

Raadsmemo

Kenmerk : 3608788
Aan : Gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 23-03-2026
Onderwerp : Haalbaarheidsonderzoek Onderwijspark Ezinge

Op 22 april en 4 november 2025 hebben we uw raad bij memo geïnformeerd over het onderzoek dat gemeente Meppel en Woonconcept Onroerend Goed (WOG) uitvoeren naar de eigendomsconstructie onder het onderwijspark Ezinge. De haalbaarheidsfase is nu afgerond. Met dit memo informeren we u over de uitkomsten.

Waarom dit onderzoek?

Het onderwijspark Ezinge is in 2014 gerealiseerd door Woonconcept Onroerend Goed (WOG). Voor de financiering van het scholenpark heeft WOG een lening afgesloten bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). De gemeente Meppel staat garant voor de lening. Deze constructie wijkt af van wat gangbaar is en werkt in de praktijk niet optimaal. Het onderwijs mist de flexibiliteit om zelf keuzes te maken in het beheer en onderhoud. De gemeente zit vast aan een huurcontract voor 40 jaar, waarvan de huurprijs ieder jaar indexeert. En WOG geeft al enige tijd aan dat het hebben en exploiteren van maatschappelijk vastgoed geen kerntaak is. Daarnaast wordt WOG sinds 2021 geconfronteerd met veranderingen in de fiscale wetgeving. Dit heeft een negatief effect op de businesscase. Herstructurering van het eigendom zou in het belang kunnen zijn van alle betrokken partijen.

Voorlopige conclusie: overname onderwijspark door gemeente lijkt haalbaar

De afgelopen maanden heeft adviesbureau HEVO - in opdracht van gemeente Meppel en WOG B.V. en samen met onderwijspartijen VOMEIO en DCTerra - de huidige eigendom- en huurconstructies in kaart gebracht. Concreet is verkend of het mogelijk is om het eigendom over te dragen van WOG naar gemeente Meppel. Herstructurering is juridisch en financieel zeer complex. Om de haalbaarheid te verkennen is gesproken met verschillende stakeholders. Op deze manier is in kaart gebracht wat ervoor nodig is om de lopende financiering te wijzigen en wat eventuele fiscale effecten zijn op de businesscase. Op basis van deze verkenning constateert het college dat overname van het onderwijspark voldoende haalbaar lijkt en dat we deze optie verder uit willen werken. Voor een nadere toelichting verwijzen we u naar de rapportage van HEVO in de bijlage.

Uitgangspunten voor overname

Een eventuele overname vraagt nog wel nader onderzoek naar een aantal kaders en randvoorwaarden. Daarom heeft het college opdracht gegeven om de gesprekken te starten met WOG B.V. om het overnamescenario verder uit te werken. Voor de gemeente is het van belang dat een aantal uitgangspunten wordt gerealiseerd:

- De gemeente zet in op overname van het volledige onderwijscomplex, inclusief sport en het gebouwdeel van DCTerra.
- De gemeente zet in op overname van het vastgoed; overname van aandelen van WOG B.V. is niet aan de orde.
- Op basis van de gesprekken met de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) constateren we dat overname alleen mogelijk is door de huidige financiering over te nemen (omhangen); herfinanciering is geen optie (boeteclausules).
- De gemeente wil het pand overnemen op het moment dat de waarde van het vastgoed en de omvang van de lening zoveel mogelijk met elkaar in evenwicht zijn (loan-to-value).
- Het scenario waarin het eigendom via doordecentralisatie wordt overgedragen aan het schoolbestuur van VOMEO wordt in deze fase niet uitgewerkt.

Voor de volledigheid: van een definitief besluit tot overname is nog geen sprake. Een dergelijk besluit is ook de bevoegdheid van uw raad. Wel bevestigt het onderzoek dat overname van het onderwijspark haalbaar lijkt en dat het de belangen van verschillende partijen kan dienen. De komende periode gaan we de randvoorwaarden en uitgangspunten verder uitwerken. Onze inzet is om nog dit kalenderjaar een definitieve keuze te maken. In het geval van overname komen we met een voorstel bij uw raad.

Relatie met CSG Dingstede

Als onderdeel van het onderzoek is het potentiële leegstandsrisico in kaart gebracht. Aan DCTerra is gevraagd hoe zij hun toekomst zien op het onderwijspark. DCTerra geeft aan dat concentratie van de huisvesting kansen biedt om het onderwijs efficiënter en toekomstbestendig te organiseren en doet hier momenteel serieus onderzoek naar. In dit scenario zou DCTerra haar onderwijsaanbod concentreren op de campus aan de Werkhorst. Of herhuisvesting daadwerkelijk haalbaar is vraagt nadere uitwerking, bijvoorbeeld ten aanzien van verkeersafwikkeling en parkeercapaciteit op de Werkhorst. Het college is bereid dit nader te onderzoeken.

Bij een eventuele verhuizing van DCTerra ontstaat leegstand op het onderwijspark, waarbij het risico bij de gemeente ligt. Het vrijkomen van (een deel van) het onderwijspark biedt echter ook een koppelkans binnen de zorgplicht van de gemeente Meppel voor onderwijshuisvesting. Dit deel zou mogelijk kunnen worden ingezet als alternatief voor renovatie van CSG Dingstede. Voor CSG Dingstede dient dan te worden onderzocht in hoeverre de capaciteit en voorzieningen aan de Ambachtsweg aansluiten bij de behoeften van de school.

Eventuele herhuisvesting moet in alle gevallen bijdragen aan het behoud en de versterking van het onderwijsaanbod van zowel DCTerra als CSG Dingstede voor leerlingen in Meppel. Daarbij is het van belang dat ook de identiteit en de zelfstandige positie van CSG Dingstede binnen het Meppeler onderwijslandschap worden

geborgd. Het schoolbestuur van VOMEO heeft in 2025 aangegeven deze optie serieus te willen onderzoeken. Concentratie van de huisvesting van beide scholen biedt kansen om het onderwijs efficiënter en toekomstbestendiger te organiseren en kan tevens een alternatieve oplossing bieden voor levensduur verlengende renovatie van Dingstede. Gezien de grote vernieuwingsopgave voor onderwijshuisvesting wil het college deze optie ook verder verkennen, waarbij ook alternatieve invulling van leegstand niet wordt uitgesloten.

Het college is zich ervan bewust dat CSG Dingstede al geruime tijd wacht op duidelijkheid en wil deze zo spoedig mogelijk bieden. De inzet is uiterlijk dit kalenderjaar met een concreet voorstel te komen. Het huidige huurcontract van DCTerra loopt tot de zomer van 2029; de verwachting is dat dit contract in ieder geval wordt uitgediend.

Bijlage 1: Advies Hevo herstructurering eigendom onderwijscomplex Ezinge