

Voorstel aan de raad

Nummer: 26.038

Portefeuille: D.A. Grimbergen
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.2 Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)

Onderwerp: Voorbereidingskrediet gebiedsontwikkeling Zorgcampus

Voorgesteld besluit

1. Een voorbereidingskrediet van €475.000,-- beschikbaar te stellen voor de planontwikkeling gebiedsontwikkeling Zorgcampus;
2. Het voorbereidingskrediet als kosten van onderzoek en ontwikkeling te activeren onder de immateriële vaste activa;
3. De voorbereidingskosten te zijner tijd ten laste te brengen van een nieuw vast te stellen grondexploitatie Zorgcampus;
4. Voor zover de voorbereidingskosten in de toekomst niet aan de ontwikkeling kunnen worden toegerekend of als er na 5 jaar een voorziening moet worden gevormd, deze ten laste te brengen van het rekening-resultaat van dat boekjaar.

Urgentie Raad

De ontwikkeling van de Zorgcampus is een belangrijke stap in het realiseren van een toekomstbestendig zorg- en woonconcept in Lelystad. Om de planvorming verder uit te werken en de haalbaarheid te toetsen, is een voorbereidingskrediet noodzakelijk. Het is van belang dat dit krediet nog vóór de gemeenteraadsverkiezingen wordt behandeld, zodat er tijdig middelen beschikbaar zijn en gestart kan worden met de voorgenomen planontwikkeling. Dit voorkomt vertraging in de realisatie van de Zorgcampus.

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.
- Koopovereenkomst, raadsbesluit, 16 december 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 17 december 2025 tekenden beide partijen de koopovereenkomsten.

St Jansdal bereidt nu de bouw van het nieuwe ziekenhuis voor, gepland voor opening eind 2029. Parallel werkt de gemeente met stakeholders en lokale en regionale zorg- en welzijnspartners aan de gebiedsontwikkeling Zorgcampus. Voor deze planontwikkeling is een voorbereidingskrediet nodig.

Argumenten

1. Een voorbereidingskrediet van €475.000,- beschikbaar te stellen voor de planontwikkeling gebiedsontwikkeling Zorgcampus;
Door het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet kan de planontwikkeling voor de gebiedsontwikkeling Zorgcampus worden uitgewerkt en kan een grondexploitatie of een alternatieve financiële onderbouwing worden opgesteld. Vanwege het specifieke karakter van deze ontwikkeling – een binnenstedelijke zorgcampus – kan het voorbereidingskrediet (fase 1 t/m 4, zie vervolgproces) niet één-op-één worden gebaseerd op de gebruikelijke norm van 50 woningen. In plaats daarvan is gekozen voor maatwerk, afgestemd op de schaal, aard en complexiteit van deze gebiedsontwikkeling.
2. Het voorbereidingskrediet als kosten van onderzoek en ontwikkeling te activeren onder de immateriële vaste activa;
Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat deze voorbereidingskosten als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa geactiveerd worden. De voorbereidingskosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst (bijlage IV bij het Omgevingsbesluit) en mogen op grond van het BBV maximaal 5 jaar geactiveerd blijven onder de immateriële vaste activa.
3. De voorbereidingskosten te zijner tijd ten laste te brengen van een nieuw vast te stellen grondexploitatie Zorgcampus;
Na maximaal 5 jaar moeten de kosten worden toegerekend aan de ontwikkeling door middel van het vaststellen van een grondexploitatie. Indien dit binnen 5 jaar niet mogelijk is mag als alternatief voor het definitief afboeken van de kosten een voorziening worden gevormd. Hierdoor kunnen deze kosten later alsnog worden ingebracht als de raad tot een grondexploitatie heeft besloten voor het betreffende gebied.
4. Voor zover de voorbereidingskosten in de toekomst niet aan de ontwikkeling kunnen worden toegerekend of als er na 5 jaar een voorziening moet worden gevormd, deze ten laste te brengen van het rekening-resultaat van dat boekjaar;
In het geval er na 5 jaar een voorziening moet worden gevormd of de raad besluit geen grondexploitatie vast te stellen en de gemaakte kosten moeten worden afgeboekt, dan komt dit ten laste van het rekeningresultaat van dat boekjaar. Het rekening-resultaat wordt toegevoegd of onttrokken aan de algemene reserve waardoor de algemene reserve indirect als achter vang dient.

Kanttekeningen

Voor deze gebiedsontwikkeling wordt uitgegaan van een grondexploitatie of een 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.

Financiën

De aan het voorbereidingskrediet verbonden rentelasten worden in de begroting opgevangen binnen het taakveld Treasury. De fiscale afwikkeling van de voorbereidingskosten (o.a. BTW) is afhankelijk van de toekomstige keuzes.

Bij de Kadernota 2026-2029 is voor 2026 incidenteel €200.000 beschikbaar gesteld vanuit de reserve Ontwikkeling Stad voor de verkenning en verdere vormgeving van het ontwikkelproces van de Zorgcampus. Het proces met St. Jansdal is echter eerder gestart dan voorzien, waardoor een groot deel van deze kosten in 2025 valt. Om die reden is bij de Decemhernota 2025 voorgesteld om €175.000 op te nemen in de begroting 2025 ter dekking van de kosten die samenhangen met de intentiefase (intentie- en koopovereenkomst). Het resterende deel van dit budget wordt ingezet voor:

- de verdere voorbereiding van het bouwplan van St. Jansdal, en
- het uitwerken van de afspraken die voortvloeien uit de koopovereenkomst.

Het nu aangevraagde voorbereidingskrediet is bedoeld om de planontwikkeling voor de gebiedsontwikkeling Zorgcampus verder uit te werken.

Vervolg

Globale procesaanpak:

- *Fase 1: Analyse & reflectie (doorlooptijd circa 3-4 maanden)*
 - Analyse / quickscan haalbaarheid / dilemma's en uitdagingen
 - Roadshow Zorgcampus(sen) NL (met raad, stakeholders, zorg- en welzijnspartners);
 - Inventarisatie en aanscherping Programma van Wensen / Eisen vanuit o.a. zorgpartijen.
- *Fase 2: Ambitiedocument: visie en positionering Zorgcampus (doorlooptijd circa 3-4 maanden)*
 - Overkoepelende visie en ambitie op de integrale gebiedsontwikkeling van de Zorgcampus;
 - Ingrediënten, uitgangspunten en strategische keuzes voor vastgoedprogramma, functies/thema's, verbinding met de stad / centrumgebied etc.;
 - Visie op samenwerking zorgpartner, gemeente, stakeholders.
- *Fase 3: Gebiedsconcept i.s.m. stedenbouw & landschapsbureau (doorlooptijd circa 3-4 maanden)*
 - Ruimtelijk-programmatische vertaling van het Ambitiedocument met bijvoorbeeld deelgebieden/vlekken, programma mix, ruimtelijke essenties (bijvoorbeeld mobiliteit, energie, parkeren, groen, openbare ruimte, voorzieningen);
 - Visuele vertaling / verbeelding van het gebiedsconcept, van de Zorgcampus.
 - Aanscherping Nota van Uitgangspunten
- *Fase 4: Ontwikkelstrategie (doorlooptijd circa 3-4 maanden)*
 - Ontwikkelstrategie (tijdpad, fasering, marktbenadering etc.);
 - Business case / Grondexploitatie
 - Tenderstrategie (PPL).
- *Fase 5: Tenderfase: planuitwerking ontwikkelende partijen (2028 – 2030)*
 - Tenderen en Planuitwerking door de ontwikkelende partij(en), inclusief benodigde wijziging Omgevingsplan en alle daartoe behorende processtappen.
- *Fase 6: Start sloop en bouw restant zorgcampus vanaf medio 2030.*

Bijlagen

Niet van toepassing

Lelystad, 31 december 2025

Het college van de gemeente Lelystad,

de gemeentesecretaris,
C.J.M. Swart

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*