Het bestuur van
Stichting Woonzorg Nederland
Postbus 339
1180 AH Amstelveen

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
WOOF01
MO60/LT
2025.0803

Datum: 06-05-2025
Betreft: Beschikking verlening en bevoorschotting Woonfonds, project Nieuw Doekenborg 2026/2028

Geacht bestuur,

Op 26-2-2025 heeft u een subsidieaanvraag ingediend uit het Woonfonds voor de realisatie van het project Nieuw Doekenborg in de periode 2026 t/m 2028.
Het college van burgemeester en wethouders heeft op DATUM besloten u deze subsidie[1] te verlenen voor de periode 2026 t/m 2028.
Het subsidiebedrag is bepaald op maximaal € 1.000.000,00 voor de gehele periode en wordt achteraf definitief vastgesteld op dit verleende bedrag indien de activiteiten/ prestaties zoals genoemd in de bijlage, door u zijn gerealiseerd.

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 NL52BNGH0285110160 onder vermelding van 2025.0803 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;
-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.

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

- € 300.000,00
  Een tweede voorschot van 30% kan worden aangevraagd nadat de tussentijdse verantwoording conform artikel 14 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 betaling van de voorschotten 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 Stadsontwikkeling, 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: IBAN NL52BNGH0285110160

- 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.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

De subsidie is bestemd voor de volgende activiteiten:

- De bouw van 104 sociale huurwoningen en 46 middeldure huurwoningen De Nieuwe Doekenborg Woonzorg Nederland.
- Alles conform de bij de gemeente ingediende subsidieaanvraag.

Te leveren prestaties

Over de activiteiten die u gaat uitvoeren hebben wij het volgende afgesproken:

- De bouw van 104 sociale huurwoningen en 46 middeldure huurwoningen De Nieuwe Doekenborg Woonzorg Nederland.
- 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 Woonzorg Nederland:

- Alle sociale huurwoningen worden voor een minimale periode van 25 jaar geëxploiteerd als sociale huurwoning. Voor de huurwoningen in het middeldure segment geldt een minimale exploitatieduur van 15 jaar.
- 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 zorggeschikt 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 Woonzorg Nederland aan als betrokken onderneming waarbij (De Nieuwe Doekenborg Woonzorg Nederland) te Nijmegen wordt aangewezen als grondgebied. Gemeente Nijmegen belast Stichting Woonzorg Nederland binnen het aangewezen grondgebied met de uitvoering van de volgende Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB): het realiseren van 104 huurwoningen in de categorie sociale huur en 46 huurwoningen in de categorie middeldure huur zoals bepaald in artikel 1, van de Regeling Woonfonds Nijmegen 2025.

Aard en duur van de openbare dienstverplichting
De projectperiode loopt van juli 2026 (start bouw conform opgave Stichting Woonzorg Nederland) tot en met 2028-Q2 (oplevering woningen conform opgave Stichting Woonzorg Nederland).

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). In aanvulling daarop wijzen we de woningen in de middeldure huur van dit project aan als DAEB en onderbouwen we het marktfalen hieronder.

Onderbouwing marktfalen
De bijdrage vanuit de Regeling Woonfonds Nijmegen 2025 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 onderhavig project, ondanks verschillende doorgevoerde forse planoptimalisaties.

Dit marktfalen – veroorzaakt door externe effecten – is volledig beschreven in de subsidieaanvraag. Sinds begin 2022 heeft dit project kortom last gehad van:

- Rentestijging.
- Bouwkostenstijging.

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.

Specifiek voor de huurwoningen in het middeldure segment geldt in aanvulling op de hiervoor genoemde argumenten nog de volgende onderbouwing van het marktfalen:

- De Wet Betaalbare Huur maakt zet de financiële haalbaarheid van woningbouw in het middeldure huursegment onder druk. Zodanig dat realisatie van voldoende van deze woningen in Nijmegen onhaalbaar is zonder steun.
- De Europese Commissie inmiddels de regelgeving gaat aanpassen zodat middeldure huur (vallend onder affordable housing) op afzienbare termijn onder DAEB gaat vallen.

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 Woonzorg Nederland.

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

Administratie
De administratie van Stichting Woonzorg Nederland 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 Woonzorg Nederland 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 Woonzorg Nederland 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 Woonzorg Nederland 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

De Gemeente Nijmegen heeft een 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.

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.

Tussentijdse verantwoording

Het is voor subsidieontvanger niet nodig om tussentijds te rapporteren over de voortgang van de activiteiten. Tenzij er dusdanige afwijkingen in de voortgang van het project zijn dat er sprake is van een meldingsplicht. En tenzij subsidieontvanger schriftelijke een expliciet verzoek heeft gedaan om een tweede voorschot van 30% en de gemeente daarmee heeft ingestemd. In dat geval heeft subsidieontvanger de verplichting om tussentijds te rapporteren over de voortgang van het project op de wijze die bij instemming door de gemeente is bepaald.

Eindverantwoording en vaststelling

Uiterlijk binnen 22 weken na de oplevering van het project wordt door de subsidie aanvrager een aanvraag tot vaststelling ingediend.
De aanvraag tot vaststelling bevat in ieder geval een verklaring waarin is opgenomen:

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

Op aanvraag kunnen gedetailleerde onderliggende stukken zoals facturen en betaalbewijzen worden opgevraagd.
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.
Het subsidiebedrag kan lager worden vastgesteld indien het afgesproken woningbouwprogramma niet wordt gehaald en/of er sprake is van overcompensatie.
Bij niet doorgaan van het project wordt de subsidieverlening ingetrokken en betaalde (voorschot)bedragen teruggevorderd.

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