

Aan
de gemeenteraad

Datum 25 november 2025
Zaaknummer 2025-0120298
Betreft Afsluiting grondexploitatie Leerpark

Vergadering van
Portefeuillehouder: Chris van Benschop
Begrotingsprogramma Lerend en Ondernemend Dordrecht
Kernteam/Opgave: Management en Ondersteuning - Intergemeentelijk
projectmanagement team
Auteur: Marcel Knapen
E-mail: ma.knapen@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: John Bravenboer
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

1. de opdracht aan de huidige Coöperatie Ontwikkeling Leerpark U.A. als opdrachtgever van de gebiedsontwikkeling te beëindigen;
2. perceel 6C per 31-12-2025 uit de grondexploitatie te nemen en als grond te administreren;
3. de grondexploitatie Leerpark en daarmee het project per 31-12-2025 af te sluiten;
4. bij afsluiting van de grondexploitatie de budgetten voor resterende werkzaamheden over te hevelen naar een restplan;
5. de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijzigingen met nummers 225022 en 226022.

Deadline

De grondexploitatie Leerpark is nagenoeg afgerond. Alle opbrengsten, op kavel 6C na, zijn volledig gerealiseerd. Door kavel 6C per 31-12-2025 als MVA (Materiële Vaste Activa) te administreren en voor toekomstige ontwikkelingen ter beschikking te houden, resteren enkel nog enkele beperkte kostenposten. Daardoor is het mogelijk om nog in boekjaar 2025 de grondexploitatie af te sluiten en wordt voorkomen dat de grondexploitatie wederom en onnodig wordt belast met hoge financieringslasten. Om de grondexploitatie per 31-12-2025 te kunnen afsluiten is besluitvorming in 2025 noodzakelijk.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Op het moment dat alle werkzaamheden (nagenoeg) zijn voltooid en alle inkomsten zijn gerealiseerd wordt een grondexploitatie afgesloten. Het afsluiten van een grondexploitatie vergt een gemeenteraadsbesluit waardoor de projectbegroting wordt afgesloten. Dit voorkomt jaarlijkse herzieningen en het resultaat wordt definitief verwerkt in de Algemene reserve grondzaken. Het College van Burgemeester en Wethouders legt het voorstel tot afsluiting voor aan de gemeenteraad, inclusief een berekening van het definitieve resultaat en voorstel voor winst- of verliesneming.

Wat is het doel?

Door de afsluiting van de grondexploitatie met een expliciet raadsbesluit ontstaat ook een moment om kort te reflecteren op de ontwikkeling waar in het geval van het project Leerpark vele jaren aan is gewerkt. Onderstaand wordt tekstueel toegelicht welke doelstellingen met het project zijn nagestreefd, hoe deze zijn vormgegeven en in hoeverre deze zijn gerealiseerd.

In 2003 is de Coöperatie Ontwikkeling Leerpark U.A. (hierna: COL) opgericht door de gemeente Dordrecht en het ROC DaVinci college (formeel: Stichting Regionaal Opleidingencentrum Zuid Holland Zuid) met als doel het realiseren van een nieuw stadsdeel In Dordrecht waar 'leren, werken en wonen' samenkomen en vernieuwend (beroeps)onderwijs, het zogenoemde hybride onderwijs, tot stand wordt gebracht: het project Leerpark. De COL trad daarbij op als gebiedsregisseur en opdrachtgever van de gebiedsontwikkeling.

Een gebied van circa 25 hectare groot, centraal gelegen in de stad, tussen N3 en spoor, een groot herstructureringsproject, met uitplaatsing van functies en herontwikkeling van nieuw divers aanbod aan programma. Strategisch van belang voor stad en regio omdat het niet alleen gericht is op de ontwikkeling van woningbouw, maar op het versterken van het (beroeps)onderwijs voor de stad en regio. Het is daarmee een onmisbare schakel in de versterking van de sociaal economische positie van de stad.

De omvang van het project en de verscheidenheid aan functies maakt dat het geworden is tot een contextrijk gebied en wordt daarmee ook van buitenaf gezien als succesvolle gebiedsontwikkeling. Voor nu is het gebied gezien de doelstellingen vanuit het project uitontwikkeld, al zal het gebied zich naar de toekomst toe blijven ontwikkelen.

Korte terugblik op het project:

Gemeente verzorgde de gebiedsontwikkeling en ROC Da Vinci de onderwijsontwikkeling. Na een grootschalige Europese aanbesteding in 2004/'05 is Heijmans als private ontwikkelaar gekozen voor het in opdracht van de COL ontwikkelen en bouwen van het Leerpark met alle onderwijsgebouwen en de Duurzaamheidsfabriek (in opdracht en eigendom van de twee genoemde partners). Belangrijk onderdeel van de aanbesteding in die tijd waren reeds de stedenbouwkundige uitgangspunten. Na de vaststelling van de stedenbouwkundige uitgangspunten is er een beeldkwaliteitsplan met een supervisor (West 8) vastgesteld, met als taak om de kwaliteit van de bouwplannen die in de loop der jaren door diverse architecten zouden worden uitgewerkt te toetsen aan de ambities en om advies uit te brengen aan de welstandscommissie. Tot op de ontwikkeling van de laatste percelen heeft deze aanpak goed gefunctioneerd en gezorgd voor een stedenbouwkundig hoogwaardig gebied. Ondanks de lange ontwikkelperiode is de projectuitvoering, zeker afgezet tegen vergelijkbare gebiedsontwikkelingen van deze omvang en looptijd, goed op schema gebleven. Ondanks de crisisjaren is de bouw vanaf oktober 2014 weer opgepakt en tot versnelling gekomen en is daardoor het tekort op de grondexploitatie relatief beperkt gebleven.

Het programma Leerpark omvatte:

- 44.000 m2 scholen en sport
- 24.000 m2 bedrijfsruimten
- 10.000 m2 kantoren
- 2.000 m2 detailhandel
- 2.000 m2 voorzieningen
- 40.000 m2 openbare ruimte
- 450 woningen

Naast het ROC DaVinci (met ruim 7.000 studenten op locatie), zijn er met Insula College en het Stedelijk Dalton Lyceum 2 VMBO's op het Leerpark gevestigd. De gevestigde bedrijven/detailhandel zijn daarbij gekwalificeerd als Leerwerkbedrijf. Verder wordt er binnen het Wartburg volledig voortgezet onderwijs aangeboden met een reformatische grondslag.

Bijzonder onderdeel van het programma is de Duurzaamheidsfabriek dat in 2010 opgericht is om voor het technisch onderwijs een hybride leeromgeving te creëren, gekoppeld aan de vraag van het

regionaal bedrijfsleven. Een faciliteit dat landelijk veel erkenning heeft gekregen en ook door toonaangevende adviesorganen, zoals de SER raad, is benoemd als voorbeeld.

Het project Leerpark versterkt de groene en blauwe ruimte (landschappen en water), waarbij het Leerpark het water van West naar Oost heeft verbonden. Tot slot zorgt het project Leerpark voor voorzieningen die een duidelijke leemte invullen in de stad, met name op het gebied van maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld die van de Veiligheidsregio). Het gebied draagt daarmee bij aan de speerpunten van zowel lokale als ook de regionale agenda.

Fase 2: Campusontwikkeling Leerpark

Bovenop het programma is, met de vaststelling van Startnotitie Campusontwikkeling Leerpark door de gemeenteraad (zie RIS-dossier 2097395), bovenop het ruimtelijk programma een extra ambitie aan het programma/ gebied toegevoegd, versterkend aan de Duurzaamheidsfabriek. De raad heeft in 2018 besloten om een extra impuls geven aan de doorontwikkeling van het Leerpark op het gebied van het creëren van een startersmilieu (de Maakfabriek), bereikbaarheid (spoorhalte), het woonprogramma en het aantrekken en bundelen van de HBO-vraag van het bedrijfsleven.

Met de komst van de Dordrecht Academy en de realisatie van het Kopgebouw (begin 2023 geopend) - verbonden met de Duurzaamheidsfabriek - is invulling gegeven aan de vestiging hoger onderwijs en daarmee ook gezorgd voor perspectief op doorlopende leerlijnen. In 2024 zijn daar ook nog eens de Pabo opleidingen van InHolland aan toegevoegd. Daarmee te zorgen voor bundeling en voldoende draagkracht onder de voorzieningen.

Ook biedt het Kopgebouw, dat in eigendom is van de commerciële belegger Kadans Science Partner, ruimte voor vestiging van kantoorhoudende functies die versterkend moeten zijn aan het beoogde campusklimaat. Daarnaast is bovenop het gedifferentieerde woonaanbod als onderdeel van het oorspronkelijke programma, extra ruimte gegeven aan starters, studenten en jongeren. Dit heeft er toe geleid dat op het perceel 2F – een perceel met aanvankelijk een bedrijfsbestemming - er een aparte projectexploitatie is geopend ten behoeve extra aanvullend programma van ruim 300 (tijdelijke en modulaire) woonunits te realiseren. Deze ontwikkeling, bekend als het Wooncomplex Prof. Langeveldlaan, is begin vorig jaar opgeleverd.

De Maakfabriek; perceel 6c

De gemeente is zoals gezegd in 2004 een ontwikkel- en realisatieovereenkomst Leerpark aangegaan met Heijmans. Eén perceel, perceel 6c, het kavel gelegen tegenover de Duurzaamheidsfabriek is buiten die ontwikkelovereenkomst gehouden. Het terrein is in gemeentelijk eigendom en lange tijd in gebruik gesteld voor parkeren (tijdelijke parkeerterrein) onder meer ten behoeve van bezoekers van bijeenkomsten in de Duurzaamheidsfabriek. Daarnaast zijn er aanvullend op het aanbod van de Duurzaamheidsfabriek tijdelijk rommeloosdsen geplaatst voor startups en praktijk opleiding (metaalopleiding van DaVinci en de Beroepentuin). Ondanks de relatief geringe investering hebben deze tijdelijke faciliteiten hun nut bewezen. De plaatsing van deze tijdelijke loodsden (in beheer van de Duurzaamheidsfabriek) was een tijdelijke en kleinschalige voorloper van het plan om meer grootschalige test- en ontwikkelfaciliteiten te realiseren, met ook ruimte voor startups en scale-ups. Alles bij elkaar een omvangrijk programma met een hoog investeringsniveau. In de door de raad vastgestelde startnotitie uit 2018 is het uitvoeringsplan gepresenteerd onder de conceptnaam "Maakfabriek".

Inmiddels zijn de contouren van een nieuw plan in voorbereiding, waarbij de gemeente zelf de ontwikkeling vormgeeft en eigenaar wordt van de faciliteit Maakfabriek. Voor de zomer jl. bent u als raad middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de nieuwe plannen. Zie raadsinformatiebrief met zaaknummer 2025-0052867, d.d. 27 mei 2025. Daarnaast is op 7 oktober jl. door een deel van uw raad een werkbezoek aan het Leerpark / Duurzaamheidsfabriek gebracht, waarbij zowel terugblik is gegeven op de gebiedsontwikkeling Leerpark als een vooruitblik op de plannen voor de Maakfabriek. Besluitvorming in de gemeenteraad met betrekking tot de Maakfabriek vindt in januari 2026 plaats. Na het afsluiten van de grondexploitatie Leerpark blijft een deel van perceel 6C beschikbaar voor de ontwikkeling van de Maakfabriek door het te activeren als een MVA.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

1.1 Met het aangaan van de overeenkomst ontwikkeling Leerpark heeft de gemeente samen met DaVinci (in de samenwerking COL) invulling gegeven aan de ontwikkeling Leerpark. Met enkele aanpassingen is het oorspronkelijk voorziene programma nagenoeg gerealiseerd. Het perceel (6B)

naast de klimhal is dit jaar afgenomen en wordt momenteel in ontwikkeling gebracht, waarbij aan de zijde van de Maria Montessorilaan appartementen worden gerealiseerd. Een deel van dit perceel (aan de zijde van het spoor) is met het oog op de realisatie van een station weer in eigendom genomen van de gemeente. Daarmee resteert enkel de ontwikkeling van kavel 6C nog, valt de behoefte aan het in stand houden van de samenwerking voor wat de gebiedsontwikkeling betreft weg en kan de opdracht aan de coöperatie worden beëindigd. Daarnaast is de COL thans ook eigenaar van de Duurzaamheidsfabriek. Voor de Duurzaamheidsfabriek is het de intentie om de samenwerking te continueren. Bezien wordt in welke juridische entiteit die samenwerking het beste kan worden voortgezet.

2.1 Voor een deel van perceel 6C (circa 4.000 vierkante meter) is op relatief korte termijn de ontwikkeling van de Maakfabriek voorzien. Het resterende deel (circa 2.600 vierkante meter) van kavel 6C biedt mogelijkheden om in de toekomst een programma te ontwikkelen dat de Maakfabriek of een nog te realiseren station zou kunnen ondersteunen, al dan niet in combinatie met woningbouw. Gelet op de feiten dat kavel 6C al bouwrijp is, de grondexploitatie voor het overige nagenoeg geheel is gerealiseerd en er de wens is om onnodige kosten te voorkomen, wordt nu voorgesteld om perceel 6C in twee delen als MVA te administreren. De administratieve verwerking hiervan vindt plaats bij afsluiting van de grondexploitatie per 31-12-2025. De MVA met een omvang van 4.635 vierkante meter, bedoeld voor de (mogelijke) ontwikkeling van de Maakfabriek, heeft een boekwaarde van circa € 1,75 miljoen. De MVA voor de uitgeefbare grond dat resteert na de mogelijke ontwikkeling van de Maakfabriek, circa 2.000 vierkante meter, heeft een boekwaarde van circa € 0,75 miljoen. De kapitaallasten van € 50.000,- kunnen worden opgevangen binnen de huidige begrotingsruimte van de beheerlasten van de MVA's.

BBV (Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten) schrijft voor dat de boekwaarde van geactiveerde grond (MVA) niet hoger mag zijn dan de economische (markt)waarde. De boekwaarde die aan de MVA's wordt toegerekend is gelijk aan de getaxeerde gezamenlijke marktwaarde van € 2,5 miljoen.

3.1 Het project Leerpark en daarmee ook de grondexploitatie, bevindt zich in de afrondende fase van ontwikkeling. Door perceel 6C als MVA te activeren zijn daarna alle grondverkoop (opbrengsten) en nagenoeg alle werkzaamheden (kosten) gerealiseerd. Conform regelgeving vanuit het BBV is daarmee het natuurlijke moment ontstaan om de grondexploitatie af te sluiten.

4.1 Per 31-12-2025 zullen nog niet alle werkzaamheden en daaraan verbonden budgetten benut zijn. Zo worden de werkzaamheden met betrekking tot het geluidsscherm en beperkte werkzaamheden in de openbare ruimte pas in 2026 afgerond. Om dit mogelijk te maken worden de restantbudgetten, naar de huidige inschatting € 0,25 miljoen, per 31-12-2025 naar een restplan worden overgeheveld. Dit restplan is bij het grondbedrijf ondergebracht.

5.1 Per 31-12-2025 wordt perceel 6C in twee delen als MVA geadministreerd, waarbij een deel van de boekwaarde vanuit de grondexploitatie naar de MVA's wordt overgeheveld. Om deze administratieve aanpassing mogelijk te maken is een begrotingswijziging nodig.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

2.1 De boekwaarde van de grond die aan de MVA's wordt toegerekend is gebaseerd op een taxatie (waarbinnen de marktwaarde is bepaald). Aan de basis van de taxatie ligt een indicatief programma, waardoor er risico's zijn ten aanzien van de daadwerkelijke grondopbrengsten bij verkoop. Op het moment van schrijven zijn de vooruitzichten ten aanzien van de daadwerkelijke realisatie van de Maakfabriek gunstig en daarmee zijn de risico's voor dit deel van de MVA's (4.635 vierkante meter) beperkt. Voor het andere deel van de MVA's waarop nog geen ontwikkeling is voorzien (2.000 vierkante meter) blijven de risico's op een lagere grondopbrengst bij verkoop bestaan. De risico's die verband houden met kavel 6C (straks de MVA's) zullen ook in de toekomst worden gemonitord en komen binnen het risicoprofiel tot uiting.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Niet van toepassing.

Hoe wordt dit betaald?

Het afsluiten van de grondexploitatie Leerpark vindt plaats binnen de financiële kaders die door uw raad zijn vastgesteld bij de Prognose Grondbedrijf 2025. Er worden met dit voorstel geen aanvullende financiële middelen aangevraagd. Dekking van toekomstige financieringslasten die aan

de MVA's toegerekend worden kunnen worden afgedekt met middelen die hiervoor reeds specifiek begroot zijn.

De afsluiting van de grondexploitatie en het overhevelen van boekwaarde naar de MVA's per 31-12-2025 levert per saldo voor de grondexploitatie geen verschil in resultaat op. In feite wordt de grondexploitatie uitgevoerd zoals vastgesteld bij de Prognose Grondbedrijf 2025. Bij afsluiting per 31-12-2025 zullen wel de werkelijk gemaakte kosten van boekjaar 2025 in de grondexploitatie verwerkt worden, wat kan leiden tot een verschil ten opzichte van het verwachte resultaat ten tijde van het opmaken van de Prognose Grondbedrijf 2025. Dit effect wordt pas duidelijk bij het opmaken van de jaarstukken en zal naar verwachting beperkt zijn.

Op basis van verwachtingen bij de Prognose Grondbedrijf 2025 is het resultaat (saldo) van de ontwikkeling op eindwaarde € 18.214.399,- negatief. Dat betekent dat de totale kosten binnen deze grondexploitatie €18,2 miljoen hoger zijn geweest dan de verkoopopbrengsten van de grond. Ongeveer € 9,1 miljoen van de totale kosten bestond uit financieringslasten (rente), waarvan een aanzienlijk deel is opgelopen als gevolg van vertraging door de kredietcrisis in de periode na 2010.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

De ontwikkeling van de Maakfabriek zal blijvend aangestuurd worden vanuit het programma Economie, evenals de invulling van de resterende 2.000 vierkante meter dat met voorliggend besluit ook als MVA wordt geactiveerd en de campusprogrammering . De vervolg gebiedsopgaven (buiten de scope van het project Leerpark), met o.a. de inpassing van station Leerpark, maken onderdeel uit van het programma Stadsas (voorheen Spoorzone).

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 25 november 2025 inzake Afsluiting grondexploitatie Leerpark;

gelet op

Het beschikbaar stellen en herschikken van kredieten, het vaststellen dan wel afsluiten van een grondexploitatie, het beëindigen van een begrotingsprogramma en het dienovereenkomstig wijzigen van de begroting zijn raadsbevoegdheden.;

b e s l u i t :

1. de opdracht aan de huidige Coöperatie Ontwikkeling Leerpark U.A. als opdrachtgever van de gebiedsontwikkeling te beëindigen;
2. perceel 6C per 31-12-2025 uit de grondexploitatie te nemen en als grond te administreren;
3. de grondexploitatie Leerpark en daarmee het project per 31-12-2025 af te sluiten;
4. bij afsluiting van de grondexploitatie de budgetten voor resterende werkzaamheden over te hevelen naar een restplan;
5. de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijzigingen met nummers 225022 en 226022.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. BWN 225022 - Rubriek 6 Leerpark MVA.pdf
2. BWN 225022 - Rubriek 7 Leerpark MVA.pdf
3. BWN 226022 - Rubriek 7 Leerpark MVA.pdf