Het bestuur van
Stichting Portaal
Postbus 2211
3500 GE UTRECHT

Postadres
Gemeente Nijmegen
MO Maatschappelijke
Ontwikkeling
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

Telefoon 14024
E-mail subsidie@nijmegen.nl

www.nijmegen.nl

Contactpersoon
dhr. M. Weering
m.weering@nijmegen.nl
06 51419838

Ons kenmerk
PORA01
MO60/LT
2025.0778

Datum:
Betreft: Beschikking verlening subsidie
realisatie 92 woningen Stationsomgeving
Stationscampus Goffert 2025/2028
Geacht bestuur,

Op 19-2-2025 heeft u een subsidieaanvraag ingediend in het kader van het Woonfonds voor de realisatie van 92 woningen Stationsomgeving (Stationscampus Goffert) in de periode 2025/2028 . Wij hebben op DATUM besloten u deze subsidie[1] te verlenen. Het subsidiebedrag is bepaald op € 1.000.000,00 en wordt achteraf definitief vastgesteld op dit verleende bedrag indien de activiteiten/ prestaties zoals genoemd in de bijlage, door u zijn gerealiseerd.

Begrotingsvoorbehoud
De subsidieverlening geldt onder voorbehoud dat voldoende gelden ter beschikking worden gesteld, bij goedkeuring van de stadsbegroting door de raad van de gemeente Nijmegen. Bij onvoldoende gelden krijgt u hiervan binnen 4 weken na goedkeuring van de stadsbegroting bericht.

Doel en verplichtingen
Het doel van de subsidie, de activiteiten die u daarvoor moet uitvoeren, uw verplichtingen en op welke momenten u zich moet verantwoorden, staat beschreven in de bijlage.
Als u niet aan de verplichtingen voldoet, kunnen wij het subsidiebedrag verlagen.

Voorschotten
U ontvangt de subsidie in de vorm van een voorschot totdat de subsidie definitief is vastgesteld. Deze voorschotten maken we over op IBAN NL55BNGH0285162292 onder vermelding van 2025.0778 in 3 delen dit is conform artikel 10 van de regeling:

- € 400.000,00 Conform artikel 10 van de regeling:

1. Het college verstrekt een voorschot van 40% van de verleende subsidie uiterlijk binnen acht weken na ontvangst van:
   a. Een opgave van het aantal en type (prijs, kwaliteit, doelgroep) te realiseren woningen;
   -De realisatie van het totaal aantal woningen mag niet lager zijn dan is aangegeven in het door de aanvrager ingediende projectvoorstel;

* Op deze subsidietoekenning is de Nijmeegse Kaderverordening Subsidies 2019 van toepassing. Hiernaast vindt zij haar grondslag in de Regeling Woonfonds Nijmegen 2025. U kunt verordeningen vinden op www.overheid.nl

-De realisatie van het totaal aantal betaalbare woningen mag niet lager zijn dan is aangegeven in het door de aanvrager ingediende projectvoorstel;

b. Een kopie van de benodigde en onherroepelijke omgevingsvergunning

2. Het voorschot wordt niet eerder uitgekeerd dan dat de bouw daadwerkelijk is gestart.
3. Indien het voorschot van het subsidiebedrag niet binnen de in het eerste lid bedoelde termijn kan worden verstrekt, kan deze termijn eenmaal met acht weken worden verlengd.

- € 300.000,00
  Een tweede voorschot van 30% kan worden aangevraagd nadat de tussentijdse verantwoording conform artikel 13 is goedgekeurd door de gemeente Nijmegen.

- € 300.000,00
  De restantbetaling van 30% vindt niet plaats als voorschot maar wordt meegenomen en verrekend met de vaststelling van de subsidie.

Vragen

Voor vragen over de bevoorschotting kunt u contact opnemen met mw. L. Thielen, medewerker subsidies, e-mail: subsidie@nijmegen.nl

Voor inhoudelijke vragen kunt u contact opnemen met dhr. M. Weering, beleidsadviseur afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling, telefoon 06 51419838.

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.
Stuur uw bezwaarschrift naar:
College van burgemeester en wethouders
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

In uw bezwaarschrift moet in elk geval staan:

- uw naam en adres;
- de datum van uw bezwaarschrift;
- ons kenmerk;
- waarom u het niet eens bent met ons besluit;
- uw handtekening.

Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift verstuurt binnen 6 weken na de verzenddatum van dit besluit. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer in behandeling nemen.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen,

A.Koldenhof
concernmanager Stadsontwikkeling

Bijlage

Doel subsidie

Deze regeling heeft tot doel een versnelling te bewerkstelligen bij de totstandkoming van betaalbare woningbouw in de gemeente Nijmegen. We hebben daarbij speciale aandacht voor:

1. Het verbeteren van toegang tot betaalbare woningen voor aandachtsgroepen;
2. Het bevorderen van de leefbaarheid in wijken door de diversiteit van het woningaanbod te vergroten; en
3. Het stimuleren van specifieke woonvormen zoals studentenhuisvesting, woon-zorg concepten en gemeenschappelijk wonen.

Om specifiek tot versnelling te komen, worden met deze regeling projecten gesubsidieerd waarvan de start bouw door het verstrekken van deze subsidie in 2025 en 2026 kan plaatsvinden.

Activiteiten/te leveren prestaties

De subsidie is bestemd voor de volgende activiteiten:

- De bouw van 92 sociale huurwoningen Stationsomgeving Goffert 1C1.
- Alles conform de bij de gemeente ingediende subsidieaanvraag.

Uitvoeringsafspraken

Voor de verlening van de subsidie zijn de volgende afspraken gemaakt:

Privaatrechtelijke borging

In overeenstemming met artikel 9 van de regeling verbinden wij aan deze beschikking de voorwaarde dat onderstaande door u in de aanvraag toegezegde kwaliteiten privaatrechtelijk worden geborgd door een ondertekende overeenkomst tussen gemeente Nijmegen en stichting Portaal:

- Alle woningen voor een minimale periode van 25 jaar exploiteren als sociale huurwoning.
- Bewoners van het gebouw kunnen gebruik maken van een gemeenschappelijke ruimte < 200 meter. Definitie Gemeenschappelijke ruimte = Binnenruimte specifiek voor de ontmoetingsfunctie van de bewoners van het betreffende wooncomplex. Deze is van voldoende omvang in relatie tot het aantal woningen.
- Alle woningen zijn levensloopbestendig conform bijlage 2 Nijmeegse Huisvestingsverordening.

Zonder privaatrechtelijke borging op deze punten vervalt deze subsidie.

Meldingsplicht conform artikel 11 van de regeling

In de volgende gevallen wordt door de aanvrager/subsidieontvanger per direct melding gedaan op het moment van ontstaan:

a. Er worden minder woningen opgeleverd dan bepaald in de beschikking;
b. Er worden minder betaalbare woningen gerealiseerd dan bepaald in de beschikking;
c. Het aantal betaalbare woningen blijft gelijk, maar het aantal van elk type betaalbare woning wijzigt;
d. Het moment van de start bouw wijkt af van het kwartaal genoemd in de beschikking;
e. De start bouw niet in 2025 of 2026 aanvangt.

Staatssteun

De bouw en verhuur van sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed door woningcorporaties is door de Europese Commissie als DAEB goedgekeurd (zie besluit 2009 9963). Dit besluit is omgezet in de Woningwet die sinds 1 juli 2015 van kracht is. Hierin worden DAEB activiteiten omschreven als kerntaken van woningcorporaties. Stichting is een toegelaten instelling. De subsidie wordt dan ook verstrekt ter compensatie van de extra kosten die u maakt voor het uitvoeren van de openbare

dienstverplichtingen. Er is dus geen sprake van een steunmaatregel in de zin van artikel 107 lid 1 VWEU en artikel 106 lid 2 VWEU omdat een niet-marktconform voordeel uitblijft.

Aanwijzing
Met deze beschikking wijst het college Stichting Portaal aan als betrokken onderneming waarbij (Hart van Waalsprong Blok G, gebouw Grutto, kadastrale aanduiding F2125) te Nijmegen wordt aangewezen als grondgebied. Gemeente Nijmegen belast Stichting Portaal binnen het aangewezen grondgebied met de uitvoering van de volgende Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB): het realiseren van 46 woningen in de categorie betaalbare huur zoals bepaald in artikel 1, onderdeel c, van het Besluit Woningbouwimpuls 2020.
De Dienst van Algemeen Economisch Belang wordt als volgt omschreven: De subsidie is bestemd voor het realiseren van 46 woningen in de categorie betaalbare huur zoals bepaald in artikel 1, onderdeel c, van het Besluit Woningbouwimpuls 2020.

Aard en duur van de openbare dienstverplichting
De projectperiode loopt van 1 december 2023 (datum verstrekking van de middelen specifiek voor dit project) tot en met 31 mei 2027 (einde Q1 van 2027, tevens einde looptijd van de SBI-projectperiode).

Grondslag
De subsidieverlening vindt haar grondslag in het DAEB-vrijstellingsbesluit (2012/21/EU). En de artikelen 14 en 106 van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VWEU).

Onderbouwing marktfalen
De bijdrage Startbouwimpuls komt voort uit de sterk verslechterde economische omstandigheden vanaf begin 2022. Door onder andere de Russische invasie in Oekraïne zijn bouwkosten explosief gestegen. Woningbouwprojecten die voor deze economische terugval al in een vergevorderd stadium waren, dreigden door deze prijsstijgingen stil komen te liggen. Dit geldt ook voor het project Vlek 8 Hof van Holland. Stichting Portaal heeft in haar SBI- aanvraag onderbouwd dat zonder een aanvullende subsidie – ondanks verschillende doorgevoerde forse planoptimalisaties- het financieel niet haalbaar is om het geplande kwaliteits- en betaalbaarheidsniveau te halen en zeker niet te kunnen starten op korte termijn.

Dit marktfalen – veroorzaakt door externe effecten. Het gehele plan Hart van de Waalsprong bestaat uit 524 woningen in combinatie met een winkelcentrum van 12000 m2. Blok G is deel van de 2de en laatste fase en is als enige nog niet in aanbouw genomen. Dit blok betrof een koopblok met 26 middeldure en dure appartementen. Door de stagnerende koopmarkt is gekeken door de ontwikkelaar om deze woningen om te zetten naar middenhuur of sociaal. De middenhuur partner kan met de huidige markt en rente ook niet aankopen. Als sociale partner wil Portaal graag bijdragen om deze woningen in het sociale segment toe te voegen, maar kan dit ook niet zonder subsidie.

Sinds begin 2022 heeft dit project kortom last gehad van gestegen bouwkosten, gestegen financieringslasten en dit in combinatie met de ontwikkeling van minimaal onrendabele sociale woningbouw zorgen voor een dreiging in de vertraging, of überhaupt, startbouw. Verdere marktontwikkelingen die hebben bijgedragen aan de onrendabele top:

- Rentestijging. Sinds het investeringsbesluit in 2021 is de rente sterk toegenomen, waardoor de meerkosten per woning oplopen tot boven de € 5.000,-.
- Bouwkostenstijging. Bouwkostenindex is tussen 1-1-2022 en 1-10-2023 met 12%.

Het niet verstrekken van de subsidie zou dan ook leiden tot uitstel, terugschroeven van het aanbod woningen in de sociale huur of afstel van dit project, terwijl de maatschappelijke noodzaak voor het snel bouwen van betaalbare woningen ongekend groot is.

Informatieverstrekking Europese Commissie

De Europese Commissie kan met betrekking tot de steunverlening op ieder moment om informatie verzoeken, op welk verzoek binnen 20 werkdagen, of binnen de langere termijn die de commissie in haar verzoek vaststelt, moet worden gereageerd. In dit verband heeft het College van B&W het recht tot inzage in de boekhouding van Stichting Portaal.

Informatieverstrekking over andere subsidies
De gemeente verplicht Stichting Portaal om onverwijld mededeling te doen van eventuele andere subsidies die door Stichting Portaal ten behoeve van de hierboven genoemde diensten ontvangen worden.

Administratie

De administratie van Stichting Portaal dient zodanig te zijn ingericht dat daaruit objectieve informatie verkregen wordt voor de verantwoording. Het gaat hierbij om informatie over de bereikte output. Dit wordt vastgesteld aan de hand van de overeengekomen bouwfasen. De administratie van Stichting Portaal dient fraudebesteding, betrouwbaar en integer te zijn.

Integriteitsonderzoek
Op grond van artikel 6 Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling Openbaar bestuur (Wet Bibob) kunt u worden verzocht om medewerking te verlenen aan een integriteitsonderzoek.

Voorkoming kruissubsidiëring
Om zogenaamde kruissubsidiëring tussen “openbare dienstactiviteiten (DAEB)” en “overige activiteiten” te voorkomen verplichten wij Stichting Portaal in haar boekhouding de aan de “Diensten van Algemeen Economisch Belang” verbonden kosten en inkomsten, en de kosten en inkomsten van de overige activiteiten apart op te nemen. Conform de transparantierichtlijn (2013/50/EU) dient Stichting Portaal een zodanige administratie bij te houden dat:

1. De registratie van de lasten en baten van al haar verschillende activiteiten gescheiden zijn;
2. Alle lasten en baten, op grond van consequent toegepaste en objectief te rechtvaardigen beginselen inzake kostprijs-administratie, correct worden toegerekend;
3. De beginselen inzake de kostentoedelingsadministratie volgens welke de administratie wordt gevoerd, duidelijk zijn vastgelegd.

Definitie van kosten
De in aanmerking te nemen kosten voor de uitvoering van de DAEB zijn alle kosten die hiermee verband houden. De aan de DAEB toegerekende kosten kunnen alle variabele kosten wegens het verstrekken van algemeen economisch belang omvatten, plus een passende bijdrage in de vaste kosten en een passende vergoeding voor het eigen kapitaal voor zover dit wordt gebruikt voor de DAEB. De kosten die aan overige activiteiten buiten de DAEB dienst zijn verbonden, moeten alle variabele kosten omvatten, plus een passende bijdrage in de vaste kosten en een passende vergoeding voor het eigen kapitaal. Deze kosten mogen onder géén beding aan de DAEB worden toegerekend. De berekening van de kosten dient plaats te vinden in overeenstemming met algemeen aanvaarde boekhoudkundige beginselen.

Terugvorderbeleid
Het Rijk kan in voorkomende gevallen de subsidie naar beneden bijstellen en daarmee gedeeltelijk of geheel terugvorderen. Een terugvordering van het Rijk wordt altijd aan u doorgelegd. Het Rijk kan de subsidie terugvorderen:

a. Voor zover er geen (volledige) of onjuiste verantwoordingsinformatie is verstrekt;
b. Indien de verantwoordingsinformatie te laat is ontvangen;
c. Voor zover de rechtmatigheid van de besteding volgens de controlerende accountant onzeker is;
d. Voor zover de uitkering niet rechtmatig is besteed;
e. Voor zover de datum van de start bouw, bedoeld in artikel 5 van de Regeling specifieke

uitkering startbouwimpuls, onderdeel d, niet wordt gehaald;

f. Voor zover u geen melding, bedoeld in artikel 6, derde lid van de Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls heeft gedaan of dit ten onrechte heeft nagelaten;

g. Indien de realisatie in aantallen of fasering afwijkt van de projectaanvraag.

Daarnaast heeft de Gemeente Nijmegen zelf als verplichting om te toetsen op het naleven de DAEB aanwijzing. Mocht achteraf blijken dat de gemeentelijke subsidie hoger is dan nodig om de kosten van de uitvoering van de DAEB (de netto kosten, oftewel het exploitatietekort dat wordt veroorzaakt door de uitvoering van de DAEB zoals ingediend bij de aanvraag) geheel of gedeeltelijk te compenseren, rekening houdend met de opbrengsten, alsmede met een redelijke winst uit de uitvoering van die verplichtingen, dan dient de te veel toegekende subsidie te worden teruggestort.

Oproep

De landelijke regelgeving Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is in het leven geroepen om verrijking boven een ministerssalaris met publieke middelen tegen te gaan. De gemeente Nijmegen wil publieke middelen aanwenden voor publieke zaken en roept u als subsidie ontvangende instelling op deze norm te hanteren ook als u niet onder de reikwijdte van de WNT valt.

Verantwoording

Uiterlijk binnen 22 weken na oplevering van het project moet u een aanvraag tot vaststelling indienen. Aan de hand hiervan wordt het definitieve subsidiebedrag vastgesteld. De volgende stukken moeten door het bestuur worden ondertekend en ingediend:

a) Het aantal en type gerealiseerde wooneenheden onderverdeeld naar goedkope koop, betaalbare koop en sociale huur en middeldure huur.
b) In welke mate het aspect gemeenschapsvorming fysiek en/of sociaal is gerealiseerd.
c) De daadwerkelijk gerealiseerde stichtingskosten van het woningbouwproject.
d) Een ondertekening door de Raad van Bestuur, directeur, eigenaar of andere tekenbevoegde van de onder lid 1 en 2 van dit artikel genoemde bescheiden voor subsidies van € 5.000,00 tot € 100.000,00
e)Een controleverklaring van een externe AA of RA accountant voor subsidies vanaf € 100.000,00
4.Op aanvraag kunnen gedetailleerde onderliggende stukken zoals facturen en betaalbewijzen worden opgevraagd.
5.Op grond van bovengenoemde verklaring wordt het subsidiebedrag vastgesteld op een bedrag tot ten hoogste het in de verleningsbeschikking genoemde bedrag op basis van het aantal gerealiseerde wooneenheden in het bij de aanvraag genoemde en beschreven project.
6.Het subsidiebedrag kan lager worden vastgesteld indien het afgesproken woningbouwprogramma niet wordt gehaald en/of er sprake is van overcompensatie.

Meldingsplicht

Op het moment dat duidelijk is dat u niet of niet volledig aan de subsidieverplichtingen kunt voldoen, moet u dat schriftelijk melden bij:
College van burgemeester en wethouders
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen