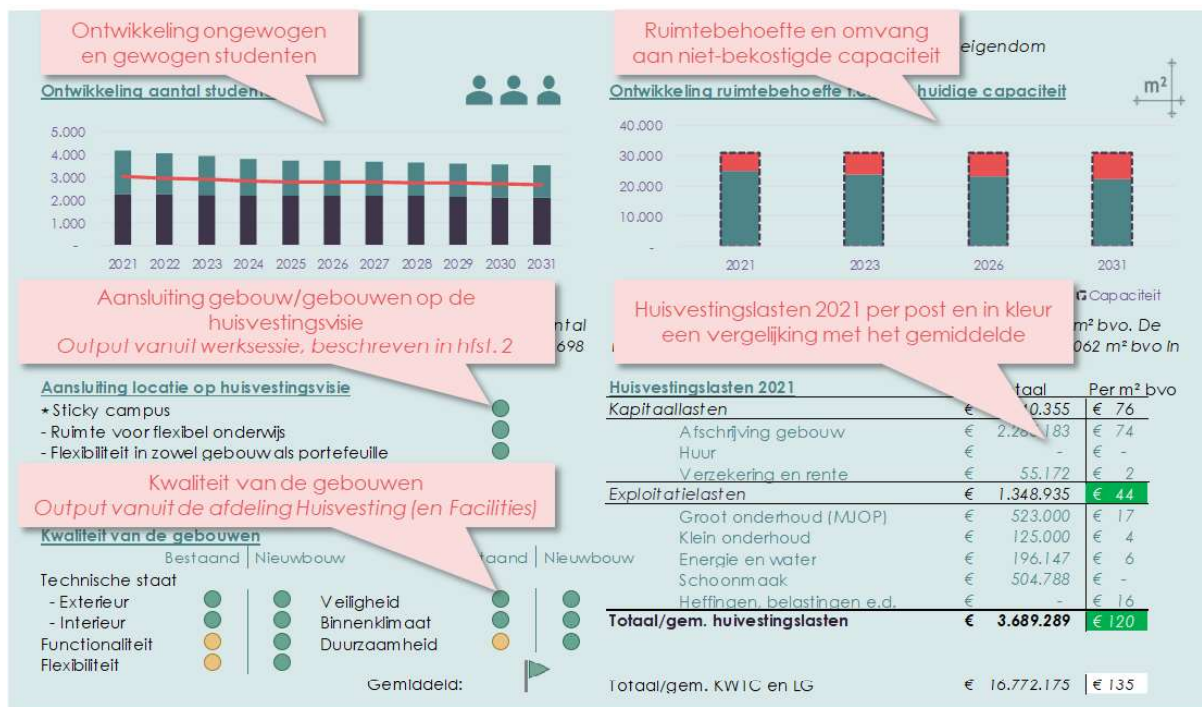


5.2 Weergave factsheet per locatie

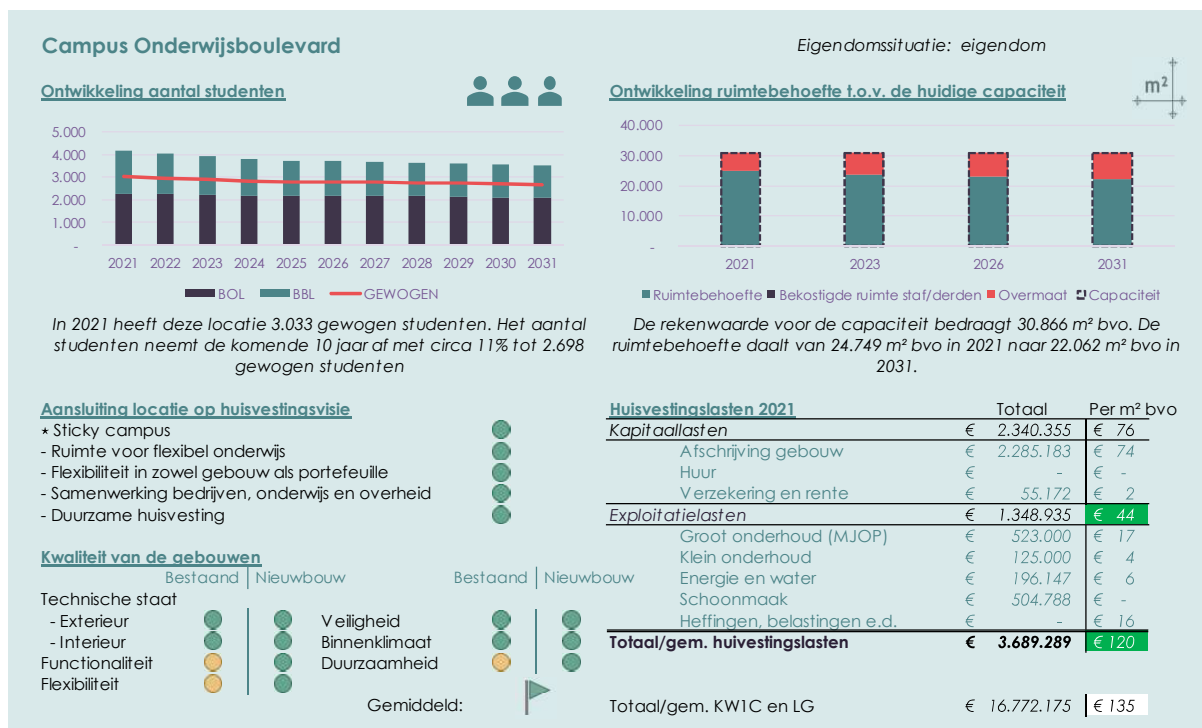
De huidige staat van de huisvesting, zoals reeds weergegeven in totaal overzichten, is samengevat in een de volgende factsheet per locatie:



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.

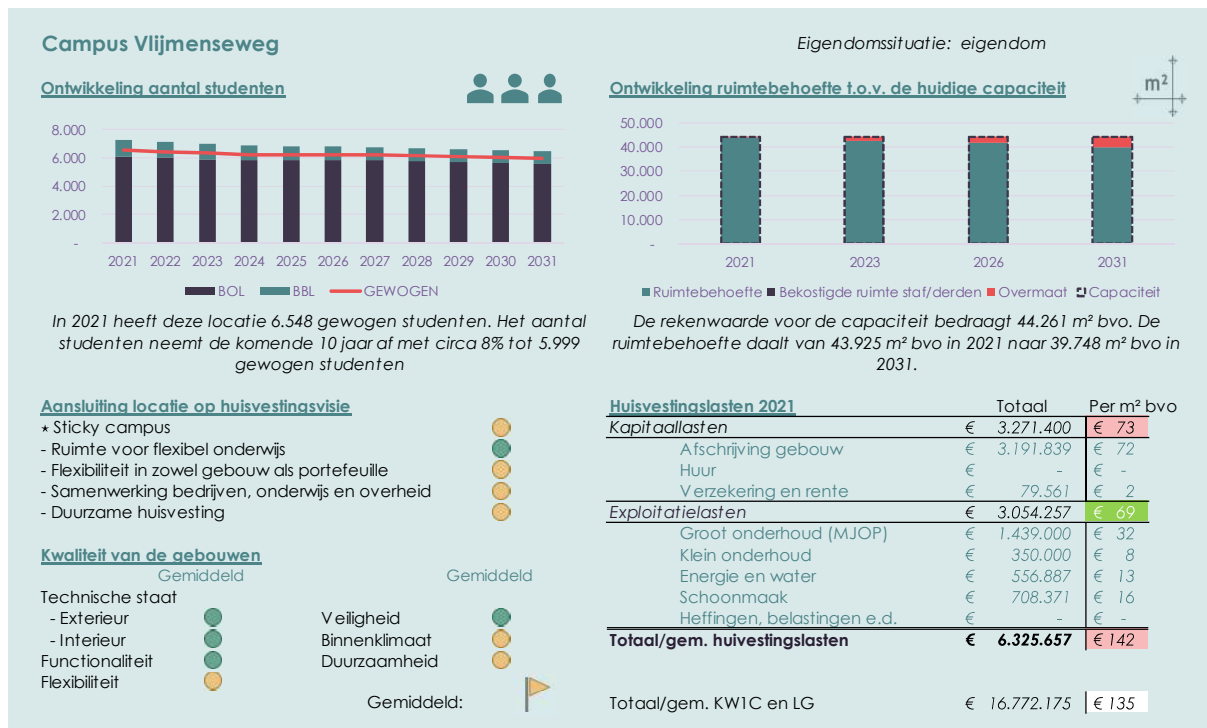
Aansluiting op de huisvestingsvisie en kwaliteit van de gebouwen

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



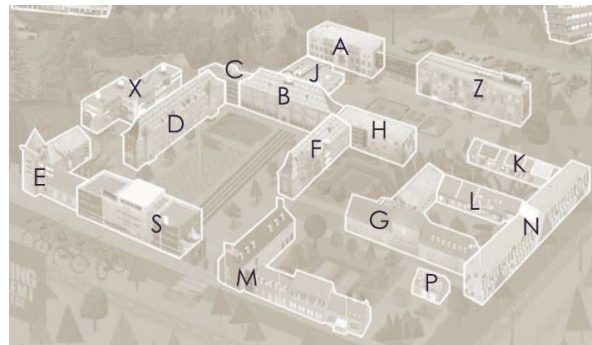
Omschrijving locatie en ontwikkeling ruimtebehoefte

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



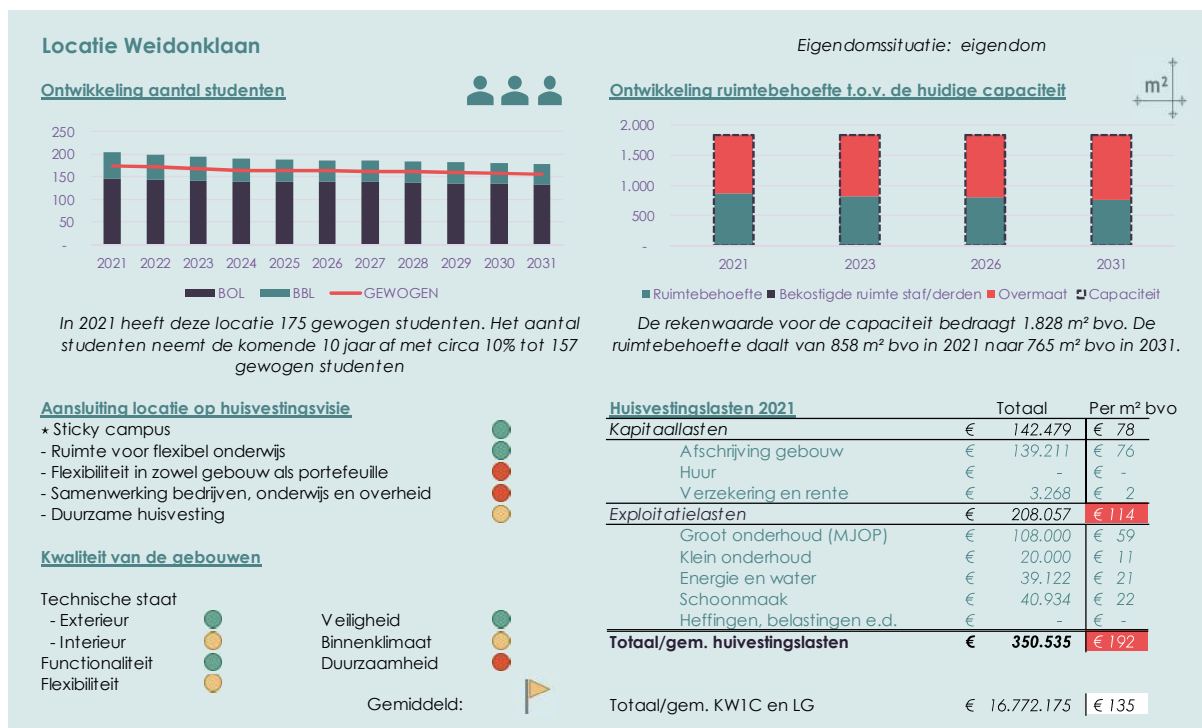
dit de mogelijkheid tot het doen van interne aanpassingen. De eerste twee gebouw categorieën zijn flexibel aanpasbaar middels verplaatsbare en demontabele wanden. Verder zijn alle gebouwen op de campus veilig met een open inrichting, voldoende zichtbaarheid en een juiste brandcompartimentering. Daarnaast 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 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 m² bvo iets hoger dan het gemiddelde van beide organisaties (€ 135/m² bvo). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de dotatie van het groot onderhoud (€ 32 per m² bvo t.o.v. € 23 per m² 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.

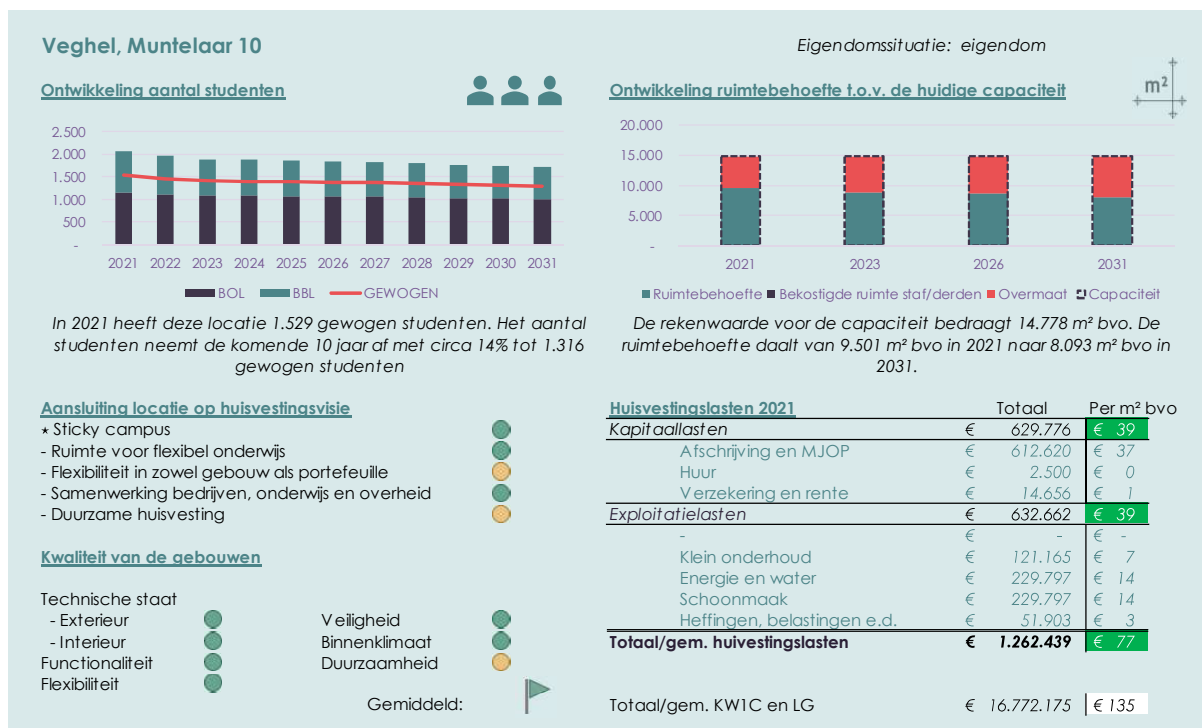
Aansluiting op de huisvestingsvisie en kwaliteit van de gebouwen

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 onderhoudslasten. 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 berekenings-systeematiek van deze onderhoudslasten 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 op met € 21/m² bvo op ten opzichte van gemiddelde € 12 /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%).

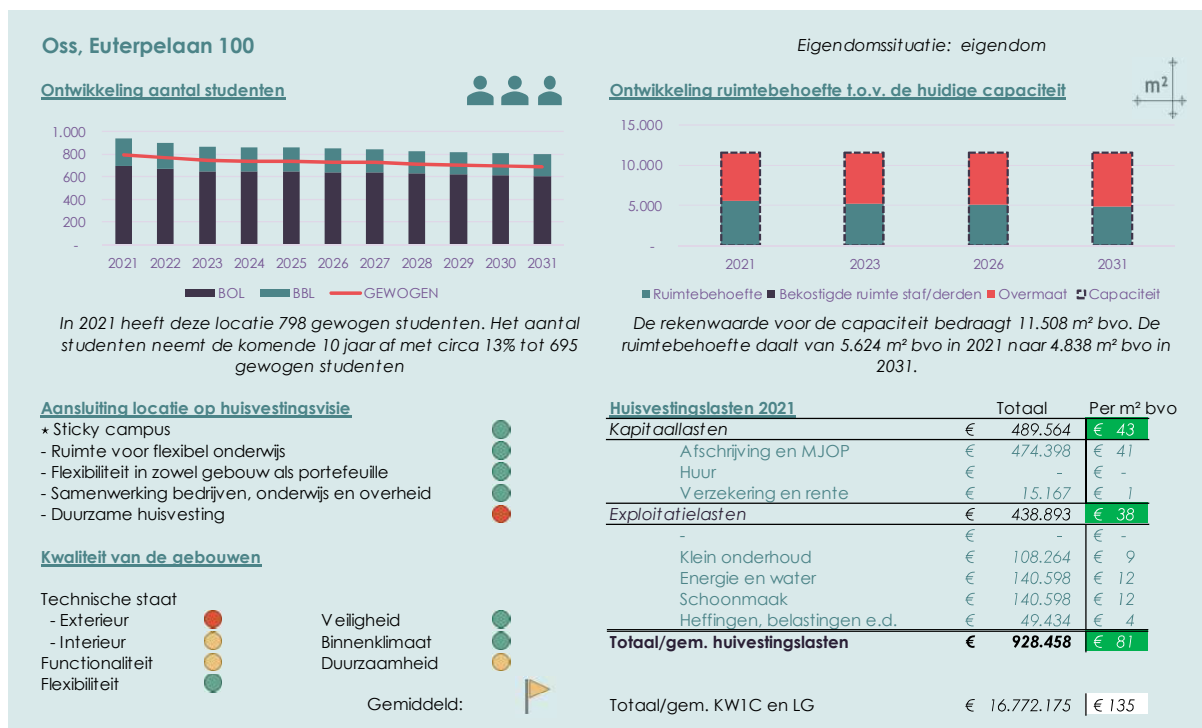
Aansluiting op de huisvestingsvisie en kwaliteit van de gebouwen

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%).

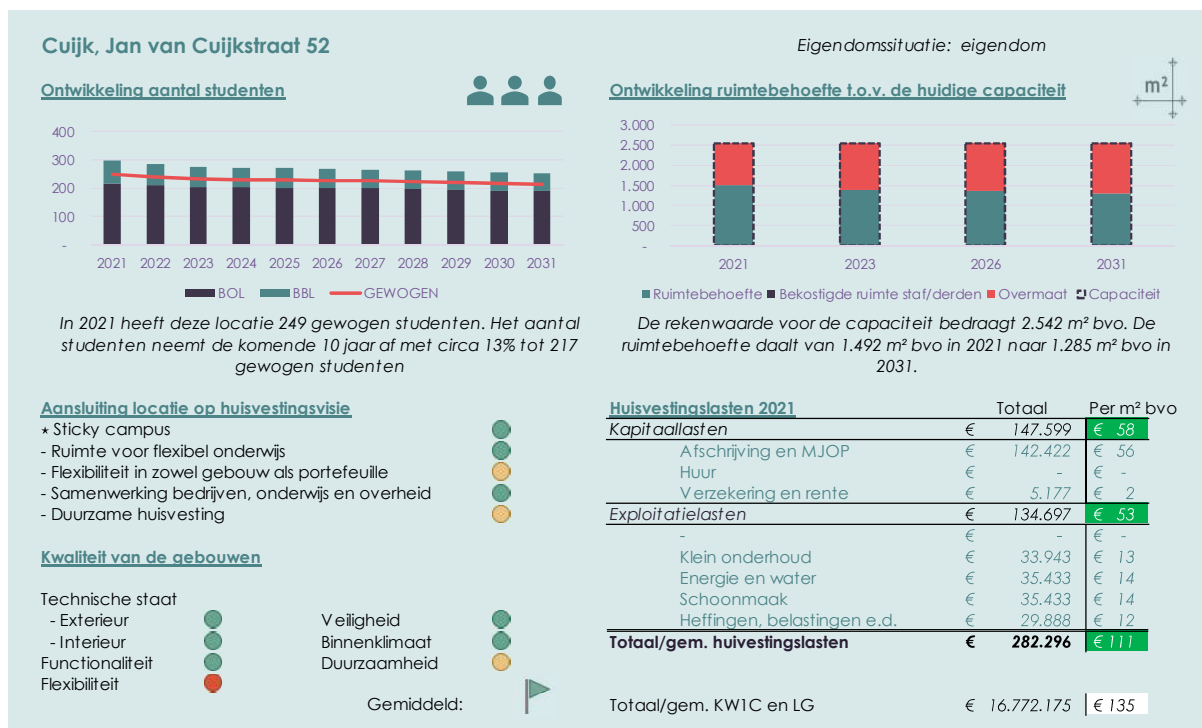
Aansluiting op de huisvestingsvisie en kwaliteit van de gebouwen

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 Euterpelaaan, 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 Euterpelaaan (€ 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).