

Voorstel aan de raad

Nummer: 26.306

Portefeuille: Kruis
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.2 Grondexploitatie (niet-BT)

Onderwerp: Voorbereidingskrediet Schoener 30+36

Voorgesteld besluit

1. Een voorbereidingskrediet van € 100.500,- beschikbaar te stellen voor het haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw op de locatie Schoener 30+36;
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 voor de ontwikkeling binnen de locatie(s) van de aangewezen velden tegenover Schoener 30 en Schoener 36.
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

Dit voorstel moet uiterlijk besloten zijn in de raadsvergadering van 30 juni want op dit moment is er geen budget beschikbaar.

Voorgaande besluitvorming

Onderzoek zes inbreidingslocaties (collegebesluit 14 okt. 2025, besluitpunt 4.9)

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 14 oktober 2025 besloten om te onderzoeken of op zes zogenoemde inbreidingslocaties woningbouw kan worden gerealiseerd. De locatie Schoener is daarbij aangewezen als één van deze binnenstedelijke ontwikkellocaties. Het project Schoener 30+36 bestaat uit twee deelgebieden, die beide worden onderzocht op hun potentie voor woningbouw.

Om de haalbaarheid en wenselijkheid van woningbouw op deze locatie zorgvuldig te kunnen beoordelen, is het noodzakelijk het onderzoek projectmatig voort te zetten. Daarbij wordt uitgegaan van een zo efficiënt mogelijk proces om te komen tot massastudies met referentiebeelden. Het beschikbare krediet wordt ingezet voor de noodzakelijke voorbereidende werkzaamheden.

Sinds december 2025 is gestart met het participatietraject, wat heeft geresulteerd in een participatieavond op 12 maart 2026. In dit kader zijn reeds voorbereidingskosten gemaakt ter hoogte van € 27.000.

Voor het vervolg van het onderzoek in de verkennings- en haalbaarheidsfase is een voorbereidingskrediet benodigd. Met dit krediet kan de gemeente de benodigde onderzoeken uitvoeren en de uitgangspunten verder uitwerken, met als doel te komen tot een zorgvuldig

onderbouwde basis voor de verdere planvorming en besluitvorming. In Q4 wordt een raadsbesluit genomen over een GO/NO-GO, met de voorwaarden waaronder het project eventueel wordt voortgezet.

Argumenten

1. Een voorbereidingskrediet van € 100.500,- beschikbaar te stellen voor het haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw op de locatie Schoener 30+36;

In oktober 2025 heeft het college van burgemeesters en wethouders besloten om te onderzoeken of op zes zogenoemde inbreidingslocaties woningbouw kan worden gerealiseerd. De locatie Schoener is daarbij aangewezen als één van deze binnenstedelijke ontwikkellocaties. Reeds zijn er voorbereidende kosten gemaakt (€ 27.000,-) om, conform de gemaakte afspraken in de bewonersbrief, de eerste stappen te maken in het participatieproces en het formuleren van de eerste uitgangspunten. Hier is destijds echter geen budget aan gekoppeld.

Het gevraagde krediet is bedoeld voor het uitvoeren van werkzaamheden in de haalbaarheidsfase en heeft tot doel de verkenning verder te verdiepen en te concretiseren. Om de haalbaarheid van het project zorgvuldig te kunnen beoordelen is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Dit betreft onder andere het uitvoeren van een stedenbouwkundige massastudie, het aanscherpen van de uitgangspunten en de verwerking daarvan in de Nota van Uitgangspunten (NVU), het voortzetten en verdiepen van het participatietraject en het uitvoeren van ambtelijke en bestuurlijke afstemming.

Het voorbereidingskrediet maakt het mogelijk deze werkzaamheden integraal en samenhangend uit te voeren, zodat een goed onderbouwde afweging wordt gemaakt van de ruimtelijke, maatschappelijke en financiële haalbaarheid van het project. Zonder het beschikbaar stellen van dit krediet kunnen deze noodzakelijke activiteiten niet, of slechts beperkt, worden uitgevoerd. Daarmee ontbreekt een volwaardige basis voor een zorgvuldige afweging en verdere besluitvorming.

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 voor de ontwikkeling binnen de locatie(s) van de aangewezen velden tegenover Schoener 30 en Schoener 36.

Het voorbereidingskrediet voor het project Schoener 30+36 bedraagt na besluitvorming over het aangevraagde krediet €100.500,-. Na maximaal 5 jaar moeten deze 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.

Op het moment dat de gemeenteraad in het vierde kwartaal van 2026 een GO-beslissing neemt over het voortzetten van het project Schoener, wordt het restant voorbereidingskrediet ingezet voor het opstellen en inrichten van een grondexploitatie (GREX). Na vaststelling van de GREX, maken de voorbereidingskosten onderdeel uit van de totale grondexploitatie. Indien de raad echter besluit tot een NOGO dan moeten de gemaakte voorbereidingskosten worden afgeboekt, of wanneer een besluit over de grondexploitatie binnen de gestelde termijn uitblijft, wordt een voorziening getroffen om de gemaakte kosten financieel op te vangen en deze zo nodig op een later moment alsnog toe te rekenen.

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 in het vierde kwartaal van 2026 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

Deze kredietaanvraag is gebaseerd op het uitgangspunt dat voor deze ontwikkeling de gemeente de grondbouwwijp zal maken via een grondexploitatie. De mogelijkheid bestaat echter dat de locatie eerder in de markt wordt gezet. In dat geval zullen de gemaakte voorbereidingskosten moeten worden afgeboekt ten laste van het betreffende boekjaar en worden dan naar verwachting op rekeningbasis gedekt uit de verkoopopbrengst van de grond.

Financiën

De berekening van de hoogte van het aangevraagde voorbereidingskrediet is gebaseerd op de 50 woningen norm waarbij, als gevolg van het ontbreken van een programma op dit moment, dit gebaseerd is op basis van het aantal vierkante meters plangebied.

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.

Vervolg

Na vaststelling van het voorbereidingskrediet kan het onderzoek conform de afspraken uit het participatietraject worden voortgezet. Daarbij wordt toegewerkt naar scenario's, met inachtneming van een integrale benadering van de locatie en de opgehaalde input van omwonenden. Het beschikbare krediet wordt ingezet voor de noodzakelijke voorbereidende werkzaamheden.

In deze fase worden, in samenwerking met de gemeentelijke stedenbouwkundigen, meerdere ruimtelijke scenario's opgesteld en op hoofdlijnen uitgewerkt, ondersteund met referentiebeelden. De scenario's worden binnen de projectgroep besproken en voorzien van inhoudelijke adviezen. Omwonenden worden betrokken via interactieve tafelsessies. De aangescherpte uitgangspunten worden vastgelegd in de NVU.

De scenario's worden vervolgens in het vierde kwartaal van 2026 ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. Bij een 'Go'-besluit wordt de planvorming verder uitgewerkt in de haalbaarheidsfase. Bij een 'No Go'-besluit wordt het project beëindigd en financieel afgesloten, dan wel heroverwogen.

Lelystad, 12 mei 2026

Het college van de gemeente Lelystad,

de gemeentesecretaris,
C.J.M. Swart

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*