Gemeente Druten

Openbaar Zaaknummer: Z/25/324478

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Nieuwbouw VMBO Pax Christi

Collegedatum: 11 november 2025

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. Het raadsbesluit van 25 januari 2024 inzake de doordecentralisatie van de onderwijshuisvestingsmiddelen voor het voortgezet onderwijs (DDC) in te trekken.
2. Een voorbereidingskrediet van € 1.523.088 inclusief BTW beschikbaar te stellen voor planvorming en voorbereiding van de vervangende nieuwbouw van de vmbo-locatie van het Pax Christi College.
3. Vast te leggen dat voCampus in samenwerking met de gemeente de voorbereiding uitvoert, waarbij het schoolbestuur optreedt als bouwheer en de gemeente toeziet op naleving van de financiële en inhoudelijke kaders.
4. Te bepalen dat het voorbereidingskrediet wordt verrekend bij het latere investeringsbesluit voor de vervangende nieuwbouw.

Aanleiding
In het Integraal Huisvestingsplan Onderwijsvoorzieningen 2019–2039 (IHP) is voorzien in de vervangende nieuwbouw van de vmbo-locatie van het Pax Christi College in de periode 2024–2028.
Om een eerdere realisatie mogelijk te maken, besloot uw raad op 25 januari 2024 in te stemmen met de doordecentralisatie van de onderwijshuisvestingsmiddelen voor de huisvesting van het Voortgezet Onderwijs. Het was daarbij de bedoeling dat Stichting voCampus de nieuwbouw zou voorfinancieren, hiervoor een overeenkomst zou worden uitgewerkt en deze ter instemming aan uw raad voor te leggen. Als gevolg van tijdsverloop, gewijzigde uitgangspunten en op basis van de uitwerking van de DDC-constructie in een conceptovereenkomst concluderen wij dat de DDC in vergelijking met een reguliere gemeentelijke financiering slechts beperkte voordelen oplevert, maar aanzienlijke financiële en juridische risico's voor de gemeente met zich meebrengt.
Door vertraging in afstemming en onderzoeken is er tot op heden geen overeenstemming bereikt over de uiteindelijke inrichting van de DDC-constructie. Een nadere uitwerking vraagt meer tijd en zal leiden tot een verdere vertraging. Daarom is het niet mogelijk om op dit moment een uitgewerkte DDC-overeenkomst aan uw raad voor te leggen.
Samen met voCampus hebben wij geconcludeerd dat de DDC op korte termijn niet haalbaar is en geven wij gezamenlijk de voorkeur aan om het DDC-traject te beëindigen en de route van de reguliere gemeentelijke financiering te volgen. In het belang van een spoedige realisatie heeft het schoolbestuur bij brief van 26 mei 2025 een voorziening aangevraagd voor vervangende nieuwbouw. Wij hebben deze voorziening binnen onze bevoegdheid toegewezen.
Om de nieuwbouw in 2028 te kunnen realiseren, is het noodzakelijk om de voorbereidingsfase spoedig te starten.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit
14-11-2019	Z/19/036627 Integraal Huisvestingsplan Onderwijsvoorzieningen 2019-2039
22-04-2021	DOC/21/356622 Beslisnota Ontwikkeling scenario's onderwijshuisvesting 2021 / uitvoeringsprogramma 2022-2025
12-06-2023	DOC/23/694561 Beslisnota College Doordecentralisatie onderwijshuisvestingsmiddelen voortgezet onderwijs
12-06-2023	DOC/23/605225 Informatienota voor de gemeenteraad "Doordecentralisatie onderwijshuisvestingsmiddelen voortgezet onderwijs"
14-12-2023	23/143857 Doordecentralisatie onderwijshuisvestingsmiddelen Voortgezet Onderwijs
25-01-2024	Z/23/143837 Beslisnota Raad Doordecentralisatie Onderwijshuisvestingsmiddelen Voortgezet Onderwijs

Gewenst resultaat
Een op korte termijn te realiseren toekomstbestendige, duurzame en doelmatige onderwijshuisvesting voor het VMBO in de gemeente Druten, waarmee de continuïteit en kwaliteit van het voortgezet onderwijs in Druten en omgeving gewaarborgd blijven. Met dit voorstel wordt een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om de noodzakelijke onderzoeken en planvoorbereiding voor de vervangende nieuwbouw binnen korte termijn uit te voeren. Op basis van de resultaten zal in 2026 een goed onderbouwd investeringsvoorstel aan uw raad worden voorgelegd.

Argumenten
1a. Intrekking DDC-besluit is inhoudelijk onderbouwd.
Als gevolg van tijdsverloop, gewijzigde uitgangspunten en op basis van de uitwerking van de DDC-constructie zijn de aanvankelijke voordelen van de DDC-constructie in essentie weggevallen en de financiële en juridische risico's voor de gemeente als te groot beoordeeld.

- *Tijdsvoordeel*: Belangrijkste aanleiding voor de DDC was het beoogde tijdsvoordeel. Door vertraging in afstemming en onderzoeken is er geen overeenstemming bereikt over de inrichting van de DDC-constructie en is het tijdsvoordeel vervallen. Een nadere uitwerking naar een voor de gemeente meer gunstige constructie zal leiden tot een verdere vertraging. voCampus heeft nadrukkelijk aangeven belang te hebben bij een spoedige start van de realisatie van de nieuwbouw.
- *Financieel voordeel:* De verwachting is dat de traditionele financiering, op basis van de actuele uitgangspunten, gunstiger uitvalt dan zowel de uitgewerkte DDC-constructie als de berekeningen bij de start van het DDC-traject.
- *Financiële risico's*: De DDC-uitwerking voorziet in periodieke bijstellingen van de businesscase op basis van gewijzigde leerlingenaantallen, stijgende marktrente en indexeringen legt de risico's hiervan bij de gemeente wat de financiële voorspelbaarheid verkleint.
- *Juridische risico's*: Uit juridisch extern advies blijkt dat de belangen van de gemeente in het concept van de DDC-overeenkomst onvoldoende zijn gewaarborgd. Het advies luidt om deze overeenkomst niet aan te gaan.

Door te kiezen voor reguliere financiering kan zonder verdere vertraging worden gestart met de voorbereidingsfase, behoudt de gemeente de regie over planning, kwaliteit en financiën en worden de lasten gelijkmatig gespreid over de looptijd.
In bijlage I worden de gewijzigde uitgangspunten en argumenten voor het intrekken van uw raadbesluit inzake de DDC nader toegelicht.
1b. Intrekking DDC-besluit is noodzakelijk.
Omdat wij geen overeenstemming met het schoolbestuur hebben bereikt over de uitwerking van de DDC-overeenkomst en omdat een verdere uitwerking niet opportuun is, kunnen wij aan uw verzoek, geen uitvoering geven. Om te kunnen besluiten tot het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet dient het DDC-traject te worden beëindigd en het DDC-besluit van 25 januari 2024 ingetrokken.

2.1 Het voorbereidingskrediet is nodig om het project zorgvuldig voor te bereiden.
Om te komen tot een goed onderbouwd voorstel voor vervangende nieuwbouw, is het noodzakelijk eerst een voorbereidingsfase te doorlopen. In deze fase worden onder meer het programma van eisen, de locatiekeuze, de haalbaarheid, de financiële raming en de planningsvoorstellen uitgewerkt. Deze uitwerking is noodzakelijk voor een verantwoorde besluitvorming door uw raad. Voor de werkzaamheden is een voorbereidingskrediet benodigd.
2.2 Een tijdige beschikbaarstelling voorkomt vertraging in de planvorming.
Door nu het voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen, kan de schooldirectie samen met de gemeente en betrokken adviseurs voortvarend aan de slag, zodat het project op schema blijft voor realisatie in 2028.

3. Bouwheerschap en samenwerking worden geborgd in een samenwerkingsovereenkomst.
voCampus treedt op als bouwheer voor het ontwerp en de realisatie. De gemeente bewaakt planning, kwaliteit en budget en blijft verantwoordelijk voor de financiële kaders.

Tegenargumenten en risico's
2.1. *De voorbereidingskosten kunnen hoger uitvallen dan begroot als gevolg van kostenstijgingen.*
Dit risico wordt beperkt door het opnemen van een post onvoorzien en de ramingen periodiek te actualiseren.
2.2 *Onvoldoende duidelijkheid over locatie* waardoor aanvullende onderzoeken of aanpassingen nodig zijn. Daarom worden in de voorbereidingsfase alle noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd.
3. *Afstemmingsproblemen tussen gemeente en schoolbestuur over programma, ontwerp of kostenverdeling.*
Om dit te voorkomen worden heldere afspraken in een samenwerkings-/ bouwheerovereenkomst gemaakt.

Financiële gevolgen
De totale stichtingskosten van de nieuwbouw zijn begroot op circa 21,8 miljoen euro (geïndexeerde stichtingskosten IHP 2019-2039). Het voorbereidingskrediet van circa 7% van deze stichtingskosten is door voCampus geraamd op € 1.523.088 inclusief BTW (**bijlage II**). Het krediet dekt onder meer de kosten van:
- Locatie- en haalbaarheidsonderzoek;
- Opstellen programma van eisen;
- Kostenraming en planning;
- Advieskosten (bouwkundig, financieel, juridisch);

- Formatieve inzet voor het bouwheerschap door voCampus.

Het krediet zal met ingang van 1 januari 2026 worden geactiveerd en een heeft een looptijd van 2 jaar.
Bij het latere voorstel voor het investeringskrediet wordt dit voorbereidingskrediet verrekend in de totale projectkosten en het totaalkrediet. De kapitaalkosten van het totaalkrediet zijn opgenomen in de begroting van 2026.

Communicatie
Het Pax Christi College en voCampus worden schriftelijk geïnformeerd over het raadsbesluit en de verdere planvorming. De besluitvorming wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Inwonersparticipatie
Omwonenden van de nieuwbouwlocatie en omliggende bedrijven worden in een later stadium geïnformeerd en geraadpleegd over de ruimtelijke inpassing van het schoolgebouw. Dit vindt plaats tijdens de voorbereidingsfase.

Uitvoering of Vervolgstappen
Na toewijzing van het krediet zullen college en het schoolbestuur uitvoeringsafspraken maken de rollen en taken van het schoolbestuur en de gemeente en vastleggen in een samenwerkings-/bouwheerovereenkomst.
De uitkomsten van de voorbereiding (o.a. locatie, ontwerp, raming) worden uitgewerkt in een afzonderlijk raadsvoorstel voor het investeringskrediet.

Geheimhouding:
Niet van toepassing op dit voorstel.

Advies
Team Vastgoedbeheer: positief
Financiën: positief
Juridische zaken: positief