Datum vergadering	Openbare informatieve/opiniërende raadsbijenkomst 19 januari 2026
Omschrijving agendapunt	Notitie Vervolg programma Vitaal Oostburg
Portefeuillehouder	Wethouder B. Van Assche

Samenvatting

ZorgSaam en de gemeente Sluis zetten in op een ontbinding van de SOK en GROK voor het programma Vitaal Oostburg. Dat doen we met wederzijds goedvinden. De doelstellingen van Vitaal Oostburg staan onverminderd overeind. Alleen de manier waarop we samenwerken verandert. De reden waarom, wat de gevolgen ervan zijn en hoe we verder werken aan Vitaal Oostburg is verwoord in deze notitie.

Een aantal politieke partijen heeft de behoefte geuit om de ontwikkelingen in het openbaar te bespreken. Deze notitie kan als onderliggend document gebruikt worden voor het politiek / bestuurlijk debat.

Andere aanpak programma Vitaal Oostburg

De gemeente Sluis en ZorgSaam startten het proces op om de samenwerkings(SOK)- en grondruilovereenkomst (GROK) voor het programma Vitaal Oostburg te ontbinden. Hier liggen voor beide partijen redenen aan ten grondslag. In deze notitie gaan we dieper in op die redenen, het effect op programma-onderdelen en de financiële gevolgen.

Doelen blijven overeind staan

Door ontbinding van deze overeenkomsten vervalt de grondruil. Dat heeft tot gevolg dat er geen onderlinge afhankelijkheden meer zijn die vertragend kunnen werken. Los, maar wel in afstemming met elkaar, werken we onverminderd samen verder aan het hoofddoel van Vitaal Oostburg. Dat is het versterken van de voorzieningen in de kern Oostburg door ze aantrekkelijk te maken en te houden op het gebied van wonen, werken, sport en onderwijs (gemeente Sluis) en zorg (ZorgSaam).

Korte terugblik en tijdlijn 2025

Tot en met oktober van 2025 gaven de gemeente en ZorgSaam uitvoering aan het programma Vitaal Oostburg. We informeerden u over de voortgang met onder andere een schriftelijke update in januari. Ook met bijpraatsessies in april, juni en september. Daarnaast legden we de volgende raadsvoorstellen aan u voor waar u positief op besloot:

- *22 mei 2025*
  ‘Voorstel tot het beschikbaar stellen van budget voor de aankoop van de locatie AVV (Hema) te Oostburg’ en het ‘Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het Ruimtelijk Kader Oostburg’
- *3 juli 2025*
  ‘Voorstel tot budgetaanvraag tijdelijke huisvesting gemeentehuis’
- *18 september 2025*
  ‘Voorstel tot vaststelling van de uitgangspunten inzake sportvoorzieningen in programma Vitaal Oostburg’
- *18 september 2025*
  ‘Voorstel tot vaststelling van de uitgangspunten inzake huisvesting van primair en voortgezet onderwijs in kern Oostburg’

In november vonden bestuurlijke gesprekken met ZorgSaam plaats over de samenwerking, de levering van gronden en de huurovereenkomst (zoals aangegeven in de actualiteitenlijst commissie Samenleving/Middelen van 2 december 2025). Dit omdat we stagnatie bemerkten in de voortgang. Op basis van deze gesprekken constateerden we begin december dat de doelen van Vitaal Oostburg slimmer en efficiënter gerealiseerd kunnen worden zonder de huidige SOK en GROK. De bestuurder van ZorgSaam deelde die gevolgtrekking. Dat leidde tot de gezamenlijke inzet om met wederzijdse

instemming het proces te starten om de SOK en GROK te ontbinden. Op 10 december informeerden we u daar samen met de bestuurder van ZorgSaam over.

Inhoud SOK
In de SOK staan met name inspanningsverplichtingen van zowel de gemeente als ZorgSaam voor het programma Vitaal Oostburg. Voor de gemeente vloeit daaruit de voorgenomen opgave van de nieuwbouw van het gemeentehuis op een andere locatie voort. Na de sloop van het huidige gemeentehuis verkopen wij de vrijgekomen grond, inclusief de grond van de huidige HEMA, aan ZorgSaam. Het aandeel van ZorgSaam hierin is het realiseren van een Centrum voor Wonen en Zorg op die vrijgekomen locatie en het Medisch Centrum op een nog nader te bepalen plek. De realisatie van een sport- en onderwijscampus ligt bij de gemeente. De intentie was om dit met onderlinge grondruil (GROK) te doen.

De GROK is een bijlage van de ondertekende SOK
De GROK kan niet los van de SOK worden gezien en vice versa. Hierin staan de voorwaarden voor de verwerving van benodigde gronden. Denk hierbij aan een overzicht van de te leveren gronden plus aanvullende verwerving door de gemeente. Maar ook de fasering van levering en de wijze van prijsbepaling van de gronden. Deze GROK heeft het karakter van een realisatieovereenkomst. Dat is het niet. Het mist daardoor het in de realisatiefase benodigde detailniveau. Dat zorgde voor losse eindjes over de leverzekerheid van de gronden, grondprijzen en uitwerking van fiscale optimalisaties. Ook over de gemeentelijke inspanningsverplichting om de grond onder de HEMA op 1 januari 2027 te leveren.

Gevolgen
De gemeente kon de tijdige verhuizing van de HEMA nog niet garanderen, óf er in dit stadium een harde datum aan hangen. Hierdoor ontstond er een dilemma voor ZorgSaam voor de nieuwbouw van het woonzorgcomplex. Daarom wilden zij de mogelijkheid om te ontwikkelen op eigen grond achter de hand houden en de leegstaande verdiepingen inzetten voor de tijdelijke huisvesting van de bewoners van de Stelle. De huurovereenkomst voor de tijdelijke huisvesting van de gemeentelijke organisatie liep daarop vast. Uitstel of op de lange baan schuiven was voor de gemeente geen optie omdat de aanbesteding voor de aanschaf van tijdelijke units al liep en er een harde deadline naderde. Daarnaast zouden de leegstaande verdiepingen verbouwd worden tot kantoorruimtes. Die aanbesteding hebben we stopgezet om onnodige kosten en het bezit van onbruikbare units of verbouwingskosten te voorkomen. Met het ontstane dilemma hielden we elkaar onbedoeld in de houdgreep wat leidde tot zorgelijke stagnatie in de realisatie van Vitaal Oostburg in november 2025.

Gezocht is naar een oplossing in het belang van beide samenwerkingspartners
Daarbij wilden we onverminderd de doelstellingen van het programma behouden. Bij het voortzetten van de huidige werkwijze lagen de meeste risico's bij de gemeente. Het eenzijdig opleggen van aanvullende eisen of het opzeggen van de SOK is onmogelijk. Om die reden zetten we bestuurlijk in op beëindiging met wederzijdse instemming. De samenwerking blijft op die manier overeind staan maar zonder de onderlinge afhankelijkheid.

Wat verandert er als we stoppen met de SOK en GROK?
De grootste verandering hiervan is dat we geen gronden meer ruilen maar alle twee op eigen grond ontwikkelen. Het laten vervallen van de grondruil heeft ruimtelijke en financiële gevolgen en effect op enkele programma-onderdelen. Ruimtelijk hebben we sowieso meer m2 beschikbaar. Dat breiden we mogelijk uit met de koop van grasland en een voorlopig genomen besluit van het college over voorkeursrecht van aangrenzende gronden. Instemming van de gemeenteraad wordt daarvoor nog gevraagd.

De overige mogelijke effecten sommen we per programma-onderdeel hieronder voor u op.

- In de basis verandert er niets voor het deelproject onderwijs. Het traject met het Zwincollege loopt door. Net als het onderdeel sport. De afhankelijkheid van grondverwerving speelt nog steeds een rol en het is tijdgebonden door de Regiodeal (31 december 2029).
- De Europese aanbesteding voor een architect voor het nieuw te bouwen gemeentehuis loopt al en verandert niet.
- De opgave voor de woningbouw wijzigt wel. De ontbinding biedt juist kansen omdat we niet meer hoeven te wachten op grond van ZorgSaam. Het was het sluitstuk in de ruimtelijke puzzel maar wordt na de ontbinding ruimtelijk en in tijd flexibeler.
- Voor de vrijkomende kavel van het huidige gemeentehuis is nog geen keuze gemaakt. Het wordt een nieuwe bestuursopdracht waar u als raad bij het vervolg ervan betrokken wordt.
- Voor wat betreft de opgave van de HEMA is de tijdsdruk van verplaatsing eraf. Door de ontbinding krijgen we meer speelruimte voor een kwalitatieve inpassing.
- De tijdelijke huisvesting van de gemeentelijke organisatie verandert. Deze vervalt omdat de mogelijkheid voor tijdelijke huisvesting in het Antonius wegvalt en er geen noodzaak voor tijdelijke huisvesting meer is. Een langer verblijf in het huidige gemeentehuis vraagt daarentegen wel om een aantal aanpassingen.
- Er verandert niets als het gaat om de sloop van het gemeentehuis en het monumentale deel. De voorbereidingen voor de sloop zijn zo goed als gereed. De voorbereidingen zijn inzetbaar zodra de werkelijke sloop zich voordoet.
- Het eerdere raadsbesluit over de levering van de grond onder het archiefgebouw was al meegenomen in de uitvoering van het programma Vitaal Oostburg. Na ontbinding van de SOK en GROK vervalt de noodzaak echter van grondlevering. De motie ‘Bevriezen archiefbesluit na vervallen grondruilovereenkomst’ door FvD, PvdA, SP en Lijst Quaak zou na behandeling op 5 februari 2026 kunnen leiden tot een scope wijziging van het programma Vitaal Oostburg. Het programma Vitaal Oostburg is daarin volgend.
- Financieel heeft de ontbinding van de SOK en GROK positieve gevolgen. Dat komt omdat we eigen grond inzetten en de kosten van de tijdelijke huisvesting vervallen. De onderlinge verkoopprijzen voor de gronden lagen nog niet vast. Zodoende is nu niet exact te duiden wat het voordeel hierin is. Duidelijk is wel dat het hierdoor goedkoper wordt omdat we gebruikmaken van eigen grond. Deze grond compenseert de wegvallende gronden van ZorgSaam en dient voor de realisatie van de sport- en onderwijscampus en wonen.

Samenvattend
Het programma Vitaal Oostburg is door te stoppen met de SOK en de GROK nog steeds uitvoerbaar. Het behalen van de doelstellingen borgen we juist beter. De samenwerking met ZorgSaam blijft overeind staan maar zonder de onderlinge afhankelijkheid. Dat levert op onderdelen meer realisatiesnelheid op. De gemeente heeft doordat ze op eigen grond ontwikkelt meer regie en loopt minder risico's.