



Technische vragen van Jelte Kolkman (VVD) over realisatie Park Nieuw Velp (IJsseldistrict)

Datum vraag: 24-01-2025
Indiener: Jelte Kolkman (VVD)
Nummer: S25/12
Datum antwoord: 30-1-25

Aanleiding:

De afgelopen jaren heeft de gemeenteraad vaak gesproken over de realisatie van meer dan 800 woningen in Velp, binnen het project IJsseldistrict, ook bekend als Park Nieuw Velp. Dit project speelt een belangrijke rol in het aanpakken van de woningnood in onze gemeente.

- Februari 2022 heeft de gemeenteraad het masterplan voor dit project vastgesteld, waarin de ontwikkeling van een duurzame stedelijke woonwijk met ongeveer 800 woningen werd goedgekeurd.
- Juni 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met het ontwikkelplan waarin ook een gedeeltelijke planning voor de realisatie was opgenomen.
- December 2023 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor het IJsseldistrict definitief vastgesteld, waarmee de weg werd vrijgemaakt voor de daadwerkelijke start van de bouw.

Omdat het nu 24 januari 2025 is en wij het belangrijk vinden dat deze woningen snel worden gebouwd om de woningnood aan te pakken, hebben wij als VVD-fractie nog een aantal vragen. Over deze vragen hebben wij tijdens de informatieve bijeenkomst van 7 januari 2025 nog niet voldoende duidelijkheid gekregen.

Vragen:

Vraag 1: Volgens het vastgestelde ontwikkelplan zou in 2024 het bouwrijp maken van de grond zijn afgerond. Is dit proces volgens planning verlopen?

Antwoord: *Neen, het bouwrijp maken is nog niet gestart en dus ook niet afgerond. Bij het vaststellen van het ontwikkelplan hadden we namelijk rekening gehouden met een kleine ontwikkeling van 15 woningen op bouwveld A1. Hiervoor moet vooraf bouwrijp gemaakt worden. Maar daarna heeft een contractovername tussen ontwikkelende partijen plaatsgevonden, waardoor de planning is opgeschoven en de start bouw van 138 woningen op bouwveld B zou plaatsvinden, met de transformatie van het voormalige ziekenhuisgebouw.*

De planning van het vastgestelde ontwikkelplan is geënt op start woningbouw uiterlijk voor 15 december 2024. Deze datum is ingegeven door de subsidievoorwaarde van de Woningbouwimpuls (Wbi). De Omgevingsvergunning voor de bouw van 138 woningen is op 4 december 2024 verleend. De ontwikkelaar is gestart met de bouw van een woning-scheidende muur binnen het voormalige ziekenhuisgebouw. Het ministerie BZK en RVO hebben ons laten weten dat deze start bouw voor 15 december 2024, akkoord is. Kortom de bouw is tijdig gestart conform de voorschriften van de Wbi-subsidie. De planning voor bouwrijp maken en de verdere uitvoering van woningbouw worden zo goed mogelijk parallel opgepakt. De planning hiervoor is opgeschoven naar 1 september 2025, waardoor (volgens deze globale planning), de woningen van de eerste omgevingsvergunning niet in 2026 maar in 2027 worden opgeleverd.

Vraag 2: Volgens het ontwikkelplan zou de bouw van de eerste 15 woningen in Q4 van 2024 beginnen. Is deze start gerealiseerd, en zo ja, wat is de huidige status van deze woningen?

Antwoord: *Zie vraag 1.*

Vraag 3: Staat de oorspronkelijke planning, waarbij de eerste woningen begin 2026 worden opgeleverd en de realisatie na 10 jaar gereed is, nog steeds? Welke acties worden ondernomen om deze planning te realiseren?

Antwoord: *De oorspronkelijke planning, waarbij de realisatie van de laatste fase start 10 jaar na Wbi-toekenning (dus voor 15 december 2031) is nog steeds haalbaar. Zoals aangegeven bij de vaststelling van de Grondexploitatie in juni 2023, zijn er tal van invloeden die deze planning kunnen veranderen. Op dit moment is de inschatting van de risico's van een andere planning niet anders dan destijds.*



In de verschillende documenten wordt gesproken over fase 1, fase 2, fase 3 en de overige bouwvelden. Voor elk van deze fases is een andere planning opgesteld voor de realisatie in de komende jaren.

Vraag 4: Kan het college een actueel overzicht geven van de planning en fasering voor de komende jaren van alle bouwvelden, ook van locaties waarvoor nog geen planning was of waarover nog geen afspraken waren gemaakt?

Antwoord: Bij de actualisatie van de Grondexploitatie wordt de meest actuele planning en fasering ingeschat. De actuele Grondexploitatie wordt aan u voorgelegd bij vaststelling van de jaarrekening. Voor de realisatie van de bouwvelden is gemeente afhankelijk van de ontwikkelaar.

Vraag 5: Blijven de landelijke en provinciale subsidies met de huidige planning zeker, of is er een kans dat ze onder druk komen te staan?

Antwoord: Aan een van de belangrijkste subsidievoorwaarde, namelijk de tijdige start bouw volgens de WBI-toekenning, is voldaan. Gedurende de komende jaren zal gemeente verantwoording afleggen met betrekking tot het tempo van de realisatie van het beoogde woningbouwprogramma. Er is een kans dat de subsidie wordt afgerekend op basis van het werkelijk gerealiseerde woningen aan het einde van het project wanneer het aantal lager is dan de 786 woningen van de subsidievoorwaarden.