

ICS

ADVISEURS

  
**KONING  
WILLEM I  
COLLEGE**

  
**de leijgraaf**

# Integraal Huisvestingsplan Het 'Nieuwe' Koning Willem I College

Adviesrapport voor het huidige  
Koning Willem I College  
en ROC de Leijgraaf

Opdrachtgever  
Koning Willem I College en  
ROC de Leijgraaf  
Referentienummer  
2210319/20211208

Datum  
8 december 2021

Auteur(s)  
Maarten van Dijk en  
Hidde Benedictus

## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding en aanleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Doel	4
1.2 Scope	4
1.3 Werkwijze	4
1.4 Leeswijzer	5
<b>2. Ontwikkelingen in de context</b>	<b>6</b>
<b>3. Huisvestingsvisie</b>	<b>7</b>
3.1 Sticky campus	7
3.1.1 Ruimte voor flexibiliteit	9
3.1.2 Samenwerking met het bedrijfsleven, onderwijs en overheid	11
3.1.3 Duurzame huisvesting waar milieubewust wordt gehandeld	12
3.1.4 Schaalvergroting en gezonde bedrijfsvoering	13
<b>4. Prognose en bepaling ruimtebehoefte</b>	<b>14</b>
4.1 Ontwikkeling aantal studenten	14
4.2 Bepaling ruimtebehoefte	14
<b>5. Huidige staat van de huisvesting</b>	<b>17</b>
5.1 Toelichting	17
5.2 Weergave factsheet per locatie	20
5.3 Beschrijving per locatie	21
5.3.1 Onderwijsboulevard	21
5.3.2 Vlijmenseweg	22
5.3.3 Weidonkiaan	24
5.3.4 Muntelaar 10	25
5.3.5 Euterpelaan	26
5.3.6 Jan van Cuijkstraat	27
5.3.7 Overige huurlocaties	28
<b>6. Constateringen en adviezen</b>	<b>40</b>
<b>7. Geadviseerd actieplan</b>	<b>48</b>
<b>Bijlage 1: Prijsfactor per locatie</b>	<b>49</b>
<b>Bijlage 2: Capaciteit en capaciteit na uitvoering SHP</b>	<b>50</b>
<b>Bijlage 3: Berekening huisvestingslasten 2031 'bij ongewijzigde situatie'</b>	<b>51</b>

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICS adviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICS adviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICS adviseurs B.V., gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICS adviseurs B.V.



## 1. Inleiding en aanleiding

Dit Integraal Huisvestingsplan is een adviesrapport welke is geschreven voor het huidige Koning Willem I College en ROC de Leijgraaf.

Het Koning Willem I College is een Regionaal Onderwijs Centrum (ROC) in 's-Hertogenbosch voor mbo, vavo en educatie. De school biedt onderwijs in de domeinen Economie, Techniek, Zorg & Welzijn en Sport, Creatief, Horeca & Toerisme, Orde & Veiligheid, Entree, Vavo en Educatie. Op dit moment volgen ruim 9.600 BOL-studenten en circa 4.100 BBL-studenten hun onderwijs op het Koning Willem I College.

De Leijgraaf is een meer regionale ROC met regiocolleges in Cuijk, Oss en Meierijstad. Ook De Leijgraaf heeft een breed onderwijsaanbod: van middelbaar beroepsonderwijs (breed scala aan interessegebieden) tot en met bedrijfsopleidingen, volwassenenonderwijs en inburgeringscursussen. Momenteel heeft De Leijgraaf circa 2.600 BOL-studenten en bijna 2.000 BBL-studenten.

De Leijgraaf en het Koning Willem I College gaan fuseren. Per 1 januari 2022 zijn de organisaties bestuurlijk gefuseerd en vanaf schooljaar 2022 – 2023 worden de organisaties samengevoegd tot één onderwijsinstelling met de naam 'Koning Willem I College'.

## 1.1 Doel

Het doel van het Integraal Huisvestingsplan (IHP) is het in beeld brengen van doelen, ambities en risico's voor de huisvesting voor de komende 10 jaar (vergezichten). Daarmee is dit een adviesrapport dat:

- de doelstellingen en ambities van Koning Willem I College en ROC de Leijgraaf (het 'nieuwe' Koning Willem I College) vertaalt naar een strategie voor het huisvestingsbeleid in doelen, kaders en randvoorwaarden;
- de organisatie instrumenten aanreikt om in te kunnen spelen op toekomstige vragen;
- een toetsingskader biedt voor nieuwe initiatieven;
- huisvestingsstrategie, onderwijs en financiën op elkaar afstemt;
- risico's in de vastgoedportefeuille in kaart brengt en handvatten biedt om deze aan te pakken;
- ontwikkelingsperspectief biedt en prioriteiten stelt.

## 1.2 Scope

Het strategisch huisvestingsbeleid dat in dit adviesrapport is omschreven heeft een scope van 2021 tot 2031. Ontwikkelingen die nu zijn gesignaleerd, zijn geprojecteerd op de komende 10 jaar. Nieuwe inzichten, bijvoorbeeld als gevolg van onderwijskundige, technologische of politieke ontwikkelingen, zijn echter aan de orde van de dag. De houdbaarheid van de geschetste ontwikkelingen is daardoor relatief beperkt. Om die reden adviseert ICSadviseurs de plannen uit het masterplan van het IHP eens per 5 jaar te actualiseren.

Dit IHP richt zich op de komende 10 jaar en volgt daarin de prognose zoals opgenomen in de meerjarenraming. Het IHP vertrekt vanuit de huidige huisvestingssituatie.

## 1.3 Werkwijze

Dit IHP is tot stand gekomen uit bureaustudies/-werkzaamheden door ICSadviseurs, met gebruikmaking van documenten die door beide organisaties zijn aangereikt. Daarnaast zijn de volgende activiteiten uitgevoerd:

- Startgesprek met beide Colleges van Bestuur;
- Startgesprek met beide afdelingen Huisvesting (en Facilitair);
- Startgesprek met beide afdelingen Financiën en Control/Verzekeringen (Financiële zaken);
- Een vragenlijst onder Huisvesting (en Facilitair) over de huidige kwaliteit van de gebouwen;
- Werksessie met een brede afvaardiging over visie en ontwikkeling;
- Een bureaustudie naar de huidige staat van de gebouwportefeuille (o.a. ruimtelijk en financieel), inclusief projecties naar de toekomst toe (scenario's);
- Tussentijds verdiepende gesprekken met o.a. Huisvesting en Financiën;
- Werksessie met een brede afvaardiging over scenario's;
- Een slotbijeenkomst met een brede afvaardiging waarin resultaten zijn gedeeld.

Tenslotte heeft er een presentatie plaatsgevonden aan de Raad van Toezicht.



*De foto's geven een sfeerimpressie van beide werksessies.*

## 1.4 Leeswijzer

Het IHP is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

### Beeld van de toekomst

- Strategische huisvestingsvisie (hoofdstuk 2 en 3)  
Vanuit de ontwikkelingen in de context (hoofdstuk 2) en onderwijsvisie en het beslisdocument is een strategische huisvestingsvisie gedestilleerd (hoofdstuk 3).
- Ruimtelijke uitgangspunten (hoofdstuk 4)  
Voor de verdere uitwerking van het IHP is een aantal belangrijke uitgangspunten in beeld gebracht, zoals het aantal studenten (de prognose) en de gehanteerde normen.

### Huidige situatie

- Huidige staat van de huisvesting (hoofdstuk 5)  
Van alle gebouwen van het 'nieuwe' Koning Willem I College is een beeld geschetst van beschikbaar gestelde gegevens, analyse van de financiële positie van de locaties, demografische ontwikkelingen en uitkomsten van de tweede werksessie met een afvaardiging vanuit de transitieteams en het CvB.

### Confrontatie

- Constateringen en adviezen (hoofdstuk 6)  
Uit de confrontatie van het toekomstbeeld van het 'nieuwe' Koning Willem I College (hoofdstuk 2, 3 en 4) en de huidige staat van de huisvesting (hoofdstuk 5) is een aantal huisvestingsadviezen gedestilleerd.

### Perspectief

- Actieplan (hoofdstuk 7)  
Vanuit de huisvestingsvisie en de verschillende analyses zijn de adviezen per locatie in beeld gebracht.



## 2. Ontwikkelingen in de context

Rondom het 'nieuwe' Koning Willem I College spelen de nodige technologische, demografische en maatschappelijke ontwikkelingen. De impact van deze ontwikkelingen op het beroepsonderwijs zijn in het beslisdocument (d.d. 10 mei 2021) al in kaart gebracht. In dit hoofdstuk staat de impact van de belangrijkste ontwikkelingen op de huisvesting nader toegelicht.

- **Mutaties in de studentaantallen.** Als gevolg van de **demografische krimp** verwacht het 'nieuwe' Koning Willem I College een krimp in de studentenaantallen en een verschuiving van BOL- naar BBL-studenten. Daarnaast is er de ontwikkeling rondom het leven lang leren. De markt van her-, om- en bijscholing biedt Koning Willem I College kansen om als opleidingspartner ook voor bedrijven en instellingen een logische keuze te zijn. Mutaties in zowel de studentaantallen als het onderwijsaanbod heeft direct grote gevolgen voor onder andere de omvang, inrichting en betaalbaarheid van de huisvesting. Dit vraagt een bepaalde mate van **flexibiliteit** en **wendbaarheid** van zowel de mensen, de organisatie, het gebouw en de gehele bouwportefeuille.
- **Campusvorming** is een belangrijke ontwikkeling. Dat houdt in dat wordt toegegroeid naar een plek van maatschappelijke meerwaarde waar mensen elkaar ontmoeten. Daarin vormt onderwijs niet de primaire functie, maar is het een onderdeel van het geheel '**leren, werken en ontmoeten**'. Verschillende partijen werken in gezamenlijkheid aan innovatieve ideeën en ontwikkelen kennis. De kracht van de campus zit in de combinatie van een gezamenlijke locatie, wens om samen te werken en het gezamenlijke programma. Het thema en de inrichting van de campus **verschillen per regio** en zijn afhankelijk van de **lokale behoefte**. Op het gebied van huisvesting vormt een campus zich niet in één keer en hangt het succes af van een breed scala aan partners en ontwikkelingen. Zodoende vormt dit een **streefbeeld** naar de toekomst toe.
- Als gevolg van onderwijskundige en technologische ontwikkelingen wordt het onderwijs **meer op maat, gepersonaliseerd en gedigitaliseerd**. Digitale ontwikkelingen maken het steeds makkelijker om plaats-, tijd- en persoonsonafhankelijk te werken. Daarnaast wordt het onderwijs steeds **flexibeler** vanwege deze digitalisering, maar eveneens door de **samenwerking met bedrijven en partners**. Zodoende krijgt de student steeds meer mogelijkheden om zijn of haar eigen leerproces, op maat, in te vullen. Dit vraagt om een duidelijke begeleidingsstructuur met heldere kaders zodat de student weet waar hij aan toe is. Op het gebied van huisvesting vraagt dit om een **flexibel en multifunctioneel gebouw met goede randvoorwaardelijke ruimten en faciliteiten**.
- **Meer ruimte voor ontmoeten en werken.** Het gebouw is niet langer primair gericht op kennisoverdracht, maar moet ook een toegankelijke en uitnodigende plek vormen die studenten uitnodigt te blijven hangen. Want naast kwalificatie zijn ook socialisatie en persoonsvorming belangrijke onderwijskundige opgaven. Hier draagt het bieden van een veilige en rustige leer- en werkomgeving met een diversiteit aan onderwijs-, ontmoeting- en overlegplekken aan bij.
- **Milieubewustzijn en duurzaamheid.** Het onderwijs heeft als maatschappelijke instelling een voorbeeldfunctie in het creëren van een duurzame leer- en werkomgeving met aandacht voor veiligheid en gezondheid. Naast het realiseren en onderhouden van deze omgeving is het ook de taak van het onderwijs deze denkwijze te delen, te tonen en zodoende gebruikers te inspireren.
- **Schaalvergroting.** De voorgenomen fusie resulteert in een schaalvergroting van onder andere onderwijsaanbod, financiën en huisvesting. Het onderwijsaanbod per regio zal worden heroverwogen en mogelijk resulteren in het centraliseren van bepaalde opleidingen en/of het bewust in stand houden van bepaalde locaties. Naarmate dit meer of minder zeker is wordt hierop geanticipeerd op het gebied van huisvesting.
- **Optimaal rendement uit maatschappelijke middelen.** Als nieuwe onderwijsinstelling draagt het 'nieuwe' Koning Willem I College er zorg voor dat de beschikbare middelen effectief en met een optimaal rendement worden ingezet. Dit houdt in dat de huisvestingslasten nu en in de toekomst binnen de gestelde kaders blijven.

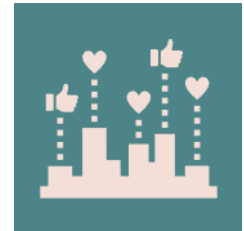
### 3. Huisvestingsvisie

Vanuit de ontwikkelingen in de context, de visie op onderwijs en het beslisdocument is een strategische huisvestingsvisie gedestilleerd. Dit is opgezet aan de hand van een zestal thema's die achtereenvolgens worden beschreven en resulteren in concrete huisvestingsdoelen. Het eerste thema, de sticky campus, vormt een overkoepelend geheel en heeft een relatie met alle vijf daaropvolgende omschreven invalshoeken.

#### 3.1 Sticky campus

##### In 2031...

biedt het 'nieuwe' Koning Willem I College een **integrale** leeromgeving met **alle benodigde functionaliteiten** voor een **passende blend**. Nieuwe vormen van leren zijn mogelijk door de inzet van onder andere **virtual** en **augmented reality**, en het gebruik van drones en robots. Deze vormen versterken de **technologische vaardigheden** van studenten. Om de **binding** van studenten en medewerkers met het college te borgen in een passende blend, is het college een echte **uitnodigende en uitdagende ontmoetingsplek**, een '**sticky campus**'.



Op deze sticky campus komen gebruikers graag **leren, werken, wonen** en **recreëren**. Het is een omgeving die gebruikers **uitdaagt** en **uitnodigt** om elkaar te **ontmoeten** en **samen** te werken. Zowel **studenten, medewerkers** als het **werkveld** zijn hier dus aanwezig. Deze **mix** zorgt voor een bepaalde **synergie** die zorgt dat je er wilt zijn. De sticky campus stimuleert innovatie en heeft **maatschappelijke relevantie**. Het vormt een plek waar mensen iets samen **ontwikkelen**. Zodoende wordt het een **innovatieve hub** waar veel partijen zijn gehuisvest en/of graag komen die bezig zijn met dezelfde (lokale en relevante) thematiek. Ook zijn de gebouwen in de toekomst mogelijk **24/7 toegankelijk** en worden deze door meerdere gebruikers gebruikt.

De basis van de huisvesting wordt gevormd met **vier regionale communities**. Deze zijn gepositioneerd in 's-Hertogenbosch, Veghel (Meerijstad), Oss en Cuijk. In de regionale communities wordt het **leren** van en met de studenten georganiseerd en vindt de **ontmoeting** plaats. Vanuit de regionale communities wordt gezocht naar de **regionale verbinding**.

Binnen de communities blijft het **persoonlijke** en **kleinschalige onderwijs** behouden. Een team van onderwijsprofessionals van zo'n 15 tot 20 personen verzorgt het onderwijs en de begeleiding en is verantwoordelijk voor zo'n **250 à 350 studenten** uit een cluster van verwante opleidingen. Ook voor dit onderwijsteam is die regionale community hun thuisbasis. Door deze constante ontmoeting wordt geborgd dat studenten en medewerkers daadwerkelijk worden gezien en gehoord en erbij horen. Op het gebied van huisvesting betekent dit dat de teams en clusters werken vanuit een **herkenbare plek** in het gebouw waar zowel studenten als medewerkers zich **thuis voelen**.

Dit betekent voor de huisvesting:

- Gebouwen stimuleren ontmoeten, samen leren en samenwerken. Gebouwen bieden een diversiteit aan (informele en formele) ontmoetings- en verblijfsruimten.
- Gebouwen en faciliteiten staan ten dienste van het ontwikkelen en leren en zijn toegankelijk voor alle partners die hier een rol in kunnen of willen spelen. Zo zijn faciliteiten te huren door externen, ook buiten reguliere kantooruren.
- Samenwerking (fysiek en/of organisatorisch gefaciliteerd) rondom lokaal relevante thema's.
- Het 'nieuwe' Koning Willem I College stoot bij voorkeur haar omvang niet-bekostigde capaciteit af aan partijen die als doel hebben de sticky-campus-principes (leren, werken, wonen en recreëren) te versterken. Vanwege bedrijfseconomische redenen (financieel en risicomanagement) heeft permanent afstoten de voorkeur. Als partijen enkel willen huren, dan zal dat vanuit zowel bedrijfseconomisch perspectief als onderwijsinhoudelijke en maatschappelijke relevantie worden afgewogen. Vanuit bedrijfseconomisch perspectief kan het niet zo zijn dat het 'nieuwe' Koning Willem I

College hiervoor extra moet investeren, gebouwen in stand moet houden en/of (financiële) risico's loopt.

- De vaste voorraad aan gebouwen bevindt zich in 's-Hertogenbosch, Veghel (Meierijstad), Oss en Cuijk. Uitgangspunt is daarbij om het aantal locaties binnen een stad zoveel mogelijk terug te brengen.
- Leeromgevingen zijn kleinschalig opgezet in eenheden van circa 250 tot 350 studenten.
- In het gebouwontwerp is veel aandacht voor de menselijke maat.

### 3.1.1 Ruimte voor flexibiliteit

#### In 2031...

heeft het 'nieuwe' Koning Willem I College een leeromgeving die ruimte biedt aan flexibel onderwijs. De school biedt ruimte voor keuzes op **inhoud**, **tijd** en **vorm**.



- Flexibiliseren op **inhoud** betekent dat studenten de mogelijkheid wordt gegeven om zich te verbreden, te verdiepen of iets extra's te doen binnen of buiten het college. Zoals excellentieprogramma's, een extra moderne vreemde taal, internationalisering of het volgen van onderwijs bij andere opleidingen.
- Als het gaat om flexibilisering in **tijd**, dan wordt de mogelijkheid geboden tot flexibele instroom, doorstroom én uitstroom. Daarnaast worden vormen van **plaats-** en **tijdonafhankelijk leren** gefaciliteerd. Daarbij is het van belang dat het onderwijs voldoende **toegankelijk** en **bereikbaar** blijft.
- Tot slot wordt flexibiliteit in de **vorm** van leren aangeboden. Daarbij put de organisatie uit een scala van didactische aanpakken die op maat wordt ingezet. Zo wordt vormgegeven aan de brede begrippen 'onderwijs op maat' en 'gepersonaliseerd' leren. Onderwijs op maat – naar **inhoud** en **aanpak** – betekent dat er rekening wordt gehouden met de behoeften en mogelijkheden van verschillende doelgroepen en een gevarieerde arbeidsmarkt.

Het overbrengen van de kennis vraagt om **sterk pedagogisch** en **didactisch vakmanschap**. Elke student heeft kwaliteiten en koestert dromen. De verwezenlijking daarvan vraagt om begeleiding op maat met aandacht voor persoonlijke ontwikkeling, loopbaanbegeleiding en het 'leren leren'. De begeleiding van studenten vindt zoveel mogelijk plaats in de dagelijkse onderwijscontext. Daarbij stellen de begeleiders de juiste vragen, werken doel- en ontwikkelingsgericht en geven feedback en feedforward aan iedere student. Het Koning Willem I College stimuleert daarnaast ook de dialoog tussen studenten (peerfeedback).

Naast de aandacht die uitgaat naar het flexibiliseren van de plek van leeromgeving blijft daarnaast ook aandacht uitgaan naar de **eigenheid** en **herkenbaarheid** van opleidingen. Opleidingen behouden een bepaalde mate van een 'eigen plek' waarin ze bijdraagt aan de identiteit van de opleiding. Het is daarbij van belang voor zowel studenten, medewerkers als andere betrokkenen dat er sprake is van een **veilig** en **positief** leerklimaat. Iedereen moet zich verzekerd voelen van zijn plek om optimaal te kunnen leren en presteren. Iedereen wordt **gezien** en de **sterke sociale cohesie** draagt bij aan de sociale controle en veiligheid.

Het onderwijs is nooit 'af' en het 'nieuwe' Koning Willem I College faciliteert mogelijkheden voor **innovatie** en stimuleert de ontwikkeling van het **reflecterend vermogen** binnen de onderwijsteams. Middels de wijze van inrichten ('teams aan zet'), het werkklimaat en de ontwikkelingsmogelijkheden wordt dit gestimuleerd. Dit vraagt ook om ruimte voor nieuwe projecten, experimenten en initiatieven.

De **gebouwportefeuille** is voldoende **flexibel** om onder andere de onderwijskundige, demografische en technologische ontwikkelingen op te vangen. De overcapaciteit is gereduceerd en er is een kernvoorraad aan gebouwen waarin het merendeel van het 'nieuwe' Koning Willem I College is gehuisvest. Daarnaast is er een beperkte flexibele schil om mutaties op te vangen.

Dit betekent voor de huisvesting:

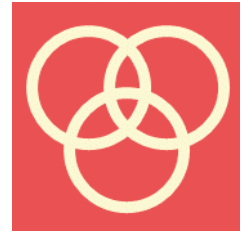
- Locaties beschikken over een diversiteit aan type leer-, studie- en verblijfplekken.
- Opleidingen zijn herkenbaar, hebben een eigen identiteit en zijn eenvoudig vindbaar. Bij binnenkomst is direct zichtbaar welke opleidingen in het gebouw zijn gehuisvest en de routing daarnaartoe is helder.
- Locaties vormen een sociaal en fysiek veilige omgeving. De omgeving biedt de student de ruimte om te zijn wie hij of zij is.
- Er is voldoende ruimte voor coaching, begeleiding en reflectie.
- De organisatie biedt ruimte voor experimenten en innovatie. Zodoende wordt er ruimte voor een 'leerlaboratorium' gecreëerd welke de ruimte biedt nieuwe didactische werkvormen en onderwijskundige concepten te ontwikkelen. Middels goede afspraken op het gebied van onder andere beheer en mate van gebruik wordt de toegankelijkheid gewaarborgd.

- Openheid in het gebouw is belangrijk. Het draait daarbij om zien en gezien worden. Een gastvrije ontvangst, een open structuur en goede zichtlijnen zijn hiervoor essentieel.
- Bij aanpassingen en realisatie van ruimten en gebouwen wordt gestreefd naar multifunctionaliteit en flexibiliteit. De mate waarin dit wordt doorgevoerd is een afweging tussen onder andere het beoogd gebruik, het niveau van flexibiliteit en de daaraan gerelateerde kosten.
- In de organisatie worden afspraken gemaakt wat het multifunctioneel gebruik van ruimten eenvoudig maakt. Denk hierbij onder andere aan het ruimtegebruik (roostering) en het beheer (eigenaarschap).
- Bij nieuwbouw en/of grootschalige aanpassingen is extra aandacht voor flexibiliteit in het gebouw.
- De capaciteit sluit aan op de ruimtebehoefte en er is sprake van maximaal 10% overcapaciteit.
- In de kernvoorraad is het grootste deel van de opleidingen gehuisvest en dit is ook in eigendom (of met langlopende en acceptabele huurcontracten). De flexibele schil wordt gebruikt voor: behoefte waarvoor medegebruik van ruimten en faciliteiten gunstiger is, behoefte die onverwacht is ontstaan, behoefte die op termijn wordt afgestoten en behoefte met een hoge onzekerheidsfactor.
- Gebouwen zijn gezond en voldoen minimaal aan de (arbo) wet- en regelgeving.

### 3.1.2 Samenwerking met het bedrijfsleven, onderwijs en overheid

#### In 2031...

biedt het 'nieuwe' Koning Willem I College **laagdrempelig** en **toegankelijk** onderwijs voor iedereen van **16 tot en met 67** jaar. Het onderwijs **is gericht op de praktijk** én vindt plaats **in de praktijk**. Het onderwijs sluit daarmee aan bij de **belevingswereld van het toekomstig werkveld** en dit stimuleert weer de **intrinsieke motivatie** van de student. Al vanaf de start van de opleiding leert de student de meest relevante werknemersvaardigheden en de juiste manier van werken. Er wordt gewerkt vanuit de **community gedachte** wat inhoudt dat studenten **grenzeloos** mogelijkheden wordt geboden om talent te ontwikkelen **voor de arbeidsregio**. Om dit te realiseren is de organisatie **omgevingsbewust** en heeft het samenwerken met regiopartners en lokale gemeenschappen. Dit zijn lokale en regionale **overheden, maatschappelijke instellingen, bedrijfsleven en onderwijs** (vmbo-mbo-hbo). Middels samenwerkingen, en in **co-creatie** met collega-instellingen, worden uitdagende opleidingen gerealiseerd **die aansluiten bij de behoefte vanuit de regio**.



Studenten doen gedurende hun opleiding **interdisciplinaire ervaringen** op door samen te werken met studenten van andere opleidingen en/of disciplines. Dit vereist **nauw contact** en **goede samenwerking** tussen de verschillende onderwijsteams. Hierdoor worden eenvoudiger **cross-overs** gerealiseerd en is de organisatie in staat snel te kunnen inspelen op actuele en innovatieve ontwikkelingen op de arbeidsmarkt. De goede samenwerking tussen opleidingen vereenvoudigt eveneens het delen van ruimten en het optimaal inzetten van middelen ten behoeve van de student. Bij de inrichting van de fysieke omgeving vormen **samenwerken**, het **delen van ruimten en faciliteiten**, **multifunctionele inrichting van ruimten** en het **flexibel ontwerpen** van gebouwen belangrijke uitgangspunten.

Dit betekent voor de huisvesting:

- De gebouwen zijn geschikt voor de brede doelgroep van 16 tot en met 67 jaar. Dit uit zich onder meer in de faciliteiten als horeca, sfeer, richting en bereikbaarheid in het algemeen.
- In de basis zijn de opleidingen met openbaar vervoer binnen één uur te bereiken en voor jongeren met een kwetsbare positie binnen 30 minuten (de signaalwaarde). Uitzonderingen blijven wel mogelijk, bijvoorbeeld bij kleine opleidingen waarvoor centralisatie bedrijfseconomisch aanzienlijk gunstiger is.
- Een realistische leeromgeving welke aansluit bij de praktijk. Deze leeromgeving vindt niet per definitie 'op school' plaats, maar kan ook elders plaatsvinden (bij bedrijven, instellingen, thuis, ...). Dit vraagt om voldoende afstemming met partners (bedrijfsleven, onderwijs en overheid) in de regio.
- Het 'nieuwe' Koning Willem I College is actief op zoek naar kansen en mogelijkheden om dicht bij de praktijk gehuisvest te zijn. Enerzijds kan dit door de praktijk nabij de school te huisvesten, anderzijds kan dit door zelf dicht bij de praktijk te gaan zitten.
- Indien de leeromgeving op school is gerealiseerd is deze contextrijk. Dat betekent dat deze realistisch is en zoveel mogelijk overeenkomt met de praktijk 'in het echt.'
- De leeromgeving in de school biedt voldoende faciliteiten en voorzieningen voor gastsprekers en bezoek.
- Elke locatie heeft een fysiek 'servicepunt' waar studenten en bedrijfsleven terecht kunnen voor vragen en/of ondersteuning.

### 3.1.3 Duurzame huisvesting waar milieubewust wordt gehandeld

#### In 2031...

is het 'nieuwe' Koning Willem I College een voorbeeld als het gaat om **duurzame huisvesting** en **circulariteit**. De sleutel voor een duurzame toekomst ligt immers bij het onderwijs. Dat is de plek waar de generatie van morgen wordt opgeleid. Belangrijke uitgangspunten zijn hierbij de **Duurzame Ontwikkelingsdoelen (SDG's)** zoals opgesteld door de Verenigde Naties. Uitgangspunten zoals onder andere goede gezondheid en welzijn (#3), duurzame energie (#7), duurzame steden en gemeenschappen (#11), verantwoorde consumptie en productie (#12) en klimaatactie (#13) zijn in de besluitvorming van de school omtrent huisvesting verankerd.



In 2031 zijn de gebouwen in eigendom reeds **Paris Proof** conform het streefdoel **2030**. Dit houdt in dat de CO<sub>2</sub>-uitstoot tussen 1-1-2018 en 31-12-2029 met minimaal 49% is afgenomen ten opzichte van 1990. Daarnaast heeft de MBO-raad een concrete minimale doelstelling voor 2030 geformuleerd: ten minste 2% minder CO<sub>2</sub>-uitstoot per jaar tot 2030. Deze doelstelling wordt bereikt door meer inzet van het afstoten van overbodige huisvesting, duurzame nieuwbouw, energiebesparende maatregelen en gebruikmaken van duurzame energiebronnen. Ook is de instelling **goed op weg** de doelstelling van 2050, **95% CO<sub>2</sub>-reductie**, te behalen.

Naast de focus op energie is de school ook actief bezig met **groen in**, rond en op de **terreinen en gebouwen**. Dit draagt bij aan een gezonder werk- en leerklimaat (o.a. binnenklimaat en positief isolerend effect op het gebouw), draagt bij aan de biodiversiteit in de omgeving, verfraait de omgeving en buffert het regenwater.

Naast de feitelijke verduurzaming ziet de instelling het ook als haar **maatschappelijke opgave** om de **kennis te delen** met zowel de sector als haar studenten. Zodoende is het schoolgebouw een **leervoorbeeld**. Maatregelen en het effect ervan zijn zoveel mogelijk **zichtbaar** en worden gebruikt in het onderwijsprogramma. In planvorming, zowel nieuwbouw, renovatie als verbouwingen, wordt gestreefd naar onder andere circulariteit, gasloos bouwen en het opstellen van een materialenpaspoort.

Dit betekent voor de huisvesting:

- De organisatie beschikt over een instellingsroutekaart waarin het haar duurzaamheidsambities en plannen nader heeft uitgewerkt.
- Tot en met 2030 neemt de CO<sub>2</sub>-uitstoot met 2% per jaar af. Concreet betekent dit: 8% in 2021, 16% in 2025 en 24% in 2029. Hiervoor is het noodzakelijk dat het CO<sub>2</sub>-uitstoot in kaart wordt gebracht en gemonitord.
- Bij planvorming wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de klimaatdoelstellingen. Dat wil zeggen: inzetten op ENG (Energie Neutraal Gebouw), circulariteit en een materialenpaspoort.
- Locaties worden goed onderhouden conform een duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP). In de uitvoering van dit onderhoudsplan wordt ook de functionaliteit en toekomstbestendigheid van de locatie meegenomen.
- Vanwege de betaalbaarheid worden de niet duurzame gebouwen en installaties zoveel mogelijk op natuurlijke vervangingsmomenten afgestoten, vervangen of verduurzaamd.
- Het 'nieuwe' Koning Willem I College vervult een voorbeeldfunctie in de verduurzamingsopgave. Duurzame maatregelen worden getoond en kennis wordt gedeeld.
- De school gaat actief bezig met een visie en beleid op het gebied van groen in, op en rond de gebouwen en terreinen.

### 3.1.4 Schaalvergroting en gezonde bedrijfsvoering

#### In 2031...

is als gevolg van de fusie de gebouwcapaciteit samengevoegd en de bedrijfsvoering veranderd. Op het gebied van huisvesting vergroot deze schaalvergroting de **mogelijkheden** en **flexibiliteit** om het **ruimtegebruik aan te laten sluiten op de behoefte**.

Daar waar in 2021 nog sprake is van een aanzienlijke omvang aan niet-bekostigde ruimte, is deze in 2031 gereduceerd door het beter benutten en afstoten van gebouwen. Hierdoor blijven de huisvestingslasten beperkt en komt dit ten goede aan de kwaliteit van het te geven onderwijs.

Bij deze reductieopgave is het, zoals in het beslisdocument al omschreven, niet uitgesloten dat enkele opleidingen op termijn zullen worden **geconcentreerd**. Daar staat tegenover dat de betreffende opleiding niet verdwijnt, maar **'in de buurt' beschikbaar blijft**. Gelijke opleidingen die nu in verschillende steden zijn gehuisvest blijven zo lang als mogelijk intact. De onderling verschillende onderwijsaanpak, die desondanks in lijn is met de gemeenschappelijke visie op onderwijs, biedt studenten diversiteit in hun keuze welke aanpak het beste bij hen past. Uitgangspunt daarbij blijft wel dat onderwijs voor studenten van niveau 1 en 2 **altijd in de nabijheid** wordt aangeboden. In de besluitvorming van de positionering van verschillende opleidingen is de huisvesting **niet leidend**, maar wel **één van de mee te nemen aspecten** in de besluitvoering.

Dit betekent voor de huisvesting:

- Een reductieopgave van circa 26.000 m<sup>2</sup> bvo om de omvang niet-bekostigde ruimte te reduceren tot 10%.
- Een integrale blik op het wel/niet doen van investeringen in gebouwen in relatie tot de toekomstbestendigheid van het gebouw en de locatie.
- Zowel de huisvesting- als totale baten en lasten zijn inzichtelijk. Bij planvorming wordt het (lange) termijneffect van investeringen doorgerekend.
- Eenduidigheid in het berekenen van de huisvestingslasten (met name de afschrijvingstermijnen).

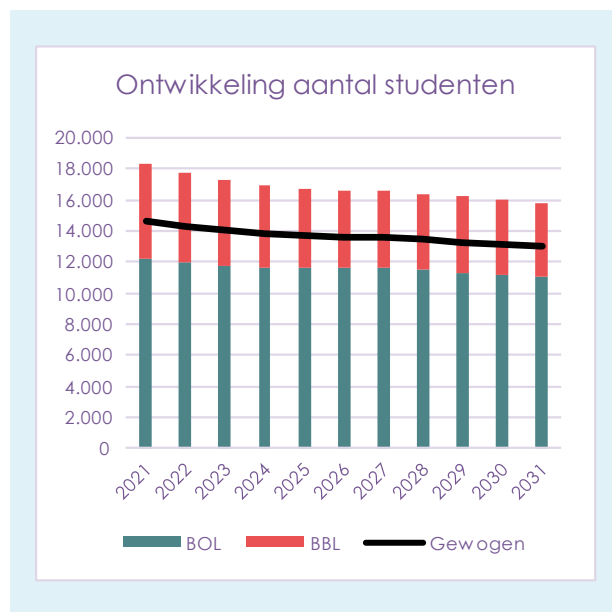


## 4. Prognose en bepaling ruimtebehoefte

### 4.1 Ontwikkeling aantal studenten

Het IHP is gebaseerd op de aangeleverde prognoses vanuit het Koning Willem I College tot en met 2024/2025 (Stephanie Kuijper, 14-12-2020) en ROC de Leijgraaf tot en met 2025/2026 (Vincent Bartels, 15-10-2021). Voor de jaren daarna is de prognose geëxtrapoleerd op basis van de trend in de prognoses van DUO (MBO Planningstool, 15-10-2021). De onderverdeling naar de locaties is verhoudingsgewijs gelijk gehouden.

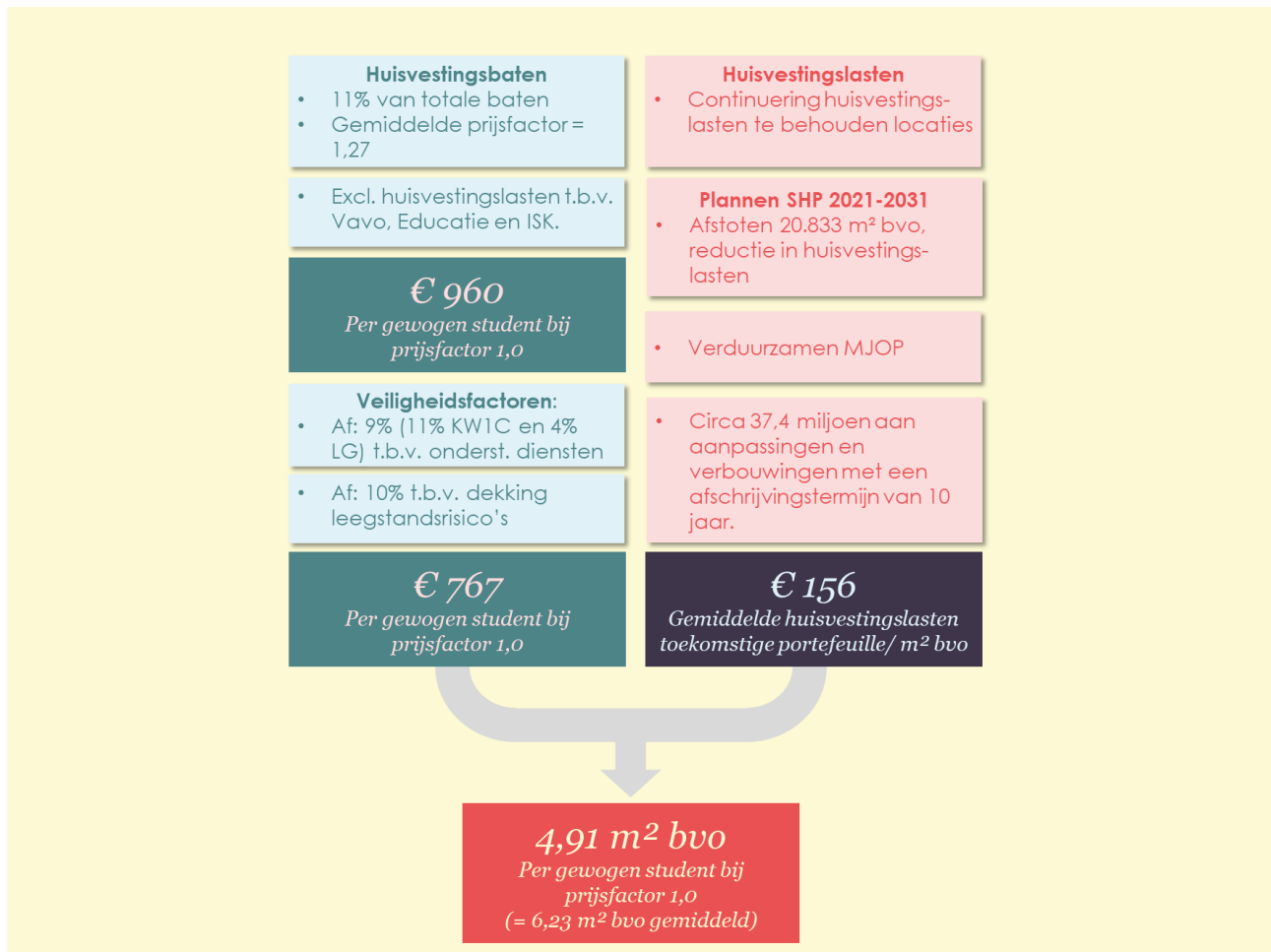
Op dit moment hebben beide instellingen gezamenlijk circa 18.300 regulier bekostigde ongewogen studenten. Op basis van de prognose neemt het aantal studenten de komende 10 jaar met bijna 2.500 ongewogen studenten af tot 15.800 (-14%). De absolute daling van het aantal BOL- (-1.120) en BBL- (-1.380) studenten overloopt elkaar nauwelijks. Wel is de daling procentueel bij BBL (-22%) een stuk sterker waarneembaar dan bij de BOL-opleidingen (-9%). Het schema schetst de beschreven ontwikkeling.



### 4.2 Bepaling ruimtebehoefte

Doordat de kosten voor huisvesting in de afgelopen jaren harder zijn gestegen dan de Rijksbijdrage, is een scherpe ruimtenormering nodig. Op die manier kan ook in de toekomst worden voorkomen dat de kosten voor huisvesting onevenredig drukken op de beschikbare middelen voor het primaire proces. ICS adviseert de genormeerde oppervlakte te koppelen aan de bekostigingssystematiek in het mbo. De prijsfactoren zijn landelijk vastgesteld en worden gepubliceerd via de Dienst Uitvoering Onderwijs. De prijsfactoren zijn niet rechtstreeks afgestemd op de ruimtebehoefte, maar in algemene zin kan worden gesteld dat een opleiding (crebo) met een hogere prijsfactor (bijvoorbeeld technische opleidingen) een hogere ruimtebehoefte heeft dan een opleiding met een lagere prijsfactor (bijvoorbeeld economie). Omdat de bekostiging van huisvesting een percentage van de totale bekostiging betreft, is de koppeling aan de prijsfactoren wel reëel. Op die manier is een verantwoorde omvang te bepalen en kan gelijktijdig rekening worden gehouden met diversiteit aan opleidingen. Deze methodiek resulteert in een gewogen gemiddelde van 1,27. In bijlage 1 staat de gemiddelde prijsfactor op locatieniveau weergegeven.

ICSadviseurs heeft zich bij de opzet van de ruimtenorm gebaseerd op de Rijksbijdrage zoals opgenomen in de meerjarenraming, zoals beide organisaties deze ter beschikking hebben gesteld, inclusief de hierbij omschreven uitgangspunten. Daarnaast is ICSadviseurs ervan uitgegaan dat de huisvestingslasten ongeveer 11% van de totale baten mogen bedragen. Beide instellingen hanteren hierin nog geen vastgesteld beleid (kwaliteit is het primaire uitgangspunt), maar die 11% is een binnen het beroepsonderwijs veel gehanteerd uitgangspunt en is ontleend uit onderleggers vanuit het ministerie. Overigens is de signaleringssgrens vanuit de onderwijsinspectie 15% (huisvestingslasten als onderdeel van de totale lasten). Met de 11% als uitgangspunt blijft de normering daar ruim onder. Het schema op de volgende pagina schetst hoe ICSadviseurs tot de ruimtenormering is gekomen. Vervolgens wordt de schematische weergave toegelicht.



De ruimtebehoefte per gewogen student bij een prijsfactor van 1,0 is 4,91 m² bvo. Dit is berekend door de huisvestingsbaten per gewogen student te delen door huisvestingslasten per m² bvo. De gemiddelde prijsfactor binnen de organisatie is 1,27, zodoende is de gemiddelde ruimtebehoefte per gewogen student 6,23 m² bvo. De huisvestingsbaten en -lasten zijn als volgt berekend:

### Huisvestingsbaten

Eerder is beschreven dat ICSadviseurs ervan is uitgegaan dat de huisvestingsbaten ongeveer 11% van de totale baten bedragen. Om de huisvestingsbaten per regulier bekostigde student (met crebo) te kunnen berekenen zijn eerst de huisvestingslasten ten behoeve van niet-regulier bekostigd onderwijs ervan afgehaald (Vavo, Educatie en ISK). Vervolgens resteren de huisvestingsbaten ten behoeve van de regulier bekostigde studenten. De gemiddelde prijsfactor daarvan is 1,27. Om uit te komen op de prijs per gewogen student met een prijsfactor 1,0 worden de huisvestingsbaten gedeeld door het aantal gewogen studenten en de gemiddelde prijsfactor.

Als 'veiligheidsfactoren' heeft ICSadviseurs een percentage van 10% aan niet-bekostigde ruimten (leegstand) meegenomen. Veel instellingen merken dat een percentage tot circa 10% goed te bekostigen is, maar dat een groter aantal van niet-bekostigde ruimten direct effect heeft op de beschikbare middelen. ICSadviseurs heeft geconstateerd dat de huidige hoeveelheid niet-bekostigde ruimten bij ongewijzigd beleid aanzienlijk groter is. Om dit te kunnen bekostigen vraagt dit dus een reductie van ruimte.

Een andere afslag waar ICSadviseurs mee gerekend heeft, is een percentage ten behoeve van de ruimte voor de centrale (locatieoverstijgende) ondersteunende diensten. Voor het huidige Koning Willem I College is

gerekend met een percentage van 11%. Dit percentage is gebaseerd op het huidige ruimtegebruik. Wanneer ICSadviseurs dit vergelijkt met haar benchmark bij andere mbo-instellingen dan is dit een erg hoog percentage. Voor ROC de Leijgraaf is een percentage van 4% aangehouden. Dit percentage heeft ICSadviseurs ontleend uit haar benchmarks bij andere mbo-instellingen. Zodoende resteert dit veiligheidspercentage in een gewogen gemiddelde van circa 9% (circa 10.000 m<sup>2</sup> bvo).

### Huisvestingslasten

De gemiddelde huisvestingslasten van de toekomstige portefeuille van de gefuseerde organisaties gezamenlijk zijn in 2031, na uitvoering van de adviezen in dit IHP, circa € 156 per m<sup>2</sup> bvo. De hoogte hiervan is gemiddeld vergeleken met andere mbo-instellingen. De huisvestingslast is als volgt tot stand gekomen:

- Continuering van de exploitatie- en (aflopende) afschrijvingslasten van de te behouden locaties conform de meerjarenbegroting (methodiek in bijlage 2 toegelicht);
- Afstoten van capaciteit conform de adviezen uit dit IHP (20.833 m<sup>2</sup> bvo, zie bijlage 3 voor de berekening). De verzekering, rente, huur- en exploitatielasten van deze locaties komen te vervallen. De resterende afschrijvingslasten lopen door en het eventueel volledig afboeken van de boekwaarden van deze locaties vraagt maatwerk;
- Indicatief is gerekend met circa 25% aan verbouwingen over de omvang van de toekomstige ruimtebehoefte (106.733 m<sup>2</sup> bvo). Hiervoor is gerekend met de huidige verbouwkosten van € 1.400 per m<sup>2</sup> bvo (50% van de huidige bouwprijs per m<sup>2</sup> bvo). Dit resulteert in circa € 37,4 miljoen aan investeringen verspreid over de komende 10 jaar met een afschrijvingstermijn van 10 jaar (prijspeil 2021);
- Voor de stap van het regulier meerjarenonderhoudsplan naar een duurzaam meerjarenonderhoudsplan is gerekend met een eenmalige uitgave van € 350 per m<sup>2</sup> bvo om het onderhoud naar dit duurzaamheidsniveau te verhogen. Verwacht wordt dat deze over de komende 20 jaar op natuurlijke momenten wordt doorgevoerd. Daarom is gerekend met een aanvullende onderhoudslast van € 17,50 per jaar over de te behouden capaciteit in eigendom. De hoogte van deze eenmalige uitgave (€ 350 per m<sup>2</sup> bvo) is een aanneme op basis van ervaring uit eerdere door ICSadviseurs begeleide projecten en exclusief het kwalitatief verbeteren van het binnenklimaat (vaak noodzakelijk als gevolg van het verbeteren/isoleren van de schil). Het is in dit stadium nog niet in te schatten welke aanvullende maatregelen per gebouw te nemen zijn. Het is dus niet specifiek per gebouw geraamd en kan in de praktijk dus mee- of tegenvallen;
- In de berekening van zowel de toekomstige huisvestingsbaten als huisvestingslasten is niet gerekend met indexaties en/of prijsstijgingen.

### Ruimtebehoefte

Uit bovenstaande berekening volgt een huisvestingsnorm van 4,91 m<sup>2</sup> bvo per gewogen student bij een prijsfactor van 1,0. Deze basisnorm heeft ICSadviseurs vervolgens toegepast op de gehele portefeuille van het 'nieuwe' Koning Willem I College. Bij het bepalen van de ruimtebehoefte van een opleiding geldt dat deze 4,91 m<sup>2</sup> bvo moet worden vermenigvuldigd met de prijsfactor die bij het betreffende crebo hoort en het aantal gewogen studenten. In deze berekening wordt voor een BOL-student gerekend met een weging van 1,0, voor een BBL-student niveau 1 met een weging van 0,5 en voor BBL-studenten niveau 2 t/m 4 met een weging van 0,4. De gemiddelde prijsfactor bij het 'nieuwe' Koning Willem I College bedraagt 1,27. Dit betekent dat de gemiddelde ruimtebehoefte volgens deze norm uitkomt op 6,23 m<sup>2</sup> bvo.

## 5. Huidige staat van de huisvesting

Dit hoofdstuk schetst per locatie een 'factsheet' waarop een aantal onderwerpen inzichtelijk gemaakt zijn.

### 5.1 Toelichting

In de factsheets komen de volgende onderwerpen terug:

#### Ontwikkeling aantal studenten

Per locatie is de ontwikkeling van het aantal gewogen studenten zichtbaar gemaakt. De prognose is op locatieniveau door beide organisaties aangeleverd.

De ontwikkeling van 'niet-regulier bekostigde opleidingen' (zonder crebo) zoals Educatie, Vavo en ISK zijn hierin niet meegenomen. Op de locaties Muntelaar 11 en Noordkade staan geen studenten geregistreerd.

**Het aantal ongewogen studenten neemt de komende 10 jaar stapsgewijs af van 18.337 (2021) naar 16.619 (2026) en 15.826 (2031). Vertaald naar gewogen studenten betekent dit een daling van circa 14.650 naar bijna 13.000 (-11,5%)**

#### Vergelijking ruimtebehoefte en capaciteit

Per locatie is de ruimtebehoefte berekend op basis van de systematiek zoals reeds omschreven (bij regulier bekostigde studenten) of op basis van het huidige (ingeschatte) ruimtegebruik (bij niet-reguliere studenten). Wanneer derden ruimte/vleugels huren in een locatie, dan is dit in de capaciteitsberekening reeds gecorrigeerd.

**Op basis van het studentenaantal in 2021/2022 is de ruimtebehoefte circa 103.200 m<sup>2</sup> bvo. Als gevolg van de studentendaling neemt de ruimtebehoefte de komende 10 jaar met circa 11.500 m<sup>2</sup> bvo af tot bijna 91.700 m<sup>2</sup> bvo.**

In de uitgangspunten en berekeningen is rekening gehouden met een veiligheidsmarge van 10% aan niet-bekostigde ruimte. Deze 10% biedt enige speelruimte voor bijvoorbeeld interne verschuivingen en/of groei. Dit is circa 10.300 (2021) tot 9.100 (2031) m<sup>2</sup> bvo.

### Ontwikkeling aantal gewogen studenten

Locatiegegevens	Aantal regulier bekostigde studenten (GEWOGEN)		
	2021/2022	2031/2032	Vershil 2021-2031
Naam locatie/gebouw			
Koning Willem I College	11.256	10.074	-11%
Campus Onderwijsboulevard	3.033	2.670	-12%
Campus Vlijmenseweg	6.548	5.934	-9%
Locatie Weidonklaan	175	156	-11%
Locatie Marathonloop	395	362	-8%
Locatie Rietveldenweg	277	242	-13%
Locatie Stadionlaan	0	0	-
Locatie Jacob van Maerlantstraat	433	396	-9%
Locatie De Kleine Elst	98	80	-18%
Locatie Meester Vriensstraat	78	60	-23%
Gasstraat-Oost 12	12	10	-23%
ROC de Leijgraaf	3.400	2.897	-15%
Veghel, Muntelaar 10	1.529	1.302	-15%
Oss, Euterpeaan 100	798	687	-14%
Cuijk, Jan van Cuijkstraat 52	249	215	-14%
Veghel, Muntelaar 11	0	0	-
Veghel, Noordkade 10-12	0	0	-
Oss, Nelson Mandelaboulevard 4	644	538	-16%
Oss, Gasstraat Oost 12	105	90	-14%
Cuijk, Beversestraat 20	74	65	-13%
Uden, Udenseweg 2	0	0	-
<b>Totaal</b>	<b>14.656</b>	<b>12.971</b>	<b>-11%</b>

Bron: KWIC t/m 2024/2025 (Stephanie Kuijper, 14-12-2020) en ROC LG t/m 2025/2026 (Vincent Bartels (15-10-2021)). Vervolgens is deze data geëxtrapoleerd op basis van de procentuele ontwikkeling in de DUO prognoses (MBO Planningstool, 15-10-2021)

### Ontwikkeling ruimtebehoefte

Locatiegegevens	Ontwikkeling ruimtebehoefte		
	2021/2022	2031/2032	Vershil 2021-2031
Naam locatie/gebouw			
Koning Willem I College	80.735	72.485	-10%
Campus Onderwijsboulevard	24.749	22.062	-11%
Campus Vlijmenseweg	43.925	39.748	-10%
Locatie Weidonklaan	858	765	-11%
Locatie Marathonloop	2.912	2.670	-8%
Locatie Rietveldenweg	2.148	1.875	-13%
Locatie Stadionlaan	1.100	1.100	0%
Locatie Jacob van Maerlantstraat	2.163	1.977	-9%
Locatie De Kleine Elst	720	593	-18%
Locatie Meester Vriensstraat	578	445	-23%
Gasstraat-Oost 12	91	70	-23%
ROC de Leijgraaf	22.481	19.208	-15%
Veghel, Muntelaar 10	9.501	8.093	-15%
Oss, Euterpeaan 100	5.617	4.831	-14%
Cuijk, Jan van Cuijkstraat 52	1.492	1.285	-14%
Veghel, Muntelaar 11	0	0	-
Veghel, Noordkade 10-12	0	0	-
Oss, Nelson Mandelaboulevard 4	4.182	3.494	-16%
Oss, Gasstraat Oost 12	777	665	-14%
Cuijk, Beversestraat 20	582	508	-13%
Uden, Udenseweg 2	330	330	0%
<b>Totaal</b>	<b>103.216</b>	<b>91.693</b>	<b>-11%</b>
Marge tot 10% niet bek. capaciteit	10.322	9.169	-

Per locatie is de ruimtebehoefte vergeleken met de beschikbare capaciteit. Dit resulteert in een overzicht van de 'niet-bekostigde ruimte' per locatie.

**De totale omvang aan niet-bekostigde ruimte neemt de komende 10 jaar toe van circa 24.400 m<sup>2</sup> bvo (19%) naar 35.900 m<sup>2</sup> bvo (28%) bij een ongewijzigde huisvestingsituatie.**

De 10% veiligheidsmarge 'dempt' een overschrijding van 10.300 m<sup>2</sup> bvo (2021) tot 9.100 m<sup>2</sup> bvo (2031). Desondanks resteert nog een omvang van circa 14.000 m<sup>2</sup> bvo tot 26.750 m<sup>2</sup> bvo aan niet-bekostigde ruimte. Boven de 10% aan niet-bekostigde ruimte is het nodig om te kijken naar afstoten van capaciteit, bijvoorbeeld door afstoten van (delen van) gebouwen en/of verhuur van gebouwdelen.

### Beoordeling functionaliteit en kwaliteit van de gebouwen

Tijdens de werksessie is met de betrokkenen een 'Quicksan' gemaakt van het eigen oordeel over de verschillende locaties. Daarbij is gekeken naar de huisvestingsvisie met uitgangspunten voor de huisvesting zoals reeds omschreven.

Daarnaast is de kwaliteit van de gebouwen beoordeeld door de afdelingen Huisvesting (en Facilities) van beide organisaties. Deze beoordeling heeft betrekking op de technische staat, de basis functionaliteit, flexibiliteit (aanpasbaarheid), veiligheid, binnenklimaat en duurzaamheid. De uitkomsten hiervan staan zowel hiernaast als in de factsheet per locatie weergegeven.

### Ontwikkeling omvang 'niet-bekostigde' capaciteit

Locatiegegevens	Omvang niet-bekostigde		Procentueel	
	2021/2022	2031/2032	2021/2022	2031/2032
Naam locatie/gebouw				
Koning Willem I College	10.909	19.158	12%	21%
Campus Onderwijsboulevard	6.117	8.804	20%	29%
Campus Vlijmenseweg	336	4.513	1%	10%
Locatie Weidonklaan	970	1.063	53%	58%
Locatie Marathonloop	839	1.081	22%	29%
Locatie Rietveldenweg	1.167	1.440	35%	43%
Locatie Stadionlaan	1.170	1.170	52%	52%
Locatie Jacob van Maerlantstraat	1.140	1.326	35%	40%
Locatie De Kleine Elst	-520	-393	-260%	-196%
Locatie Meester Vriensstraat	1.122	1.255	66%	74%
Gasstraat-Oost 12	59	80	39%	53%
ROC de Leijgraaf	13.481	16.754	37%	45%
Veghel, Muntelaar 10	5.277	6.685	36%	41%
Oss, Euterpelaan 100	5.891	6.677	51%	58%
Cuijk, Jan van Cuijkstraat 52	1.050	1.257	41%	49%
Veghel, Muntelaar 11	670	670	100%	100%
Veghel, Noordkade 10-12	125	125	100%	100%
Oss, Nelson Mandelaboulevard 4	53	741	1%	17%
Oss, Gasstraat Oost 12	-77	35	-11%	5%
Cuijk, Beversestraat 20	492	566	46%	53%
Uden, Udenseweg 2	0	0	0%	0%
<b>Totaal</b>	<b>24.390</b>	<b>35.913</b>	<b>19%</b>	<b>28%</b>
Niet-bekostigde capaciteit boven de 10% grens.	14.068	26.743	11%	21%

### Beoordelen aansluiting locaties op huisvestingsvisie



### Beoordeling kwaliteit van gebouwen door Huisvesting

Naam locatie/gebouw	Techn. staat exterieur	Techn. staat interieur	Functionaliteit	Flexibiliteit	Veiligheid	Binnenklimaat	Duurzaamheid
Koning Willem I College	4	4	3	3	4	4	3
Campus Onderwijsboulevard	4,25	4,25	4	3,5	4	3,5	3
Campus Vlijmenseweg	4	3	4	3	4	3	2
Locatie Weidonklaan	4	4	4	4	4	4	3
Locatie Marathonloop	3	3	4	5	4	3	2
Locatie Rietveldenweg	5	4	4	4	4	4	3
Locatie Stadionlaan	4	3	4	3	4	3	3
Locatie Jacob van Maerlantstraat	3	3	4	4	4	3	2
Locatie De Kleine Elst	4	4	4	3	4	4	3
Locatie Meester Vriensstraat	0	0	0	0	0	0	0
Gasstraat-Oost 12	0	0	0	0	0	0	0
ROC de Leijgraaf	4	4	4	4	4	5	3
Veghel, Muntelaar 10	2	3	3	5	4	4	3
Oss, Euterpelaan 100	5	5	4	2	4	5	3
Cuijk, Jan van Cuijkstraat 52	5	5	4	1	4	3	1
Veghel, Muntelaar 11	0	0	0	0	0	0	0
Veghel, Noordkade 10-12	5	5	4	3	4	5	4
Oss, Nelson Mandelaboulevard 4	2	2	1	1	3	2	2
Oss, Gasstraat Oost 12	3	5	5	3	5	5	4
Cuijk, Beversestraat 20	0	0	0	0	0	0	0
Uden, Udenseweg 2	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>							

## Financiële prestaties

Bij de financiële prestaties zijn de volgende aspecten in beeld gebracht:

**Huisvestingsratio:** Een belangrijke indicator voor de financiële prestatie is de huisvestingsratio. Dit is het aandeel huisvestingslasten in de totale kosten. De huisvestingsratio wordt tevens door de onderwijsinspectie gehanteerd bij het toetsen van de doelmatigheid van bestedingen door onderwijsinstellingen. De signaleringswaarde die de inspectie hanteert bedraagt 15% (dat wil zeggen dat maximaal 15% van alle kosten van een onderwijsinstelling besteed mag zijn aan huisvesting). Deze is op dit moment met circa 10% gezond. ICSadviseurs ziet bij vergelijkbare mbo-instellingen een huisvestingsratio van circa 10% tot 11%. Op basis van de begroting neemt deze op termijn iets af. Echter, dat nog exclusief nieuwe, aanvullende en niet begrote, investeringen ten behoeve van bijvoorbeeld duurzaamheid, functionele wensen en toekomstige planvorming. Ook plannen voor bijvoorbeeld af te stoten locaties zijn hierin nog niet meegenomen. Zodoende kan bij ongewijzigd beleid een hoger percentage worden verwacht.

**Huisvestingslasten per m<sup>2</sup> bvo:** de kapitaal- en exploitatielasten vormen de totale huisvestingslasten. De huisvestingslasten bedragen gemiddeld € 135 per m<sup>2</sup> bvo en zijn hiermee gemiddeld/iets bovengemiddeld ten opzichte van het landelijk gemiddelde (circa €125 per m<sup>2</sup> bvo). De huisvestingslasten van de huurlocaties liggen iets hoger, maar de absolute hoogte hiervan is veelal beperkt.

**Kapitaallasten:** dit zijn de afschrijvingen (gebouw en verbouwingen), huur, verzekering, rentelasten en van ROC de Leijgraaf ook de afschrijvingen van het groot onderhoud (MJOP). De hoogte hiervan bij beide instellingen ligt circa € 13 per m<sup>2</sup> bvo uit elkaar. Bovendien is de kapitaallast bij ROC de Leijgraaf inclusief groot onderhoud en met andere (langere) afschrijvingstermijnen.

**Exploitatielasten:** dit zijn de exploitatielasten voor groot onderhoud (enkel bij KWIC), klein onderhoud, energie en water, schoonmaak, heffingen, belastingen en overige huisvestingslasten. Vanwege de verschillende uitgangspunten in posten geldt ook hier dat de exploitatielasten niet een-op-een vergelijkbaar zijn.

## Huisvestingsratio 'bij ongewijzigde situatie'

Locatiegegevens	Huisvestingsratio		
	2021	2026	2031
Koning Willem I College	10,6%	Gefuseerd	
ROC de Leijgraaf	9,8%	Gefuseerd	
<b>Totaal</b>	<b>10,4%</b>	<b>10,1%</b>	<b>9,4%</b>

Op basis van de meerjarenbegrotingen en exclusief nieuwe, aanvullende en niet begrote, investeringen t.b.v. bijvoorbeeld duurzaamheid en functionele aanpassingen.

## Huisvestingslasten 2021 (per m<sup>2</sup> bvo)

Locatiegegevens	Huisvestingslasten 2021		
	Totaal kapitaal-lasten	Totaal exploitatie-lasten	Totaal
Koning Willem I College	€ 80	€ 61	€ 141
Campus Onderwijsboulevard	€ 76	€ 44	€ 120
Campus Vlijmenseweg	€ 73	€ 69	€ 142
Locatie Weidonklaan	€ 78	€ 114	€ 192
Locatie Marathonloop	€ 64	€ -	€ 64
Locatie Rietveldenweg	€ 51	€ 12	€ 62
Locatie Stadionlaan	€ 119	€ 18	€ 137
Locatie Jacob van Maerlantstraat	€ 70	€ 35	€ 106
Locatie De Kleine Elst	€ 248	€ -	€ 248
Locatie Meester Vriensstraat	€ 62	€ 25	€ 87
Gasstraat-Oost 12	€ 42	€ -	€ 42
ROC de Leijgraaf	€ 67	€ 52	€ 120
Veghel, Muntelaar 10	€ 39	€ 39	€ 77
Oss, Euterpelaaan 100	€ 43	€ 38	€ 81
Cuijk, Jan van Cuijkstraat 52	€ 58	€ 53	€ 111
Veghel, Muntelaar 11	€ 159	€ -	€ 159
Veghel, Noordkade 10-12	€ 103	€ 19	€ 122
Oss, Nelson Mandelaboulevard 4	€ 168	€ 32	€ 200
Oss, Gasstraat Oost 12	€ 140	€ 54	€ 194
Cuijk, Beversestraat 20	€ 179	€ 61	€ 239
Uden, Udenseweg 2	€ 124	€ 22	€ 146
<b>Gemiddeld</b>	<b>€ 77</b>	<b>€ 58</b>	<b>€ 135</b>

Kleuropmaak op basis van de afwijking t.o.v. het gemiddelde van €135 per m<sup>2</sup> bvo.

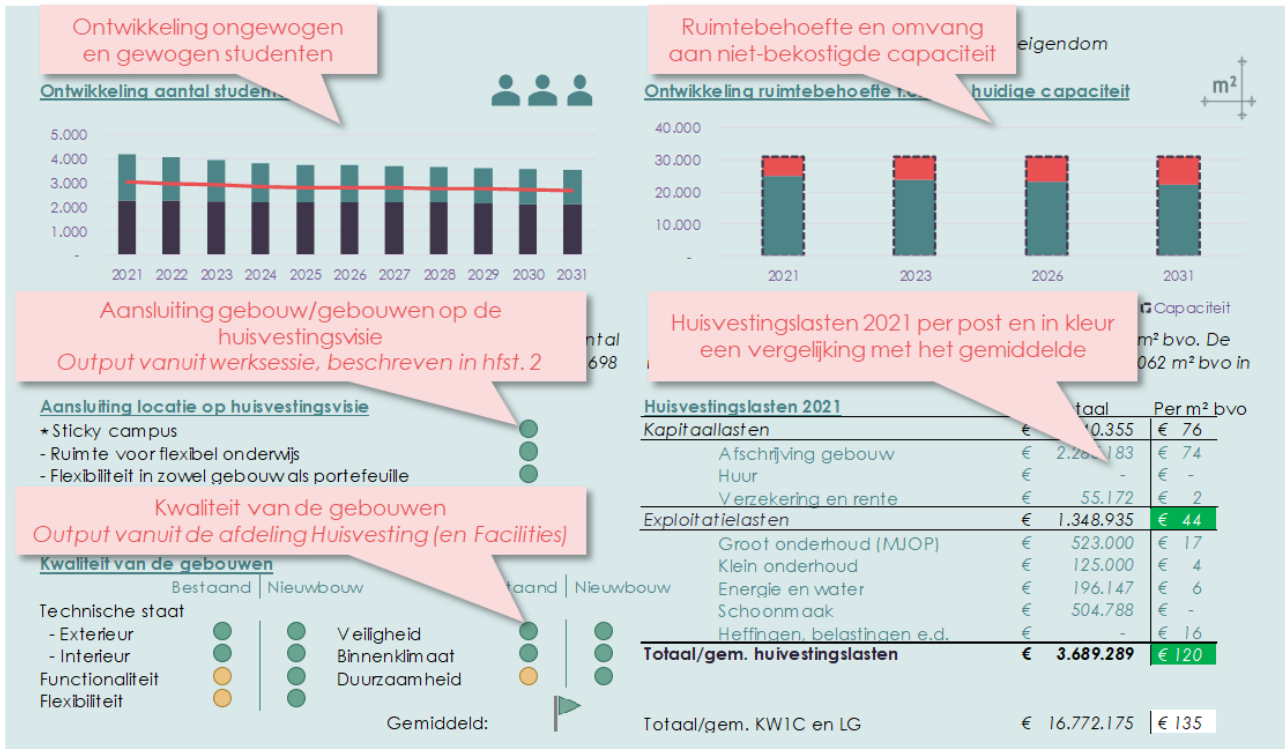
## Totale huisvestingslasten 2021 (begroting)

Locatiegegevens	Huisvestingslasten 2021		
	Totaal kapitaal-lasten	Totaal exploitatie-lasten	Totaal Huisvestings-lasten 2021
Koning Willem I College	€ 7.385.984	€ 5.599.000	€ 12.984.984
Campus Onderwijsboulevard	€ 2.340.355	€ 1.348.935	€ 3.689.289
Campus Vlijmenseweg	€ 3.271.400	€ 3.054.257	€ 6.325.657
Locatie Weidonklaan	€ 142.479	€ 208.057	€ 350.535
Locatie Marathonloop	€ 241.191	€ -	€ 241.191
Locatie Rietveldenweg	€ 167.590	€ 38.618	€ 206.208
Locatie Stadionlaan	€ 270.863	€ 40.792	€ 311.655
Locatie Sint Jorisstraat	€ 194.184	€ 13.575	€ 207.759
Locatie Jacob van Maerlantstraat	€ 232.764	€ 116.676	€ 349.440
Locatie De Kleine Elst	€ 49.686	€ -	€ 49.686
Locatie Meester Vriensstraat	€ 104.938	€ 42.742	€ 147.680
Gasstraat-Oost 12	€ 6.340	€ -	€ 6.340
Kostenplaats divers / locatie overstijgend	€ 364.195	€ 735.348	€ 1.099.543
<b>ROC de Leijgraaf</b>	<b>€ 2.521.612</b>	<b>€ 1.966.150</b>	<b>€ 4.487.762</b>
Veghel, Muntelaar 10	€ 629.776	€ 632.662	€ 1.262.439
Oss, Euterpelaaan 100	€ 489.564	€ 438.893	€ 928.458
Cuijk, Jan van Cuijkstraat 52	€ 147.599	€ 134.697	€ 282.296
Veghel, Muntelaar 11	€ 106.339	€ -	€ 106.339
Veghel, Noordkade 10-12	€ 12.912	€ 2.392	€ 15.304
Oss, Nelson Mandelaboulevard 4	€ 712.091	€ 135.489	€ 847.579
Oss, Gasstraat Oost 12	€ 98.100	€ 37.511	€ 135.611
Cuijk, Beversestraat 20	€ 191.741	€ 65.336	€ 257.078
Uden, Udenseweg 2	€ 41.010	€ 7.195	€ 48.206
Overig en incidenteel	€ 15.000	€ 511.974	€ 526.974
Enkel op totaalniveau	€ 77.479	€ -	€ 77.479
<b>Totaal</b>	<b>€ 9.907.597</b>	<b>€ 7.565.150</b>	<b>€ 17.472.747</b>

In bijlage 3 staat de methodiek voor 2031 nader toegelicht.

## 5.2 Weergave factsheet per locatie

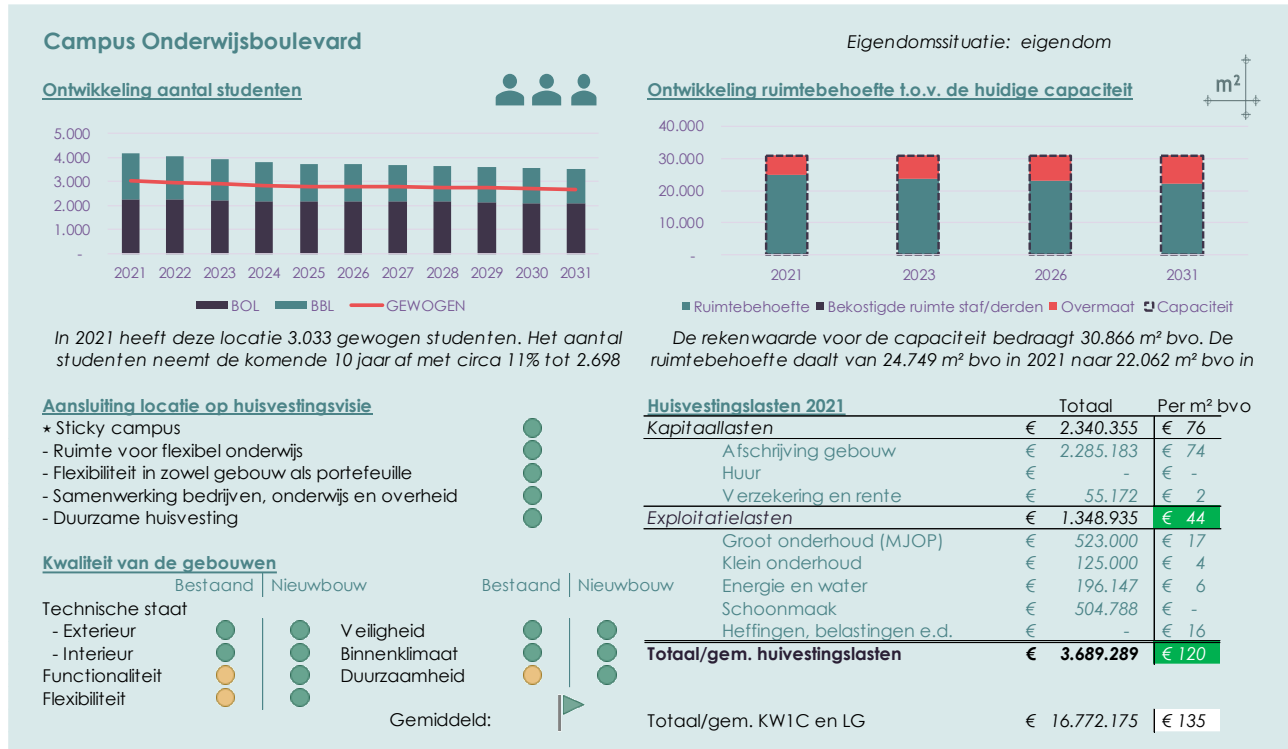
De huidige staat van de huisvesting, zoals reeds weergegeven in totaal overzichten, is samengevat in een de volgende factsheet per locatie:



Achtereenvolgens staan de factsheets van alle eigendom en huurlocaties weergegeven en toegelicht.

## 5.3 Beschrijving per locatie

### 5.3.1 Onderwijsboulevard



#### Omschrijving locatie en ontwikkeling ruimtebehoefte

De Onderwijsboulevard is een van de twee grote campussen in 's-Hertogenbosch (naast de Vlijmenseweg) en bestaat uit twee gebouwdelen: een ouder bestaand gebouwdeel en een nieuwbouw welke medio 2021 in gebruik is genomen. De locatie biedt een breed scala aan opleidingen bestaande uit grofweg diverse technische opleidingen, de opleiding Kort Middelbaar Vak Onderwijs en het Vavo-college. Op dit moment is sprake van circa 6.100 m² bvo (20%) aan niet-bekostigde ruimte. Op termijn neemt dit, bij een ongewijzigd situatie, toe tot circa 8.800 m² bvo (28%). Dit is een substantiële omvang.

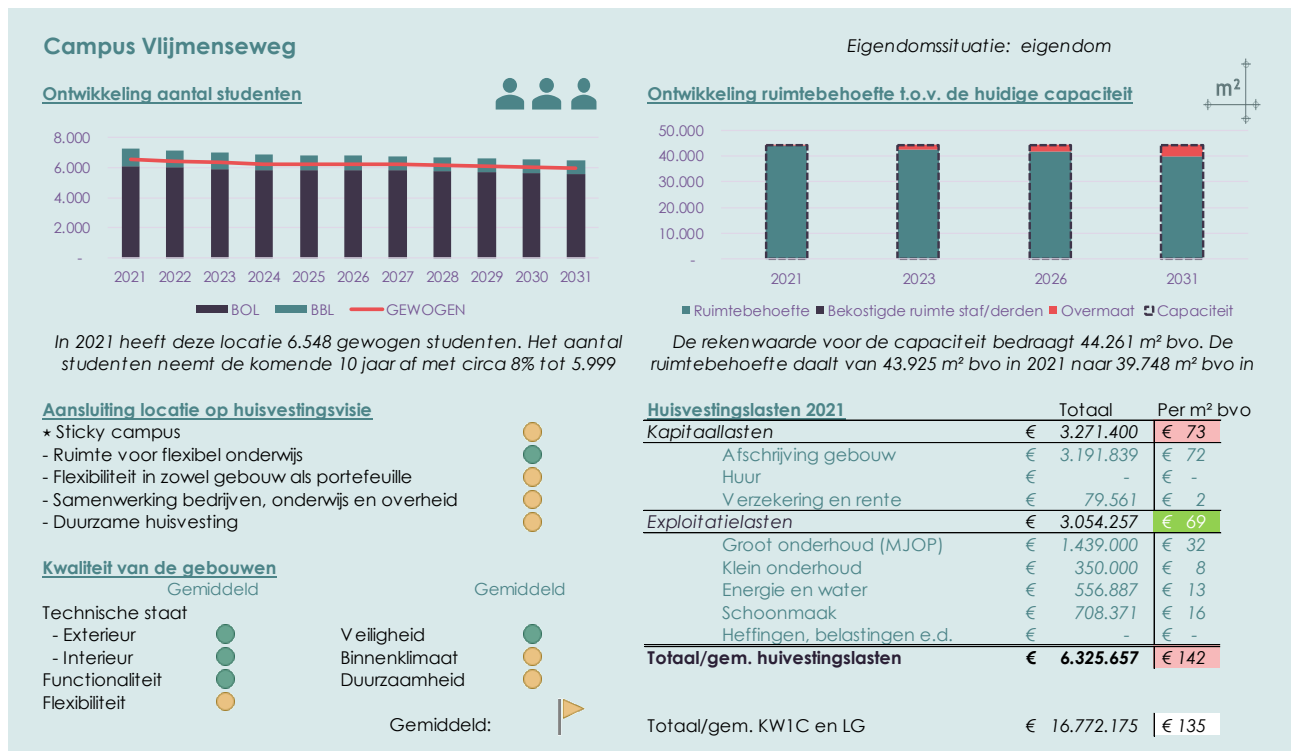
#### Aansluiting op de huisvestingsvisie en kwaliteit van de gebouwen

De nieuwbouw sluit volledig aan op de huisvestingsvisie en is zodoende functioneel, duurzaam en toekomstbestendig. Daarnaast biedt de bestaande bouw een functionele en flexibel aanpasbare leer- en werkomgeving. Wel zijn er aandachtspunten zoals de uitstraling van het gebouw, zichtbaarheid, interieur en op het gebied van duurzaamheid (gevel isoleren en duurzame warmteopwekking).

#### Financiële prestaties

De huisvestingslasten zijn met circa € 120 per m² bvo gunstig. Vooral de exploitatielasten zijn met €44 per m² bvo laag.

## 5.3.2 Vlijmenseweg



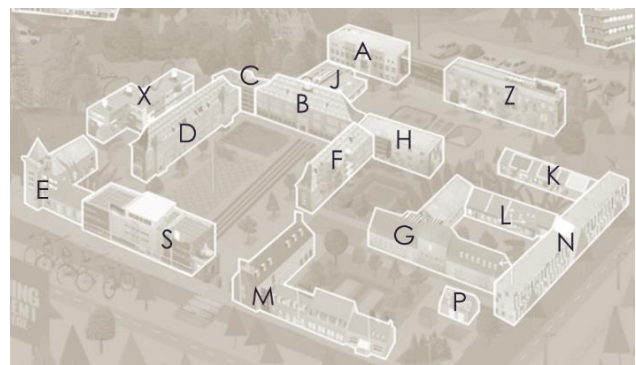
### Omschrijving locatie en ontwikkeling ruimtebehoefte

De Vlijmenseweg is de andere grote campus in 's-Hertogenbosch (naast de Onderwijsboulevard) en bestaat uit 21 kleinere en grotere gebouwen. Ook deze locatie biedt plaats aan een breed scala aan opleidingen. Op basis van de ruimtebehoefte en beschikbare capaciteit zit het gebouw vol. Op termijn ontstaat iets ruimte als gevolg van de demografische krimp. Omdat gebouw X (4.030 m² bvo) uiterlijk 2025 moet worden afgestoten, ontstaat een capaciteitsvraagstuk over de toekomstige huisvesting van de Sociaal maatschappelijke- en International business studies. De beschikbare ruimte die op de middellange termijn met 1.700 m² bvo (2023) tot 2.600 m² bvo (2026) ontstaat, is te beperkt om gebouw X bij volledige 'ongewijzigde situatie' in te passen.

### Aansluiting op de huisvestingsvisie en kwaliteit van de gebouwen

Vanuit kwalitatief perspectief bestaan de gebouwen uit grofweg vier categorieën, te weten: 1) de modernere gebouwen (S en Z), 2) gebouwen van 1996-2000 (A, H, C, N en J), 3) oude kazernegebouwen bouwjaar 1940 (B, D, F) en 4) gebouwen vergelijkbaar met B, D en F alleen met een mindere kwaliteit ventilatie en luchtbehandeling. De weergegeven scores weergeven de gemiddelde beoordeling, maar de kwaliteit van de gebouwen loopt uiteen.

Kijkend naar het eerste criteria, de technische staat, dan zijn alle gebouwen goed onderhouden en verkeren ze in goede conditie. Op het gebied van functionaliteit scoren de eerste twee gebouw categorieën goed, daarentegen vormt de gebouwstructuur met (kleine) lokalen van de oude kazernegebouwen wel een aandachtspunt. Deze wanden van deze lokalen hebben ook een constructieve functie, zodoende beperkt



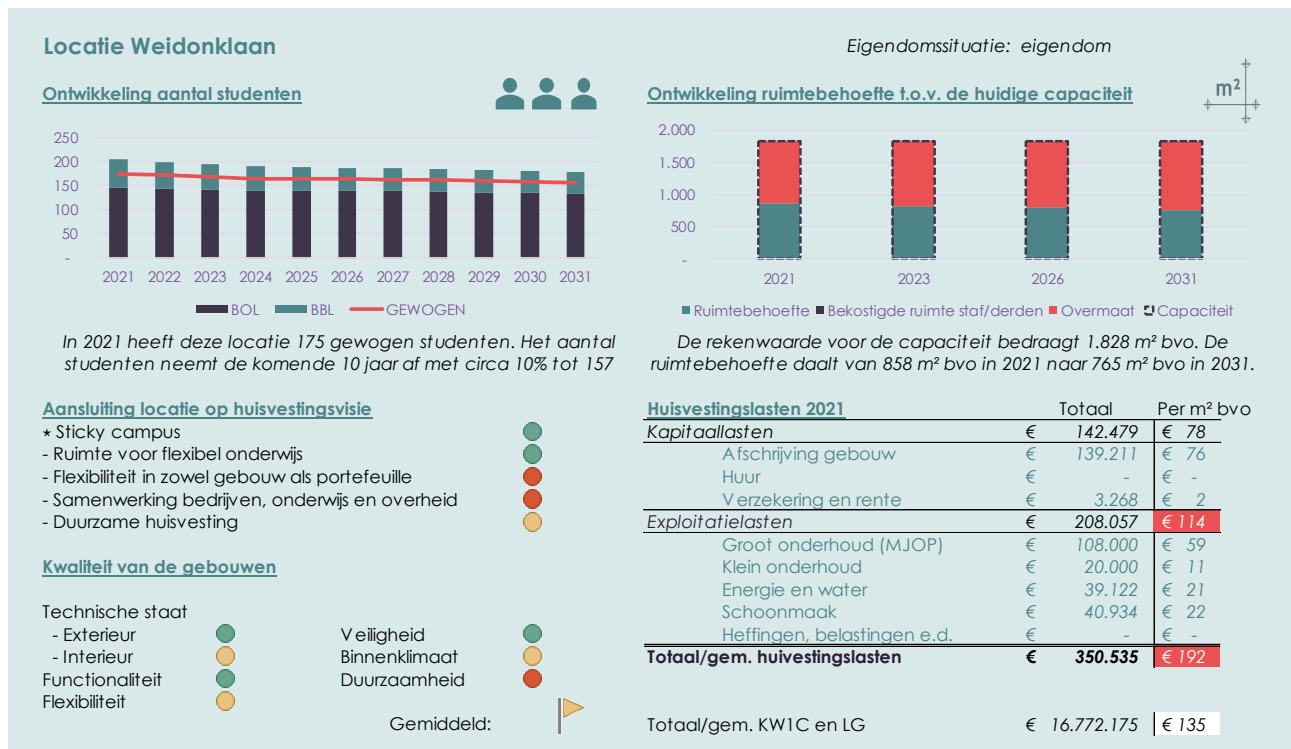
dit de mogelijkheid tot het doen van interne aanpassingen. De eerste twee gebouw categorieën zijn flexibel aanpasbaar middels verplaatsbare en demontabele wanden. Verder zijn alle gebouwen op de campus veilig met een open inrichting, voldoende zichtbaarheid en een juiste brandcompartimentering. Daarnaast is het binnenklimaat van gebouwen S en Z goed. Ook het binnenklimaat van de oude kazernesgebouwen B, D en F is goed omdat er in de periode 2016-2018 een nieuw klimaatsysteem is aangelegd. Het binnenklimaat van de oudere kazernesgebouwen dateren uit 1996, voldoen aan de normen, maar functioneren duidelijk minder optimaal dan in gebouwdelen B, D en F. Verder voldoen ook de ventilatiesystemen in de gebouwen uit 1996-2000 aan de normen, maar wordt ook hier hinder ervaren. Tot slot is de campus op het gebied van duurzaamheid op de goede weg, zo zijn recent de meeste CV ketels vervangen door warmtepompen. Zodoende is de Vlijmenseweg dus grotendeels gasloos. Ook zijn er op het gebied van energiebesparing/isolatie een aantal ingrepen goede ingrepen gedaan bij de eerste twee gebouw categorieën zoals het aanbrengen van dubbelglas en isoleren van muren tijdens de bouw. Daarentegen moeten de daken en gevels van alle kazernesgebouwen nog geïsoleerd worden. Voor de gevels geldt dat dit vrijwel niet mogelijk is.

Kijkend naar de gebouwen vanuit de huisvestingsvisie en het functioneel perspectief, dan geldt in algemene zin dat er ruimte is voor verbetering op het gebied van duurzaamheid en flexibiliteit zoals reeds ook omschreven. De nieuwere gebouwen bieden ruimte voor flexibel onderwijs met een diversiteit aan type onderwijsruimten. Bij de kazernes is dit niet geval door de gebouwstructuur met hoofdzakelijk (relatief kleine) lokalen. Op de Vlijmenseweg wordt door de gebouwstructuur in enige mate het 'sticky campus' gevoel ervaren. Er is daarnaast ook ruimte voor verbetering, met name op het gebied van verbinding met de omgeving en uitnodigende leer- en samenwerkplekken. Verder wordt ook wordt het meest innovatieve onderwijsgebouw, De School voor de Toekomst, maar beperkt benut en gebruikt door het onderwijs.

### **Financiële prestaties**

De huisvestingslasten van de Vlijmenseweg zijn met circa € 142 per m<sup>2</sup> bvo iets hoger dan het gemiddelde van beide organisaties (€ 135/m<sup>2</sup> bvo). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de dotatie van het groot onderhoud (€ 32 per m<sup>2</sup> bvo t.o.v. € 23 per m<sup>2</sup> bvo gemiddeld).

### 5.3.3 Weidonklaan



#### Omschrijving locatie en ontwikkeling ruimtebehoefte

Op de Weidonklaan zit het funderend beroepsonderwijs (entree) gehuisvest met circa 200 ongewogen (175 gewogen) studenten. Op basis van de ruimtebehoefte is het gebouw hiermee voor circa 50% benut en resteert nog bijna 1.000 m² bvo aan niet-bekostigde capaciteit.

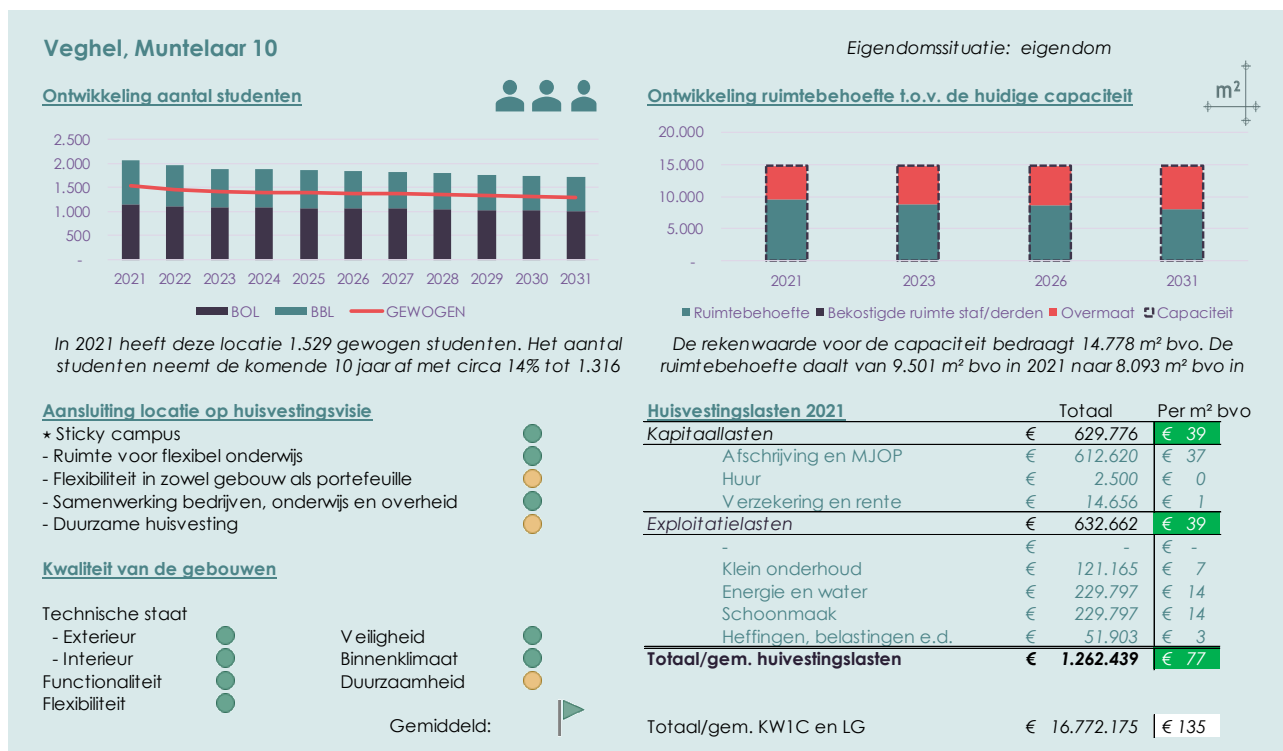
#### Aansluiting op de huisvestingsvisie en kwaliteit van de gebouwen

Het is een entree-locatie en sluit daarmee aan op het 'sticky campus' uitgangspunten rondom een thema (instroomlocatie met eigen omgeving). Het gebouw vormt een prettige plek waar gebruikers graag komen om te leren, werken en elkaar te ontmoeten. Het is een op zichzelf staande entree locatie die maar zeer beperkt samenwerkt met partners. Het feit dat deze specifieke doelgroep een eigen omgeving heeft wordt als zeer waardevol beoordeeld. Op kwalitatief gebied heeft het gebouw een bouwkundige- en installatietechnische upgrade nodig. De afdeling huisvesting geeft aan dat onderhoud aan het metselwerk al reeds op de planning staat en kozijnen zijn al reeds vervangen. Verder beschikt het gebouw enkel over natuurlijke ventilatie en is het gebouw niet duurzaam. Ook dit vraagt op termijn de nodige planvorming.

#### Financiële prestaties

De huisvestingslasten van de locatie zijn met een gemiddelde van € 192 per m² bvo erg hoog. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door zowel hoge afschrijvingslasten als hoge onderhoudskosten. Voor wat betreft de afschrijvingslasten zijn recent forse investeringen gedaan in de aankoop (2019) en aanpassingen aan het gebouw (2019, 2020). Deze is in 2021 nog met circa € 76 per m² bvo en blijft tot circa 2028 (zonder aanvullende investeringen) nog op dit niveau. Een andere verklaring is de hoge onderhoudsdotatie. Met € 59 per m² bvo is dit € 32 per m² bvo hoger dan de gemiddelde dotatie van € 27 per m² bvo). De berekeningssystematiek van deze onderhoudskosten is daarbij ook nog eens gebaseerd op 17 jaar in plaats van de geplande 10 jaar. Zodoende kan hier mogelijk zelfs nog een hogere huisvestingslast worden verwacht. Ook de hoge energie en water lasten vallen met € 21 per m² bvo op ten opzichte van het gemiddelde à € 12 per m² bvo.

## 5.3.4 Muntelaar 10

**Omschrijving locatie en ontwikkeling ruimtebehoefte**

Muntelaar 10 is een grote MBO locatie in de regio met circa 2.100 ongewogen studenten verdeeld over een breed scala aan opleidingen op zowel niveau 1, 2, 3 als 4. Opvallend op deze locatie is het relatief grote aandeel aan BBL-studenten. Op dit moment heeft de locatie met circa 5.250 m² bvo (36%) een behoorlijke omvang aan niet-bekostigde ruimte. Als gevolg van de demografische krimp neemt het aantal gewogen studenten de komende 10 jaar af met 226 (-15%). Daardoor neemt de omvang aan niet-bekostigde ruimte bij een ongewijzigde situatie toe tot ruim 6.600 m² bvo (45%).

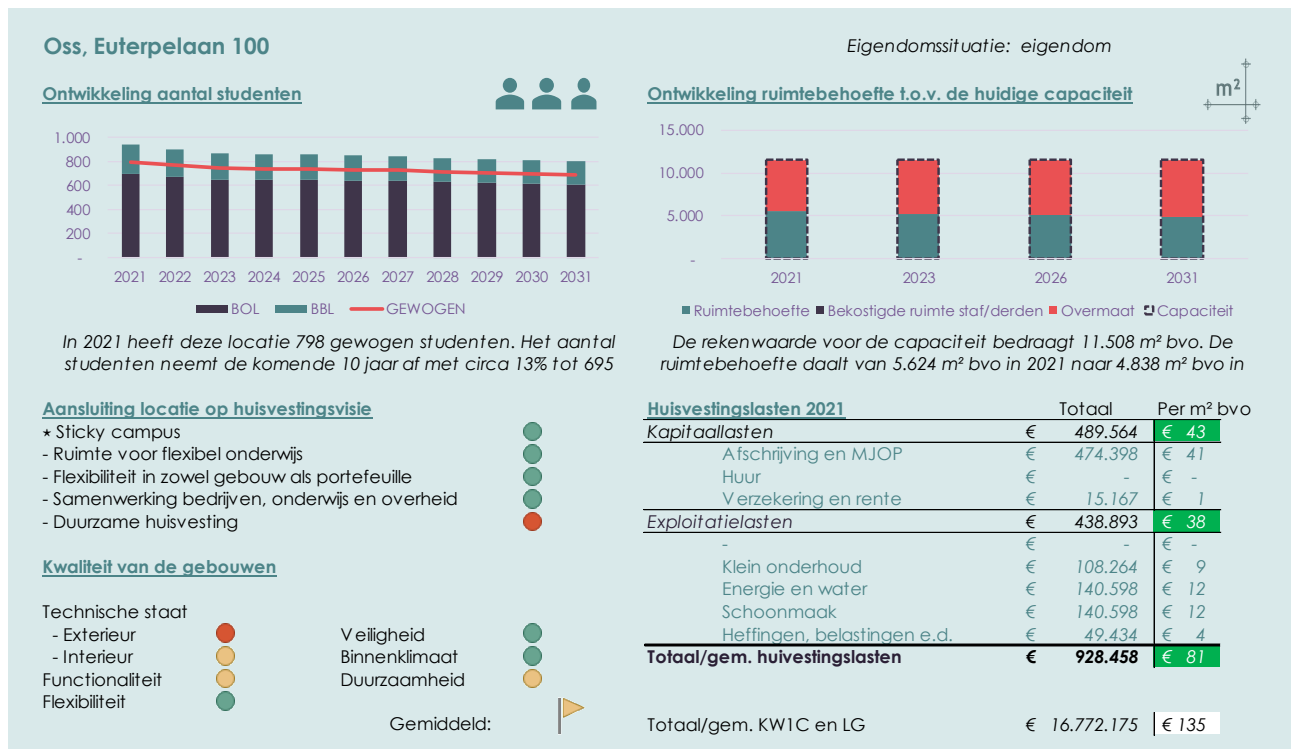
**Aansluiting op de huisvestingsvisie en kwaliteit van de gebouwen**

Het gebouw sluit goed aan op het sticky campus principe met het centrale binnenplein en de functies daar omheen. Wel vraagt deze campusvorming op het gebied van organisatie en innovatie nog stappen. Daarnaast is het gebouw geschikt voor flexibel onderwijs en biedt het ruimte voor samenwerking met partners. Vanwege de eigendomssituatie wordt deze locatie als minder flexibel beoordeeld, maar het gebouw zelf is redelijk flexibel met diverse verplaatsbare (niet dragende) wanden en biedt tevens de mogelijkheid een gebouwdeel af te kunnen stoten. Op het gebied van duurzaamheid zijn reeds diverse maatregelen genomen (kleine WKO, zonnepanelen op het dak), maar is ook nog ruimte voor verbetering (o.a. ketel vervangen). Tot slot is het gebouw zelf wat ouder, maar kwalitatief zeer degelijk.

**Financiële prestaties**

De huisvestingslasten zijn met circa € 77 per m² bvo het meest gunstig van alle locaties in eigendom. Dit geldt voor zowel de exploitatielasten als de kapitaallasten.

## 5.3.5 Euterpelaan

**Omschrijving locatie en ontwikkeling ruimtebehoefte**

De Euterpelaan is de grootste locatie in Oss met circa 800 gewogen studenten verspreid over een breed scala aan opleidingen. De locatie heeft met 5.800 m² bvo een behoorlijke omvang aan niet-bekostigde ruimte (51%) welke bij ongewijzigde situatie in 10 jaar toeneemt tot ruim 6.600 m² bvo (58%).

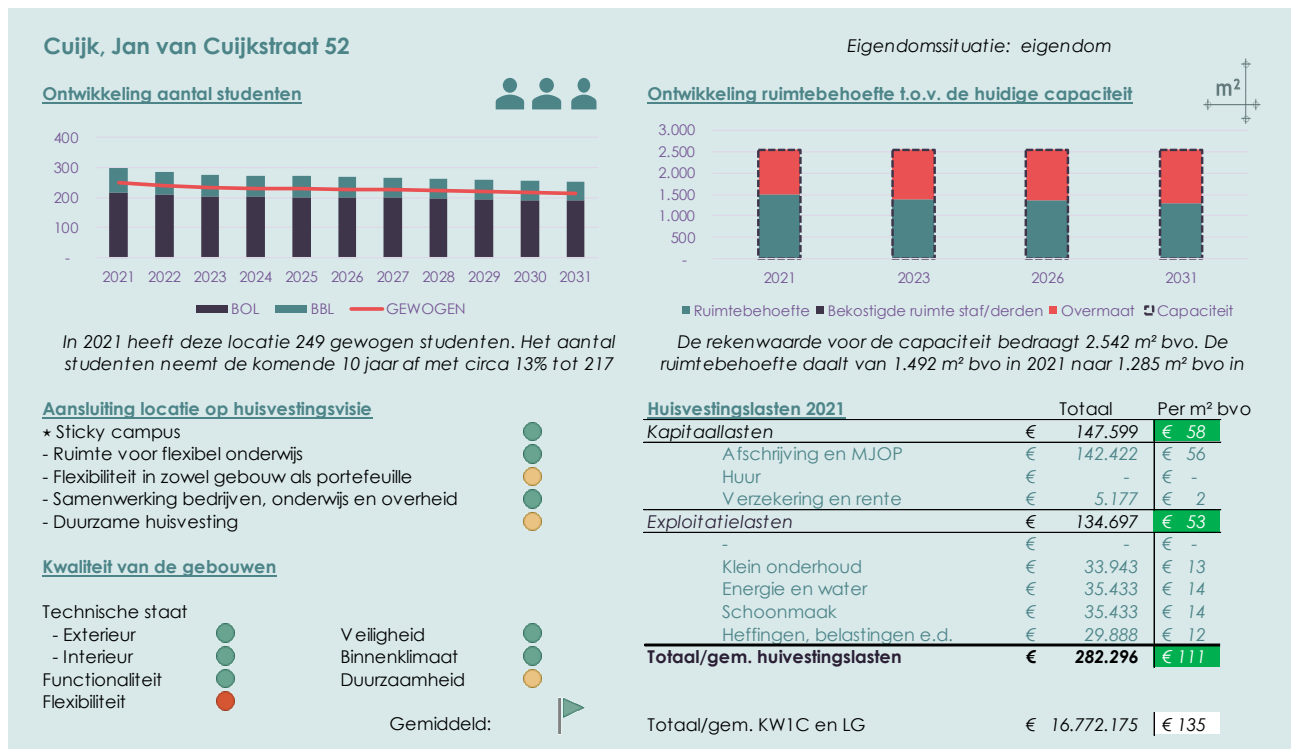
**Aansluiting op de huisvestingsvisie en kwaliteit van de gebouwen**

De Euterpelaan biedt als gebouw en met haar locatie veel potentie voor het creëren van een aantrekkelijke sticky campus. Wel vormen de parkeerfaciliteiten bij de locatie, nabij treinstation Oss, momenteel een knelpunt (waar tevens aan wordt gewerkt). Verder is dit het meest flexibele gebouw uit de gebouwportefeuille van ROC de Leijgraaf. Praktisch elke wand is flexibel verplaatsbaar of aanpasbaar. Zodoende is dit gebouw dus volledig te vormen naar de huidige en toekomstige manier van werken. Wel wordt de functionaliteit van het gebouw enigszins beperkt door de vele schuine kanten van het gebouw. Op kwalitatief gebied is te merken dat het gebouw inmiddels ouder is (bouwjaar 2004). Zo staan er na een periode van beperkt onderhoud nu diverse grotere onderhoud- en vervangingswerkzaamheden op de planning (o.a. damwand vernieuwen en de ketels zijn over 3 jaar aan vervanging toe). Verder is het gebouw niet duurzaam. Zo wordt er met ketels verwarmd en ook de isolatiewaarde van het dak vraagt aandacht.

**Financiële prestaties**

De huisvestingslasten zijn met € 81 per m² bvo erg gunstig ten opzichte van het gemiddelde van € 127 per m² bvo. Dit geldt zowel voor de exploitatie- als de kapitaallasten. De opbouw van de huisvestingslasten vergelijkbaar met die van de Muntelaar 10.

## 5.3.6 Jan van Cuijkstraat



## Omschrijving locatie en ontwikkeling ruimtebehoefte

De Jan van Cuijkstraat is de kleinste op zichzelf staande locatie in eigendom. Op de locatie volgen circa 250 gewogen studenten hun onderwijs en dit betreft voornamelijk opleidingen gericht op de Horeca, Toerisme, Reizen en ICT. Hiermee wordt circa 60% van de ruimte benut en resteert circa 1.000 m² bvo aan niet-bekostigde ruimte.

## Aansluiting op de huisvestingsvisie en kwaliteit van de gebouwen

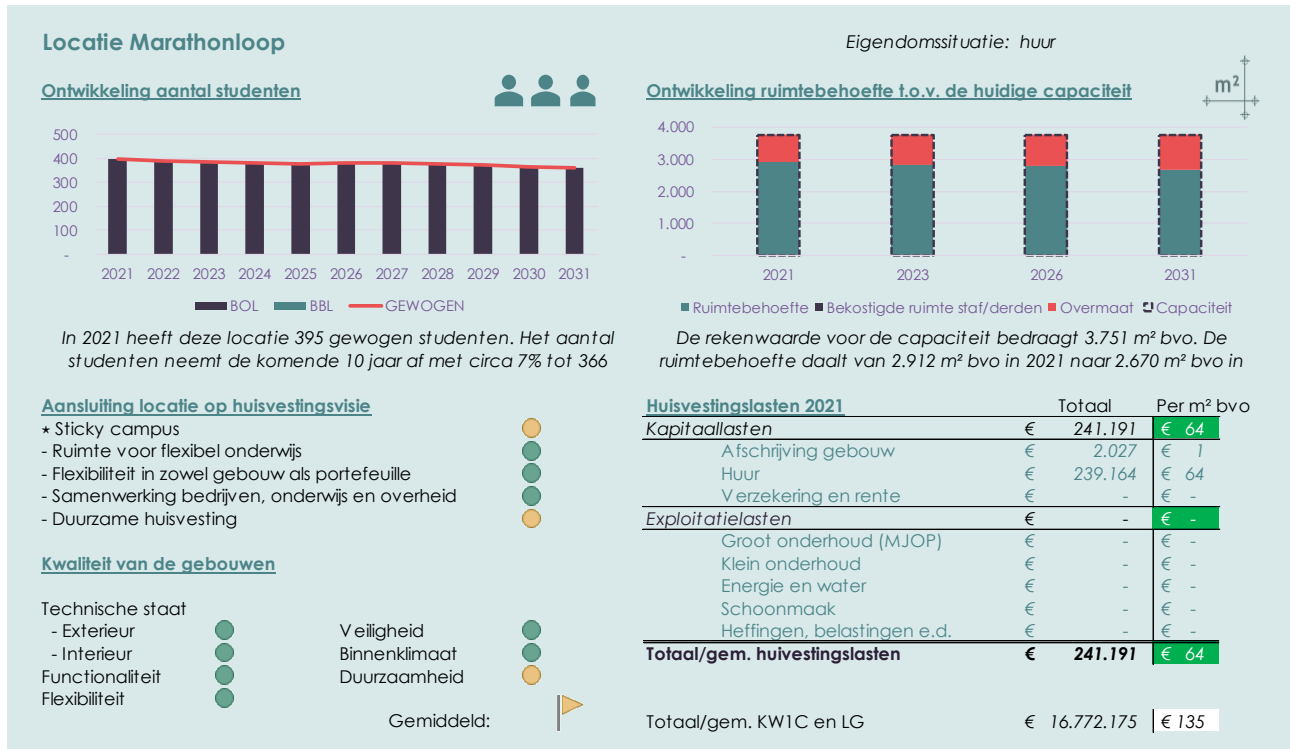
Het gebouw is in 2013/2014 grotendeels aangepast, uitgebreid en verbouwd. Dit heeft geresulteerd in een prettig, functioneel en toekomstbestendig gebouw. Het gebouw is niet flexibel omdat wanden niet eenvoudig kunnen worden verplaatst of worden weggehaald. Verder zit de luchtbehandeling aan haar maximale capaciteit. Bij een eventuele functiewijziging van ruimte (bijv. van magazijn naar kantoor) levert dit problemen op met het binnenklimaat. Verder is het gebouw maar beperkt duurzaam. Op termijn zijn investeringen benodigd in onder ander het gasloos maken van de locatie en het verhogen van de isolatiewaarde van zowel de schil als het dak (met name van het oudere bouwdeel).

## Financiële prestaties

De huisvestingslasten zijn met € 111 per m² bvo iets hoger dan die van de Muntelaar 10 en de Euterpelaan, maar daarmee nog steeds erg gunstig. Wanneer de huisvestingslasten worden vergeleken met de andere twee ROC de Leijgraaf locaties in eigendom dan vallen de iets hogere afschrijving en groot onderhoudslasten op (€ 56/m² bvo) ten opzichte van de Euterpelaan (€ 41/m² bvo) en de Muntelaar 10 (€ 37/m² bvo). Ook de exploitatielasten zijn met een gemiddelde van € 53/m² bvo iets hoger dan die van de andere twee locaties in eigendom (circa € 38/m² bvo).

## 5.3.7 Overige huurlocaties

### 5.3.7.1 Marathonloop



### Omschrijving locatie en ontwikkeling ruimtebehoefte

De Marathonloop ('Flik-Flak') betreft een gehuurde sportaccommodatie waar naast het onderwijs ook veel (top)sportclubs gebruik van maken. De locatie is ook door de NOC\*NSF aangewezen als officiële trainingslocatie voor Team NL. Op basis van de beschikbare capaciteit en het aantal studenten heeft de locatie beperkt ruimte. Naar de toekomst toe neemt de huidige omvang aan niet-bekostigde ruimte (839m² bvo, 22%) wel toe tot ruim 1.000 m² bvo (29%).

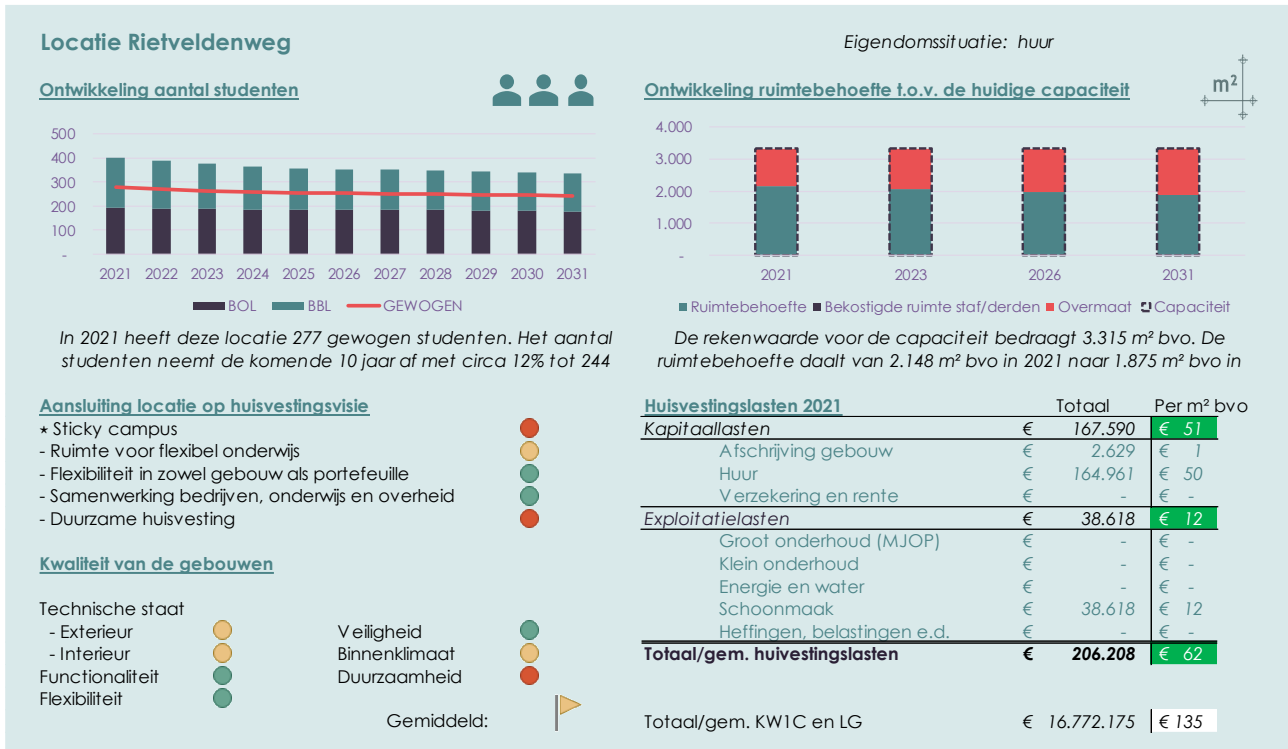
### Aansluiting op de huisvestingsvisie en kwaliteit van de gebouwen

De locatie sluit met haar praktijkgerichte en contextrijke leer- en werkomgeving aan op meerdere aspecten vanuit de huisvestingsvisie. Omdat het een aparte huurlocatie betreft sluit het maar beperkt aan op het sticky campus principe. De locatie is met haar huurcontract voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 12 maanden erg flexibel in de gebouwportefeuille. Verder zijn er op het gebied van duurzaamheid enkele aandachtspunten. Tot slot is het kwalitatief een goed gebouw.

### Financiële prestaties

De huisvestingslast is met circa € 64 per m² bvo erg gunstig. Aandachtspunt hierbij is wel dat gerekend is met de gebruikscapaciteit zoals aangeleverd (3.751 m² bvo, waarvan 2.530 m² bvo aan sportruimte). ICSadviseurs gaat er zodoende in haar berekeningen dus ook vanuit dat deze capaciteit binnen de reguliere gebruiksuren volledig ter beschikking staat aan het Koning Willem I College.

## 5.3.7.2 Rietveldenweg

**Omschrijving locatie en ontwikkeling ruimtebehoefte**

De Rietveldenweg is een huurlocatie waar de Middelbare Techniek School gebruik van maakt. De eigenaar heeft plannen met dit gebouw en zodoende zal deze locatie op korte termijn (binnen 1-2 jaar) worden verlaten. Vanuit ruimtelijk perspectief is het gebouw momenteel een-derde groter (circa bijna 1.200 m² bvo) dan de ruimtebehoefte.

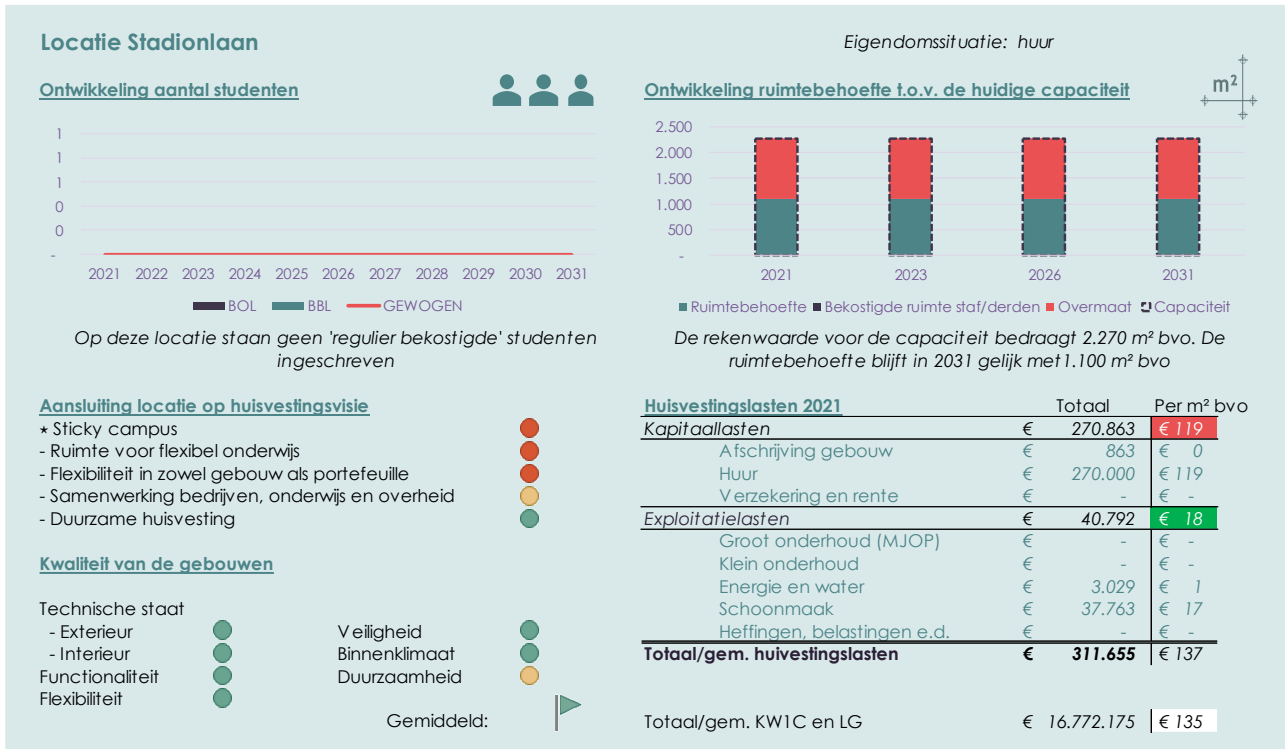
**Aansluiting op de huisvestingsvisie en kwaliteit van de gebouwen**

In de basis is het een gebouw die de samenwerking met het bedrijfsleven goed faciliteert. Ook is het vanwege de huur en korte opzegtermijnen flexibel op te zeggen. De aparte locatie maakt dat het gebouw niet aansluit op het sticky campus principe en vanwege de opzet ('een praktijkhal') biedt de locatie maar beperkt ruimte voor flexibel onderwijs. Op kwalitatief gebied voldoet de locatie wat betreft functionaliteit, flexibiliteit voor aanpassingen en veiligheid. De technische staat, het binnenklimaat en de mate waarin de locatie duurzaam is vraagt aandacht.

**Financiële prestaties**

De huisvestingslasten, met name de huur, is met € 62 per m² bvo erg gunstig.

## 5.3.7.3 Stadionlaan

**Omschrijving locatie en ontwikkeling ruimtebehoefte**

Op deze locatie staan 'regulier bekostigde' studenten ingeschreven omdat het Educatie betreft. Educatie maakt sinds studiejaar 2021-2022 gebruik van de locatie Stadionlaan. In studiejaar 2020-2021 had Educatie met circa 340 studenten een dipjaar als gevolg van de coronapandemie (normaliter rond de 500 studenten). Op basis van uitspraken tijdens de werksessies wordt de ruimtebehoefte van Educatie op circa 1.100 m<sup>2</sup> bvo geschat (50% van de beschikbare capaciteit).

**Aansluiting op de huisvestingsvisie en kwaliteit van de gebouwen**

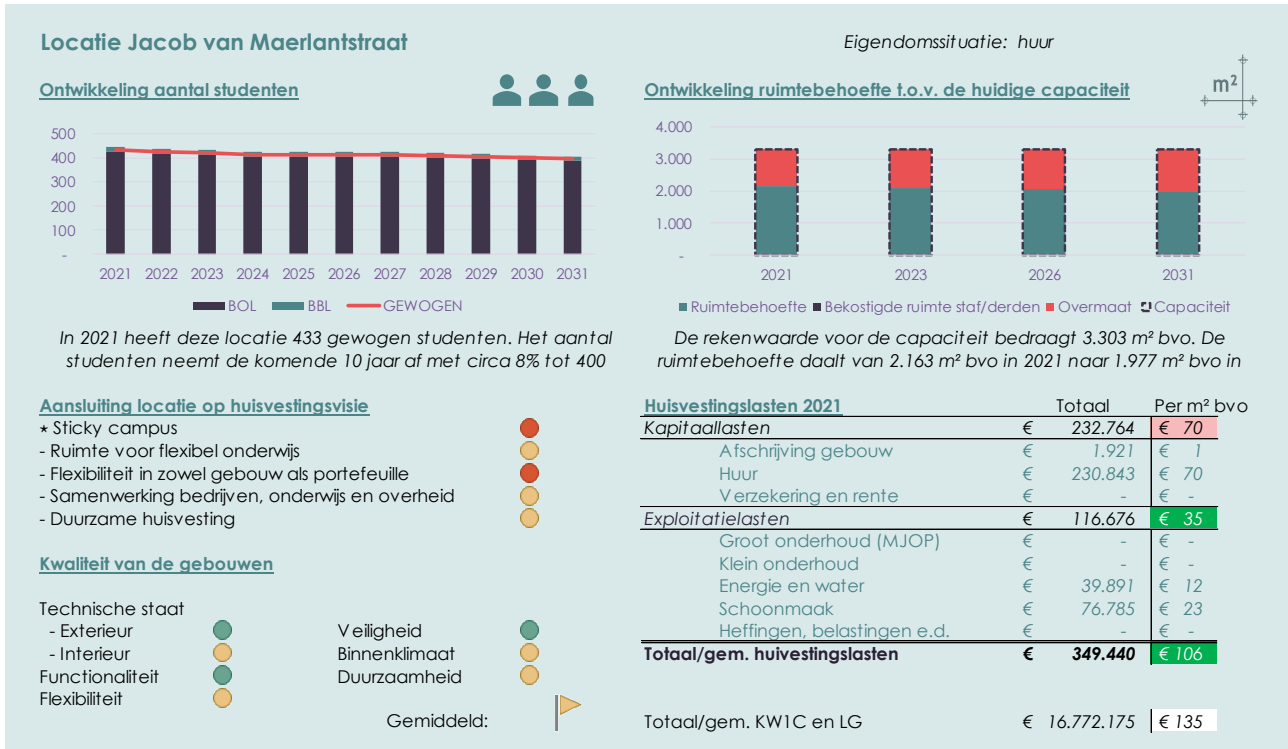
Het gebouw wordt omschreven als 'kantoorpand' met smalle gangen en geen mogelijkheden voor flexibel onderwijs. De inrichting leent zich niet voor differentiatie in leer- en werkvormen en wordt zodoende als niet functioneel bestempeld. Het gebouw zelf is wel flexibel aanpasbaar, dus zodoende zonder ingrijpende werkzaamheden aan te passen. Verder sluit de aparte positionering niet aan op het sticky campus principe. Omdat het een kantoorpand betreft in een voetbalstadion nabij diverse bedrijven heeft de locatie de potentie om samenwerking met het bedrijfsleven te faciliteren. Kwalitatief is het een goede locatie, enkel op het gebied van duurzaamheid vraagt de locatie aandacht.

**Financiële prestaties**

De totale huisvestingslasten zijn met circa € 131.655 voor 2.270 m<sup>2</sup> bvo gemiddeld met € 137 per m<sup>2</sup> bvo.

Bij het gebouw wordt tevens een tijdelijke uitbreiding gehuurd tot en met 1-1-2022 waarvan verlenging niet mogelijk is. Het huidige huurcontract loopt t/m 1 juni en 1 juli 2024 met een opzegtermijn van 12 maanden (eventuele verlenging voor 5 jaar).

## 5.3.7.4 Jacob van Maerlantstraat

**Omschrijving locatie en ontwikkeling ruimtebehoefte**

De locatie Jacob van Maerlantstraat is sinds 2020-2021 in gebruik door de Academie Orde & Veiligheid. Op basis van de beschikbare capaciteit is er een omvang aan niet-bekostigde van circa 1.100 m² bvo (2021) tot 1.300 m² bvo (2031).

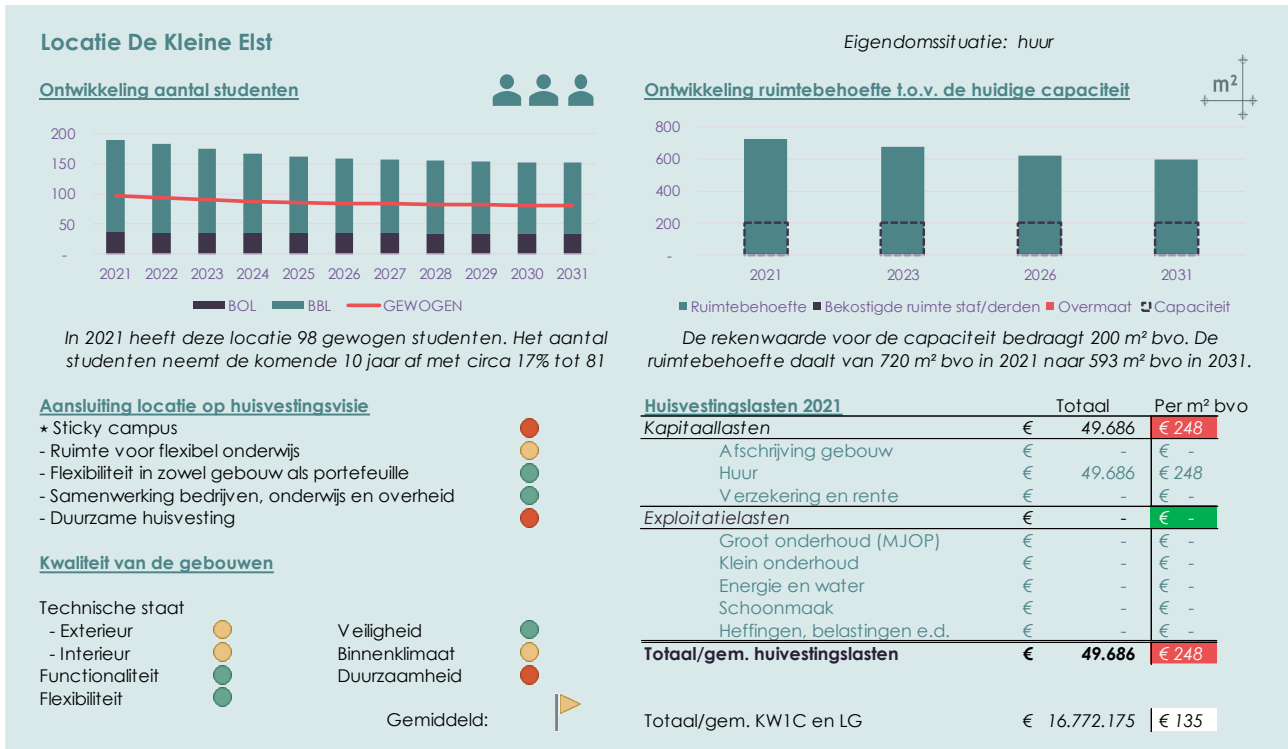
**Aansluiting op de huisvestingsvisie en kwaliteit van de gebouwen**

Het gebouw is recent verbouwd maar dat neemt niet weg dat de aansluiting van deze locatie op de huisvestingsvisie kritisch is beoordeeld. Met name het gebrek aan een kantine wordt als groot gemist gezien. Verder maakt de constructieve opbouw het gebouw niet flexibel aanpasbaar en het qua positionering niet aan op het sticky campus principe. Daarnaast biedt de locatie redelijk ruimte voor flexibel onderwijs en samenwerking met partners. In de verbouwing zijn slechts een beperkt aantal verduurzamingsmaatregelen meegenomen (LED-verlichting en vernieuwen van kozijnen), maar verder resteert nog een opgave.

**Financiële prestaties**

De gemiddelde huisvestingslasten zijn met € 106 per m² bvo gunstig.

## 5.3.7.5 De Kleine Elst

**Omschrijving locatie en ontwikkeling ruimtebehoefte**

Het betreft een 'fabriekshal' waar bijna 200 studenten hun opleidingen tot Metselaar, Tegelzetter en Timmerman volgen (grotendeels BBL). Op basis van de te bekostigen ruimte (circa 700 m² bvo aflopend naar 600 m² bvo) en de omvang van de locatie (200 m² bvo) is sprake van een ruimtetekort.

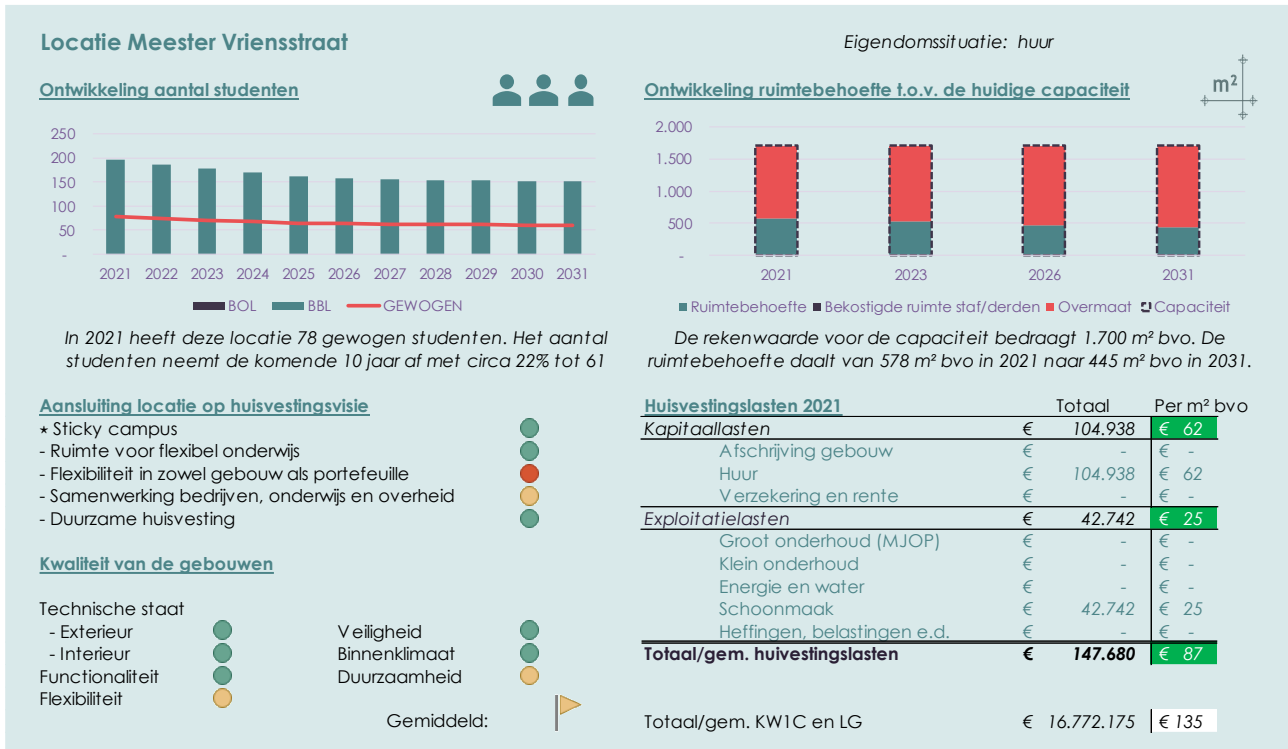
**Aansluiting op de huisvestingsvisie en kwaliteit van de gebouwen**

Het gebouw leent zich voor het doel en de opleiding. De aparte positionering sluit niet aan op de het sticky campus principe. Kwalitatief is het een redelijk, maar niet duurzaam, gebouw.

**Financiële prestaties**

De huisvestingslasten zijn met €248 per m² bvo de hoogste binnen de totale gebouwportefeuille van het 'nieuwe' Koning Willem I College.

## 5.3.7.6 Meester Vriensstraat

**Omschrijving locatie en ontwikkeling ruimtebehoefte**

Op deze locatie zitten opleidingen tot Schilders, Stukadoors en Plafond- en Wandmonteurs gehuisvest. De omvang van deze locatie is omvangrijk wanneer deze wordt vergeleken met de ruimtebehoefte.

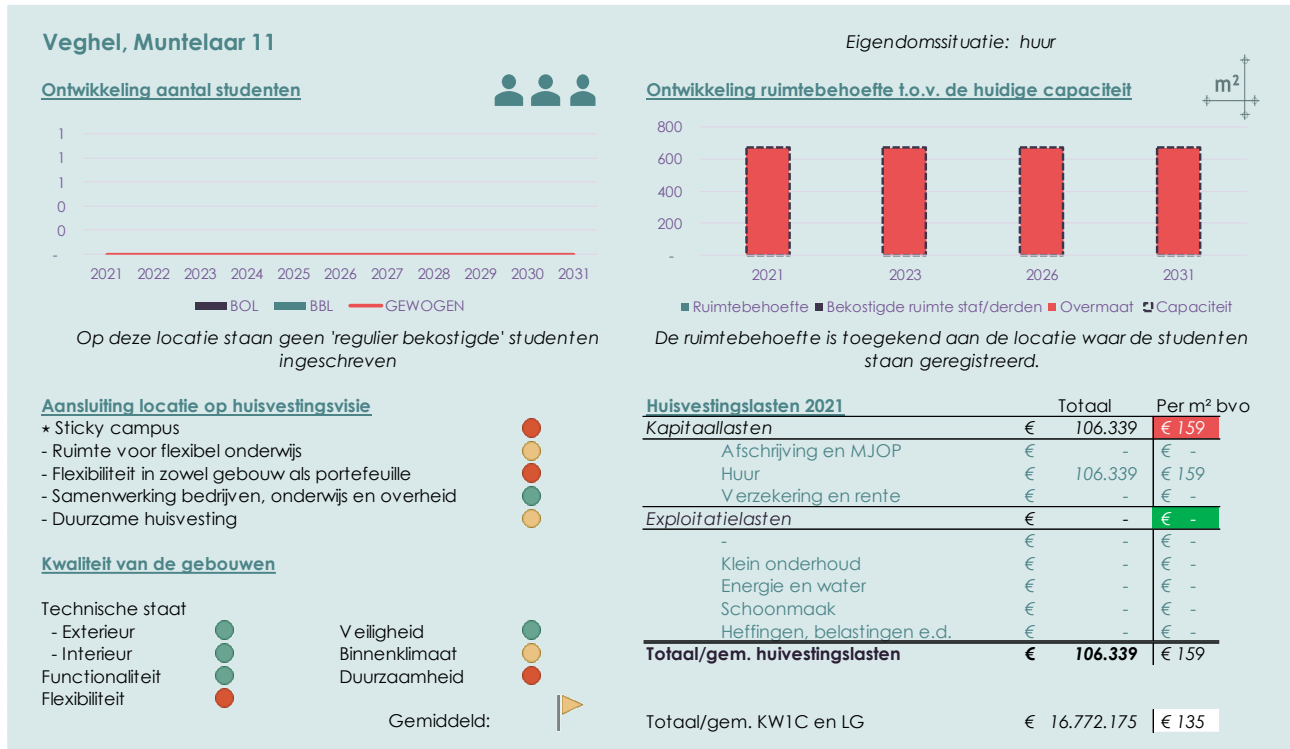
**Aansluiting op de huisvestingsvisie en kwaliteit van de gebouwen**

De locatie wordt als erg prettig en functioneel ervaren. Ook is het een kwalitatief goed gebouw.

**Financiële prestaties**

De huisvestingslasten zijn met €87 per m² bvo laag.

## 5.3.7.7 Muntelaar 11



### Omschrijving locatie en ontwikkeling ruimtebehoefte

Muntelaar 11 is een specifieke huurlocatie van Bouwmensen waar ROC de Leijgraaf gebruik maakt van de werkplaats voor de studenten van de opleidingen Hout en Meubel. Omdat aan deze locatie administratief geen studenten staan toegekend (vermoedelijk ingeschreven op een andere locatie) is de ruimtebehoefte al reeds aan een andere locatie toegekend. Daarom wordt deze locatie volledig als 'niet-bekostigd' bestempeld.

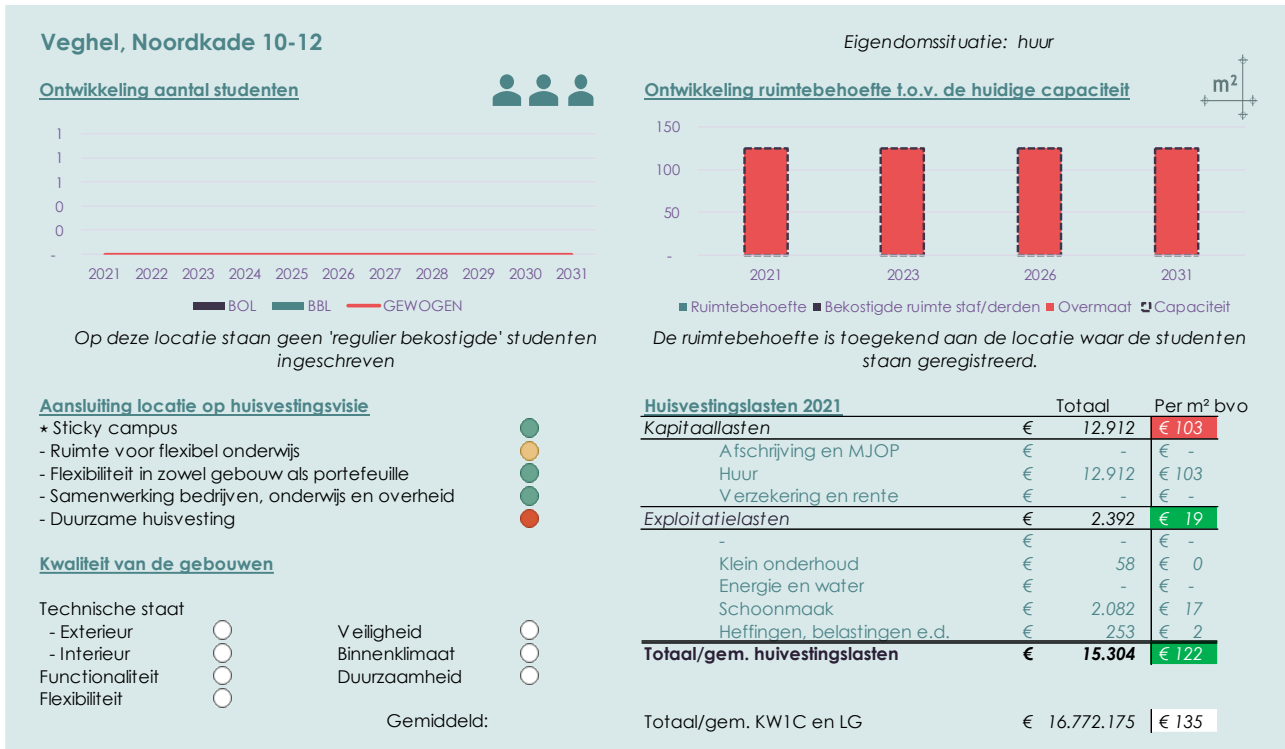
### Aansluiting op de huisvestingsvisie en kwaliteit van de gebouwen

Vanwege de specifieke functie en aparte locatie sluit het niet aan op de huisvestingsvisie met betrekking tot de sticky campus en zit er geen flexibiliteit in het gebouw. Ook het huurcontract tot en met 31 augustus 2029 maakt de locatie niet flexibel. Ook biedt het maar beperkt ruimte voor flexibel onderwijs omdat het puur gericht is op de praktijk. Verder is het gebouw maar beperkt duurzaam (maar ook niet de verantwoordelijkheid van ROC de Leijgraaf als huurder). Op het gebied van samenwerking met het bedrijfsleven scoort deze huurlocatie in de vestiging van Bouwmensen Veghel goed. Kwalitatief is het gebouw goed, het binnenklimaat is matig vanwege de afwezigheid van mechanische ventilatie.

### Financiële prestaties

De huisvestingslasten zijn met € 159 per m<sup>2</sup> bvo bovengemiddeld. Dit is te verklaren omdat het een huurlocatie betreft.

## 5.3.7.8 Noordkade

**Omschrijving locatie en ontwikkeling ruimtebehoefte**

Noordkade is een bijzondere locatie waar naast ROC de Leijgraaf ook verschillende delicatessenzaken, restaurants, supermarkt, theater, museum en bioscoop gehuisvest zit. De school huurt daar een ruimte van circa 125 m<sup>2</sup> nvo. Omdat aan deze locatie administratief geen studenten staan is de ruimtebehoefte al reeds aan een andere locatie toegekend. Daarom wordt deze locatie volledig als 'niet-bekostigd' bestempeld.

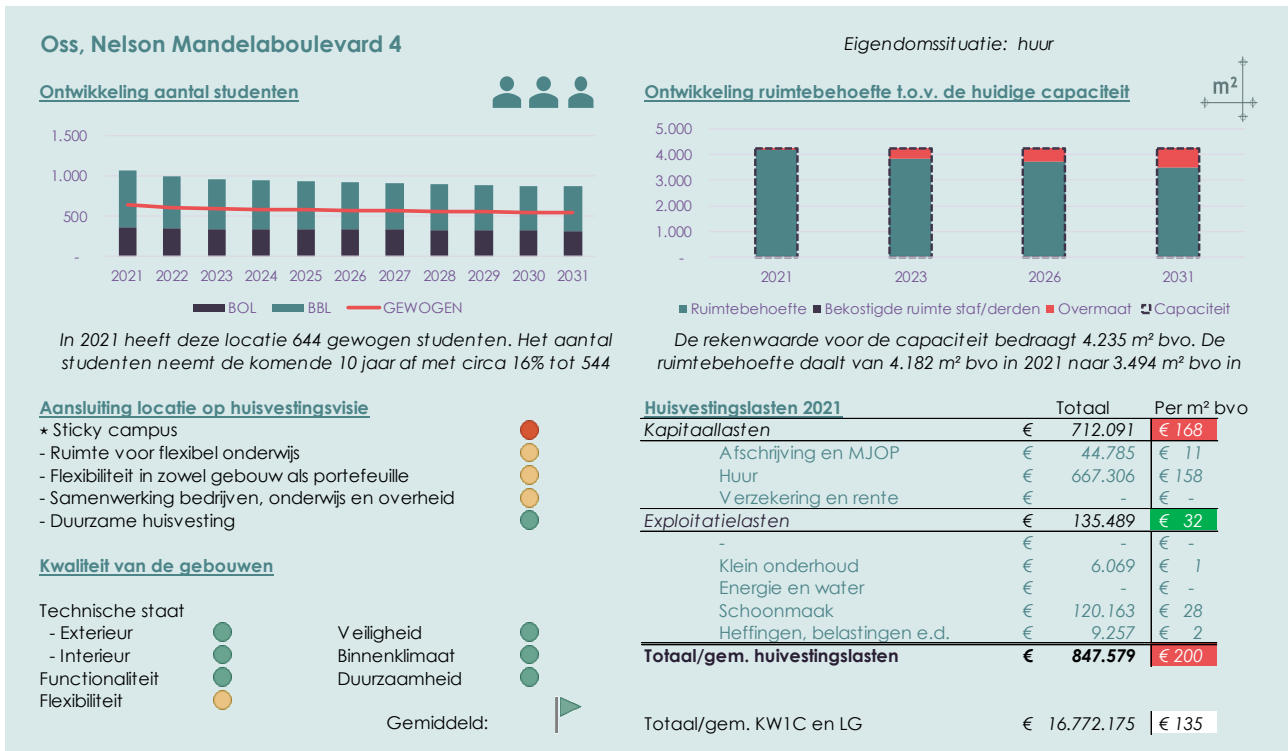
**Aansluiting op de huisvestingsvisie en kwaliteit van de gebouwen**

De positionering midden in de bedrijvigheid maakt het mogelijk dat studenten het geleerde direct in de praktijk brengen. Dit stimuleert een draag bij aan de huisvestingsvisie rondom het sticky campus principe ('innovatie') en samenwerking met het bedrijfsleven. Omdat het maar een ruimte betreft biedt het maar beperkt ruimte voor flexibel onderwijs. De huur biedt daarnaast flexibiliteit. Het complex zelf is verder niet duurzaam. Kwalitatief is het gebouw niet beoordeeld.

**Financiële prestaties**

De huisvestingslasten zijn met circa € 15.300 (€ 122 per m<sup>2</sup>bvo) relatief gunstig.

## 5.3.7.9 Nelson Mandelaboulevard



### Omschrijving locatie en ontwikkeling ruimtebehoefte

De Nelson Mandelaboulevard is een locatie waar voornamelijk de opleidingen Sport, Zorg en Welzijn gehuisvest zitten. De Nelson Mandelaboulevard bestaat uit een viertal omgevingen: Well-being Plaza (3.011 m² bvo), Central Plaza (414 m² bvo), sporthal Basic Fit (730 m² bvo) en Ruimte Kemkens (80 m² bvo). Met deze plekken zit ROC de Leijgraaf in/nabij het Top Oss stadion gehuisvest met tevens de nabijheid van het voortgezet onderwijs. Qua ruimtegebruik wordt deze locatie optimaal benut.

### Aansluiting op de huisvestingsvisie en kwaliteit van de gebouwen

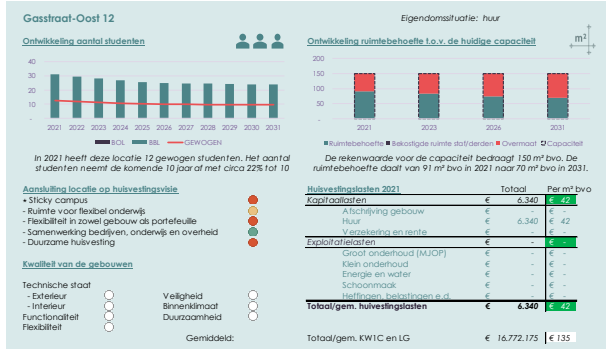
Uit ervaring blijkt dat dit een geliefde locatie is onder de eindgebruikers. Kijkend naar de aansluiting op de huisvestingsvisie, dan valt op dat deze locatie vanuit dat perspectief maar beperkt aansluit op de koers van de organisatie. De aparte positionering maakt dat deze locatie niet aansluit op het sticky campus principe. Hoewel qua positionering de randvoorwaarden met het bedrijfsleven en het onderwijs aanwezig zijn, blijkt dat de locatie daar in de praktijk maar zeer beperkt aan bijdraagt. Verder ondersteunt het gebouw het flexibel onderwijs redelijk en is het gebouw maar beperkt flexibel aanpasbaar. Kwalitatief is het gebouw goed.

### Financiële prestaties

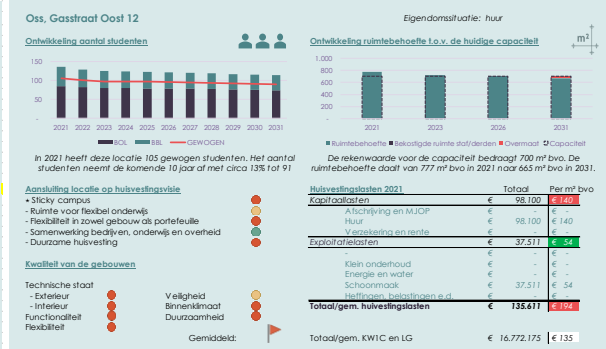
De huisvestingslasten zijn met circa € 200 per m² bvo een van de hoogste binnen de totale gebouwportefeuille. Daarnaast loopt het huurcontract van de Well-being plaza ook nog door tot medio 2030. De huurcontracten van Ruimte Kemkens (t/m juli 2022, opzegtermijn 12 maanden) en Central (gebruik om niet) zijn flexibeler.

5.3.7.10 Gasstraat Oost

Factsheet Koning Willem I College



Factsheet ROC de Leijgraaf



Omschrijving locatie en ontwikkeling ruimtebehoefte

Op deze locatie in eigendom van Bouwmensen Oss huurt zowel Koning Willem I College (150m<sup>2</sup> nvo) als ROC de Leijgraaf (700m<sup>2</sup> nvo) een aantal ruimten. Het betreft een dusdanig kleine locatie dat op hoofdlijnen kan worden gesteld dat de capaciteit overeenkomt met de behoefte.

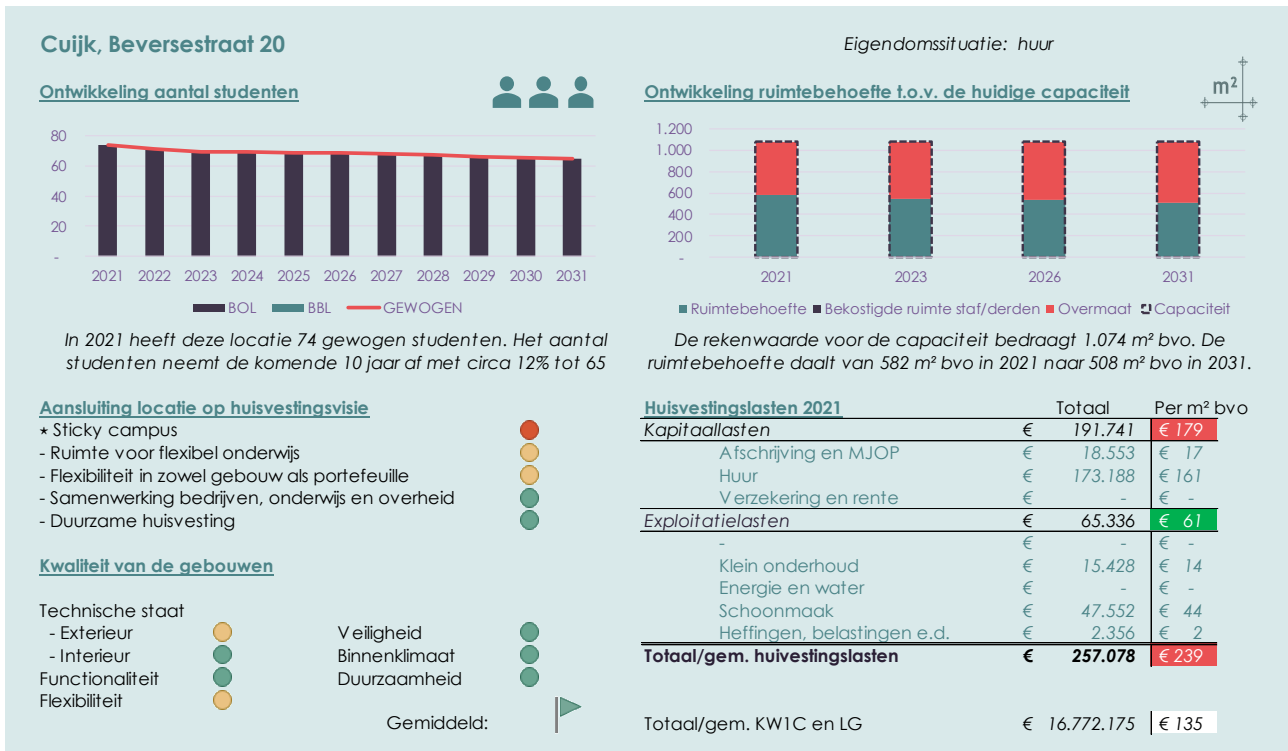
Aansluiting op de huisvestingsvisie en kwaliteit van de gebouwen

De aparte positionering maakt dat de locatie maar beperkt aansluit op de huisvestingsvisie. Daarentegen onderscheidt de locatie zich op het gebied van samenwerking met het bedrijfsleven en medegebruik van (praktijk)faciliteiten. Op kwalitatief gebied is het gebouw gedateerd en niet duurzaam.

Financiële prestaties

Kijkend naar de huisvestingslasten dan valt een groot verschil in huisvestingslasten op. Koning Willem I College betaalt circa € 6.340 of € 42 per m<sup>2</sup> bvo (verwachte realisatie 2021) à 14.000 of € 93 m<sup>2</sup> per bvo (prognose 2022) aan huur. Bij ROC de Leijgraaf ligt de huur (140 per m<sup>2</sup> bvo) en de totale huisvestingslast inclusief servicelasten met € 194 per m<sup>2</sup> bvo beduidend hoger. Het huurcontract van Koning Willem I College wordt momenteel herzien en die van ROC de Leijgraaf loopt nog tot medio 2024.

## 5.3.7.11 Beversestraat

**Omschrijving locatie en ontwikkeling ruimtebehoefte**

De Beversestraat is een zeer specifieke locatie gericht op het laboratoriumonderwijs. Op basis van het aantal studenten is er wel sprake van een noemenswaardige omvang aan niet-bekostigde ruimte.

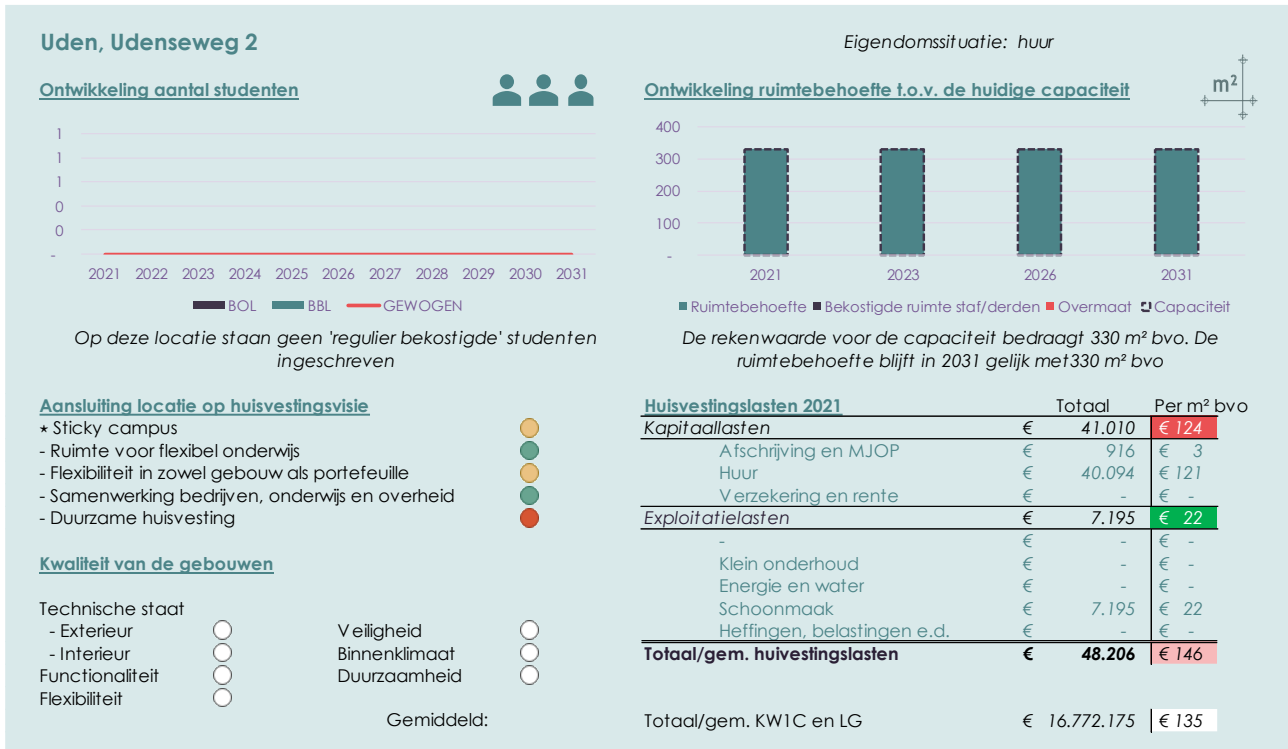
**Aansluiting op de huisvestingsvisie en kwaliteit van de gebouwen**

De aparte positionering maakt dat het gebouw maar beperkt aansluit op het sticky campus principe. Echter, de samenwerking met bedrijven in de regio in en om de locatie sluit volledig aan op de huisvestingsvisie. Vanwege de inrichting en het langlopende huurcontract (t/m 2028) is de locatie maar beperkt flexibel in gebruik en in de gebouwportefeuille. Kwalitatief is het een goed en duurzaam gebouw.

**Financiële prestaties**

De huisvestingslasten zijn met € 239 per m² bvo de een na hoogste in de gebouwportefeuille. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de huur (€ 161 per m² bvo), maar ook de schoonmaaklasten zijn met € 44 per m² bvo erg hoog. Een mogelijke verklaring voor de hoogte hiervan is het specifieke onderwijs waarbij (kapitaalintensive) faciliteiten worden gebruikt.

## 5.3.7.12 Udenseweg

**Omschrijving locatie en ontwikkeling ruimtebehoefte**

Op de locatie Udenseweg zit de Internationale Schakelklas (ISK) en Route X gehuisvest. De ISK biedt leerlingen van 12 tot 18 jaar, die pas in Nederland zijn of nog niet voldoende Nederlands spreken, een passende en beschermde plek om aan het reguliere onderwijs deel te nemen. Route X begeleidt studenten die gestopt zijn met hun studie en die zoekende zijn naar de opleiding die het beste bij hun past. Er is voor gekozen de ruimtebehoefte te baseren op de huidige capaciteit van de locatie omdat de bepaling van de ruimtebehoefte maatwerk betreft en de instroom van ISK jongeren tevens zeer onvoorspelbaar is.

**Aansluiting op de huisvestingsvisie en kwaliteit van de gebouwen**

Positief aan deze locatie is de aparte positionering in de luwte. Dit sluit aan op het onderwijsconcept en de behoefte van de leerling. Hoewel de locatie in een bedrijfsverzamelgebouw gehuisvest zit, is de samenwerking met het bedrijfsleven matig. Verder is het gebouw niet duurzaam.

**Financiële prestaties**

De huisvestingslasten zijn met € 146 per m² bvo bovengemiddeld.

## 6. Constateringen en adviezen

### De functionaliteit en kwaliteit van de gebouwen – zeker bij eigendomslocaties - is over het algemeen op orde

De gebouwen sluiten over het algemeen aan op de huisvestingsvisie gericht op het flexibel onderwijs en zijn ook veelal flexibel aanpasbaar. Dit geldt in het bijzonder voor de locaties in eigendom. Enkel de oude kazernes op de Vlijmenseweg zijn daar wellicht een uitzondering op, maar ook voor die ruimten kan mogelijk een (meer) passende gebruiker worden gezocht. Kwalitatief zijn de gebouwen in eigendom goed onderhouden en veilig.

### Op het gebied van duurzaamheid zijn veel goede ingrepen gepleegd, ook nog stappen nodig

Op het gebied van duurzaamheid hebben beide organisaties al diverse ingrepen gepleegd met bijvoorbeeld het plaatsen van warmtepompen en zonnepanelen, een duurzame nieuwbouw en verbetering van de gebouwschil. Desondanks wacht ook nog een grote opgave om alle gebouwen in eigendom aan de duurzaamheidsambities van 2030 en 2050 te laten voldoen. ICS adviseert het MJOP door te ontwikkelen naar een DMJOP (duurzaam MJOP), waarbij het onderhoud de natuurlijke momenten definieert om materialen of bijvoorbeeld installaties te vervangen door een duurzamer alternatief. Een indicatie van de meerkosten hiervan is reeds in het IHP doorgetrokken.

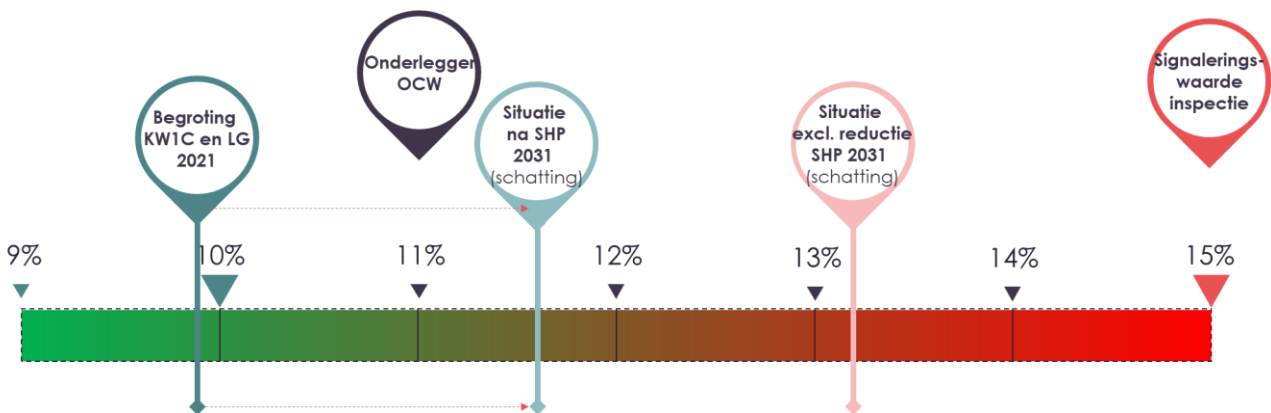
### Huidige financiën goed op orde met een huisvestingsratio van 10,4%

De huidige huisvestingslasten zijn met een huisvestingsratio van 10,4% goed op orde. Ook de huisvestingslasten zijn met circa € 135 per m<sup>2</sup> bvo (2021) gemiddeld ten opzichte van de landelijke benchmark. Naar de toekomst toe is de verwachting echter dat de huisvestingslasten zullen oplopen tot gemiddeld € 156 per m<sup>2</sup> bvo. Dit is gebaseerd op indicatief geraamde investeringen in onder meer functionele verbeteringen, aanpassingen en verduurzaming. Ook nemen de onderhoudskosten toe als gevolg van duurzaam onderhoud en de tendens om meer installaties in gebouwen te positioneren.

### Reduceer ten minste 26.750 m<sup>2</sup> bvo om op de 10%-grens uit te komen met een gezonde bedrijfsvoering

Om de gezonde bedrijfsvoering te continueren, dus met een huisvestingsratio van <11%, zijn capaciteitsreducerende maatregelen nodig. Er is een taakstellende opgave om de capaciteit met circa 26.750 m<sup>2</sup> bvo te reduceren om zodoende op de 10%-grens aan niet-bekostigde ruimte uit te komen. De omvang te bekostigen ruimte is gebaseerd op basis van de huidige huisvestingslasten en toekomstige investeringen. In het SHP zijn reductieplannen voor 21.000 m<sup>2</sup> bvo opgenomen. Dit is dus, op basis van de huidige uitgangspunten, nog niet genoeg om aan alle ambities en plannen te kunnen voldoen.

### Reduceer capaciteit om investeringen in kwaliteit en duurzaamheid mogelijk te maken



ICSadviseurs verwacht dat de huisvestingsratio 'bij ongewijzigd beleid' toeneemt tot ten minste 13,2% in 2031. De overschrijding van 2,2% ten opzichte van de 11% huisvestingsratio betekent dat de jaarlijkse

huisvestingslasten dan ruim € 3,1 miljoen hoger zijn dan wanneer de organisatie een huisvestingsratio van 11% zou hebben.

Op basis van de voorgestelde plannen in het IHP wordt in 2031 een huisvestingsratio van 11,6% verwacht. Hiermee is de huisvestingslast bijna € 2,2 miljoen gunstiger dan 'bij ongewijzigd beleid.' Bovendien wordt 21.000 m<sup>2</sup> bvo minder geëxploiteerd, waardoor het risico op aanvullende (niet begrote) wensen, behoeften en uitgaven ook wordt beperkt. Wel wordt de 11%-grens nog met 0,6% overschreden.

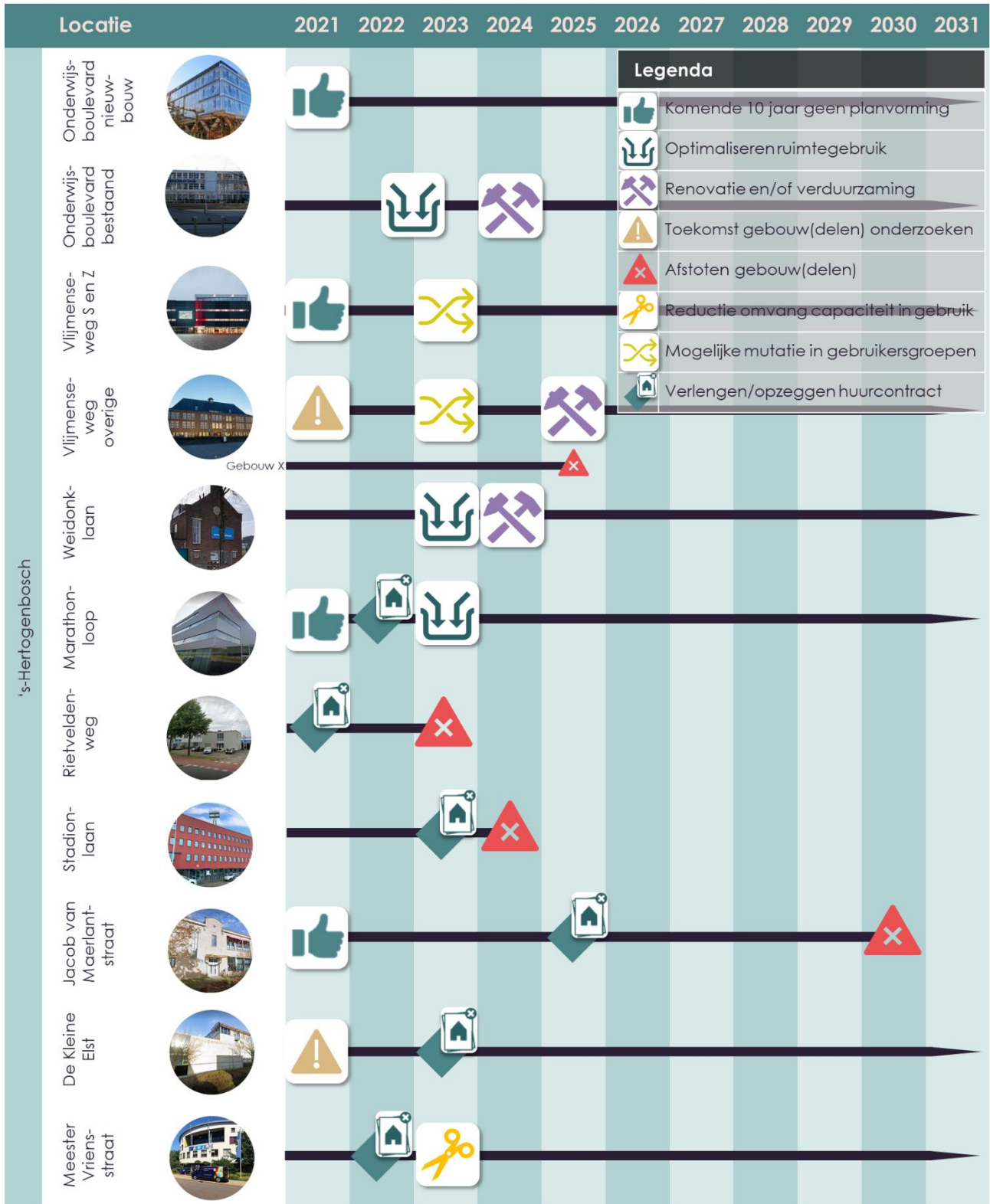
Dit wordt verklaard doordat na uitvoering van het SHP ook nog een omvang aan niet-bekostigde ruimte resteert van 15.000 m<sup>2</sup> bvo (in plaats van de verwachte 35.900 m<sup>2</sup> bvo). Rekening houdend met de geaccepteerde grens van 10% resteert zodoende nog een reductieopgave van ten minste 6.000 m<sup>2</sup> bvo om aan alle ambities en verplichtingen te kunnen voldoen.

Een andere manier om aan de 11% huisvestingsratio te kunnen voldoen is het verlagen van de toekomstige huisvestingslast (exploitatiekosten, verwachte investeringen en/of afschrijvingstermijnen). In hoeverre dan ook aan alle toekomstige wensen, interne verschuivingen, verduurzamingsopgave en onderhoudsverplichtingen kan worden voldaan zal nader moeten worden onderzocht.

### **Breng de bedrijfsvoering op één lijn**

Bij het opstellen van het Integraal Huisvestingsplan was het een complexe opgave om alle data op locatie- en gebouwniveau inzichtelijk te krijgen. Daarnaast werken beide instellingen met andere afschrijvingstermijnen en verantwoording van de onderhoudskosten. ICSadviseurs adviseert deze methodieken te stroomlijnen en huisvestingslasten zoveel mogelijk op locatie- en gebouwniveau te registreren (in plaats van op project-/verantwoordingsniveau).

Toelichting en advies per regio en locatie



**'s-Hertogenbosch**

Onderwijsboulevard

**Hoofdbevinding:** de nieuwbouw is recent opgeleverd en medio 2021 in gebruik genomen. Dit gebouw staat er zodoende kwalitatief goed voor, is duurzaam en toekomstbestendig. Daarnaast is de bestaande bouw op termijn aan een renovatie toe (o.a. gevelisolatie en duurzame warmteopwekking). Verder valt de omvang aan niet-bekostigde ruimte op.

**Perspectief:** het is nodig het ruimtegebruik te verhogen. Er moet worden gezocht naar passende gebruikers (bijvoorbeeld vanuit de Rietveldenweg en/of Vlijmenseweg). Daarnaast is de bestaande bouw op de middellange termijn aan renovatie en verduurzaming toe.

Vlijmenseweg

**Hoofdbevinding:** een functioneel redelijk tot goede campus welke goed is onderhouden. Op het gebied van verduurzaming zijn nog verbeterlagen te maken. Dit vormt met name bij de oude kazernes een uitdaging. Deze gebouwen sluiten ook in mindere mate aan op het huidige gebruik. Verder heeft de campus te maken met een hoge bezetting en moet uiterlijk 2025 een gebouw worden afgestoten.

**Perspectief:** er moet ruimte worden gecreëerd om gebouw X te kunnen afstoten. Onderzoek daarom mogelijkheden om gebruikers te verplaatsen naar andere locaties met beschikbare capaciteit zoals de Onderwijsboulevard, Muntelaar 10 en/of Euterpelaan. Vanwege de vaste gebouwstructuur sluiten de kazernes maar beperkt aan op het huidige gebruik. Verken welk type gebruik of onderwijs hier het beste bij aansluit en de mate waarin het haalbaar is deze gebruikers te verplaatsen. Breng daarnaast de verduurzamingsmaatregelen per gebouw in kaart.

Weidonklaan

**Hoofdbevinding:** deze entree-locatie sluit aan bij de visie om voor deze doelgroep een eigen en beschermde leeromgeving te creëren. De locatie heeft door de recente verbouwingen zeer hoge huisvestingslasten (onderhoud en afschrijving).

**Perspectief:** verhoog het ruimtegebruik. Een te onderzoeken optie voor deze locatie - die aansluit op de visie - is het opzetten van een StartCollege met Educatie (momenteel gehuisvest op de Stadionlaan). Verder is het noodzakelijk deze locatie op termijn te verduurzamen. Geadviseerd wordt deze maatregelen in kaart te brengen en te onderzoeken hoe de investeringen hiervoor zich verhouden tot de verwachte onderhoudskosten. Deze lijken op basis van de dotatie erg hoog uit te vallen.

Marathonloop

**Hoofdbevinding:** een contextrijke sportlocatie die aansluit bij het huidige gebruik. Wel heeft de locatie een noemenswaardige omvang aan niet-bekostigde ruimte (circa 1.000 m<sup>2</sup> bvo). De huisvestingslasten zijn erg gunstig.

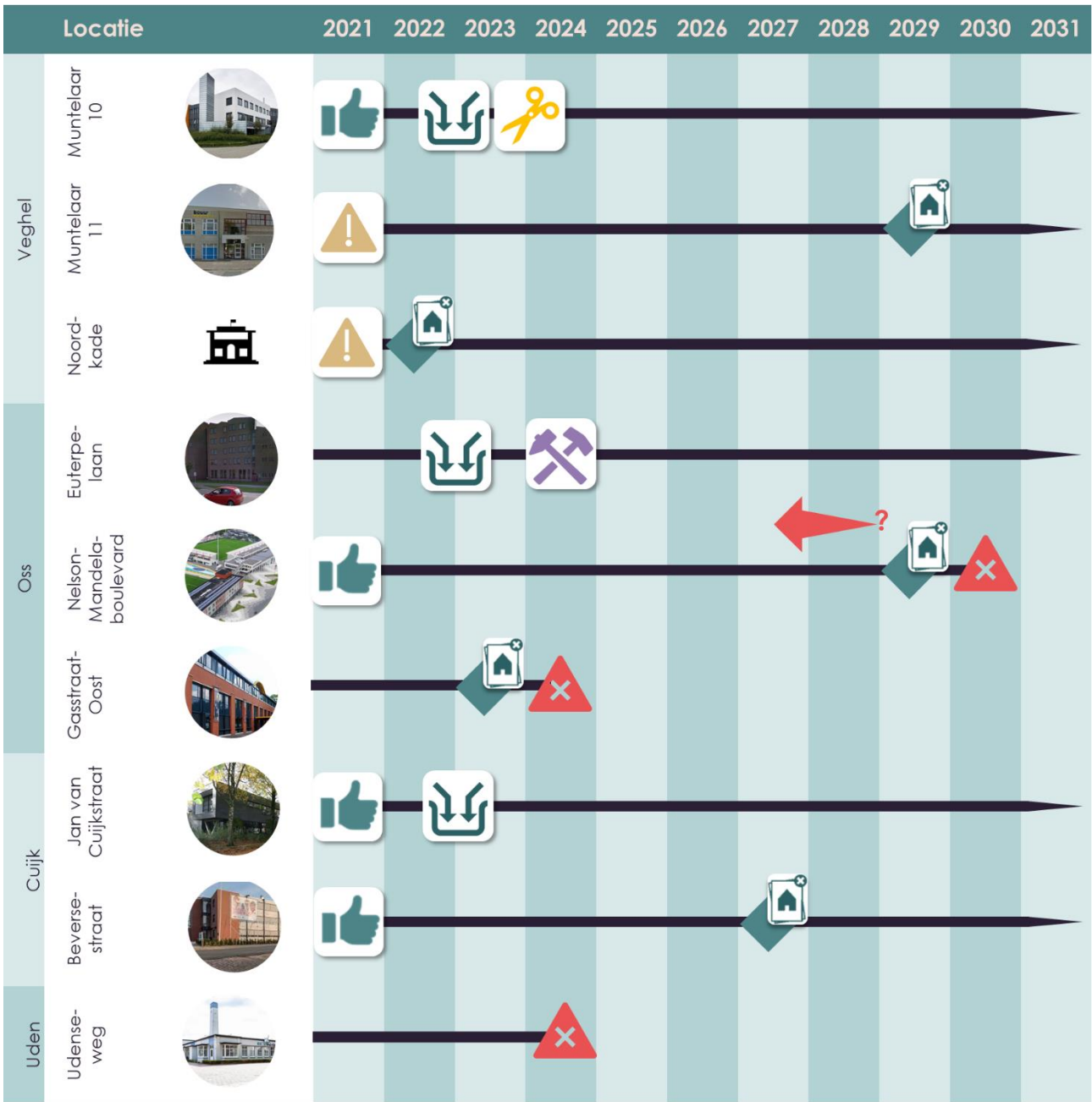
**Perspectief:** verlaag de omvang niet-bekostigde ruimte. Verken in hoeverre er ruimte/mogelijkheden zijn om het ruimtegebruik te verhogen.

Rietveldenweg

**Hoofdbevinding:** een locatie met lage huisvestingslasten die al een aantal jaar op de nominatie staat om te worden afgestoten.

**Perspectief:** stoot de locatie af en pas de gebruikers elders in. Verken de haalbaarheid om de Rietveldenweg in de Onderwijsboulevard in te passen.

Stadionlaan	<p><b>Hoofdbevinding:</b> het gebouw sluit maar zeer beperkt aan op de huisvestingsdoelen. Verder zijn de huisvestingslasten gemiddeld.</p> <p><b>Perspectief:</b> locatie afstoten en verkennen in hoeverre het realiseren van een StartCollege op de Weidonklaan haalbaar is.</p>
Jacob van Maerlantstraat	<p><b>Hoofdbevinding:</b> hoewel het gebouw recent is verbouwd, sluit het maar beperkt aan op de huisvestingsvisie. Kwalitatief is het gebouw wel verbeterd.</p> <p><b>Perspectief:</b> op de lange termijn (over 8-10 jaar) staat de instandhouding van deze locatie ter discussie vanwege de totale omvang aan niet-bekostigde ruimte.</p>
De Kleine Elst	<p><b>Hoofdbevinding:</b> het betreft een zeer specifieke Bouw-locatie met relatief hoge huisvestingslasten. De aparte positionering maakt dat het gebouw minder aansluit op het sticky campus-principe. Wel betreft het hier een contextrijke locatie in samenwerking met het bedrijfsleven. Verder vallen de hoge huisvestingslasten op en de 'mismatch' tussen de te bekostigen ruimte en de beschikbare capaciteit.</p> <p><b>Perspectief:</b> gezien specifieke functie, aansluiting op meerdere huisvestingsdoelen en de beperkte omvang van de locatie staat het eventueel afstoten van deze locatie niet erg hoog op de prioriteitenlijst. Daarom wordt geadviseerd deze locatie vooralsnog te continueren. Verder valt de mismatch in ruimtebehoefte en capaciteit op, evenals de hoge huisvestingslasten. Geadviseerd wordt dit nader uit te zoeken en te sturen op een verlaging van de huurlasten.</p>
Meester Vriensstraat	<p><b>Hoofdbevinding:</b> de locatie is functioneel en sluit aan op het merendeel van de uitgangspunten vanuit de huisvestingsvisie. De huisvestingslasten zijn gunstig, wel wordt een te grote omvang aan ruimte gebruikt.</p> <p><b>Perspectief:</b> verlaag de huurlasten door een kleiner deel van het gebouw te huren. Verken hiervoor de mogelijkheden.</p>



**Veghel**

- Muntelaar 10
- Hoofdbevinding:** de Muntelaar 10 is de hoofdlocatie in de regio Veghel welke redelijk tot goed aansluit op de huisvestingsvisie. Wel vormt de verduurzamingsopgave voor dit gebouw een aandachtspunt naar de toekomst toe. Verder is de omvang aan niet-bekostigde ruimte van deze locatie te groot.
- Perspectief:** verhoog het ruimtegebruik door gebruikers vanuit op te heffen locaties hierheen te verplaatsen en/door bepaalde opleidingen hier strategisch te positioneren of te centraliseren (bijvoorbeeld Techniek of Economie). Ook het afstoten/verhuren van gebouwdelen is een reële optie.
- Muntelaar 11
- Hoofdbevinding:** het betreft een kleine locatie met een specifieke functie welke naar tevredenheid wordt gebruikt.
- Perspectief:** voor de Muntelaar 11 geldt eigenlijk hetzelfde als voor de locaties De Kleine Elst en Noordkade: gezien specifieke functie, aansluiting op meerdere huisvestingsdoelen en de beperkte omvang van de locatie staat het eventueel afstoten van deze locatie niet erg hoog op de prioriteitenlijst. Daarom wordt geadviseerd om deze locatie vooralsnog te continueren.
- Noordkade
- Hoofdbevinding:** het betreft een kleine locatie met een specifieke functie welke naar tevredenheid wordt gebruikt.
- Perspectief:** zoals reeds beschreven geldt voor de Noordkade dat deze locatie gezien de specifieke functie, aansluiting op meerdere huisvestingsdoelen en beperkte omvang niet erg hoog op de prioriteitenlijst staat om te worden afgestoten. Daarom wordt geadviseerd om deze locatie vooralsnog te continueren.

**Oss**

- Euterpelaan
- Hoofdbevinding:** de hoofdlocatie in Oss die volledig aansluit en/of de potentie heeft om aan te sluiten op vier van de vijf uitgangspunten vanuit de huisvestingsvisie. Enkel de verduurzaming van deze locatie vormt een aandachtspunt. Daarnaast vormt de omvang niet-bekostigde ruimte van circa 50% een aandachtspunt.
- Perspectief:** verhoog het ruimtegebruik door gebruikers vanuit op te heffen locaties hierheen te verplaatsen en/door bepaalde opleidingen hier strategisch te positioneren of te centraliseren. Ook het regulier onderhoud en de verduurzamingsopgave zal op termijn tot planvorming leiden.
- Nelson  
Mandelaboulevard
- Hoofdbevinding:** de locatie sluit maar beperkt aan op de huisvestingsvisie van de organisatie. Ook zijn de huisvestingslasten erg hoog.
- Perspectief:** gezien de beschikbare capaciteit op locaties elders wordt aanbevolen in hoeverre het haalbaar is deze locatie op te heffen en de gebruikers elders in te passen. Een eerste denkrichting hierbij is het verplaatsen van de Sportopleidingen naar de Marathloop. Daarnaast kunnen de Zorg en Welzijn-opleidingen wellicht worden verplaatst naar de Vlijmenseweg (vraagt om verschuivingen om ruimte te creëren) of de Onderwijsboulevard (gezien de omvang aan niet-bekostigde ruimte).
- Gasstraat-Oost
- Hoofdbevinding:** een huurlocatie van Bouw-mensen welke door zowel Koning Willem I College als ROC de Leijgraaf kritisch wordt beoordeeld.
- Perspectief:** onderzoek de haalbaarheid van het elders inpassen van deze gebruikers om het afstoten van deze locatie mogelijk te maken.

## Cuijk

Jan van Cuijkstraat

**Hoofdbevinding:** de kleinste eigendomslocatie met gunstige huisvestingslasten die naar tevredenheid wordt gebruikt. Wel heeft de locatie een omvang van circa 60% aan niet-bekostigde ruimte.

**Perspectief:** verken mogelijkheden om het ruimtegebruik te verhogen vanuit op te heffen locaties en/of als gevolg van herpositionering van opleidingen.

Beversestraat

**Hoofdbevinding:** een specifieke locatie gericht op het laboratoriumonderwijs. Sluit volledig aan op de onderwijskundige behoefte. Wel valt de omvang aan niet-bekostigde ruimte (circa 50%) en de hoge huisvestingslast op.

**Perspectief:** verken mogelijkheden tot het verlagen van het ruimtegebruik en daarmee de huur.

## Uden

Udenseweg

**Hoofdbevinding:** gezien de beperkte aansluiting van dit gebouw op de huisvestingsvisie en de beschikbare capaciteit in de eigendomslocaties staat deze locatie op de nominatie om te worden afgestoten.

**Perspectief:** een haalbaarheidsonderzoek naar het verplaatsen van deze locatie naar de Muntelaar 10.

## 7. Geadviseerd actieplan

Onderstaand staan de highlights van de te nemen vervolgstappen weergegeven:

### In 2021/2022

Algemeen:

- Uitwerken ruimtelijke consequenties van **eventuele herpositionering/centralisatie** van opleidingen als gevolg van fusie (beter benutten locaties in eigendom).
- Onderzoek naar beter benutten van **alle eigendomslocaties**.
- Opstellen **instellingsroutekaart duurzaamheidsambities** en **DMJOP**. Op basis van deze uitkomsten kan het investeringsbudget ten behoeve van de verduurzaming nader worden geconcretiseerd. Verder wordt aanbevolen de uitkomsten in samenhang met het IHP te wegen en een planning voor de verduurzaming te gaan maken.
- Administratief **dezelfde afschrijvingstermijnen** en **huisvestingslasten** zoveel mogelijk **op locatie- en gebouwniveau**.
- Als gevolg van de reeds opgedane inzichten de **huisvestingsopgave aanscherpen** zodat de plannen **binnen een huisvestingsratio van maximaal 11%** passen. Op pagina 15 staan hiervoor de uitgangspunten reeds weergegeven.

Locatie specifiek:

- Haalbaarheidsstudie inpassing huidige gebruikers **Rietveldenweg** in Onderwijsboulevard.
- Haalbaarheidsstudie inpassing Educatie (**Stadionlaan**) in Weidonklaan.
- Haalbaarheidsstudie inpassing ISK (**Udenseweg**) in Muntelaar.
- Verdieping naar (te reduceren) ruimtegebruik/huurcontract **Meester Vriensstraat**.
- De gesprekken over het afstoten van een vleugel van de **Muntelaar 10** continueren en deze capaciteitsreductie realiseren.
- Nader onderzoek naar de beschikbare capaciteit en het ruimtegebruik van de **Marathonloop**. In het verlengde hiervan: onderzoek naar de mogelijkheden om het huurcontract van de **Nelson Mandelaboulevard** te kunnen beëindigen.

### In 2023

- **Resultaat** vanuit de **haalbaarheidsstudies** en onderzoeken naar eventuele **herpositionering/centralisatie** van opleidingen. Concrete uitwerking/inpassingen zullen naar verwachting volgen.
- Afstoten **Rietveldenweg**.

### In 2024 en verder

- Afstoten **ISK Uden, Stadionlaan** en **Gasstraat-Oost** (medio 2024).
- Afstoten gebouw X (2025).
- Afstoten **Nelson Mandelaboulevard** (uiterlijk 2030 i.v.m. huurcontract, eerder indien haalbaar).
- Afstoten **Jacob van Maerlantstraat** (medio 2030).

## Bijlage 1: Prijsfactor per locatie

ICSadviseurs hanteert bij de technische opleidingen – in afwijking op de prijsfactor - een minimum prijsfactor van 1,5. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de grote ruimtebehoefte van diverse Bouw en Techniek-opleidingen die veelal een prijsfactor van 1,3 hebben. De praktijk leert dat een ruimtelijke factor van minimaal 1,5 meer aansluit op de benodigde ruimte. Op basis van de daadwerkelijke prijsfactor en bovenstaande correctie is onderstaand gemiddelde per locatie berekend.

Locatiegegevens	Gemiddelde prijsfactor
Naam locatie/gebouw	2021 / 2022
Koning Willem I College	1,26
Campus Onderwijsboulevard	1,36
Campus Vlijmenseweg	1,20
Locatie Weidonklaan	1,00
Locatie Marathonloop	1,50
Locatie Rietveldenweg	1,58
Locatie Stadionlaan	-
Locatie Jacob van Maerlantstraat	1,02
Locatie De Kleine Elst	1,50
Locatie Meester Vriensstraat	1,50
Gasstraat-Oost 12	1,50
ROC de Leijgraaf	1,28
Veghel, Muntelaar 10	1,26
Oss, Euterpelaan 100	1,22
Cuijk, Jan van Cuijkstraat 52	1,22
Veghel, Muntelaar 11	-
Veghel, Noordkade 10-12	-
Oss, Nelson Mandelaboulevard 4	1,32
Oss, Gasstraat Oost 12	1,50
Cuijk, Beversestraat 20	1,60
Uden, Udenseweg 2	-
<b>Totaal</b>	<b>1,27</b>

## Bijlage 2: Capaciteit en capaciteit na uitvoering SHP

### Huidige onderwijscapaciteit

Naam locatie/gebouw	m² BVO rekenwaarde onderwijs-capaciteit 2021	Totaal m² bvo aanwezige capaciteit	Niet beschikbaar (huurders, overig)
Koning Willem I College	91.644	91.894	250
Campus Onderwijsboulevard	30.866	30.866	
Campus Vlijmenseweg	44.261	44.511	250
Locatie Weidonklaan	1.828	1.828	
Locatie Marathonloop	3.751	3.751	
Locatie Rietveldenweg	3.315	3.315	
Locatie Stadionlaan	2.270	2.270	
Locatie Jacob van Maerlantstraat	3.303	3.303	
Locatie De Kleine Elst	200	200	
Locatie Meester Vriensstraat	1.700	1.700	
Gasstraat-Oost 12	150	150	
Extern	0	0	
ROC de Leijgraaf	35.962	37.529	1.567
Veghel, Muntelaar 10	14.778	16.345	1.567
Oss, Euterpelaaan 100	11.508	11.508	
Cuijk, Jan van Cuijkstraat 52	2.542	2.542	
Veghel, Muntelaar 11	670	670	
Veghel, Noordkade 10-12	125	125	
Oss, Nelson Mandelaboulevard 4	4.235	4.235	
Oss, Gasstraat Oost 12	700	700	
Cuijk, Beversstraat 20	1.074	1.074	
Uden, Udenseweg 2	330	330	
<b>Totaal</b>	<b>127.606</b>	<b>129.423</b>	<b>1.817</b>

Toelichting capaciteit Onderwijsboulevard: inclusief nieuwbouw (5.000 m² bvo), Atrium (700 m² bvo) en binnenstraat (450 m² bvo). Bron: Alain Laaper (validatie m² bvo, 15-10-2021). Inclusief gebouw X (4.030 m² bvo).

### Capaciteit na uitvoering SHP

Locatiegegevens	Uitgangspunt	Totale capaciteit	Capaciteit 'niet zijnde	Scenario - na SHP in 2031	
				Scenario SHP (af te stoten capaciteit)	Capaciteit (m² BVO rekenwaarde onderwijscapaciteit)
Naam locatie/gebouw	m² BVO rekenwaarde onderwijs-capaciteit 2021	Totaal m² bvo aanwezige capaciteit	Niet beschikbaar (huurders, unilocatie, overig)		
Koning Willem I College	91.644	91.894	250	-14.068	77.576
Campus Onderwijsboulevard	30.866	30.866	0		30.866
Campus Vlijmenseweg	44.261	44.511	250	-4.030	40.231
Locatie Weidonklaan	1.828	1.828	0		1.828
Locatie Marathonloop	3.751	3.751	0		3.751
Locatie Rietveldenweg	3.315	3.315	0	-3.315	0
Locatie Stadionlaan	2.270	2.270	0	-2.270	0
Locatie Jacob van Maerlantstraat	3.303	3.303	0	-3.303	0
Locatie De Kleine Elst	200	200	0		200
Locatie Meester Vriensstraat	1.700	1.700	0	-1.000	700
Gasstraat-Oost 12	150	150	0	-150	0
ROC de Leijgraaf	35.962	37.529	1.567	-6.765	29.197
Veghel, Muntelaar 10	14.778	16.345	1.567	-1.500	13.278
Oss, Euterpelaaan 100	11.508	11.508	0		11.508
Cuijk, Jan van Cuijkstraat 52	2.542	2.542	0		2.542
Veghel, Muntelaar 11	670	670	0		670
Veghel, Noordkade 10-12	125	125	0		125
Oss, Nelson Mandelaboulevard 4	4.235	4.235	0	-4.235	0
Oss, Gasstraat Oost 12	700	700	0	-700	0
Cuijk, Beversstraat 20	1.074	1.074	0		1.074
Uden, Udenseweg 2	330	330	0	-330	0
<b>Totaal</b>	<b>127.606</b>	<b>129.423</b>	<b>1.817</b>	<b>-20.833</b>	<b>106.773</b>

## Bijlage 3: Berekening huisvestingslasten 2031 'bij ongewijzigde situatie'

Onderstaand staat de methodiek waarmee ICSadviseurs de huisvestingslast voor 2031 heeft berekend nader toegelicht.

### Huisvestingslasten in het algemeen

De huisvestingslasten zijn gebaseerd op de aangeleverde meerjarenbegrotingen van beide organisaties en zijn daar waar mogelijk zoveel mogelijk gespecificeerd op locatieniveau. Omdat de meerjarenbegrotingen niet 10 jaar vooruitkijken is een aantal aannames gedaan om een projectie voor 2031 te kunnen maken. Zodoende geeft deze berekening enkel een indicatieve weergave van de verwachte huisvestingsituatie exclusief grote en niet voorziene investeringen.

#### Groot onderhoud in het bijzonder

Bij het groot onderhoud geldt dat beide organisaties werken met een andere verantwoording van de kosten:

Het Koning Willem I College werkt met een voorziening (dotatie). De organisatie heeft op basis van de totale kosten aan groot onderhoud over de periode 2021-2037 en de stand van de voorziening in 2021 berekend dat een dotatie van € 2.070.000 benodigd is. Om de lasten voor groot onderhoud ook per locatie inzichtelijk te kunnen maken heeft ICSadviseurs volgens diezelfde methodiek een fictieve dotatie per gebouw berekend. Hieruit komt een dotatie van circa € 1.439.000 voor de Vlijmenseweg, € 523.000 voor de Onderwijsboulevard en € 108.000 voor de Weidonklaan. Een vertaling hiervan naar onderhoudslast per m<sup>2</sup> bvo maakt de post groot onderhoud vergelijkbaar. Zo blijken de onderhoudslasten van de Onderwijsboulevard erg gunstig te zijn met circa € 17 per m<sup>2</sup> bvo. Die van de Vlijmenseweg zijn met circa € 32 per m<sup>2</sup> bvo al aanzienlijk hoger dan het gemiddelde van € 23 per m<sup>2</sup> bvo. Tot slot zijn de onderhoudslasten van de Weidonklaan erg hoog met € 59 per m<sup>2</sup> bvo. Voor de Weidonklaan geldt overigens ook dat de dotatie is gebaseerd op de onderhoudslasten t/m 2030. Dit betekent dat de daadwerkelijke onderhoudslasten mogelijk nog hoger zullen zijn.

ROC de Leijgraaf activeert haar groot onderhoud. Dit wordt jaarlijks gepland en vervolgens afgeschreven. Tijdens het opstellen van het SHP was het niet mogelijk om onderscheid te maken tussen afschrijvingen als gevolg van regulier groot onderhoud en afschrijvingen als gevolg van interne verbouwingen. Zodoende zijn de totale afschrijvingslasten voor 2021 (circa € 1,3 miljoen) ook aangehouden voor de periode 2022-2031.

### Totale lasten en baten van de (fusie)organisatie

Voor de totale lasten en baten van de organisatie zijn beide aparte meerjarenbegrotingen aangehouden tot en met 2022. Voor de periode 2023-2025 is gerekend met de fusiebegroting ('scenario 1: geconsolideerde fusieorganisatie bij krimp, pagina 59 van het beslisdocument'). Vervolgens is ook voor de totale lasten en baten een indicatieve projectie naar 2031 toe gemaakt. Dit is berekend op de prognose en gemiddelde lasten en baten per gewogen student.



Tot slot is het nog belangrijk om te vermelden dat in de berekening van zowel de toekomstige huisvestingsbaten als huisvestingslasten niet is gerekend met indexaties en/of prijsstijgingen. Zodoende is dus bijvoorbeeld geen rekening gehouden met een indexatie/structurele verhoging van de Rijksbijdrage, overige baten en/of de te indexerende exploitatie- en bouwkosten. Aangenomen is dat deze stijgingen met elkaar zullen worden vereffend en dat extrapolaties van de huidige begrotingen en uitgangspunten dus een behoorlijk representatief beeld geeft van de toekomstige situatie. Bovendien betreft het lange-termijnberekeningen met een dusdanig hoge onzekerheidsfactor (o.a. prognoses) waardoor een eventuele toevoeging hiervan ook een schijnzekerheid zou kunnen geven.



# De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

## Colofon

**Datum:** 8 december 2021  
**Auteur(s):** Hidde Benedictus en Maarten van Dijk

info@icsadviseurs.nl  
088 - 235 04 27