

Notitie inzake noodzakelijkheidstoetsing van de vervangende nieuwbouw van gebouw B en van de in-/aanpassing van gebouw A/C van het Elde College te Schijndel

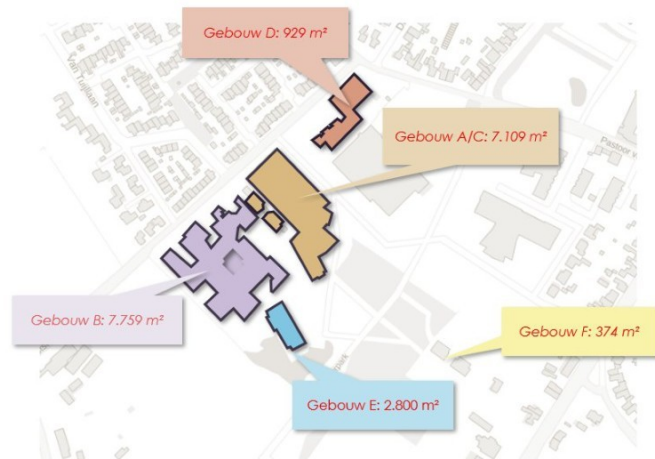
1. Inleiding

Het Elde College is een brede scholengemeenschap voor Praktijkonderwijs (PrO), VMBO, HAVO en VWO Onderwijs en is in Schijndel gehuisvest in een vijftal gebouwen, namelijk aan de Putsteeg 2a (PrO) en 4 (VMBO/ HAVO/VWO), het Kloosterpark 10 (VMBO) en de Schootsestraat 43a (sector Groen).

In totaal beschikt het Elde College in Schijndel over 18.971 m².

Het leerlingenaantal op de locatie Schijndel heeft de afgelopen jaren nogal wat wijziging ondergaan. Op 1 oktober 2020 was er sprake van 1.666 leerlingen, op 1 oktober 2022 1.578 en op 1 oktober 2024 1.520. De meest recente teldatum (= 1 oktober 2025) laat een leerlingenaantal zien van 1.437. Er is dus sprake van een dalende tendens.

De leerlingenprognoses, die de afgelopen jaren in opdracht van de gemeente zijn opgesteld, laten deze tendens ook zien, alleen in veel kleinere mate. Echter alle prognoses gaan er vanuit, dat er vanaf 2035 weer een stijging van het leerlingenaantal zal plaatsvinden. Vooralsnog wordt uitgegaan van een toekomstig leerlingenaantal van 1.585, hetgeen overeenkomt met het leerlingenaantal waar ook in het IHP 2022-2037 mee is gerekend.



Passende en toekomstbestendige huisvesting

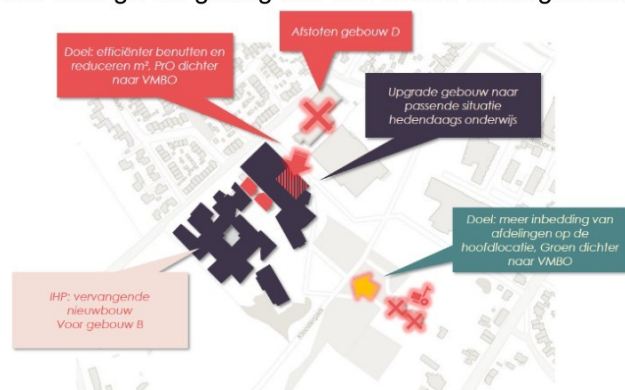
In het IHP 2022-2037 is geconstateerd, dat het uit 1977 daterende gebouw B, waarin onder meer de sectoren HAVO/VWO, bestuur, directie en staf zijn ondergebracht, verouderd is en niet meer voldoet aan de eisen, die het hedendaagse onderwijs aan een gebouw stelt. Het gebouw is dus dringend aan vervanging toe.

Daarnaast heeft het IHP aangetoond, dat het Elde College als gevolg van het dalend leerlingenaantal geconfronteerd wordt met een te grote capaciteit (= 18.971 m²) ten opzichte van de huidige en toekomstige ruimtebehoefte¹ (= 14.331 m²). Er is sprake van een overmaat van ruim 4.600 m².

Samen met het Elde College zijn - op basis van een toekomstig leerlingenaantal van 1.585 en een daarmee corresponderende ruimtebehoefte van 14.331 m² - vier scenario's ontwikkeld en beoordeeld op financiële haalbaarheid en de verdeling van verantwoordelijkheden tussen de gemeente en het schoolbestuur. Scenario B2 komt als meest haalbaar en passend naar voren. Dit scenario heeft de instemming van het Elde College en biedt zowel een financieel als juridisch realistische oplossing.

Dit scenario omvat de volgende voorzieningen:

- Vervangende nieuwbouw van gebouw B in combinatie met 644 m² in-/aanpassing van gebouw A/C ten behoeve van een deel van de HAVO/VWO;



¹ De toekomstige ruimtebehoefte van 14.331 m² en de uitsplitsing daarvan over de gebouwen A/C, B en E is ontleend aan de leerlingentelling op 1 oktober 2024 (=1.611 leerlingen). Deze verdeling van leerlingen over de diverse sectoren is vervolgens geëxtrapoleerd naar het toekomstige leerlingenaantal van 1.585. Uit deze berekening volgt, dat de toekomstige ruimtebehoefte van gebouw A/C 6.262 m² bedraagt, die van gebouw B 5.616 m², en die van gebouw E 2.454 m² (zie ook 3.2.1. bij prognose).

- In-/aanpassing van gebouw A/C ten behoeve van de afdeling Groen en een deel van het Pro² inclusief een solitaire C.V-ruimte³, het verbeteren van de ventilatie en de realisatie van een nieuwe tuinkas/dierenverblijf.

Deze in-/aanpassing is eerst en vooral ingegeven door de wens om de inbedding van de verschillende afdelingen binnen het VMBO te versterken. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid de gebouwen D en F af te stoten, waardoor de overmaat naar een acceptabel en exploitabel niveau kan worden gebracht.

Vorbereiding door schoolbestuur

Om naar verwachting in 2028 met de realisatie van deze passende en toekomstbestendige huisvesting (= de vervangende nieuwbouw van gebouw B en de in-/aanpassing van gebouw A/C) te kunnen starten is het noodzakelijk dat nu een aanvang wordt gemaakt met het opstellen van een aanbestedingsgereed bouwplan. In dat kader verzoekt het Elde College - conform de in het IHP gemaakte afspraken omtrent splitsing tussen voorbereidings- en realisatiekrediet – het college om beschikbaarstelling van een voorbereidingskrediet van in totaal € 1.760.000 (incl. BTW).

2. Voorbereidingskrediet

Voorheen werd het voorbereidingskrediet in één keer tegelijkertijd met het investerings- c.q. realisatiekrediet als een totaalbedrag aangevraagd. In de huidige onderwijshuisvestingsverordening is een splitsing tussen voorbereidingskrediet en realisatiekrediet aangebracht. Door te werken met een voorbereidingskrediet kan het realiseren van een bouwplan worden bespoedigd; er wordt aan de voorkant een grondige voorbereiding getroffen om tot een ontwerp te komen dat zoveel mogelijk recht doet aan geraamde realisatiebudget. Dit realisatiebudget wordt pas beschikbaar gesteld op basis van een goedgekeurd bouwplan en de uitkomst van de aanbesteding.

In onderwijshuisvestingsverordening is niet opgenomen op basis waarvan een aanvraag voor een voorbereidingskrediet beoordeeld moet worden. In de toelichting op de verordening staat vermeld dat het voorbereidingskrediet beschikbaar wordt gesteld in de wetenschap dat er een voorziening wordt gerealiseerd. Uitgangspunt daarbij is dat er als het ware een principebesluit ligt dat de voorziening, waarvoor het voorbereidingskrediet wordt aangevraagd, voor bekostiging in aanmerking komt. Met andere woorden: het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet impliceert dat de noodzaak van de voorziening waarvoor een voorbereidingskrediet wordt aangevraagd op voorhand aan de hand van de criteria uit de onderwijshuisvestingsverordening is vastgesteld. En als de noodzaak is vastgesteld kan tot het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet en in een later stadium van het realisatiekrediet worden overgegaan. Op zich is deze handelswijze logisch omdat je in principe geen voorbereidingskrediet beschikbaar stelt voor een voorziening, die niet noodzakelijk is.

3. Inhoudelijke beoordeling aanvraag

Door het Elde College is een voorbereidingskrediet ad € 1.760.000 (incl. BTW) gevraagd voor de vervangende nieuwbouw van gebouw B en de in-/aanpassing van gebouw A/C.

Opgemerkt zij, dat het bij de in-/aanpassing van gebouw A/C feitelijk om twee onderdelen gaat, te weten de inpassing van een deel van HAVO/VWO in gebouw A/C en de inpassing van Pro en Groen in gebouw A/C inclusief een solitaire C.V-ruimte, het verbeteren van de ventilatie en de realisatie van een nieuwe tuinkas/dierenverblijf.

De in-/aanpassing van gebouw A/C ten behoeve van een deel van HAVO/VWO komt voor uit de aanzienlijke overmaat van gebouw A/C waardoor met een kleinere omvang van gebouw B kan worden volstaan. Om geen concessies aan de flexibiliteit te doen (het is niet ondenkbaar dat de verschuiving van VMBO naar HAVOVWO weer keert), wordt ingestoken op een in-/aanpassing⁴ van circa 644 m².

² Niet alle leerlingen van het Pro zullen in gebouw A/C ondergebracht worden. Ook gebouw E wordt voor het Pro ingezet. Daar waar in het vervolg van deze notitie sprake is van inpassing van Pro in gebouw A/C gaat het dus niet om het volledige PRO, maar om slechts een deel (40 van de 87 leerlingen). Deze 40 leerlingen vertegenwoordigen een toekomstige ruimtebehoefte van 574 m².

³ Een solitaire C.V.-ruimte is noodzakelijk omdat gebouw A/C momenteel niet over een eigen C.V.-ruimte; er is nu een gezamenlijk C.V-ruimte voor de gebouwen A/C en B en deze is onder gebracht in gebouw B. Als gevolg van de vervangende nieuwbouw van gebouw B, is het noodzakelijk dat er een solitaire C.V.-ruimte in gebouw A/C wordt gerealiseerd.

⁴ Er zou in principe ook voor een nog grotere omvang van de in-/aanpassing van gebouw A/C ten behoeve van HAVO/VWO gekozen kunnen worden, waardoor de omvang van de vervangende nieuwbouw dienovereenkomstig verkleind zou kunnen worden; het zijn namelijk twee communicerende vaten, die uit moeten komen op de ruimtebehoefte van HAVO/VWO van 5.616 m². Echter meer m² in-/aanpassing ten behoeve van HAVO/VWO betekent dat er grotere investeringen nodig zijn om de praktijklokalen van het VMBO geschikt te maken voor HAVO/VWO. En in-/aanpassing van een gebouw is duurder dan nieuwbouw.

Deze omvang is ontleend aan het verschil tussen de toekomstige ruimtebehoefte van 5.616 m² en de voorgestelde omvang van de vervangende nieuwbouw gebouw, zoals opgenomen in het IHP 2022-2037, namelijk 4.972 m².

De in-/aanpassing van gebouw A/C ten behoeve van een deel van HAVO/VWO kan gezien worden als een voorziening, die voortvloeit uit de vervangende nieuwbouw van gebouw B. In dat kader wordt deze in-/aanpassing door ons aangemerkt c.q. beoordeeld als 'vervangende nieuwbouw'.

De inpassing van Pro en Groen (inclusief een solitaire C.V.-ruimte, het verbeteren van de ventilatie en de realisatie van een nieuwe tuinkas/dierenverblijf) kan daarentegen aangemerkt worden als het in gebruik nemen van een bestaand gebouw. Doordat mede als gevolg van de overcapaciteit van het Elde College de gebouwen D en F feitelijk overbodig zijn en kunnen worden afgestoten, is het noodzakelijk dat een bestaand gebouw i.c. gebouw A/C onderwijskundig en bouwkundig geschikt gemaakt wordt als kwalitatief geschikte huisvesting. In dat kader wordt daaronder ook het verbeteren van de ventilatie, het realiseren van een solitaire C.V.-ruimte en een nieuwe tuinkas/dierenverblijf verstaan.

Door inpassing van het Pro en Groen wordt ook de inbedding van de verschillende afdelingen binnen het VMBO versterkt.

Overigens zij opgemerkt dat de het afstoten van gebouw F (= tuinkas/dierenverblijf) niet alleen is ingegeven door de overcapaciteit van het Elde College, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening. De huidige tuinkas/dierenverblijf staat op grond van het Elde College, maar het Elde College huurt van een particulier het aangrenzende perceel ten behoeve van onderwijsactiviteiten, die zijn gerelateerd aan de tuinkas/dierenverblijf. Deze particulier gaat de huur per 2027 opzeggen, omdat het perceel deels gebruikt gaat worden voor een woningbouwontwikkeling.

Daardoor kunnen de onderwijsactiviteiten niet meer aan de Schootsestraat plaatsvinden en is realisatie van een nieuwe tuinkas/dierenverblijf via in-/aanpassing bij gebouw A/C noodzakelijk.

Bij de beoordeling c.q. toetsing van de ingediende aanvraag voor het betreffende voorbereidingskrediet, komt het er dus op neer dat deze aanvraag wordt getoetst aan de criteria zoals opgenomen in de onderwijshuisvestingsverordening met betrekking tot de voorziening 'vervangende nieuwbouw' en 'in gebruik nemen van een bestaand gebouw'.

In concreto komt het er op neer, dat het college op basis van het verzoek van het schoolbestuur en aan de hand van vigerende onderwijshuisvestingsverordening zal moeten vaststellen:

- of er sprake is van een voorziening in de huisvesting;
- of er een noodzaak is;
- zo ja, welk vergoedingsbedrag dan zal worden uitgekeerd.

3.1 Is er sprake van een voorziening in de huisvesting?

Ingevolge de onderwijshuisvestingsverordening is de gemeente verantwoordelijk voor de bekostiging van een voor tijdelijke dan wel permanent gebruik bestemde huisvestingsvoorziening. Conform de onderwijshuisvestingsverordening kunnen de door het Elde College aangevraagde voorzieningen i.c. vervangende nieuwbouw en in gebruik nemen van een bestaand gebouw worden aangemerkt als voorzieningen in de huisvesting, die voor bekostiging door de gemeente in aanmerking komt (artikel 2, sub a2).

3.2 Is er een noodzaak?

3.2.1 Vervangende nieuwbouw (4.972 m²) in combinatie met 644 m² in-/aanpassing van gebouw A/C

De noodzaak van vervangende nieuwbouw is aanwezig als:

- a. op basis van een onderzoek naar de bouwkundige, ruimtelijke en functionele staat van de huisvesting, wordt vastgesteld dat met het bestaande gebouw niet meer kan worden voldaan aan de redelijke eisen die het onderwijs aan de huisvesting van de school stelt;
- b. dit het gevolg is van een herschikkingsoperatie;
- c. dit het gevolg is van ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening en:
 1. als het een voor blijvend gebruik bestemde voorziening betreft een overeenkomstig bijlage II opgestelde prognose aantoon dat dit aantal leerlingen gedurende ten minste 15 jaar aanwezig zijn of kunnen worden verwacht, of
 2. als het een voor tijdelijk gebruik bestemde voorziening betreft een overeenkomstig bijlage II opgestelde prognose aantoon dat dit aantal leerlingen gedurende ten minste 4 jaar aanwezig zijn of kunnen worden verwacht, en

- d. geen gebouw beschikbaar is of komt dat geschikt is of geschikt te maken is als passende huisvesting voor de school, en
- e. het onmogelijk is om door medegebruik een passende huisvesting voor de school te realiseren.

Ad a: het bestaande gebouw kan niet meer voldoen aan de redelijke eisen

Het vaststellen of met een bestaand gebouw niet meer voldaan kan worden aan de redelijke eisen, die het onderwijs aan de huisvesting van de school stelt, dient te geschieden op basis van een onderzoek naar de bouwkundige, ruimtelijke en functionele staat van het schoolgebouw.

Onderzoek bouwkundige, ruimtelijke en functionele staat

In het kader van het IHP 2022-2037 is door ICS Adviseurs een nadere analyse uitgevoerd naar de bouwkundige, ruimtelijke en functionele staat van gebouw B van het Elde College. Op basis van een nadere objectieve analyse zijn daarbij de volgende punten van het schoolgebouw onderzocht: technische staat, functionaliteit, binnenklimaat, veiligheid en duurzaamheid.

Uit de rapportage van ICS komt naar voren, dat gebouw B van het Elde College op een 6-puntsschaal (1 = goede conditie en 6 = slechte conditie) op technische staat, functionaliteit en binnenklimaat een 5 (= slecht) scoort en op veiligheid een 2 (= goed). Daarnaast er maar beperkte maatregelen op het vlak van duurzaamheid getroffen.

In algemene zin kan feitelijk worden gesteld, dat veel gebouwdelen verouderd en/of aan het eind van hun levensduur zijn.

Mede op basis van de door ICS uitgevoerde nadere analyse (zie bijlage 1) **kan worden vastgesteld, dat gebouw B in bouwkundige, functionele en ruimtelijke zin niet voldoet aan de redelijke eisen, die het onderwijs aan de huisvesting van de school stelt.**

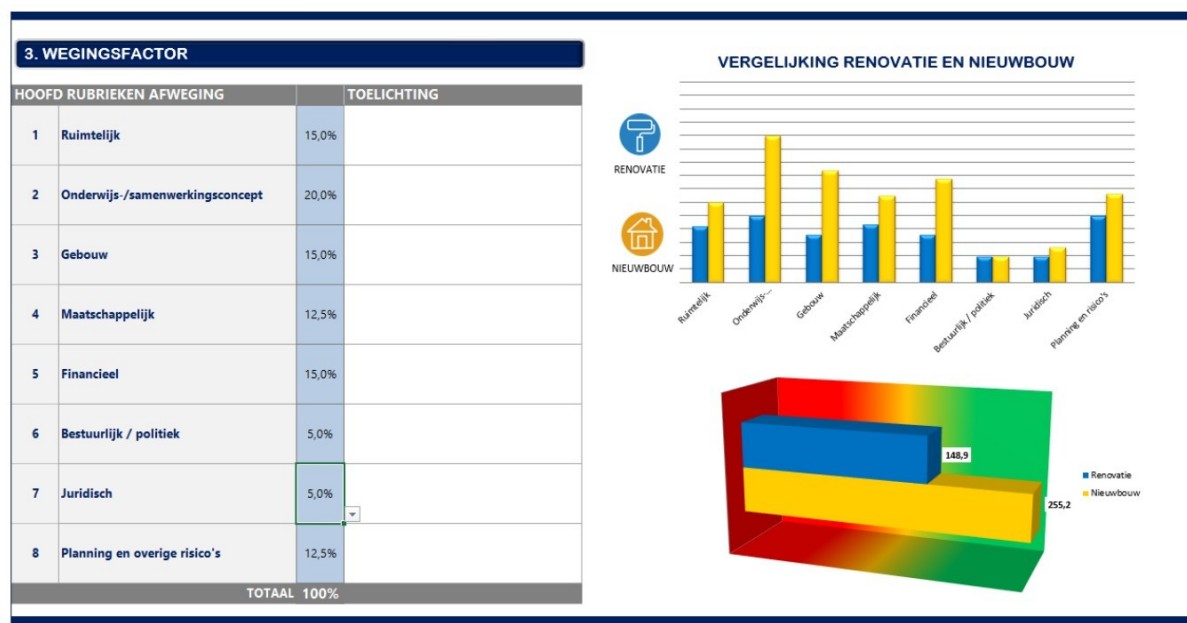
Volledigheidshalve zij opgemerkt, dat het Elde College tot voor kort altijd het onderhoud aan het pand conform planning heeft uitgevoerd.

Het oordeel dat ICS aan deze nadere analyse verbindt is dat gebouw B van het Elde College in aanmerking komt vervangende nieuwbouw.

Afwegingskader renovatie – vervangende nieuwbouw

Ter extra onderbouwing van het bovenstaande oordeel van ICS, is ook nog gebruik gemaakt van het afwegingskader renovatie – vervangende nieuwbouw.

Wanneer een schoolgebouw namelijk niet meer aan de hedendaagse eisen voldoet, zal onderzocht moeten worden hoe een passend, duurzame en toekomstbestendige huisvesting gerealiseerd kan worden. Kan dat middels een levensduur verlengde renovatie of is een keuze voor vervangende nieuwbouw de beste oplossing.



In de afweging tussen renovatie en vervangende nieuwbouw i.c. vervangende nieuwbouw van gebouw B van het Elde College is gebruik gemaakt van het afwegingskader (zie bijlage 2). Dit instrument geeft aan de hand van objectieve en meetbare criteria geeft inzicht in de afwegingen die een rol spelen bij de keuze voor renovatie of nieuwbouw. De uitkomst kan dienen als onderbouwing voor een keuze.

Uit het afwegingskader komt naar voren, dat vervangende nieuwbouw (255,2 punten) duidelijk de voorkeur geniet boven renovatie (148,9 punten). Op 7 van de 8 wegingsfactoren scoort vervangende nieuwbouw (beduidend) hoger.

Ad b: Herschikkingsoperatie

Niet van toepassing

Ad c: ontwikkelingen ruimtelijke ordening

Niet van toepassing

Ad 1: Prognose

In opdracht van de gemeente Meierijstad heeft Xxlnc (voorheen Pronexus) in januari 2024 een nieuwe c.q. geactualiseerde leerlingenprognose opgesteld. Uit deze prognose (zie bijlage 3) komt naar voren dat het Elde College geleidelijk naar 1.557 leerlingen (= 2034) zal dalen om daarna te stijgen naar 1.672 leerlingen in 2044. De realiteit is echter dat het Elde College inmiddels veel verder is gedaald (naar 1.440 leerlingen op 1 oktober 2025) dat wat de prognose voorspelde (= 1.605 leerlingen).

De verwachting is echter dat er uiteindelijk weer een stijgende tendens in het leerlingenaantal zal komen. Vooralsnog wordt uitgegaan van een toekomstig leerlingenaantal van 1.585, hetgeen overeenkomt met het leerlingenaantal waar ook in het IHP 2022-2037 mee is gerekend.

Omgezet naar de ruimtebehoefte voor HAVO/VWO c.q. gebouw B komt dit neer op 5.616 m², gebaseerd op 775 HAVO/VWO-leerlingen. In de navolgende overzichten⁵ wordt deze ruimtebehoefte op basis van een verdeling van leerlingen over de diverse sectoren nader onderbouwd c.q. toegelicht.

Zoals opgemerkt is in de toekomstige ruimtebehoefte van HAVO/VWO van 5.616 m² voorzien door 4.972 m² vervangende nieuwbouw van gebouw B in combinatie met in-/aanpassing ter grootte van 644 m² van gebouw A/C.

Geconcludeerd kan worden dat deze combinatie qua omvang op grond van de ontwikkeling van het leerlingenaantal derhalve gerechtvaardigd is.

RUIMTEBEHOEFTE BEREKENING ELDE COLLEGE SCHIJNDEL						
	aantal leerlingen		m ² bvo per leerling		m ² bvo	aantal
	algemeen GL	BB/KB			vaste voet	m ² bvo
Onderbouw	601	-	6,18			3.712
HAVO/VWO	462	-	5,85			2.702
TL	56	-	6,41			361
Zorg & Welzijn	-	15	99	7,43	8,93	168
Techniek	-	45	142	11,45	13,68	299
Intersectoraal (D&P)	-	15	30	7,43	8,93	379
Landbouw	-	4	30	6,72	7,71	117
Praktijkonderwijs	87	-	-	12,13		306
Vaste voet hoofdvestiging					980	980
Extra vaste voet gebouw E					550	550
Totaal	1.585					14.331

⁵ In bovenstaande berekening is geen rekening gehouden met een nieuwe tuinkas/dierenverblijf, waardoor de totale capaciteit wordt vergroot met een 60 m² naar 14.941m². De overmaat wordt daardoor automatisch ook vergroot met 60 m² naar 609 m² / 610 m². Opgemerkt zij dat in de ruimtebehoefteberekening wordt berekend welke onderwijs capaciteit benodigd is. In het geval van de tuinkas/dierenverblijf is gerekend met dat 60 m². Die oppervlakte is alleen qua inzet niet zo effectief in te zetten als reguliere onderwijs m² en ook kwalitatief zit dit op een ander niveau. Omdat de realisatie van een kas qua kosten ongeveer overeen komt met circa 25% van de kosten van een onderwijsgebouw, wordt hier de interpretatie toegepast dat 4x zoveel kas/dierenverblijf capaciteit gemaakt kan worden dan binnen de ruimtebehoefte wordt gereserveerd. Daarmee realiseren we in de praktijk een grotere kas (ca. 240 m²) dan die we in onderwijs capaciteit reserveren, maar dat sluit dan aan op het gegeven dat die ruimte minder effectief inzetbaar is.

Gebouw A/C		Gebouw B		Gebouw E		Totaal
Onderdeel	# lln	Onderdeel	# lln	Onderdeel	# lln	
Onderbouw (I2)	72	Onderbouw H/V (incl. T1)	313	Onderbouw b/k	216	
Theoretische leerweg	56	Bovenbouw H/V	462	Praktijkonderwijs leerjaar 1 en 2	47	
Zorg & Welzijn	114					
Bouwen, Wonen en Interieur	135					
Produceeren, Installeren en Energie	52					
Dienstverlening en Producten	45					
Groen	34					
Praktijkonderwijs vanaf leerjaar 3	40					
Totaal aantal leerlingen (2036)	547	Totaal aantal leerlingen (2036)	775	Totaal aantal leerlingen (2036)	263	1.585
Totaal ruimtebehoefte (2037)	6.262 m²	Totaal ruimtebehoefte (2037)	5.615 m²	Totaal ruimtebehoefte (2037)	2.454 m²	14.331 m²
Capaciteit gebouw	7.109 m²	Capaciteit uitbreiding IHP	4.972 m²	Capaciteit gebouw	2.800 m²	14.881 m²
Overmaat	847 m²	Tekort aan ruimte	- 644 m²	Overmaat	346 m²	549 m²

Ad d: Beschikbaar gebouw (niet zijnde onderwijsgebouw)

Zoals aangegeven wordt een deel van gebouw A/C (= 644 m²) gebruikt om in de ruimtebehoefte van HAVO/VWO te voorzien. Daarom kan volstaan worden met 4.972 m² aan vervangende nieuwbouw van gebouw B. Er zijn geen gebouwen beschikbaar die geschikt zijn of geschikt te maken zijn als passende huisvesting c.q. ter vervanging van 4.972 m² aan vervangende nieuwbouw van gebouw B.

Ad d: Medegebruik

Bepalend bij het beoordelen van beschikbaarheid van medegebruik is de afstand tussen de school, waarvoor inwoning aan de orde is, en het gebouw, waar de inwoning plaatsvindt. In de onderwijshuisvestingsverordening is vastgelegd, dat deze afstand ten hoogste 2 km is, gemeten langs de kortste weg volgens de ANWB-planner. Daarnaast is bepaald dat medegebruik tot één gebouw beperkt blijft.

Gemeten vanaf de locatie van gebouw B van het Elde College zijn er geen andere VO-gebouwen die aan het afstandscriterium voldoen. Er zijn echter wel basisscholen, maar deze worden buiten beschouwing gelaten omdat het niet wenselijk is om leegstand op een basisschool in te zetten voor een VO-school. Daarnaast is de leegstand op een basisschool doorgaans van een veel te geringe omvang om überhaupt iets voor een VO-school te kunnen betekenen.

Conclusie: is er geen medegebruik mogelijk ter vervanging van vervangende nieuwbouw van gebouw B van het Elde College Schijndel.

Resumé

In zijn algemeenheid kan derhalve geconcludeerd worden dat de noodzaak van 4.972 m² aan vervangende nieuwbouw van gebouw B (HAVO/VWO) in combinatie met 644 m² inpassing voor een deel van HAVO/VWO in gebouw A/C aangetoond, omdat:

- het gebouw zowel in bouwkundig, ruimtelijk als functioneel opzicht niet voldoet aan de redelijke eisen die het onderwijs aan de huisvesting van de school stelt.
- een prognose vooralsnog aantoont dat uitgegaan kan worden van een toekomstige ruimtebehoefte van 1.585 leerlingen/14.331 m² voor het gehele Elde College in Schijndel en specifiek voor HAVO/VWO van 775 leerlingen/5.616 m²;
- een deel van gebouw A/C gebruikt gaat worden en geschikt gemaakt wordt om in 644 m² van de ruimtebehoefte van HAVO/VWO te voorzien. Tezamen met 4.972 m² aan vervangende nieuwbouw van gebouw B wordt daarmee in de totale ruimtebehoefte van HAVO/VWO voorzien. Er zijn echter geen gebouwen beschikbaar die geschikt zijn of geschikt te maken zijn als passende huisvesting c.q. ter vervanging van 4.972 m² aan vervangende nieuwbouw van gebouw B.
- het onmogelijk is om - ter vervanging van vervangende nieuwbouw - door medegebruik een passende huisvesting voor gebouw B van het Elde College te realiseren.

3.2.2 In gebruik nemen van een bestaand gebouw (ten behoeve van Praktijkonderwijs en Groen)

De noodzaak van het in gebruik nemen van een gebouw is aanwezig als:

- a. de minister de desbetreffende school voor het eerst voor bekostiging in aanmerking brengt of als het huidige gebouw moet worden vervangen of uitgebreid;
- b. de te huisvesten leerlingen aanwezig zijn of kunnen worden verwacht en:
 - 1° als het een voor blijvend gebruik bestemde voorziening betreft een overeenkomstig bijlage II opgestelde prognose aantoont dat deze leerlingen gedurende minstens 15 jaar kunnen worden verwacht, of

- 2° als het een voor tijdelijk gebruik bestemde voorziening betreft een overeenkomstig bijlage II opgestelde prognose aantoont dat deze leerlingen gedurende minstens 4 jaar kunnen worden verwacht, en
- c. geen gebouw beschikbaar is of komt dat geschikt is of geschikt te maken is als passende huisvesting voor de school;
 - d. het onmogelijk is om door medegebruik een passende huisvesting voor de school te realiseren, en
 - e. de kosten van het in gebruik nemen en aanpassen naar oordeel van het college in redelijke verhouding staan tot de kosten van vervangende bouw of uitbreiding.

Ad a: Huidig gebouw moet worden vervangen of uitgebreid

Zoals opgemerkt in de inleiding kampt het Elde College te Schijndel met een aanzienlijke overmaat van ruim 4.600 m². Om tot passende en toekomstbestendige huisvesting te komen zijn maatregelen nodig om deze overmaat naar een acceptabel en exploitabel niveau te brengen.

Dat kan niet anders dan - naast de vervangende nieuwbouw van gebouw B in omvang te verkleinen - de gebouwen D en F af te stoten, waardoor uiteindelijk een overmaat van 644 m² ontstaat.

Het afstoten van de gebouwen D en F zou betekenen, dat er elders vervangende huisvesting voor het PrO en Groen gevonden moet worden in de vorm van nieuwbouw of uitbreiding. Het afstoten van de gebouwen D en F zorgt er ook voor dat de inbedding van de verschillende afdelingen binnen het VMBO kan worden versterkt.

Met een zeer ruime interpretatie van de noodzaak tot vervanging dan wel uitbreiding en met inachtneming van de gemeentelijke zorgplicht voor adequate huisvesting kan gesteld worden dat met het in gebruik nemen van het bestaande gebouw A/C c.q. de daarin aanwezige overmaat op passende en toekomstbestendige wijze kan worden voorzien in de huisvesting van PrO (574 m²) en Groen (378 m²), zodat vervanging of uitbreiding niet nodig is.

Ad b: Prognose

In opdracht van de gemeente Meierijstad heeft Xllnc (voorheen Pronexus) in januari 2024 een nieuwe c.q. geactualiseerde leerlingenprognose opgesteld. Uit deze prognose (zie bijlage) komt naar voren dat het Elde College geleidelijk naar 1.557 leerlingen (= 2034) zal dalen om daarna te stijgen naar 1.672 leerlingen in 2044. De realiteit is echter dat het Elde College inmiddels veel verder gedaald is (naar 1.440 leerlingen op 1 oktober 2025) dat wat de prognose voorspelde (= 1.605 leerlingen).

De verwachting is echter dat er uiteindelijk weer een stijgende tendens in het leerlingenaantal zal komen. Vooralsnog wordt uitgegaan van een toekomstig leerlingenaantal van 1.585, hetgeen overeenkomt met het leerlingenaantal waar ook in het IHP 2022-2037 mee is gerekend.

Omgezet naar de ruimtebehoefte voor gebouw A/C komt dit neer op 6.262 m², gebaseerd op 547 leerlingen. In deze berekening is al rekening gehouden met de in-/aanpassing van gebouw A/C ten behoeve van PrO en Groen.

Geconcludeerd kan worden dat de gewenste in-/aanpassing van gebouw A/C op grond van de ontwikkeling van het leerlingenaantal gerechtvaardigd is.

Ad c: Beschikbaar gebouw (niet zijnde onderwijsgebouw)

Er zijn geen gebouwen beschikbaar die geschikt zijn of geschikt te maken zijn om in passende huisvesting van het PrO en afdeling Groen te voorzien.

Ad d: Medegebruik

Bepalend bij het beoordelen van beschikbaarheid van medegebruik is de afstand tussen de school, waarvoor inwoning aan de orde is, en het gebouw, waar de inwoning plaatsvindt. In de onderwijshuisvestingsverordening is vastgelegd, dat deze afstand ten hoogste 2 km is, gemeten langs de kortste weg volgens de ANWB-planner. Daarnaast is bepaald dat medegebruik tot één gebouw beperkt blijft.

Gemeten vanaf de locatie van het PrO en Groen zijn er geen andere VO-gebouwen die aan het afstandscriterium voldoen. Er zijn echter wel basisscholen, maar deze worden buiten beschouwing gelaten omdat het niet wenselijk is om leegstand op een basisschool in te zetten voor een VO-school. Voorst gaat het hier om een aantal specifieke ruimten, waarover het basisonderwijs niet beschikt. Daarnaast is de leegstand op een basisschool doorgaans van een veel te geringe omvang om überhaupt iets voor een VO-school te kunnen betekenen.

Conclusie: is er geen medegebruik mogelijk ter vervanging van de in-/aanpassing van gebouw A/C ten behoeve van PrO en Groen.

Ad e: Kosten in redelijke verhouding

De netto-investering om de in-/aanpassing van gebouw A/C ten behoeve van PrO en Groen (incl. een solitaire C.V.-ruimte, het verbeteren van de ventilatie en het realiseren van een nieuwe tuinkas/dierenverblijf) wordt geraamd op ongeveer € 2.500.000 (incl. BTW / prijspeil 2028)). Deze kosten staan in redelijk verhouding tot de kosten van vervanging of uitbreiding die becijferd kunnen worden op € 3.000.000.

Resumé

In zijn algemeenheid kan derhalve geconcludeerd worden dat de noodzaak van het in gebruik nemen van gebouw A/C ten behoeve van de inpassing van het PrO en Groen is aangetoond, omdat:

- met het in gebruik nemen van gebouw A/C c.q. de in-/aanpassing daarvan op passende en toekomstbestendige wijze kan worden voorzien in de huisvesting van PrO (574 m²) en Groen (378 m²), zodat vervanging of uitbreiding niet nodig is.
- de gewenste in-/aanpassing van gebouw A/C op grond van de ontwikkeling van het leerlingenaantal gerechtvaardigd is;
- geen gebouw beschikbaar is of komt dat geschikt is of geschikt te maken is als passende huisvesting voor het PrO en Groen;
- het onmogelijk c.q. niet wenselijk is om door medegebruik een passende huisvesting voor het PrO en Groen te realiseren;
- de kosten van in-/aanpassing in redelijke verhouding staan tot de kosten van vervanging of uitbreiding.

3.3 Welk vergoedingsbedrag?

In artikel 4 van de onderwijshuisvestingsverordening is bepaald, dat de vergoeding voor een voorbereidingskrediet wordt vastgesteld op feitelijke kosten i.c. maximaal 8 procent van het geraamde investeringsbedrag. Uitgaande van een geraamd totaal krediet van € 21.998.000 maakt het Elde College aanspraak op een voorbereidingskrediet van afgerond € 1.760.000 (incl. BTW).

Voorgesteld wordt dit bedrag als voorbereidingskrediet aan het schoolbestuur toe te kennen, nadat de raad hiervoor de middelen via de zgn. lange route beschikbaar heeft gesteld. Van dit bedrag wordt € 1.745.576 aan het schoolbestuur betaalbaar gesteld en € 14.424 aan de gemeente in verband met gemeentelijke projectbegeleiding.

Investering ten behoeve van scenario B2	prijspeil 2026	prijspeil 2027 (+2,1%)	prijspeil 2028 (+2,1%)
Vervangende nieuwbouw gebouw B (4.972 m ²)	€ 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 m ²)	€ 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 m ² (574 m ² voor PrO en 328 m ² 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 Ben F en gemeentelijke projectbegeleiding + ± 54% van de kosten van ventilatie van gebouw A/C			

Het realisatiekrediet moet later nog ook via de zogenaamde lange route beschikbaar worden gesteld. Zodra alle werkzaamheden zijn uitgevoerd, dient het schoolbestuur rekening en verantwoording af te leggen door een overzicht te verstrekken van alle gemaakte kosten incl. bijbehorende facturen. Op basis van deze rekening en verantwoording wordt de (definitieve) subsidie vastgesteld.

4. Voorstel

Resumerend wordt voorgesteld om medewerking te verlenen aan het verzoek van het Elde College om een voorbereidingskrediet ad € 1.760.000 beschikbaar te stellen voor:

- de vervangende nieuwbouw van gebouw B ter grootte van 4.972 m² in combinatie met 644 m² in-/aanpassing van gebouw A/C ten behoeve van een deel van HAVO/VWO en
- de in-/aanpassing van gebouw A/C ten behoeve van PrO en de afdeling Groen inclusief een solitaire C.V-ruimte, het verbeteren van de ventilatie en de realisatie van een nieuwe tuinkas/dierenverblijf, een en ander ter bekostiging van de kosten voor het opstellen van een aanbestedingsgereed bouwplan.

Werkatelier Vastgoedbeheer,



(18 januari 2026)

Bijlagen:

1. Rapportage inzake schouw gebouw B Elde College te Schijndel in het kader van het IHP 2022-2037 (= beoordeling technische, functionele en ruimtelijke staat van het gebouw), d.d. 13 april 2021;
2. Afwegingskader renovatie – vervangende nieuwbouw gebouw B Elde College Schijndel;
3. Leerlingenprognoses 2023-2043 Elde College Schijndel.