

Memo

Kenmerk : 3003671
Aan : Gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 18-02-2025
Onderwerp : Memo CSG Dingstede en onderwijspark Ezinge

Woonconcept Onroerend Goed BV, Stichting Voortgezet Onderwijs Meppel e.o. (VOMEO), DCTerra en de gemeente Meppel laten een onderzoek uitvoeren naar de eigendomsconstructie van het onderwijspark Ezinge. De uitkomsten hebben mogelijk invloed op het huisvestingsvraagstuk van CSG Dingstede. Met het schoolbestuur van Dingstede (VOMEO) is in gezamenlijk overleg afgesproken het definitieve besluit over renovatie of nieuwbouw van de school uit te stellen totdat het onderzoek is afgerond.

Voorgeschiedenis onderwijspark Ezinge

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. Het gebouw wordt verhuurd aan de gemeente Meppel en DCTerra (voorheen Drenthe College). Ook de sportaccommodatie wordt door de gemeente gehuurd.

Deze constructie wijkt af van wat gangbaar is bij onderwijshuisvesting. Normaal financiert de gemeente de bouw en draagt het juridisch eigendom over aan het schoolbestuur. Het onderwijs is vervolgens verantwoordelijk voor het onderhoud en de exploitatie van het gebouw. De constructie werkt voor alle betrokkenen in de praktijk niet optimaal. De school 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. Bij het Drenthe College heeft een bestuurlijke fusie plaatsgevonden met het schoolbestuur van Terra. Voor de fusieorganisatie DCTerra is dit aanleiding voor heroriëntatie op de huisvestingssituatie in Meppel. DCTerra heeft twee onderwijslocaties (VMBO en MBO) aan de Werkhorst in Meppel. Het concentreren van huisvesting aan de Werkhorst is niet ondenkbaar. Hiertoe worden verschillende mogelijkheden voor huisvesting van DCTerra verkend.

Huisvesting CSG Dingstede

Het schoolgebouw van CSG Dingstede is technisch en functioneel verouderd. In 2017-2018 zijn afspraken gemaakt over een renovatieplan van € 5 miljoen, waarbij de levensduur van het gebouw met 25 jaar zou worden verlengd. Het eerste deel van de renovatie is uitgevoerd. Het dak is geïsoleerd, de BINAS-lokalen zijn aangepakt en de school is voorzien van zonnepanelen. Van het investeringskrediet van de gemeente resteert € 1.975.000.

In de fase daarna is het renovatieproces gestagneerd. Met de bestuurlijke fusie van Stad & Esch en Dingstede tot VOMEO ontstond de wens van het schoolbestuur om nieuwbouw te realiseren op het onderwijspark Ezinge. Met concentratie van huisvesting is het schoolbestuur beter in staat verschraving van het onderwijsaanbod tegen te gaan en kan organisatorisch beter geanticipeerd worden op fluctuerende leerlingenaantallen en het toenemende lerarentekort.

Huisvestingsscenario's

Met de school is een drietal scenario's voor CSG Dingstede uitgewerkt en doorgerekend, prijspeil 2024. Scenario 1 gaat uit van het oorspronkelijke renovatieplan. Dit scenario vraagt tegen het huidige prijspeil een investering van € 6.000.000. In scenario 2 is ook renovatie van de gymzalen meegenomen en wordt het gebouw energieneutraal gemaakt. De totale investering komt dan uit op €8.000.000. In geval van renovatie is tijdelijke huisvesting noodzakelijk. Dit brengt naar verwachting € 1.500.000 – 2.000.000 aan extra kosten met zich mee. Scenario 3 gaat uit van vervangende nieuwbouw. De kosten hiervoor worden geraamd op € 26.000.000.

Op basis van de scenariostudie is geconcludeerd dat 'renovatie naar energieneutraal' het meest haalbaar wordt geacht. Vooruitlopend op een besluit is een DUMAVA-subsidie aangevraagd en toegekend van € 1,5 miljoen. Voorwaarde is dat de renovatie binnen drie jaar wordt uitgevoerd. Met renovatie wordt de kwaliteit en duurzaamheid van het gebouw verbeterd en kan het gebouw weer 25 jaar mee.

Desinvesteringen voorkomen

Voor VOMEO is concentratie van huisvesting op Ezinge nog steeds het meest wenselijk. De ontwikkelingen op het onderwijspark Ezinge bieden mogelijk kansen om onderwijsruimte anders in te zetten en (des)investeringen in de locatie van Dingstede te voorkomen. Daarom willen we meewerken aan het onderzoek en is met VOMEO afgesproken een definitief besluit over Dingstede aan te houden. Wel moet worden bezien hoe vraagstukken rond de staat van de huidige huisvesting van CSG Dingstede wordt overbrugd.

Voor het onderwijspark zijn verschillende scenario's denkbaar die uiteenlopen van het in stand houden van de huidige constructie tot (gedeeltelijke) overname door gemeente of schoolbestuur. Voor alle scenario's geldt dat aanvullend onderzoek nodig is naar de haalbaarheid, kansen en risico's. De casus is juridisch en financieel zeer complex. Daarom is aan adviesbureau HEVO, gespecialiseerd in dit soort huur- en eigendomsconstructies, gevraagd de scenario's verder in kaart te brengen en uit te werken.

De resultaten van het HEVO onderzoek worden in de loop van 2025 verwacht. Op basis daarvan komen we met een voorstel naar uw raad. Mocht het alsnog tot renovatie komen dan is verwachting dat dit binnen de DUMAVA-termijn van 3 jaar kan worden uitgevoerd.