ALLONGE BEHORENDE BIJ

Overeenkomst over grondexploitatie (anterieur) MWPO – gemeente Nijmegen Feniks

Definitief 26 november 2025

Partijen

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 tot besluitvorming gemachtigd en rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [redacted] in zijn functie als concernmanager van de afdeling Stadsontwikkeling, hierna te noemen: "de Gemeente",

en

de besloten vennootschap **MWPO Feniks Nijmegen B.V.**, statutaire zetel te 's-Hertogenbosch, gevestigd en kantoorhoudende te 's-Hertogenbosch aan (5211 WG) Koninginnenlaan 32, ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel onder nummer 34255885, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder MWPO Feniks Nijmegen Holding B.V., statutaire zetel te 's-Hertogenbosch, gevestigd en kantoorhoudende te 's-Hertogenbosch aan (5211 WG) Koninginnenlaan 32, ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel onder nummer 82174377, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder [redacted] Holding B.V., statutaire zetel te 's-Hertogenbosch, gevestigd en kantoorhoudende te 's-Hertogenbosch aan (5211 WG) Koninginnenlaan 32, ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel onder nummer 59406801, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer [redacted], geboren op [redacted] hiertoe zelfstandig bevoegd, hierna te noemen: "de Exploitant",

Gemeente en exploitant hierna tezamen ook te noemen: "Partijen",

Overwegende dat:

- Partijen op 31 augustus 2022 een anterieure overeenkomst (hierna te noemen: "de Overeenkomst") met betrekking tot het voormalige V&D-pand, zijnde Feniks, hebben gesloten voor de realisering van een bouwplan, bestaande uit circa 181 appartementen, circa 770 m^2 programma-mix (commerciële dienstverlening, ontspanning, kleinschalige (co-working) kantoren) en circa 200 m^2 horeca;

- Partijen hebben geconstateerd dat het bouwplan als omschreven in artikel 2 lid 1 van de Overeenkomst voor de Exploitant financieel niet haalbaar is;

- Partijen om die reden een aanpassing van het bouwplan zijn overeengekomen;

- in artikel 2 lid 2 c van de Overeenkomst is vastgelegd wat wordt verstaan onder betaalbare koop en dat de maximale koopsom hiervan achterhaald is door de Woonagenda 2024 – 2029 die in juli 2024 is vastgesteld door de gemeenteraad;

- de in artikel 5 lid 1 genoemde puntengrens van 185 voor de middeldure huurwoningen is achterhaald dan wel een kennelijke verschrijving is geweest en Partijen wensen vast te

[redacted]

leggen dat bij de middeldure huurwoningen de puntengrens van 186 van het Woningwaarderingsstelsel wordt toegepast;

- artikel 9 lid 6 het principe voor de toegankelijkheid van het privéterrein is vastgelegd en Partijen daarvan wensen af te wijken hetgeen betekent dat Partijen ter voorkoming van overlast of gevaarlijke situaties, de gezamenlijke buitenruimte van de woningen op de eerste verdieping wensen af te sluiten voor niet-bewoners;

- Exploitant in haar opwikkelopgave de mogelijkheid heeft gevonden om 10 extra woningen te realiseren. Deze woningen komen in de plaats van de lastig te verhuren ruimten voor commerciele dienstverlening, ontspanning, kleinschalige (co-working), kantoren die op een niet courante locatie in het gebouw zijn gesitueerd.;

- Partijen aanpassingen in de programmamix, het maximaal aantal te realiseren woningen en de gehanteerde prijsgrenzen voor woningcategorieën wensen vast te leggen;

- het doel van deze Allonge de schriftelijke vastlegging van uitgewerkte en aanvullende afspraken op de Overeenkomst is;

- deze Allonge pas tot stand komt met het besluit van het College tot het aangaan van de Allonge en een rechtsgeldige ondertekening,

In uitwerking en aanvulling op hetgeen in de overeenkomst is overeengekomen:

1. Artikel 2 Bouwprogramma

1. In afwijking van het bepaalde van de overeenkomst komt artikel 2 van de Overeenkomst te vervallen en als volgt te luiden:

   De Exploitant is verplicht om op de in exploitatie te brengen gronden te realiseren: circa 191 appartementen, een ontmoetingsruimte, bergingen en circa 250 m^2 horeca en circa 300 m^2 terras. De woningverdeling 2/3 betaalbaar en 1/3 vrije sector blijft ongewijzigd.

   Onder betaalbare woningen wordt verstaan: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.

   a. Voor sociale huurwoningen geldt onverminderd het bepaald als opgenomen in de Overeenkomst: een maximale huurprijs gelijk aan de liberalisatiegrens, te weten € 900,07 (prijspeil 2025). Indexering vindt plaats op basis van de landelijke wetgeving omtrent wijziging van de huurprijzen voor sociale woningbouw.
   b. Voor de categorie middenhuur (onderdeel van de sector betaalbare huur) blijft het bepaalde van artikel 5 van de Overeenkomst onverminderd in stand met uitzondering van het bepaalde in lid 1 dat waar staat 185 punten dient gelezen te worden 186 punten.
   c. Onder betaalbare koop wordt verstaan woningen met een koopsom tot de Betaalbaarheidsgrens zoals bepaald door de Rijksoverheid en opgenomen in de Woonagenda 2024 – 2029 die in juli 2024 door de raad van de Gemeente is vastgesteld, te weten €405.000,- (prijspeil 2025).

Het overige 1/3 deel van de woningen wordt door Exploitant gerealiseerd in de categorie

[redacted]

vrije sector huur of (dure) koop.

2. Het bepaalde in artikel 5 lid 2 tot en met 4 van de Overeenkomst komt te vervallen. Het bepaalde in artikel 5 lid 5 tot en met 7 blijft onverminderd van kracht.

2. Artikel 3 Realisatieplicht

1. Het bepaalde in artikel 3 lid 1 van de Overeenkomst komt te vervallen en wordt vervangen door:
   1. De Exploitant is verplicht om binnen zes maanden na het tot stand komen van deze Allonge een ontvankelijke aanvraag voor de vereiste omgevingsvergunning bouw (en eventuele andere vergunningen die nodig zijn voor de realisatie van het bouwplan) in te dienen, welke aanvraag dient te voldoen aan de daarvoor geldende voorschriften.

2. Het bepaalde In artikel 3 lid 2 tot en met lid 5 van de Overeenkomst blijft ongewijzigd in stand.

3. Artikel 9 lid 6 Toegankelijkheid privégebied

1. Ter voorkoming van overlast of gevaarlijke situaties wordt de gezamenlijke buitenruimte van de woningen op de eerste verdieping afgesloten voor niet-bewoners. Het bepaalde in artikel 9 lid 6 van de Overeenkomst komt te vervallen.

2. Het semi-openbare karakter van de daktuin op de derde verdieping bij de horeca aan de Grote Markt blijft ongewijzigd. Deze blijft toegankelijk voor bezoekers en bewoners.

4. Artikel 13 Financiële bijdrage

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 13 zijn Partijen een aanvullende financiële bijdrage van [redacted] overeengekomen.

2. Betaling van het in lid 1 genoemd bedrag vindt plaats binnen een maand na het tot stand komen van deze Allonge.

5. Artikel Opschortende voorwaarde

Indien Exploitant niet uiterlijk 8 januari 2026 per brief aan de Gemeente gemotiveerd en onderbouwd door middel van een nieuwe bussiness-case aan de Gemeente heeft bericht dat het project ten tijde van de vaststelling van de BOPA financieel economisch uitvoerbaar zal zijn, heeft de Gemeente het recht de BOPA-procedure op te schorten. In dat geval is geen planologische basis voor de afgifte van een aangepaste omgevingsvergunning verkregen en treden Partijen met elkaar in overleg teneinde te komen tot een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing.

[redacted]

6. Slotbepalingen

1. De overwegingen maken deel uit van de Allonge en daarmee van de overeenkomst.

2. Voor zover in de Allonge niet van de Overeenkomst is afgeweken, de overeenkomst is aangevuld of de overeenkomst nader is uitgewerkt, gelden de bepalingen uit de Overeenkomst onverkort. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de Allonge en de Overeenkomst, heeft de Allonge voorrang.

3. De Allonge maakt onlosmakelijk deel uit van de Overeenkomst. In geval van de beëindiging, vernietiging of andersoortige beperking van de werking van de Overeenkomst, geldt derhalve hetzelfde voor de werking van de Allonge.

Bijlage:

- Overeenkomst (al in bezit).

Aldus opgemaakt en ondertekend te Nijmegen / 's-Hertogenbosch op 26/4 2025

[redacted]

De Gemeente:

De Exploitant

[redacted]

_____

[redacted]

concernmanager van

de afdeling Stadsontwikkeling