Memo

Aan	Gemeente Meppel
Datum	14 april 2026
Referentie	P2000168-0047.1.0
Betreft	Samenvattende adviesnotitie haalbaarheid herstructurering eigendom onderwijscomplex Ezinge

1. Inleiding

Gemeente Meppel heeft aan Hevo gevraagd om haar te adviseren in de mogelijkheden die er zijn ten aanzien van de ondersteuning danwel aanpassing van het eigendoms- en financieringsconstruct van het complex Ezinge te Meppel.

Het complex Ezinge (hierna Ezinge) biedt onderwijshuisvesting aan een VO-locatie (scholengemeenschap Stad en Esch, onderdeel van VOMEO), een ROC (DCTerra) en een omvangrijk sportcomplex met twee sporthallen. Het geheel staat op een bij het complex behorend terrein met parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen. Het complex wordt voor een groot deel ingezet ten behoeve van het Voortgezet Onderwijs, waarmee de huisvesting onderhevig is aan de gemeentelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting cf. de Wvo. Ten aanzien van het gedeelte van het ROC geldt deze zorgplicht in beginsel niet; wel draagt de gemeente het leegstandsrisico voor dit deel.

Ezinge is in 2013 gerealiseerd door woningbouwcorporatie Woonconcept. Zij heeft het beheer, evenals het eigendom en de door de gemeente geborgde financiering (BNG) geplaatst in een daartoe ingerichte rechtspersoon (Woonconcept Onroerend Goed BV, hierna 'de WOG'). Gemeente huurt het deel van Ezinge ten behoeve van het Voortgezet Onderwijs (ter invulling van de zorgplicht). Het ROC huurt het door haar gebruikte deel van het complex Ezinge van de WOG. Het sportcomplex wordt voor een belangrijk deel gehuurd door de gemeente ter invulling van de gymcapaciteit voor het voortgezet onderwijs; voor het resterende deel verhuurt de WOG de ruimtes direct aan diverse gebruikers.

Door externe omstandigheden is de businesscase van de vastgoedexploitatie van de WOG waarin complex Ezinge is ondergebracht veranderd. De WOG heeft aan gemeente te kennen gegeven dat zij met gemeente wil onderzoeken hoe de (toekomstige) effecten van de gewijzigde businesscase kunnen worden opgevangen, bijvoorbeeld door ondersteuning van de WOG, danwel door het herstructureren van de huidige eigendomssituatie. In 2021 heeft zij voor het eerst melding gemaakt bij de gemeente over onder andere de (fiscale) effecten van de ATAD, de effecten daardoor op de businesscase en de wens om samen mogelijke oplossingsrichtingen te verkennen.

In een daartoe ingerichte overlegstructuur tussen de WOG, gemeente en de hoofdgebruikers/huurders van het onderwijs (VOMEO en DC Terra), is besloten om een herstructurering van het eigendom te onderzoeken, waarmee beoogd wordt enerzijds de eigendomsstructuur zo in te richten dat deze beter

Statenlaan 8 | 5223 LA 's-Hertogenbosch | T 073 - 6 409 409 | info@hevo.nl | KvK Brabant 16029774
Assendorperdijk 1 | 8012 EG Zwolle | T 038 - 4 258 101 | ISO 9001-gecertificeerd | BTW 0011.60.461.B01

past bij het huidige beleid van partijen en anderzijds de gesignaleerde (toekomstige) problemen met de businesscase van het complex binnen de WOG structureel worden opgelost.

Deze memo geeft de bevindingen weer van stap 1 van de herstructurering: bepalen van de haalbaarheid van een mogelijke herstructurering van het eigendom van complex Ezinge te Meppel.

2. Situatie en achtergrond behoefte aan herstructurering

2.1. Situatie

In 2013 is gekomen tot de realisatie van complex Ezinge door de WOG. Zij heeft daartoe een door de gemeente geborgde lening afgesloten bij de BNG (Bank Nederlandse Gemeenten). Deze geborgde lening met vaste rente is afgesloten met een looptijd van 40 jaar en kent een annuïtair aflossingsregime.

De WOG heeft naast het eigendom ook de rol van exploitant. Zij ontvangt huur van de gemeente (voor het gedeelte van het voortgezet onderwijs en een deel van de sportvoorzieningen), het ROC DCTerra (voor het door haar gebruikte deel van het complex) en een aantal kleinere huurders/gebruikers. Het gedeelte verhuur voor het voortgezet onderwijs is langjarig tot einde looptijd financiering; het gedeelte voor het ROC kent kortere huurperiodes. De huidig – al eerder verlengde – huurovereenkomst met het ROC loopt tot 1 juli 2029.

De WOG draagt tevens zorg voor het onderhoud, voor zover het onderhoud niet is belegd middels een demarcatielijst bij de gebruikers. Onderdeel van de WOG is een energiebron (koude/warmte-opslag) die warmte en koude levert aan het complex Ezinge. Deze bron is gelegen op het terrein behorende bij het complex Ezinge. De WOG heeft ter uitvoering van het onderhoud en beheer diverse overeenkomsten met leveranciers. Tot op heden lopen de onderhoudslasten via de jaarlijkse exploitatie van de WOG; er is geen sprake van een onderhoudsvoorziening of geactiveerd onderhoud. De lasten van onderhoud worden gedekt vanuit de huuropbrengsten. Omdat het voortgezet onderwijs in Nederland een dekkingsdeel voor onderhoud aan gebouwen ontvangt via de Rijksbekostiging, betaalt VOMEO jaarlijks een onderhoudsafdracht via de gemeente aan de WOG. Deze onderhoudsafdracht is afgestemd op de demarcatie van het onderhoud tussen de WOG en VOMEO.

Ten behoeve van het complex is een meerjaren-onderhoudsplan (mjop) opgesteld. Deze laat zien dat in lijn met het bouwjaar van het complex, er zo rond 2030 een verhoging van de onderhoudsuitgaven wordt voorzien.

2.2. Liquiditeitsbehoefte WOG

Bij de totstandkoming van het initiatief was er sprake van een over de looptijd dekkende businesscase voor de WOG. Met het aangaan van een annuïtaire lening is er daarbij sprake van een gelijk niveau van kapitaallast over de jaren heen; in combinatie met regulier indexerende onderhouds- en beheerlasten zou daarmee de inkomstenstroom vanuit huur afdoende moeten zijn om de casus te sluiten over de looptijd. Wel heeft in verband met de liquiditeitsplanning van de businesscase een vooruitbetaling van een jaarhuur plaatsgevonden door de gemeente aan de WOG, waarmee de liquiditeitsbehoefte toen is ingevuld.

Met de intrede in 2019/2020 van de ATAD (anti-tax-avoidance directive) is de mogelijkheid tot fiscale aftrek van rente voor ondernemingen beperkt, hetgeen bij de WOG nu onverwacht leidt tot de heffing van vennootschapsbelasting op gepercipieerde winst. Dit heeft een negatieve impact op de businesscase.

2.3. Waardering en schuldpositie

De waardering van het vastgoed vindt binnen de WOG plaats op grond van de beleggingswaarde van het complex. Dit kent daarmee dus een relatie met de kasstroom uit de huur, en de rendementsverwachting. De taxatie vindt jaarlijks plaats door een extern kantoor.

De schuldpositie van de WOG bestaat voor het overgrote deel uit de verplichting aan de BNG; door het annuïtaire financieringsarrangement vindt de aflossing ook annuïtair plaats, waarmee de omvang van de schuld op dit moment in het aflossingsregime relatief wat hoger is dan bij een lineair arrangement. Daarnaast kent de balans overige schulden, die bestaan voornamelijk uit de eerder genoemde vooruitbetaalde huur.

Door de hierboven beschreven combinatie van waardering van het complex en de schudpositie, kent de WOG op dit moment een grotere schuldpositie dan de laatst getaxeerde waarde van het complex. Deze situatie is niet blijvend voor de gehele looptijd van de financiering; de aflossing loopt annuïtair door, terwijl de waarde van het complex wordt bepaald op de beleggingswaarde. Naar verwachting zijn waardering complex en langlopende schuld rondom 2030 met elkaar in evenwicht. Daarnaast is opdracht verstrekt tot een waardebepaling op basis van vrije verkoopwaarde in verhuurde staat. Het is goed mogelijk dat deze alternatieve grondslag voor de waardering, het evenwicht tussen waarde en schuldpositie ten goede komt.

2.4. Beleidslijnen partijen

Alhoewel partijen destijds de realisatie van het complex Ezinge in de WOG als passend hebben beoordeeld voor de situatie toen, is ook vast te stellen dat de situatie waarbij onderwijs- en sportvoorzieningen in eigendom zijn ondergebracht bij een dochter van Woonconcept niet meer passen bij het huidige beleid.

Woonconcept wordt inmiddels beperkt door de huidige woningwet in het beheren van utilitaire bouwwerken; bestaande situaties mogen in stand blijven, maar nieuwe investeringen in niet woningbouwprojecten worden niet meer toegestaan. In haar beleid wenst zij dan ook het eigendom en beheer van vastgoed buiten de woningenportefeuille en daaraan gerelateerd (zorg-)vastgoed, zo mogelijk te beëindigen. Deze beleidslijn zien we breed binnen de Nederlandse context.

De gemeente Meppel heeft – buiten het complex Ezinge – het juridisch eigendom van onderwijshuisvesting in haar gemeente geplaatst bij de schoolbesturen, waarvan zij conform de Wpo, de Wec en de Wvo het economisch claimrecht bezit. Ook de publieke sportvoorzieningen heeft zij in eigendom, dan wel in beheer. De huidige eigendomssituatie van het complex Ezinge is dan ook de uitzondering op het thans gevoerde beleid van de gemeente Meppel.

2.5. Behoefte herstructurering

De combinatie van het door de regelgevende context negatief veranderen van de businesscase (vennootschapsbelasting) én de huidige beleidslijnen van partijen, leidt tot de wens tot herstructurering van de huidige eigendomssituatie. In de paragrafen hierna worden de opties tot herstructurering kort benoemd en wordt de eerste voorkeursoptie van partijen beschouwd op haalbaarheid.

3. Opties herstructurering en eerste voorkeursoptie

3.1. Opties tot herstructurering

Wanneer het eigendom van het complex Ezinge niet meer bij Woonconcept zal zijn geplaatst, zijn de volgende opties denkbaar:

3.1.1. Overname WOG door de gemeente

Het eigendom, de schuldpositie en alle overige (latente) verplichtingen die verbonden zijn aan het complex Ezinge zijn ondergebracht in de WOG BV. Wanneer gemeente middels een aandelentransactie eigenaar zou worden van de WOG BV, is het eigendom verplaatst van Woonconcept naar de gemeente. Vanuit Woonconcept zou dit een integrale oplossing zijn voor de wens om afstand te doen van het eigendom en de schuldpositie die de WOG in zich heeft.

Vanuit de gemeente is dit echter een niet wenselijk scenario omdat:

- Het vraagstuk van de fiscale druk op de businesscase door de ATAD blijft dan bestaan; daarmee is niet alleen het eigendom van het complex, maar ook de veranderde businesscase van de WOG verplaatst naar de gemeente.
- Bij een aandelenoverdracht gaan ook de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheden (ook uit het verleden) over naar de rechtsopvolger, in dit geval de gemeente. Risico hieruit is niet goed te overzien.
- De eigendomsstructuur van onderwijshuisvesting en sportaccommodaties in een besloten vennootschap, past niet in het beleid van de gemeente Meppel, die deze voorzieningen klassiek op haar balans plaatst.

3.1.2. Overname van het vastgoed door de gemeente

Wanneer de gemeente het vastgoed overneemt van de WOG, dan zou de WOG daarmee het beheer kunnen beëindigen van het complex Ezinge. Met de opbrengst van deze verkoop zou zij dan haar schuldpositie kunnen vereffenen, afhankelijk van de randvoorwaarden die de financierende bank BNG daaraan stelt.

Voor de gemeente zou dit betekenen dat zij het eigendom verkrijgt van de onderwijsgebouwen en de sportvoorzieningen en dat zij deze klassiek plaatst op haar balans. Voor woonconcept betekent dit dat zij de overige verplichtingen van de WOG verder af moet wikkelen en vervolgens de WOG liquideert. Voor de gemeente geeft dit een herkenbare en beheersbare ‘klassieke’ situatie; voor Woonconcept betekent dit dat zij zeker moet zijn van de restrisico’s en de afdekking daarvan in de WOG, voorafgaand aan liquidatie.

Het voortgezet onderwijs zal het gebruik van de gebouwen voortzetten; verdere uitwerking bestaat uit de afweging of dat VOMEO dan het juridisch eigendom verkrijgt cf. de Wvo met claimrecht van de gemeente, of dat de gemeente ook het juridisch eigendom behoudt en de gebouwen omniet in gebruik geeft aan VOMEO.

Eventueel gebruik van overige gebruikers, zoals bijvoorbeeld ROC DCTerra, zal vormgegeven worden als huur, waarbij de gemeente de verhuurder zal zijn en de overige gebruikers (naast VOMEO) huurder. Dit geeft geen vergroot verhuurrisico voor de gemeente, omdat ook in de huidige situatie de gemeente al borg staat voor de verplichtingen van de WOG jegens de BNG, en zij eventueel leegstandsrisico ook nu al draagt.

3.1.3. Overname van het vastgoed door de gemeente en het doorleggen van het economisch eigendom van het onderwijsgedeelte (VO) naar schoolbestuur VOMEO

Aanvullend op de optie van de overname van complex Ezinge door de gemeente, kunnen gemeente en VOMEO besluiten op grond van art. 6.21 Wvo om na de overname door de gemeente, het gedeelte van het complex in gebruik door VOMEO in economisch eigendom bij het schoolbestuur te plaatsen. Deze zogenoemde ‘doordecentralisatie’ kan alleen plaatsvinden tussen gemeente en het schoolbestuur en zal gepaard gaan met een Jaarlijkse Vergoeding van de gemeente aan het schoolbestuur ter dekking van de kapitaallasten en het buiten werking stellen van het economisch claimrecht van de gemeente voor het doorgedecentraliseerde deel van het complex.

3.1.4. Fallback-scenario: handhaven huidige situatie

Indien een herstructurering van het eigendom niet tot stand komt, dan bestaat het fallback-scenario uit het handhaven van de bestaande situatie. Er zal dan een terugkerende vraag zijn naar het steunen van de WOG; zowel ter blijvende bekostiging van de kapitaallasten als de in de toekomst te dekken onderhoudskosten. Partijen achten daarom het fallback-scenario als onwenselijk.

3.2. Eerste voorkeursoptie

Het overleg tussen Woonconcept, gemeente en de gebruikende schoolbesturen, heeft geleid tot het vaststellen van de eerste voorkeursoptie waarvan de haalbaarheid verder is beschouwd.

Deze voorkeursoptie betreft de optie van de overname van het vastgoed door de gemeente als fase 1 van de herstructurering, met een mogelijke opvolging daarvan middels een gedeeltelijke doordecentralisatie van een deel van de gebouwen aan schoolbestuur VOMEO als fase 2.
In deze notitie zijn de resultaten van de beschouwing op de haalbaarheid van fase 1 – de overname van het vastgoed door de gemeente – hierna verder weergegeven.

De mogelijke haalbaarheid van fase 2 is juridisch geen vraag; dit is vanuit de Wvo toegestaan en gereguleerd. De mogelijke financiële haalbaarheid en wenselijkheid van fase 2 zal afhangen van de wijze waarop fase 1 kan worden afgerond. De beschouwing van de haalbaarheid beperkt zich daarom nu tot fase 1 van de voorkeursoptie.

4. Overname complex Ezinge door gemeente

4.1. Beoogde effect van de herstructurering fase 1

Het beoogde effect nadat partijen fase 1 van de eerste voorkeursoptie hebben doorlopen laat zich als volgt samenvatten:

- Het eigendom van het complex Ezinge (onderwijsgebouwen, sportgebouw, terrein) is in handen van de gemeente Meppel;
- Woonconcept is dan in staat om de WOG te beëindigen, inclusief het de beëindiging van de in de WOG opgenomen schuldpositie;
- VOMEO is na fase 1 gebruiker van het deel van het complex aangewezen voor het voortgezet onderwijs en ziet zich gesteld voor een haalbare uitvoering van de onderhoudsplicht voor het door haar gebruikte deel van het complex;
- ROC DCTerra is / blijft huurder van haar deel – in ieder geval tot einde looptijd van haar huurovereenkomst – van het door haar gebruikte deel onder gelijkblijvende voorwaarden;
- Gemeente neemt (mogelijk stapsgewijs) de onderhouds- en beheertaken (en in een aantal gevallen ook de daarbij behorende overeenkomsten over van de WOG). De gemeente zal het beheer voeren over de sport- en parkeervoorzieningen en voorziet in die taak in de ruimtebehoefte van de onderwijspartners (en overige huurders) van het complex Ezinge.

4.2. Risico-analyse: showstoppers

De vraag of de realisatie van fase 1 mogelijk is, is vormgegeven door de identificatie van die risico's, die een overname ofwel onmogelijk maken, danwel dermate kostbaar dat het handhaven van de huidige situatie een dan meer haalbare optie zou zijn. Daarbij is het overigens helder dat in juridische zin een overname van complex Ezinge in beginsel geen obstakels kent: WOG is de volle eigenaar en mag tot overeenstemming komen met de gemeente, die het complex in de uitvoering van haar publieke taak (waaronder de zorgplicht voor onderwijshuisvesting) van de WOG kan overnemen.

De risico's die fase 1 van de herstructurering zouden kunnen hinderen, worden hieronder toegelicht.

4.2.1. Fiscaliteit

De betrokken partijen hebben onderzocht of er sprake is van een verplichting tot overdrachtsbelasting bij de verwerving door de gemeente in fase 1. Dit zou de benodigde investering van de gemeente dermate hoog kunnen doen oplopen, dat daarmee de realisatie van fase 1 te kostbaar wordt in relatie tot de waarde van het complex. Consultatie van fiscalisten van partijen hebben daarbij duidelijk gemaakt dat de verwerving van dit complex door de gemeente vrijgesteld is van overdrachtsbelasting. Tevens is een doorkijk gemaakt naar fase 2; ook hier is de vraag of een doordecentralisatie mogelijkerwijs leidt tot een verplichting tot overdrachtsbelasting. Ook dit is niet het geval zo blijkt uit fiscaal-juridisch advies en daartoe ondersteunende casuïstiek elders in het land.

Partijen hebben nog wel een restrisico herkent in de mogelijke fiscale afwikkeling van de WOG, nadat zij het complex heeft verkocht aan de gemeente (fase 1); dit restrisico ligt nader ter beoordeling bij Woonconcept en vormt een onderdeel van de verdere uitwerking van het overnameconstruct, ter voorkoming van een restant schuldpositie bij de WOG na overname.

4.2.2. Mogelijkheid herfinanciering

De WOG heeft de realisatie van het complex in 2013 gefinancierd bij de BNG-bank; de financiering heeft een vaste looptijd van 40 jaar met eveneens een vaste rente. Wanneer de WOG het complex Ezinge zou verkopen, dan zou zij met de opbrengst de betreffende lening in één klap (versneld) aflossen. De voorwaarden waartegen deze aflossing plaatsvindt, kan grote impact hebben op de haalbaarheid daarvan. In overleg met de BNG-bank zijn de volgende mogelijkheden verkend:

- Mogelijkheid 1: Afkopen van de lening: Indien de WOG de lening vervroegd aflost zal er sprake zijn van een afkoop daarvan. Naast het voldoen van de restant openstaande schuld, leidt dit tot een aanzienlijke afkoopsom. Deze 'agio' zorgt voor een onmiddellijke stijging van de totale kosten bij overname, die de casus zwaarder belast dan wenselijk / haalbaar wordt geacht.
- Mogelijkheid 2: Overname van de lening door de gemeente: Indien de lening ongemoeid wordt gelaten in termen van omvang, looptijd en renteniveau, dan kan deze nagenoeg kostenloos (behoudens verwaarloosbare oversluitkosten) worden overgedragen van de WOG aan de gemeente, die vanaf dat moment dan zorgdraagt voor de betaling van de rente- en aflossingsverplichting. Daartegenover staat dat vanaf dat moment de gemeente ook geen huurverplichting meer heeft richting WOG en dat zij juist huur zal ontvangen van de gebruikers naast VOMEO. De lening is thans annuïtair; omzetting naar een lineaire lening is mogelijk, tegen een afkoopsom van enkele tonnen. Het is aan de gemeente om de keuze tot omzetting naar een lineair arrangement al dan niet te maken.
- Mogelijkheid 3: Splitsen van de lening in geval van doorzetten fase 2 van de herstructurering: Het is mogelijk dat de lening wordt gesplitst – met tussenkomst van de gemeente – in 2 delen, waarbij een deel gericht op het voortgezet onderwijs onderdeel wordt van een mogelijke doordecentralisatie (fase 2). Van belang is dat de totale looptijd, omvang en renteniveau's gelijk blijven. Het gedeelte wat dan eventueel bij het onderwijs wordt geplaatst dient gemeentelijk geborgd te zijn.

Op basis van bovenstaande wordt vastgesteld dat de tweede mogelijkheid – het overnemen van de lening door de gemeente – het best passend is bij de realisatie van fase 1 van de herstructurering. Kanttekening daarbij is dat het renteniveau van deze lening licht hoger is dan de marktrente d.d. vandaag; historisch gezien is het op dit arrangement heersende renteniveau gemiddeld. Overname van de financiering door de gemeente, laat de mogelijkheid tot een eventuele doordecentralisatie in de tweede fase ongemoeid.

4.2.3. Positie ROC DCTerra als huurder

ROC DCTerra heeft een huurovereenkomst met een einddatum per juli 2029. De vraag komt op of het ROC gebruik blijft maken van complex Ezinge, of dat zij wellicht verplaatst (binnen Meppel). Leegstand levert een huurrisico op, en daarmee een dekkingsvraagstuk voor de eigenaar van het complex. Zou een mogelijk eindigen van de verhuur aan DCTerra een risico vormen voor de gemeente bij de realisatie van fase 1 van de herstructurering? Daarbij spelen de volgende aspecten een rol:

- Bij de totstandkoming van het construct waarbij de WOG het complex Ezinge beheert, zijn partijen overeengekomen dat het leegstandsrisico belegd wordt bij de gemeente Meppel. Dit is destijds gedaan met het oog op het bereiken van haalbaarheid van de ontwikkeling van het complex. Dit

betekent dat – ongeacht de herstructurering – dit leegstandsrisico belegd is en blijft bij de gemeente.
- ROC DCTerra beraadt zich op haar huisvestingssituatie in Meppel. Zij is thans gehuisvest op meerdere locaties. Bij de wens tot concentratie betekent dit dat zij het gebruik van haar deel van complex Ezinge zal eindigen. Gelijktijdig levert het mogelijk vrijkomen van dit deel van het complex een koppelkans op binnen de zorgplicht van de gemeente Meppel voor onderwijshuisvesting ten behoeve van andere onderwijsinstellingen.

Geconcludeerd wordt dat een mogelijk eindigen van de huurovereenkomst met ROC DCTerra niet leidt tot een aanvullend risico voor de gemeente; dit leegstandsrisico is reeds geplaatst bij de gemeente. Mogelijk vrijkomen van het bedoelde deel van complex Ezinge kan ingezet worden voor het onderwijs in Meppel, of mogelijk zelfs voor het huisvesten van andere functies. Wel is het nodig dat gedurende de verdere realisatie van de herstructurering partijen met elkaar vastleggen of, en zo ja wanneer, beëindiging van de huur door het ROC plaats zal vinden, zodat gemeente (en mogelijk ook schoolbestuur VOMEO) het toekomstig gebruik dit deel kunnen invullen.

In het geval dat ROC DCTerra de huur in complex Ezinge wensen voort te zetten, dan is het het advies om de huurtermijn aanzienlijk te verlengen zodat de gemeente niet alsnog later in de tijd met leegstand wordt geconfronteerd.

4.3. Waardering en omvang schuldpositie

Op dit moment kent de WOG een schuldpositie die de getaxeerde waarde van complex Ezinge overstijgt (o.a. gebaseerd op de waardebepaling uit 2024). Bij het ‘omhangen’ van de lening van de WOG naar de gemeente op het moment van de overdracht van het eigendom van complex Ezinge in fase 1, kan het dus zo zijn dat de gemeente een negatief effect op haar vermogen zal ervaren met de omvang van het (negatieve) verschil tussen waarde en restschuld. Dit kan voorkomen worden door het uitstellen van de realisatie van fase 1 van de herstructurering, tot het moment dat de waarde van het complex de schuldpositie overstijgt. Dit moment is geraamd rondom 2029 / 2030. Ook kan dit effect geaccepteerd worden, wanneer de omvang daarvan goed is te dragen door de gemeente.

Let wel: bij het later realiseren van fase 1 (bijvoorbeeld per 2029), dient rekening gehouden te worden met het voortduren van de huidige situatie, inclusief fiscale lasten voor de WOG.

4.4. Risico onderhoudsbehoefte

Binnen de WOG is er geen sprake van een opgebouwde onderhoudsvoorziening; het (groot) onderhoud loopt tot op heden via de jaarlijkse exploitatie van de WOG. Complex Ezinge bereikt voor 2030 de leeftijd van 15 jaar. Na deze eerste periode mag verwacht worden dat het complex onderhoudsbehoefte kent, ook binnen de onderhouds-demarcatie van de WOG. Met name onderhoud aan de klimaatinstallaties is gebruikelijk op dit moment van de levensduur. Bij de verdere uitwerking van fase 1 zal het bepalen van de toekomstige onderhoudsbehoefte – mede te baseren op de nieuwe nog te ontvangen MJOP – van belang zijn.

Indien het groot onderhoud van een deel van het complex wordt overgedragen aan VOMEO (dit kan binnen de onderhoudstaak Wvo), dient te worden bepaald of, en zo ja op welk niveau, er voorzien moet worden in een (eenmalige) onderhoudsbijdrage van gemeente aan VOMEO. Indien partijen

besluiten om de onderhouds-demarcatie zoals deze is in stand te houden, maar de verantwoordelijkheid voor het deel van de WOG als onderdeel van fase 1 bij de gemeente te plaatsen en te behouden, dan kan de gemeente zelfstandig dit deel van het onderhoud voorzien.

Het eventueel belasten van de WOG inzake de toekomstige onderhoudsbehoefte is weinig zinvol; de WOG zelf beschikt niet over middelen om dit te dekken; zeker niet indien de WOG qua bezit, schulden en verplichtingen wordt ‘ontmanteld’ als deel van fase 1 van de herstructurering. Het is moedermaatschappij Woonconcept vanuit de woningwet niet toegestaan om de WOG hierin financieel tegemoet te komen.

4.5. Effect voor fase 2 (doordecentralisering)

Mochten partijen komen tot fase 2, een doordecentralisatie van de onderwijshuisvesting voor het voortgezet onderwijs, dan is het daarvoor noodzakelijk dat fase 1 is afgerond. Een doordecentralisatie kan alleen plaatsvinden binnen het kader van de Wvo tussen gemeente en bevoegd gezag van de school, in dit geval VOMEO. Er zijn vanuit fase 1 geen nadelige effecten of beperkingen die de mogelijke realisatie van fase 2 hinderen. Wat dat betreft is de realisatie van fase 2, na volledige afronding van fase 1, een reguliere individuele doordecentralisatie.

5. Haalbaarheid herstructurering fase 1

5.1. Samenvatting

Door omstandigheden is de businesscase van de WOG waarin complex Ezinge is ondergebracht veranderd. De WOG heeft aan gemeente (o.a. in haar rol als borg) te kennen gegeven dat zij met gemeente tot ondersteuning van de WOG wil komen, danwel tot het herstructureren van de huidige situatie.

In een daartoe ingerichte overlegstructuur tussen de WOG, gemeente en de hoofdgebruikers/huurders van het onderwijs (VOMEO en DC Terra), is besloten om een herstructurering van het eigendom te onderzoeken. Dit overleg heeft onder meer geleid tot het vaststellen van de eerste voorkeursoptie waarvan de haalbaarheid verder is beschouwd. Deze voorkeursoptie betreft de optie van de overname van het vastgoed door de gemeente als fase 1 van de herstructurering, met een mogelijke opvolging daarvan middels een gedeeltelijke doordecentralisatie van een deel van de gebouwen aan schoolbestuur VOMEO als fase 2.

De vraag of de realisatie van fase 1 mogelijk is, is vormgegeven door de identificatie van die risico's, die een overname ofwel onmogelijk maken, danwel dermate kostbaar dat het handhaven van de huidige situatie een dan meer haalbare optie zou zijn. Daarbij is vastgesteld dat:

- Fiscaliteit: De overname van complex Ezinge door de gemeente is vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Er is nog een restrisico denkbaar t.a.v. de mogelijke fiscale afwikkeling van de WOG, nadat zij het complex heeft verkocht aan de gemeente.
- Herfinanciering: Op basis van overleg met de financier is vastgesteld dat de mogelijkheid tot het overnemen van de lening van de WOG door de gemeente ('omhangen') het best passend is bij de realisatie van fase 1 van de herstructurering. Dit kent geen afkoopkosten; wel dient de financiering qua omvang, looptijd en voorwaarden één op één te worden omgehangen naar de gemeente.
- Leegstandsrisico: een mogelijk eindigen van de huurovereenkomst met ROC DCTerra leidt niet tot een aanvullend risico voor de gemeente; dit leegstandsrisico is reeds geplaatst bij de gemeente. Mogelijk vrijkomen van het bedoelde deel van complex Ezinge kan ingezet worden voor het onderwijs in Meppel. De huidige huurovereenkomst met ROC DCTerra eindigt per juli 2029.
- Loan to value: Op dit moment kent de WOG een schuldpositie die de getaxeerde waarde van complex Ezinge nog overstijgt. Bij het 'omhangen' van de lening van de WOG naar de gemeente op het moment van de overdracht van het eigendom van complex Ezinge in fase 1, kan het dus zo zijn dat de gemeente een negatief effect op haar vermogen zal ervaren met de omvang van het (negatieve) verschil tussen waarde en restschuld. Dit kan voorkomen worden door het uitstellen van de realisatie van fase 1 van de herstructurering, tot het moment dat de waarde van het complex de schuldpositie overstijgt. Dit moment is geraamd rondom 2029 / 2030.
- Onderhoudsbehoefte: Bij de verdere uitwerking van fase 1 zal het bepalen van de toekomstige onderhoudsbehoefte – mede te baseren op de nieuwe nog te ontvangen MJOP – van belang zijn. Indien het groot onderhoud van een deel van het complex wordt overgedragen aan VOMEO, dient te worden bepaald of, en zo ja op welk niveau, er voorzien moet worden in een (eenmalige) onderhoudsbijdrage van gemeente aan VOMEO.

5.2. Advies

De realisatie van fase 1 van de herstructurering van het eigendom van complex Ezinge, door de overdracht van het eigendom van het complex aan de gemeente inclusief de overdracht van de financiering, is voldoende haalbaar om de verder voorbereiding daarvan voort te zetten.

Geadviseerd wordt:

1. De realisatie van fase 1 verder voor te bereiden, gericht op de verkrijging van het eigendom van het complex Ezinge door een verkoop door de WOG aan de gemeente Meppel;
2. Dit mogelijk te maken door het ‘omhangen’ van de financiering (BNG) van de WOG naar de gemeente onder gelijkblijvende condities;
3. Bij de timing daarvan rekening te houden met de loan-to-value – het verdient aanbeveling om daarvoor een moment te kiezen waarbij waardering van het complex Ezinge in balans is met de reststand schuldpositie van de over te nemen financiering;
4. In aanloop naar de overdracht van het eigendom, zal er duidelijkheid moeten komen over het al dan niet voortzetten van het gebruik door ROC DCTerra, en mogelijk alternatief gebruik van het gedeelte van het complex Ezinge dat vrij komt bij beëindiging gebruik door ROC DCTerra.