



ANTERIEURE OVEREENKOMST

Herontwikkeling corporatiewoningen Neerbosch-Oost
Neerbosch, sectie H, nummers 2140 en 5308

Gemeente Nijmegen – Stichting Woonwaarts

PARTIJEN:

Partijen

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Nijmegen**, gevestigd aan de Korte Nieuwstraat 6 te Nijmegen, op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019 in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED], in zijn functie als concernmanager Stadsontwikkeling, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouder en burgemeester, nr. d.d. 20-01-2026, hierna te noemen "Gemeente",

en

2. **Stichting Woonwaarts**, gevestigd te Nijmegen en kantoorhoudende aan het Takenhofplein 3, ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel, onder nummer 10017041, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] in de hoedanigheid van bestuurder, hiertoe zelfstandig bevoegd, hierna te noemen "de Woningcorporatie".

Gemeente en de Woningcorporatie hierna tezamen ook te noemen: "Partijen".

DEFINITIES:

In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Artikel:	artikel van de Overeenkomst;
Beeldkwaliteitsplan:	het door de Raad vast te stellen Beeldkwaliteitsplan voor het Kostenverhaalsgebied;
Bijlage:	een bijlage bij de Overeenkomst;
BOPA:	een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inhoudende een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan;
Bouwplan:	het plan inhoudende de realisering van het Project dat voor rekening en risico van de Woningcorporatie wordt ontwikkeld en gerealiseerd met inachtneming van de Overeenkomst (Artikel 9);

Bouwrijp maken:	het geschikt maken van gronden voor verdere inrichting en bebouwing door middel van het ontdoen van opstallen en funderingen (tot maximaal 1.50 m diep) (met uitzondering van eventuele lichte puinresten), verhardingen, (stobben van) bomen en struiken, alsmede andere zichtbare bouwbelemmerende obstakels en het vrij maken van gronden van kabels en leidingen, tenzij anders vermeld;
College:	het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente;
DAEB-norm:	de inkomensgrens als bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;
Gemeente:	de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Nijmegen. Voor zover wordt gecontracteerd over publiekrechtelijke bevoegdheden van het College wordt onder Gemeente tevens het College verstaan;
Huishouden:	persoon of groep personen die een huishouding voert of wensen te voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling;
Huurprijs:	de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
Inkomen:	rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
Inrichtingsplan Openbare ruimte:	de (gedetailleerde) uitwerking van het ontwerp van de Openbare ruimte met inachtneming van http://nijmegen.hior.nl ;
Kostenverhaalsbijdrage:	de financiële bijdrage die de Woningcorporatie aan de Gemeente moet betalen. De Kostenverhaalsbijdrage is door Partijen in overleg met inachtneming van de bepalingen van de Ow en het Ob bepaald;

Kostenverhaalsgebied:	het gebied waarin het Project zal worden gerealiseerd, aangeduid als 'Kostenverhaalsgebied' op de bij deze Overeenkomst als Bijlage 1 opgenomen kaart;
Liberalisatiegrens:	het bedrag zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
Middenhuurwoning:	een huurwoning met maximaal 186 punten volgens het WWS, niet zijnde een Sociale huurwoning;
Omgevingsplan	het omgevingsplan gemeente Nijmegen, vastgesteld door de Raad op 18 januari 2024;
Ow/Ob	Omgevingswet/Omgevingsbesluit;
Openbare ruimte:	binnen het Kostenverhaalsgebied aan te leggen of aan te passen Openbare voorzieningen, waaronder wegen, parkeergelegenheden, water(retentie), bruggen, pleinen, rotondes, trottoirs, voet- en rijwielpaden, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, speelvoorzieningen alle met een openbaar karakter overeenkomstig hun aard, waarop de werkzaamheden als vermeld in het Inrichtingsplan Openbare ruimte worden uitgevoerd, een en ander zoals vastgelegd in Bijlage 4 ;
Openbare voorzieningen:	de in het Kostenverhaalsgebied en de aangrenzende gronden ten behoeve van het Project aan te leggen hoofdstructuur, de waterstructuur en de groenstructuur, een en ander conform het Stedenbouwkundig plan, waaronder onder meer de openbare straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair en overige werken met een openbaar karakter, bovenwijkse voorzieningen, aanleg van nutsvoorzieningen, alsmede de overige voorzieningen zoals bedoeld in artikel 8.15 van het Ob en bijlage IV van het Ob die rechtstreeks voortvloeien uit een juiste uitvoering van het Omgevingsplan, zoals weergegeven in het Inrichtingsplan Openbare Ruimte;
Overeenkomst:	deze anterieure overeenkomst;

Partijen:	de Gemeente en de Woningcorporatie gezamenlijk;
Percelen:	de percelen kadastraal bekend gemeente Neerbosch, sectie H, nummers 2140 en 5308, in eigendom van de Woningcorporatie;
Project:	de ontwikkeling en realisatie in het Kostenverhaalsgebied van het Bouwplan conform de omgevingsvergunning voor een BOPA;
Raad:	de gemeenteraad van de Gemeente;
Sociale huurwoning:	een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
Stedenbouwkundig plan	het door de Woningcorporatie opgestelde Stedenbouwkundig plan september 2025, aangehecht als Bijlage 2 bij de Overeenkomst;
Woonrijp maken:	het in het kader van de realisatie van het Bouwplan in definitieve vorm (waartoe wordt gerekend gereed voor gebruik voor woondoeleinden) afwerken van de Openbare ruimte, voor zover nodig ook nadat de eventuele bebouwing is voltooid, alsmede het treffen van – waar nodig – tijdelijke voorzieningen in de Openbare ruimte vooruitlopend op het in definitieve vorm afwerken van de Openbare ruimte;
WWS:	woningwaarderingsstelsel zoals bedoeld in het Besluit huurprijzen woonruimte.

OVERWEGENDE:

- a. dat de Woningcorporatie eigenaar is van de Percelen (kadastraal bekend gemeente Neerbosch, sectie H, nummers 2140 en 5308) met een gezamenlijke grootte van 21.160 m²;
- b. dat de Woningcorporatie een plan ontwikkelt om binnen het Kostenverhaalsgebied de bestaande woningen te slopen t.b.v. nieuwbouw in 3 fasen. Het Kostenverhaalsgebied is bij benadering aangeduid op **Bijlage 1**, die aan deze Overeenkomst is gehecht. Het voorlopig ontwerp van het Bouwplan, dat door de Woningcorporatie nog wordt uitgewerkt in een definitief ontwerp, is als **Bijlage 3** aan deze Overeenkomst gehecht;
- c. dat het Bouwplan in strijd is met het vigerende Omgevingsplan;
- d. dat in verband hiermee de Woningcorporatie de Gemeente heeft verzocht om planologische medewerking, zodat realisering van het Bouwplan mogelijk wordt;
- e. dat de Gemeente bereid is zich in te spannen de omgevingsvergunning voor een BOPA in procedure te brengen, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de Overeenkomst, onder meer dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 lid 1 van de Ow), zodat er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- f. dat de Woningcorporatie voor realisatie van het Project de omgevingsvergunning voor een BOPA zal aanvragen, op basis waarvan een vergunningsprocedure zal worden doorlopen; dat wanneer de omgevingsvergunning voor een BOPA wordt verleend, deze in het Omgevingsplan wordt opgenomen bij een actualisatie daarvan (artikel 4.17 Ow);
- g. dat op de Gemeente de plicht rust in ieder geval de aangewezen kostensoorten als bedoeld in artikel 13.11 lid 1 van de Ow jo. artikel 8.15 van het Ob en bijlage IV van het Ob op de Woningcorporatie te verhalen;
- h. dat het verhalen van kosten en het stellen van eisen aan de inrichting kan geschieden door een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 lid 1 van de Ow, dan wel op basis van de omgevingsvergunning voor een BOPA, omgevingsvergunning of projectbesluit, zoals geregeld in artikel 13.14 van de Ow, of op basis van de omgevingsvergunning voor een de BOPA in het geval als bedoeld in artikel 13.15 van de Ow;
- i. dat de Woningcorporatie heeft aangegeven bereid te zijn de Overeenkomst met de Gemeente te sluiten waarin onder meer het kostenverhaal wordt geregeld. Daardoor is voldaan aan de eis van het 'anderszins verzekerd zijn' van het kostenverhaal in de zin van artikelen 13.13 lid 3 en 13.18 lid 1 van de Ow;
- j. dat deze Overeenkomst pas tot stand komt met het besluit van het College tot het aangaan van deze Overeenkomst en een rechtsgeldige ondertekening;
- k. dat Partijen over de door de Gemeente gestelde voorwaarden in overleg zijn getreden en de afspraken vastleggen in de Overeenkomst.

KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

DEEL A: ALGEMEEN

Artikel 1 Doel van de Overeenkomst

Het doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van de gemaakte afspraken over de ontwikkeling en realisatie van het Project door de Woningcorporatie. Deze afspraken gaan onder andere over:

- a. het voor rekening en risico van de Woningcorporatie ontwikkelen en realiseren van het Project, inclusief bijbehorende voorbereidende handelingen en werkzaamheden, waaronder het opstellen van plannen (sub b) en het zorgdragen voor het aanvragen en verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunningen voor de realisatie van het Project;
- b. het door de Woningcorporatie aanvragen van de omgevingsvergunning voor een BOPA;
- c. het voor rekening en risico van de Woningcorporatie opstellen van het Beeldkwaliteitsplan en het Bouwplan en het toetsen daarvan door de Gemeente;
- d. de inspanningen van de Gemeente om voor het Project de pluriologische procedure te doorlopen;
- e. het vastleggen van de Kostenverhaalsbijdrage.

Artikel 2 Inleidende bepalingen

1. De Bijlagen bij de Overeenkomst vormen een integraal onderdeel van de Overeenkomst, waarbij geldt dat de inhoud van de Overeenkomst prevaleert in geval van strijdigheid. Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:

Bijlage 1: Situatietekening met nummer 590167 d.d. 29-04-2025;

Bijlage 2: Stedenbouwkundig plan september 2025;

Bijlage 3: Bouwplan;

Bijlage 4: Inrichtingsplan Openbare ruimte (wordt later toegevoegd).

2. Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zullen niet van invloed zijn op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre als de context dat vereist.

3. Verwijzingen naar wetsartikelen en wettelijke procedures worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarmee gelijk te stellen artikelen en procedures zoals deze luiden na een wetswijziging.

4. Indien wijzigingen in wet- en regelgeving (daaronder mede begrepen uitspraken van rechterlijke instanties) leiden tot onuitvoerbaarheid van gemaakte afspraken, werken Partijen mee aan een wijziging van de Overeenkomst in die zin, dat de oorspronkelijke afspraken met inachtneming van bedoelde wijzigingen zoveel mogelijk in stand blijven.

Artikel 3 Definities en considerans

De definitiebepalingen en de considerans maken onderdeel uit van de Overeenkomst.

Artikel 4 Opschortende voorwaarden (gelden alleen voor de Artikelen 9 en 12)

1. Bij ondertekening van de Overeenkomst is nog niet bekend of de Woningcorporatie de drie fasen van het Bouwplan zoals omschreven in artikel 9 (Bouwplan) zal realiseren. Hiervoor is per fase goedkeuring nodig van de Raad van Commissarissen van de Woningcorporatie. Gelet hierop geldt dat de (realisatie)verplichtingen zoals deze voortvloeien uit Artikel 9 (Bouwplan) en Artikel 12 (Realisatieplicht), per fase worden aangegaan onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring van de Raad van Commissarissen van de Woningcorporatie.

Voornoemde goedkeuring dient te zijn verkregen:

- voor fase 1 en 2 uiterlijk 31 december 2026;

- voor fase 3 uiterlijk 31 december 2027.

2. De datum waarop de opschortende voorwaarde in vervulling is gegaan, zal binnen acht dagen na voormelde data door de Woningcorporatie schriftelijk aan de Gemeente worden medegedeeld.

Indien de goedkeuring niet vóór voornoemde data is verkregen, dan komen voor de betreffende fase de (realisatie)verplichtingen zoals omschreven in dit Artikel, te vervallen.

Artikel 5 Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente

1. De in de Overeenkomst omschreven inspanningsverplichtingen van de Gemeente laten de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente en haar organen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Indien en voor zover deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid ertoe leidt dat de Gemeente genoodzaakt is om te handelen (nalaten daaronder begrepen) in strijd met de hiervoor bedoelde inspanningsverplichtingen, dan zal dat handelen niet leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van de Gemeente. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties.

2. De Gemeente is niet aansprakelijk voor (vertragings)schade of door de Woningcorporatie (vergeefs) gemaakte kosten, als de omgevingsvergunning voor een BOPA niet wordt vastgesteld en/of door de bestuursrechter wordt vernietigd en/of het Project niet gerealiseerd kan worden door (het ontbreken van) besluiten van andere overheden. De Woningcorporatie is in deze gevallen de Kostenverhaalsbijdrage aan de Gemeente verschuldigd voor zover deze opeisbaar is geworden.

3. De Woningcorporatie vrijwaart de Gemeente, zowel in als buiten rechte, voor alle schade en kosten alsmede alle aanspraken van derden in verband met het niet vaststellen en/of niet onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor een BOPA.

4. De Gemeente behoudt haar bevoegdheid bij nadere overweging wijzigingen aan te brengen in de omgevingsvergunning voor een BOPA in overleg met de Woningcorporatie, onder meer als gevolg van de indiening van zienswijzen.

5. Wanneer een belemmering van publiekrechtelijke aard zich voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan. Partijen voeren dan overleg over de ontstane situatie en mogelijke vertraging. Partijen zullen zich inspannen de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassingen of het aanpassen van gesloten overeenkomsten. De Gemeente kan in dit overleg een noodzakelijke wijziging verlangen van inmiddels tussen Partijen overeengekomen (ontwerp) resultaten. Bijvoorbeeld, omdat een belemmering de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen, naar het oordeel van de Gemeente, niet of niet tijdig mogelijk maakt. Eventuele schade en/of extra kosten komen in dat geval voor rekening van de Woningcorporatie. De Gemeente is bevoegd in het kader van het overleg te verlangen dat eventuele meerkosten van de Gemeente door de Woningcorporatie aan de Gemeente vergoed worden.

DEEL B: PROJECT EN VERPLICHTINGEN PARTIJEN

Artikel 6 Opstellen basisdocumenten Project

1. Het Project dient gerealiseerd te worden met inachtneming van:
 - de omgevingsvergunning voor een BOPA;
 - de kaart van het Kostenverhaalsgebied;
 - het Stedenbouwkundig plan;
 - de omgevingsvergunningen die verleend worden ten behoeve van de verwezenlijking van het Project.
2. De Woningcorporatie zal in overleg met de Gemeente zorgdragen voor het opstellen van de omgevingsvergunning voor een BOPA, het Stedenbouwkundig plan en het Bouwplan.

Artikel 7 Verplichtingen Gemeente

1. Partijen zullen zich inspannen uiterlijk op 31 december 2026 overeenstemming te bereiken over de documenten die worden vermeld in Artikel 6.
2. Zodra Partijen overeenstemming hebben bereikt over de in Artikel 6 vermelde documenten, met uitzondering van de omgevingsvergunningen, zal de Gemeente zo spoedig mogelijk het ontwerp van de omgevingsvergunning voor een BOPA in procedure brengen.
3. De Gemeente zal zich vervolgens inspannen om te bevorderen dat de BOPA inclusief eventueel als gevolg van inspraakreacties en/of zienswijzen tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen op voortvarende wijze de in de Ow vastgelegde procedure doorloopt.
4. Voor zover de Gemeente op basis van de ingediende zienswijzen en/of een gerechtelijke procedure tot de conclusie komt dat de omgevingsvergunning voor een BOPA gewijzigd moet worden vastgesteld, zal zij met de Woningcorporatie in overleg treden. De Woningcorporatie heeft in een dergelijk geval geen aanspraken jegens de Gemeente hoe ook genaamd en uit welke hoofde dan ook.

Artikel 8 Verplichtingen Woningcorporatie

1. De Woningcorporatie vraagt de omgevingsvergunning voor een BOPA uiterlijk in maart 2027 aan bij de Gemeente om realisatie van het Project mogelijk te maken. Deze aanvraag bevat een concrete omschrijving van het Project, voor zover mogelijk verduidelijkt en onderbouwd met relevante tekeningen en onderzoeken. Dit, zodat het College op basis daarvan een afweging kan maken over de relevante aspecten van het Project voor de fysieke leefomgeving. Bovendien zorgt de Woningcorporatie ervoor dat de aanvraag van de omgevingsvergunning voor een BOPA voldoet aan alle formele vereisten c.q. vormvereisten.
2. De Woningcorporatie is verantwoordelijk voor het voor eigen rekening en risico opstellen van het Stedenbouwkundig plan en het Bouwplan. De Woningcorporatie laat alle in dat verband benodigde onderzoeken uitvoeren door daarvoor deskundigen in te schakelen, die hun onderzoeksresultaten vastleggen in rapporten die voldoen aan de eisen die de wet en rechtspraak daaraan stellen. De Woningcorporatie neemt bij het opstellen van deze documenten de afspraken uit deze Overeenkomst in acht.
3. De Woningcorporatie ontwikkelt en realiseert het Project voor eigen rekening en risico, met inachtneming van de omgevingsvergunning voor een BOPA en de in het vorige lid van dit Artikel genoemde plannen c.q. documenten. Bij de ontwikkeling en realisatie van het Project neemt de Woningcorporatie de tussen Partijen gemaakte afspraken in acht, zoals vastgelegd in deze Overeenkomst, maar ook de door de Gemeente gestelde (publiekrechtelijke) kaders (waaronder begrepen rechtspraak).

4. De Woningcorporatie verplicht zich tot het tijdig verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen van overheidswege en/of andere publiekrechtelijke besluiten die nodig zijn voor de realisatie van het Project. De aanvragen worden niet eerder ingediend dan nadat de Gemeente de omgevingsvergunning voor een BOPA heeft verleend.
Deze aanvragen moeten zo zijn ingericht, dat de Gemeente de vergunning(en) kan verlenen.
5. De Woningcorporatie draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het Bouwrijp en Woonrijp maken van het Plangebied.
6. Bouwverkeer dient via door de Gemeente aan te wijzen route(s) plaats te vinden, onverminderd de aansprakelijkheid van de Woningcorporatie voor door bouwverkeer veroorzaakte schade.
7. De Woningcorporatie geeft – indien van toepassing – tijdig de benodigde inlichtingen en vraagt tijdig vergunningen, ontheffingen of goedkeuringen aan overeenkomstig het Omgevingsplan, waaronder bij de Gemeente de omgevingsvergunningen alsmede de vergunning(en) voor het reinigen en lozen van afvalwater, en voor het stabiliseren van de waterhuishouding bij het waterschap of het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.
8. De Woningcorporatie is en blijft verantwoordelijk voor de uitvoering van een zorgvuldig communicatietraject met de omwonenden van het Project (van begin tot einde). De Woningcorporatie is verplicht een participatieplan op te stellen conform het geldende participatiebeleid van de Gemeente. Daarbij dient de Woningcorporatie zich te houden aan het participatieplan en hieraan uitvoering te geven.
9. Alle kosten om het Kostenverhaalsgebied geschikt te maken voor de realisatie van het Project zijn voor rekening en risico van de Woningcorporatie. Dit omvat onder andere maar niet uitsluitend de kosten voor de noodzakelijke (planologische) onderzoeken en procedures en de kosten voor alle benodigde feitelijke handelingen zoals het Bouw- en Woonrijp maken van het Kostenverhaalsgebied.
10. De Woningcorporatie dient, alvorens de aanvraag voor de benodigde omgevingsvergunning(en) formeel in te dienen, de Gemeente de mogelijkheid te bieden een toets uit te voeren of het bij de vergunningsaanvraag behorende plan overeenkomt met het bepaalde onder Artikel 9 van deze Overeenkomst.
11. De Woningcorporatie dient het Project te realiseren met inachtneming van de verleende omgevingsvergunning(en) en overige vergunningen en/of ontheffingen, en het Project in overleg met de Gemeente, aan te laten sluiten op de reeds bestaande openbare voorzieningen.
12. De Realisatie van het Project zal niet eerder aanvangen dan nadat de Kostenverhaalsbijdrage, voor zover reeds verschuldigd, door de Woningcorporatie volledig aan de Gemeente is/zijn voldaan en de vereiste omgevingsvergunningen zijn verleend en in werking zijn getreden.
13. De Woningcorporatie draagt voor haar rekening zorg voor het tijdig afsluiten en in stand houden van CAR-verzekeringen of vergelijkbare verzekeringen krachtens welke adequate dekkingen van risico's (in het bijzonder ook van de wettelijke aansprakelijkheid ten opzichte van derden) zijn verzekerd en verschaft de Gemeente op verzoek een kopie van de desbetreffende polis(sen).

Artikel 9 Bouwplan

1. De Woningcorporatie is verplicht om in het Kostenverhaalsgebied te realiseren:
 - a. de aanwezige woningen t.b.v. nieuwbouw te slopen;
 - b. nieuwbouw van circa 284 woningen:
Fase 1: 141 woningen verdeeld over 2 gebouwen (sociale huurwoningen);
Fase 2: 65 woningen verdeeld over 2 gebouwen (sociale huurwoningen);
Fase 3: 78 woningen verdeeld over 3 gebouwen (middenhuur).

Artikel 10 Sociale huurwoningen

Ten aanzien van sociale huurwoningen gelden de navolgende bepalingen:

1. Aanvangshuurprijs

- a. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen ligt onder de liberalisatiegrens;
- b. In afwijking van onderdeel a kan voor de volgende categorieën sociale huurwoningen de volgende Aanvangshuurprijs gelden:
 - i. de aanvangshuurprijs voor Sociale huurwoning type A ligt onder de lage aftoppingsgrens;
 - ii. de aanvangshuurprijs voor Sociale huurwoning type B ligt onder de hoge aftoppingsgrens;
- c. De aanvangshuurprijs zoals bedoeld onder a en b, wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.
- d. De hoogte van de aanvangshuurprijs van een sociale huurwoning dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn (zoals genoemd in Artikel 10.4), onder de norm zoals bedoeld onder a. en/of b. en c. te blijven.
- e. Het onder d. bepaalde is niet van toepassing indien de huurverhoging wordt toegepast op grond van artikel 252a van het Burgerlijk Wetboek Boek 7 voor huishoudens met een inkomen boven de DAEB-norm.

2. Huurprijswijziging

De jaarlijkse huurprijswijziging vindt plaats conform de Circulaire Huurprijsbeleid 2024, of de opvolger daarvan.

3. Instandhoudingstermijn

De instandhouding van sociale huurwoningen dient gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na eerste ingebruikname, voor de huishoudens bedoeld in de Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2024 als sociale huurwoning verzekerd te blijven.

4. Kwaliteit

De huurprijs van de Sociale huurwoning bedraagt maximaal het bedrag dat correspondeert met het aantal punten volgens het WWS.

5. Kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting

Het kettingbeding c.q. de kwalitatieve verplichting zal worden opgelegd aan degenen die de sociale huurwoningen geheel of gedeeltelijk onder algemene of bijzondere titel zullen verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de sociale huurwoningen zullen verkrijgen voor zolang de instandhoudingstermijn van 25 jaar loopt.

De Woningcorporatie is verplicht, op straffe van een boete als bepaald in lid 6 van dit Artikel, de verplichtingen en de daarmee samenhangende boete alsmede het bepaalde in dit lid, voor zover mogelijk, als kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW bij notariële akte vast te laten leggen en in te laten schrijven in de daartoe bestemde openbare registers. De bepalingen in Artikel 10 zullen daarbij woordelijk worden overgenomen in de notariële akte, met dien verstande dat 'de Woningcorporatie' zal worden herschreven tot 'de rechthebbende' respectievelijk 'de beperkt gerechtigde'. De kosten met betrekking tot de vastlegging van dit kettingbeding/deze kwalitatieve verplichting in een notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers zijn voor rekening van de Woningcorporatie.

In geval 25 jaar na eerste verhuur voorbij is, geldt dit Artikel niet meer en gelden op basis van deze Overeenkomst geen beperkingen meer ten aanzien van de verhuur dan wel verkoop van de woningen voor sociale huur.

6. Boetebepaling

De Woningcorporatie, dan wel haar rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel, is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente het bepaalde in dit Artikel na te komen op straffe van het verbeuren van een direct opeisbare boete ten bedrage van € 150.000,-- (zegge: honderdvijftigduizend euro) per overtreding per woning ten behoeve van de Gemeente. Dit laat de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming te vorderen onverlet.

Artikel 11 Middenhuur woningen

De Woningcorporatie zal op grond van het Bouwplan geliberaliseerde Middenhuur woningen realiseren. Onder de Woningcorporatie in dit artikel wordt tevens verstaan diens rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel. Ten aanzien van de Middenhuur woningen gelden de navolgende bepalingen:

1. Huurprijs

De Woningcorporatie is verplicht de Middenhuur woningen aan te bieden voor verhuur waarbij de aanvangshuurprijs wordt vastgesteld aan de hand van het landelijk woonwaarderingsstelsel (WWS) waarbij het huurniveau van de Middenhuur woningen ten minste 142 punten en maximaal 186 punten zal hebben. Voor het bepalen van de aanvangshuurprijs zijn de voorwaarden uit het WWS van toepassing. De huurprijs dient passend te zijn bij het aantal punten van de woning. De woning dient minimaal 40 m² gbo te zijn.

2. Huurprijswijziging

Voor de maximale toegestane huurverhoging wordt de landelijke wetgeving gevolgd.

3. Tussentijdse mutatie

Bij tussentijdse mutatie van huurders van de Middenhuur woningen geldt de tot dan toe geldende huurprijs en kan de huurprijs op moment van de mutatie alleen worden verhoogd door de Woningcorporatie met in achtname van het hiervoor bepaalde onder 1 en 2, tenzij er een periode van 15 jaar nadat de Middenhuur woning voor het eerst verhuurd is geweest, is verlopen.

4. Onttrekkingsverbod

Na de ingangsdatum van de eerste verhuur van de Middenhuur woningen verplicht de Woningcorporatie of zijn rechtsopvolger zich voor een periode van 15 jaar de woningen voor Middenhuur aan te blijven bieden met inachtneming van de voorwaarden zoals bepaald in dit Artikel.

5. Kettingbeding

De Woningcorporatie is verplicht, op straffe van een boete als bepaald in lid 6 van dit Artikel, de verplichtingen en de daarmee samenhangende boete alsmede het bepaalde in dit lid, voor zover mogelijk, als kettingbeding bij notariële akte vast te laten leggen en in te laten schrijven in de daartoe bestemde openbare registers. De bepalingen in Artikel 11 zullen daarbij woordelijk worden overgenomen in de notariële akte, met dien verstande dat 'de Woningcorporatie' zal worden herschreven tot 'de rechthebbende' respectievelijk 'de beperkt gerechtigde'. De kosten met betrekking tot de vastlegging van dit kettingbeding in een notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers zijn voor rekening van de Woningcorporatie.

In geval 15 jaar na eerste verhuur voorbij is, geldt dit Artikel niet meer en gelden op basis van deze Overeenkomst geen beperkingen meer ten aanzien van de verhuur dan wel verkoop van de Middenhuur woningen.

6. Boetebepaling

De Woningcorporatie dan wel diens rechtsopvolger is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente het bepaalde in dit Artikel na te komen op straffe van het verbeuren van een direct opeisbare boete ten bedrage van € 50.000,-- (zegge: vijftigduizend euro) per overtreding per woning ten behoeve van de Gemeente. Dit laat de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming te vorderen onverlet.

Artikel 12 Realisatieplicht

1. De Woningcorporatie is verplicht met realisatie van het Bouwplan te starten binnen zes maanden na de datum waarop de omgevingsvergunning (voor de bouw) onherroepelijk is geworden. Realisatie dient te geschieden in een gestage bouwstroom en wel zodanig dat het Bouwplan is voltooid en in gebruik is genomen binnen 24 maanden na het in de vorige zin bedoelde tijdstip.

2. Indien en voor zover binnen de in het eerste lid gestelde termijn het Project niet is opgeleverd, raakt De Woningcorporatie in verzuim met betrekking tot haar realisatieplicht. De Gemeente kan dan zonder voorafgaande ingebrekestelling aanspraak maken op de boete zoals bedoeld in Artikel 27,

onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming van de realisatieplicht te vorderen en de omgevingsvergunning(en) voor het Project in te trekken (zonder dat zij gehouden is tot enige financiële compensatie richting de Woningcorporatie).

Artikel 13 Parkeren

1. De Woningcorporatie dient wat betreft het auto- en fietsparkeren te voldoen aan de parkeernota "Parkeren in Nijmegen 2020-2030" inclusief bijbehorende Beleidsregels Parkeren 2024, of de opvolger daarvan.
2. De Woningcorporatie verplicht zich in dat verband tenminste 71 autoparkeerplaatsen te realiseren, een en ander conform de BOPA en de in lid 1 van dit Artikel aangegeven beleidsregels.

Artikel 14 Aanbesteding

1. De Woningcorporatie is verplicht ten aanzien van het Bouw- en Woonrijp maken en het realiseren van de Openbare ruimte binnen het Kostenverhaalsgebied te handelen als ware zij een aanbestedende dienst en dientengevolge de Europese en nationale wet- en regelgeving en het gemeentelijke aanbestedingsbeleid in acht te nemen.
Ten tijde van de totstandkoming van deze Overeenkomst is bedoelde procedure van het aanbestedingsbeleid vastgelegd in het Inkoopbeleid 2019 d.d. 1 oktober 2019, waarvan de Woningcorporatie verklaart kennis te hebben genomen. De gunning die de Woningcorporatie zal uitvoeren, past binnen het voornoemde inkoopbeleid.
2. Mocht de Gemeente desondanks wegens het schenden van de aanbestedingsplicht en/of publicatieplicht als gevolg van een rechterlijke uitspraak dan wel op grond van een ingebrekestelling van de Europese Commissie veroordeeld worden tot betaling van enige boete en/of schadevergoeding dan komt deze voor rekening van de Woningcorporatie.
3. In geval van een procedure betrekking hebbend op hetgeen is omschreven in dit Artikel zal de Gemeente optreden in nauw overleg met de Woningcorporatie. De kosten van de procedure komen voor rekening van de Woningcorporatie en zullen op eerste verzoek van Gemeente door de Woningcorporatie aan haar voldaan worden.
4. De Woningcorporatie verplicht zich binnen één (1) maand na de datum waarop de opdracht tot inrichting van de Openbare ruimte is gegund het formulier "Melding aanbesteding inrichting openbaar gebied", ingevuld en ondertekend aan de Gemeente over te leggen.

Artikel 15 Openbare Ruimte

1. Voor de inrichting van de Openbare ruimte in het Kostenverhaalsgebied zal een Inrichtingsplan Openbare ruimte opgesteld worden op basis van de eisen die zijn vastgelegd in <https://nijmegen.hior.nl>. De Woningcorporatie is verplicht dit handboek voor de inrichting van de Openbare Ruimte te hanteren.
2. De Woningcorporatie voert voor haar rekening en risico in ieder geval (maar niet uitsluitend) de werkzaamheden uit met betrekking tot de Openbare ruimte conform het Inrichtingsplan Openbare ruimte.
3. De Woningcorporatie is verantwoordelijk voor het opstellen van een deugdelijk ontwerp en aanleg en uitvoering van de ondergrondse – en bovengrondse infrastructuur conform de voorschriften van de Gemeente en passend bij het Stedenbouwkundig plan, steeds ook voor eigen rekening en risico.
4. De Woningcorporatie verstrekt aan de Gemeente een specificatie van alle kosten die zij heeft gemaakt voor alle zaken die verband houden met de afvoer en opvang van hemel- en vuilwater, zowel boven- als ondergronds. Hierbij is tevens begrepen het ruimtebeslag in m² van deze voorzieningen voor zover deze zichtbaar zijn vanaf het maaiveld; een en ander nader te specificeren door de Gemeente.

5. De Woningcorporatie zal, met inachtneming van het dan geldende gemeentelijke overdracht- en opleveringsprotocol openbare ruimte, steeds samenhangende delen van de door haar gerealiseerde Openbare ruimte aan de Gemeente in eigendom overdragen (inclusief verplichte erfdienstbaarheden conform het HIOR) voor een bedrag van € 1,--.

6. De Woningcorporatie zal zorgdragen voor de aanleg van een groen- en waterstructuur overeenkomstig het waterhuishoudkundigeplan en het Beeldkwaliteitsplan.

7. Ten behoeve van een juiste aansluiting van het Kostenverhaalsgebied op de aangrenzende gebieden, zullen de Woningcorporatie en de Gemeente overleg voeren over de inpassing van de volgende zaken (niet gelimiteerd):

- parkeervoorzieningen (incl. laad-en-losplaatsen, bezoekersplaatsen);
- brandweereisen (opstelplaatsen brandweerwagens, brandhydranten);
- ondergrondse afvalcontainers;
- warmtenet en bijbehorende warmtebronnen verband houdende met de warmtevoorziening (WKO, geothermie etc.);
- vetvangput(ten).

8. De werkzaamheden voor het Bouw- en Woonrijp maken van het Kostenverhaalsgebied worden nader door de Woningcorporatie uitgewerkt in een RAW-bestek inclusief de benodigde technische tekeningen. Het RAW-bestek wordt in concept aan de Gemeente ter beoordeling voorgelegd en door de Gemeente beoordeeld. Met inachtneming van de op- en aanmerkingen van de Gemeente op het concept, wordt vervolgens een definitief RAW-bestek aan de Gemeente ter goedkeuring overhandigd.

Voor zover de Woningcorporatie nadien van het door de Gemeente goedgekeurde RAW-bestek wil afwijken, is voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente vereist.

9. Tot het Bouw- en Woonrijp maken behoren ook werken en werkzaamheden buiten het Kostenverhaalsgebied, voor zover deze in het Inrichtingsplan Openbare ruimte zijn aangegeven. Op basis van de ten tijde van de ondertekening van de Overeenkomst bestaande inzichten betreft dit de aansluitingen op de buiten het Kostenverhaalsgebied aanwezige infrastructuur, riolering e.d. Voor zover de aanleg van Openbare voorzieningen plaatsvindt op gronden van de Gemeente, verleent de Gemeente toestemming aan de Woningcorporatie voor deze aanleg.

10. De aanleg van kabels en leidingen in het Kostenverhaalsgebied vindt plaats conform onderstaande eisen en behoeft voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente:

- tracétekening;
- de door de nutsbedrijven nader ten aanzien van het tracé te stellen eisen.

De aanleg, installatie en het zo nodig verleggen van nutsvoorzieningen (gas en/of collectieve warmte-, water-, elektriciteit-, CAI- en telefoonleidingen) zal op uitnodiging van de Woningcorporatie geschieden door de daartoe meest aangewezen nutsbedrijven. De tijdige voorbereiding en aanleg van nutsvoorzieningen en de opdrachtverstrekking aan nutsbedrijven vindt plaats voor rekening en risico van de Woningcorporatie een en ander in goed overleg met de Gemeente teneinde de aansluiting op de aangrenzende gebieden door de Gemeente mogelijk te maken.

Partijen gaan ervan uit dat de kosten voor de aanleg, installatie en het zo nodig verleggen van nutsvoorzieningen voor rekening komen van de betreffende nutsbedrijven. Indien blijkt dat door nutsbedrijven toch kosten in rekening worden gebracht bij (één van de) Partijen, zijn deze kosten voor rekening van de Woningcorporatie.

De Woningcorporatie zal ervoor zorgdragen dat de desbetreffende nutsbedrijven vorenbedoelde voorzieningen ten uitvoer zullen brengen in overeenstemming met de voortgang van de aanleg van de Openbare voorzieningen en de bebouwing in het Kostenverhaalsgebied.

11. Het toezicht zal door de Gemeente worden uitgeoefend in het kader van haar publiekrechtelijke taakuitoefening en als toekomstig eigenaar van de Openbare ruimte. De Woningcorporatie zal de Gemeente te allen tijde in de gelegenheid stellen deze taak uit te oefenen. De Gemeente neemt daarbij uitdrukkelijk niet enige verantwoordelijkheid van de Woningcorporatie over.

Artikel 16 Openbare ruimte buiten Kostenverhaalsgebied

Indien en voor zover ten gevolge van de realisering van het Project aanpassingen in de reeds bestaande - buiten het Kostenverhaalsgebied gelegen - Openbare Ruimte noodzakelijk zijn, dan wel indien er aantoonbaar door bouwwerkzaamheden van de Woningcorporatie ter zake van de realisatie van het Kostenverhaalsgebied schade is ontstaan aan de in de Openbare Ruimte aanwezige voorzieningen die eigendom zijn van de Gemeente, zal de Woningcorporatie deze aanpassingen en/of herstellingen voor zijn rekening en risico uitvoeren. De aanpassingen en/of herstellingen dienen te geschieden conform de ter zake gangbare en algemeen gehanteerde normen en kwaliteitseisen van de Gemeente.

Artikel 17 Oplevering en beheer Openbare voorzieningen

1. De Woningcorporatie vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden wegens schade als gevolg van de (her)inrichting van de Openbare voorzieningen door of vanwege de Woningcorporatie.
2. De Gemeente neemt het gehele feitelijke beheer van de binnen het Kostenverhaalsgebied gelegen gronden, welke bestemd zijn voor de aanleg van Openbare voorzieningen over, zodra het desbetreffende gebied aan haar is opgeleverd. Vanaf de datum van oplevering gelden ten aanzien van de Openbare voorzieningen de navolgende onderhoudstermijnen:
 - a. ten behoeve van de infrastructuur en civieltechnische werken gedurende zes (6) maanden nadat de bevestiging van de oplevering door de Gemeente is verzonden;
 - b. ten behoeve van de groenvoorzieningen gedurende 1,5 jaar nadat de bevestiging van de oplevering door de Gemeente is verzonden.
3. De Woningcorporatie vrijwaart de Gemeente tegen elke aansprakelijkheid van welke aard dan ook tot het moment waarop de hiervoor vermelde onderhoudstermijnen zijn verstreken en eventuele gebreken die zich tijdens de onderhoudsperiode hebben geopenbaard, naar het oordeel van de Gemeente naar behoren zijn opgelost.
4. Bij oplevering van de Openbare ruimte aan de Gemeente dient de Woningcorporatie aan te tonen door middel van een opleverdossier, met hierin opgenomen alle kwaliteits-, certificaten en rapportages van gebruikte producten, materialen, constructies en revisietekeningen, dat de Openbare ruimte voldoet aan de gestelde eisen. De Openbare ruimte dient ten tijde van de overdracht schoon en vrij van onrechtmatigheden te zijn.
5. Schade aan eigendommen van de Gemeente die een gevolg is van de realisatie van het Project door of vanwege de Woningcorporatie en waarvoor de Woningcorporatie aansprakelijk is, wordt voor rekening en risico van de Woningcorporatie hersteld.

Artikel 18 Archeologisch onderzoek

1. De Woningcorporatie stemt ermee in dat indien door de Gemeente - dan wel door een derde partij - archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, dit voor rekening van de Woningcorporatie gebeurt, conform een voor rekening van de Woningcorporatie door de Gemeente dan wel door een derde partij en door de Gemeente goed te keuren - op te stellen Programma van Eisen in de periode vóór de start van de bouw. De Woningcorporatie zal voorafgaand aan de uitvoering van het onderzoek een kostenbegroting ontvangen ter beoordeling en voor akkoordbevinding. De uitvoering van het archeologisch onderzoek zal in overleg met de Woningcorporatie plaatsvinden, waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de bouwplanning. Indien en voor zover ten gevolge van het archeologisch onderzoek sprake mocht zijn van enige vertraging bij de start van en/of tijdens de bouw, is de eventueel daaruit voortvloeiende schade voor rekening van de Woningcorporatie.

Artikel 19 Niet gesprongen explosieven

1. De Woningcorporatie is verplicht onderzoek te laten doen naar de eventuele aanwezigheid van niet gesprongen explosieven op de Percelen gelegen binnen het Kostenverhaalsgebied. Indien sprake is van een verdacht gebied zal in opdracht en voor rekening van de Woningcorporatie door een extern gecertificeerd bureau een projectplan dienen te worden opgesteld. Een dergelijk projectplan behoeft de goedkeuring van de burgemeester alvorens dit wordt uitgevoerd. De gemeentelijke kosten verbonden aan de gemeentelijke toetsing van het projectplan, alsmede de gemeentelijke toezichtkosten bij de uitvoering van het projectplan komen voor rekening van de Woningcorporatie.

Artikel 20 Overige verplichtingen

Het Kostenverhaalsgebied moet zichtbaar worden afgescheiden van de omliggende openbare ruimte door het aanbrengen van een erfafscheiding in de vorm van een betonband, haagje of andere nader met de Gemeente af te stemmen erfafscheiding. Deze erfafscheiding moet in een deugdelijke staat worden onderhouden door de Woningcorporatie en haar rechtsopvolgers.

Artikel 21 Kostenverhaalsbijdrage: dit Artikel is meteen van kracht tussen Partijen en valt i.i.g. buiten de reikwijdte van Artikel 4 (Opschortende voorwaarden)

1. De Woningcorporatie is aan de Gemeente een Kostenverhaalsbijdrage verschuldigd van € 886.000,-- (zegge: achthonderdzesentachtigduizend euro) excl. eventuele BTW.
2. De Kostenverhaalsbijdrage is als volgt opgebouwd:
 - a. gemeentelijke kosten ad € 886.000,-- (zegge: achthonderdzesentachtigduizend euro) excl. BTW (bestaande onder andere uit plankosten, kosten gemeentelijk apparaat, vergoeding van ambtelijke begeleiding, besluitvorming en documenten (o.a. de omgevingsvergunning voor een BOPA), kosten van de in dit verband in te schakelen derden.
3. De betaling van het onder Artikel 21.2 genoemde bedrag minus de reeds betaalde plankosten zal plaatsvinden in drie termijnen en dient te geschieden binnen een maand nadat de gemeente Nijmegen de Woningcorporatie, onder toezending van de betreffende nota, schriftelijk in kennis heeft gesteld, dat zij tot betaling dient over te gaan. Deze kennisgeving zal geschieden:
 - 1e termijn, groot € 345.400,-- (driehonderdvijfenveertig duizend en vierhonderd euro), binnen een maand nadat het college van burgemeester en wethouders heeft besloten de onderhavige Overeenkomst aan te gaan.
 - 2e termijn, groot € 345.400,-- (driehonderdvijfenveertig duizend en vierhonderd euro), binnen een maand na de datum waarop de planologische basis voor het afgeven van de eerste omgevingsvergunning voor het Kostenverhaalsgebied onherroepelijk is.

- 3e termijn, groot € 177.200,- (éénhonderdzevenenzeventigduizend en tweehonderd euro), binnen een maand na de datum waarop de planologische basis voor het afgeven van de laatste omgevingsvergunning voor het Kostenverhaalsgebied onherroepelijk is.

4. Indien geen betaling plaatsvindt binnen de hiervoor onder Artikel 21.3 gestelde termijnen, heeft de Gemeente de vrijheid de eerdergenoemde bedragen te herzien. In dat geval zal eveneens de wettelijk geldende (boete)rente voor handelstransacties verschuldigd zijn tot aan het tijdstip waarop de betaling plaatsvindt.

5. Indien de Woningcorporatie niet tijdig aan haar in dit Artikel vastgelegde betalingsverplichtingen voldoet, is de Woningcorporatie met ingang van de datum waarop zij in verzuim is, de wettelijke handelsrente verschuldigd. Het feit dat de Woningcorporatie bereid is de wettelijke handelsrente voor haar rekening te nemen, laat onverlet haar verplichting tot betaling van de overeengekomen Kostenverhaalsbijdrage.

6. De Kostenverhaalsbijdrage is vrij van omzetbelasting. Indien echter mocht blijken dat de kosten waarvoor verhaal plaatsvindt, alsnog een met omzet belaste prestatie betreft, zal omzetbelasting door de Woningcorporatie op eerste verzoek van de Gemeente alsnog worden voldaan.

7. Ten behoeve van de betaling van de Kostenverhaalsbijdrage zendt de Gemeente aan de Woningcorporatie facturen welke de Woningcorporatie vervolgens telkens binnen dertig dagen na ontvangst zal voldoen.

8. Ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst heeft niet tot gevolg dat de Gemeente gehouden is enig door de Woningcorporatie ten tijde van de ontbinding of beëindiging reeds betaald bedrag aan hem te restitueren. Opeisbare maar nog niet door de Woningcorporatie betaalde bedragen blijven verschuldigd.

9. Partijen beogen door de Overeenkomst een regeling te treffen voor kostenverhaal als bedoeld in artikel 13.11 juncto artikel 13.13 van de Ow. De Woningcorporatie doet hierbij uitdrukkelijk afstand van een eventueel bestaande bevoegdheid om hetgeen hij uit hoofde van zijn contractuele verplichtingen aan de Gemeente verschuldigd is, als onverschuldigd betaald terug te vorderen. Voor zover er toch een actie uit onverschuldigde betaling zou worden gestart, leggen Partijen hierbij vast dat de waardevergoeding van de door de Gemeente te verrichten prestatie gelijk is aan het bedrag dat de Woningcorporatie aan de Gemeente verschuldigd is. De in dit Artikel vastgelegde afspraken kwalificeren als een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 van het BW.

Artikel 22 Kosten beroepsprocedure

De mogelijke kosten voor een beroepsprocedure tegen het Bouwplan bij de rechter komen ten laste van Ontwikkelaar en vallen niet onder de Kostenverhaalsbijdrage zoals opgenomen in Artikel 21. Er zal vooraf afstemming tussen Gemeente en Ontwikkelaar plaatsvinden over de inzet en de daarmee samenhangende kosten.

Artikel 23 Nadeelcompensatie

1. De Gemeente stelt De Woningcorporatie schriftelijk in kennis van een aanvraag om nadeelcompensatie die voortvloeit uit de omgevingsvergunning voor een BOPA, de verleende omgevingsvergunningen en/of de feitelijke uitvoering van de omgevingsvergunning voor een BOPA en/of de omgevingsvergunningen.

2. De Woningcorporatie verbindt zich alle tegemoetkomingen in schade als bedoeld in Afdeling 15.1 van de Ow, alsmede de door de Gemeente verschuldigde rente en kosten die een gevolg zijn van de omgevingsvergunning voor een BOPA aan de Gemeente te vergoeden. Betaling dient plaats te vinden telkens binnen 30 dagen nadat onherroepelijk op een aanvraag om tegemoetkoming in schade is beslist.

3. Tevens verbindt de Woningcorporatie zich aan de Gemeente te voldoen de kosten van de (administratieve) afhandeling van aanvragen om tegemoetkoming in nadeelcompensatie, waaronder (maar niet uitsluitend) de kosten van de adviescommissie (zie verordening nadeelcompensatie gemeente Nijmegen).

Betaling van de kosten van de (administratieve) afhandeling van aanvragen om tegemoetkoming in schade dient plaats te vinden binnen 30 dagen nadat de kosten aan de Woningcorporatie zijn doorbelast.

4. Indien ter zake van nadeelcompensatieverzoeken in bezwaar, beroep of hoger beroep door de Gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, dan licht de Gemeente de Woningcorporatie hierover in. De in dit verband door de Gemeente te maken redelijke kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman, griffierechten en eventueel toegewezen proceskosten de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag om tegemoetkoming in de schade, zijn voor rekening van de Woningcorporatie. Betaling van de hier bedoelde kosten dient plaats te vinden binnen 30 dagen nadat de kosten aan de Woningcorporatie zijn doorbelast.

Deel D: Slotbepalingen

Artikel 24 Looptijd en (tussentijdse) beëindiging

1. De Overeenkomst wordt tussen Partijen aangegaan per datum ondertekening door Partijen en wordt aangegaan voor de duur van de integrale realisatie van het Project en totdat Partijen aan hun verplichtingen die voortvloeien uit de Overeenkomst hebben voldaan.

2. Deze Overeenkomst kan (tussentijds) worden beëindigd door ontbinding bij aangetekende brief, zonder rechterlijke tussenkomst en zonder enige verplichting tot schadevergoeding (van de Gemeente richting de Woningcorporatie), indien zich één van de in het volgende lid genoemde gevallen voordoet.

3. Ontbinding conform het vorige lid is mogelijk:

a. - door de Gemeente bij een tekortkoming van de Woningcorporatie, nadat de Woningcorporatie met inachtneming van een redelijke termijn van twee weken schriftelijk in gebreke is gesteld en gedurende deze termijn de tekortkoming niet opgeheven heeft;

- door de Woningcorporatie bij een tekortkoming van de Gemeente, nadat de Gemeente met inachtneming van een redelijke termijn van twee weken schriftelijk in gebreke is gesteld en gedurende deze termijn de tekortkoming niet opgeheven heeft;

b. door de Gemeente bij een (aanvraag van) faillissement of surséance van betaling van de Woningcorporatie, behoudens indien binnen twee (2) maanden:

- de Woningcorporatie aantoont dat de uitvoering van de Overeenkomst dientengevolge niet in gevaar komt;

- de contractpositie van de Woningcorporatie door één of meerdere aan de Woningcorporatie gelieerde partij(en) is overgenomen;

c. door één van Partijen indien de omgevingsvergunning voor een BOPA niet uiterlijk 31 maart 2027 is verleend, althans daarvoor vast is komen te staan dat de omgevingsvergunning voor een BOPA niet zal/kan worden verleend;

d. door één van Partijen indien de omgevingsvergunning voor een BOPA door de bestuursrechter is vernietigd en herstel van de geconstateerde gebreken naar het oordeel van de Gemeente (na overleg met de Woningcorporatie) niet mogelijk is;

e. door één van Partijen indien als gevolg van ingediende bezwaren/zienswijzen of een rechterlijke uitspraak de Gemeente voornemens is de omgevingsvergunning voor een BOPA te wijzigen en Partijen over de inhoud van de benodigde wijzigingen geen overeenstemming bereiken;

f. door de Gemeente of Woningcorporatie indien de omgevingsvergunning voor een BOPA niet binnen vijf jaar na ondertekening van deze Overeenkomst onherroepelijk is geworden, waardoor de realisering van het Project en het beoogde gebruik planologisch onmogelijk is. Als er vijf jaar na ondertekening van deze Overeenkomst nog een beroepsprocedure bij de Afdeling aanhangig is, wordt deze termijn verlengd tot zes weken nadat einduitspraak is gedaan;

g. Partijen beëindiging overeenkomen.

3. In geval van beëindiging van de Overeenkomst op grond van dit Artikel komen alle tot dat moment gemaakte kosten door de Gemeente en nog te maken kosten van de Woningcorporatie voor rekening van de Woningcorporatie, evenals de door de Woningcorporatie reeds betaalde kosten. De Woningcorporatie heeft geen recht op terugbetaling van de op dat moment reeds betaalde Kostenverhaalsbijdrage (Artikel 21) en/of (andere) kosten.

4. Bij ontbinding van deze Overeenkomst kan de Woningcorporatie jegens de Gemeente geen enkele aanspraak maken op enige vergoeding van kosten, schade of rente (in welke vorm dan ook).

Artikel 25 Overdracht rechten

Het is de Woningcorporatie niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en/of verplichtingen uit de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan (een) derde(n) over te dragen. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 26 Nota's en regelingen

De Woningcorporatie is ermee bekend dat de nota's, regelingen en andere documenten, waarnaar in deze Overeenkomst wordt verwezen en die digitaal aan de Woningcorporatie ter beschikking worden gesteld, gelden op het moment van het sluiten van de Overeenkomst. De Woningcorporatie verplicht zich bij de uitvoering van deze Overeenkomst genoemde dan wel de daarvoor in de plaats tredende nota's, regelingen en documenten (bij aanvraag omgevingsvergunning) in acht te nemen.

Artikel 27 Boetebeding

1. Indien de Woningcorporatie tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst jegens de Gemeente en de naleving daarvan gedurende acht (8) dagen nadat de Woningcorporatie in gebreke is gesteld, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, verbeurt de Woningcorporatie jegens de Gemeente, ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet, een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van € 25.000,- voor elke maand of gedeelte daarvan gedurende welke de Woningcorporatie tekortschiet.

2. De Woningcorporatie verbeurt de boete ongeacht of na de ingebrekestelling nakoming wordt gevorderd.

3. De Gemeente heeft het recht binnen een jaar na de ingebrekestelling (verdere) schadevergoeding van de Woningcorporatie te vorderen, ongeacht of de boete is verbeurd of niet en ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet.

Artikel 28 Onvoorziene omstandigheden

Indien de onverkorte uitvoering van de Overeenkomst niet kan plaatsvinden op grond van onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW, treden Partijen met elkaar in overleg, waarbij zij zoveel als redelijkerwijs mogelijk met inachtneming van de doelstellingen van de Overeenkomst zullen zoeken naar een voor Partijen aanvaardbare oplossing middels aanpassing van de Overeenkomst. Indien Partijen het niet eens worden over de vraag of sprake is van gewijzigde omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW, is sprake van een geschil in de zin van Artikel 30.

Artikel 29 Totstandkoming Overeenkomst

1. De Gemeente en de Woningcorporatie, waar het de Gemeente betreft op ambtelijk niveau, hebben overeenstemming bereikt over de inhoud van de Overeenkomst. De Overeenkomst komt niettemin eerst tot stand (totstandkomingsvoorbehoud) nadat het College heeft besloten tot het aangaan van de Overeenkomst en de Overeenkomst bevoegd is ondertekend.
2. Indien de Gemeente een negatief (primair of nader) advies ontvangt en volgt en daaraan gevolgen verbindt, dan geeft dat de Woningcorporatie geen aanspraak op vergoeding van schade, rente of kosten, ook niet indien dit advies (achteraf gezien) onjuist zou zijn of onjuistheden zou bevatten.

Artikel 30 Geschillen

1. Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van bepalingen van de Overeenkomst, dan wel over de uitvoering van de Overeenkomst, met elkaar in overleg treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne op te lossen.
2. Mocht onderling overleg over ontstane geschillen niet tot een oplossing leiden dan worden alle geschillen, die naar aanleiding van de Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van Partijen als zodanig worden beschouwd, voorgelegd aan rechtbank Gelderland, tenzij Partijen ter zake van die geschillen bij een erkend arbitrage-instituut arbitrage overeenkomen.

Artikel 31 Verplichte kennisgeving

1. De Woningcorporatie is ermee bekend dat de Gemeente op grond van artikel 16.138 van de Ow binnen twee weken na aangaan van de Overeenkomst verplicht is een kennisgeving van de zakelijke inhoud van de gesloten Overeenkomst te doen op/in de voor haar gebruikelijke (elektronische) publicatiekanalen. Dit, met de bedoeling degenen, die geen partij zijn bij de Overeenkomst, te informeren over het feit dat de Overeenkomst is gesloten.
2. Daarnaast is de Woningcorporatie bekend met het feit dat:
 - a. een document met een zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst ter inzage zal worden gelegd bij de informatiebalie van de gemeente Nijmegen. Hierin is in ieder geval opgenomen een zakelijke beschrijving van de inhoud van de openbare onderdelen van de Overeenkomst, onder andere de locatie/adres, het bouwplan, en de locatie-eisen;
 - b. een geanonimiseerde versie van deze Overeenkomst ter inzage zal worden gelegd bij de informatiebalie van de gemeente Nijmegen, waarin onder meer persoonsgegevens en bedrijfs- en fabricagegegevens waarbij openbaarmaking achterwege kan blijven, zijn weggelakt.
3. De Woningcorporatie is ermee bekend dat eenieder een verzoek op grond van de Wet open overheid kan indienen bij het College waarop laatstgenoemde een beslissing neemt welke onderhevig is aan bezwaar en beroep.

Aldus opgemaakt en ondertekend te Nijmegen opdecember 2025

Eigenaar:
De Gemeente

De Woningcorporatie:
Stichting Woonwaarts

.....
[Handtekening Gemeente]

.....
[Handtekening Woningcorporatie]