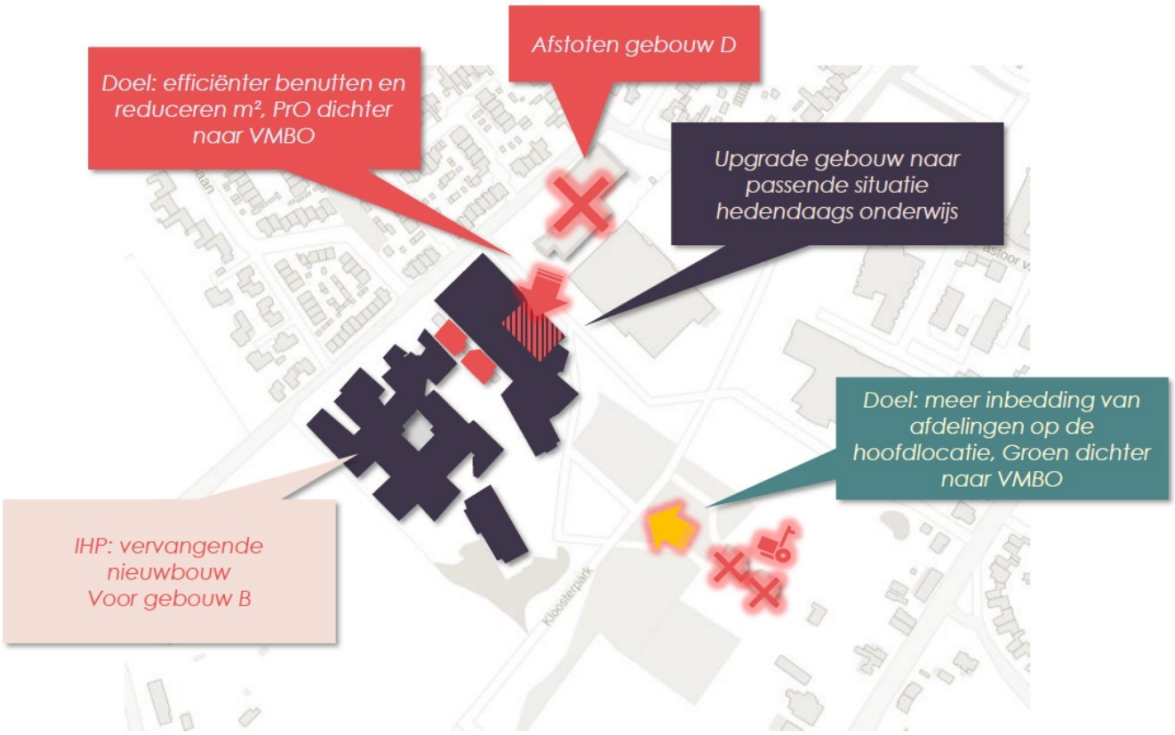
Notitie ter onderbouwing van de keuze voor het scenario, dat leidt tot passende en toekomstbestendige huisvesting van het Elde College te Schijndel (zaaknr. 3022573)

1. Inleiding

Zoals bekend is de vervangende nieuwbouw van gebouw B van het Elde College te Schijndel, opgenomen in het door de raad vastgestelde IHP 2022-2037, met als realisatiejaar 2025. Dit uit 1977 daterende gebouw, waarin onder meer de sectoren HAVO/VWO, bestuur, directie en staf zijn ondergebracht, heeft het einde van zijn levensduur ruim overschreden en is dringend aan vervanging toe.
Daarnaast heeft het IHP aangetoond, dat het Elde College als gevolg van een dalend leerlingenaantal geconfronteerd wordt met een te grote capaciteit ten opzichte van de huidige en toekomstige ruimtebehoefte.
Om de capaciteit van de huisvesting efficiënter en effectiever in te zetten en de totale huisvestingscapaciteit te reduceren, wil het Elde College de vervangende nieuwbouw (= 4.972 m²) van gebouw B aangrijpen om ook gebouw A/C aan te pakken. Het gaat daarbij om:

A. de inpassing van een deel van HAVO/VWO in het gebouw A/C[1] ;
B. het integreren van het Praktijkonderwijs (PrO) en de afdeling Groen in de gebouwen van het VMBO (gebouwen A/C en E)[2] om daarmee het afstoten van de gebouwen D en F mogelijk te maken;
C. het verduurzamen van gebouw A/C inclusief het verbeteren van de ventilatie.



De insteek van het Elde College is dat de huisvestingsplannen met betrekking tot gebouw B en A/C moeten leiden tot een passende en toekomstbestendige huisvestingssituatie. Het Elde College heeft de gemeente gevraagd om vanuit haar verantwoordelijkheid voor de huisvesting van scholen in deze extra investering bij te dragen.

2. Viertal scenario's

[1] Doordat er sprake is van een vrij forse huidige en toekomstige overmaat binnen het Elde College, wordt van een kleinere omvang van de vervangende nieuwbouw voor HAVO/VWO uitgegaan dan nu het geval is (= 7.759 m²). Door in te steken op een vervangende nieuwbouw van 4.972 m² in combinatie met een inpassing van 644 m² in gebouw A/C wordt voorzien in de ruimtebehoefte van HAVO/VWO ad (= 5.616 m²).
[2] Dit integreren zorgt er tevens voor, dat de inbedding van de verschillende afdelingen binnen het VMBO wordt versterkt.

Om te komen tot passende en toekomstbestendige huisvesting is in samenspraak met het Elde College een viertal scenario's opgesteld en tegen elkaar afgewogen, waarbij vooral gekeken is naar de financiële haalbaarheid en naar de gemeentelijke huisvestingsverantwoordelijkheid voor deze scenario's/plannen in juridische zin. Opgemerkt zij, dat in alle scenario's wordt uitgegaan van het afstoten van de huidige gebouwen D (PrO) en F(tuinkas/dierenverblijf).

2.1 **Scenario** A

- Dit scenario gaat uit van:
  - vervangende nieuwbouw van gebouw B ter grootte van 4.972 m² (incl, sloopkosten en gemeentelijke projectbegeleiding);
  - inpassing van 644 m² HAVO/VWO in gebouw A/C;
  - inpassing van een deel van het PrO en afdeling Groen in gebouw A/C (incl. aanbrengen van een nieuw dierenverblijf en sloopkosten gebouw F);
  - verbeteren ventilatie gebouw A/C;
  - verduurzaming gebouw A/C.
- Een nadere analyse van dit scenario laat zien, dat:
  - het afgerond € 32.416.000[3] (incl. BTW) kost scenario A te realiseren;

Investering ten behoeve van scenario A	prijspeil 2026	prijspeil 2027 (+2,1%)	prijspeil 2028 (+2,1%)
Vervangende nieuwbouw gebouw B (4.972 m²)	€ 15.815.932,00	€ 16.148.067,00	€ 16.487.176,00
Sloopkosten gebouw B	€ 1.140.573,00	€ 1.164.525,00	€ 1.188.980,00
Gemeentelijke projectbegeleiding	€ 13.836,00	€ 14.127,00	€ 14.424,00
Inpassing HAVO/VWO in gebouw A/C (644 m²)	€ 2.347.261,57	€ 2.396.554,00	€ 2.446.882,00
Inpassing PrO en Groen in gebouw A/C*	€ 2.149.535,45	€ 2.194.676,00	€ 2.240.764,00
Sloopkosten gebouw F	€ 51.009,00	€ 52.080,00	€ 53.174,00
Verbeteren ventilatie gebouw A/C	€ 1.531.215,41	€ 1.563.371,00	€ 1.596.202,00
Verduurzaming gebouw A/C (volledig)	€ 8.046.128,81	€ 8.215.098,00	€ 8.387.615,00
Subtotaal investering	€ 31.095.491,24	€ 31.748.498,00	€ 32.415.217,00

Dekking			
DuMaVa-subsidie			€ 2.500.000,00
Onderhoudsvoorziening Elde College			€ 732.108,00
Aanvullende bijdrage Elde College tbv ventilatie**			€ 532.178,50
Bijdrage gemeente**			€ 23.495.423,50
Subtotaal dekking			€ 27.259.710,00
Benodigde aanvullende financiering			€ 5.155.507,00

* In deze inpaasing is ook het aanbrengen van een nieuwe tuinkas/dierenverblijf opgenomen

** Deze bijdrage komt neer op ± 33% van de investering, die nodig is om de ventilatie in gebouw A/C te verbeteren

*** Bijdrage gemeente is gelijk aan investering vervangende nieuwbouw gebouw B + inpassing HAVO/VWO, PrO en Groen in gebouw A/C + sloopkosten gebouw B en F en gemeentelijke projectbegeleiding + 67% van kosten ventilatie gebouw A/C

Investering ten behoeve van scenario A	prijspeil 2028 (+2,1%)	Subsidies / eigen bijdrage	Netto-investering	Afschr. termijn	Afschrijving	Rente 1%	Totale kapitaallasten	Opmerking
Vervangende nieuwbouw gebouw B (4.972 m²)	€ 16.487.176,00		€ 16.487.176,00	40	€ 412.179,40	€ 164.871,76	€ 577.051,16	
Sloopkosten gebouw B	€ 1.188.980,00		€ 1.188.980,00	40	€ 29.724,50	€ 11.889,80	€ 41.614,30	
Gemeentelijke projectbegeleiding	€ 14.424,00		€ 14.424,00	40	€ 360,60	€ 144,24	€ 504,84	
Inpassing HAVO/VWO in gebouw A/C (644 m²)	€ 2.446.882,00		€ 2.446.882,00	20	€ 122.344,10	€ 24.468,82	€ 146.812,92	
Inpassing PrO en Groen in gebouw A/C*	€ 2.240.764,00		€ 2.240.764,00	25	€ 89.630,56	€ 22.407,64	€ 112.038,20	
Sloopkosten gebouw F	€ 53.174,00		€ 53.174,00	40	€ 1.329,35	€ 531,74	€ 1.861,09	
Verbeteren ventilatie gebouw A/C	€ 1.596.202,00	€ 532.178,50	€ 1.064.023,50	25	€ 42.560,94	€ 10.640,24	€ 53.201,18	
Verduurzaming gebouw A/C (volledig)	€ 8.387.615,00	€ 3.232.108,00	€ 5.155.507,00	25	€ 206.220,28	€ 51.555,07	€ 257.775,35	dekking ontbreekt
Subtotaal investering	€ 32.415.217,00	€ 3.764.286,50	**€ 28.650.930,50**		€ 904.349,73	€ 286.509,31	**€ 1.190.859,04**	

[3] Alle bedragen zijn berekend naar het prijspeil 2028. Dit is gebeurd aan de hand van of een kostenopzet van ICS-adviseurs of de nieuwbouwkostenconfigurator 2026. Vervolgens zijn de bedragen vanaf 2026 jaarlijks geïndexeerd met 2,1%.

- na realisatie een overmaat van ruim 600 m² blijft bestaan; deze overmaat is momenteel ruim 4.600 m²; een dergelijke overmaat acht het Elde College qua exploitatie acceptabel. Dit biedt ook ruimte voor flexibiliteit en mogelijkheden om fluctuaties in leerlingenaantallen op te vangen;
- het verduurzamen van een schoolgebouw niet tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort, tenzij het een natuurlijk moment betreft; daarvan is doorgaans sprake na 40 jaar i.c. als renovatie of vervangende nieuwbouw aan de orde is. In het geval van het Elde College is daar wat betreft gebouw A/C geen sprake was; dit gebouw dateert uit 2002;
- alle overige investeringen in gebouw B en A/C geheel dan wel gedeeltelijk tot de huisvestingsverantwoordelijkheid van de gemeente kunnen worden gerekend;
- op basis van de wettelijke huisvestingsverantwoordelijkheid de gemeentelijke bijdrage in de bekostiging van scenario A kan worden becijferd op afgerond € 23.496.000;
- er rekening is gehouden met een eigen bijdrage van het Elde College van afgerond € 1.265.000 alsmede met een DuMaVa-subsidie van € 2.500.000 voor verduurzaming;
- er rekening houdend met de gemeentelijke bekostiging van € 23.496.000 en een subsidie/eigen bijdrage van in totaal € 3.765.000
- er nog € 5.155.000 aan aanvullende financiering nodig is om de kosten van dit scenario te kunnen dekken Dit wordt vooral veroorzaakt door het feit, dat de voorgestelde verduurzaming van gebouw A/C niet als een voorziening kan worden aangemerkt, die door de gemeente wordt bekostigd.;
- het Elde College geen financiële ruimte heeft om voor deze aanvullende financiering zorg te dragen.

2.2 Scenario B1:

- Dit scenario gaat uit van:
  - een grotere omvang aan vervangende nieuwbouw voor gebouw B (= 5.616 m²), waardoor HAVO/VWO volledig in de nieuwbouw van gebouw B kan worden gehuisvest en inpassing van HAVO/VWO in gebouw A/C niet meer nodig is;
  - een eenvoudige inpassing van een deel van het PrO en Groen in gebouw A/C;
  - het verbeteren van de ventilatie in gebouw A/C, het realiseren van een eigen CV-ruimte voor gebouw A/C en het aanbrengen van een nieuwe tuinkas/dierenverblijf;
- Een nadere analyse van dit scenario laat zien, dat:
  - met dit scenario een bedrag gemoeid is van € 23.015.000 (incl. BTW);

Investering ten behoeve van scenario B1	prijspeil 2026	prijspeil 2027 (+2,1%)	prijspeil 2028 (+2,1%)
Vervangende nieuwbouw gebouw B (5.615 m²)	€ 17.861.315,00	€ 18.236.403,00	€ 18.619.367,00
Sloopkosten gebouw B	€ 1.140.573,00	€ 1.164.525,00	€ 1.188.980,00
Gemeentelijke projectbegeleiding	€ 13.836,00	€ 14.127,00	€ 14.424,00
Inpassing PrO en Groen in gebouw A/C*	€ 646.700,00	€ 660.281,00	€ 674.147,00
Sloopkosten gebouw F	€ 51.009,00	€ 52.080,00	€ 53.174,00
Verbeteren ventilatie gebouw A/C	€ 1.989.117,26	€ 2.030.889,00	€ 2.073.538,00
Solitair maken CV-ruimte gebouw A/C	€ 195.985,44	€ 200.101,00	€ 204.303,00
Aanbrengen nieuwe tuinkas/dierenverblijf	€ 179.653,32	€ 183.426,00	€ 187.278,00
Subtotaal investering	€ 22.078.189,03	€ 22.541.832,00	€ 23.015.211,00

Dekking			
Onderhoudsvoorziening Elde College			€ 732.108,00
Aanvullende bijdrage Elde College tbv ventilatie**			€ 600.583,00
Bijdrage gemeente***			€ 21.682.520,00
Subtotaal dekking			€ 23.015.211,00
Benodigde aanvullende financiering			€ -

* Het in 2026 opgenomen bedrag is gebaseerd op een inpassing van in totaal 892 m² (574 m² voor PrO en 328 m² voor Groen)

** Deze bijdrage komt neer op ± 28% van de investering, die nodig is om de ventilatie in gebouw A/C te verbeteren

*** Bijdrage gemeente is gelijk aan investering vervangende nieuwbouw gebouw B + inpassing HAVO/VWO, PrO en Groen in gebouw A/C + sloopkosten gebouw B en F en gemeentelijke projectbegeleiding + ± 54% van de kosten van ventilatie van gebouw A/C

- er een overmaat van 1.254 m² blijft bestaan, hetgeen qua exploitatie voor het Elde College nadelig is. Overwogen zou kunnen worden om deel van overmaat te verhuren of te slopen;
- op basis van de wettelijke huisvestingsverantwoordelijkheid de gemeentelijke bijdrage in de bekostiging van scenario B1 kan worden becijferd op afgerond € 21.683.000;
- er rekening is gehouden met een eigen bijdrage van het Elde College van afgerond € 1.332.000; dit is het maximale bedrag dat het Elde College kan vrijmaken;
- de DuMaVA-subsidie vervalt, omdat de aangevraagde verduurzamingsmaatregelen niet worden uitgevoerd;
- er geen aanvullende financiering nodig is, hetgeen wil zeggen dat de totale kosten van dit scenario worden gedekt door de gemeentelijke bijdrage voor de voorzieningen, waarvoor de gemeente verantwoordelijk is en de eigen bijdrage van het schoolbestuur;
- het Elde College geen financiële ruimte heeft voor een grotere eigen bijdrage; is in een aantal gevallen ook wettelijk niet toegestaan (= investeringsverbod).

Investering ten behoeve van scenario B1	prijspeil 2028 (+2,1%)	Subsidies / eigen bijdrage	Netto-investering	Afschr. termijn	Afschrijving	Rente 1%	Totale kapitaallasten
Vervangende nieuwbouw gebouw B (5.615 m²)	€ 18.619.367,00	€ 732.108,00	€ 17.887.259,00	40	€ 447.181,48	€ 178.872,59	€ 626.054,07
Sloopkosten gebouw B	€ 1.188.980,00		€ 1.188.980,00	40	€ 29.724,50	€ 11.889,80	€ 41.614,30
Gemeentelijke projectbegeleiding	€ 14.424,00		€ 14.424,00	40	€ 360,60	€ 144,24	€ 504,84
Inpassing PrO en Groen in gebouw A/C*	€ 674.147,00		€ 674.147,00	20	€ 16.853,68	€ 6.741,47	€ 23.595,15
Sloopkosten gebouw F	€ 53.174,00		€ 53.174,00	40	€ 1.329,35	€ 531,74	€ 1.861,09
Verbeteren ventilatie gebouw A/C	€ 2.073.538,00	€ 600.583,00	€ 1.472.955,00	20	€ 36.823,88	€ 14.729,55	€ 51.553,43
Solitair maken CV-ruimte gebouw A/C	€ 204.303,00		€ 204.303,00	20	€ 5.107,58	€ 2.043,03	€ 7.150,61
Aanbrengen nieuwe tuinkas/dierenverblijf	€ 187.278,00		€ 187.278,00	40	€ 4.681,95	€ 1.872,78	€ 6.554,73
Subtotaal investering	€ 23.015.211,00	€ 1.332.691,00	**€ 21.682.520,00**		€ 542.063,00	€ 216.825,20	**€ 758.888,20**

2.3 **Scenario B2**:

- Dit scenario is qua voorzieningen nagenoeg identiek aan scenario B1, met dien verstande dat dit scenario niet uitgaat van een groter gebouw B, maar de overmaat in gebouw A/C gebruikt daarin om 644 m² HAVO/VWO te huisvesten (zoals in scenario A het geval is);
- Een nadere analyse van dit scenario laat zien, dat:
  - dit scenario € 23.330.000 (incl. BTW) kost;

Investering ten behoeve van scenario B2	prijspeil 2026	prijspeil 2027 (+2,1%)	prijspeil 2028 (+2,1%)
Vervangende nieuwbouw gebouw B (4.972 m²)	€ 15.815.932,00	€ 16.148.067,00	€ 16.487.176,00
Sloopkosten gebouw B	€ 1.140.573,00	€ 1.164.525,00	€ 1.188.980,00
Gemeentelijke projectbegeleiding	€ 13.836,00	€ 14.127,00	€ 14.424,00
Inpassing HAVO/VWO in gebouw A/C (644 m²)	€ 2.347.261,57	€ 2.396.554,00	€ 2.446.882,00
Inpassing Pro en Groen in gebouw A/C*	€ 646.700,00	€ 660.281,00	€ 674.147,00
Sloopkosten gebouw F	€ 51.009,00	€ 52.080,00	€ 53.174,00
Verbeteren ventilatie gebouw A/C	€ 1.989.117,26	€ 2.030.889,00	€ 2.073.538,00
Solitair maken CV-ruimte gebouw A/C	€ 195.985,44	€ 200.101,00	€ 204.303,00
Aanbrengen nieuwe tuinkas/dierenverblijf	€ 179.653,32	€ 183.426,00	€ 187.278,00
Subtotaal investering	€ 22.380.067,60	€ 22.850.050,00	€ 23.329.902,00

Dekking			
Onderhoudsvoorziening Elde College			€ 732.108,00
Aanvullende bijdrage Elde College tbv ventilatie**			€ 600.583,00
Bijdrage gemeente***			€ 21.997.211,00
Subtotaal dekking			€ 23.329.902,00
Benodigde aanvullende financiering			€ -

* Het in 2026 opgenomen bedrag is gebaseerd op een inpassing van in totaal 892 m² (574 m² voor PrO en 328 m² voor Groen)

** Deze bijdrage komt neer op ± 28% van de investering, die nodig is om de ventilatie in gebouw A/C te verbeteren

*** Bijdrage gemeente is gelijk aan investering vervangende nieuwbouw gebouw B + inpassing HAVO/VWO, PrO en Groen in gebouw A/C + sloopkosten gebouw B en F en gemeentelijke projectbegeleiding + ± 54% van de kosten van ventilatie van gebouw A/C

- er een overmaat van 610 m² blijft bestaan, hetgeen qua exploitatie door het Elde College als acceptabel kan worden aangemerkt. Deze overmaat biedt ook ruimte voor flexibiliteit en mogelijkheden om fluctuaties in leerlingenaantallen op te vangen;
- op basis van de wettelijke huisvestingsverantwoordelijkheid de gemeentelijke bijdrage in de bekostiging van scenario B2 kan worden becijferd op afgerond € 21.998.000;
- er rekening is gehouden met een eigen bijdrage van het Elde College van afgerond € 1.332.000; dit is het maximale bedrag dat het Elde College kan vrijmaken;
- er geen aanvullende financiering nodig is, hetgeen wil zeggen dat de totale kosten van dit scenario worden gedekt door de gemeentelijke bijdrage voor de voorzieningen, waarvoor de gemeente verantwoordelijk is en de eigen bijdrage van het schoolbestuur;
- het Elde College geen financiële ruimte heeft voor een grotere eigen bijdrage; is in een aantal gevallen ook wettelijk niet toegestaan (= investeringsverbod).

Investering ten behoeve van scenario B2	prijspeil 2028 (+2,1%)	Subsidies / eigen bijdrage	Netto-investering	Afschr. termijn	Afschrijving	Rente 1%	Totale kapitaallasten
Vervangende nieuwbouw gebouw B (4.972 m²)	€ 16.487.176,00	€ 732.108,00	€ 15.755.068,00	40	€ 393.876,70	€ 157.550,68	€ 551.427,38
Sloopkosten gebouw B	€ 1.188.980,00		€ 1.188.980,00	40	€ 29.724,50	€ 11.889,80	€ 41.614,30
Gemeentelijke projectbegeleiding	€ 14.424,00		€ 14.424,00	40	€ 360,60	€ 144,24	€ 504,84
Inpassing HAVO/VWO in gebouw A/C (644 m²)	€ 2.446.882,00		€ 2.446.882,00	20	€ 61.172,05	€ 24.468,82	€ 85.640,87
Inpassing Pro en Groen in gebouw A/C*	€ 674.147,00		€ 674.147,00	20	€ 16.853,68	€ 6.741,47	€ 23.595,15
Sloopkosten gebouw F	€ 53.174,00		€ 53.174,00	40	€ 1.329,35	€ 531,74	€ 1.861,09
Verbeteren ventilatie gebouw A/C	€ 2.073.538,00	€ 600.583,00	€ 1.472.955,00	20	€ 36.823,88	€ 14.729,55	€ 51.553,43
Solitair maken CV-ruimte gebouw A/C	€ 204.303,00		€ 204.303,00	20	€ 5.107,58	€ 2.043,03	€ 7.150,61
Aanbrengen nieuwe tuinkas/dierenverblijf	€ 187.278,00		€ 187.278,00	40	€ 4.681,95	€ 1.872,78	€ 6.554,73
Subtotaal investering	€ 23.329.902,00	€ 1.332.691,00	**€ 21.997.211,00**		€ 549.930,28	€ 219.972,11	**€ 769.902,39**

2.4 Scenario C:

- Dit scenario gaat uit van vervangende nieuwbouw van zowel gebouw B (5.616 m²) ten behoeve van HAVO/VWO als gebouw A/C (6.200 m²) ten behoeve van VMBO (incl. Groen) en PrO, waardoor er slechts een beperkte overmaat van 285 m² ontstaat; enige overmaat is gewenst om fluctuaties op te kunnen vangen.
- Een nadere analyse van dit scenario laat zien, dat:
  - dit scenario € 41.527.000 (incl. BTW) kost;

Investering ten behoeve van scenario C	prijspeil 2026	prijspeil 2027 (+2,1%)	prijspeil 2028 (+2,1%)
Vervangende nieuwbouw gebouw B (5.616 m²)	€ 17.864.496,00	€ 18.239.650,00	€ 18.622.683,00
Sloopkosten gebouw B	€ 1.140.573,00	€ 1.164.525,00	€ 1.188.980,00
Gemeentelijke projectbegeleiding tbv gebouw B	€ 13.836,00	€ 14.127,00	€ 14.424,00
Vervangende nieuwbouw gebouw A/C (6.200 m²)*	€ 19.722.200,00	€ 20.136.366,00	€ 20.559.230,00
Sloopkosten gebouw A/C	€ 1.045.023,00	€ 1.066.968,00	€ 1.089.374,00
Sloopkosten gebouw F	€ 51.009,00	€ 52.080,00	€ 53.174,00
Subtotaal investering	€ 39.837.137,00	€ 40.673.716,00	€ 41.527.865,00
Dekking			
Onderhoudsvoorziening Elde College			€ 732.108,00
Aanvullende bijdrage Elde College			€ 620.485,83
Bijdrage gemeente**			€ 19.879.261,00
Subtotaal dekking			€ 21.231.854,83
Benodigde aanvullende financiering			€ 20.296.010,17

* In deze vervangende nieuwbouw is ook het aanbrengen van een nieuwe tuinkas/dierenverblijf meegenomen.

** Bijdrage gemeente is gelijk aan investering vervangende nieuwbouw gebouw A/C en B + sloopkosten en gemeentelijke projectbegeleiding

- op basis van de wettelijke huisvestingsverantwoordelijkheid de gemeentelijke bijdrage in de bekostiging van scenario C1 kan worden becijferd op afgerond € 19.876.000;
- er bij dit scenario rekening gehouden dient te worden met het afboeken van de restant boekwaarde van gebouw A/C; per 1-1-2028 bedraagt deze boekwaarde € 1.901.026;

Investering ten behoeve van scenario C	prijspeil 2028 (+2,1%)	Subsidies / eigen bijdrage	Netto-investering	Afschr. termijn	Afschrijving	Rente 1%	Totale kapitaallasten	Opmerking
Vervangende nieuwbouw gebouw B (5.616 m²)	€ 18.622.683,00	€ 1.352.593,83	€ 17.270.089,17	40	€ 431.752,23	€ 172.700,89	€ 604.453,12	dekking ontbreekt
Sloopkosten gebouw B	€ 1.188.980,00		€ 1.188.980,00	40	€ 29.724,50	€ 11.889,80	€ 41.614,30	dekking ontbreekt
Gemeentelijke projectbegeleiding tbv gebouw B	€ 14.424,00		€ 14.424,00	40	€ 360,60	€ 144,24	€ 504,84	dekking ontbreekt
Vervangende nieuwbouw gebouw A/C (6.200 m²)*	€ 20.559.230,00		€ 20.559.230,00	40	€ 513.980,75	€ 205.592,30	€ 719.573,05	
Sloopkosten gebouw A/C	€ 1.089.374,00		€ 1.089.374,00	40	€ 27.234,35	€ 10.893,74	€ 38.128,09	
Sloopkosten gebouw F	€ 53.174,00		€ 53.174,00	40	€ 1.329,35	€ 531,74	€ 1.861,09	
Subtotaal investering	€ 41.527.865,00	€ 1.352.593,83	**€ 40.175.271,17**		€ 1.004.381,78	€ 401.752,71	**€ 1.406.134,49**	

- er rekening is gehouden met een eigen bijdrage van het Elde College van afgerond € 1.353.000; dit is het maximale bedrag dat het Elde College kan vrijmaken;
- er – om dit scenario te realiseren - aanvullende financiering nodig is voor een bedrag van € 20.297.000. Dit heeft te maken met het feit, dat momenteel de noodzaak voor vervangende nieuwbouw van gebouw A/C ontbreekt.

3. Afweging scenario's

Om tot een juiste afweging van de voorliggende scenario's te komen is vooral gekeken naar financiële haalbaarheid en naar de wettelijke verantwoordelijkheidsverdeling tussen gemeente en schoolbestuur. Duidelijk is dat alle scenario's leiden tot passende en toekomstbestendige huisvesting voor het Elde College, maar elk scenario met een ander accent c.q. zwaartepunt.

Toekomstige ruimtebehoefte versus capaciteit Elde College Schijndel

	Capaciteit					Ruimte-behoefte	Overmaat
	gebouw A/C	gebouw B	gebouw E	gebouw F*			
scenario A	7.109	4.972	2.800	60	14.941	14.331	610
scenario B1	7.109	5.616	2.800	60	15.585	14.331	1.254
scenario B2	7.109	4.972	2.800	60	14.941	14.331	610
scenario C	6.200	5.616	2.800	**	14.616	14.331	285

* dit betreft de nieuwe tuinkas / dierenverblijf

** de 60 m² van de tuinkas/dierenverblijf zijn verdisconteerd in de nieuwbouw van gebouw A/C

Gezien de financiële onhaalbaarheid moge duidelijk zijn, dat de scenario's A en C niet de voorkeur genieten en dus afvallen. Die onhaalbaarheid wordt vooral veroorzaakt doordat er voorzieningen in deze scenario's zijn opgenomen, die niet voor bekostiging door de gemeente in aanmerking komen. In scenario A is dat 'de verduurzaming van gebouw A/C en in scenario C ''de vervangende nieuwbouw van gebouw A/C'.

	Netto-investering*	Kapitaallasten 40 jaar	Aanvullende financiering
Scenario A	€ 28.650.930,50	€ 1.190.859,04	€ 5.155.507,00
Scenario B1	€ 21.682.520,00	€ 758.888,20	€ -
Scenario B2	€ 21.997.211,00	€ 769.902,39	€ -
Scenario C**	€ 40.175.271,17	€ 1.406.134,49	€ 20.296.010,17

* in de netto-investering is ook de eventueel benodigde aanvullende financiering meegenomen, voor deze aanvullende financiering en daarmee samenhangende kapitaallasten is geen dekking aanwezig.

** bij scenario C dient rekening gehouden te worden met het afboeken van de restantboekwaarde van gebouw A/C; per 1-1-2028 € 1.901.026.

Wat dan resteert zijn de scenario's B1 en B2. Deze scenario's zijn beide financieel haalbaar, houden qua bekostiging rekening met de verdeling van de verantwoordelijkheid voor huisvesting tussen gemeente en schoolbestuur en is er geen aanvullende financiering nodig, hetgeen wil zeggen dat de totale kosten van dit scenario worden gedekt door zowel de gemeentelijke bijdrage voor de voorzieningen, waarvoor de gemeente verantwoordelijk is, als ook de eigen bijdrage van het schoolbestuur.

Het enige verschil tussen beide scenario's is dat scenario B1 uitgaat van een grotere nieuwbouw (= 5.616 m²) van gebouw B, waardoor geen inpassing van HAVO/VWO in gebouw A/C nodig. Scenario B2 gaat daarentegen uit van een kleinere omvang (= 4.972 m²) in combinatie met 644 m² inpassing van HAVO/VWO in gebouw A/C. Dit verschil heeft ook financiële consequenties, zij het in beperkte mate. Scenario B2 is qua netto-investering c.q. gemeentelijke bijdrage € 315.000 duurder dan B1 (= € 21.998.000 versus € 21.683.000). Dit heeft vooral te maken met het feit dat inpassen in een bestaand gebouw per definitief duurder is dan nieuwbouw.
Daarnaast leidt het al dan niet gebruikmaken van de overmaat in gebouw A/C ten behoeve van een deel van HAVO/VWO er toe dat in scenario B1 een grotere overmaat resteert (= 1.254 m²) dan in scenario B2 (= 610 m²). Dit aanzienlijke verschil in overmaat heeft met name financiële consequenties voor het schoolbestuur, omdat deze overmaat ook exploitatietechnisch in stand gehouden. Vanuit die optiek heeft scenario B2 voor het Elde College duidelijk de voorkeur, omdat er sprake is van een kleinere c.q. acceptabele overmaat.
De vraag is wat in de afweging tussen scenario B1 en B2 het zwaarst dient te wegen: het relatief geringe verschil in investering of het relatief grote verschil in overmaat en dus exploitatiekosten. Alle aspecten in overweging nemend heeft scenario B2 de voorkeur. Dit scenario zorgt in grotere mate voor vermindering van de totale overmaat aan m² tot een acceptabel en exploitabel niveau en kan daardoor op instemming rekenen van het Elde College zowel qua investering als ook exploitatie. Kortom, scenario B2 is zowel financieel haalbaar als juridisch in lijn met regels en afspraken.

Met scenario B2 is vooralsnog een investering van afgerond € 23.330.000 (incl. BTW) gemoeid, waarbij de gemeente € 21.998.000.000 bijdraagt en het Elde College € 1.332.000.

Veghel, 18 januari 2026

Werkatelier Vastgoedbeheer,

