# Indexatie

## Worden bij de meerjarige subsidieverlening jaar 2 (en evt. verder) geïndexeerd?

| | |
|---|---|
| Indexatie | Nee |

## 1.5.2 Inhoudelijke beoordeling beleidsadviseur - Inhoudelijke beoordeling

### Inhoudelijke beoordeling

| | |
|---|---|
| Programma | Wonen en stedelijke ontwikkeling |
| Zijn de activiteiten duidelijk omschreven en realistisch? | Ja |
| Toelichting | |
| Dragen de activiteiten waarvoor subsidie is aangevraagd bij aan de beleidsdoelen van de gemeente Nijmegen? | Ja |
| Toelichting | |
| Is de begroting gedetailleerd, realistisch en sluitend? | Ja |
| Toelichting | |
| Draagt de aanvrager zelf of via derden financieel bij? | Ja |
| Toelichting | |
| Zijn er risico's (financieel, organisatorisch, maatschappelijk)? | Ja |
| Toelichting | |
| Ben je voornemens om subsidie te verlenen? | Ja |

***De volgende velden worden 1-op-1 overgenomen in de beschikking.***

| | |
|---|---|
| Aan welk doel uit de doelenboom van het programma Wonen en stedelijke ontwikkeling draagt de aanvraag bij? | We hebben voldoende beschikbaar aanbod van sociale woonruimte en betaalbare koopwoningen., We realiseren onze woningbouwopgave uit de omgevingsvisie en het woonbeleid. |
| Over de activiteiten die u gaat uitvoeren hebben wij het volgende afgesproken: | Met de aanvraag voor het project Herontwikkeling Lekeninstituut en de verklaring van de statutair vertegenwoordiger voldoet Talis aan de voorwaarden van de regeling Woonfonds Nijmegen 2025 tweede tranche. |
| De subsidie is bestemd voor de volgende activiteiten | Realisatie van 45 sociale huurwoningen. |

| | |
|---|---|
| Voor de verlening van de subsidie zijn de volgende afspraken gemaakt: (optioneel) | Alle woningen voor een minimale periode van 25 jaar exploiteren als sociale huurwoning.<br><br>Ten minste 25% van de woonruimten wordt toegewezen aan aandachtsgroepen, niet zijnde studenten, voor ten minste een periode van 10 jaar. Daarbij geldt dat het deel van de woonruimten dat bestemd is voor aandachtsgroepen sociale huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens betreft. |
| Aanvullende tekst om in beschikking op te nemen | Uitvoeringsafspraken<br><br>Voor de verlening van de subsidie zijn de volgende afspraken gemaakt:<br><br>Privaatrechtelijke borging<br><br>In overeenstemming met artikel 9 van de regeling Woonfonds Nijmegen 2025 tweede tranche 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 Talis:<br><br>• Ten minste 25% van de woonruimten wordt toegewezen aan aandachtsgroepen, niet zijnde studenten, voor ten minste een periode van 10 jaar. Daarbij geldt dat het deel van de woonruimten dat bestemd is voor aandachtsgroepen sociale huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens betreft<br><br>• Alle woningen voor een minimale periode van 25 jaar exploiteren als sociale huurwoning.<br><br>Zonder privaatrechtelijke borging op deze punten vervalt deze subsidie.<br><br>Meldingsplicht conform artikel 11 van de regeling<br><br>In de volgende gevallen wordt door de aanvrager/subsidieontvanger per direct melding gedaan op het moment van ontstaan:<br><br>a. Er worden minder woningen opgeleverd dan bepaald in de beschikking;<br><br>b. Er worden minder betaalbare woningen gerealiseerd dan bepaald in de beschikking;<br><br>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 vóór juli 2028 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. Talis 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 Talis aan als betrokken onderneming waarbij Lekeninsituut te Nijmegen wordt aangewezen als grondgebied. Gemeente Nijmegen belast Talis binnen het aangewezen grondgebied met de uitvoering van de volgende Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB): het realiseren van 45 woningen in de categorie sociale huur zoals bepaald in artikel 1, van de Regeling Woonfonds Nijmegen 2025 tweede tranche.

Aard en duur van de openbare dienstverplichting

De projectperiode loopt van 2027-Q4 (start bouw conform opgave Talis) tot en met 2029-Q1 (oplevering woningen conform opgave Talis).

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 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.<br><br>Dit marktfalen – veroorzaakt door externe effecten – is volledig beschreven in de subsidieaanvraag.<br><br>Sinds begin 2022 heeft dit project kortom last gehad van:<br><br>• Bouwkostenstijging de afgelopen jaren telkens hoger dan de prognoses.<br><br>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. |
| Verantwoording | Eindverantwoording - 1 juni - financieel en inhoudelijk verslag en jaarrekening en bij subsidies > € 100.000,- tevens controleverklaring |
| Hoe wil je de subsidie gaan vaststellen? | Subsidiebedrag wordt achteraf definitief vastgesteld op basis van de werkelijke uitgaven en inkomsten tot ten hoogste het verleende bedrag indien de activiteiten/prestaties zoals genoemd in de bijlage zijn gerealiseerd. |

***Overige benodigde informatie***

| | |
|---|---|
| Is het een meerjarensubsidie? | Nee |
| Betaaltermijn subsidie | 1 termijn (na verlening) |
| Begrotingsvoorbehoud opnemen in beschikking? | Nee |
| Moet er een bijlage worden meegestuurd met de beschikking? | Nee |
| Opmerkingen voor subsidiemedewerker | Artikel 10 Voorschot<br>1.Het college verstrekt een voorschot van 40% van de verleende subsidie uiterlijk binnen acht weken na ontvangst van:<br><br>a. |

| | |
|---|---|
| | Een opgave van het aantal en type (prijs, kwaliteit, doelgroep) te realiseren woningen;<br><br>I.<br>De realisatie van het totaal aantal woningen mag niet lager zijn dan is aangegeven in het door de aanvrager ingediende projectvoorstel;<br><br>II.<br>De realisatie van het totaal aantal betaalbare woningen mag niet lager zijn dan is aangegeven in het door de aanvrager ingediende projectvoorstel;<br><br>b.<br>Een kopie van de benodigde en onherroepelijke omgevingsvergunning<br><br>Ingeval van transformatie daarnaast:<br><br>-<br>factuur van de legeskosten met daarin informatie over de hoogte van de kosten van de uit te voeren transformatie en getekende offerte en de 1e factuur van aannemer die de transformatie uitvoert.<br><br>2.Het voorschot wordt niet eerder uitgekeerd dan dat de bouw daadwerkelijk is gestart.<br><br>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.<br><br>4.Een tweede voorschot van 30% kan worden aangevraagd nadat de tussentijdse verantwoording conform artikel 14 is goedgekeurd door de gemeente Nijmegen.<br><br>5.De restantbetaling van 30% vindt niet plaats als voorschot maar wordt meegenomen en verrekend met de vaststelling van de subsidie. |
| Is er een collegebesluit nodig? | Ja |

Samen met het collegevoorstel stuur je ook deze inhoudelijke beoordeling naar BBA. Na het opslaan van dit formulier vind je de inhoudelijke beoordeling in het tabblad ‘Documenten’.

Download het document als PDF en upload het vervolgens samen met het collegevoorstel in iBabs.

Een concept-beschikking is niet meer nodig.

In de volgende stap vind je een sjabloon voor het collegevoorstel. Let op: het collegevoorstel moet altijd in Word worden aangeleverd. Je kunt dit doen door:

1. de tekst uit het sjabloon te kopiëren en te plakken in een Word-document, of
2. het collegevoorstel te maken via Xential.

Na het besluit van het college voegt het subsidiebureau het juiste collegevoorstel toe aan dit subsidiedossier.

## 1.2.1 Toets tijdigheid en volledigheid - Toets tijdigheid en volledigheid

### Toets tijdigheid en volledigheid

| | |
|---|---|
| Is de aanvraag tijdig ingediend? | Ja |
| Zijn alle benodigde documenten aanwezig? | Ja |
| Opmerkingen | |

# Intake aanvraag

## Intake aanvraag

| | |
|---|---|
| Titel aanvraag | Herontwikkeling Lekeninstituut |
| Regeling | Woonfonds |
| Startdatum activiteiten | 1 mei 2027 |
| Einddatum activiteiten | 1 mei 2029 |
| Subsidiejaar | 2026, 2027, 2028, 2029 |