Voorstel aan de raad

Nummer: 25.479

Portefeuille:	D.A. Grimbergen, S. Kruis
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.3 Wonen en bouwen

Onderwerp: Zorgcampus: koopovereenkomsten St Jansdal

Voorgesteld besluit

1. Geen wensen en bedenking ter kennis van het college te brengen inzake de grondverwerving, inclusief opstallen van perceel Ziekenhuisweg 100 te Lelystad voor een bedrag van €18.618.331,--, exclusief overdrachtsbelasting, kosten koper en index, kadastraal bekend Lelystad, sectie O, nummers 7371, 7374 (ged.), 7376 (ged.), 7387, 7390 en 7391 ter grootte van ca. 29.279 m²;
2. Geen wensen en bedenking ter kennis van het college te brengen inzake de verkoop van de grond van perceel Ziekenhuisweg 100 te Lelystad voor een bedrag van €118.331,--, exclusief overdrachtsbelasting, kosten koper en index, kadastraal bekend Lelystad, sectie O, nummers 7373 (ged.), 7375 (ged.) en 7389 (ged.) ter grootte van ca. 982 m²;
3. Voor de aankoop van de gronden inclusief opstallen onder besluitpunt 1 onder ‘materiële vaste activa, gronden en terreinen’ een investeringskrediet beschikbaar te stellen van €18.618.331,--, exclusief overdrachtsbelasting, BTW, kosten koper en index;
4. Bij de Programmabegroting 2027-2030 een voorstel tegemoet te zien voor de dekking van de structurele rentelasten €46.546,--, zijnde 0,25% van het investeringskrediet, vanaf 2030 en dit voorstel dan als onontkoombaar te beschouwen;
5. De gronden in de toekomst in te brengen in een voor de ontwikkeling van het gebied vast te stellen grondexploitatie, dan wel ten laste van een toekomstig verkoop(tender)resultaat te brengen, afhankelijk van de gekozen ontwikkelstrategie en financiële haalbaarheid.

Urgentie Raad

De gemeenteraad wordt verzocht op 16 december 2025 een besluit te nemen over de koopovereenkomsten voor het nieuwe ziekenhuis. Dit besluit is cruciaal, omdat het St Jansdal in staat stelt om het financieringsbesluit te nemen. Daarmee kan de realisatiefase van het ziekenhuisproject worden voorbereid en tijdig worden gestart.

Voorgaande besluitvorming

- Nota van Uitgangspunten Zorg en Welzijn, Ziekenhuisweg 100, raadsbesluit, 9 mei 2019.
- Vaststelling Bestemmingsplan Ziekenhuisweg 100, raadsbesluit, 14 mei 2020.
- Intentieovereenkomst, collegebesluit, 7 april 2021. De looptijd van deze intentieovereenkomst is tussentijds verlengd, maar is inmiddels geëxpireerd.
- Actualisatie Nota van Uitgangspunten Zorg en Welzijn, Ziekenhuisweg 100, raadsbesluit 16 juli 2024.
- Intentieovereenkomst, collegebesluit, 8 oktober 2025.

Inleiding

Na het faillissement van MC Zuiderzee in 2018 heeft de gemeenteraad ingezet op behoud van zorg op de locatie Ziekenhuisweg 100. In 2019 werd de ambitie vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten om hier een volwaardige zorgcampus te ontwikkelen, met een ziekenhuis, zorg wonen, welzijn en onderwijs.

In 2021 sloot de gemeente een intentieovereenkomst met Stichting Christelijk Ziekenhuis St Jansdal (hierna 'St Jansdal') voor herontwikkeling van het gebied. Deze werd in 2024 verlengd, samen met een geactualiseerde Nota van Uitgangspunten en bestemmingsplanwijziging. Aanvullende overeenkomsten bleven echter uit.

Daarom is in 2025 een nieuwe rolverdeling afgesproken: St Jansdal bouwt een nieuw ziekenhuis, de gemeente ontwikkelt de rest van het gebied. De opbrengst uit grondverkoop is essentieel voor de ziekenhuisfinanciering. Op 8 oktober 2025 is een nieuwe intentieovereenkomst ondertekend.

De raad wordt nu – zoals toegezegd – gevraagd in te stemmen met de koop- en verkoopovereenkomst. Na ondertekening start St Jansdal met de voorbereiding van het nieuwe ziekenhuis, gepland voor opening eind 2029. Daarna volgt sloop van het oude gebouw en start de ontwikkeling van de zorgcampus (2030–2035).

Argumenten

1. Geen wensen en bedenking ter kennis van het college te brengen inzake de grondverwerving, inclusief opstallen van perceel Ziekenhuisweg 100 te Lelystad voor een bedrag van €18.618.331,--, exclusief overdrachtsbelasting, kosten koper en index, kadastraal bekend Lelystad, sectie O, nummers 7371, 7374 (ged.), 7376 (ged.), 7387, 7390 en 7391 ter grootte van ca. 29.279 m²;

   1.1. Door de aankoop van deze percelen kan de gemeente de regie nemen in het realiseren van een zorgcampus op de plek van het huidige ziekenhuis.
   Hiermee kan een aanvulling op het stadshart worden gerealiseerd met huisvesting voor maatschappelijke partners in het sociaal domein.
   1.2. Het behoud van een volwaardig ziekenhuis wordt mogelijk gemaakt
   De verkoop van haar gronden maakt het voor St Jansdal mogelijk financiering te verkrijgen voor de nieuwbouw van een nieuw ziekenhuis. Daarmee verzekert Lelystad dat het een volwaardig ziekenhuis behoudt.
   1.3. *De overeengekomen koopsom valt binnen de bandbreedte van een door een onafhankelijke taxateur uitgevoerde taxatie*.
   De getaxeerde grondwaarde ligt iets hoger dan de overeengekomen koopsom. Daarmee wordt bevestigd dat het voor de gemeente in principe mogelijk zou moeten zijn om het aankoopbedrag terug te verdienen bij de herontwikkeling van het huidige ziekenhuis.

2. Geen wensen en bedenking ter kennis van het college te brengen inzake de verkoop van de grond van perceel Ziekenhuisweg 100 te Lelystad voor een bedrag van €118.331,--, exclusief overdrachtsbelasting, kosten koper en index, kadastraal bekend Lelystad, sectie O, nummers 7373 (ged.), 7375 (ged.) en 7389 (ged.) ter grootte van ca. 982 m²;

   2.1. De betreffende percelen zijn voor St Jansdal benodigd om haar nieuwe ziekenhuis te realiseren. Zonder het eigendom van deze percelen te hebben is nieuwbouw niet mogelijk.
   2.2. De gehanteerde verkoopsom is gebaseerd op een prijs per vierkante meter die aansluit bij de in de door de gemeente gehanteerde grondprijzenbrief voor maatschappelijke doeleinden zonder winstoogmerk. St Jansdal kwalificeert als een maatschappelijke functie zonder winstoogmerk. De boekwaarde van de te verkopen grond is €0,--.
   2.3. Het betreft percelen die voor de gemeente minder waarde hebben: het gaat om percelen die kunnen worden gezien als snipper- of restgroen.
   2.4. De gemeente heeft het voornemen tot verkoop aan St Jansdal officieel op 5 november 2025 gepubliceerd in lijn met de door de Hoge Raad daarover in de Didam-arresten geformuleerde uitgangspunten. Naar aanleiding van de publicatie is tot op heden geen kort geding aanhangig gemaakt. De termijn verloopt op 26 november 2025.

3. Voor de aankoop van de gronden inclusief opstallen onder besluitpunt 1 onder ‘materiële vaste activa, gronden en terreinen’ een investeringskrediet beschikbaar te stellen van €18.618.331,--, exclusief overdrachtsbelasting, kosten koper en index;

    3.1. De raad is ingevolge haar budgetrecht aan zet om het investeringskader vast te stellen waarbinnen deze verwerving past, inclusief benodigde dekking. Tevens dient de raad goedkeuring te geven aan eventuele consequenties voor de meerjarenbegroting. Met de huidige inzichten zal de aankoop van deze percelen (inclusief opstallen) in eerste instantie kwalificeren als een economisch nut investering waarvoor door de raad een investeringskrediet beschikbaar moet worden gesteld.
    3.2. De levering van de percelen en daarmee de betaling van de koopsom zal niet in 2026 geschieden, maar naar verwachting eind 2029. De koopprijs wordt jaarlijks geïndexeerd, voor het eerst op 1 januari 2027 en voor het laatst op 1 januari 2029. Ook zullen er nog andere (eenmalige) kosten vastzitten aan de levering, zoals de kosten voor de notaris e.d. Deze kosten zijn nu nog niet exact vast te stellen, want de index (CPI alle huishoudens) wordt logischerwijs pas eind 2029 berekend. Op het moment dat duidelijk is wat het exact benodigde investeringskrediet is, zal een voorstel aan de raad worden gedaan het nu aangevraagde investeringskrediet op te hogen tot het benodigde bedrag. Dit voorstel zal dan als onontkoombaar moeten worden beschouwd.

4. Bij de Programmabegroting 2027-2030 een voorstel tegemoet te zien voor de dekking van de structurele rentelasten van €46.546,--, zijnde 0,25% van het investeringskrediet, vanaf 2030 en dit voorstel dan als onontkoombaar te beschouwen;

    4.1. De levering van de grond en opstallen vindt uiterlijk 31 december 2029 plaats. De aan de investering verbonden structurele rentelasten van 0,25% bedragen met ingang van 2030 €46.546,-. Bij de programmabegroting 2027-2030 wordt een voorstel gedaan om in de structurele dekking te voorzien. Dit voorstel moet dan als onontkoombaar worden beschouwd.

5. De gronden in de toekomst in te brengen in een voor de ontwikkeling van het gebied vast te stellen grondexploitatie, dan wel ten laste van een toekomstig verkoop(tender)resultaat te brengen, afhankelijk van de gekozen ontwikkelstrategie en financiële haalbaarheid.

    5.1. Op het moment van besluitvorming is nog niet duidelijk of de gemeente een actieve rol zal vervullen in de gebiedsontwikkeling via een gemeentelijke grondexploitatie, of dat gekozen wordt voor verkoop van gronden via een tender aan marktpartijen. Door de mogelijkheid open te houden om gronden in te brengen in een nog vast te stellen grondexploitatie, dan wel de kosten te verrekenen met een toekomstig verkoop- of tenderresultaat, wordt financiële en strategische flexibiliteit geborgd.
    5.2. Deze benadering maakt het mogelijk om op een later moment, wanneer meer duidelijkheid bestaat over marktinteresse, ruimtelijke ambities en maatschappelijke meerwaarde, een weloverwogen keuze te maken. Indien een tender met marktpartijen leidt tot een hogere maatschappelijke en financiële opbrengst, kan die route worden gevolgd zonder dat eerdere besluiten belemmerend werken. Tegelijkertijd blijft de optie open om bij onvoldoende marktinteresse alsnog te kiezen voor een gemeentelijke exploitatie, waarbij regie op ruimtelijke kwaliteit en fasering centraal staat.
    5.3. Deze aanpak voorkomt dat de gemeente zich in een vroeg stadium vastlegt op een financiële structuur, terwijl de planvorming en marktverkenning nog gaande zijn. Daarmee draagt het bij aan een toekomstbestendige en adaptieve gebiedsontwikkeling.

Kanttekeningen

- Gronden met een toekomstige ontwikkelingsbestemming (warme gronden) worden gewaardeerd op de verkrijgingsprijs, en niet afgewaardeerd naar een tijdelijke bestemming. Dit gebeurt omdat de verwachte eindbestemming bepalend is voor de waarde. In de voorliggende periode tot het moment van levering van de percelen wordt ingezet op het voldoen aan de hiervoor gestelde vanuit het BBV gestelde voorwaarden. Dit heeft betrekking op de milieukundige haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling en hiertoe worden de benodigde omgevingsonderzoeken opgestart. Als later blijkt dat deze gronden toch niet in een grondexploitatie worden opgenomen, of niet (meer) voldoen aan de voorwaarden voor ‘warme gronden’, dan moet de waarde worden aangepast naar de lagere marktwaarde. Dit leidt tot een eenmalige financiële tegenvaller voor de gemeente.
- Voor dit gebied wordt uitgegaan van een grondexploitatie of verkoopresultaat. Door marktonzekerheden kan de gebiedsontwikkeling financieel negatief uitvallen. Daarom moet bij het vaststellen van de

grondexploitatie of het verkoopresultaat direct rekening worden gehouden met een mogelijk tekort en de dekking daarvan.
- In de koopovereenkomst is een risicoreservering van €250.000,-- exclusief BTW opgenomen voor het verwijderen van eventuele verontreinigingen. De gemeente gaat de komende maanden onderzoeken of er daadwerkelijk sprake is van verontreiniging. Als blijkt dat er verontreiniging aanwezig is en het opruimen daarvan duurder wordt dan €250.000,-- exclusief BTW en de gemeente en St Jansdal het niet eens worden over een aangepaste koopprijs of een andere oplossing, dan kan de gemeente de koopovereenkomst ontbinden.
- De overeengekomen koopprijs is gebaseerd op een sloopscenario van het bestaande ziekenhuisgebouw. Hierbij wordt uitgegaan van een “schone kavel” als uitgangspunt voor herontwikkeling. Uitzondering hierop vormt het mogelijk terugbrengen van karakteristieke en architectonisch beeldbepalende kenmerken en elementen, indien deze ruimtelijk en stedenbouwkundig inpasbaar zijn. Toekomstige keuzes over het behoud van monumentale waarden of gebouwen met cultuurhistorische betekenis hebben directe invloed op de gebiedsontwikkeling. Dit betreft onder meer:
    - Conceptuele impact: behoud kan leiden tot een ander stedenbouwkundig ontwerp, met gevolgen voor de verkaveling, zichtlijnen en openbare ruimte.
    - Programmering en aantallen: het aantal te realiseren woningen, voorzieningen of andere functies kan afnemen door beperkingen in bouwvolume en positionering.
    - Financiële consequenties: behoud leidt mogelijk tot hogere kosten (renovatie, integratie) en lagere grondopbrengsten, maar kan ook meerwaarde creëren in identiteit, draagvlak en marktwaarde.

  Bij het maken van keuzes over het behoud van gebouwen wordt geadviseerd om een integrale afweging te maken tussen cultuurhistorische waarde, ruimtelijke kwaliteit, financiële haalbaarheid en maatschappelijke meerwaarde. Deze afweging dient expliciet te worden meegenomen in het definitieve stedenbouwkundig plan en de verdere uitwerking van het ontwikkelconcept.

Financiën

In de Nota Grondbeleid 2023 zijn twee budgetten vastgesteld:
- Proactief verwervingsbudget: maximaal €20 miljoen
- Strategisch verwervingsbudget: maximaal €5 miljoen

Het college kan binnen deze budgetten en de inhoudelijke kaders eigenstandig locaties verwerven en legt achteraf verantwoording af aan de raad. De raad is vervolgens nog aan zet om het uiteindelijke investeringskader (grondexploitatie of investeringskrediet) vast te stellen. Voor deze grondverwerving is een beroep op deze collegebevoegdheid niet nodig omdat de raad door middel van het voorliggende raadsbesluit hierbij betrokken is en direct over het benodigde investeringskrediet kan besluiten.

Voor de aankoop van de gronden inclusief opstallen wordt aan de raad gevraagd een krediet beschikbaar te stellen van €18.618.331,--, exclusief overdrachtsbelasting, BTW, kosten koper en index. Op het moment dat duidelijk is wat het exact benodigde investeringskrediet is, inclusief indexering en eenmalige kosten, wordt een voorstel aan de raad gedaan het nu aangevraagde investeringskrediet op te hogen tot het benodigde bedrag.

In de koopovereenkomst zijn twee momenten van levering en betaling afgesproken:
1. Eind 2029 krijgt de gemeente het ziekenhuisterrein (behalve het deel van Bergman Clinics) geleverd. Dit gebeurt onder overdrachtsbelasting.
2. Rond 1 juli 2033, of eerder als mogelijk, wordt het deel van Bergman Clinics geleverd. St Jansdal sloopt eerst het gebouw, waarna de levering onder BTW plaatsvindt.

Na levering worden deze ‘warme’ gronden eerst opgenomen onder materiele vaste activa, gronden en terreinen alvorens op een later moment te worden ingebracht in een voor de ontwikkeling van het gebied vast te stellen grondexploitatie, dan wel ten laste van een toekomstig verkoop(tender)resultaat te brengen. De kapitaallasten van €46.546,- starten in 2030 bij levering eind 2029. Hiervoor wordt bij de programmabegroting 2027-2030 een onontkoombaar voorstel ingediend.

De verkoopopbrengst van €118.331,--, exclusief overdrachtsbelasting, kosten koper en index komt bij de realisatie van het verkoopresultaat ten gunste van het betreffende boekjaar binnen het taakveld 0.3 Beheer overige gebouwen en gronden.

Vervolg

De opening van het nieuwe ziekenhuis staat gepland voor eind 2029. Zodra het ziekenhuis operationeel is, start de gemeente met de sloop van het huidige gebouw aan de Ziekenhuisweg 100. Op deze locatie wordt vervolgens de rest van de zorgcampus gerealiseerd: een toekomstgerichte omgeving met ruimte voor zorgwoningen, eerstelijnszorg, welzijnsvoorzieningen en onderwijs.

Aansluitend kan de ontwikkeling van de zorgcampus van start gaan, indicatief gepland voor de periode medio 2030 tot en met 2035. De verdere uitwerking van deze plannen vindt de komende jaren plaats in nauwe samenwerking met lokale en regionale zorg- en welzijnspartners.

Planning op hoofdlijnen:

- De realisatie en oplevering van het nieuwe ziekenhuis is gepland in 2029, gevolgd door sloop van het bestaande vastgoed medio 2030.
- In de eerste helft van 2026 start de concept- en planontwikkeling en participatie met stakeholders, lokale en regionale zorg- en welzijnspartners en de stad.
- In de tweede helft van 2026 volgt de aanscherping van de Nota van Uitgangspunten en het beoogde programma.
- In de eerste helft van 2027 wordt de ontwikkel- en tenderstrategie (PPL) bepaald.
- In de tweede helft van 2027 start de tenderfase.
- In periode 2028 – 2030 planuitwerking door de ontwikkelende partij(en) en benodigde wijziging Omgevingsplan en alle daartoe behorende processtappen.
- Start sloop en bouw restant zorgcampus vanaf medio 2030.

Bijlagen

- Koopovereenkomst Gemeente Lelystad - St Jansdal, d.d. 12 november 2025.
- Verkoopovereenkomst Gemeente Lelystad - St Jansdal, d.d. 12 november 2025.

Lelystad, 18 november 2025

Het college van de gemeente Lelystad,

de gemeentesecretaris,
C.J.M. Swart
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*