Overeenkomst

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Nijmegen, gevestigd te Nijmegen en kantoor houdende aldaar aan de Korte Nieuwstraat 6, op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019 in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer dr. N.P. Vergunst, in zijn functie als wethouder Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Nijmegen, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouder en burgemeester, nr…… d.d. .....2021, hierna te noemen:

'de Gemeente'

partij ter ener zijde,

2. Stichting Portaal, gevestigd te Nijmegen en kantoor houdende aldaar aan Kerkenbos 1001, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30038487, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw W. van Veldhuizen, manager volkshuisvesting;

3. Stichting SSHN, gevestigd te Nijmegen en kantoor houdende aldaar aan Laan van Scheut 4, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41055121, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C. Stunnenberg, bestuurder;

4. Stichting Talis, gevestigd te Nijmegen en kantoor houdende aldaar aan Waalbandijk 18, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 10017157, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.P.J. Leushuis, bestuurder;

5. Stichting Woningcorporatie WoonGenoot, gevestigd te Nijmegen en kantoor houdende aldaar aan Aldenhof 5002, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 10016880, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. Wouters, bestuurder;

6. Stichting Woonwaarts, gevestigd te Nijmegen en kantoor houdende aldaar aan Takenhofplein 3, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 10017041, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw E. Lamers, bestuurder;

voorgaande woningcorporaties hierna afzonderlijk te noemen:

'de Woningcorporatie'

en gezamenlijk:

'de Woningcorporaties',

partij ter andere zijde,

Gemeente en Woningcorporaties gezamenlijk aan te duiden als ‘Partijen’ dan wel separaat als ‘Partij’,

overwegende dat:

A. Er in de gemeente Nijmegen een groot woningtekort is, waaronder een tekort aan sociale huurwoningen;

B. Partijen een belangrijke rol spelen bij het terugdringen van dit woningtekort, elk vanuit hun eigen taken en verantwoordelijkheden;

C. De Gemeente een omgevingsvisie voor de stad heeft vastgesteld en werkt aan een ambitiedocument voor het gebied Kanaalzone-Zuid en een ontwikkelvisie voor Winkelsteeg;

D. De Gemeente en de Woningcorporaties de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen d.d. 4 maart 2020 onderschrijven;

E. De Gemeente en de Woningcorporaties in februari 2020 de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 Mix op Maat zijn overeengekomen;

F. De Gemeente eigenaar is van de Locatie, die deel uitmaakt van Winkelsteeg;

G. Herontwikkeling van Winkelsteeg een langdurig proces is, dat gefaseerd plaatsvindt;

H. De Gemeente de herontwikkeling een goede start wil geven door de Locatie te maken tot een inclusieve, bedrijvige, nieuwe stadsbuurt met onder meer circa 500 tijdelijke sociale en middeldure huurwoningen waar onder meer kwetsbare doelgroepen worden gehuisvest. De Gemeente doet een beroep op de Crisis- en herstelwet om de benodigde ruimtelijke ordeningsprocessen en procedures sneller te kunnen doorlopen;

I. De Gemeente de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de huurwoningen op de Locatie aan de Woningcorporaties wenst te laten;

J. De Woningcorporaties met de *intentiebrief 500 tijdelijke woningen NDW21 en sociale huurwoningen Stationsomgeving Goffert-NTC* d.d. 29 oktober 2020 aan de Gemeente hebben laten weten dat zij de ambitie hebben om huurwoningen op de Locatie te ontwikkelen, realiseren en exploiteren;

K. De Woningcorporaties op basis van een verkenning van de mogelijkheden verwachten dat de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de huurwoningen onder een aantal voorwaarden haalbaar zijn. De analyse moet op enkele aspecten nog worden afgerond;

L. De Gemeente op basis van een verkenning van de mogelijkheden verwacht dat de ontwikkeling van de Locatie onder een aantal voorwaarden haalbaar is. De analyse moet op enkele aspecten nog worden afgerond;

M. Het beoogde grote aantal huurwoningen op de Locatie extra aandacht voor leefbaarheid, waaronder Placemaking, noodzakelijk maakt. Partijen willen deze aandacht zoveel als mogelijk in gezamenlijkheid willen geven;

N. Partijen de ontwikkeling nu willen voortzetten en verder willen vormgeven, zodat zij op een later moment afspraken kunnen maken over de realisatie en exploitatie;

O. Partijen in deze overeenkomst (hierna: Overeenkomst) de kaders voor de verdere ontwikkeling vastleggen;

verklaren met inachtneming van de hiervoor genoemde overwegingen, met elkaar te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Definities

De in deze Overeenkomst gehanteerde definities hebben in aanvulling op de elders in deze Overeenkomst opgenomen definities de hierna vermelde betekenis. Definities kunnen, zonder verlies van de inhoudelijke betekenis, in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

1. Bestuurlijk Overleg: de vertegenwoordigers van Partijen, vastgelegd in Artikel 12 van de Overeenkomst, die de besluiten van de (afzonderlijke) Partijen coördineren en bekrachtigen.

2. Exploitatie: de fase volgend op de voltooiing van de Uitvoeringswerkzaamheden, waarin de Woningcorporaties de woningen op de Locatie exploiteren.

3. Externe kosten: de kosten van werkzaamheden die Partijen uitbesteden.

4. Interne kosten: de kosten van werkzaamheden die Partijen met eigen personeel uitvoeren.

5. Locatie: het gebied aan de Nieuwe Dukenburgseweg 21 te Nijmegen.

6. Middeldure huurwoningen: woningen met een kale huur vanaf de liberalisatiegrens tot circa 1.000 euro per woning per maand (prijspeil 2021).

7. Overeenkomst: deze overeenkomst inclusief bijlagen en, indien van toepassing, de schriftelijk overeengekomen wijzigingen daarop alsmede de Nadere afspraken.

8. Nadere afspraken: de door (beide) Partijen rechtsgeldig ondertekende, schriftelijke afspraken tussen Partijen met betrekking tot de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het Programma op de Locatie. Nadere afspraken kunnen bijvoorbeeld de vorm hebben van een brief of een addendum. Partijen leggen expliciet, schriftelijk vast wanneer sprake is van Nadere afspraken.

9. Partij: een rechtspersoon in deze Overeenkomst zoals vermeld bovenaan deze Overeenkomst bij ondergetekenden.

10. Placemaking: activiteiten gericht op het stimuleren van initiatieven van (toekomstige) bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden, waarmee op de Locatie een prettig leefklimaat en een goede sociale, inclusieve structuur ontstaan.

11. Programma: de circa 500 tijdelijke sociale en middeldure huurwoningen, bijbehorende functies, infrastructuur, terreininrichting enzovoort.

12. Tranche: een deel van de huurwoningen, waarvan de Uitvoeringswerkzaamheden op een ander moment plaatsvinden dan voor de andere huurwoningen uit het Programma.

13. Voorbereidingswerkzaamheden: de werkzaamheden die nodig zijn voorafgaand aan Uitvoeringswerkzaamheden, zoals onderzoeks- en ontwerpwerkzaamheden.

14. Uitvoeringswerkzaamheden: de werkzaamheden voor het tot uitvoer brengen van het Programma op de Locatie, volgend op de Voorbereidingswerkzaamheden.

Artikel 2. Doel van deze Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst heeft een drieledig doel:
    a. Het vastleggen van de intentie van Partijen om samen te werken aan de ontwikkeling en realisatie van het Programma op de Locatie;
    b. Het vastleggen waarover Partijen het al eens zijn;
    c. Het vastleggen wat Partijen nog verder moeten uitzoeken om te komen tot besluitvorming en Nadere afspraken, alsmede de werkwijze en het beoogde tijdspad hiervoor.

2. De uitgangspunten zoals opgenomen in Artikel 4 tot en met Artikel 7 zijn tussen Partijen overeengekomen, maar zijn niet onherroepelijk. De uitgangspunten worden pas definitief nadat Partijen Nadere afspraken hebben gemaakt en uitsluitend indien en voor zover de uitgangspunten daarin definitief worden bekrachtigd.

3. De uitgangspunten zoals opgenomen in Artikel 8 zijn tussen Partijen overeengekomen en definitief, maar treden pas in werking indien de ontwikkeling en realisatie van het Programma op de Locatie daadwerkelijk plaatsvinden. Aanpassing van de uitgangspunten zoals opgenomen in Artikel 8 zijn uitsluitend mogelijk met instemming van beide Partijen.

4. Deze Overeenkomst verplicht Partijen tot het uitvoeren van de Voorbereidingswerkzaamheden die in deze Overeenkomst zijn vastgelegd, maar verplicht Partijen niet tot Uitvoeringswerkzaamheden en de Exploitatie.

5. Indien Partijen jegens elkaar verplichtingen willen aangaan met betrekking tot Uitvoeringswerkzaamheden en de Exploitatie, leggen zij deze op een later moment vast in de vorm van Nadere afspraken. Nadere afspraken maken onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst met bijlagen en gaan, in geval van tegenstrijdigheden, voor de Overeenkomst met bijlagen.

6. Indien de Nadere afspraken niet tot stand komen en het Programma (dus) niet op de Locatie wordt gerealiseerd, zijn Partijen op grond van deze Overeenkomst niet schadeplichtig jegens elkaar.

Artikel 3. Ingangsdatum en duur

Deze Overeenkomst gaat in zodra de laatste Partij de Overeenkomst heeft ondertekend en eindigt van rechtswege, zonder dat een nadere opzegging is vereist, op 1 januari 2048 of zoveel eerder als de Exploitatie is geëindigd. Partijen bevestigen schriftelijk aan elkaar wanneer van dit moment sprake is. Verplichtingen die naar hun aard bestemd zijn om ook na beëindiging van de Overeenkomst voort te duren, blijven na het einde van deze Overeenkomst bestaan.

Artikel 4. Taken, verantwoordelijkheden en kosten

1. Partijen hebben elk specifieke taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot de Voorbereidings- en Uitvoeringswerkzaamheden en de Exploitatie. In de demarcatielijst met kenmerk B001802/20210126-5/CB/ISO:JP/CBo d.d. 20 april 2021 (bijlage 1) is op hoofdlijnen vastgelegd welke taken en verantwoordelijkheden bij welke Partij liggen. Zonder hiermee volledig te zijn, betekent dit op hoofdlijnen onder meer dat:
   a. De Gemeente zorgt voor bouwrijpe grond inclusief de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de boven- en ondergrondse infrastructuur en de terreininrichting, waarmee de Locatie ook woonrijp wordt gemaakt;
   b. De Gemeente de bouwrijpe grond ten behoeve van de woningen aan de Woningcorporaties *om niet* ter beschikking stelt uiterlijk bij aanvang (en voor de gehele duur) van de Uitvoeringswerkzaamheden van de Woningcorporaties;
   c. De Gemeente de woonrijpe grond ten behoeve van de woningen aan de Woningcorporaties *om niet* ter beschikking stelt uiterlijk bij aanvang (en voor de gehele duur) van de Exploitatie tot en met de daarop volgende ontmanteling;
   d. De Woningcorporaties zorgen voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de woningen;
   e. Partijen gezamenlijk zorgen voor Placemaking; communicatie; festiviteiten en extra inzet ten behoeve van wijk- en complexbeheer.

2. Partijen werken, mede ten behoeve van de Nadere afspraken, aan een verdere verfijning van de demarcatielijst. Dit doen zij op basis van de uitgangspunten uit, en in de geest van, voorliggende Overeenkomst.

3. Partijen dragen elk de kosten, inclusief tegen- en meevallers, in verband met de taken en verantwoordelijkheden die op grond van de demarcatielijst aan hen zijn toegewezen.

4. In gevallen waarin Partijen afspreken gezamenlijk de kosten te dragen, dragen zij beide de helft van de kosten en ook de helft van (financiële) mee- en tegenvallers, behoudens indien Partijen andere afspraken maken.

5. In gevallen waarin Partijen afspreken gezamenlijk de kosten te dragen, belasten zij aan elkaar de Interne kosten – zoals manuren – in verband met de betreffende taak of verantwoordelijkheid niet door.

6. In gevallen waarin Partijen afspreken gezamenlijk de kosten te dragen, bespreken zij in het Bestuurlijk Overleg of werkzaamheden die leiden tot Externe kosten in opdracht worden gegeven; en zo ja aan welke marktpartij; en tegen welke kosten en voorwaarden; en welke Partij opdracht verstrekt. Na instemming van Partijen zorgt het Bestuurlijk Overleg dat opdrachtverstrekking daadwerkelijk geschiedt. Opdrachtverstrekking gebeurt in overeenstemming met de op dat moment geldende aanbestedingswetgeving.

7. Partijen verstrekken elkaar maandelijks een overzicht van de Externe kosten inclusief de verplichtingen die zij zijn aangegaan. Partijen verrekenen de kosten zoals bedoeld in lid 6 bij beëindiging van de Overeenkomst.

8. (Ook) indien de Overeenkomst (al dan niet tussentijds) wordt beëindigd en niet leidt tot Nadere afspraken, zijn Partijen over en weer niet verplicht tot het vergoeden van kosten, schade etc. anders dan de kosten bedoeld in lid 4 tot en met 7.

9. Partijen onderzoeken samen hoe ze kunnen voorkomen dat bij het ter beschikking stellen van de grond voor de te realiseren woningen, zoals benoemd in artikel 4 lid 1, sprake kan zijn van ongeoorloofde staatssteun en leggen dit vast in Nadere afspraken.

10. De Gemeente behoudt bij de nakoming van de Overeenkomst en Nadere afspraken volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden.

11. De Woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor het opstellen en indienen van ontvankelijke aanvragen voor toestemmingen, beschikkingen, ontheffingen en vergunningen, waaronder de omgevingsvergunning(en).

Artikel 5. Subsidies

1. Partijen spannen zich in om te voldoen aan de voorwaarden zoals vermeld in de Toekenning Specifieke uitkering huisvesting kwetsbare doelgroepen (kenmerk 2020-0000683709 d.d. 3 december 2020, bijlage 2). Met deze toekenning zegt het Rijk aan de Gemeente een specifieke uitkering toe in het kader van regeling Specifieke uitkering huisvesting kwetsbare groepen, onder de voorwaarde dat de Gemeente voldoet aan een aantal nadere voorwaarden die in de toekenning zijn opgenomen. De uitkering komt ten goede aan de Gemeente en maakt deel uit van de grondexploitatie van de Gemeente. De Gemeente informeert de Woningcorporaties tijdig over voorwaarden die moeten worden vervuld en voor hen gevolgen (kunnen) hebben; en bewaakt dat Partijen aan deze voorwaarden voldoen.

2. Op grond van de ontwikkeling van Winkelsteeg, waar de Locatie deel van uitmaakt, komt de Gemeente in aanmerking voor een uitkering op grond van het Besluit Woningbouwimpuls 2020. De uitkering komt ten goede aan de Gemeente en maakt deel uit van de grondexploitatie van de Gemeente. De Gemeente informeert de Woningcorporaties tijdig over voorwaarden die moeten worden vervuld en voor hen gevolgen (kunnen) hebben en bewaakt dat Partijen aan deze voorwaarden voldoen.

3. De Gemeente heeft de intentie om de Locatie ook te ontwikkelen overeenkomstig de uitgangspunten zoals vastgelegd in deze Overeenkomst indien de uitkeringen zoals bedoeld in dit artikel onverhoopt niet of niet geheel aan haar worden toegekend.

Artikel 6. Programma

1. Ten behoeve van de besluitvorming (Artikel 7) werken Partijen het Programma verder uit met inachtneming van de volgende, richtinggevende documenten:
    a. De notitie Bedrijvige stadsbuurt, NDW21: springplank voor woningzoekenden d.d. 9 februari 2021, opgesteld door FAME Groep (bijlage 3);
    b. De stedenbouwkundig plan, variant J, met kenmerk JvdZ 23/05/2021 d.d. 23 mei 2021 en de bijdrage ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door de Gemeente (bijlage 4);
    c. De demarcatielijst met kenmerk B001802/20210126-5/CB/ISO:JP/CBo d.d. 20 april 2021, opgesteld door Brink (bijlage 1);

d. De notitie duurzaamheidsuitgangspunten zonder kenmerk, niet gedateerd, voorzien van opmerkingen van Maarten van Ginkel, opgesteld door de Gemeente, met inachtneming van de reactie van de Woningcorporaties met kenmerk B001802/20210205-1/JPo/ISO:CB/CBo d.d. 18 februari 2021 (bijlage 5 en 6);
e. De notitie beeldkwaliteit NDW21 (bestandsnaam: ruimtelijke kwaliteit) zonder kenmerk d.d. 28 januari 2021, opgesteld door de Gemeente, met inachtneming van de reactie van de Woningcorporaties met kenmerk B001802/20210205-1/JPo/ISO:CB/CBo d.d. 18 februari 2021 (bijlage 7 en 8).

2. Met "richtinggevend" bedoelen Partijen in het vorige lid dat zij zich kunnen vinden in de hoofdlijnen, maar dat op onderdelen nader overleg nodig kan zijn, waaruit aanpassingen kunnen voortkomen. In het vorige lid sub d. en sub e. gaat de reactie van de woningcorporaties voor op de notitie van de gemeente.

3. De Woningcorporaties realiseren woningen in een nader door hen vast te stellen verhouding van woningen die voldoen aan het Bouwbesluit permanente bouwwerken en/of het Bouwbesluit tijdelijke bouwwerken.

4. De Woningcorporaties verhuren maximaal 20% (zegge: twintig procent) van de woningen uit het Programma als Middeldure huurwoningen.

Artikel 7. Planning en besluitvorming

1. Voor het daadwerkelijk in gang zetten van de ontwikkeling en realisatie van het Programma op de Locatie is nadere besluitvorming nodig. Partijen bekrachtigen deze besluitvorming in Nadere afspraken. Partijen zetten de volgende stappen in de volgorde zoals hierna vermeld:
   a. Stap 1: besluitvorming door de Gemeente (reeds afgerond, zie lid 2);
   b. Stap 2: besluitvorming door bestuurders van Woningcorporaties over het laten opstellen van het ontwerp en de aanvraag omgevingsvergunning voor de woningen van Tranche 1 alsmede besluit over het ter besluitvorming voorleggen van de uitvoering van het deel van het Programma van de Woningcorporaties aan hun raden van commissarissen;
   c. Stap 3: ondertekenen van deze Overeenkomst;
   d. Stap 4: door de Gemeente opdragen van ontwerp en uitvoering van het bouw- en woonrijp maken van de Locatie;
   e. Stap 5: besluitvorming door de raden van commissarissen van de Woningcorporaties over de volledige uitvoering van het deel van het Programma van de Woningcorporaties, waarbij – indien een positief besluit wordt genomen – dit onder voorbehoud is van stap 6, stap 8 en stap 11;
   f. Stap 6: door de Gemeente informeren van (en voor zover nodig laten goedkeuren door) het college en/of de gemeenteraad over de exploitatietermijn zoals beschreven in Artikel 8 en eventuele andere wijzigingen ten opzichte van het raadsbesluit van 14 juli 2021;
   g. Stap 7: het maken van Nadere afspraken over leefbaarheid, placemaking en aanverwante onderwerpen; het door Partijen ondertekenen van de grondhuurovereenkomst, de opstalovereenkomst; en het door de Gemeente verstrekken van een subsidiebeschikking in relatie tot de grondhuurovereenkomst;
   h. Stap 8: door de Woningcorporaties indienen van aanvraag omgevingsvergunning voor Tranche 1;
   i. Stap 9: door de Gemeente verlenen van de omgevingsvergunning voor de woningen van Tranche 1 (met inachtneming van het bepaalde in Artikel 15 lid **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) voor een exploitatietermijn van 15 jaar voor woningen van kwaliteit

Bouwbesluit tijdelijke bouw en voor een exploitatietermijn van 25 jaar na aanvang van de Exploitatie van de laatste woning voor woningen van kwaliteit Bouwbesluit permanente bouw;

j. Stap 10: door de Woningcorporaties opdragen van de realisatie van de woningen van Tranche 1;
k. Stap 11: door de Woningcorporaties indienen van aanvraag omgevingsvergunning voor Tranche 2;
l. Stap 12: door de Gemeente verlenen van de omgevingsvergunning voor de woningen van Tranche 2 (met inachtneming van het bepaalde in Artikel 15 lid **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) voor een exploitatietermijn van 15 jaar voor woningen van kwaliteit Bouwbesluit tijdelijke bouw en voor een exploitatietermijn van 25 jaar na aanvang van de Exploitatie van de laatste woning voor woningen van kwaliteit Bouwbesluit permanente bouw;
m. Stap 13: door de Woningcorporaties opdragen van de realisatie van de woningen van Tranche 2.

2. Partijen kunnen in onderling overleg besluiten de volgorde van stappen 2 tot en met 7 zoals opgenomen in het vorige lid te wijzigen.

3. De Gemeente heeft zich ingespannen om besluitvorming in de gemeenteraad van 14 juli 2021 te laten plaatsvinden. Deze besluitvorming omvat:
   a. Het besluit van de gemeenteraad over het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen, waarmee de gemeenteraad aan het college de bevoegdheid geeft om de ruimtelijke ordeningsprocedures voor het Programma op de Locatie af te handelen;
   b. Het instemmen met de grondexploitatie (GREX) van de ontwikkeling van de Locatie (al dan niet als onderdeel van de gehele Winkelsteeg-ontwikkeling), inclusief bijbehorende kaders waaronder de Placemaking.

   De gemeenteraad heeft op 14 juli 2021 deze besluiten ook genomen (bijlage 11).

4. De Woningcorporaties hebben de aanbestedingsprocedure van hun deel van het Programma in gang gezet en hebben de Gemeente geïnformeerd over de aantallen woningen die aan het ene dan wel het andere niveau zoals bedoeld in Artikel 6 lid 3 voldoen alsmede de verschijningsvorm van de woningen.

5. Partijen spannen zich in om de stappen vanaf stap 2 uit lid 1 zo snel als redelijkerwijs mogelijk te zetten en af te ronden en alle Nadere afspraken te maken die zij nodig achten.

6. De Gemeente spant zich in om de bouwrijpe grond tijdig beschikbaar te stellen aan de Woningcorporaties, waarbij als richtdatum voor de eerste Tranche 1 april 2022 geldt.

7. De gemeente spant zich in om de grond per Tranche tijdig woonrijp te maken, zodat de grond woonrijp is wanneer de eerste huurders op (het betreffende deel van) de Locatie gaan wonen. Als richtdatum voor de eerste Tranche geldt 1 juli 2022.

8. De Woningcorporaties spannen zich in om hun deel van het Programma gefaseerd in twee Tranches in de jaren 2022 en 2023 te realiseren, waarbij in de eerste Tranche van circa veertig procent van het totaal aantal huurwoningen wordt gerealiseerd zo snel als redelijkerwijs mogelijk is na het beschikbaar komen van de bouwrijpe grond.

9. Partijen spannen zich in om voor het einde van 2021 ten minste één bouwwerk op de Locatie te plaatsen op een nader overeen te komen wijze die positieve aandacht voor de ontwikkeling van de Locatie oplevert.

10. Partijen ontwikkelen en realiseren het Programma op basis van de Crisis- en herstelwet, waarmee bestuursrechtelijke procedures versneld kunnen worden doorlopen.

Artikel 8. Exploitatietermijn

1. De Woningcorporaties exploiteren de woningen op de Locatie maximaal 20 jaar, tenzij de woningen op grond van het Bouwbesluit maximaal 15 jaar mogen worden geëxploiteerd, in welk geval de maximale exploitatietermijn op de Locatie voor de betreffende woningen 15 jaar is. Deze maximale exploitatietermijn geldt per Tranche, hetgeen betekent dat deze termijn voor de woongebouwen die als eerste in exploitatie worden genomen eerder aanvangt dan voor de woongebouwen die op een later moment in exploitatie worden genomen. Na afloop van de Exploitatie verwijderen de Woningcorporaties de woningen van de Locatie.

2. Partijen willen kwalitatief goede woningen op de Locatie realiseren én een hoge onrendabele top op de investering in de woningen voorkomen. Een hoge onrendabele top leidt immers tot een ongewenste afname van middelen voor de bredere volkshuisvestelijke opgave in Nijmegen, die onder meer bestaat uit het terugdringen van het woningtekort en de verduurzaming van de bestaande sociale woningvoorraad.

3. Om een hoge onrendabele top voor de Woningcorporaties te voorkomen, is het nodig dat de woningen na afloop van de Exploitatie een goede restwaarde – conform de businesscase van de Woningcorporaties – vertegenwoordigen. Deze restwaarde ontstaat doordat de Woningcorporaties de woningen in een tweede termijn exploiteren en/of de Woningcorporaties de woningen voor een goede restwaarde aan derden verkopen. Partijen zijn zich ervan bewust dat van beide een mogelijk aanzienlijke inspanning nodig is om deze goede restwaarde te behalen.

4. Voor (tenminste) de helft van de woningen zoeken de Woningcorporaties zelf:
   a. (een) geschikte locatie(s), in Nijmegen of elders in hun werkgebied, om de woningen in een tweede exploitatietermijn te exploiteren. Onder “zoeken” wordt in dit verband, indien van toepassing, mede verstaan “verwerven”. Indien de Woningcorporaties (een) geschikte locatie(s) vinden die in Nijmegen ligt/liggen, dan doet de Gemeente alles wat redelijkerwijs binnen haar mogelijkheden ligt om inpassing van de woningen op die locatie(s) mogelijk te maken; en/of
   b. (een) koper(s) die de woningen tegen redelijke voorwaarden – waaronder een prijs die past bij de benodigde goede restwaarde – koopt/kopen.

5. Voor (tenminste) de (andere) helft van de woningen (dan waarvoor de Woningcorporaties zelf verantwoordelijk zijn) stelt de Gemeente aan de Woningcorporaties (een) geschikte locatie(s) in Nijmegen beschikbaar, waar de Woningcorporaties de woningen in een tweede exploitatietermijn mogen exploiteren. Afname door de Woningcorporaties van de grond die de Gemeente beschikbaar stelt, gebeurt onder de voorwaarden (waaronder de grondkosten) die voor sociale huurwoningen gebruikelijk zijn. De Gemeente streeft ernaar de locatie(s) aan te bieden op een zodanig moment dat de Woningcorporaties de woningen die bij aanvang van de Exploitatie voldoen aan de kwaliteit Bouwbesluit permanente bouw in het 16e tot 20e jaar van de Exploitatie kunnen verplaatsen; en voor woningen die bij aanvang van de Exploitatie voldoen

aan de kwaliteit Bouwbesluit tijdelijke bouw op een zodanig moment dat de Woningcorporaties de woningen na afloop van het 15e jaar van de Exploitatie kunnen verplaatsen. Indien de Gemeente al eerder (een) geschikte locatie(s) aanbiedt, werken de Woningcorporaties mee aan verplaatsing vanaf het 11e jaar na aanvang van de Exploitatie.

6. Bij de tweede exploitatietermijn zoals bedoeld in lid 3, 4 en 5 gaat het om:
   a. een niet in de tijd begrensde termijn voor de woningen die bij aanvang van de Exploitatie voldoen aan de kwaliteit Bouwbesluit permanente bouw;
   b. een tijdelijke termijn – conform de dán geldende wet- en regelgeving – voor de woningen die bij aanvang van de Exploitatie voldoen aan de kwaliteit Bouwbesluit tijdelijke bouw.

7. De Gemeente staat toe dat de Woningcorporaties alle woningen, die bij aanvang van de Exploitatie voldoen aan de kwaliteit Bouwbesluit permanente bouw én waarvoor de Woningcorporaties ondanks hun inspanningen geen geschikte locatie(s) vinden (en indien nodig verwerven) én de Gemeente ondanks haar inspanningen geen geschikte locatie(s) levert (vanwege publiekrechtelijke beperkingen), in afwijking van lid 1, tot 25 jaar na aanvang van de Exploitatie van de laatste woning op de Locatie exploiteren. Partijen blijven zich ook tijdens deze verlenging inspannen om alsnog (een) geschikte locatie(s) te zoeken/verwerven c.q. leveren, zodat de woningen indien mogelijk eerder dan het einde van de verleningstermijn alsnog kunnen worden verplaatst.

8. Partijen werken hun afspraken nader uit in Nadere afspraken.

Artikel 9. Voorkeurspartner

1. Partijen maken jaarlijks afspraken op stedelijk niveau over de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de sociale woningbouw door de Nijmeegse woningcorporaties. In het bijzonder maken Partijen afspraken over Winkelsteeg. Conform het *Sociaal programma NBO en Winkelsteeg* d.d. juli 2021 (bijlage 10) zijn 30% van de nieuw te ontwikkelen woningen sociale huurwoningen. De Woningcorporaties zijn voor de Gemeente de voorkeurspartner in Winkelsteeg voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van deze sociale huurwoningen. Dit houdt in dat de Gemeente de Woningcorporaties als eerste en enige, en tegen gangbare voorwaarden, de mogelijkheid biedt om de sociale huurwoningen in Winkelsteeg te ontwikkelen, realiseren en exploiteren. Indien de Gemeente en de Woningcorporaties (definitief) geen overeenstemming bereiken over de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van sociale huurwoningen in (een deel van) Winkelsteeg, dan staat het de gemeente vrij om ter zake (voor het betreffende deel) met derden afspraken te maken.

Artikel 10. Toe- en uittreding

1. Indien een niet bij deze Overeenkomst betrokken woningcorporatie zich wil aansluiten bij de Woningcorporaties en wil toetreden tot deze Overeenkomst, kan zij dit – nadat de Woningcorporaties onderling hiermee hebben ingestemd – schriftelijk verzoeken aan het Bestuurlijk Overleg.

2. Wanneer Partijen – al dan niet onder voorwaarden – instemmen met het toetreden van een woningcorporatie, bekrachtigt het Bestuurlijk Overleg de toetreding.

3. Indien één of meer Woningcorporaties willen uittreden uit deze Overeenkomst, overleggen Partijen wat de gevolgen hiervan zijn voor de Overeenkomst.

4. Stichting Talis en Stichting Woningcorporatie WoonGenoot hebben de intentie om te fuseren. Als het proces om te komen tot een fusie volgens planning verloopt, is de fusie vanaf 1 januari 2022 een feit. Indien de fusie plaatsvindt voordat deze Overeenkomst eindigt, neemt de juridische entiteit die het resultaat is van de fusie tussen Stichting Talis en Stichting Woningcorporatie WoonGenoot in het kader van deze Overeenkomst hun plaats in, zonder dat hiertoe een nader besluit van Partijen en/of bekrachtiging door het Bestuurlijk Overleg nodig is.

Artikel 11. Wijzigingen

1. Partijen hebben de mogelijkheid tot wijziging van de Overeenkomst.

2. Over een wijziging van de Overeenkomst dienen Partijen unanieme overeenstemming te hebben. Het Bestuurlijk Overleg legt de wijziging schriftelijk vast, dateert en ondertekent de wijziging en voegt de wijziging als bijlage bij de Overeenkomst. Slechts op deze wijze vastgelegde wijzigingen zijn rechtsgeldig.

Artikel 12. Uitvoering van de samenwerking

1. Partijen voeren de werkzaamheden die volgen uit deze Overeenkomst uit met coördinatie op hoofdlijnen door een door de Partijen in te stellen Bestuurlijk Overleg, dat bestaat uit:
   a. Ewald van Petersen (Gemeente);
   b. Henk Berends (Gemeente);
   c. Noël Vergunst (Gemeente);
   d. Gio de Greef (IrisZorg);
   e. Jasper Ponte (Brink, namens de Woningcorporaties);
   f. Ronald Leushuis (Stichting Talis, namens de Woningcorporaties);

2. De personen in het vorige lid genoemd onder sub c., sub d. en sub f. zitten bij toerbeurt het Bestuurlijk Overleg voor en zorgen voor de verslaglegging.

3. Partijen stemmen de frequentie waarmee het Bestuurlijk Overleg vergadert af op het verloop van de samenwerking.

4. Partijen dienen alle besluiten unaniem te nemen.

5. Het Bestuurlijk Overleg is niet gerechtigd zelfstandig besluiten te nemen, maar bekrachtigt slechts besluiten die Partijen voorafgaand aan de bekrachtiging afzonderlijk hebben genomen, voor zover voor besluiten – op grond van deze Overeenkomst of Nadere afspraken – een dergelijke bekrachtiging nodig is. Het bepaalde in de vorige volzin lijdt uitzondering indien (beide) Partijen (hun vertegenwoordiging in) het Bestuurlijk Overleg schriftelijk hebben gemachtigd zelfstandig besluiten te nemen.

6. Het Bestuurlijk Overleg heeft als voornaamste taken en verantwoordelijkheden:
   a. toezien op de uitvoering van de Overeenkomst;
   b. coördineren en bekrachtigen van beslissingen van de Partijen over verlenging, wijziging en beëindiging van de Overeenkomst;
   c. coördineren en bekrachtigen van beslissingen van de Partijen over kaders met betrekking tot de Overeenkomst;

d. coördineren en bekrachtigen van beslissingen van de afzonderlijke Partijen over (tussentijdse) resultaten;
e. coördineren van de werkzaamheden van Partijen ten behoeve van de uitvoering van de Overeenkomst;
f. opzetten, adequaat bemensen en aansturen van het gezamenlijke deel van de organisatie voor de uitvoering van de werkzaamheden die volgen uit de Overeenkomst;
g. beslissen over hetgeen Partijen aan haar voorleggen.

7. De eigen en gezamenlijke organisatie van Partijen is weergegeven in bijlage 9.

8. Formele mededelingen met rechtsgevolg, waaronder wordt verstaan, maar waartoe niet is beperkt, een voorstel tot wijziging van de Overeenkomst, een ingebrekestelling, opzegging, ontbinding et cetera, dienen per aangetekende brief te geschieden. Dergelijke mededelingen dienen te worden gestuurd aan de in lid 1 sub a en sub b vermelde personen.

9. Alle overige mededelingen naar aanleiding van of in verband met de Overeenkomst dienen (eveneens) schriftelijk te geschieden. Een mededeling per e-mail is een schriftelijke mededeling.

Artikel 13. Geheimhouding

1. Partijen behandelen alle informatie die zij van elkaar ontvangen en die naar haar aard vertrouwelijk is of als vertrouwelijk wordt aangemerkt als zodanig en zij openbaren deze informatie op geen enkele wijze aan een derde zonder de uitdrukkelijke, schriftelijke, voorafgaande toestemming van de Partij van wie de informatie afkomstig is.

2. Partijen verplichten zich deze geheimhoudingsplicht ook op te leggen aan door hen in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst ingeschakelde derden.

3. Het bepaalde in dit artikel is van kracht tijdens de looptijd van deze Overeenkomst en in aansluiting daarop gedurende een periode van vijf jaar.

4. Openbaarmaking van (niet vertrouwelijke) resultaten die voortkomen uit deze Overeenkomst verloopt via de gezamenlijke werkgroep communicatie, tenzij Partijen in het Bestuurlijk Overleg anders overeenkomen.

Artikel 14. Toepasselijk recht, geschillenregeling

1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

2. Van een geschil is sprake indien een Partij dit schriftelijk kenbaar maakt aan de andere Partij.

3. Partijen trachten een geschil in eerste instantie onderling op te lossen.

4. Indien een geschil onderling niet binnen een redelijke termijn is opgelost, legt de meest gerede Partij het geschil voor – met uitsluiting van iedere andere rechter – aan de rechtbank Gelderland, dan wel in voorkomende gevallen aan haar president.

Artikel 15. Slotbepalingen

1. Indien een of meer bepalingen van de Overeenkomst of van een van de bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van de Overeenkomst en de daarbij behorende bijlage(n) tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich om de niet verbindende bepalingen te vervangen door zodanige bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk – gelet op het doel en de strekking van de Overeenkomst – afwijken van de niet verbindende bepalingen.

2. De meest recente datum waarop een Partij de Overeenkomst heeft ondertekend geldt als datum van ondertekening van de Overeenkomst.

Aldus overeengekomen en ondertekend,

	Gemeente Nijmegen	Stichting Portaal	Stichting SSHN
Naam	N. Vergunst	W. van Veldhuizen	C. Stunnenberg
Functie	Wethouder	Manager volkshuisvesting	Bestuurder
Datum			
Plaats			
Handtekening			

	Stichting Talis	Stichting Woningcorporatie WoonGenoot	Stichting Woonwaarts
Naam	R.P.J. Leushuis	B. Wouters	E. Lamers
Functie	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder
Datum			
Plaats			
Handtekening			

Bijlage 1	Demarcatielijst
Bijlage 2	Toekenning Specifieke uitkering huisvesting kwetsbare doelgroepen
Bijlage 3	Notitie bedrijvige stadsbuurt
Bijlage 4	Stedenbouwkundig plan
Bijlage 5	Notitie duurzaamheidsuitgangspunten
Bijlage 6	Memo reactie duurzaamheidsuitgangspunten
Bijlage 7	Notitie beeldkwaliteit
Bijlage 8	Memo reactie ruimtelijke kwaliteitsambitie
Bijlage 9	Organogram
Bijlage 10	Sociaal programma NBO en Winkelsteeg d.d. juli 2021
Bijlage 11	Besluit gemeenteraad d.d. 14 juli 2021

Bijlage 1

DEMARCATIE NDW21

Datum: 20-4-2021
Referentie: B001802/20210126-5/CB/ISO:JP/CB0

SOFTWARE
MANAGEMENT EN ADVIES
FINANCIAL STRUCTURES

BRINK

HOOFDUITGANGSPUNTEN DEMARCATIE

Gemeente

Investeringsuitgaven:

- Ruimtelijke plannen
- Bouwrijpe grond (tijdelijke erfpacht 'om niet')
- Aanleg onder- en bovengrondse infrastructuur inclusief parkeervoorzieningen en openbare fietsenstallingen
- Nutsvoorzieningen (riolering – gemeente / overige nuts – nutsbedrijven)
- Voorzieningen t.b.v. afvalinzameling restafval
- Terreininrichting "openbare ruimte" (groenvoorziening, speeltuinen, etc.)
- Alle bijbehorende onderzoeks-, advies- en managementkosten

Exploitatieuitgaven:

- Beheer en onderhoud openbare ruimte (terrein en infrastructuur (exclusief bouwpercelen))
- 'Gangbare inzet' op het gebied van beheer (wijk-/complexbeheer) i.r.t. gebruikers.

Derden

Investeringsuitgaven:

- Voorzieningen op gebied van werkgelegenheid (werkplaatsen), ateliers, horeca, supermarkt, etc.
- Nutsvoorzieningen (m.u.v. riolering)

Woningcorporaties

Investeringsuitgaven:

- Woningen inclusief terrein ca. 2 m rondom woongebouwen en eventuele binnenterreinen (e.e.a. afhankelijk van stedenbouwkundige opzet); gemeenschappelijke ruimtes voor huurders; omgevingsvergunning, leges, precario, lozingskosten etc.
- Fietsenstallingen t.b.v. gebruikers (kan uitpandig)
- Voorzieningen t.b.v. afvalverzameling plastic + papier + GFT (kan uitpandig, evt. in combinatie met fietsenstallingen)
- Alle bijbehorende advies- en managementkosten
- Sloop woningen en terugbrengen terrein in verkregen staat

Exploitatieuitgaven:

- Beheer en onderhoud van woningen
- Beheer en onderhoud van de bouwpercelen (terrein, infrastructuur)
- 'Gangbare inzet' op het gebied van beheer (wijk-/complexbeheer) i.r.t. bewoners
- Belastingen, etc.

Gezamenlijk

Investeringsuitgaven:

- Placemaking
- Communicatie
- Stimuleren investeringsuitgaven van derden voor voorzieningen op gebied van horeca, supermarkt, etc., binnen de mogelijkheden van gemeente en woningcorporaties
- Stimuleren investeringsuitgaven van derden voor voorzieningen in het kader van leefbaarheid (ontmoeten)

Exploitatieuitgaven:

- Gezamenlijk geïnitieerde festiviteiten
- Stimuleren exploitatieuitgaven van derden voor voorzieningen op gebied van horeca, supermarkt, etc.
- Extra inzet op het gebied van beheer (wijk-/complexbeheer) i.r.t. gebruikers en bewoners

Derden

Investerings- en exploitatie uitgaven:

- Stimuleren investerings- en exploitatie uitgaven van derden voor voorzieningen op gebied van werkgelegenheid (werkplaatsen) en ateliers
- Gemeente neemt het initiatief en corporaties werken samen mee om tot resultaat te komen voor NDW21

BRINK

Bijlage 2

ONTVANGSTBEVESTIGING VERZONDEN

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres 2511 DP Den Haag

Gemeente Nijmegen
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 9105
6500 HG NIJMEGEN

reg.nr.: E20.005956
procesverantw.: MO.10

INGEKOMEN
08 DEC. 2020
GEMEENTE NIJMEGEN

class.nr.:
afgedaan:

Datum 03 DEC 2020
Betreft Toekenning Specifieke uitkering huisvesting kwetsbare groepen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directie Wonen/Woningbouw

Turfmarkt 147
Den Haag
2511 DP Den Haag

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk
www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk

Contactpersoon
Michelle van Dijk/Aniek Derkx/Prescillia van Noort/Bob van Meijeren

postbuswoningmarkt@minbzk.nl

Kenmerk
2020-0000683709

Uw kenmerk

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

Het Rijk kent u met deze beschikking een specifieke uitkering toe ten behoeve van de huisvesting van kwetsbare groepen.

Specifieke uitkeringen zijn middelen uit 's Rijks kas toe die onder voorwaarden worden verstrekt. In het vervolg van deze beschikking wordt u over deze voorwaarden geïnformeerd.

VERSTREKT DOOR
Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TOEGEKEND AAN
College van B&W van de gemeente Nijmegen

DATUM
30 november 2020

KENMERK
2020-0000096382

TYPE
Specifieke uitkering

NAAM
Specifieke uitkering (flexibele) huisvesting kwetsbare doelgroepen

CODERING
SiSa code: C31

BEDRAG
€ 2.793.700 exclusief BTW

JAAR
2020-2022

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directie Wonen/Woningbouw

Datum

Kenmerk
2020-0000683709

BASIS VAN DE VERSTREKKING

Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 6 november 2020, nr. 2020-0000602571, houdende vaststelling van regels voor het verstrekken van een eenmalige specifieke uitkering aan gemeenten ten behoeve van de huisvesting van kwetsbare doelgroepen (specifieke uitkering huisvesting kwetsbare doelgroepen). In de regeling zijn deze groepen gedefinieerd als arbeidsmigranten, dak- en thuislozen en overige spoedzoekers.

BELEIDSDOELSTELLING

De specifieke uitkering dient te worden aangewend voor het versneld realiseren van (flexibele) huisvesting voor kwetsbare doelgroepen.

U ontvangt het bedrag van de specifieke uitkering ter hoogte van € 2.793.700 in één keer als voorschot uiterlijk 1 december 2020. Het bedrag zal worden gestort op rekeningnummer NL02 INGB 0681 5911 45 ten name van Gemeente Nijmegen onder vermelding van *Specifieke uitkering huisvesting kwetsbare groepen*.

€ 276.300 is overgemaakt naar het BTW-compensatiefonds.

FINANCIËLE-VERHOUDINGSWET

U dient het beschikte bedrag uiterlijk op 15 juli van de jaren volgend op het begrotingsjaar te
verantwoorden, zoals geregeld in de Financiële-verhoudingswet, artikel 17a.

VERANTWOORDING

U verantwoordt via het systeem van single information, single audit (sisa), zoals bepaald in de ministeriële regeling informatieverstrekking sisa. Bij niet tijdig indienen van de verantwoordingsinformatie, treedt het maatregelenbeleid van het ministerie van BZK in werking. Er volgt opschorting van uitbetaling van de algemene uitkering totdat de verantwoordingsinformatie is ontvangen, tot een maximum van 26 weken.

TERUGVORDERINGBELEID

De minister kan vorderen:

a. voor zover er geen (volledige) of onjuiste verantwoordingsinformatie is verstrekt;

b. indien de verantwoordingsinformatie te laat is ontvangen;

c. voor zover de daadwerkelijke kosten lager zijn dan de uitkering;

d. voor zover de uitkering niet rechtmatig is besteed;

e. voor zover de rechtmatigheid van de besteding volgens de controlerende accountant onzeker is.

Indien de verantwoordingsinformatie te laat, niet of niet volledig wordt verstrekt, stelt de minister de uitkering op een lager bedrag vast als volledige terugvordering tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

VASTSTELLEN

Na de laatste verantwoording zal, mits aan alle voorwaarden is voldaan, de uitkering binnen 26 weken definitief worden vastgesteld.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directie Wonen/Woningbouw

Datum

Kenmerk
2020-0000683709

VERDEELSYSTEMATIEK

€ 2.793.700

Conform bijlage bij artikel 2 van de regeling *Specifieke uitkering huisvesting kwetsbare doelgroepen*, als volgt verdeeld over de projecten:

- € 400.400 – voor project flexibele woonplekken
- € 118.300 – voor project Skaeve huses
- € 2.275.000 – voor project tijdelijke woningen Winkelsteeg

INDICATOREN

De volgende indicatoren worden uitgevraagd:

- Besteding (jaar T)- Aard controle R
- Cumulatieve besteding (t/m Jaar T)- Aard controle n.v.t.
- Besteding (jaar T) aan projecten die niet zijn opgenomen in de toezegging
  - Aard controle n.v.t.
- Eventuele toelichting op niet volgens plan / aanvraag uitgevoerde projecten
  - Aard controle n.v.t.
- Eindverantwoording (Ja/Nee)- Aard controle n.v.t.

CORRESPONDENTIE

Voor inhoudelijke vragen over deze uitkering kunt u contact opnemen met Michelle van Dijk, Aniek Derkx, Bob van Meijeren of Prescillia van Noort via postbuswoningmarkt@minbzk.nl. Voor vragen over de verantwoordingsprocedure kunt u contact opnemen via postbusibi@minbzk.nl.

Hoogachtend,

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze,

Erik Jan van Kempen
Programma directeur-generaal Omgevingswet

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directie Wonen/Woningbouw

Datum

Kenmerk
2020-0000683709

BEZWAAR

Overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht kan tegen deze beschikking schriftelijk bezwaar worden gemaakt door degene wiens belang rechtstreeks bij deze beschikking is betrokken. Daartoe moet binnen zes weken na de dag van verzending van deze beschikking een bezwaarschrift worden ingediend bij de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en bevat ten minste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van deze beschikking alsmede de reden(en) waarom de beschikking niet juist wordt gevonden. Het bezwaar schort de werking van deze beschikking niet op.

ARCHIEFEXEMPLAAR

Nijmegen

Min. v. Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147
2511 DP 'S-GRAVENHAGE

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
Telefoon: 14024
E-mail: gemeente@nijmegen.nl

Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Datum: 8-12-2020
Datum uw brief: 03/12/2020
Betreft: ontvangstbevestiging

Ons kenmerk
E20.005956
Uw kenmerk
2020-0000096382

Geachte Min. v. Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Wij hebben uw bericht over toekenning specifieke uitkering huisvesting kwetsbare groepen ontvangen op 08/12/2020 en geregistreerd met kenmerk E20.005956.
Voor afhandeling is uw bericht doorgestuurd naar afdeling/bureau MO10 Beleidsontwikkeling.

Uw bericht wordt binnen acht weken afgehandeld, tenzij er sprake is van een afwijkende wettelijke termijn. Indien wij uw bericht niet binnen de geldende termijn kunnen afhandelen, ontvangt u hierover een brief met daarin uitleg over de verdere procedure en de nieuwe termijn van afhandeling.

Mocht er uit uw bericht blijken dat afhandeling of beantwoording niet nodig is, dan zult u verder geen antwoord ontvangen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders

Hoofd Bureau Documentaire Informatievoorziening

Bijlage 3

Bedrijvige stadsbuurt

NDW21: een springplank voor woningzoekenden



WAARDEPROPOSITIE

Op NDW21 in de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg worden vanwege het woningtekort in Nijmegen ca. 500 tijdelijke woningen gerealiseerd. De locatie wordt een aantrekkelijke bedrijvige stadsbuurt waarin een ieder mee kan doen, inclusiviteit staat hoog in het vaandel. Op de locatie worden tijdelijke, kwalitatief degelijke en doelmatige woningen gerealiseerd voor doelgroepen die op de Nijmeegse woningmarkt moeilijk aan een woning komen. Voor de bewoners zijn op het terrein bij uitstek mogelijkheden om wonen en (klein) ondernemerschap te combineren.

De woningen op het terrein hebben een diverse uitstraling die in zijn totaal positief bijdraagt aan de kwaliteit van het gebied. Daarnaast is er verschil in (binnen)kwaliteit van de woningen, deze differentiatie komt terug in de huurprijzen.

Naast het wonen biedt de locatie NDW21 een prettig leef- en werkklimaat door de aanwezigheid van basisvoorzieningen en de beoogde gemeenschapsopbouw. Vanuit een integrale businesscase worden naast een (kleine) 'convenience store' en lichte horeca gezamenlijke plekken voor ontmoeting, klein ondernemerschap, sport en cultuur gerealiseerd.

BEOOGDE TOEKOMSTIGE DOELGROEPEN

We zijn voor de locatie NDW21 nadrukkelijk op zoek naar pioniers: naar ondernemende mensen die naast ruimte voor wonen ook ruimte voor (klein) ondernemerschap zoeken. We denken dat NDW21 voor hen een kansrijke plek is en een gelijksoortige woonplek elders in de stad is niet voorhanden. De aanwezigheid van deze groep mensen met stevige schouders vinden we een randvoorwaarde voor een inclusieve wijk. Een deel van de woningen op de locatie wordt daarom in de huursegmenten duur sociaal en middelduur verhuurd. Om tot een afgewogen mix van de beoogde doelgroepen te komen hebben we onderstaand onderscheid in doelgroepen en woningtypen gemaakt.

STUDENTEN JONGEREN	· 125 eenheden van ca 24 m2 (doelmatig, kwaliteit tijdelijke bouw en goedkoop, ≤ € 442,46), waarvan 75 studentenwoningen en 50 woningen voor jongeren tot 23
ALLEENSTAANDEN: STARTERS SPOEDZOEKERS STATUSHOUDERS (EVT. EXPATS)	· 225 eenheden van ca. 40 m2 (doelmatig, kwaliteit tijdelijke bouw en betaalbaar, > € 442,46 ≤ € 633,25) · 100 eenheden van ca. 50 à 60 m2 (hogere kwaliteit, duur sociaal > € 678,66 ≤ € 752,33) · 50 eenheden van ca. 60 m2 (nadruk op hogere kwaliteit, middelduur (> € 752,33 ≤ € 850,-) · + 10-15 (C)PO (rol gemeente)

De woningen in dit gebied zijn voornamelijk bedoeld voor mensen die op de woningmarkt van Nijmegen niet een geschikte woning kunnen vinden. Deze 'kwetsbare doelgroepen' op de woningmarkt wordt door de landelijke overheid als volgt beschreven:
'In de basis worden deze groepen gedefinieerd als arbeidsmigranten, dak- en thuislozen en overige spoedzoekers. Onder spoedzoekers worden mensen verstaan die snel huisvesting nodig hebben en daar niet op kunnen wachten. Het kan hier bijvoorbeeld gaan om mensen die uitstromen uit een intramurale setting, maar ook om studenten, mensen in scheiding of personen die door schulden of ontslag niet in hun woning kunnen blijven'.[1]



KERNWAARDEN BEDRIJVIGE STADSBUURT:

- springplank voor de woningzoekenden, woonruimte voor spoedzoekers;
- samen prettig wonen, werken, leven en beleven;
- levendigheid, ontspanning en ontmoeten;
- pionieren en innoveren;
- maatschappelijk en sociaal (klein) ondernemerschap.

Ook voor mensen die begeleiding nodig hebben bij het dagelijks leven biedt deze locatie een optie om prettig te wonen. Middels maatwerk wordt door de WBB (Werkgroep Bijzondere Bemiddeling), zowel a.d.h.v. de individuele vraag als waar deze vraag het beste past op de locatie gekeken op welke wijze mensen met een ondersteuningsvraag hier een woning kunnen krijgen. Een inclusieve wijk betekent namelijk ook dat mensen met minder sterke schouders op deze locatie een plek kunnen krijgen.

Iedere keer opnieuw wordt gekeken naar de juiste balans van mensen zonder en mensen met een begeleidingsvraag. Op het totaal willen we geen verdeling in doelgroepen gerelateerd aan aantallen van zorgorganisaties maar we streven naar een inclusieve buurt waarin ook deze mensen onderdeel zijn van de gemeenschap. In relatie met het omliggende gebied waarin naast bedrijven ook een aantal zorgorganisaties reeds is vertegenwoordigd.

Aanvullende randvoorwaarden voor het realiseren van een inclusieve wijk op deze plek zijn:

- vooraf een breed basisteam gereed, eventueel aangevuld met afspraken vanuit het moderne devotietraject inclusieve buurten voor mensen met een begeleidingsvraag;
- er is een gezamenlijk ontwikkelde steunstructuur, dat wil zeggen één betrokken team met verschillende professionals, bij voorkeur financieel ontschot.

WELK TOTAALPROGRAMMA KUNNEN TOEKOMSTIGE BEWONERS VERWACHTEN?

Op de locatie NDW21 wordt een gedifferentieerd programma gerealiseerd. Randvoorwaarden voor het programma zijn:

- (buiten)ruimte voor ontmoeten (op het terrein);
- ruimte voor voorzieningen (o.a. lichte horeca) en klein ondernemerschap op het terrein of in de directe omgeving;
- voldoende parkeergelegenheid (zowel auto als fiets);
- voldoende mogelijkheden huisvuil af te voeren;
- nog nader te maken afspraken over veiligheid.

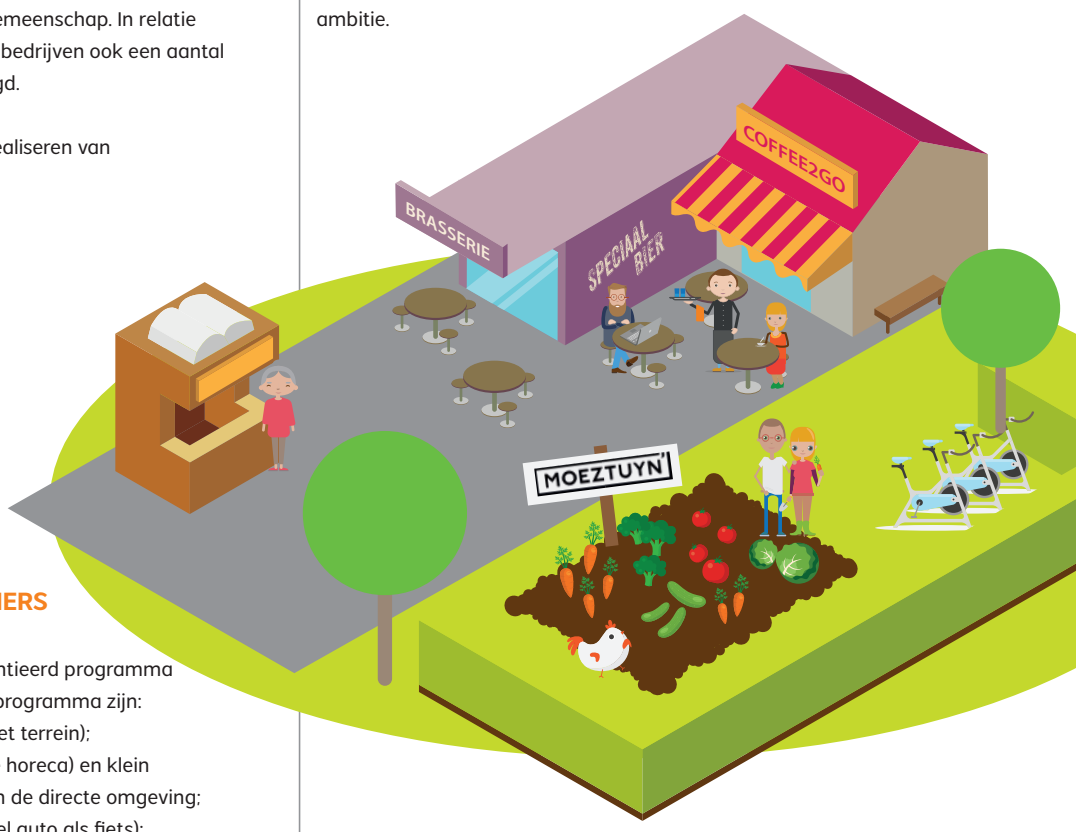
ACTIE: de gemeente controleert of het stedenbouwkundig plan voldoet aan eigen richtlijnen voor parkeren en afvoer huisvuil.

Het randvoorwaardelijke ontmoeten op de locatie delen we op in drie delen en wordt als volgt ingevuld:

1. ruimte voor ontmoeting in het gebouw of in de directe nabijheid van de woning. Wanneer ontmoetingsruimten in het gebouw worden opgenomen zijn deze verdisconteerd in de huur;
2. directe buitenruimte om het woonblok, een plek om buiten te zitten;
3. algemene ontmoetingsruimte(n) (centraal, in het hart) op het terrein. Deze algemene ontmoetingsruimte(n) is/zijn ingevuld door een combinatie van functies: een supermarktje, ruimte om te werken (bijv. ateliers), lichte horeca en bijv. mogelijkheden voor sport/spel.

ACTIE: de gemeente maakt een inventarisatie van geïnteresseerde partijen voor deze ruimte(n).

We zien kansen dit voor betrokken partijen aantrekkelijk te maken door een integrale aanpak en businesscase. Dit wil zeggen dat de voorzieningen worden gebundeld en dat er voor de exploitatie een exploitant wordt gezocht die het geheel exploiteert (voorbeeld van de campingbaas), of met verschillende partijen die zich verenigen in een collectief. Voorwaardelijk is dat hiervoor voldoende ruimte is op een centrale plek op het terrein. Momenteel is een relatief groot deel van het terrein aangewezen voor particulier opdrachtgeverschap. Onderzocht moet worden of in het stedenbouwkundig ontwerp de verschillende plekken voor ontmoeting en werken voldoende zijn en aansluiten bij de ambitie.



ACTIE: de gemeente onderzoekt of de randvoorwaardelijke plekken voor ontmoeting gerealiseerd kunnen worden en of uitwisseling van ruimte kan plaatsvinden tussen PO en ontmoeten waar nodig.

Kwaliteit van de woningen

De woonruimte op de locatie is van een kwaliteit hoger dan een containerwoning. Dit betekent o.a. dat de woningen minimaal voldoen aan een goed binnenklimaat op bijv. het gebied van geluid en temperatuur. We verwachten dat de kwalitatief goede woonruimte bijdraagt aan het wortelen van de bewoners op de locatie.
De wooneenheden worden voor verschillende huurprijzen verhuurd en hebben een afwisselende uitstraling. Aan het exterieur van de wooneenheden is echter niet te zien dat op basis van oppervlakte en een hoger binnenafwerkingsniveau wordt gedifferentieerd. We streven naar een mix van verschillende typen woningen per woonblok. De kleinere eenheden voor studenten worden om praktische redenen in één woonblok gerealiseerd.

[1] *Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 6 november 2020, nr. 2020-0000602571, houdende vaststelling van regels voor het verstrekken van een eenmalige specifieke uitkering aan gemeenten ten behoeve van de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Via: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2020-58877.html.*

02-09-21 01-0612 integrale visie Winkelsteeg

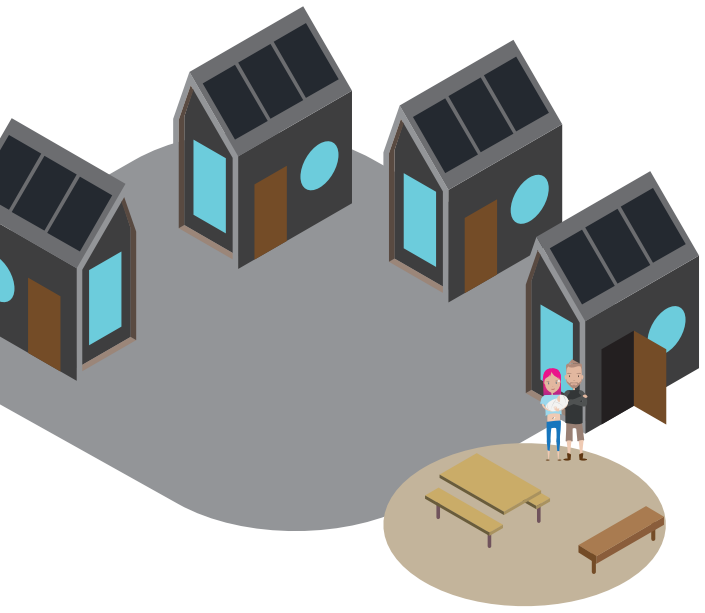
Voorzieningenniveau

Op de locatie is voldoende ruimte om (spontaan) te ontmoeten aanwezig. Daarnaast is op het terrein een bepaald voorzieningenniveau vereist om tot een goed woon- en leefklimaat te komen. Dit wordt bewerkstelligd door in ieder geval een 'convenience store' op of rond het terrein te realiseren voor de dagelijkse boodschappen. Dit winkeltje wordt bij voorkeur geïntegreerd met de algemene (ontmoetings)ruimte centraal op het terrein.

Als blijkt dat het woonprogramma voor het terrein te fors is en het noodzakelijke voorzieningenniveau niet gerealiseerd kan worden, wordt het woonprogramma afgeschaald. Het basisvoorzieningenniveau c.q. ruimte voor ontmoeten en de convenience store is randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling.

Uitgangspunten voor het programma zijn:

- woningtoewijzing vanuit de corporaties: iedere corporatie verhuurt verdeeld naar rato de eigen woningen;
- gezamenlijk beheer door een samengesteld team vanuit de corporaties in nauwe samenwerking met de gemeente en intermediaire partijen.



WAT KUNNEN BEWONERS HIERVOOR BETALEN

Doordat de ruimte op locatie NDW21 beperkt is worden de units gestapeld gerealiseerd. Het grootste deel van de woningen wordt onder de huurtoeslaggrens verhuurd. De specificatie van de huurprijzen en aantallen is als volgt:

Grootte	Aantal	Huurprijs (max)	Specificatie
24 m2	125 eenh,	€ 442,-	Kwaliteit tijdelijke bouw (met evt. extra's)
40 m2	225 eenh.	€ 663,-	Deels sober en doelmatig, deels kwaliteit permanente bouw
50 à 60 m2	100 eenh.	€ 752,-	Deels sober en doelmatig, deels kwaliteit permanente bouw
60 m	50 eenh.	€ 850,-	Kwaliteit permanente bouw

75 eenheden van 24 m2 voor studenten zijn voor aandeel van SSHN. De verdeling van de resterende woningen naar eigenaar vindt in eerste instantie plaats o.b.v. marktaandeel in Nijmegen.

De bewoners (met uitzondering van de studenten) hebben in de basis een regulier huurcontract. Pas in de laatste 5 jaar worden tijdelijke huurcontracten aangeboden. Hiervoor wordt gekozen om de opbouw van de gemeenschap (buurtbinding) te stimuleren. Verwacht wordt dat op basis van deze werkwijze aan 15% van de bewoners een verhuiskostenvergoeding verstrekt moet worden. De studenten wordt van meet af aan een tijdelijk contract geboden. Ook de middeldure huurwoningen worden met een tijdelijk contract verhuurd als deze worden verhuurd aan expats.

EIGENAARSCHAP

De betrokken corporaties zijn verantwoordelijk voor (sociale) verhuur, beheer en leefbaarheid van de complexen en het direct omliggende terrein. Daarnaast zijn zij met de gemeente gezamenlijk verantwoordelijk voor de leefbaarheid in het gehele gebied. Eventuele afwijkingen in kosten en opbrengsten hiervan kunnen worden vereffend, de corporaties delen in deze zoet en zuur. Hiervoor gaan de corporaties een samenwerkingsovereenkomst aan. De beheerkosten van de woningen zijn voor de corporaties.





De gemeente Nijmegen is eigenaar van de grond en is naast haar taken t.b.v. de processen voor ruimtelijke ordening en het aanbrengen van nutsvoorzieningen verantwoordelijk voor het beheer van het openbaar gebied. De kosten hiervan zijn voor de gemeente. Daarnaast is de gemeente de initiatiefnemer om de algemene ruimte(n) en (randvoorwaardelijke) voorzieningen tot een haalbare businesscase te brengen.

De gemeente en de corporaties inventariseren en selecteren in gezamenlijkheid (een) partij(en) die als intermediair kunnen optreden in de placemaking voor het terrein en het ontwikkelen en exploiteren van de functies in het centrale gebied. De gemeente heeft hierin de trekkende rol.

PARTNERSCHAP

Dit onderdeel wordt na besluitvorming verder concreet gemaakt waarbij de gemeente initiatiefnemer is. Door de corporaties en gemeente worden de woningen en overige (algemene) ruimten gerealiseerd, beheerd en leefbaar gehouden. Om te zorgen dat voornamelijk de overige (algemene) ruimten plekken worden waar deze voor bedoeld zijn is een intermediaire partij nodig. De expertise van deze partij ligt in de ondersteuning bij placemaking en kwartiermaken voor het terrein. De partijen samen geven invulling aan de placemaking en de kosten hiervoor worden onderling evenredig verdeeld.

De intermediaire partij (voorbeelden zijn: Stichting Hubert of BUUR) verbindt zich aan de locatie en blijft dit minimaal een aantal jaar doen. Door de gemeente en de intermediaire partij worden (maatschappelijke) bedrijven, bij voorkeur uit de wijk, aangetrokken om een sociaal ingebed concept voor de buurtsuper/ontmoetingsplek en aanvullend eventueel invulling van algemene ruimten in te vullen. De partijen verbinden zich op de kernwaarden van de wijk. Al benaderde partijen zijn **Driestroom, HAN, Heinz Kraft en Stichting Hubertus.**

HOE BETREKKEN WE DE TOEKOMSTIGE BEWONERS BIJ DIT PROCES?

Om bewoners bij de ontwikkeling te betrekken en betrokken te houden wordt door betrokken partijen (corporaties, gemeente en intermediaire partij) een bewonersplatform opgericht (vorm evt. nog aan verandering onderhevig, maar bij voorkeur digitaal) waarop geïnteresseerden die enthousiast zijn over het concept (early adopters/pioniers) kunnen meedenken over deelconcepten op de locatie en de eerste verbindingen leggen voor een (deel)gemeenschap. De intermediaire partij is hierin de trekker en stuurt het proces.

Wellicht kunnen de early adopters en meedenkers zich verzekeren van een plek op de locatie. De daadwerkelijke mogelijkheden en uitwerking hiervan worden nog nader onderzocht.



PORTAAL woonwaarts Nijmegen TALIS ssh& WoonGenoot

Bijlage 4



JvdZ 23/05/2021

Bijlage 5

Duurzaamheidsuitgangspunten Nieuwe Dukenburgseweg

Nijmegen als duurzame stad is een van de 4 hoofdopgaven van de Omgevingsvisie. We hebben de ambitie om voorop te lopen op het gebied van duurzaamheid en toekomstbestendigheid. We gaan uit van duurzaam grondgebruik, waarbij ontwikkelingen waarde aan de stad toevoegen en een bijdrage leveren aan het oplossen van onze grote opgaven. Circulair bouwen, klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en energieneutraal zijn hierbij centrale (samenhangende) thema's, die ook elders in de stad vorm krijgen.

Circulaire stad
De regio Arnhem-Nijmegen wil zich profileren als circulaire regio. Dit uit zich onder meer in de met het Rijk afgesloten woondeal waarin nadrukkelijk deze groene ontwikkeling aan de groeiopgave van de regio gekoppeld is. In de nieuwe woningbouwplannen spannen wij ons in om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen. Vanaf 2030 wil de regio minimaal 50% circulair bouwen om uiteindelijk in 2050 te komen tot een circulaire leefomgeving. We streven daarom naar circulaire woningbouw, het liefst met gebruik van hernieuwbare organische bouwmaterialen (bijvoorbeeld hout, vlas, schapenwol etc.). We gebruiken de GRP methodiek als ontwerptool en beoordelingsmethodiek om de duurzaamheid van gebouwen in beeld te brengen.

Onze ambitie is om van de bouw een drijvende kracht te maken voor de circulaire economie. Daarom hebben we ons ook aangesloten bij de City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen. We willen laten zien dat het grootschalig circulair en conceptueel bouwen van woningen niet ten koste gaat en mag gaan van snelheid en betaalbaarheid. Daarbij zijn er verschillende manieren om circulair bouwen in te vullen:

1. Biobased bouwen, waarbij de ambitie is om structureel meer biobased materiaal toe te gaan passen in woningbouwprojecten, en tevens beleidsmatig te verankeren en te stimuleren. 'Biobased materiaal' is hierbij materiaal dat CO2 opslaat en hernieuwbaar is.
2. Geïndustrialiseerd conceptueel bouwen, waarbij de ambitie is om zoveel mogelijk nieuwbouwwoningen:
   a. Geïndustrialiseerd te laten produceren, om de productie te versnellen, de kwaliteit van de woningen te optimaliseren en afval- en reststromen te minimaliseren tijdens de productie;
   b. Conceptueel te realiseren, waarmee variatie mogelijk is in woningtype, -vorm en -stijl.
3. Waarderings- en financieringsmodellen, waarbij de ambitie is om circulair bouwen zo te gaan waarderen, dat de totale kosten en opbrengsten over de gehele levensduur – inclusief restwaarde en maatschappelijke kosten en baten – kunnen worden meegenomen in de financiering en waardering van vastgoed.

In de Grond- weg en waterbouw onderschrijft Nijmegen de uitgangspunten van de Green Deal Duurzaam GWW 2.0; samen met onze ketenpartners willen we de verduurzaming in de sector structureel aanjagen. Voor het afwegen van duurzame keuzen maken we o.a. gebruik van het ambitieweb en Dubocalq. We streven naar een gesloten grondbalans.

Klimaat adaptief
Nijmegen ligt in een kwetsbaar landschap dat gevoelig is voor hitte, droogte en wateroverlast. Klimaatverandering heeft bijvoorbeeld effect op piekbuien. Plekken in de stad met dichte bebouwing zijn gevoelig voor hittestress. Samen met partners in de regio, zoals gemeenten, provincie en waterschapen en vele andere organisaties, werken we daarom aan een regionale adaptatie strategie om een klimaatbestendige regio te zijn.

Water, droogte en hitte
De opgave voor een klimaatbestendige wijk vraagt om een integrale blik waarbij de combinatie van inrichting, architectuur, (bodem)infrastructuur en beplanting zorgen voor een aangenaam klimaat.
Concreet gaat het bijvoorbeeld om de situering van gebouwen voor schaduwwerking, keuze van materialen, het beperken van verharding en de keuze van het type verharding, wortelruimte en kwalitatief goede grond voor planten en bomen, groene daken en natuurlijk de waterhuishouding.
Het is onze ambitie dat het watersysteem zichtbaar (bovengronds) is en een positieve bijdrage levert aan het woon- en verblijfsklimaat en recreatieve en ecologische kansen schept. De waterhuishouding vormt in een integraal onderdeel van de stedenbouwkundige opgave. We maken een robuust watersysteem nodig dat rekening houdt met de impact van klimaatverandering, en zodoende zowel toenemende piekbuien als drogere perioden aankan. We belasten het riool niet met regenwater, dat stroomt via een bodempassage naar het oppervlaktesysteem. Zo zorgen het watersysteem en het groennetwerk voor een klimaatbestendige, gezonde openbare ruimte.

Natuurinclusief bouwen
In de Omgevingsvisie kiezen we voor natuurinclusief bouwen. We nemen de natuur vanaf het begin mee bij de planontwikkeling en gaan uit van de gebiedsspecifieke kansen. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen bewust ruimte creëren voor natuur, in de groenstructuur en bij/in gebouwen. Natuurinclusief bouwen is een van de maatregelen om die ambitie te realiseren. Dit is niet alleen goed voor de flora en fauna, maar ook voor klimaatadaptatie en de belevingswaarde van toekomstige bewoners. We bouwen hiervoor voort op de Toolbox Natuurinclusief Bouwen en Ontwikkelen die we voor de Waalsprong en het Waalfront hebben opgesteld.

Energieneutraal
Nijmegen heeft de ambitie om uiterlijk in 2045 energieneutraal en aardgasvrij te zijn. Een forse opgave waarbij we (regionaal) samenwerken met veel partijen, waaronder gemeenten, waterschappen, provincies, lokale (burger)initiatieven, ARN, Engie, Liander, woningbouwcorporaties, ondernemers en maatschappelijke organisaties. We zetten maximaal in op oplossingen in het stedelijk gebied. Energiebesparing is een eerste vereiste om de energievraag te minimaliseren.

Bijlage 6

BRINK

MEMO

ONDERWERP	Duurzaamheidsambitie gemeente Nijmegen
PROJECT	NDW21
DATUM	18 februari 2021
REFERENTIE	B001802/20210205-1/JPo/ISO:CB/CBo

01 Inleiding

Gemeente Nijmegen heeft een notitie opgesteld met de uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid voor de NDW21-ontwikkelig. De notitie is verstrekt op 3 februari 2021 en is ongenummerd en niet gedateerd. Voor zover bekend heeft de notitie op dit moment geen formele status. De notitie bevat een verkenning en een uitwerking van bestaand beleid. In *deze* memo geeft Brink namens de werkgroep van de woningcorporaties een reactie op de notitie. Brink houdt de hoofdstukindeling aan die de gemeente in haar notitie hanteert.

02 Circulaire stad

De woningcorporaties verwachten bij de ambities van gemeente Nijmegen, zoals gedefinieerd in de notitie, aan te kunnen sluiten:

- De woningcorporaties werken aan een gezamenlijke businesscase waar zij alle achter staan. Vooralsnog zitten zij op de lijn van een gedifferentieerd programma met geïndustrialiseerde conceptwoningen op het niveau Bouwbesluit *tijdelijke* bouw en op het niveau *permanente* bouw. Met name deze laatste categorie kan twee, drie en zelfs meer levens krijgen op andere locaties. Dit is de ultieme vorm van circulariteit.
- Voor beide categorieën woningen geldt dat zij onder optimale omstandigheden in fabrieken worden geproduceerd. De productie bestaat vooral uit droge assemblage, waarbij de woningen in de toekomst – beter dan traditioneel gebouwde woningen – eenvoudig te demonteren zijn. Producten, componenten en materialen kunnen hierdoor uitstekend worden gescheiden en hergebruikt.
- De meeste potentiële leveranciers van de geïndustrialiseerde conceptwoningen beschikken over een ISO14001 gecertificeerde milieuzorgsystemen.
- De notitie van de gemeente stelt geen eis aan de GPR-score, maar vermeldt GPR wel als beoordelingssystematiek. In het algemeen heeft geïndustrialiseerd conceptueel bouwen een (zeer) hoge GPR-score.
- De aanleg van de infrastructuur en het terrein zal de gemeente voor een belangrijk zelf doen. Aansluiten bij Ambitieweb voor duurzame GWW is voor de woningcorporaties een prima vertrekpunt, ook voor de delen van het terrein die de woningcorporaties zelf of in combinatie met de gemeente aanleggen.

03 Klimaatadaptief bouwen

De woningcorporaties sluiten bij de inrichting van het terrein (waterhuishouding, beplanting etc.) graag aan bij de insteek van gemeente Nijmegen op het gebied van water, droogte en hitte, zoals verwoord in de notitie van de gemeente; een en ander voor zover mogelijk binnen de doorontwikkelde geïndustrialiseerde conceptwoningen die op de markt beschikbaar zijn.

Wat betreft de stedenbouwkundige opzet gaan de woningcorporaties ervan uit dat de gemeente deze reeds heeft afgestemd op haar eigen uitgangspunten; en dat hiermee de stedenbouwkundige opzet en de situering van de woongebouwen en andere elementen (zo goed als) vast staan.

De leveranciers die doorontwikkelde geïndustrialiseerde conceptwoningen aanbieden, hebben voor zover bekend nog geen groene daken in hun protfolio.

Natuurinclusief bouwen heeft betrekking op zowel de gebouwen als op het terrein. Voor de gebouwen geldt ook hier dat de mogelijkheden voor geïndustrialiseerde conceptwoningen nog beperkt lijken, maar de woningcorporaties nemen het onderwerp graag mee in de uitvraag aan de markt.

04 Energieneutraal

Gemeente Nijmegen werkt toe naar een aardgasvrije en energieneutrale stad in het jaar 2045, wanneer de ca. 500 woningen in de NDW21-ontwikkeling er niet meer zullen staan. Wij streven natuurlijk naar het realiseren van woningen zonder aardgasaansluiting, maar vernemen graag of dit uitgangspunt voor de gemeente een noodzakelijke eis is of een ambitie. Op basis van het verwachte gedifferentieerde programma zal een deel van de woningen voldoen aan BENG, namelijk de woningen op niveau Bouwbesluit *permanente* gebouwen. BENG is niet hetzelfde als energieneutraal, maar een BENG-woning vermindert de energievraag drastisch. Voor de woningen op het niveau Bouwbesluit *tijdelijke* bouw gelden minder strenge eisen. Deze woningen voldoen niet aan BENG, maar hebben een energieprestatie die in elk geval veel beter is dan de gemiddelde *bestaande* sociale huurwoning.

- x - o - x - o - x -

Bijlage 7

Notitie beeldkwaliteit NDW21

Gebiedsontwikkeling Winkelsteeg

Overtuigingskracht
Het project NDW21 is van grote betekenis voor ontwikkeling van Winkelsteeg tot werk- woongebied. Het kan een katalysator worden voor de verdere de gebiedsontwikkeling. NDW21 wordt de eerste plek op Winkelsteeg waar we de stad laten zien dat het kán; goed wonen én werken in een gemengd gebied! Het is daarom van essentieel belang dat het project overtuigingskracht heeft naar de stad. Door op NDW21 een prettige, dynamische woonomgeving te bieden wordt bijgedragen aan een verandering in het imago van de Winkelsteeg als mogelijke woonplek.

In dit licht is het van groot belang dat, ondanks het tijdelijke karakter van NDW21, de inrichting van de openbare ruimte een aangename leefomgeving biedt en het aanzicht van de gebouwen kwaliteit uitstraalt.

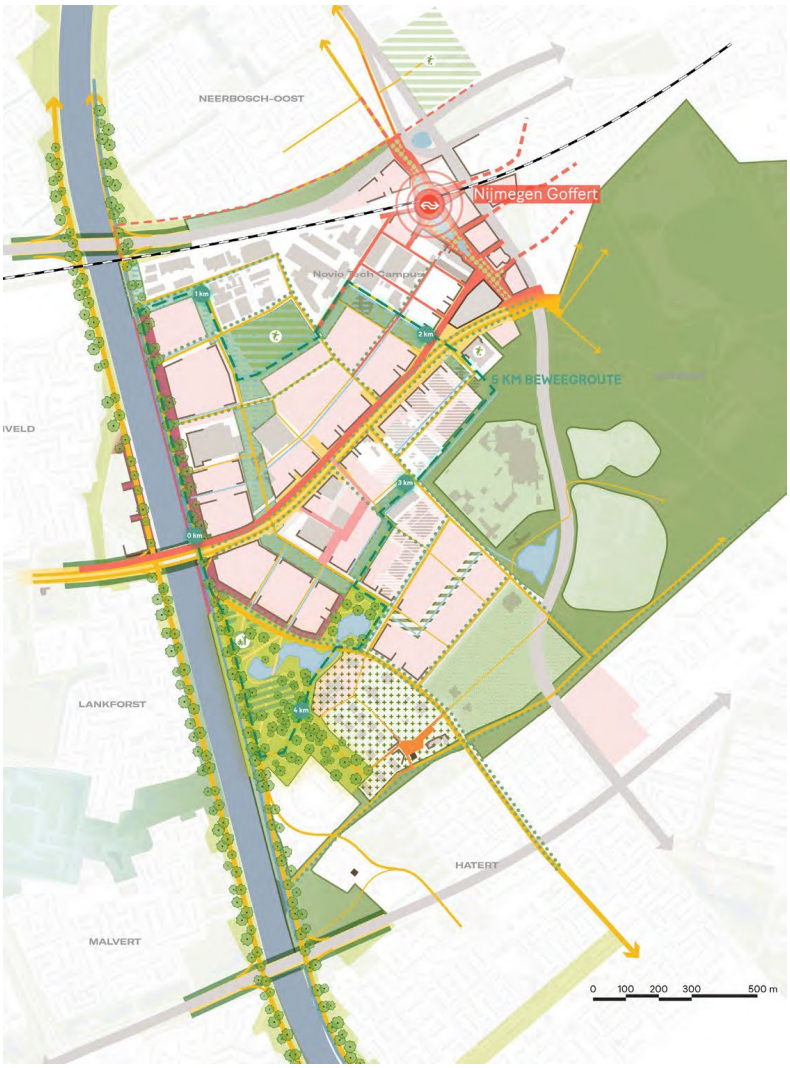
Ruimtelijk raamwerk
In de gebiedsvisie Winkelsteeg wordt het bestaande bedrijventerrein getransformeerd naar een gemengd, stedelijk gebied met veel ruimte voor werkgelegenheid, wonen en groen. De transformatie van het gebied is opgehangen aan een viertal ankerpunten; plekken die een belangrijke programmatische impuls geven en cruciaal zijn voor de identiteit van Winkelsteeg in 2035; de stationsomgeving (Stationscampus) het gebied rondom de Dukenburgse brug (Kanaalknoop), de Nieuwe Dukenburgseweg en park Winkelsteeg. Voor Winkelsteeg is een ruimtelijk raamwerk vastgelegd als kader voor de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied.

Twee componenten van het ruimtelijk raamwerk hebben een raakvlak met NDW21.
Groene ring Landschap is een belangrijke drager in het raamwerk van Winkelsteeg. Door middel van een nieuwe, ringvormige groenstructuur wordt het Goffertpark met het Maas-Waalkanaal en park Winkelsteegh verbonden. Het wordt een multifunctionele groenstructuur die ook een (recreatieve) verbinding vormt tussen de verschillende deelgebieden binnen Winkelsteeg.

Een deel van de toekomstige 'groene ring' ligt in het gebied en vormt binnen het gebied een beeldbepalende, groene ruimte met ontmoetingsplekken, sportaanleidingen en een wandelpad naar park Winkelsteeg.

Nieuwe Dukenburgseweg De Nieuwe Dukenburgseweg wordt een levendige stadsstraat die de Stationscampus en Kanaalknoop verbindt en gaat fungeren als de levendige ruggengraat van het gebied Winkelsteeg. De straat krijgt een vriendelijker profiel met meer verblijfskwaliteit en meer ruimte voor voetgangers. Aan weerszijden van de straat verrijst een divers aanbod aan gebouwen met bedrijfsruimten, levendige plinten en appartementen op de hogere verdiepingen.

De inrichting en het profiel van de nieuwe stadsstraat moet nog worden uitgewerkt, maar het is al wel duidelijk dat de (tijdelijke) gebouwen langs de Nieuwe Dukenburgseweg naar de straat gericht moeten zijn (representatiever voorgevels en entrees) en in lijn met bestaande bebouwing moeten komen te staan.



ruimtelijk raamwerk Winkelsteeg



Voorbeeld mogelijk profiel stadsstraat



Referentiebeeld gebouwen aan de straat

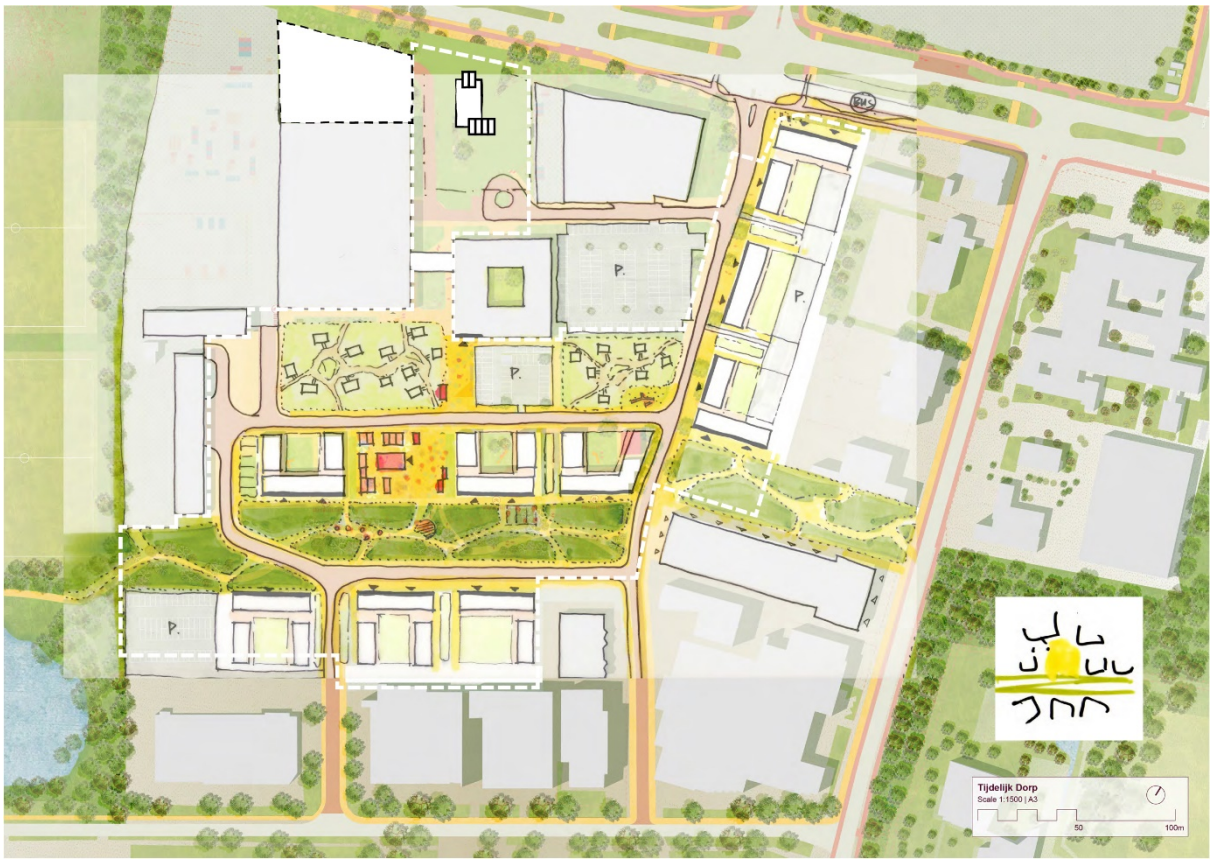
NDW21, een gemeenschap

Het project NDW21 is de pionier in de gebiedsontwikkeling van Winkelsteeg. Doel van het project is een snelle realisatie van 500 tijdelijke woningen voor een- en tweepersoons huishoudens die in combinatie met werkruimten, recreatie- en ontmoetingsplekken een *buurt* vormen. Een gemeenschap waar mensen samen wonen en samenwerken. Juist in de pioniersfase van Winkelsteeg als woonplek is een sterk gemeenschapsgevoel van belang.

Om toekomstige bewoners zich verbonden te laten voelen met elkaar én met de plek waar ze wonen is het belangrijk

- het gebied een zekere ‘eigenheid’ te geven;
- om in het gebied plekken te maken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, zowel in de openbare ruimte als in de gebouwen;
- dat de openbare ruimte en de woongebouwen niet overduidelijk ‘tijdelijkheid’ uitstralen. In iets tijdelijks wortelt men niet.

Smaakmakers
De aanwezigheid van het Archeologisch depot en het Heinz Innovation Centre kan benut worden als ‘smaakmaker’ om het gebied eigenheid te geven rondom de thema’s innovatie & historie op het gebied van voeding & ambacht. Denk aan het gebruiken van beschikbaar historisch, bouwkundig materiaal bij de inrichting van de openbare ruimte of het gebruiken van gevels voor verticale landbouw.



Schetsontwerp NDW21

Openbare ruimte

In het binnengebied zijn 2 sferen te onderscheiden; de groenzone met kernwoorden rust, ontmoeten, ontspannen & bewegen en een meer dynamisch gebied met het karakter van een shared space, waar het ontmoeten, ondernemen en beleven meer centraal staat. Hier bevindt zich ook het bruisend hart van het gebied: een levendige plek waar kleine bedrijfjes en (horeca)voorzieningen een plek krijgen en waar ruimte is voor ongeplande activiteiten. Verplaatsbaar groen.

Een tot in de puntjes ontworpen en overal strak aangeharkte openbare ruimte past niet bij het dynamische werk-woonmilieu van NDW21. Maar vanwege het diverse karakter van de bebouwingen in het gebied is het wel van belang dat de inrichting van de openbare ruimte bijdraagt aan een ruimtelijke samenhang in het gebied. Ook willen we onnodige verrommeling voorkomen door fietsenstallingen, bergruimten, en ruimte voor afvalinzameling in de bouwblokken op te nemen.





Referentiebeelden tijdelijke werkpanden en shared space.

PM Referentiebeelden groenzone

Gebouwen

Gebouwen mogen niet overduidelijk tijdelijkheid uitstralen. Het tijdelijk wonen is al veel verder doorontwikkeld dan de containerwoningen van weleer. Het streven is de uit modulaire units opgetrokken woonblokken een architectonische uitstraling te geven die past bij een woongebouw (bij voorkeur in samenwerking met een architect). Door de verschillende wooncomplexen daarbij een herkenbaar eigen vormgeving te geven kunnen bewoners zich meer identificeren met 'hun' woonblok wat ook weer bijdraagt aan de verbonden tussen bewoners.
Enige variatie en reliëf in het gevelbeeld voorkomt dat de woonblokken een grootschalig karakter krijgen als gevolg van een grote mate van herhaling.

materiaalgebruik; bij voorkeur toepassing van hout in de gevels; duurzaam?

Door de U-vormige opzet van de woonblokken ontstaan semi-openbare hoven die door bewoners als gezamenlijke tuinen gebruikt kunnen worden. Omwille van een goede woonkwaliteit is een zorgvuldige vormgeving van de overgangen van (semi)openbaar naar privé van belang.

Archeologisch depot
Het archeologisch depot wordt uitgebreid en krijgt een meer publieke uitstraling.
De vernieuwing en uitbreiding biedt de uitgelezen kans om van het (regionaal) depot meer aan de stad te presenteren. Door de werkplekken en publieksruimten te combineren in de plint van een nieuw gebouwdeel aan de zijde van Nieuwe Dukenburgseweg wordt het depot meer zichtbaar en ook fysiek toegankelijk vanaf de straat. Voor de transformatie van de Nieuwe Dukenburgseweg naar een stradstraat is het van belang dat de een-laagse uitbreiding van het depot (op termijn) voorzien kan worden van een aantal woon-verdiepingen.
De nu nog onaantrekkelijke, blinde gevels kunnen ruimte bieden aan verticale landbouw, maar ook een canvas zijn waarop zichtbaar gemaakt wordt wat er in het gebouw gebeurd.

Referentiebeelden gebouwen









Referentie tijdelijke werkgebouwen



Bijlage 8

BRINK

MEMO

Definitief

ONDERWERP	Ruimtelijke kwaliteitsambitie gemeente Nijmegen
PROJECT	NDW21
DATUM	18 februari 2021
REFERENTIE	B001802/20210205-1/JPo/ISO:CB/CBo

01 Inleiding

Gemeente Nijmegen heeft een notitie opgesteld met de uitgangspunten op het gebied van ruimtelijke kwaliteit voor de NDW21-ontwikkelig. De notitie is gedateerd op 28 januari 2021, verstrekt op 3 februari 2021 en ongenummerd. Voor zover bekend heeft de notitie op dit moment geen formele status. De notitie bevat een verkenning en een uitwerking van bestaand beleid. In *deze* memo geeft Brink namens de werkgroep van de woningcorporaties een reactie op de notitie. Brink houdt de hoofdstukindeling aan die de gemeente in haar notitie hanteert.

02 Gebiedsontwikkeling Winkelsteeg

De woningcorporaties onderschrijven het hoofduitgangspunt van de gemeente zoals verwoord in de notitie, namelijk dat de inrichting van de openbare ruimte van NDW21 – ondanks het tijdelijke karakter – een aangename leefomgeving biedt en het aanzicht van de gebouwen kwaliteit uitstraalt.

De woningcorporaties onderschrijven de voorgestelde uitwerking van het ruimtelijke raamwerk op NDW21, zoals de gemeente dit heeft verwoord onder *Groene ring* en *Nieuwe Dukenburgseweg*. Het referentiebeeld “gebouwen aan de straat” past in de visie van de woningcorporaties, met dien verstande dat de bouwhoogte afwijkt van het NDW21-plan en dat de differentiatie van de woongebouwen groter is dan – op basis van een kostenneutrale businesscase binnen een exploitatietermijn van 20 jaar én geïndustrialiseerde conceptbouw – kan worden verwacht. De gebouwen in de afbeelding hebben een duidelijk afwijkende plint. Hoewel niet uit te sluiten is dat de bouwlaag op maaiveld deel anders wordt ingevuld dan de andere bouwlagen, zal het uiterlijk van de gebouwen minder gedifferentieerd zijn dan de afbeelding laat zien. Wat dat betreft geven de beelden op de laatste twee bladzijden van de notitie van de gemeente een realistischer beeld.

03 NDW21, een gemeenschap

De woningcorporaties kunnen zich vinden in de tekst onder *NDW21, een gemeenschap*. Wel merken de woningcorporaties op dat verticale landbouw op dit moment – binnen de businesscase én op basis van geïndustrialiseerde conceptwoningen – geen goed uitgangspunt lijkt. De ambitie van de gemeente is volgens de woningcorporaties echter ook goed op andere manieren te verwezenlijken en de gemeente heeft enkele andere mogelijkheden vermeld in de notitie.

De stedenbouwkundige opzet wordt in grote mate bepaald door de bestaande structuur/stratenplan en is daardoor minder aantrekkelijk. Vanuit het budget is er weinig ruimte om met de variatie in de gebouwen de aantrekkelijkheid te vergroten. De inrichting van het onbebouwde gebied biedt kansen om de aantrekkelijkheid van het gebied te versterken, door bijvoorbeeld het planten van volwassen groen/bomen.

04 Openbare ruimte

De woningcorporaties onderschrijven de tekst onder *Openbare ruimte*. De enige kanttekening die de woningcorporaties plaatsen is de inrichting van het terrein rondom de middeldure huurwoningen. Mogelijk moet de ambitie hier anders worden ingevuld, iets meer ‘aangeharkt’ om te spreken in een term die de gemeente in haar notitie gebruikt. Collectieve bergingen hebben niet de voorkeur, deze ‘verrommelen’ snel.

Een link vanuit de inrichting van het openbare gebied naar de duurzaamheidseisen voor het gebied ontbreekt nog, maar lijkt wel logisch.

Op een klein gebied worden relatief veel adressen gecreëerd. Duidelijke bewegwijzering en herkenbare entrees zijn noodzakelijk. Het biedt mogelijk ook kansen om moderne concepten toe te voegen, zoals ‘Brink me-boxen’.

05 Gebouwen

De woningcorporaties kunnen zich vinden in de ambitie van de gemeente met betrekking tot de uitstraling, waaronder de differentiatie die nodig is tussen de verschillende gebouwvolumes.

Bij de materialisatie van de gevels zullen zowel esthetica en duurzaamheid als TCO (total costs of ownership) een rol spelen. Of dit tot (uitsluitend) houten gevels leidt, zal onder meer te maken hebben met het verloop en de uitkomst van de aanbesteding. De woningcorporaties vinden het beeld van houten gevels aantrekkelijk en bovendien bieden veel leveranciers houten gevels (deels standaard) aan.

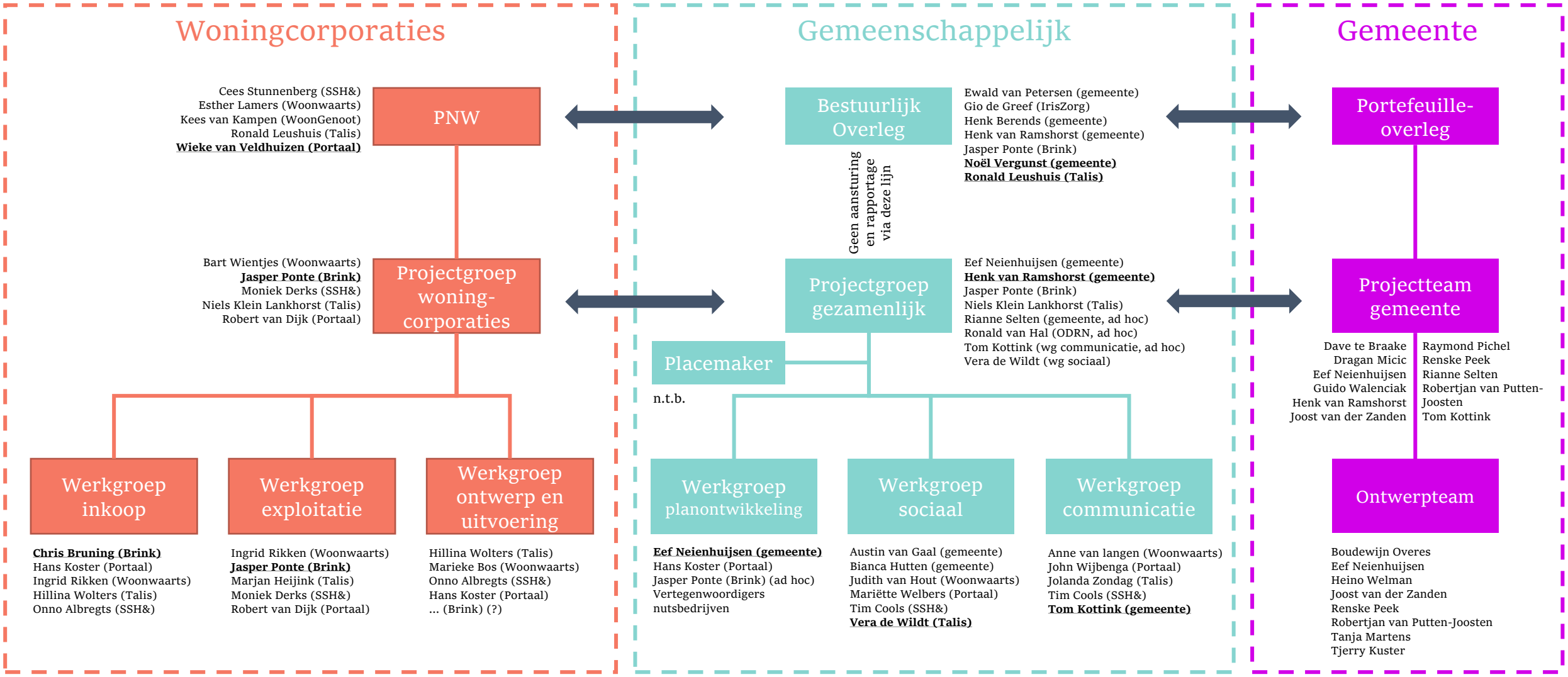
Met betrekking tot het *archeologisch depot* nemen de woningcorporaties aan dat dit een ontwikkeling van de gemeente zelf is zonder directe betrokkenheid van de woningcorporaties; waarbij het prima is om de ontwikkeling af te stemmen op de ontwikkeling van de rest van NDW21. De verticale landbouw op de gevels wordt gezien als een kans om de aantrekkelijkheid te versterken en draagt bij aan een duurzame uitstraling.

Over de uitstraling van de woningen is in hoofdstuk 02 al opgemerkt dat de afbeeldingen aan het einde van de notitie van de gemeente de ambities van de woningcorporaties goed illustreren. Hoewel de woningen mogelijk aan twee verschillende niveaus van het Bouwbesluit voldoen en differentiatie in de gevels wenselijk is, zijn de beelden een goede illustratie. Opgemerkt wordt hierbij dat op één beeld balkons zichtbaar zijn. De woningcorporaties gaan vooralsnog niet uit van woningen met balkons, hoewel niet kan worden uitgesloten dat een deel van de woningen – bijvoorbeeld de middeldure huurwoningen – met balkons worden gerealiseerd.

- x - o - x - o - x -

Bijlage 9

Organisatieschema NDW21



Kenmerk: B001802/20210622/JPo
Versie: 22 juni 2021
Status: definitief

Vetgedrukt en onderstreept is/zijn de voorzitter(s) van het betreffende overleg.

BRINK

Bijlage 10



Sociaal programma NBO en Winkelsteeg

Juli 2021 l Nijmegen

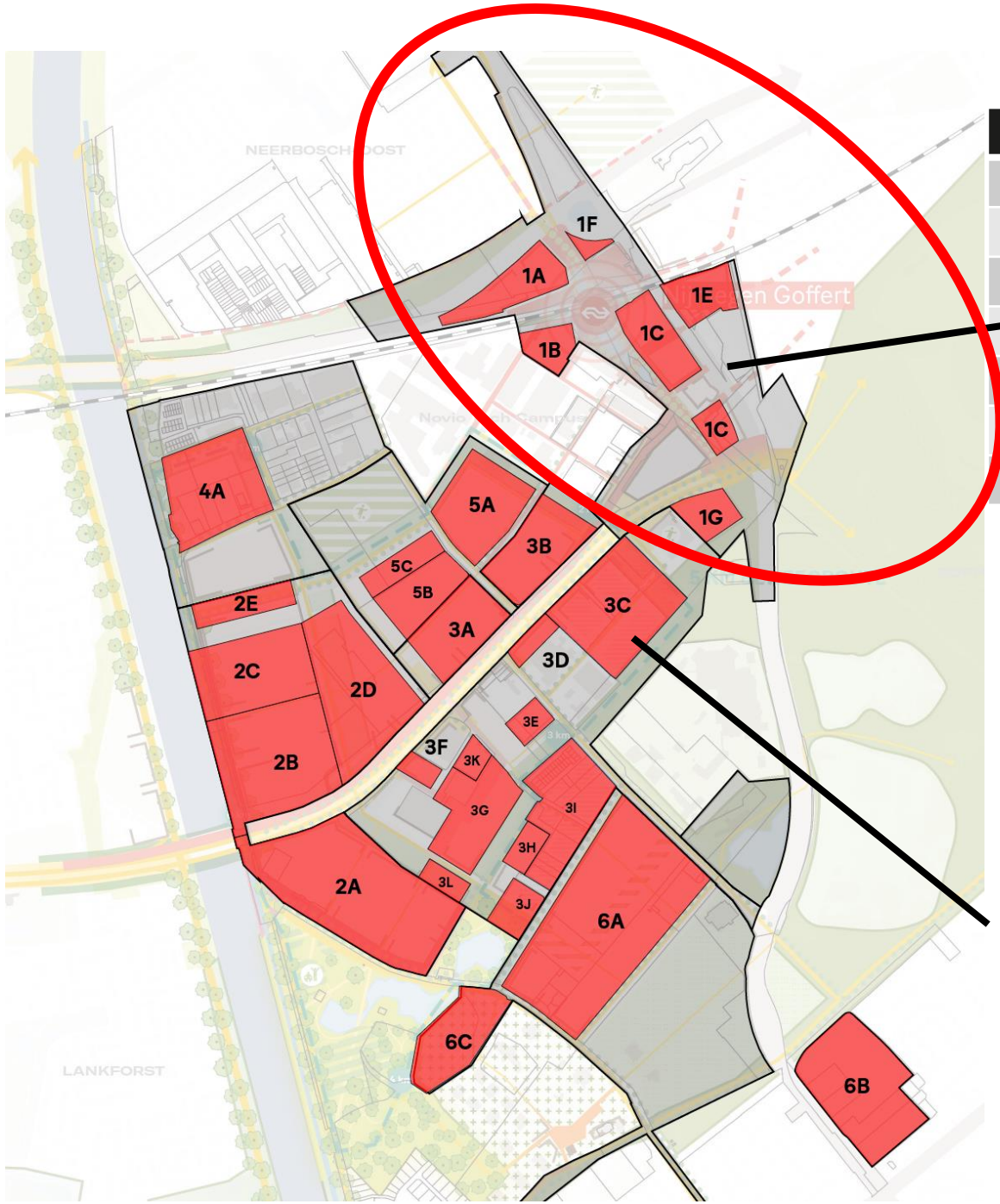
Typologie en m²

Prijsklasse	Aantal	Percentage
huur, sociaal	712	19%
huur, sociaal groot	52	1%
huur, zelfstandige studio	226	6%
Begeleid wonen	144	4%
huur, middelduur	534	14%
koop, betaalbaar	56	1%
koop app, middelduur+	375	10%
koop app, middelduur	406	11%
koop app, duur	883	23%
koop, rijwoningen	384	10%
Totaal	3.772	100%

Prijsklasse	Aantal Station	m² GBO Station	m² BVO Station	m² GBO totaal Station	m² BVO totaal Station
huur, sociaal	281	45	65	12.645	18.265
huur, sociaal, groter				-	-
huur, zelfstandige studio	226	25	40	5.650	9.040
Begeleid wonen				-	-
Totaal	507			18.295	27.305

Prijsklasse	Aantal overig	m² GBO overig	m² BVO overig	m² GBO totaal	m² BVO totaal
huur, sociaal	431	55	77	23.705	33.187
huur, sociaal, groter	52	60	85	3.120	4.420
huur, zelfstandige studio				-	-
Begeleid wonen	144	55	77	7.920	11.088
Totaal	627			34.745	48.695

- In totaal 1.134 sociale huureenheden (30% van 3.772 wooneenheden in Winkelsteeg).
- Totaal m² GBO sociale huureenheden in Winkelsteeg is 53.040m² GBO.
- Binnen het totale ruimtebeslag van 53.040 m² GBO kan geoptimaliseerd worden, maar wel binnen het aantal m² per deelgebied.
- Programma verschuiving in Neerbosch kan niet worden gecomenseerd en/of toegevoegd aan ontwikkeling Winkelsteeg.



Deel gebied 1

Type woning	Aantal
Koop appartement, duur	56
Koop appartement, middel	169
Koop appartement, goedkoop	56
Huur appartement, (middel)duur	337
Huur appartement, Sociaal	281
Huur, Studio zelfstandig	226
Totaal	**1.125**

Legenda
Bouwkavel
A: Huur, Appartement Sociaal
K: Huur, Studio zelfstandig

Huidige verdeling woningcorporaties

	zelfstandig	onzelfstandig	
WoonGenoot	1498		5%
Talis	8863		30%
Woonwaarts	6323		21%
Portaal	10773		36%
SSH&	1790	3968	6%
Overig (mooiland)	517		2%
Totaal	29764		100%

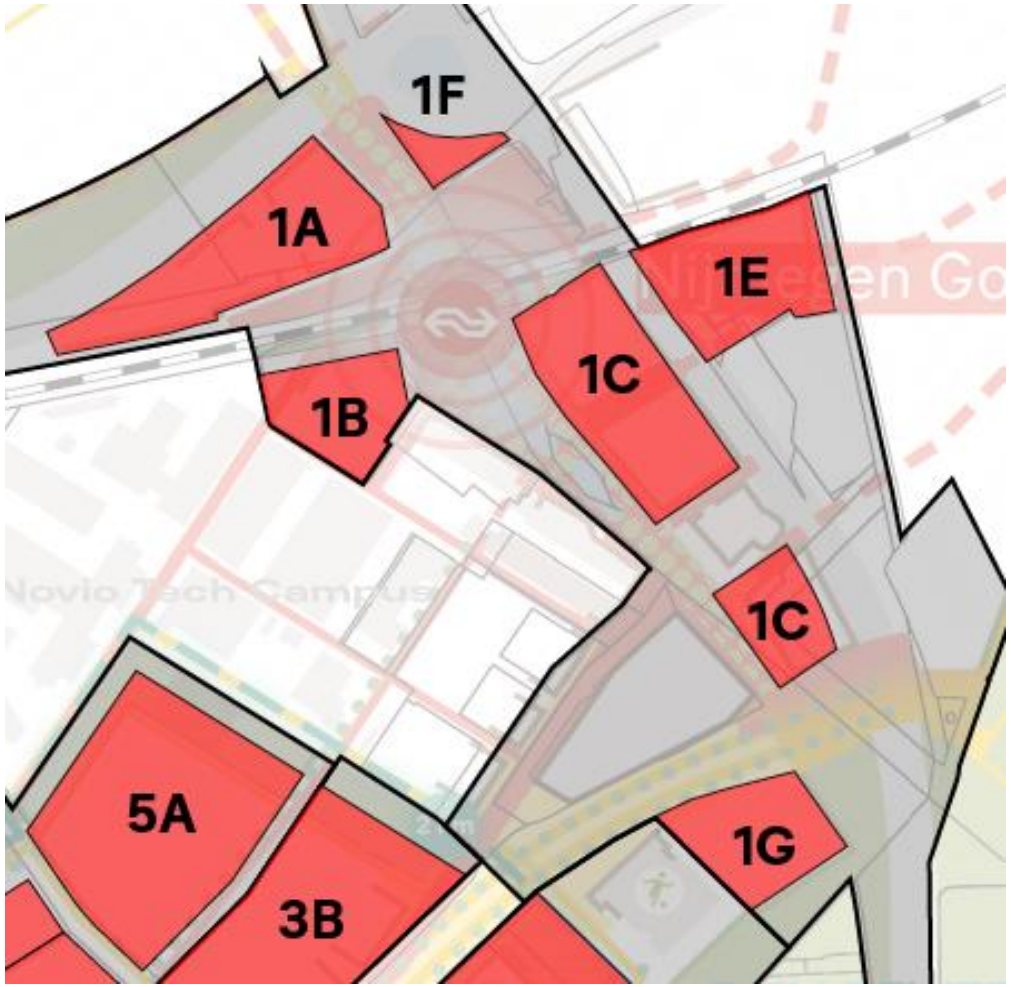
- Onzelfstandige voorraad van de reguliere corporaties is hier niet in opgenomen. Deze is relatief Klein.



Achtergrond slides

Nijmegen

Ontwikkeling stationsomgeving Goffert





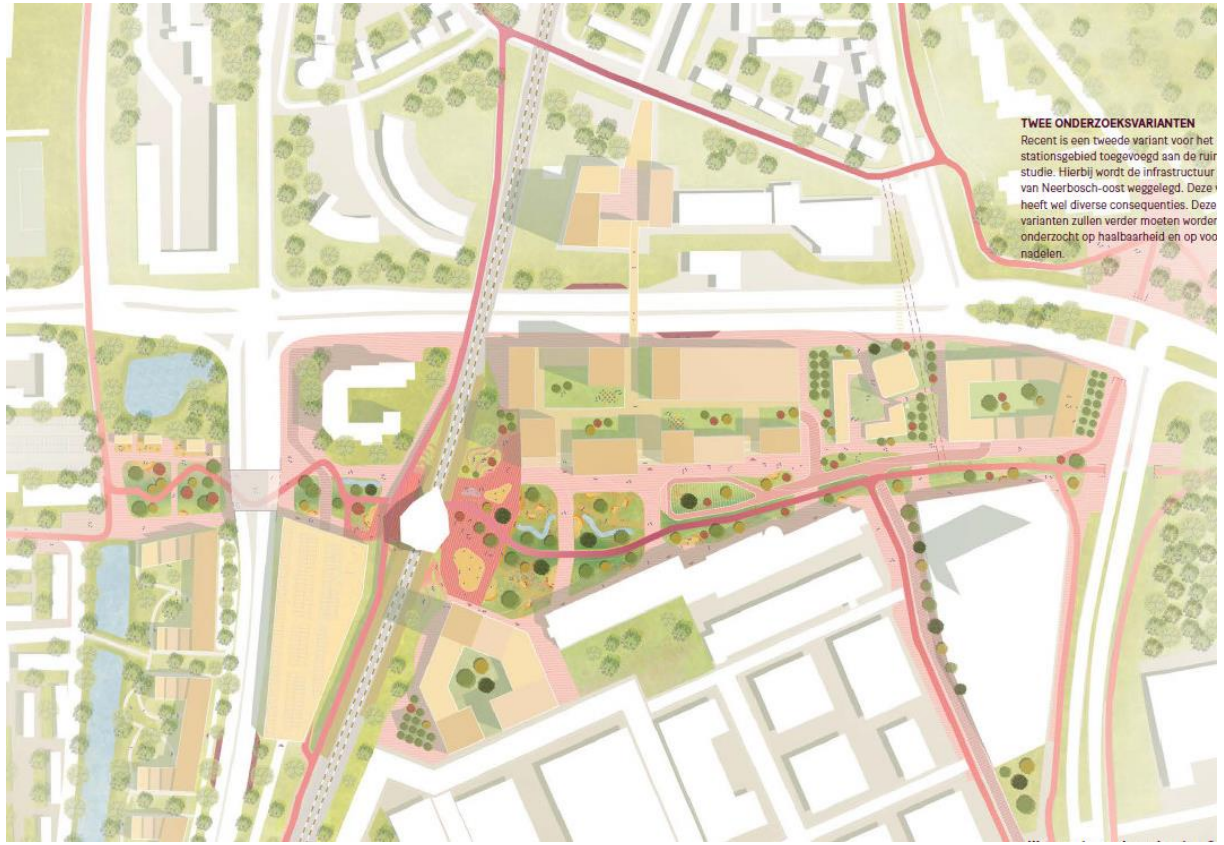
Toekomstagenda

Nijmegen

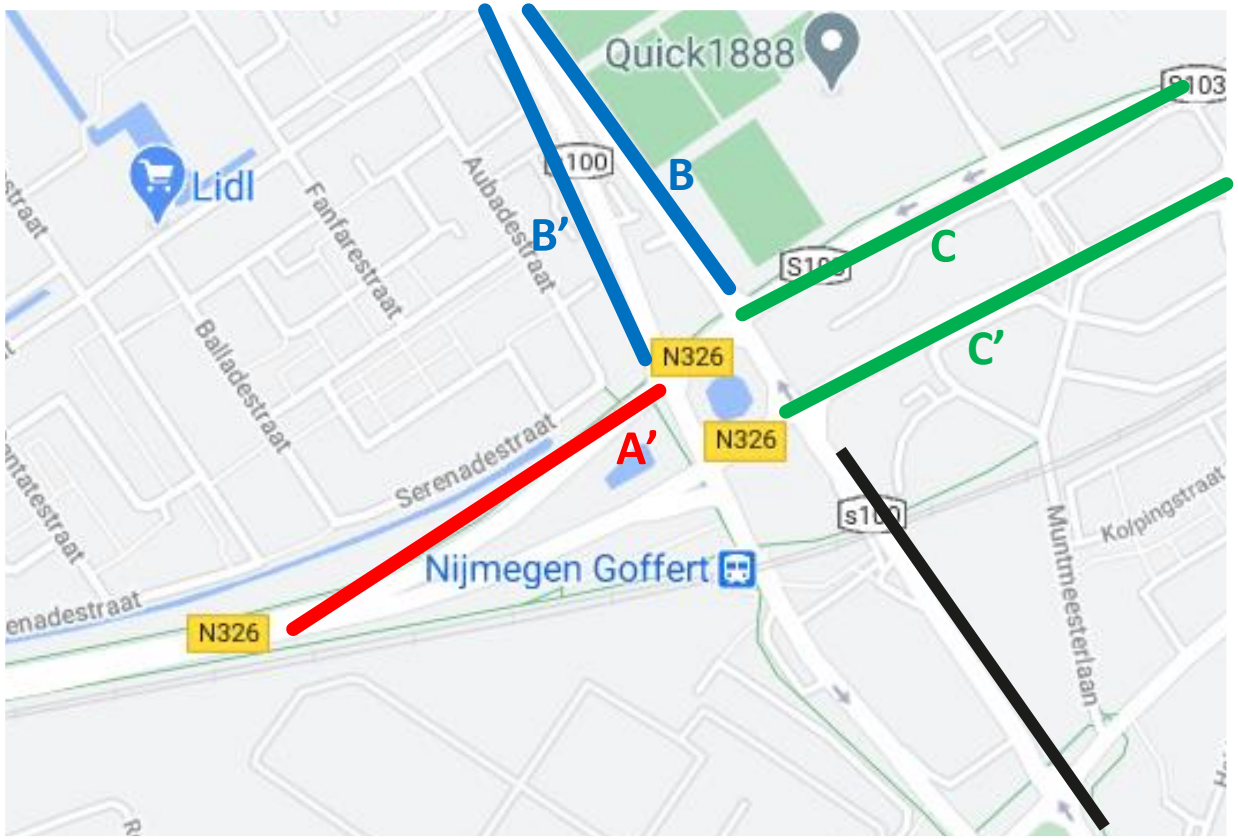
Veel natuurlijke contactmomenten uitlokken tussen bevolkingsgroepen	Woonprogramma opzetten dat aansluit op de gemixte opzet van de wijk betreft leeftijd van bewoners.
Benutten van dorpse, en kleinschalige karakter	Focus op laagbouw woningen.
Nieuw brede school en facelift De Schalmei wat het kloppende hart te laten zijn voor leren, opgroeien én ontmoeten. Een integraal kindcentrum (0-12 jaar) in verbinding met een opgefrist wijkcentrum.	Woningen bouwen voor gezinnen met kinderen.
Vooral in de maisonnettewoningen klagen veel mensen over de extreme gehorigheid, wat erg veel overlast veroorzaakt. Het opknappen van de wijk aan de hand van de renovatie en isolatie, zal waarschijnlijk ook andere doelgroepen aantrekken. Vanuit de samenwerking met de gemeente kunnen nog meer kansen worden verzilverd. Extra aandachtspunten zijn de particuliere woningvoorraad	Woonprogramma opzetten dat een gemixte opzet van de wijk betreft sociale huurwoningen en particulier woning bezit faciliteerd.
Bewoners geven aan dat voor de 18+ groep te weinig ontmoetingsplekken in de wijk zijns … Men maakt zich meer zorgen over het toekomstperspectief, ook voor de generatie die hierna komt (nu tussen 10-14 jaar).	Bouwen van woningen voor jongeren.
Bewoners zien graag een betere verbinding/contact tussen de jongeren en de ouderen in de wijk.	Woonprogramma opzetten dat aansluit op de gemixte opzet van de wijk betreft leeftijd van bewoners.
Bewoners zien graag een betere verbinding/contact tussen de jongeren en de ouderen in de wijk.	Faciliteren van woningen voor ouderen.
In de wijk worden regelmatig voetbaltoernooien georganiseerd voor de jongeren.	Faciliteren van woningen voor gezinnen.
Bewoners geven aan behoefte te hebben aan ontmoetingsplekken. Er zijn veel groene gebieden in NBO. Deze kunnen ingezet worden als ontmoetingsplek.	Faciliteren van woningen voor jongeren.
Neerbosch-Oost heeft zeker kwaliteiten maar die komen onvoldoende uit de verf. Een moderne impuls van het dorpse karakter zal de wijk meer smoel en trotsheid verschaffen.	Focus op laagbouw woningen.
In de gesprekken wordt ook gevraagd naar suggesties voor de kavel die vrijkomt als Het Octaaf daar verdwijnt. Wat niet hoog scoort is: sociale huur en/of zorgwoningen.	De wijk is ruim voorzien in sociale huur en/of zorgwoningen. In het toekomst woonprogamma meer focussen op een gemixtere wijk qua huur en koop
In de gesprekken wordt ook gevraagd naar suggesties voor de kavel die vrijkomt als Het Octaaf daar verdwijnt. Wat wel hoog scoort is een combinatie van wonen en bedrijvigheid. Het zou dan bijvoorbeeld gaan om 2 of 3 lagen met op de begane grond kleinschalige bedrijvigheid (denk aan een combinatie van H400/Willemsweg/Honig) en daarboven duurdere huur of koop.	Er is behoefte aan duurdere huur of koop woningen in de wijk
Het woningaanbod bestaat vooral uit relatief grote woningen die geschikt zijn voor gezinnen, maar er is juist behoefte aan kleinere, levensloopgeschikte woningen voor ouderen en alleenstaanden	In het nieuwe woonprogramma is behoefte aan meer woningen voor senioren
Het woningaanbod bestaat vooral uit relatief grote woningen die geschikt zijn voor gezinnen, maar er is juist behoefte aan kleinere, levensloopgeschikte woningen voor ouderen en alleenstaanden	In het woonprogramma is behoefte aan woningen voor alleenstaande
Op diverse fronten scoort de wijk onvoldoende. Vooral de zwakke en eenzijdige bevolkingssamenstelling, de instroom van kwetsbare huishoudens en de leefbaarheid van de wijk moeten verbeterd worden;	Wijk bestaat vooral uit mensen uit de lagere sociale klasse. In het woonprogramma moet er ook gebouwd worden voor andere sociale klasses om zo een gemixtere bevolkingssamenstelling te realiseren
Eenzijdige woningvoorraad door relatief kwetsbare bevolkingssamenstelling. Grote zwakke in stroom als gevolg van woningmarkt functie (waaronder relatief veel statushouders) en weinig doorstroommogelijkheden binnen de wijk. Gevolg: kans op zgn stapelbuurtjes.	Andere woonvormen en woonmilieu toevoegen om andere doelgroepen (hogere inkomens) aan te trekken;
Redelijk hoog % 65+ ers. Dit percentage neemt de komende jaren landelijk toe	Faciliteren van woningen voor ouderen.

Varianten

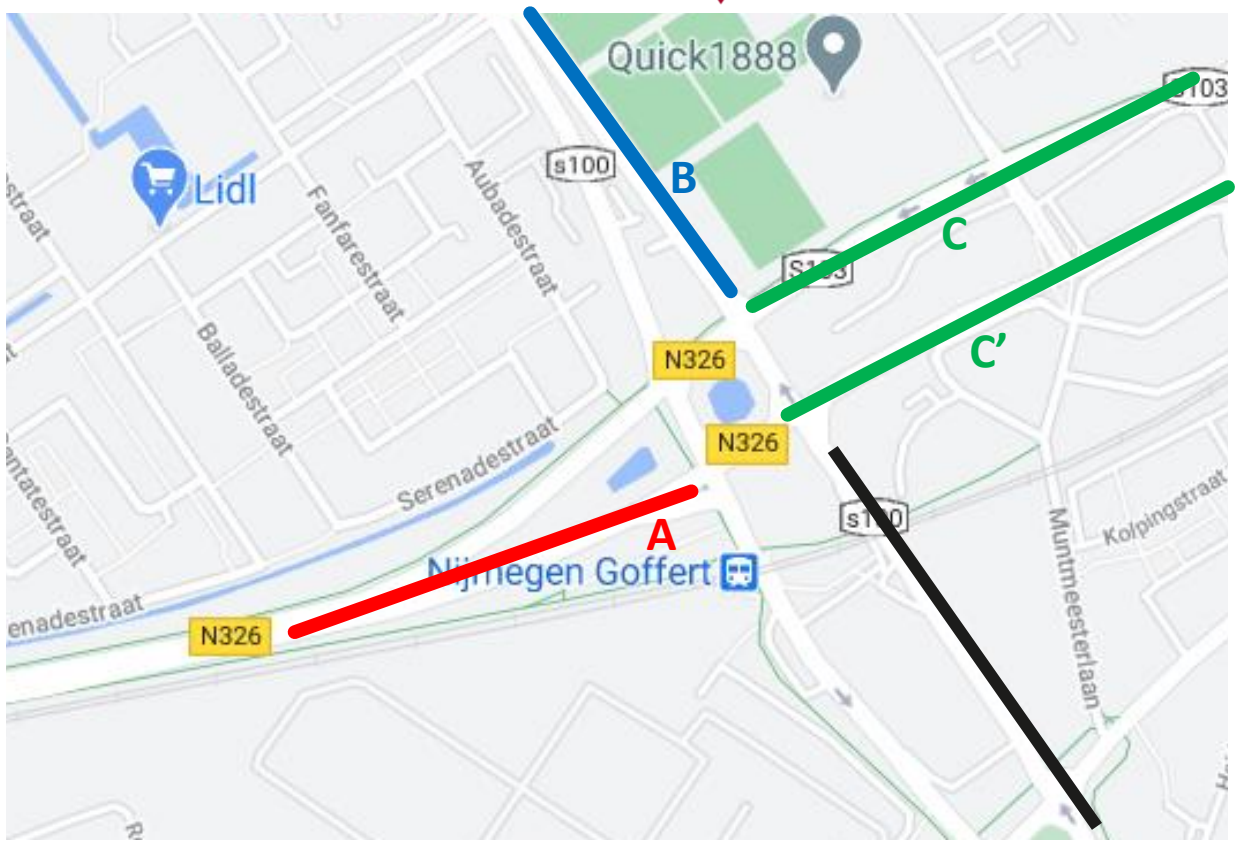

Illustratieve plantekening Stationgebied


TWEE ONDERZOEKSVARIANTEN
Recent is een tweede variant voor het
stationsgebied toegevoegd aan de ruir
studie. Hierbij wordt de infrastructuur
van Neerbosch-oost weggelegd. Deze
heeft wel diverse consequenties. Deze
varianten zullen verder moeten worder
onderzocht op haalbaarheid en op voo
nadelen.

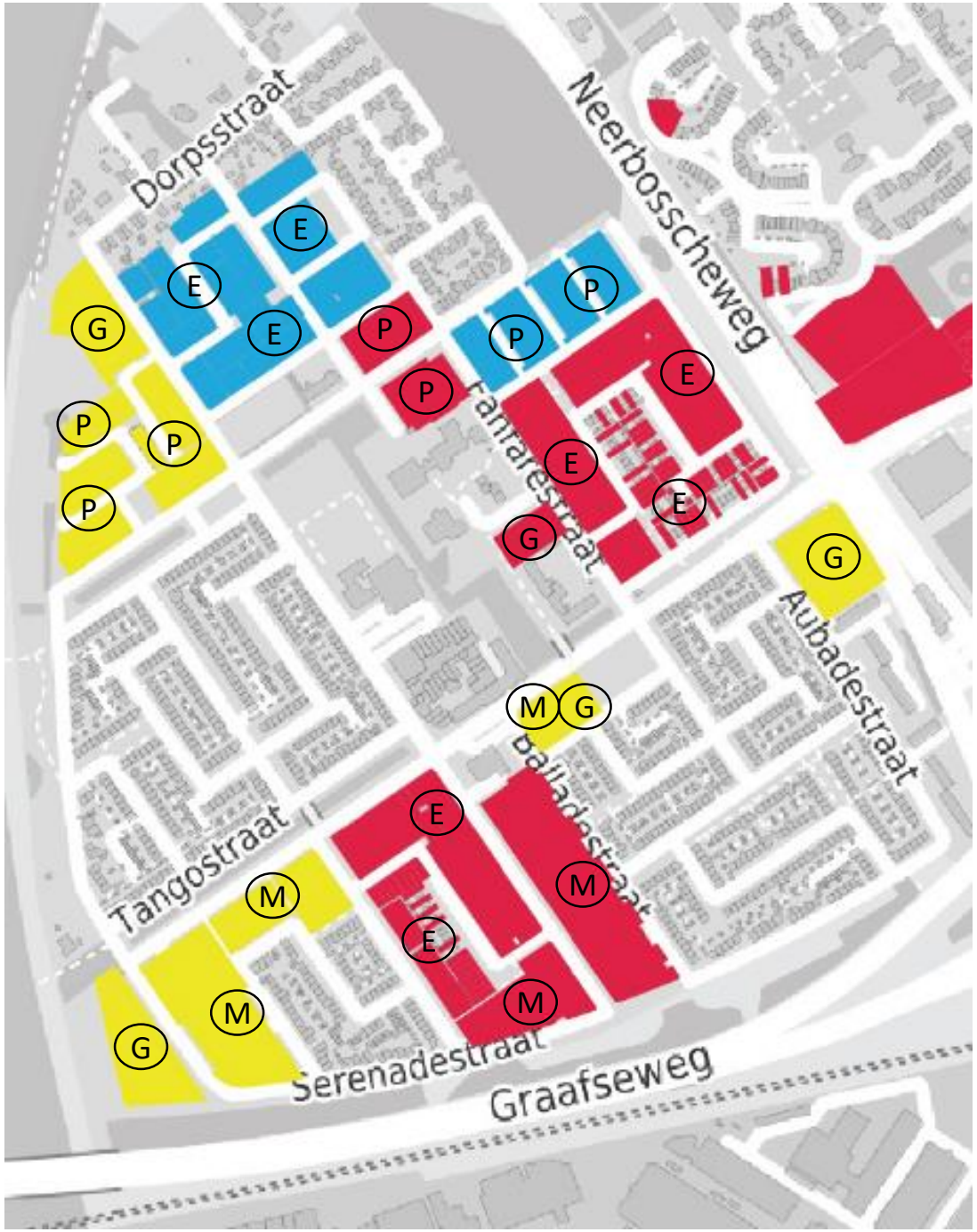
Hoofdinfrastructuur



- Externe veiligheid / MER
- Archeologie / NGE / Bodemsanering
- Flora & Fauna
- Riolering, kabels & leidingen



- Inpassing programma
- OV inpassing
- Verkeersafwikkeling
- Ontsluiting bestaande objecten
- Fijnstof / geluid / geur /



Portefeuille Woonwaarts :

Type woning	Legenda	Aantal
Grondgebonden eengezinswoning	E	283
Galerijwoning	G	82
Portiekwoning	P	197
Maisonnettewoning	M	168
Totaal		**730**

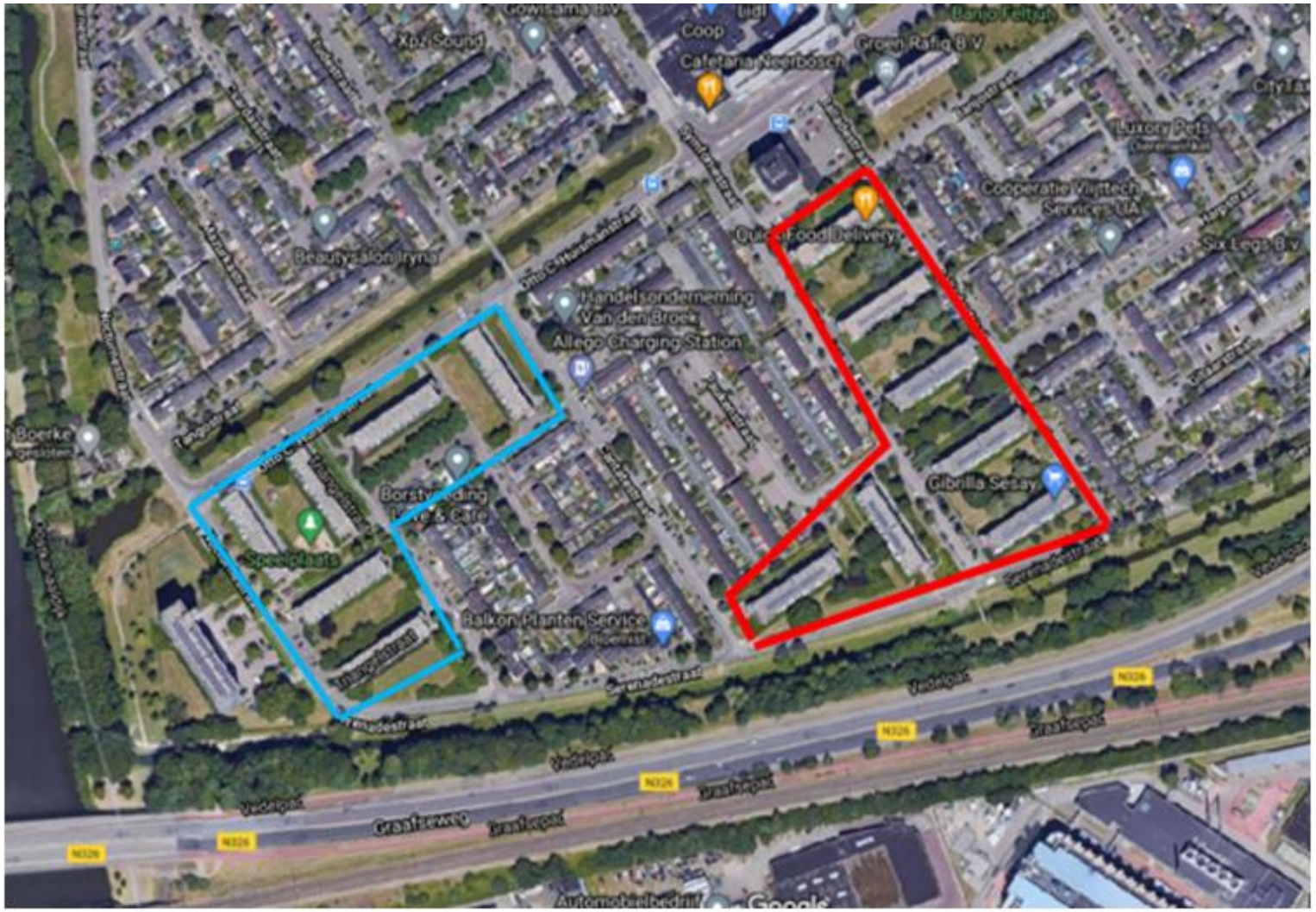
Portefeuille Talis

Type woning	Legenda	Aantal
Galerijwoning	G	272
Portiekwoning	P	120
Maisonnettewoning	M	168
Totaal		**560**

Portefeuille Portaal

Type woning	Legenda	Aantal
Grondgebonden eengezinswoning	E	151
Portiekwoning	P	76
Totaal		**227**

Maisonettes: Scenario’s



- Woonwaarts
  - 7 maisonettes blokken : 168 woningen.
- Talis
  - 6 maisonettes blokken: 144 woningen.

Bijlage 11

Raadsbesluit

Nijmegen

De raad van de gemeente Nijmegen

Gelezen het voorstel van
College van burgemeester en wethouders van 1 juni 2021;

Gelet op
Het voorstel Bouwen woningen Nieuwe Dukenburgseweg 21 (NDW21)

Besluit

1. Het wijzigingsbesluit tot aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor bij afwijking van een bestemmingsplan of beheersverordening een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist door het toevoegen van een nieuwe categorie l.: 'De bouw van flexibele woningen, voor zover het gaat om maximaal 515 flexibele woningen en bijbehorende voorzieningen' vast te stellen.
2. De planexploitatie met uitgangspunten G660 NDW21 tijdelijke huisvesting vast te stellen.
3. G601 Nieuwe Dukenburgseweg Compaq op te nemen in de planexploitatie G660 NDW21 tijdelijke huisvesting. De looptijd van deze planexploitatie van meer dan 10 jaar te hanteren, en als risicobeheersmaatregel de opbrengsten voortschrijdend niet te indexeren na 10 jaar.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de openbare vergadering van
14 juli 2021.

raadsgriffier

drs. S.J. Ruta

burgemeester

drs. H.M.F. Bruls

Opgesteld door Inge Wijnhoven, 26 84, i.wijnhoven@nijmegen.nl