MEMO

VAN: **Matthias Kooistra**
AAN: **Jaap Gorseling**
DATUM: **27 augustus 2020**
BETREFT: **Huisvesting Borger**

Aanleiding

In 2018 is, in opdracht van de gemeente Borger-Odoorn en het Esdal College, door ICSadviseurs een haalbaarheidsonderzoek (d.d. 6 juni 2018) opgesteld naar de huisvesting van het Esdal College in Borger. Hierin is de huidige situatie van de huisvesting van het Esdal College in beeld gebracht. Conclusie is dat het pand zowel technisch alsook functioneel niet meer voldoet aan de eisen die aan onderwijshuisvesting worden gesteld. Het pand is sterk verouderd, slecht geïsoleerd en er zijn geen klimatologische installaties, wat resulteert in een slecht binnenklimaat. Het gebouw voldoet niet aan de huidige eisen die worden gesteld in het bouwbesluit, laat staan aan de eisen die worden gesteld aan Frisse Scholen. Functioneel sluit het gebouw ook niet aan bij de eisen die gesteld worden aan het huidige onderwijs. Het onderwijs kan niet goed worden gefaciliteerd in het huidige gebouw, het gebouw is donker en gehorig en erg statisch en niet multifunctioneel inzetbaar.

Het Esdal College streeft ernaar thuisnabij onderwijs te verzorgen en dat is ook de reden dat ze regionale vestigingen in stand wil houden, zo ook in Borger. Thuisnabij onderwijs is in het belang van leerlingen, niet voor iedere leerling, maar voor een bepaalde groep. Deze leerlingen zullen door de kleinschalige setting, de persoonlijke aandacht en de goede aansluiting met het primair onderwijs hun diploma halen en de stap naar het vervolgonderwijs kunnen zetten. Bij het ontbreken van deze vorm van voortgezet onderwijs neemt de kans op voortijdig schoolverlaten toe, evenals het risico van toename van het aantal thuiszitters. De vestiging in Borger voorkomt de toename van de kansenongelijkheid. Daarnaast is een van de ambities van het Esdal College het verbinden met de omgeving. De vestiging in Borger wil midden in de samenleving staan en daarin haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en betrokkenheid nemen. Samen met lokale maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven geven we een deel van het onderwijsprogramma vorm en willen we een bijdrage leveren door samen te werken met andere maatschappelijke partijen, de samenwerking met het Primair Onderwijs intensiveren en wat betekenen voor de lokale ondernemers in Borger.

De uitdrukkelijke wens van het Esdal College om de vestiging in Borger open te houden en het economisch en maatschappelijk belang van een school voor voortgezet onderwijs in Borger, hebben geleid tot het onderzoeken van een aantal scenario's (renovatie en nieuwbouw op verschillende plekken). Begin 2019 is besloten het scenario nieuwbouw van het Esdal College te Borger, in de nabijheid van de Borgerveldweg/ Provinciale weg (N374), nader te verkennen. Deze memo is geen herhaling van het haalbaarheidsonderzoek, maar actualiseert een aantal thema's uit voorgaand onderzoek en werkt de financiële kant nader uit. Voor de bredere context (o.a. analyse technische en functionele staat en toekomstvisie van het Esdal College in Borger) verwijzen wij derhalve naar het eerder opgestelde haalbaarheidsonderzoek. De daarin opgenomen informatie is nog steeds actueel.

Regionaal plan onderwijsvoorzieningen (RPO)

Het plan voor de nieuwbouw is getoetst aan het thans geldende RPO. Hierin zijn de afspraken over het opleidingsaanbod vastgelegd. Uit de toetsing is gebleken dat het plan voor de nieuwbouw niet in strijd is met het RPO, want het opleidingsaanbod van het Esdal College in Borger zal door de nieuwe huisvesting niet wijzigen. Daarnaast is de ontwikkeling in het overleg lokaal onderwijs (OLO) besproken en zal eind september hierin het voornemen tot nieuwbouw worden gedeeld.

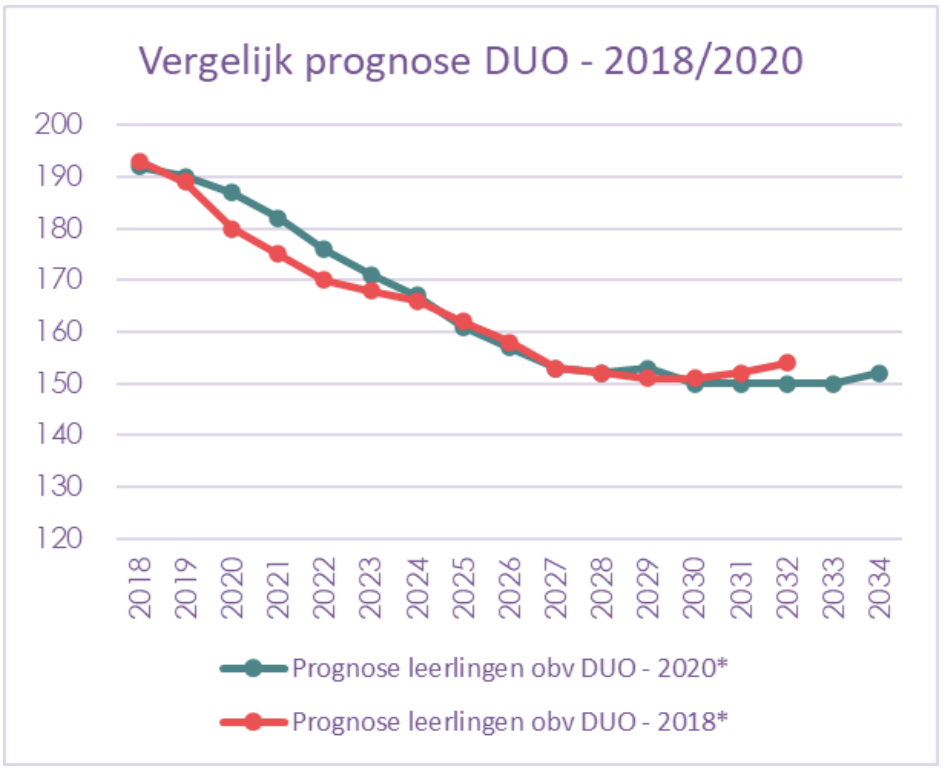
Leerling prognose & ruimtebehoefte

In het haalbaarheidsonderzoek van 2018 is uitgegaan van een leerlingprognose (o.b.v. cijfers DUO). Deze prognose laat een daling zien met stabilisatie rond de 154 leerlingen in de komende 10-15 jaar. Er is toen ter vergelijking ook gekeken naar de leerlingprognose die is opgesteld door het Planning Verband Groningen (PVG), deze liet ook een daling zien en stabilisatie rond de 130 leerlingen. Op basis van de ervaringen en verwachtingen van het Esdal College is toen besloten uit te gaan van de prognose van DUO, aangezien deze prognose beter aansluit bij de realiteit en overeenkomt met de werkelijke leerlingaantallen

De ruimtebehoefte aan onderwijsruimte voor deze 154 leerlingen is 1.802 m^2 bruto vloeroppervlakte (bvo). Op basis van dit aantal leerlingen is er recht op circa 16-20 uur bewegingsonderwijs. Dit is circa. 0,5 gymzaal. De ruimtebehoefte voor realisatie van een gymzaal is destijds niet opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek. Voor een gymzaal met de kleinste afmetingen zit dit op circa. 450 m^2 bvo. Uitgaande van een gymzaal die voldoet aan de eisen van KVLO dan zit de omvang op circa. 550 m^2 bvo.

Aangezien we circa 2 jaar verder zijn, is opnieuw gekeken naar de leerlingprognoses voor de komende 15 jaar. Onderstaand is de prognose van DUO weergegeven. Dit is op basis van 2018 en geactualiseerd middels de prognose van 2020.

Leerlingprognose Esdal College Borger																	
Jaar ILT	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Prognose leerlingen obv DUO - 2020*	192	190	187	182	176	171	167	161	157	153	152	153	150	150	150	150	152
Prognose leerlingen obv DUO - 2018*	193	189	180	175	170	168	166	162	158	153	152	151	151	152	154		
verschil	(1)	1	7	7	6	3	1	(1)	(1)	-	-	2	(1)	(2)	(4)		



Uit de analyse van de nieuwe leerlingprognoses blijkt dat de cijfers van DUO nagenoeg ongewijzigd zijn (donkerblauwe lijn in de grafiek). Er treedt nog steeds, net als in 2018, stabilisatie op, iets boven de 150 leerlingen.

Conclusie: de nieuwe leerlingprognoses laten geen aanleiding zien af te wijken van het eerder gehanteerde aantal leerlingen van 154 en de daarbij behorende normatieve ruimtebehoefte van 1.802 m^2 bvo.

Alternatieve scenario's binnensport

Uitgaande van de ruimtebehoefte op basis van 154 leerlingen, is er op basis van de huidige wet- en regelgeving de verplichting circa 16-20 uur bewegingsonderwijs te geven. De gemeente is verplicht om in een sportvoorziening te voorzien. Bij realisatie van een nieuwe binnensportvoorziening zou deze circa de helft van de tijd door het Esdal College gebruikt gaan worden. Voor buitensport is in een sportveldje bij de school voorzien. Indien er geen sportvoorziening op het terrein van het Esdal College zal worden gerealiseerd of in de directe nabijheid, dan wordt aanvullend in een kleed- en doucheruimten voorzien.

Voor realisatie van de sportvoorziening zijn enkele scenario's besproken. Onderstaand een korte toelichting met de diverse voor- en nadelen.

1. Realisatie van de sportvoorziening bij de school.
    a. Voordelen: lagere bouwkosten i.v.m. gecombineerd project met nieuwbouw van de school, lagere energie en onderhoudskosten, moderne gymzaal met goed binnenklimaat, geen verlies van reis-/onderwijstijd, mogelijkheid tot breder gebruik door school (examens/activiteiten).
    b. Nadelen: een hogere investering (ca. € 1,2 miljoen) en dus jaarlast op dit moment. Een separate sportvoorziening die niet volledig gebruikt wordt door het Esdal College. Mocht het Esdal College onverhoopt moeten vertrekken uit het gebouw, dan is een gymzaal lastiger multifunctioneel in te zetten voor een andere gebruiker.

2. Gebruik blijven maken van de huidige gymzaal bij het Esdal College en op termijn verhuizen naar de nieuwe sporthal op locatie de Koel/dan wel voor gebruik door het Esdal College geschikt gemaakte sporthal de Koel.
    a. Voordelen: nu een lagere investering en jaarlast. De mogelijkheid tot clustering van de sport op één locatie blijft mogelijk. Deze keuze past in het voornemen van de gemeente om toekomstvisie op de binnensport te ontwikkelen.
    b. Nadelen: reistijd leerlingen, verouderde zaal met slechte akoestiek en slecht binnenklimaat, hogere exploitatiekosten voor energie en onderhoud voor rekening van de gemeente, eventueel extra investeringen als de termijn tot nieuwbouw van de nieuwe sporthal te lang duurt. Ook kan het een eventuele herontwikkeling van deze locatie vertragen.

3. Realiseren van een tijdelijke semipermanente voorziening. Er zijn diverse producten die ingezet kunnen worden als tijdelijke sportvoorziening. Je kan hierbij denken aan een blaashal of luchthal. Deze worden vaak geplaatst boven sportvelden om het gehele jaar door te kunnen sporten. Dit is met name geschikt voor tennis, voetbal of andere balsporten. Naast de blaashal zullen ook enkele vaste voorzieningen (kleed- en doucheruimten) gerealiseerd moeten worden.
    a. Voordelen: een iets minder hoge investering (ca. € 0,6 miljoen), echter de afschrijvingstermijn is ook korter, waardoor de structurele jaarlast hoger ligt dan nieuwbouw. Geen reistijd leerlingen.
    b. Nadelen: niet alle activiteiten van bewegingsonderwijs zijn hierin te geven, hogere exploitatiekosten, met name voor energie. Naast de blaashal zijn ook andere semipermanente voorzieningen benodigd als kleed- en doucheruimten en opslag. Qua beeldkwaliteit past een semipermanente voorziening minder goed op deze zichtlocatie.

4. Gebruik gaan maken van de huidige sporthal de Koel. Dit is rooster technisch niet mogelijk. Er is onvoldoende ruimte in het rooster van de huidige sporthal. Er is in het verleden door de gemeente al op basis van een onderzoek vastgesteld dat het bouwtechnisch niet eenvoudig is een scheidingswand te plaatsen, waarmee de sporthal in meerdere zaaldelen te gebruiken is. Dit scenario vervalt daarmee voorlopig. Inpassing van het Esdal College in de Koel stelt eisen aan een mogelijke renovatie van de Koel.

Vanuit de gemeente is een duidelijke voorkeur uitgesproken voor scenario 2. Dit mede omdat ook wordt gewerkt aan het opstellen van een visie op de binnensportaccommodaties. Deze is naar verwachting begin 2021 gereed. Omdat zo de ruimte geboden wordt te komen tot de meest optimale oplossing voor de binnensportaccommodaties in geheel Borger. Met de keuze voor scenario 2 zijn bij het opstellen van de binnensportaccommodatie vrijwel alle opties nog mogelijk om een toekomstbestendige oplossing te bieden voor het Esdal College. In het vervolg worden de meerkosten voor realisatie van een sportvoorziening buiten beschouwing gelaten.

Locaties

Door de gemeente zijn diverse locaties in beeld gebracht en beoordeeld. Vanuit het Esdal College is er een duidelijke voorkeur voor de locatie nabij/direct naast de brandweerkazerne aan de N374. Dit vanwege de zichtbaarheid, afstand tot OV, en afstand tot (stage)voorzieningen in het dorp.

Investeringskosten

De afgelopen jaren hebben zich gekenmerkt door sterk oplopende bouwkosten. Enerzijds door prijsstijgingen vanwege hogere materiaalkosten en verhoging van de cao-lonen. Anderzijds ook door de marktwerking (meer vraag dan aanbod). Momenteel zien we een stabilisatie van de prijsstijgingen. Het is op dit moment onduidelijk wat het effect zal zijn van de actuele ontwikkelingen. Echter op basis van de gestegen prijzen in de afgelopen twee jaar verwachten wij een stijging van de investeringskosten. Onderstaand het overzicht uit 2018 en geactualiseerd naar 2020. De investeringskosten per m^2 bvo zijn toegenomen op basis van de prijsstijgingen die de BDB[1] maandelijks bijhoudt voor arbeid en materiaal. In de periode vanaf mei 2018 was dit ca. 6%.

Conclusie: de totale investeringskosten incl. btw liggen op ca. € 4.400.000,- incl. btw. Dit is exclusief de kosten voor sloop bestaande school, grondkosten, het bouwrijp maken, infrastructurele aanpassingen en kosten voor wijziging van het bestemmingsplan en herinrichten van omliggend groen.

[1] BDB is een onafhankelijk instituut die voor heel Nederland voor verschillende sectoren de prijsontwikkeling bijhoudt en hierbij onderscheid maak in de prijsontwikkeling van lonen, materiaalkosten en totale kosten. Specifiek voor nieuwbouw van onderwijsgebouwen worden deze cijfers ook gepubliceerd en vaak gebruikt voor indexering van budgetten.

Raming kosten scenario 3 - mei 2018			
		Scenario DUO 154 leerlingen	
	Eenheidsprijs	Omvang	Kosten
Nieuwbouw	€ 2.300	1.802	€ 4.144.600
Kosten nieuw terrein	p.m.		
Opbrengst huidig terrein	p.m.		
Totale raming			**€ 4.144.600**
Stichtingskosten zijn inclusief btw, opgebouwd uit de bouwkundige kosten, installatietechnische kosten en vaste inrichting. Exclusief terrein bouwrijp maken, infrastructurele aanpassingen, herinrichten omliggend groen, ksoten wijzigen bestemmingsplan, losse inventaris, inrichting en verhuizing. Prijspeil mei 2018.			

Raming stichtingskosten - mei 2020			
		Scenario DUO 154 leerlingen	
	Eenheidsprijs	Omvang	Kosten
Nieuwbouw onderwijs*	€ 2.438	1.802	€ 4.393.276
Kosten nieuw terrein**			€ 0
Opbrengst huidig terrein**			€ 0
Totale raming			**€ 4.393.276**
*Uitgaande van stijging bouwkosten met 6% (materiaal en arbeid) BDB index nieuwbouw schoolgebouwen vanaf mei 2018. **v.r.v. gemeente			
Stichtingskosten zijn inclusief btw, opgebouwd uit de bouwkundige kosten, installatietechnische kosten en vaste inrichting. Exclusief terrein bouwrijp maken, infrastructurele aanpassingen, herinrichten omliggend groen, ksoten wijzigen bestemmingsplan, losse inventaris, inrichting en verhuizing. Prijspeil mei 2020.			

De geraamde investeringskosten passen bij een sober en doelmatig onderwijsgebouw wat voldoet aan de hedendaagse eisen zoals vastgelegd in het bouwbesluit, de verwachte BENG-eisen en voor wat betreft de ventilatie aan Frisse Scholen Klasse B.

Aanvullend hierop is een optie/plus variant uitgewerkt die kan bijdragen aan een duurzamer, energieneutraal en multifunctioneler onderwijsgebouw. Onderstaand is dit wat nader uitgewerkt:

1. Energieneutraal
   Aanvullend op de BENG-eisen kan gekozen worden om een energieneutraal gebouw te realiseren. De exacte meerkosten zijn afhankelijk van het uiteindelijk ontwerp en de gekozen technieken. Op basis van kengetallen is de meer-investering bepaald. De extra kostenbesparing op energie wordt ingezet om de hogere onderhouds- en vervangingskosten op termijn van deze duurzamere installaties te financieren. Ook kunnen hierbij de mogelijkheden en haalbaarheid om aan te sluiten op lokale/aangrenzende initiatieven als bijvoorbeeld het zonnepark worden onderzocht.

2. Multifunctionaliteit & Beeldkwaliteit
   Dit is een breed begrip, maar in dit kader kan worden gedacht aan het zodanig uitvoeren van het gebouw zodat dit op termijn (bijvoorbeeld bij krimp) ook geschikt is om makkelijk andere functies te huisvesten. Je kan dan denken aan bijvoorbeeld een andere onderwijsfunctie (PO), kantoorfunctie of woonfunctie. Je kan in dat geval daar nu al rekening mee houden door het ontwerp/gebouw hierop aan te passen, door het kiezen van stramienmaten die andere functies goed inpasbaar maken, aanleggen van een backbone met voorzieningen, extra vrije hoogte, extra geluidswerende maatregelen in bijvoorbeeld vloeren etc. Dit zal leiden tot hogere investeringskosten vanwege mogelijk een iets groter gebouw, extra kwaliteit of het treffen van geluidswerende maatregelen op deze locatie. Ook kan hierbij worden gedacht aan de realisatie van een gebouw met een wat hogere beeldkwaliteit, passend bij deze zichtlocatie, wat ook de aantrekkelijkheid en marktwaarde van het pand vergroot, mocht op termijn toch nog naar andere functies moeten worden gezocht.

Op basis van kengetallen verwachten wij dat deze plus-variant een meer-investering vraag van 10%. Dit scenario is financieel uitgewerkt in bijlage 2.

Dekkingsmogelijkheden

Wettelijk gezien is het de zorgplicht van gemeenten om te investeren in nieuwbouw en mag de school geen middelen uit de lumpsum/materiële instandhouding die men krijgt voor o.a. onderhoud en energiekosten besteden aan ‘vierkante meters’. De enige mogelijkheid ligt in investeringen met het oog op duurzaamheid, dit moet goed onderbouwd en deze investeringen moeten zich terugverdienen in maximaal 20 jaar.

In overleg met de gemeente is gekeken naar mogelijke dekkingsmogelijkheden van de investering.

De gemeente ontvangt jaarlijks via het Gemeentefonds middelen voor o.a. huisvesting onderwijs. Deze middelen zijn vrij besteedbaar en zijn zogenaamde algemene middelen. Het exacte bedrag dat we jaarlijks ontvangen voor de huisvesting van het Voortgezet Onderwijs kunnen we niet berekenen, omdat een causale relatie in het Gemeentefonds ontbreekt. Een schatting is dat de gemeente jaarlijks € 100.000,- voor huisvesting Voortgezet Onderwijs ontvangt.

Op basis van een afschrijvingstermijn van 40 jaar en marktconforme rente is dit niet toereikend om de school te kunnen realiseren.

Door de gemeente is aangegeven te willen kijken naar alternatieve mogelijkheden, waarbij het Esdal College de financiering aangaat en structureel een jaarlijks bedrag ontvangt en waarbij een terugkoop-optie van het gebouw door de gemeente wordt opgenomen om het risico voor het Esdal College te beperken.

Er zijn diverse varianten doorgerekend waarbij ook rekening is gehouden met een eigen bijdrage van het Esdal College en inzet van exploitatievoordelen. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een tweetal varianten vanuit de gemeente waarbij het Esdal College de financiering aangaat en zowel het juridisch en economisch eigendom verkrijgt.

Scenario A - Basis (investering: € 4.400.000,-):

Er is rekening gehouden met een eigen bijdrage door het Esdal College. Deze bestaat uit:

- 10% van de investeringskosten: € 440.000,-
- geschatte besparing exploitatiekosten: € 250.000,-

De totale bijdrage vanuit het Esdal College voor de investeringskosten is daarmee € 690.000,- incl. btw. De resterende investeringskosten zijn dan € 3.710.000,- incl. btw. Uitgaande van een looptijd van 40 jaar en een rente van 1% geeft dit een jaarlast van € 113.000,-. De gemeente zal dit bedrag jaarlijks verstrekken aan het Esdal College waarmee het Esdal College de financiering zal aangaan.

Naast de bovengenoemde kosten zal het Esdal College ook nog een forse investering in de nieuwbouw doen voor wat betreft de inrichting (circa € 600.000,-).

Scenario B – Plus (investering: € 4.840.000,-):

Er is rekening gehouden met een eigen bijdrage door het Esdal College. Deze bestaat uit:

- 10% van de investeringskosten: € 484.000,-
- geschatte besparing exploitatiekosten: € 250.000,-

De totale bijdrage vanuit het Esdal College voor de investeringskosten is daarmee € 734.000,- incl. btw. De resterende investeringskosten zijn dan € 4.106.000,- incl. btw. Uitgaande van een looptijd van 40 jaar en een rente van 1% geeft dit een jaarlast van € 125.050,70. De gemeente zal dit bedrag jaarlijks verstrekken aan het Esdal College waarmee het Esdal College de financiering zal aangaan.

Naast de bovengenoemde kosten zal het Esdal College ook nog een forse investering in de nieuwbouw moeten doen voor wat betreft inrichting (circa € 600.000,-).

Overige voorwaarden

1. **Optie terugkoop**
   Voor het evenwichtig delen van de risico's en om recht te doen aan de zorgplicht aangaande onderwijshuisvesting die de gemeente heeft, is gekeken naar een garantstelling door de gemeente. Zoals aangegeven ligt de zorgplicht voor het realiseren van nieuwe onderwijshuisvesting bij de gemeente en ontvangt de gemeente daar jaarlijks ook de middelen voor vanuit het rijk. Het financiële risico op leegstand vanwege bijvoorbeeld opheffing/sluiting van de school ligt daarmee dan ook bij de gemeente. Als een school sluit, dan wordt het gebouw teruggegeven aan de gemeente en resteert de boekwaarde. Dit is een risico dat het Esdal College niet kan en mag dragen als het overgaat tot eigen financiering en realisatie. Derhalve heeft de gemeente een terugkoop optie aangeboden om het gebouw over te nemen voor de dan resterende boekwaarde. De afschrijvingscomponent van de jaarlast die door de gemeente wordt betaald, wordt jaarlijks in mindering gebracht op de investeringssom (zie bijlage 1).

   Hiermee is per jaar duidelijk wat de restwaarde/boekwaarde is van het gebouw. Het Esdal College kan gebruik maken van de terugkoopoptie door de gemeente, indien het leerlingaantal voor een periode van minimaal drie jaar onder de opheffingsnorm zakt. Op basis van de prognosecijfers van de komende 15 jaar is het niet de verwachting dat deze situatie zich zal voordoen.

Daarnaast willen we benadrukken dat het, vanuit het Esdal College gezien een optie is, het schoolbestuur hoeft bij dalende leerlingaantallen hier geen gebruik van te maken. De school kan ook besluiten desondanks toch de school voort te zetten en of te zoeken naar alternatieve oplossingen (medegebruik/verhuur/etc.) of verkoop van het gebouw aan een externe partij. Echter indien de school het gebouw wil terugleveren aan de gemeente, dan is de gemeente verplicht om de resterende boekwaarde aan het Esdal College te betalen als koopsom.

2. Demarcatie kosten

De grond voor de nieuwbouwlocatie wordt om niet ingebracht door de gemeente. De gemeente ontvangt de huidige gebouwen van het Esdal College en gronden om niet en kan deze locatie herontwikkelen. Het juridisch eigendom van de bestaande school en gymzaal gaat daarmee over naar de gemeente. De eventuele kosten van sloop/sanering e.d. van de huidige locatie van het Esdal College, het huidige onderwijsgebouw en de huidige gymzaal komen voor rekening van de gemeente. De kosten voor het bouwrijp maken van de nieuwe locatie, de benodigde infrastructurele aanpassingen, herinrichting van omliggend groen en de kosten voor wijziging van het bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente. De kosten voor nieuwbouw, inrichting, terreinaanleg van schoolplein, sportveldje met omkleedvoorziening en voor de school benodigd parkeren en verhuiskosten komen voor rekening van het Esdal College.

Bijlage 1: restwaarde bij terugkoop scenario A

waarde gebouw bij terugkoop								
investering: 4.400.000								
		gemeente			esdal			
		€		3.710.000	€		690.000	
Jaar		**Jaarlast**	**Rente**	**Aflossing**	**Jaarlast**	**Rente**	**Aflossing**	**Terugkoopwaarde**
1		€ 113.000	€ 37.103	€ 75.897	€ 21.000	€ 6.895	€ 14.105	€ 4.309.998
2		€ 113.000	€ 36.344	€ 76.656	€ 21.000	€ 6.754	€ 14.246	€ 4.219.097
3		€ 113.000	€ 35.578	€ 77.422	€ 21.000	€ 6.612	€ 14.388	€ 4.127.286
4		€ 113.000	€ 34.803	€ 78.197	€ 21.000	€ 6.468	€ 14.532	€ 4.034.558
5		€ 113.000	€ 34.021	€ 78.979	€ 21.000	€ 6.323	€ 14.677	€ 3.940.902
6		€ 113.000	€ 33.232	€ 79.768	€ 21.000	€ 6.176	€ 14.824	€ 3.846.309
7		€ 113.000	€ 32.434	€ 80.566	€ 21.000	€ 6.028	€ 14.972	€ 3.750.771
8		€ 113.000	€ 31.628	€ 81.372	€ 21.000	€ 5.878	€ 15.122	€ 3.654.277
9		€ 113.000	€ 30.815	€ 82.185	€ 21.000	€ 5.727	€ 15.273	€ 3.556.818
10		€ 113.000	€ 29.993	€ 83.007	€ 21.000	€ 5.574	€ 15.426	€ 3.458.385
11		€ 113.000	€ 29.163	€ 83.837	€ 21.000	€ 5.420	€ 15.580	€ 3.358.967
12		€ 113.000	€ 28.324	€ 84.676	€ 21.000	€ 5.264	€ 15.736	€ 3.258.555
13		€ 113.000	€ 27.478	€ 85.522	€ 21.000	€ 5.106	€ 15.894	€ 3.157.139
14		€ 113.000	€ 26.622	€ 86.378	€ 21.000	€ 4.948	€ 16.052	€ 3.054.709
15		€ 113.000	€ 25.759	€ 87.241	€ 21.000	€ 4.787	€ 16.213	€ 2.951.255
16		€ 113.000	€ 24.886	€ 88.114	€ 21.000	€ 4.625	€ 16.375	€ 2.846.766
17		€ 113.000	€ 24.005	€ 88.995	€ 21.000	€ 4.461	€ 16.539	€ 2.741.232
18		€ 113.000	€ 23.115	€ 89.885	€ 21.000	€ 4.296	€ 16.704	€ 2.634.643
19		€ 113.000	€ 22.216	€ 90.784	€ 21.000	€ 4.129	€ 16.871	€ 2.526.988
20		€ 113.000	€ 21.308	€ 91.692	€ 21.000	€ 3.960	€ 17.040	€ 2.418.256
21		€ 113.000	€ 20.391	€ 92.609	€ 21.000	€ 3.790	€ 17.210	€ 2.308.437
22		€ 113.000	€ 19.465	€ 93.535	€ 21.000	€ 3.617	€ 17.383	€ 2.197.520
23		€ 113.000	€ 18.530	€ 94.470	€ 21.000	€ 3.444	€ 17.556	€ 2.085.494
24		€ 113.000	€ 17.585	€ 95.415	€ 21.000	€ 3.268	€ 17.732	€ 1.972.347
25		€ 113.000	€ 16.631	€ 96.369	€ 21.000	€ 3.091	€ 17.909	€ 1.858.069
26		€ 113.000	€ 15.668	€ 97.332	€ 21.000	€ 2.912	€ 18.088	€ 1.742.648
27		€ 113.000	€ 14.694	€ 98.306	€ 21.000	€ 2.731	€ 18.269	€ 1.626.073
28		€ 113.000	€ 13.711	€ 99.289	€ 21.000	€ 2.548	€ 18.452	€ 1.508.332
29		€ 113.000	€ 12.718	€ 100.282	€ 21.000	€ 2.364	€ 18.636	€ 1.389.414
30		€ 113.000	€ 11.715	€ 101.285	€ 21.000	€ 2.177	€ 18.823	€ 1.269.307
31		€ 113.000	€ 10.703	€ 102.297	€ 21.000	€ 1.989	€ 19.011	€ 1.147.998
32		€ 113.000	€ 9.680	€ 103.320	€ 21.000	€ 1.799	€ 19.201	€ 1.025.477
33		€ 113.000	€ 8.646	€ 104.354	€ 21.000	€ 1.607	€ 19.393	€ 901.730
34		€ 113.000	€ 7.603	€ 105.397	€ 21.000	€ 1.413	€ 19.587	€ 776.746
35		€ 113.000	€ 6.549	€ 106.451	€ 21.000	€ 1.217	€ 19.783	€ 650.512
36		€ 113.000	€ 5.484	€ 107.516	€ 21.000	€ 1.019	€ 19.981	€ 523.015
37		€ 113.000	€ 4.409	€ 108.591	€ 21.000	€ 819	€ 20.181	€ 394.244
38		€ 113.000	€ 3.323	€ 109.677	€ 21.000	€ 618	€ 20.382	€ 264.185
39		€ 113.000	€ 2.227	€ 110.773	€ 21.000	€ 414	€ 20.586	€ 132.825
40		€ 113.000	€ 1.119	€ 111.881	€ 21.000	€ 208	€ 20.792	€ 152

Bijlage 2: restwaarde bij terugkoop scenario B

waarde gebouw bij terugkoop								
investering: 4.840.000								
		gemeente			esdal			
		€ 4.106.000			€ 734.000			
Jaar		**Jaarlast**	**Rente**	**Aflossing**	**Jaarlast**	**Rente**	**Aflossing**	**Terugkoopwaarde**
1		€ 125.051	€ 41.060	€ 83.991	€ 22.354	€ 7.340	€ 15.014	€ 4.740.995
2		€ 125.051	€ 40.220	€ 84.831	€ 22.354	€ 7.190	€ 15.165	€ 4.641.000
3		€ 125.051	€ 39.372	€ 85.679	€ 22.354	€ 7.038	€ 15.316	€ 4.540.005
4		€ 125.051	€ 38.515	€ 86.536	€ 22.354	€ 6.885	€ 15.469	€ 4.438.000
5		€ 125.051	€ 37.650	€ 87.401	€ 22.354	€ 6.730	€ 15.624	€ 4.334.974
6		€ 125.051	€ 36.776	€ 88.275	€ 22.354	€ 6.574	€ 15.780	€ 4.230.919
7		€ 125.051	€ 35.893	€ 89.158	€ 22.354	€ 6.416	€ 15.938	€ 4.125.823
8		€ 125.051	€ 35.001	€ 90.049	€ 22.354	€ 6.257	€ 16.097	€ 4.019.676
9		€ 125.051	€ 34.101	€ 90.950	€ 22.354	€ 6.096	€ 16.258	€ 3.912.468
10		€ 125.051	€ 33.191	€ 91.859	€ 22.354	€ 5.933	€ 16.421	€ 3.804.188
11		€ 125.051	€ 32.273	€ 92.778	€ 22.354	€ 5.769	€ 16.585	€ 3.694.824
12		€ 125.051	€ 31.345	€ 93.706	€ 22.354	€ 5.603	€ 16.751	€ 3.584.368
13		€ 125.051	€ 30.408	€ 94.643	€ 22.354	€ 5.436	€ 16.919	€ 3.472.806
14		€ 125.051	€ 29.461	€ 95.589	€ 22.354	€ 5.267	€ 17.088	€ 3.360.129
15		€ 125.051	€ 28.506	€ 96.545	€ 22.354	€ 5.096	€ 17.259	€ 3.246.325
16		€ 125.051	€ 27.540	€ 97.511	€ 22.354	€ 4.923	€ 17.431	€ 3.131.383
17		€ 125.051	€ 26.565	€ 98.486	€ 22.354	€ 4.749	€ 17.606	€ 3.015.292
18		€ 125.051	€ 25.580	€ 99.471	€ 22.354	€ 4.573	€ 17.782	€ 2.898.040
19		€ 125.051	€ 24.585	€ 100.465	€ 22.354	€ 4.395	€ 17.959	€ 2.779.615
20		€ 125.051	€ 23.581	€ 101.470	€ 22.354	€ 4.215	€ 18.139	€ 2.660.006
21		€ 125.051	€ 22.566	€ 102.485	€ 22.354	€ 4.034	€ 18.320	€ 2.539.201
22		€ 125.051	€ 21.541	€ 103.509	€ 22.354	€ 3.851	€ 18.504	€ 2.417.188
23		€ 125.051	€ 20.506	€ 104.545	€ 22.354	€ 3.666	€ 18.689	€ 2.293.955
24		€ 125.051	€ 19.461	€ 105.590	€ 22.354	€ 3.479	€ 18.876	€ 2.169.489
25		€ 125.051	€ 18.405	€ 106.646	€ 22.354	€ 3.290	€ 19.064	€ 2.043.779
26		€ 125.051	€ 17.338	€ 107.712	€ 22.354	€ 3.099	€ 19.255	€ 1.916.812
27		€ 125.051	€ 16.261	€ 108.789	€ 22.354	€ 2.907	€ 19.448	€ 1.788.575
28		€ 125.051	€ 15.173	€ 109.877	€ 22.354	€ 2.712	€ 19.642	€ 1.659.056
29		€ 125.051	€ 14.075	€ 110.976	€ 22.354	€ 2.516	€ 19.838	€ 1.528.241
30		€ 125.051	€ 12.965	€ 112.086	€ 22.354	€ 2.318	€ 20.037	€ 1.396.118
31		€ 125.051	€ 11.844	€ 113.207	€ 22.354	€ 2.117	€ 20.237	€ 1.262.674
32		€ 125.051	€ 10.712	€ 114.339	€ 22.354	€ 1.915	€ 20.440	€ 1.127.896
33		€ 125.051	€ 9.568	€ 115.482	€ 22.354	€ 1.710	€ 20.644	€ 991.770
34		€ 125.051	€ 8.414	€ 116.637	€ 22.354	€ 1.504	€ 20.850	€ 854.283
35		€ 125.051	€ 7.247	€ 117.803	€ 22.354	€ 1.296	€ 21.059	€ 715.420
36		€ 125.051	€ 6.069	€ 118.981	€ 22.354	€ 1.085	€ 21.269	€ 575.169
37		€ 125.051	€ 4.879	€ 120.171	€ 22.354	€ 872	€ 21.482	€ 433.516
38		€ 125.051	€ 3.678	€ 121.373	€ 22.354	€ 657	€ 21.697	€ 290.446
39		€ 125.051	€ 2.464	€ 122.587	€ 22.354	€ 440	€ 21.914	€ 145.945
40		€ 125.051	€ 1.238	€ 123.813	€ 22.354	€ 221	€ 22.133	€ -0