

Bijlage 1 Resultaat Haalbaarheidstoets

Onderdeel	Resultaat 10 februari 2025	Toelichting
1. Doelgroepen 	70% van de vrijkomende woningen wordt regulier in de markt gezet (via Woonkeus Stedendriehoek) en 30% wordt ingezet voor de huisvesting van aandachtsgroepen die binnen de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA 2022) vallen. Daarmee houden we in deze buurt eenzelfde balans aan als in andere buurten met sociale huurwoningen. Wie er dan precies komen wonen hangt af van de vraag op het moment dat de woningen beschikbaar komen. Er worden geen woningen voor Gelre ziekenhuizen gereserveerd. Er is nog een kleine kans dat er gebruik gemaakt wordt van de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen. De hiervoor beschreven balans blijft in alle gevallen gewaarborgd.	In reeds bestaande wijken en buurten wordt circa 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen verhuurd aan doelgroepen die binnen de RHA vallen. Voor de eerste bewoners kunnen we 70% uitzetten via Woonkeus Stedendriehoek in de reguliere woningverdeling. Bij de toewijzing van deze eerste woningen via Woonkeus Stedendriehoek zal ook een deel vallen binnen de aandachtsgroepen. Dit deel telt mee voor de 30% toewijzing aan doelgroepen binnen de RHA (statushouders en andere groepen middels urgentieverlening met directe bemiddeling), om de juiste balans in de wijk te behouden. Zo zal bij toewijzing gestreefd worden naar een verhouding van 70-30% (toewijzing via Woonkeus Stedendriehoek vs. directe bemiddeling doelgroepen RHA).
2. Leefbaarheid 	Er zijn verkennende gesprekken gevoerd over Sociaal Beheer (o.a. organogram, opname in	Partijen stellen in de volgende fase gezamenlijk een sociaal beheerplan op (incl. overlegstructuur, huisregels etc.).

	Beroeps Krachten Overleg, huismeester) en er zijn afspraken gemaakt over de globale rolverdeling tussen de partijen opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst (SOK)	Gemeente is verantwoordelijk voor beheer en onderhoud en voor handhaving van de openbare orde in de openbare ruimte. Woonbedrijf ieder1 is verantwoordelijk voor Sociaal Beheer.
3. Voorzieningen openbare ruimte		
Parkeren 	Adviesbureau Goudappel heeft voor dit gebied een parkeernorm van 0,61 geadviseerd. Over deze norm is een positief vooradvies ontvangen van de omgevingstafel.	Partijen nemen het vooradvies over van de omgevingstafel
Verkeer 	De Omgevingstafel heeft aangegeven dat er voldoende ruimte is om de verkeerssituatie goed in te richten.	Het vooronderzoek naar de ontsluiting van de wijk is verricht. De uitwerking is onderdeel van het traject naar de Omgevingsvergunning o.l.v. Woonbedrijf ieder1.
4.Subsidie-mogelijkheden 	De Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) en de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) subsidie zijn in beeld. Er wordt zoals het er nu uit ziet gebruik gemaakt van de RHA subsidie die al is toegekend. Mocht de nieuwe tranche van de SFT-regeling geschikt zijn, dan kunnen partijen gezamenlijk overwegen welke regeling(en) wordt toegepast.	De Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) is een subsidie van de overheid om betaalbare woningen te realiseren voor aandachtsgroepen De Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen ondersteunt gemeenten bij het financieren van flex- en transformatiewoningen. Op 4 maart 2025 worden de voorwaarden van de volgende tranche van de SFT-regeling bekend gemaakt.
5. Participatie 	Er is een communicatieplan opgesteld. Er is een bewonersavond georganiseerd incl. opvolging (Q&A, verslag, individuele bewonersvragen, gemeentelijke project website, persoonlijke gesprekken met bewonersvertegenwoordigers). Er is budget vanuit gemeente gereserveerd voor participatie (onderdeel van inrichting openbare ruimte).	In volgende fase wordt communicatieplan aangevuld met participatieplan.

6. Planning aanleg NUTS 	Er is een oriënterend gesprek met de NUTS partijen gevoerd en de aangegeven procedure is verwerkt in de indicatieve planning (bijlage 2). Van definitief ontwerp naar oplevering van het hoofdtracé wordt de doorlooptijd nu ingeschat op 1,5 jaar.	De definitieve planning komt beschikbaar na het aanleveren van stukken van het beoogde tracé, incl. aansluitvermogens.
7. RO procedure 	De Intaketafel is akkoord en de stedenbouwkundige inpassing moet afgestemd worden in het traject naar Omgevingsvergunningverlening.	De keuze m.b.t. de te volgen RO-procedure (regulier of uitgebreid) is onderdeel van het traject naar de Omgevingsvergunning o.l.v. initiatiefnemer Woonbedrijf ieder1.
8. Bodemonderzoek 	Er moet een bodemonderzoek worden verricht. Als advies is om te saneren, dan kunnen partijen het plan heroverwegen.	
9. Samenwerkingsovereenkomst (SOK) 	Als de interne besluitvorming van elke partij tot een positief besluit heeft geleid, dan sluiten wij de samenwerkingsovereenkomst (SOK).	