren is de huur van locatie Tellegenlaan opgezegd en is met gemeente op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over een alternatief in Multifunctioneel Centrum De Oase per september 2019
 - In Zevenaar worden vergaande besprekingen gevoerd met gemeente over verhuizing naar het nieuwe Multifunctioneel Centrum Hal 12 in de voormalige BAT-fabriek per begin of medio 2020, zodat de eigendomslocatie Stationsplein (die veel te groot is) kan worden afgestoten

Locatie Korianderstraat

- Deze wordt opgeheven na realisatie van Alexanderstraat en Techniek & ICT; er komt geen tweede zelfstandige Entree-vestiging

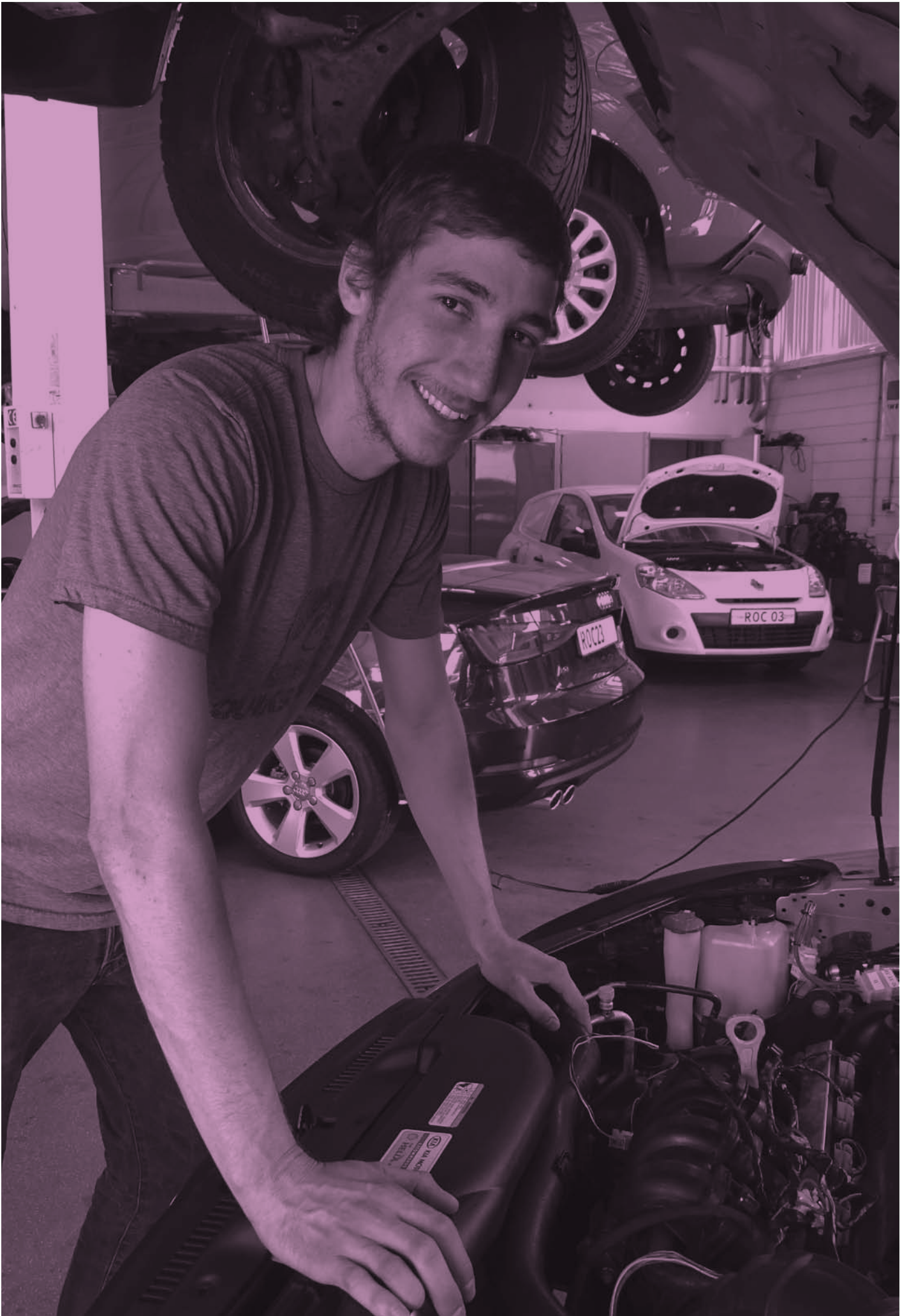
4.4.8 Centrale Staf en college van bestuur

- Uitgangspunt voor de huisvesting van Centrale Stafdiensten en college van bestuur is één nieuwe gezamenlijke huisvesting
- Het programma gaat eveneens uit van een krimpdoelstelling van 10% en een efficiencytaakstelling van meer dan 10%
- Het programma wordt gebaseerd op de volgende parameters:
 - Toekomstige formatie 154 fte
 - 0,9 werkplek per fte à 7 m² fno⁴⁾ (exclusief bijkomende ruimten)
 - 17 m² bvo per werkplek overall
 - Totale toekomstige normatieve ruimtebehoefte bedraagt op basis van deze uitgangspunten 2.350 m² bvo
- Inclusief de centrale examenfaciliteiten bedraagt het ruimteprogramma 2.700 m², uitgaande van realisatie in samenhang met een cluster
- Indien sprake zou zijn van een stand-alonesituatie vergt dat voor de 'facilitaire overheadvoorzieningen' zoals receptie, restauratieve voorziening, extra vergaderplekken, afval enz. circa 550 m² extra oppervlak
- In combinatie met een andere nieuwe onderwijsfunctie is deze additionele ruimtebehoefte door synergie en dubbelgebruik mogelijk met circa 50% te reduceren
- Op basis van huidig ruimtegebruik minus krimpdoelstelling zou de normatieve oppervlakte voor de werkomgeving bedragen:
- ZYP + UTR + V39: $3.778 \times 0,9 \times 0,9 = 3.060$ m² bvo, dus de efficiencytaakstelling wordt, uitgaande van circa 2.700 m² + 275 m², ook gerealiseerd

Locatie Velpercampus

- Uitgangspunt is dat het nieuwe programma van de Centrale Staf en college van bestuur wordt gerealiseerd op de beoogde locatie Velpercampus op de AKZO Nobel-locatie aan de Velperweg te Arnhem
- De Centrale Staf & college van bestuur neemt voor de realisatie van hun huisvestingsprogramma de 2e en 3e verdieping van de Witte Villa in gebruik en de centrale examenfaciliteiten komen in de onderverdieping
- Voor deze opzet is begin 2018 een inpassingsstudie vervaardigd, op basis waarvan geconcludeerd is dat er draagvlak bij medewerkers is voor de beoogde invulling
- In de uitwerking van het ontwerp moet duidelijk worden of de beoogde synergievoordelen van de gezamenlijke huisvesting ook kunnen worden gerealiseerd
- De onderhandelingen met verhuurders hebben geleid tot overeenstemming en ondertekening van de contracten op 14 december 2018
- De start verbouw is voorzien in 3e kwartaal 2020, de inhuizing per
- 1 augustus 2021

⁴⁾ Functioneel nuttig oppervlak



5. Duurzaamheidsaspecten van de portefeuille

Rijn IJssel Masterplan Huisvesting 2.1 (2019)

Rijn IJssel heeft duurzaamheid hoog in het vaandel. De ambitie is om te komen tot een zo hoog mogelijke graad van comfort, die in balans is met energieverbruik, technische impact en betaalbaarheid. Ten aanzien van een deel van de huidige portefeuille is door Hellemans Energy Consultancy in 2016 onderzoek gedaan naar de mogelijkheden tot optimalisering van het energiegebruik. Daaruit bleek dat de gebouwen van Rijn IJssel gemiddeld minder energie verbruiken dan landelijk. Per locatie zijn nadere maatregelen aanbevolen die een beperkte besparing zullen opleveren.

Ten aanzien van de nieuwe en te vernieuwen huisvesting zijn de ambities wat betreft duurzaamheid en energiegebruik nader uitgewerkt en wordt geopteerd voor toepassing van de GPR-methode om de duurzaamheid van de nieuwe huisvesting in beeld te brengen op basis van de onderstaande thema's:

Duurzaamheid in 5 thema's



GPR is een methode waarmee ontwerpkeuzes in een vroeg stadium de duurzaamheid van een gebouw zichtbaar gemaakt kan worden. De term duurzaamheid wordt hier toegepast met het oog gericht op het milieu. De afkorting GPR staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn.

Per thema krijgt een gebouw een waardering op een schaal van 1 tot 10. De totale GPR-score wordt vervolgens vertaald naar een kwaliteitslabel. Met behulp van dit label krijgt het gebouw één tot vijf sterren. Het niveau Bouwbesluit staat gelijk aan GPR-score 6 en leidt tot één ster. Een GPR-score van 7,5 leidt tot drie sterren; een GPR-score van 8 leidt tot vier sterren en bij een gemiddelde score van 9,5 of hoger zijn vijf sterren te behalen.

Met een score van GPR 8 (vier sterren) behoort het gebouw tot de Top-10 van de duurzaamste onderwijsgebouwen die volgens de GPR-methode in beeld gebracht zijn.⁵⁾ De methode is ook ondersteunend bij de volgende aspecten:

- Het ontwikkelen van een routekaart naar een CO2-neutrale vastgoedportefeuille
- Het opstellen van een goede uitvraag met duurzaamheidsprestaties
- Het inzichtelijk maken van de duurzaamheidsprestatie van de vastgoedportefeuille

Rijn IJssel heeft als duurzaamheidsambitie geformuleerd dat de vernieuwde schoolgebouwen een GPR-score van 8 moeten halen, met een ondergrens van een gemiddelde GPR-score 7,5.

Uitgangspunt van Rijn IJssel is dat de toepassing van additionele energiebesparende maatregelen in principe realiseerbaar is mits de terugverdientijd van de meerkosten maximaal 10 jaar is. Onderstaande toegepaste additionele maatregelen voldoen volgens de opgestelde business-cases aan dat criterium.

Vakschool Wageningen

Het plan voor de uitbreiding en upgrade van Vakschool Wageningen, locatie Marijkeweg 5 te Wageningen kent veel duurzaamheidsmaatregelen, waaronder:

- Aansluiting op de nog aan te leggen vervuild grondwaterafvoer-leiding van ENKA Ede naar de Rijn waaruit warmte zal worden onttrokken
- Hoogtemperatuur waterwarmtepompen
- Laagtemperatuur luchtwarmtepompen
- Kitchen Air Technology met warmterugwinning uit ventilatielucht
- PV-zonnepanelen
- Integrale LED-verlichting op aanwezigheidsschakeling
- Koken in de horecakeukens op inductie
- Bakken in elektrische ovens
- Per saldo is de gehele nieuwbouw all-electric en is de bestaande bouw t.z.t. met zeer beperkte investeringen van het gasnet af te koppelen.

Adviesbureau DGMR heeft berekend dat de GPR met deze maatregelen op een score **8** uitkomt, waarmee dit schoolgebouw in de top-10 van de meest duurzame onderwijsgebouwen zal komen.

⁵⁾ Zie: www.gprprojecten.nl

PV- panelen

Voor alle eigendomsgebouwen is SDE+-subsidie voor het plaatsen en exploiteren van PV-zonnepanelen aangevraagd en toegekend. Deze subsidie behelst een bijdrage gedurende 15 jaar die afhankelijk is van het opgewekte vermogen.

- Voor de locaties Beukenlaan en Kronenburgsingel (toekenning 2017) is de totale maximale bijdrage over de gehele looptijd, uitgaande van een opwekking van 370 MWh per jaar, € 440.000. De investering bedraagt blijkens het gunningsadvies circa € 300.000. Op beide locaties blijkt de opwekking naar verwachting door een kleiner aantal plaatsbare panelen lager uit te vallen: circa 240 MWh per jaar; de jaarlijkse subsidie zal dan ook naar rato lager uitvallen: circa € 285.000. De panelen worden in het kader van de upgrade geplaatst, waarbij de uiterste datum op grond van de subsidievoorwaarden 26 april 2020 is.
- Voor de locaties Alexanderstraat, Apeldoornseweg, Marijkeweg, Middachtensingel, Velperweg (toekenning 2018) is de totale maximale bijdrage over de 15-jaars periode, uitgaande van een opwekking van 930 MWh per jaar, € 1.240.000. De investering wordt op basis van de laatste legplannen en kostenramingen vooralsnog ingeschat op circa € 600.000 in plaats van de eerder ingeschatte € 1,2 mln (exclusief eventuele kosten voor additionele maatregelen als vernieuwen dakbedekking). Het aantal panelen is echter beduidend lager dan waar in de subsidieaanvraag van uitgegaan was, waardoor de elektriciteitsproductie berekend is op 390 MWh en de subsidie ook navenant lager zal zijn: circa € 520.000. De businesscases zijn wel alle positief met een terugverdientijd van kleiner dan 10 jaar. De opdrachtverlening dient vóór medio maart 2019 afgerond te zijn. Plaatsing zal in het kader van de upgradegeschieden, met uitzondering van locatie Middachtensingel, waar de upgrade pas voor 2026 is geagendeerd.
- De locatie Thorbeckestraat heeft een separate beschikking 2018 van max. € 479.000 op basis van 358 MWh; deze is vooralsnog buiten de investeringsraming gehouden in het kader van de voorgenomen verkoop.

Velpercampus

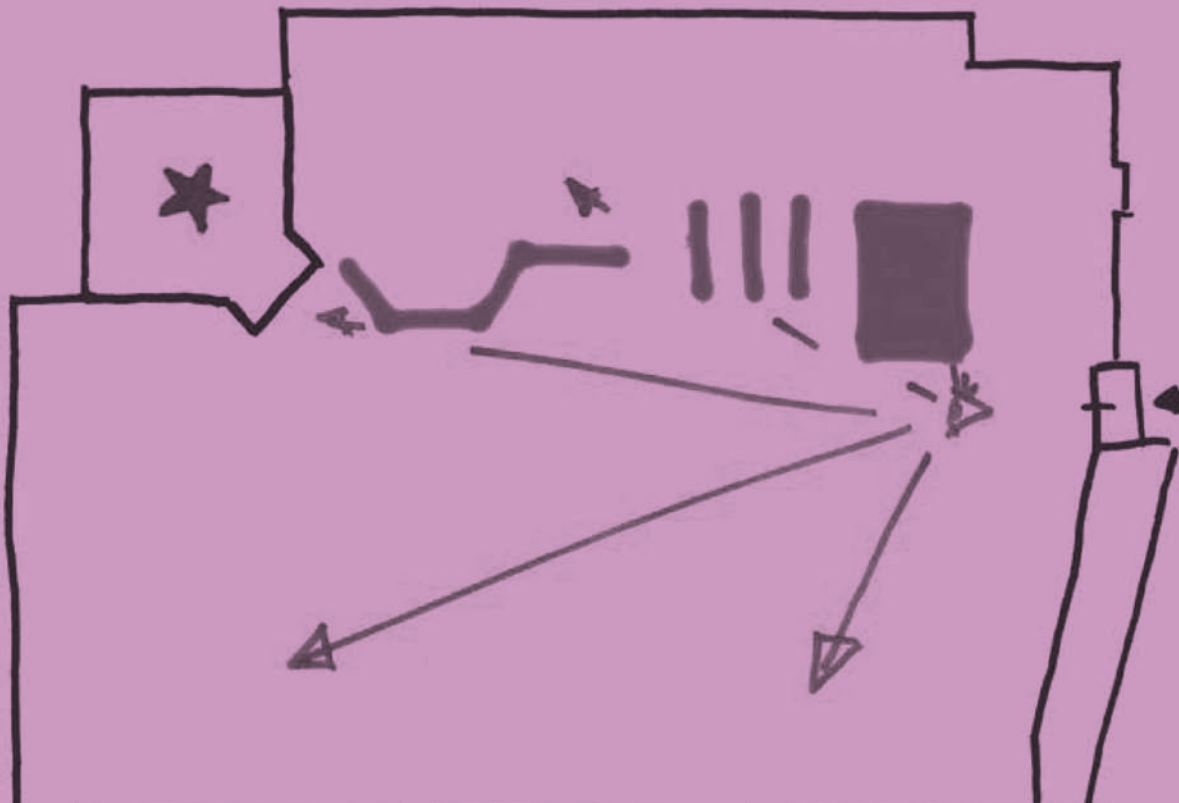
Het ambitieniveau van GPR-score 8 is in de planvorming voor het eerste Velpercampusgebouw voor Techniek & ICT uitgewerkt en door adviesbureau DGMR doorgerekend: de voorlopige score komt op basis van een mix van bouwkundige en installatietechnische maatregelen uit op 8,2!

In overleg met gemeente en overige actoren op de locatie Velpercampus (Ping Properties, Cocon Vastgoed, VVE Tivolilaan, Klok / BPD, Rijn IJssel) wordt in de komende periode gekeken of er gezamenlijk initiatieven op gebied van duurzaamheid (en ook mobiliteit) ontwikkeld kunnen worden, waarbij gedacht wordt onder meer aan:

- Gebruik restwarmte datacentrum op locatie
- Gebruik overschot WKO van voormalig ING-gebouw
- Uitbreiding Stadswarmtenet van Nuon
- EKO-vat voor warmte/koude opslag

Duurzaamheid en financiering

Uit de reacties van de bancaire instellingen bleek dat de duurzaamheidsambitie van Rijn IJssel ten aanzien van de vastgoedportefeuille in positieve zin bijdraagt aan de financierbaarheid van de Masterplanopgave.



9



leesbaarheid

stud.ojaan.nl

7. Planning en projectorganisatie

Rijn IJssel Masterplan Huisvesting 2.1 (2019)

7.1 Planning

In bijlage 7 is een indicatieve planning opgenomen van de ontwikkeling en realisering van de transitie van de huisvesting.

Deze planning is de kortst mogelijke versie, die alleen realiseerbaar is als alles meezit.

Op hoofdlijnen komt de geactualiseerde uitvoeringsplanning neer op het onderstaande:

• Vakschool Wageningen / Marijkeweg 5	2018 - medio 2019
• Techniek & ICT / Velpercampus C1	2019 - begin 2021
• ISK / Educatie / Velpercampus C3	2019 - begin 2020
• Creatieve Industrie / Velpercampus Witte Villa en C2	2020 - medio 2021
• Centrale Staf & college van bestuur/ Velpercampus Witte Villa	2020 - medio 2021
• Educatie	2019 - medio 2020
• CIOS / Beukenlaan	2019 - medio 2020
• Zorg & Welzijn / Kronenburgsingel	2019 - medio 2020
• Vakschool Wageningen / Apeldoornseweg	2021 - eind 2021
• Entree / Alexanderstraat	2019 - medio 2020
• ECUV / VAVO / Velperweg	2021 - medio 2021
• Creatieve Industrie / Kazerneplein	2019 - begin 2020
• ECUV /Middachtensingel	2020 - medio 2020

De kwantitatieve en kwalitatieve opgave en de opdracht om vóór de expiratie van een aantal langlopende huurcontracten medio 2020 (Utrechtsestraat, Papendal) zorg te dragen voor vervangende huisvesting, noodzaken om de beoogde transformatie gedegen, planmatig, met een besef van urgentie en een zekere mate van 'druk op de ketel' aan te sturen.

Deze ambitieuze planning kan door allerlei interne en externe factoren uitlopen, zie daarvoor ook de risicoanalyse in hoofdstuk 9.

Vakschool Wageningen wordt door allerlei oorzaken in planvorming en aanbesteding (die toch Europees moest) en capaciteitsproblemen in de aannemerij uiteindelijk een jaar later in gebruik genomen ten opzichte van de oorspronkelijke planning van Masterplan 1.0.

Velpercampus is één van de projecten die ook blijkt uit te lopen. Ten gevolge van de vertraging in de realiseringsplanning van de vervangende huisvesting van de huidige huurder Teijin, wordt De Witte Villa 12 maanden later dan waar aanvankelijk van was uitgegaan aan Rijn IJssel ter beschikking gesteld. De inhuizing van Creatieve Industrie en van de Centrale Staf & college van bestuur kan pas tegen het nieuwe schooljaar september 2021-2022 plaatsvinden.

Interimoplossing Centrale Staf: een belangrijk deel van de Centrale Staf, circa 62 fte, thans circa 1.700 m², is thans gehuisvest op de locatie Utrechtsestraat. Het (dure) huurcontract voor deze locatie loopt medio 2020 af, de beoogde huisvesting voor Centrale Staf in de Witte Villa van Velpercampus is dan nog niet gereed. Opties die worden onderzocht om het deel van de Centrale Staf dat thans is gehuisvest op Utrechtsestraat tijdelijk onder te brengen zijn:

- tijdelijke benutting van ruimte op Zijpendaalseweg door enerzijds uitplaatsing van ICT-applicatieontwikkelaar naar Veluwestraat en anderzijds intensivering van het ruimtegebruik van de kantorenverdieping, waardoor mogelijk vrijwel gehele Centrale Staf op Zyp gehuisvest zou kunnen worden
- tijdelijke huur van kantoorruimten elders

ISK / VAVO / Educatie: deze functies zijn voor een deel ook op de locatie Utrechtsestraat gehuisvest. De herhuisvesting van ISK naar Velpercampus / C3 kan echter wel tijdig voor medio 2020 geschieden.

De herhuisvesting van Educatie zal tijdig kunnen geschieden in Rozet. De beoogde locatie voor VAVO op de Velperweg is niet tijdig beschikbaar waardoor voor VAVO een tijdelijk alternatief gezocht moet worden; voorsnog wordt geopteerd voor locatie Veluwestraat.

ECUV: is ook voor een deel op Utrechtsestraat gevestigd. Mogelijk kan een deel reeds naar Middachten na uitplaatsing van opleiding Veiligheid en eventueel een deel naar locatie Veluwestraat.

Vanuit Team Huisvesting is het schuifplan van de tijdelijke en definitieve verhuizingen in beeld gebracht, inclusief een scenario waarbij er een nieuwe 1-2-school moet worden gerealiseerd.

Hoewel het streven is om de upgrades uit te voeren vóóordat een nieuwe populatie het gebouw betreft, zal het niet in alle gevallen haalbaar zijn en zal mogelijk eerst of nadien een tijdelijke huisvesting betrokken moeten worden om de upgrade alsnog mogelijk te maken.

7.2 Projectorganisatie

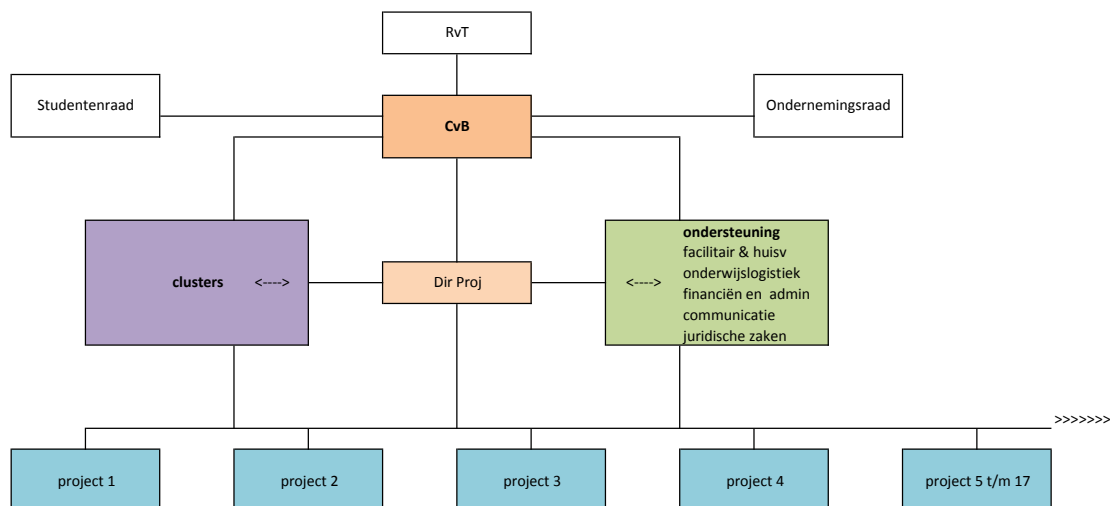
Het realiseren van nieuwe huisvesting is ook een veranderingsproces dat inzet en beschikbaarheid vraagt van vele betrokkenen, die geen ervaring hebben met bouw, dat tijd vraagt voor rijping van ideeën en dat draagvlak vergt.

En het is ook een proces dat kan bijdragen aan verbinding en aan nieuw elan, omdat je samen werkt aan tastbare vernieuwing.

Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat de organisatie geen recente ervaring heeft met grootschalige bouwprojecten die ook nog deels gelijktijdig lopen.

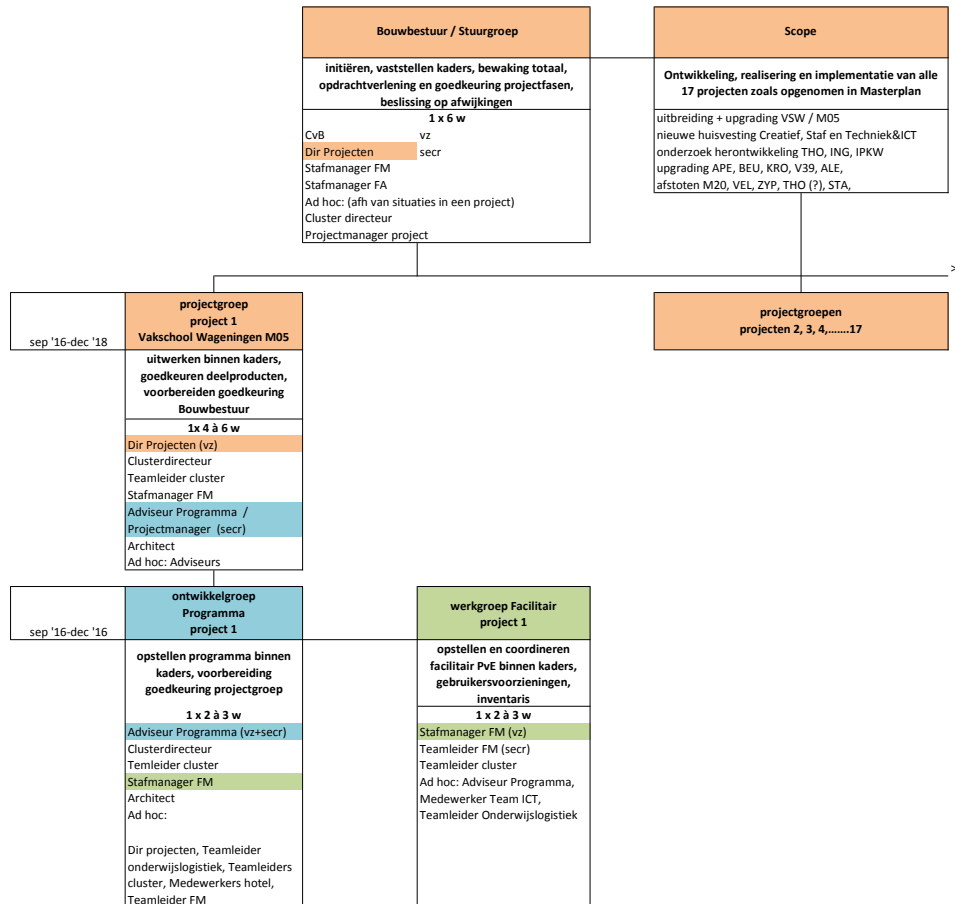
Rijn IJssel heeft in dat kader een projectorganisatie ingericht die goed bestuurlijk verankerd is en die het mandaat en de competenties heeft om de opgave in de geschetste context aan te sturen.

De projectorganisatie draait sinds 2017 op basis van onderstaand model:

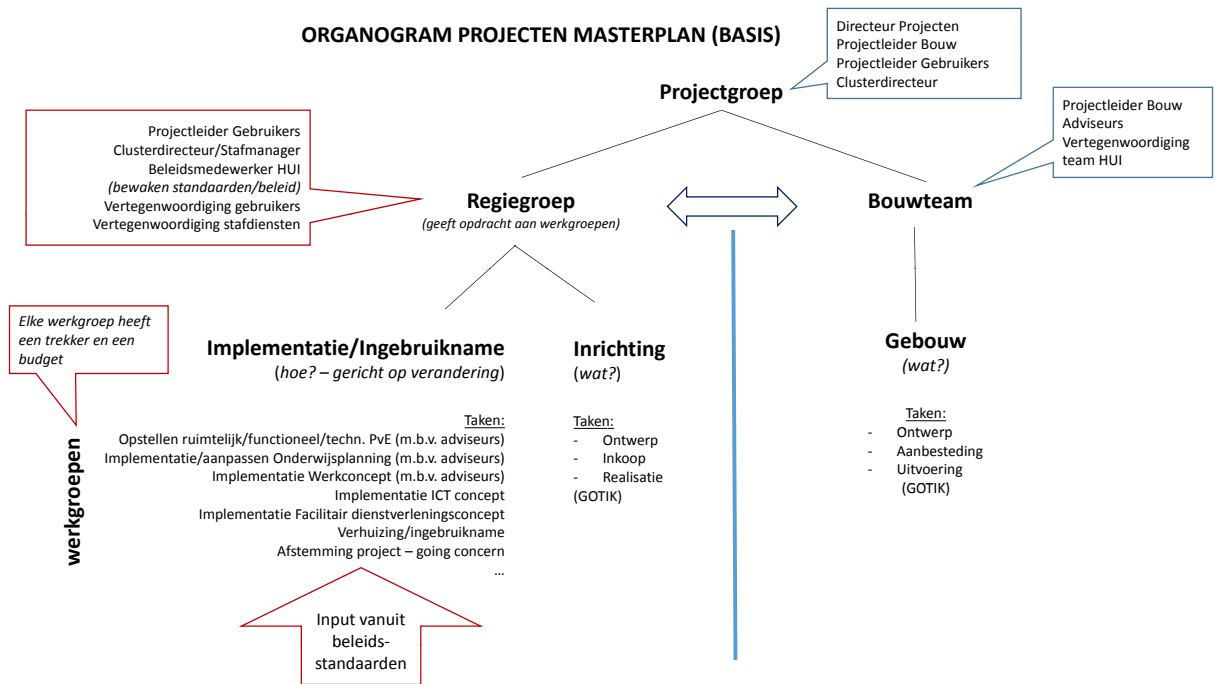


Per project is vervolgens een projectstructuur ingericht volgens onderstaand model, dat in de loop van de verschillende fasen van het project steeds een iets andere samenstelling krijgt. Essentie van de projectstructuur is dat er een 'bouwkolom' is waarin de harde kant van het project, de 'stenen' gerund wordt, en een 'zachte' kolom waarin facilitaire zaken, inrichting, verhuizing, implementatie worden aangestuurd.

Via de projectgroep, onder voorzitterschap van de Directeur Projecten, waarin de projectleiders, clusterdirecteur en vertegenwoordiging van de gebruikers vertegenwoordigd zijn, wordt de verbinding geborgd.



Deze structuur is nadien met name ten aanzien van de 'zachte' kolom op basis van de ervaringen van het eerste project Vakschool Wageningen nog wat verder uitgewerkt:



Capaciteitsvraagstuk Projectbureau Bouwmanagement.

Nu er anno 2019 meerdere projecten in ontwikkeling zijn en er nog meer aankomen, wordt aangelopen tegen de capaciteitsproblemen van de projectorganisatie.

Onderzocht is op welke wijze en in welke mate de projectorganisatie versterkt moet worden tot een robuuste organisatie om de komende projecten adequaat te kunnen managen. Dat heeft geleid tot het voorstel om een Bouwmanagement Projectbureau in te richten. Dit Projectbureau zal gevormd worden door

- Directeur Projecten (de PA zal door collegesecretariaat geleverd worden)
- Bureau manager
- Projectmedewerker Masterplan / beleidsmedewerker huisvesting
- Projectsecretaris
- Kwartiermaker facilities Velpercampus
- De interne en externe projectmanagers

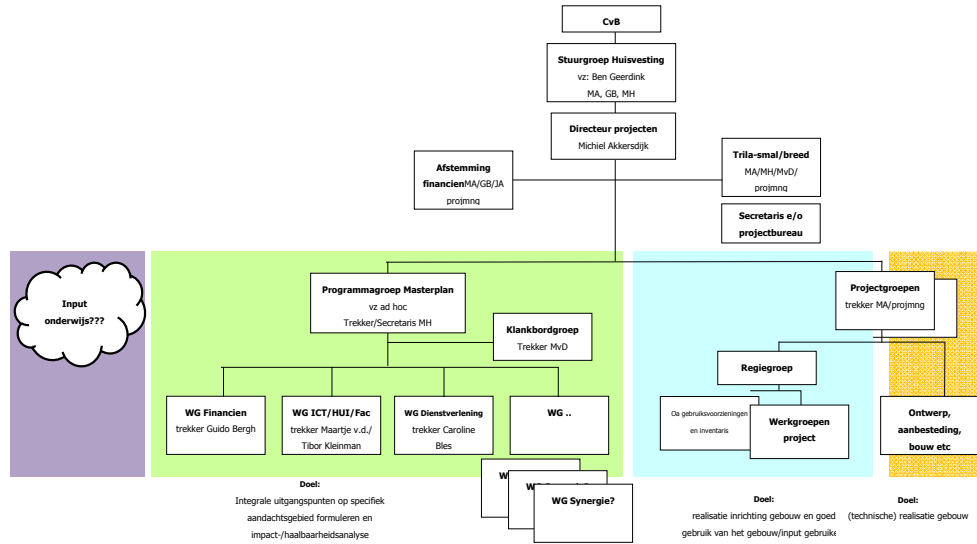
Het Projectbureau zal zo mogelijk gehuisvest worden op de locatie Zijpendaalseweg.



Programmagroep

Daarnaast is geconstateerd dat er behoefte is aan een nieuwe structuur met een programmagroep waarin de verschillende initiatieven binnen de verschillende concernonderdelen geborgd kunnen worden.

Onderstaande afbeelding geeft een mogelijke plaats van de programmagroep in de bouwprojectorganisatie weer.

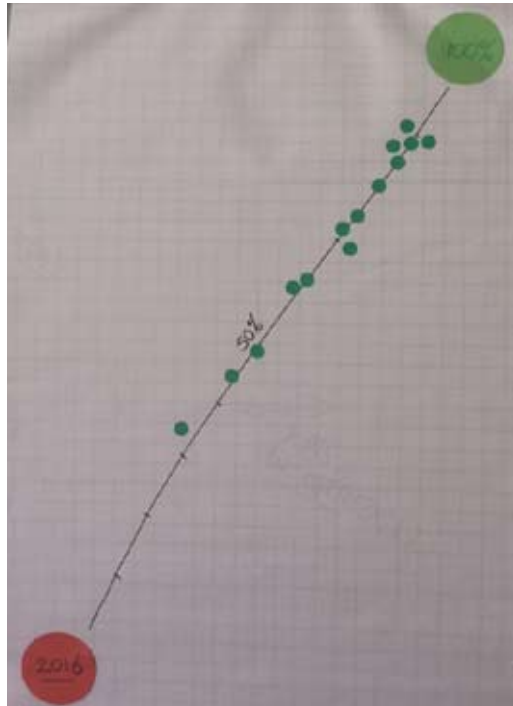


Vraagstuk daarbij is op welke wijze de input vanuit het onderwijs en de maatregelen om onderwijsvernieuwing in de bouwplannen vertaald te krijgen geborgd wordt.



8. Creëren van draagvlak voor Masterplan binnen organisatie

Rijn IJssel Masterplan Huisvesting 2.1 (2019)



In 2016 is op een werksessie met de Directeuren en Stafmedewerkers gevraagd om aan te geven wat hun verwachting is waar we staan in 2021 ten aanzien van de realisatie van het Masterplan. Er werd een gemiddelde score van zo'n 70% aangegeven! Deze score kan ons inziens als een maat gezien worden voor vertrouwen van en draagvlak bij de betrokkenen in de aanpak van Rijn IJssel ten aanzien van de vernieuwing van de huisvesting.

De argumenten van een aantal deelnemers om relatief laag te scoren, liggen met name in de perceptie van het effect van de externe risico's en de interne belemmerende factoren die nader in paragraaf 10: Risicoanalyse worden belicht.

In de afgelopen periode is gewerkt om dit vertrouwen en dit draagvlak bij de overige delen van de organisatie te winnen en te vergroten door clusterdirecteuren, stafmanagers, onderwijzende en ondersteunende medewerkers en studenten en de gremia OR, SR, RvT te betrekken bij de verschillende aspecten van de planvorming en hun inbreng te betrekken bij de besluitvorming.

Opstellen programma's van eisen

Voor de nieuwe huisvesting zijn programma's van eisen opgeteld en deels verder doorontwikkeld:

- Vakschool Wageningen
- Creatieve Industrie
- Techniek & ICT en Maatwerk (Techniek)
- ISK / VAVO / Educatie incl. regiolocaties
- Centrale Staf & college van bestuur
- Zorg & Welzijn / Kronenburgsingel
- CIOS & Veiligheid / Beukenlaan
- Entree / Alexanderstraat

Per project is een projectgroep ingericht met vertegenwoordiging van cluster (directeur, teamleider(s)). Onder de projectgroep is een ontwikkelgroep samengesteld met een ruime vertegenwoordiging van de gebruikers. Met deze ontwikkelgroep is onder leiding van externe adviseurs gedurende een aantal maanden het desbetreffende programma van eisen opgesteld, binnen de oppervlaktekaders die vanuit het vastgestelde Masterplan zijn aangegeven. In de laatste bijeenkomst van de programmagroep is ook steeds een vertegenwoordiging van studenten betrokken en is ook die inbreng meegenomen in de rapportage.

De conceptprogramma's van eisen van een aantal locaties (Vakschool Wageningen, Techniek & ICT, Creatieve Industrie, die dus bottom-up is gegenereerd) zijn vervolgens gevalideerd door een commissie van college van bestuur, stafmanagers en stafmedewerkers, die de programma's kritisch heeft bekeken op aspecten van onderwijsvernieuwing en toekomstgerichtheid. (Top down screening). De resultaten daarvan zijn weer besproken in de projectgroepen en meegenomen in de eindrapportages.

Mede op basis van de verschillende programma's van eisen is een Leidraad Huisvesting Rijn IJssel opgesteld, dat op hoofdlijnen de ambities en criteria formuleert waaraan de nieuwe huisvesting zal moeten voldoen.

Naar aanleiding van de ervaringen in project Vakschool Wageningen is besloten tot een nadere uitwerking van de programma's van eisen van Techniek & ICT en Creatieve Industrie, met name ten aanzien de 'specials', de inrichting van de praktijkruimten en de daarvoor benodigde gebruikersvoorzieningen. Bij die uitwerking, waartoe het adviesbureau Flex Facilities is aangetrokken, worden de gebruikers ook weer betrokken.

Ook wordt momenteel de laatste hand gelegd aan een 'basis technisch PvE' waarin de technische prestatie-eisen voor de nieuwe huisvesting wordt uitgeschreven; het concept is onderwerp van bespreking in de Klankbordgroep.

Keuze locatie Akzo of Ohra

In 2017 zijn verschillende locaties op haalbaarheid onderzocht voor de programma's van Creatieve Industrie, Techniek & ICT, Centrale staf & college van bestuur. Uiteindelijk kon een keuze gemaakt worden om deze programma's op de locatie Akzo Velperweg te realiseren, dan wel op de OHRA-locatie in Arnhem Zuid. Een groep, bestaande uit college van bestuur, clusterdirecteuren en stafmanagers, heeft beide projecten bezocht, de opgestelde inpassingsstudies bekeken en gezamenlijk een sterkte-zwakteanalyse van beide locaties opgesteld. Op grond van die inbreng is geconcludeerd dat er meer draagvlak is voor de locatie Akzo; alle aspecten overziend is besloten om die optie, die al gauw de naam Velpercampus kreeg, verder te onderzoeken op haalbaarheid en uit te onderhandelen.

Inpassingsstudies Velpercampus en Alexanderstraat

Voor de vier verschillende onderdelen van het project Velpercampus (Creatieve Industrie, Techniek & ICT en Maatwerk, Centrale Staf en college van bestuur, ISK/ Educatie) zijn door een team van geselecteerde externe architecten en adviseurs inpassingsstudies en kostenramingen gemaakt op basis van de opgestelde programma's van eisen. Per onderdeel heeft een grote groep medewerkers en studenten de locatie uitgebreid bezichtigd en is in een aantal pizza-sessies gesprekspartner van de architecten geweest. De inbreng van medewerkers en studenten en het draagvlak voor de plannen is terug te vinden in de oplegnotitie over de inpassingsstudies.

Ook voor de locatie Alexanderstraat is in aanloop naar de voorgenomen aankoop in samenspraak met de gebruikers een inpassingsstudie verricht om te toetsen of het beoogde programma op die locatie realiseerbaar is. De inbreng van de medewerkers en het draagvlak voor de plannen is in de rapportage verwoord. Bij de planuitwerking bleek dat de mogelijke vorming van een 'niveau 1-2-school' van grote invloed zou zijn op de locatiekeuze van het Entree / niveau 1-onderwijs die gepland was op de locatie Alexanderstraat. Hangende die discussie is in afstemming met MT en college van bestuur besloten om de programmatische planvorming op te schorten totdat het college van bestuur een besluit over de eventuele vorming van een niveau 1-2-school heeft genomen.

Ontwerpproces bouw en inrichting

Vakschool Wageningen is het verst in de planuitwerking, de omgevingsvergunning is verleend, de aanbesteding is succesvol afgerond, de bouw is halverwege. In het ontwerpproces met architect, interieurarchitect, adviseur horeca en adviseur bakkerij-inrichting is steeds op geplande momenten een ruime vertegenwoordiging van de gebruikers betrokken als informatiebron en klankbord. De optimalisatieronde na de aanbesteding is in een klein comité van projectmanagers, aannemer, architecten, adviseurs met vertegenwoordiging van het cluster doorlopen, waarbij de functionaliteit en de beleving steeds bewaakt werden.

In de planuitwerking van de andere projecten is steeds een gebruikersvertegenwoordiging gesprekspartner van de door de projectgroep geselecteerde architect.

Implementatie nieuwe werk- en onderwijsomgeving

In aanloop naar de verhuizing naar een nieuwe onderwijs- en werkomgeving wordt een veranderproces geëntameerd door de aangetrokken adviseur bureau JAAN die de medewerkers gedurende een jaar voorafgaande aan de verhuizing en nog enige tijd daarna gaat begeleiden. Vakschool Wageningen is de pilot die al enige tijd loopt. JAAN ondersteunt ook de andere clusters en de stafdiensten die hun werkomgeving gaan herdefiniëren.

Communicatieplan

Per project wordt een communicatieplan opgesteld, zodat het voor betrokkenen inzichtelijk is wanneer zij waarover geïnformeerd worden over of betrokken worden bij de planontwikkeling. Met de afdeling M&C is een periodiek overleg om de communicatieaspecten van de verschillende projecten in beeld te krijgen en de juiste lijnen uit te zetten. In dat kader wordt maandelijks door de stafmanager M&C een interview met de Directeur Projecten gehouden over de actualiteit van de projecten en dit wordt op Plein gepubliceerd.

Voortgangsrapportage Managementlunch

Iedere 3 à 4 maanden presenteert de Directeur Projecten en/of de stafmanager Facility Management een gezamenlijke voortgangsrapportage over de stand van zaken en nieuwe ontwikkelingen van alle projecten in de managementlunch met directeuren, stafmanagers en teamleiders.



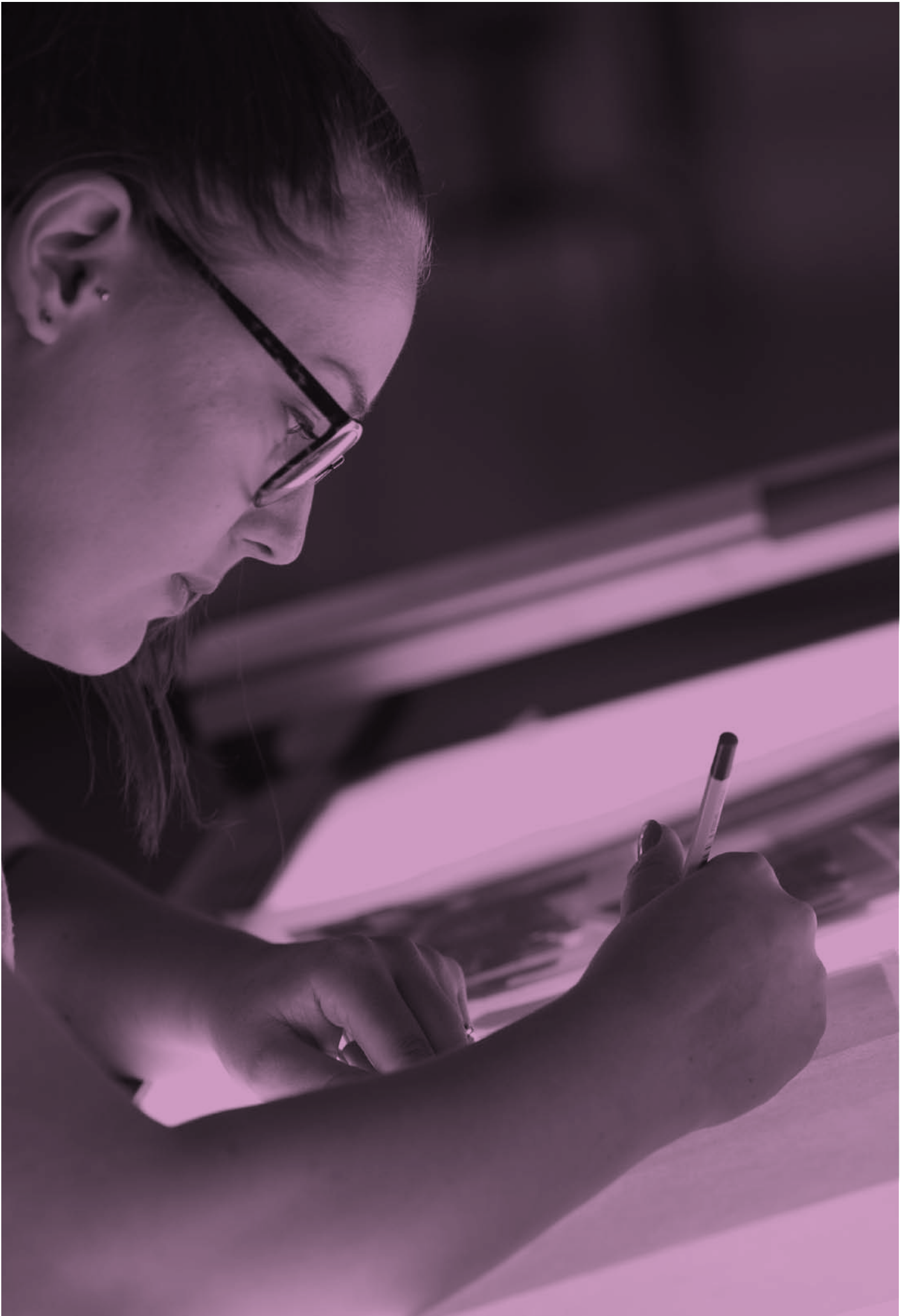
Ondernemingsraad en Studentenraad

De Ondernemingsraad en de Studentenraad worden door college van bestuur in de reguliere vergaderingen geïnformeerd over de ontwikkelingen in het huisvestingsdossier; de stafmanager Facility Management heeft op verzoek van de OR en SR een uitgebreide toelichting gegeven op de Leidraad Huisvesting en het concept van activiteiten gerelateerde werkomgeving.

De formele adviesaanvragen worden door college van bestuur bij de gremia ingediend, laatstelijk m.b.t. de aankoop Kazerneplein.

Auditcommissie en Raad van Toezicht

Auditcommissie en Raad van Toezicht worden intensief betrokken bij alle ontwikkelingen in het huisvestingsdossier, bij de herijking van de businesscases Velpercampus, het financieringsarrangement en bij de herijking van het Masterplan 2.1.



9. Risicoanalyse

Rijn IJssel Masterplan Huisvesting 2.1 (2019)

9.1 Risico's Masterplan 1.0

In de rapportage van Masterplan 2016 is aangegeven hoe destijds tegen de risico's werd aangekeken. Hier wordt in cursief verwoord hoe deze risico's zich tot nu toe hebben gemanifesteerd en potentieel nog aanwezig zijn.

Grote kans / hoge impact

Externe vertraging / RO-procedures

Marijkeweg was geen probleem, voor projecten Velpercampus heeft Gemeente medewerking toegezegd, procedurerisico zit in omgevingsvergunningsprocedures die thans lopen

Oponthoud OCW en Inspectie:

Inspectie heeft Masterplan beoordeeld en 1e concept herijking, positieve reactie

Besluiteloosheid organisatie

Door planmatige aanpak en duidelijke projectstructuur worden steeds adequate besluiten genomen, er blijven geen zaken 'hangen'

Financiering (banken)

De financiering van de Masterplan 2.1-projecten kan geschieden via WBO-geborgde lening, schatkistbankieren dan wel bancaire financiering. Er zijn inmiddels door verschillende banken concrete aanbiedingen uitgebracht voor de financiering van het gehele traject, op basis waarvan vooralsnog geopteerd wordt voor een WBO-geborgde lening bij BNG in combinatie met ING voor het betaalverkeer met een rekening-courant-faciliteit. De nog gunstiger optie schatkistbankieren zal nader onderzocht worden

De winkel openhouden tijdens de verbouw (dure overplaatsingen, beperkt tijd voor verhuizing, in vakanties)

Marijkeweg 5 is verhuisd naar Marijkeweg 20, is goed gegaan. Nieuwe projecten kunnen we eerst geheel gereedmaken voorafgaand aan verhuizing. Going-concern-upgradeprojecten wordt nog wel een logistieke opgave, die zorgvuldig moet worden gepland; langer aanhouden van één van de af te stoten locaties (Veluwestraat) kan ruimte geven voor tijdelijke huisvesting en minder overlast tijdens de verbouw

Kosten ICT (vernieuwing van huisvesting en Bring Your Own Device heeft grote impact op ICT > draadloze netwerken, servers, etc)

Is begroot door ICT en wordt meegenomen in reguliere begroting; aanvullende eisen vanuit ICT (o.a. notitie kabelmanagement, smart-buildingitems) worden nu in hoog tempo in beeld gebracht

Financiële tegenvallers

In het Masterplan 2.1 is daar rekening mee gehouden voor zover nu in te schatten is. De markt blijft onrustig. De aanbesteding van Vakschool Wageningen en van het eerste project van Velpercampus is binnen het budget afgerond

Nieuw college van bestuur

Is gelukkig niet aan de orde geweest

Nieuwe directeuren

Directeur Zorg is vertrokken maar opgevolgd door directeur Welzijn

Te laat op gang komen vernieuwing

Is aandachtspunt dat we proberen te ondervangen met begeleiding implementatietraject, inbreng stimuleringsfonds creatieve industrie op Velpercampus, instellen programmagroep; blijft aandachtspunt, is onlangs opnieuw door college van bestuur onder de aandacht gebracht. Er wordt

daarbij gefocused op de dure 'specials': doen we wel de goede dingen?
Stelselherziening VAVO Educatie (vooral impact op cluster, minder op Masterplan)
Is in de PvE fase niet aan orde geweest

Underschating financiën

Budgetten staan door aantrekkende bouwmarkt fors onder druk; Budget Vakschool Wageningen is tijdens ontwerpfasen bijgesteld en aanbesteding is binnen budget Masterplan 2.0 gerealiseerd; de berekeningen van Ping / BAM uit 2017 m.b.t. Velpercampus zijn kritisch doorgerekend en moesten substantieel opwaarts worden bijgesteld; de omzetting van huur naar koop op Velpercampus heeft de businesscase verbeterd; de aannemer van Techniek & ICT (maart 2019) is binnen budget gecontracteerd

Kleinere ROC's

Is niet aan de orde geweest

CAO (wijziging in CAO voor beperking lesuren leidt tot groei van docenten)

Is niet aan de orde geweest

OR (afhankelijkheid van besluitvorming)

Er is steeds goed overleg met OR



Kleine kans / hoge impact

Invloed OR

Er is steeds goed overleg met OR

Niveau 1-2 naar VO

Er wordt thans uitgegaan van de vorming van een niveau 1-2-school met naar voorlopige schatting circa 400 studenten

Er is een scenario doorgerekend wat de vorming van een dergelijke nieuwe onderwijsvorm betekent voor de huisvestingsportefeuille; de conclusie was dat deze 1-2-school met een beperkte schuifoperatie binnen de bestaande locaties van Rijn IJssel te realiseren is zonder dat er elders onrendabele leegstand ontstaat

Verdere groei vluchtelingenstroom

Deze droogt juist op

Bodemverontreiniging

Is gecheckt bij alle bouwplannen en bij de verkooplocaties. Conclusie was dat er geen bijzondere maatregelen genomen hoeven te worden en er geen grote kosten mee gemoeid zijn

Vleermuizen

Hebben we nog geen last van gehad

VMBO naar 5 jaar

Dat speelt niet, wel een verminderde instroom in VMBO. Er worden

activiteiten ondernomen om de instroom vanuit VMBO te verbeteren, o.a. vanuit cluster Techniek & ICT

Recessie Nederland Europa

We zitten weer in de lift, met aanzienlijk hogere bouwrijzen als gevolg



Grote kans / lage impact

Niveau 4-opleidingen naar 3 jaar

Is al rekening mee gehouden

Opleiden in praktijk (niet in schoolgebouw)

Is eerder kans dan bedreiging, speelt uitdrukkelijk bij Zorg & Welzijn

Bezuinigingen op bedrijfsvoering en financiering

Het gehele Masterplan 2.1 past binnen de financiële kaders van Rijn IJssel

Nieuwe onderwijsvormen

Insteek is dat de gebouwen zodanig flexibel opgezet zijn dat nieuwe vormen van gebruik makkelijk te faciliteren zijn, waarbij uitgangspunt is dat het gehele gebouw leeromgeving moet zijn

Landelijke trend groei aantal studenten Techniek & ICT (nieuw gebouw zal impact hebben op studentenaantallen, nu werkt uitstraling THO juist beperkend)

Op grond van herijking capaciteitsprognoses wordt daar vooralsnog niet van uitgegaan

Voorlopig groei ECUV

Daar is rekening mee gehouden door aanpassing van het benuttingsplan



Kleine kans / lage impact

Politiek beleid

Er zijn nog geen politieke besluiten ten aanzien van MBO-onderwijs genomen die vergaande impact hebben op de opzet van het Masterplan; er is wel een discussie over de toekomst van sommige opleidingen van Creatieve Industrie, waar inmiddels een numerus fixus voor is afgekondigd

Groei Educatie

Vooralsnog wordt niet uitgegaan van groei

Efficiency in bedrijfsvoering niet gerealiseerd

Uitgangspunt is dat dit wel gerealiseerd wordt. Dit is een voorwaarde om het Masterplan 2.1 te kunnen bekostigen

Minder studenten

Er is rekening gehouden met demografische krimp conform DUO en er zijn capaciteitsprognoses per cluster opgesteld die afwijken van het gemiddelde

Samenwerken met bedrijfsleven

Geconstateerd is dat het naar binnen halen van bedrijfsleven in onderwijsgebouwen lastig is omdat dit aanvullende bouw vereist, die niet bekostigd kan worden (Vakschool Wageningen, Techniek). Dus de samenwerking moet juist buiten de onderwijsmuren vorm krijgen

Alles zit mee

Tot op heden is er wel vertraging in Marijkeweg Wageningen (12 maanden) en op deel Velpercampus (12 maanden) maar dit zit het, in ieder geval in zijn algemeenheid, niet erg tegen!



9.2 Risico's bij afwijkende krimp- en groeiscenario's

Naar aanleiding van de herijking van de capaciteitsprognoses door de stafdienst Control&Kwaliteit is een alternatief benuttingsscenario opgesteld voor de jaren 2021 en 2026 van de huisvestingsportefeuille als ware die conform het Masterplan gerealiseerd (zie bijlage 3). Uit dit benuttingsscenario komt het volgende naar voren:

- De beoogde te handhaven eigendomslocaties en de nieuw te realiseren locaties worden ook in het alternatieve benuttingsscenario alle volledig benut, met één uitzondering
- De uitzondering had betrekking op Alexanderstraat, die in 2027 boventallig zou worden in het geval de Entree-opleidingen volgens prognose gedecimeerd zouden worden; de mate van geprognosticeerde krimp wordt door college van bestuur echter niet realistisch geacht waarmee het boventallig worden en afstoten van Alexanderstraat niet opportuun is
- Er leek een tijdelijke locatie van circa 5.000 m² nodig om de vertraagde krimp op te vangen, bijvoorbeeld door het later afstoten van een locatie, doch de integratie van Welzijn in Kronenburgsingel leidt tot een substantiële reductie van dit vraagstuk
- Overigens wordt wel voorzien dat het later afstoten van een locatie (bijvoorbeeld Veluwestraat) een bijdrage kan leveren aan de reductie van overlast van de upgrades in de vorm van tijdelijke huisvesting
- Er moet beperkt met opleidingen geschoven worden tussen locaties (uitgegaan wordt thans van: Beveiliging naar Beukenlaan, deel VAVO en deel Economie naar Velperweg)
- Mogelijke alternatieven zijn bijv: VAVO naar Alexanderstaat, niveau 1-2 school naar Velperweg met ECUV
- Er zijn slechts beperkte aanpassingen in de portefeuille nodig om een sterk gewijzigde mix van studentenaantallen per cluster adequaat te huisvesten: het betreft met name:
 - Het structureel ophogen van de omvang van de huisvesting voor Creatieve Industrie, die op de locatie Velpercampus kan worden gerealiseerd door de extra huur van een verdieping in de Toren C2 (thans totaal 4 verdiepingen)
 - Het afslanken van huur op Valkenhuizen
 - Het beperken van de omvang van de tijdelijke locatie

Bij de hercontractering van de huurlocatie Valkenhuizen is geanticipeerd op deze afslankoptie.

Uit deze aanpassing van het benuttingsplan blijkt derhalve dat de oorspronkelijke Masterplan-portefeuille in hoge mate toekomstproof is, zelfs indien uitgegaan wordt van relatief extreme mutaties in verwachtingen ten aanzien van krimp en groei en het introduceren van een nieuwe huisvestingsvraag voor een nieuwe onderwijsvorm (niveau 1-2-school).

Een belangrijk aspect van de risicoanalyse is een verdergaande krimp dan waar het Masterplan vooralsnog van uitgaat. Er zijn diverse mogelijkheden waarop Rijn IJssel deze situatie (indien die zich zou voordoen) het hoofd kan bieden. Daarbij moet worden aangetekend dat de krimp zich naar verwachting niet gelijkmatig over alle opleidingen zal voordoen, doch sterk verschillend per cluster, zodat de concreet te nemen maatregelen pas kunnen worden ingezet indien de krimp zich daadwerkelijk in één of meer opleidingen aftekent.

- Er is blijkens de meerjarenbegroting budgettaire ruimte om een beperkte daling zelfs structureel op te vangen zonder dat de rentabiliteit meteen onder de norm komt.
- Een aantal kleinere onderwijsgebouwen (eigendom en huur) kunnen eventueel afgestoten worden, zoals Apeldoornseweg, Alexanderstraat, Valkenhuizen, Laan van Scheut, diverse locaties CIOS & Veiligheid

Kazerneplein, diverse locaties Creatieve Industrie en overige huurlocaties. Het betreft in totaliteit ruim 12.000 m² ofwel **15%** van de portefeuille. Dit zal echter, afhankelijk van de krimp van de betreffende opleidingen, grote onderwijskundige consequenties kunnen hebben omdat deze gebouwen voorzien in een specifieke onderwijskundige behoefte van die opleidingen.

Onvoorzien of tijdelijke groei moet eveneens verantwoord opgevangen kunnen worden, zonder dat er meteen een wildgroei van kostbare en inefficiënte dislocaties ontstaat. Door een verbetering van het operationele huisvestingsbeleid kan de onvermijdelijke fluctuatie in leerlingenaantallen en groei voor een belangrijk deel opgevangen worden:

- Slimmer plannen, met een hogere bezetting per ruimte (groepen zijn vaak kleiner dan gepland)
- Verandering van cultuur van ruimtebenutting
- Gelijkmatiger roostering over de week heen (ook op de woensdagen en vrijdagen, en op begin en einde van de dag)
- Minimaal 90 les-eenheden per lesruimte per week inroosteren
- Dubbel gebruik van ruimten (bijv. kantine / open leercentrum / zelfwerkplekken)
- Verminderen van verschil tussen geroosterd en daadwerkelijk gebruikt
- Bedrijfstijdverlenging, ook in avond en op zaterdag; zo mogelijk naar 50 weken per jaar
- Uitbreiding van het outsourcen van opleidingen bij werkgevers / instellingen

In goede samenwerking tussen Team Huisvesting, teamleider Onderwijslogistiek en cluster zal in voorkomende gevallen naar werkbare oplossingen gezocht moeten worden.

Omdat de toekomstige gebouwen gemiddeld groter zijn dan in de oude situatie en meerdere opleidingen en soms ook meerdere clusters omvatten kan er naar verwachting vaker gebruik worden gemaakt van 'communicerende vaten' als de ene opleiding zich qua aantal deelnemers anders ontwikkelt dan de andere.

9.3 Vertragings- en afbreukrisico's van projecten Velpercampus

De beoogde ontwikkelingen op de locatie Velpercampus zijn kansrijk, hebben draagvlak bij alle geledingen van Rijn IJssel en gemeente, er is overeenstemming over alle commerciële en juridische aspecten bereikt, de contracten zijn getekend. De vergunningprocedures zijn nog niet afgrond, waardoor er nog steeds een zeker afbreukrisico aanwezig is.

Het omgevingsvergunningtraject kent vertragings- en afbreukrisico's, omdat er een functiewijziging van bedrijf naar onderwijs moet plaatsvinden.

Ook ten behoeve van Teijin moet een vergelijkbare procedure worden doorlopen voor de ombouw van een laboratoriumgebouw naar kantoren alvorens zij de Witte Villa kan verlaten. Het vergunningtraject van Teijin is (met een vertraging van 8 maanden) in februari 2019 ingegaan.

Voor het eerste project van Rijn IJssel (Techniek & ICT) is dat traject met één maand vertraging reeds gestart in december 2018. De vergunningaanvragen van de andere Rijn IJssel-projecten zijn in maart 2019 ingediend.

De gemeente heeft op grond van de analyse van de planologisch juridische haalbaarheid haar volle ambtelijke en bestuurlijke medewerking toegezegd. Met een vertegenwoordiging van de woonbuurten rond het complex hebben eind mei en eind oktober de eerste oriënterende ontmoetingen plaatsgevonden in een open en prettige sfeer en zijn afspraken gemaakt over voortzetting van de dialoog. Medio februari zijn op de eerste inloopavond voor omwonenden alle plannen gepresenteerd.

Het streven is om in juli 2019 te komen tot onherroepelijke omgevingsvergunningen van respectievelijk:

- C6 / Teijin
- C1 / Techniek & ICT
- Witte Villa-C2 / Creatief en Centrale Staf
- C3 / ISK
- B7 / Loods voor Creatief en Techniek

zodat de bouwstroom van Ping / Teijin / Gebouw C6 en Rijn IJssel / Techniek & ICT + Maatwerk / Gebouw C1 en Gebouw C3 nog in 2019 kan starten.



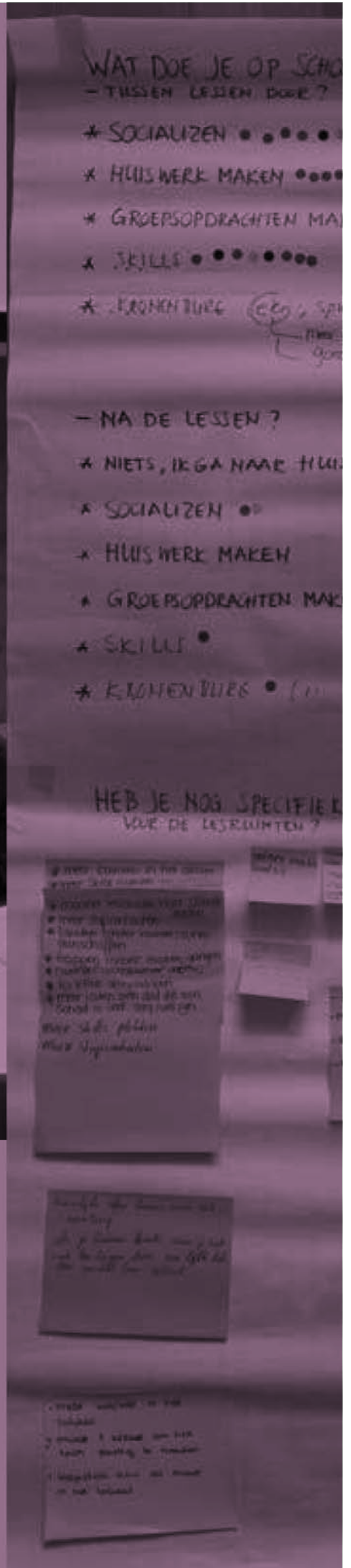
10. Slotwoord

Rijn IJssel Masterplan Huisvesting 2.1 (2019)

Per saldo wordt er (nog steeds!) door een steeds grotere groep betrokkenen constructief en planmatig met veel plezier, enthousiasme en vertrouwen aan de projecten gewerkt om het Masterplan 2.1 vorm en inhoud te geven, teneinde de huisvesting ten behoeve van het onderwijs, de studenten en de medewerkers van Rijn IJssel richting 2020 / 2021 op een kwalitatief hoogwaardig, aansprekend en duurzaam niveau te brengen.

Stuurgroep masterplan:

<i>Ben Geerdink</i>	<i>Voorzitter college van bestuur</i>
<i>Mireille Hulbosch</i>	<i>Stafmanager Facility Management</i>
<i>Guido Bergh</i>	<i>Stafmanager Financiële zaken</i>
<i>Michiel Akkersdijk</i>	<i>Directeur Projecten</i>



Bijlage 1

Uitwerking Masterplan periode 2016 - ultimo 2018

- *Algemeen:*
 - Herijking prognoses studentenaantallen 2017-2027 per cluster (door Stafdienst Control & Kwaliteit)
 - Leidraad⁷⁾ : algemene uitgangspunten voor verdere uit te werken Programma's van eisen inclusief uitgangspunten voor toekomstige niet-persoonsgebonden, activiteit-gerelateerde werkomgeving en technische uitgangspunten. Voor de vertaling naar concrete projecten geldt het principe: 'Pas toe of leg uit'
 - Basis PvE: uitwerking van een Standaard Programma van Eisen⁸⁾
- *Cluster Vakschool Wageningen:*
 - Marijkeweg 5 Wageningen: Planuitwerking, Omgevingsvergunning verleend, Openbare Europese aanbesteding werken afgerond, contractering met de geselecteerde uitvoerende partijen Van Wijnen Arnhem met Linthorst installatie techniek als onderaannemer binnen het vastgestelde budget; start bouw
- *Velpercampus cluster overstijgend:*
 - Start project Ruimtedenkers door Stimuleringsfonds Creatieve Industrie gericht op synergie en creëren meerwaarde tussen de gebruikers op Velpercampus samen met cluster Techniek & ICT, Cluster Entree & Maatwerk en Centrale Staf & college van bestuur
 - Raamovereenkomst afgesloten met adviseurs installaties, constructies, kosten, bouwfysica na meervoudige selectie (voor alle Velpercampus en upgrade projecten)
- *Cluster Creatieve Industrie:*
 - Ruimtelijk Programma van Eisen met ruimtestaat voor cluster
 - Planontwikkeling op locatie Velpercampus / voormalige AKZO kantoorgebouwen Witte Villa en 4 verdiepingen van Toren C2:
 - Inpassingsstudie (Marx & Steketee / Buro SBH)
 - Onderhandelingen en (medio december 2018) contractering m.b.t. de huur
 - Architectenbureau DP6 is na meervoudige selectie als architect gekozen en aan deze partij is opdracht verleend voor het uitgebreide Voorlopig Ontwerp (VO+) en de aanvraag omgevingsvergunning
 - Uitwerking functioneel technisch PvE door FlexFacility
 - Uitwerking werkconcept op basis van Activiteit Gerelateerd Werken voor centrale staf en voor de werkomgeving van Creatieve Industrie door Buro JAAN
 - Geplande inhuizing vooralsnog zomer 2021
 - Kazerneplein 6-10:
 - Onderzoek mogelijkheden en overeenstemming over uitbreiding gebruik in Kazerneplein nr. 10
 - Aankoop van nr. 6 en nr. 10

⁷⁾ Leidraad voor Programma's van Eisen Rijn IJssel dd. 9 januari 2018 (ICS / Team Huisvesting)

⁸⁾ Standaard Programma van Eisen Rijn IJssel, concept dd 21 februari 2019, Facility Management / M. van Dalen, A. Veltmaat

- *Cluster Techniek & ICT:*
 - Ruimtelijk Programma van Eisen met ruimtestaat
 - Velpercampus / Laboratoriumgebouw C1 met aanpalend terrein:
 - Inpassingsstudie (Ector Hoogstad / Buro SBH)
 - Onderhandeling en (medio december 2018) contractering m.b.t. aankoop gebouw en bouwperceel
 - Ector Hoogstad / Buro SBH is na meervoudige selectie als architect gekozen; aan deze partij is opdracht verleend voor VO+ en voor aanvraag omgevingsvergunning
 - Uitwerking functioneel technisch PvE door FlexFacility
 - Uitwerking concept werkomgeving door Buro JAAN
 - Voorlopig ontwerp Plus opgesteld binnen budgetkaders
 - Omgevingsvergunning ingediend
 - Openbare Europese aanbesteding gestart
 - Geplande inhuizing vooralsnog januari 2021

- *Cluster Entree & Maatwerk:*
 - Ruimtelijk Programma van Eisen met ruimtestaat voor Entree, ISK, VAVO, Educatie & Inburgering (Arnhem en Regio voorzieningen)
 - Velpercampus / gebouw C3 met aanpalend terrein:
 - Inpassingsstudie t.b.v. ISK / Educatie (Marx & Steketee / SBH)
 - Geplande inhuizing vooralsnog: 1e kwartaal 2020
 - Inpassingsstudie t.b.v. Entree in Laboratoriumgebouw C1 i.s.m. Techniek & ICT
 - Alexanderstaat :
 - Inpassingsstudie t.b.v. Entree (ICS)
 - Aankoop Alexanderstraat van gemeente per 1 mei 2018
 - Onderzoek alternatieve aanwending t.b.v. VAVO in kader optie 1-2-school
 - Oude Kraan 72: huur is opgezegd per juli 2019
 - Renkum: er is een nieuwe locatie aangehuurd
 - Zevenaar: Er is zicht op een nieuwe locatie per sept. 2019
 - Dieren: De huur van de huidige locatie is opgezegd en er is zicht op een nieuwe locatie

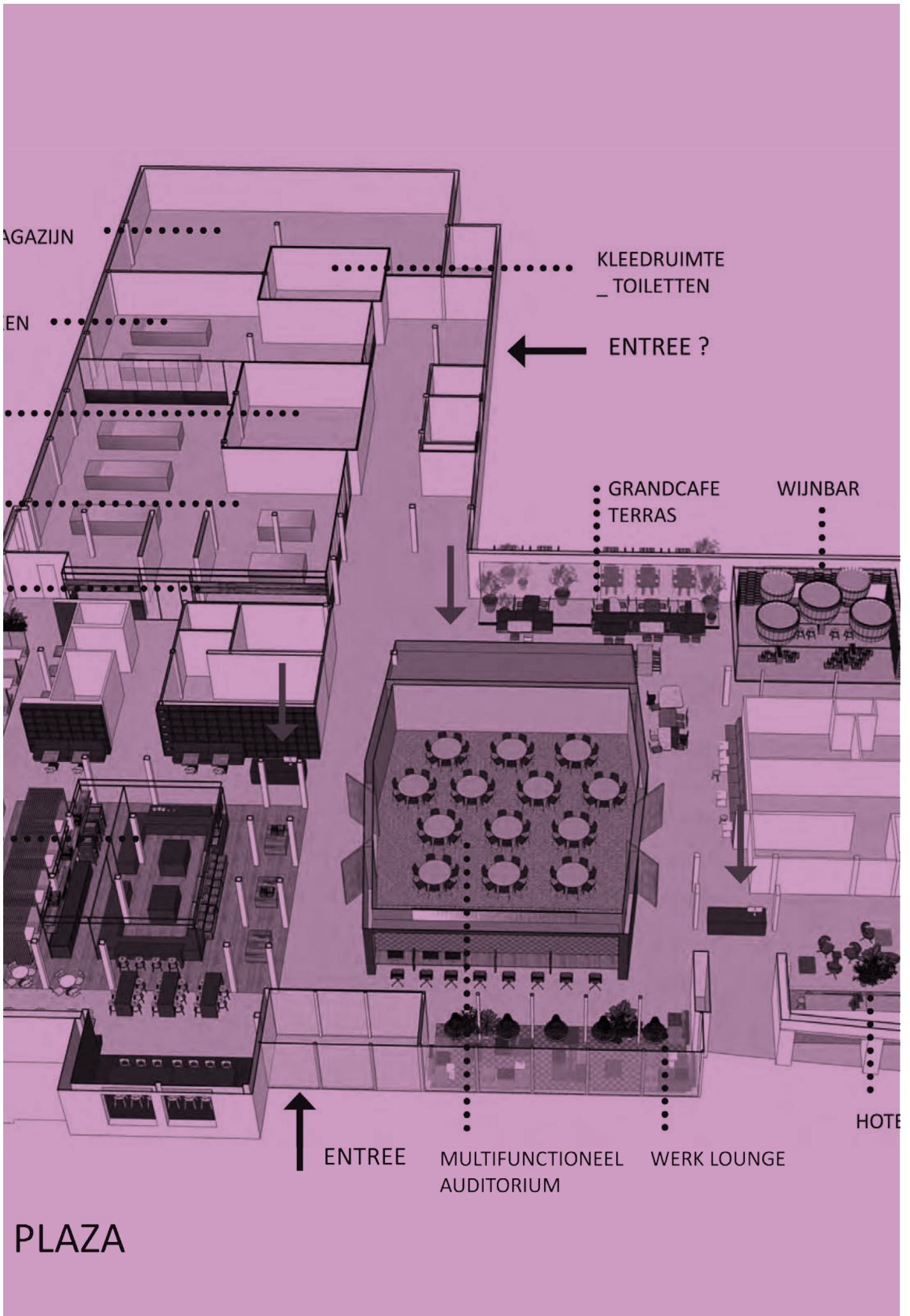
- *Centrale Staf & college van bestuur:*
 - Ruimtelijk Programma van eisen met ruimtestaat (ICS)
 - Velpercampus: Witte Villa:
 - Zie hierboven onder Creatieve Industrie / Velpercampus

- *Cluster CIOS & Veiligheid:*
 - Beukenlaan Upgrade:
 - Inventarisatie bouw- en installatie technische kwaliteit (ABT),
 - Onderzoek curriculum, roostering en ruimtebehoefte (adviesbureau Nova)
 - Vlekkenplan herindeling met varianten
 - Technische en financiële uitwerking voorkeurs variant vlekkenplan om te komen binnen budgetkaders
 - Aanbesteding en opdrachtverlening zonnepanelen

- *Cluster Zorg & Welzijn:*
 - Kronenburgsingel Upgrade:
 - Inventarisatie bouw- en installatie technische kwaliteit (Croes)
 - Onderzoek curriculum, roostering en ruimtebehoefte (adviesbureau Nova)
 - Vlekkenplan herindeling in nauwe samenspraak met gebruikers (Buro JAAN)
 - Uitgangspunt voor het nieuwe huisvestingsconcept is een monolocatie voor Zorg & Welzijn met een tijdelijke dislocatie met een beperkt aantal theorie lokalen
 - Technische en financiële uitwerking vlekkenplan om te komen binnen budgetkaders(loopt)

- *Cluster Economie en Uiterlijke Verzorging:*
 - Uitgangspunten voor herallocatie studenten:
 - Vervallen nevenlocaties Papendal en Utrechtsestraat
 - Uitplaatsing opleiding Veiligheid naar Beukenlaan
 - Groei cluster
 - Nevenlocatie op Velperweg 39, eventueel Apeldoornseweg, eventueel tijdelijke locatie

- *Additionele energiebesparende en verduurzamingsmaatregelen:*
 - Subsidie toezegging 2017 voor aankoop en exploitatie van PV-panelen voor locaties Beukenlaan en Kronenburg ad in totaal max € 450.000 in 15 jaar, aanbesteding afgerond, gunning aan E2-energie
 - Subsidietoezegging 2018 voor aankoop en exploitatie van PV-panelen:
 - Locaties Apeldoornseweg, Alexanderstraat, Marijkeweg 5, Middachtensingel, Thorbeksestraat, Velperweg ad in totaal max. € 1,7 mln in 15 jaar
 - Opdrachtverlening moet vóór medio maart 2019 geschieden, wordt thans voorbereid
 - Aansluiting op mogelijk aan te leggen vuilwater-afvoerleiding ENKA als 'gratis' duurzame energiebron voor Marijkeweg 5
 - Toepassing Kitchen Air Technology en Hoogtemperatuur warmtepompen en LW-warmtepompen met ISDE+ subsidie voor Marijkeweg 5
 - Onderzoek aansluiting stadswarmte locatie Kronenburgsingel en Velpercampus
 - Onderzoek gebruik restwarmte Datacentrum Velpercampus i.s.m. gemeente en andere gebouwegenaren/ontwikkelaars op Velpercampus



- *Af te stoten locaties:*
 - Marijkeweg 20 Wageningen:
 - B&W is akkoord met 350 studenteneenheden
 - In samenspraak met buurt heeft planvorming plaatsgevonden
 - Commissie Ruimtelijke kwaliteit is akkoord met stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan
 - Dit is de basis van de uitgangspunten voor bestemmingsplan die met de anterieure overeenkomst door Raad moeten worden vastgesteld
 - Na goedkeuring Raad kan verkoopproces door makelaar worden opgestart
 - Uitgangspunt is verkoop voordat locatie leeg staat
 - Zijpendaalseweg Arnhem:
 - Overleg met gemeente over herontwikkeling locatie d.m.v. stedenbouwkundig plan t.b.v. 45 appartementen of 8 vrijstaande woningen
 - Afstemming met gemeente als potentiële afnemer
 - Discussie met gemeente over percentage sociale woningbouw
 - Veluwestraat Arnhem:
 - Overleg gemeente over herontwikkeling locatie d.m.v. stedenbouwkundig plan t.b.v. circa 16 woningen; afstemming met gemeente als potentiële afnemer
 - Discussie met gemeente over percentage sociale woningbouw
 - Thorbeckestraat Arnhem:
 - Onderzoek hergebruiksmogelijkheden van locatie t.b.v. onderwijs
 - Onderzoek herontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw worden nu in gang gezet
 - De locatie biedt mogelijk voldoende ruimte om ook het door gemeente vereiste kwantum sociale woningbouw voor de beide andere Arnhemse locaties te realiseren
 - Stationsplein Zevenaar:
 - Locatie wordt binnenkort in etalage gezet nu er mogelijkheden lijken te zijn voor huur van gemeente in nieuw multifunctioneel centrum de BAT fabriek in Zevenaar
 - Voor alle locaties zijn grondonderzoeken uitgevoerd, geen bijzondere uitkomsten
 - De inschatting van de opbrengst van de af te stoten locaties zoals eerder in april 2016 is uitgevoerd is op basis van het bovenstaande in oktober 2018 door de makelaars herijkt met per saldo vooralsnog een verwachting van een mogelijk lagere opbrengst ten gevolge van:
 - De lopende discussie met de gemeente Arnhem ten aanzien van het woningbouwprogramma en ten gevolge van
 - Een sterkere stijging van bouwkosten dan van verkoopprijzen

Herijking uitgangspunten Masterplan en ruimtebenutting per cluster

versie dd april 2019

cluster	masterplan 2016 / prognose 2026				
	aantal studenten 1-10-2014 ¹⁾	prognose mutatie 2014-2026	uitgangspunt masterplan aantal studenten 2026 ev	gewogen normopp. per student ⁴⁾	normoppervlak te realiseren totaal m2 bvo
zorg & welzijn	2.334	-10%	2.101	0,00	-
vakschool wageningen	1.432	-10%	1.289	7,68	9.902
CIOS sport & veiligheid	1.455	-10%	1.276	8,40	10.720
creatieve industrie	1.640	-10%	1.476	7,95	11.733
economie en uiterlijke verzorging	1.869	-10%	1.894	6,25	11.832
techniek & ict	1.563	-10%	1.406	8,06	11.329
entree ¹⁾	288	-10%	259	6,31	1.633
educatie ³⁾					4.717
centrale staf & cvb					2.975
totaal	10.580		9.701		64.841

Toelichting uitgangspunten Masterplan:

¹⁾ In 2019 zijn de totalen vanaf 2014 t/m 2018 herijkt, de aantallen van de clusters zijn naar rato aangepast, de reductie van entree is niet realistisch en niet als zodanig verwerkt

²⁾ studenten aantal 2016 ECUV gecorrigeerd voor nieuwe opleiding

³⁾ normoppervlak Educatie incl. VAVO, ISK, regiolocaties

⁴⁾ de normoppervlakte van zorg & welzijn is gebaseerd op het gewogen gemiddelde van 2014:

7,57

Bijlage 3

Herijking uitgangspunten Masterplan en ruimtebenutting per cluster

heroverweging 2019 / prognose 2021						heroverweging 2019 / prognose 2026					
aantal studenten 10-2014	herziene prognose aantal 2021	prognose mutatie 2014-2021	gewogen normopp. per student	normoppervlak te realiseren totaal m2 bvo	verschil 2021 t.o.v. Masterplan	aantal studenten 1-10-2014	herziene prognose aantal 2026	prognose mutatie 2014-2026	gewogen normopp. per student	normoppervlak te realiseren totaal m2 bvo	verschil 2026 t.o.v. Masterplan 2016
2.334	2.308	-1%	0,00	-	-	2.334	2.101	-10%	0,00	-	-
1.432	1.320	-8%	7,68	10.142	240	1.432	1.127	-21%	7,68	8.659	-1.243
1.455	1.136	-22%	8,33	9.458	-1.263	1.455	959	-34%	8,33	7.984	-2.736
1.640	1.752	7%	7,95	13.927	2.194	1.640	1.774	8%	7,95	14.102	2.369
1.869	2.309	24%	6,25	14.423	2.591	1.869	2.256	21%	6,25	14.092	2.260
1.563	1.503	-4%	8,06	12.105	775	1.563	1.430	-8%	8,06	11.520	191
288	91	-68%	6,31	572	-1.062	288	25	-91%	6,31	157	-1.477
				4.717	-					4.717	
				2.975	-					3.780	
10.580	10.418	-2%		68.318	3.476	10.580	9.672	-9%	0,00	65.010	-636

ruimtebenutting m a s t e r p l a n 2016 / prognose 2026						
cluster	locaties	totaal oppervlak locatie	oppervlak functie	normoppervlak	verschil	opp/normopp
zorg & welzijn	Kronenburgsingel ¹⁾	7.547	6.344	9.856	-3.512	64%
	tijdelijke locatie A	-	-	-	-	
	totaal		6.344	9.856	-3.512	
	Velperweg	7.036	4.534	4.534	-	
	tijdelijke locatie A					
	Kronenburgsingel ¹⁾		1.203	1.868	-665	64%
	totaal		5.737	6.402	-665	
vakschool wageningen	Marijkeweg 5	7.597	5.976	6.108	-132	
	Wageningen ²⁾					
	idem hotel/congres		1.621	1.621	-	
	Apeldoornseweg	4.318	4.318	4.017	301	
	totaal		11.915	11.746	169	
CIOS sport & veiligheid	Beukenlaan 3	7.699	7.699	7.784	-85	
	Beukenlaan	1.750	1.750	1.750	-	
	Valkenhuizen					
	Middachtensingel (Beveiliging)		1.186	1.186	-	
	Diverse locaties CIOS	563	563	-	563	
	totaal		11.198	10.720	478	
creatieve industrie	Nieuwe Locatie 1	9.900	9.900	9.900	-	
	Kazerneplein 6 ³⁾	1.066	1.066	1.167	-101	
	Diverse locaties CI	562	562	921	-359	
	(Bemmel/Ulft) ³⁾					
	locatie n.t.b.	-	-	-	-	
	locatie n.t.b.	-	-	-	-	
	totaal		11.528	11.988	-460	
economie & uiterlijke verzorging	Middachtensingel	10.516	9.330	9.330	-	
	Velperweg		2.502	2.502	-	
	locatie n.t.b.	-	-	-	-	
	totaal		11.832	11.832	-	
techniek & ict	Nieuwe locatie 2	10.500	10.200	10.170	30	
	Laan van Scheut	934	934	1.412	-478	
	Nijmegen					
	totaal		11.134	11.582	-448	
entree	Alexanderstraat	1.805	1.805	1.450	355	
	Nieuwe locatie 2		300	221	79	
	totaal		2.105	1.671	434	
educatie	Nieuwe locatie 3	1.640	1.640	2.287	-647	
	Div. locaties Bemmel	1.000	1.000	1.000	-	
	Renkum Elst Dieren					
	Zevenaar					
	locatie n.t.b.		-	-	-	
	totaal		2.640	3.287	-647	
centrale staf & cvb	Nieuwe locatie 4	3.163	3.163	3.161	2	
	Overige huurlocaties	619	619	619	-	
	overhead					
	totaal		3.782	3.780	2	
Totaal generaal		78.215	78.215	82.864	-4.649	
idem exclusief hotel / congres VSW		76.594	76.594	81.243	-4.649	

¹⁾ Kronenburgsingel heeft normatief overbezetting, oppervlak is 64% normatief, maar in praktijk is er geen ruimtetekort
²⁾ inclusief hotel / congres ad 1.621 m2
³⁾ oppervlakten Kazerneplein, Ulft en Bemmel zijn herberekend cf. besluit SG 9

ruimtebenutting h e r o v e r w e g i n g 2019 / prognose 2021						ruimtebenutting h e r o v e r w e g i n g 2019 / prognose 2026					
locaties	totaal oppervlak locatie	oppervlak functie	normoppervlak	verschil (meer dan normatief)	opp/ normopp	locaties	totaal oppervlak locatie	oppervlak functie	normoppervlak	verschil	opp/ normopp
Kronenburgsingel ¹⁾	7.547	7.547	-	7.547		Kronenburgsingel ¹⁾	7.547	7.547	-	7.547	
tijdelijke locatie	500	500	-	500		tijdelijke locatie	-	-	-	-	
totaal		8.047	-	8.047	#DEEL/0!	totaal		7.547	-	7.547	#DEEL/0!
Velperweg	-	-	-	-		Velperweg	-	-	-	-	
tijdelijke locatie A	-	-	-	-		tijdelijke locatie	-	-	-	-	
Kronenburgsingel ¹⁾	-	-	-	-		Kronenburgsingel ¹⁾	-	-	-	-	
totaal		-	-	-		totaal		-	-	-	
Marijkeweg 5	7.597	5.976	5.976	-		Marijkeweg 5	7.597	5.976	5.976	-	
Wageningen ²⁾						Wageningen ²⁾					
idem hotel/congres		1.621	1.621	-		idem hotel/congres		1.621	1.621	-	
Apeldoornseweg	4.318	4.318	4.166	152		Apeldoornseweg	4.318	4.318	2.683	1.635	
totaal		11.915	11.763	152	101%	totaal		11.915	10.280	1.635	116%
Beukenlaan 3	7.699	7.699	7.699	-		Beukenlaan 3	7.699	7.699	7.699	-	
Beukenlaan	1.750	1.750	1.259	491		Beukenlaan	1.750	1.750	285	1.465	
Valkenhuizen						Valkenhuizen					
tijdelijke locatie	500	500	500	-		tijdelijke locatie	-	-	-	-	
Middachtensingel (Beveiliging)	-	-	-	-		Middachtensingel (Beveiliging)	-	-	-	-	
Diverse locaties CIOS	-	-	-	-		Diverse locaties CIOS	-	-	-	-	
totaal		9.949	9.458	491	105%	totaal		9.449	7.984	1.465	118%
Velpercampus	12.617	12.617	11.903	714		Velpercampus	12.617	12.617	12.078	539	
Kazerneplein 6 + 10	1.462	1.462	1.462	-		Kazerneplein 6	1.462	1.462	1.462	-	
Diverse locaties CI (Bemmel/Ulft)	832	562	562	-		Diverse locaties CI (Bemmel/Ulft)	832	562	562	-	
locatie n.t.b.	-	-	-	-		locatie n.t.b.	-	-	-	-	
locatie n.t.b.	-	-	-	-		locatie n.t.b.	-	-	-	-	
totaal		14.641	13.927	714	105%	totaal		14.641	14.102	539	104%
Middachtensingel	10.516	10.516	10.516	-		Middachtensingel	10.516	10.516	10.516	-	
Velperweg	7.036	3.907	3.907	-		Velperweg	7.036	3.907	3.576	331	
tijdelijke locatie	-	-	0	-		tijdelijke locatie	-	-	-	-	
totaal		14.423	14.423	-	100%	totaal		14.423	14.092	331	102%
Velpercampus	10.500	10.200	10.200	-		Velpercampus	10.500	10.200	10.200	-	
Laan van Scheut	934	934	1.412	-478		Laan van Scheut	934	934	1.320	-386	
Nijmegen	-	-	-	-		Nijmegen	-	-	-	-	
totaal		11.134	12.105	-478	92%	totaal		11.134	11.520	-386	97%
Alexanderstraat	1.805	1.800	1.800	-		Alexanderstraat	1.805	1.800	1.800	-	
Velpercampus	-	300	300	-		Velpercampus	-	300	300	-	
totaal		2.100	2.100	-	100%	totaal		2.100	2.100	-	100%
Rozet Educ	1.133	1.133	1.133	-		Rozet Educ	1.133	1.133	1.133	-	
Div. locaties Bemmel	1.000	1.000	1.000	-		Div. locaties Bemmel	1.000	1.000	1.000	-	
Renkum Elst Dieren	-	-	-	-		Renkum Elst Dieren	-	-	-	-	
Zevenaar	-	-	-	-		Zevenaar	-	-	-	-	
Velpercampus C3 ISK	1.064	1.064	1.064	-		Velpercampus C3 ISK	1.064	1.064	1.064	-	
Velperweg VAVO	-	1.520	1.520	-		Velperweg VAVO	-	1.520	1.520	-	
totaal		4.717	4.717	-	100%	totaal		4.717	4.717	-	
Velpercampus	3.113	3.113	2.975	138		Velpercampus	3.113	3.113	2.975	138	
Overige huurlocaties overhead	-	-	-	-		Overige huurlocaties overhead	-	-	-	-	
totaal		3.113	2.975	138	105%	totaal		3.113	3.780	138	
81.923	80.039	71.467	9.065			80.923	79.039	68.574	11.270		
excl hotel/congres	80.302	78.418	69.846	8.572		idem exclusief hotel / congres VSW	79.302	77.418	66.953	11.270	
	voortgezet gebruik	nieuwe functie bestaande locatie	beëindiging gebruik	nieuwe , locatie	tijdelijke locatie		voortgezet gebruik	nieuwe functie bestaande locatie	beëindiging gebruik	nieuwe , locatie	tijdelijke locatie
groene cijfers = in afwijking van normatief			blauwe cijfers = theoretisch overbezet			groene cijfers = in afwijking van normatief			blauwe cijfers = theoretisch overbezet		
			rode cijfers = theoretisch onderbezet						rode cijfers = theoretisch onderbezet		

planning Masterplan 2.1		NB: snelst mogelijke (geactualiseerde) planning indien alles meezit							
11 april 2019	versie 2.1.9	2017				2018			
		1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal
	in gebruik								
	planvorming + bestemmingsplan								
	planvorming (blijft in gebruik)								
	bouw / opknop (niet in gebruik)								
	ingebruikname per september								
	leeg na afstoten								
locaties	gebruikers								
alexanderstraat	Entree incl KOR								
planvorming ALE afhankelijk van besluit 1-2school									
apeldoornseweg	Vakhschool Wageningen								
planvorming opknop APE na proefdraaien MAR05									
beukenlaan 3	CIOS + Papendal								
opknop BEU voordat Papendal wordt afgestoten									
Kazerneplein 6 + 10	Creatieve Industr Musical								
beperkte upgrade m.b.t. binnenklimaat									
kronenburgsingel	Zorg + Welzijn								
upgrade KRO prioriteit ivm schuifplan									
Lab.gebouw C1 Velpercampus	Techniek & ICT								
planning Velpercampus afhankelijk van verlening vergunningen									
Trainingscentrum C3 Velpercampus	Educatie								
planning Velpercampus afhankelijk van verlening vergunningen									
marijkeweg 5	Vaksch Wag (incl hotel)								
opknop M05 tijdens nieuwbouw / M20 als interim									
middachtensingel	ECUV + Beveiliging								
beperkte aanpassing in kader vertrek Veiligheid naar Beukenlaan (NB de upgrade vindt plaats in 2026)									
velperweg	VAVO+ ECUV								
opknop na gereedkomen Techniek Velpercampus, Creatief -> THO									
beukenlaan valkenhuizen SBA	CIOS + Papendal								
aangepast contract met reductie uren									
laan van scheut Nijmegen	Techniek & ICT								
going concern									
Witte Villa / C2 Velpercampus	Creatieve Industrie								
Witte Villa / C2 Velpercampus	Staf + Management								
Planning Witte Villa afhankelijk van oplevering gebouw C6 / Teijin									
Rozet	Educatie								
uitbreiding contract in multifunctioneel centrum									
Bemmel Sound & Vision	Creat Indust								
afbouw van DRU Uift									
div loc educatie Bemmel, Renkum, Elst, Dieren, Zevenaer									
met mutaties in Dieren en Zevenaer									
marijkeweg 20 Wageningen	afstoten					+ M5	+ M5	+ M5	+ M5
M20 afstoten na gereedkomen M05									
stationsplein Zevenaer	afstoten								
afstoten STA na huur nieuwe kleinere locatie									
thorbeckestraat	afstoten								
afstoten THO na gereedkomen Velpercampus									
veluwestraat	afstoten								
afstoten VEL na ingebruik nemen V39 en Velpercampus									
zypendaalseweg	afstoten								
afstoten ZYP na ingebruikname Velpercampus									
kamillelaan	afstoten								
afstoten KAM na ingebruikname Velpercampus									
koriander	afstoten								
afstoten KOR na ingebruikname Velpercampus en gereed Alexanderstraat									
papendal SOG en sporthal	afstoten 7/2020								
papendal uitplaatsen naar CIOS en ecuv locatie n.t.b.									
utrechtsestraat	afstoten 7/2020								
afstoten UTR en uitplaatsen naar interim oplossingen									
einsteinweg Elst	afstoten								
afstoten EIN na gereedkomen KRO									

planning Masterplan 2.1		2022				2023			
11 april 2019	versie 2.1.9	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal
	in gebruik								
	planvorming + bestemmingsplan								
	planvorming (blijft in gebruik)								
	bouw / opknop (niet in gebruik)								
	ingebruikname per september								
	leeg na afstoten								
locaties	gebruikers								
alexanderstraat	Entree incl KOR								
planvorming ALE afhankelijk van besluit 1-2school									
apeldoornseweg	Vakschool Wageningen								
planvorming opknop APE na proefdraaien MAR05									
beukenlaan 3	CIOS + Papendal								
opknop BEU voordat Papendal wordt afgestoten									
Kazerneplein 6 + 10	Creatieve Industr Musical								
beperkte upgrade m.b.t. binnenklimaat									
kronenburgsingel	Zorg + Welzijn								
upgrade KRO prioriteit ivm schuifplan									
Lab.gebouw C1 Velpercampus	Techniek & ICT								
planning Velpercampus afhankelijk van verlening vergunningen									
Trainingscentrum C3 Velpercampus	Educatie								
planning Velpercampus afhankelijk van verlening vergunningen									
marijkeweg 5	Vaksch Wag (incl hotel)								
opknop M05 tijdens nieuwbouw / M20 als interim									
middachtensingel	ECUV + Beveiliging								
beperkte aanpassing in kader vertrek Veiligheid naar Beukenlaan (M)									
velperweg	VAVO+ ECUV								
opknop na goedkomen Techniek Velpercampus, Creatief -> THO									
beukenlaan valkenhuizen SBA	CIOS + Papendal								
aangepast contract met reductie uren									
laan van scheut Nijmegen	Techniek & ICT								
going concern									
Witte Villa / C2 Velpercampus	Creatieve Industrie								
Witte Villa / C2 Velpercampus	Staf + Management								
Planning Witte Villa afhankelijk van oplevering gebouw C6 / Teijin									
Rozet	Educatie								
uitbreiding contract in multifunctioneel centrum									
Bemmel Sound & Vision	Creat Indust								
afbouw van DRU Uift									
div loc educatie Bemmel, Renkum, Elst, Dieren, Zevenaar									
met mutaties in Dieren en Zevenaar									
marijkeweg 20 Wageningen	afstoten								
M20 afstoten na gereedkomen M05									
stationsplein Zevenaar	afstoten								
afstoten STA na huur nieuwe kleinere locatie									
thorbeckestraat	afstoten								
afstoten THO na gereedkomen Velpercampus									
veluwestraat	afstoten								
afstoten VEL na ingebruik nemen V39 en Velpercampus									
zypendaalseweg	afstoten								
afstoten ZYP na ingebruikname Velpercampus									
kamillelaan	afstoten								
afstoten KAM na ingebruikname Velpercampus									
koriander	afstoten								
afstoten KOR na ingebruikname Velpercampus en gereed Alexande									
papendal SOG en sporthal	afstoten 7/2020								
papendal uitplaatsen naar CIOS en ecuv locatie n.t.b.									
utrechtsestraat	afstoten 7/2020								
afstoten UTR en uitplaatsen naar interim oplossingen									
einsteinweg Elst	afstoten								
afstoten EIN na gereedkomen KRO									

