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 goede woonruimte voor studenten. We zorgen voor menging in de wijken., 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 Spoorstraat en de verklaring van de statutair vertegenwoordiger voldoet Stichting SSH& aan de voorwaarden van de regeling Woonfonds Nijmegen 2025 tweede tranche.
De subsidie is bestemd voor de volgende activiteiten	Realisatie van 531 studenteneenheden aan de Spoorstraat. Daarvan zijn 300 zelfstandige woningen en 231 onzelfstandige woningen.

Voor de verlening van de subsidie zijn de volgende afspraken gemaakt: (optioneel)	Voor het project geldt een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar voor de doelgroep studenten. Dit wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst of een addendum daarop.
Aanvullende tekst om in beschikking op te nemen	Uitvoeringsafspraken Voor de verlening van de subsidie zijn de volgende afspraken gemaakt: Privaatrechtelijke borging 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 Stichting SSH&: • Voor het project geldt een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar voor de doelgroep studenten. 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 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. SSH& 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 SSH& aan als betrokken onderneming waarbij Spoorstraat te Nijmegen wordt aangewezen als grondgebied. Gemeente Nijmegen belast Stichting SSH& binnen het aangewezen grondgebied met de uitvoering van de volgende Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB): het realiseren van 531 woningen in de categorie studentenhuisvesting 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-Q2 (start bouw conform opgave Stichting SSH&) tot en met 2029-Q2 (oplevering woningen conform opgave Stichting SSH&).

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.

Dit marktfalen – veroorzaakt door externe effecten – is volledig beschreven in de subsidieaanvraag.

	Sinds begin 2022 heeft dit project kortom last gehad van: Rentestijging. Bouwkostenstijging de afgelopen jaren telkens hoger dan de prognoses. Idem voor lagere huuropbrengsten a.g.v. aanpassing WWS-stelsel. Verplichte aanleg eigen grootverbruik middenspanningsruimte. Hoger bouwkosten als gevolg van vereiste aanpassingen ontwerp. 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	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; I.

	De realisatie van het totaal aantal woningen mag niet lager zijn dan is aangegeven in het door de aanvrager ingediende projectvoorstel; II. 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 Ingeval van transformatie daarnaast: - 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. 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. 4.Een tweede voorschot van 30% kan worden aangevraagd nadat de tussentijdse verantwoording conform artikel 14 is goedgekeurd door de gemeente Nijmegen. 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	Spoorstraat
Regeling	Woonfonds
Startdatum activiteiten	1 juli 2027
Einddatum activiteiten	30 september 2029
Subsidiejaar	2026, 2027, 2028, 2029