

Overeenkomst over grondexploitatie inzake locatie Lankforst

DE PARTIJEN:

De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Nijmegen, gevestigd aan de Korte Nieuwstraat 6 te Nijmegen, op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] in zijn functie als Concernmanager Stadsontwikkeling a.i., handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouder, d.d. 28-03-2023, nr. 4.17, hierna te noemen: **'de gemeente'**,

en

De stichting Woonwaarts, gevestigd en kantoorhoudende te (6538 SZ) Nijmegen aan het Takenhofplein 3, (postbus 389, 6500 AJ NIJMGEN), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 10017041, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] in zijn hoedanigheid van bestuurder, hiertoe zelfstandig bevoegd, hierna te noemen: **'Woonwaarts'**;

OVERWEGENDE

- a. Dat Woonwaarts eigenaar is van de percelen kadastraal bekend gemeente Hatert, sectie N, nummers 524, 525, 526, 527 en 528, groot 3.130 m², gelegen aan de Lankforst te Nijmegen met daarop vijf woongebouwen met maisonnettewoningen;
- b. Dat de gemeente eigenaar is van het perceel openbare ruimte, kadastraal bekend gemeente Hatert, sectie N, nummer 4913, groot 104.603 m², eveneens gelegen aan de Lankforst te Nijmegen;
- c. Dat de wijk Lankforst deel uitmaakt van de 'proeftuin van BZK', een pilot van het ministerie van BZK om woningen versneld te verduurzamen en aardgasvrij te maken. De gemeente wenst het warmtenet in Dukenburg uit te rollen en wil (een deel van) het corporatiebezit op het warmtenet aansluiten. Daarnaast hebben de vijf woongebouwen met maisonnettewoningen nog geen energetische ingreep gehad. Omdat aansluiting op het warmtenet pas mogelijk is wanneer dit aangelegd is, worden de woningen in geval van renovatie zoveel mogelijk voorbereid op het toekomstige warmtenet waarbij de gasaansluiting volledig komt te vervallen;
- d. Dat Woonwaarts een (bouw)plan heeft ontwikkeld dat op (een gedeelte van) de percelen, genoemd onder a. en b., het hierna te definiëren Exploitatiegebied, voorziet in (i) groot onderhoud van drie woongebouwen, (ii) de renovatie van één woongebouw en (iii) de sloop en nieuwbouw van één woongebouw met daarin 31 woningen in de woningbouwcategorieën sociale huurwoning en geliberaliseerde woning voor middenhuur en (iv) ondernemersruimte voor kleine bedrijvigheid en een (sociaal) wijkatelier te realiseren met alle daarbij behorende infrastructurele voorzieningen;

Paraaf gemeente



Paraaf Woonwaarts



- e. Dat Partijen een beroep hebben gedaan op de regeling SteenGoed Benutten van de provincie Gelderland, welke subsidie op 2 februari 2023 bij beschikking met zaaknummer 2022-016772 is verleend, welke beschikking als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst;
- f. Dat het (bouw)plan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg, vastgesteld door de Raad van de gemeente op 17 december 2008 en dat de Raad van de gemeente gelet daarop op 9 maart 2022 het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021 heeft vastgesteld;
- g. Dat de Raad van State het onderdeel 'Lankhorst' van voormeld bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021 niet heeft geschorst, waardoor dit onderdeel thans in werking is getreden;
- h. Dat tevens vast is komen te staan dat het (bouw)plan aangemerkt moet worden als een bouwplan in de zin van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening, zodat de wettelijke bepalingen inzake grondexploitatie van toepassing zijn;
- i. Dat op grond van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening in de overeenkomst over grondexploitatie bepalingen opgenomen kunnen worden over financiële bijdrage aan de grondexploitatie en de verrekening van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt;
- j. Dat hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening tevens de basis biedt om nadere eisen aan de locatie te stellen, zoals regels voor werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte;
- k. Dat Partijen besloten hebben om de afspraken over de grondexploitatie vast te leggen in deze overeenkomst, welke eerst tot stand komt met het besluit van het college van burgemeester en wethouders tot het aangaan van de onderhavige overeenkomst;
- l. Dat door het aangaan van de voorliggende overeenkomst het kostenverhaal anderszins is verzekerd, waardoor er geen noodzaak bestaat voor het vaststellen van een exploitatieplan;
- m. Dat de gemeente zelf de openbare ruimte herinricht en de kosten daarvan door middel van de exploitatiebijdrage in rekening brengt bij Woonwaarts;
- n. Dat het bouwplan noopt tot een grondruiling over en weer, zodat de voorliggende overeenkomst tevens kwalificeert als een ruilovereenkomst, dan wel twee separate koopovereenkomsten;
- o. Dat Partijen bekend zijn met het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778, het Didam-arrest). Het is Woonwaarts bekend dat de gemeente haar voornemen tot het aangaan van deze overeenkomst voorafgaand aan de ondertekening daarvan heeft gepubliceerd. Partijen realiseren zich dat het betreffende arrest en de publicatie gevolgen kan hebben voor (de inhoud van) deze overeenkomst. Het bepaalde in deze overeenkomst, waaronder in ieder geval het bepaalde in de artikel 31 en 32 is leidend.

Paraaf gemeente



Paraaf Woonwaarts



KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

Artikel 1. Definities

Exploitatiegebied	Het gebied zoals nader aangeduid op de als bijlage 2 op te nemen situatietekening;
Gemeentelijke plankosten	De kosten van het opstellen van het gemeentelijke ruimtelijke plan ten behoeve van het bouwplan;
Inrichtingstekening	De door de gemeente te vervaardigen tekening waarop de inrichting van het Exploitatiegebied is beschreven en verbeeld en welke als bijlage 3 aan deze overeenkomst zal worden gehecht;
Planschadekosten	De kosten die het college van Burgemeester en Wethouders moeten maken voor de behandeling van en bij eventuele toekenning van planschadeverzoeken zoals beschreven is in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening;
Middenhuurwoningen	Een huurwoning met een maximale huurprijs van € 1.015,31 per maand (prijsspeil 1 januari 2022), welke maximale huurprijsgrens door de gemeente jaarlijks wordt geïndexeerd conform de binnenkort door de raad vast te stellen Doelgroepenverordening.
Sociale huurwoning	Een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. De maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.

Artikel 2. Bouwprogramma

- 2.1 Het beoogde bouwplan van Woonwaarts bestaat uit:
- a. het groot onderhoud van drie woongebouwen;
 - b. de renovatie van één woongebouw;
 - c. de sloop/nieuwbouw van één woongebouw;
 - d. de volledige herinrichting van het openbaar gebied;
 - e. het realiseren van voldoende parkeerplaatsen.
- 2.2 Het nieuw te bouwen woongebouw zal bestaan uit:
- 7 Sociale huurwoningen;
 - 24 Middenhuurwoningen.

Paraaf gemeente



Paraaf Woonwaarts



- 2.3 De toewijzingscriteria voor sociale huurwoningen dienen in acht te worden genomen. De woningen dienen voor een minimale termijn van 15 jaar als sociale huurwoningen te worden verhuurd.
- 2.4 Woonwaarts, dan wel haar rechtsopvolger(s), is niet gerechtigd om de te realiseren sociale huurwoningen binnen 15 jaar nadat onderhavig bouwplan is gerealiseerd, uit te ponden.
- 2.5 Woonwaarts is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente het bepaalde in 2.3 en 2.4 bij overdracht van de sociale huurwoningen aan een nieuwe eigenaar (ten behoeve van verhuur) binnen de vermelde termijn van 15 jaar op te leggen en in verband daarmee om het in 2.3 en 2.4 bepaalde in de notariële akte op te nemen op straffe van het verbeuren van een direct opeisbare boete ten bedrage van € 100.000,- per woning ten behoeve van de gemeente.

Artikel 3. Realisatieplicht

- 3.1 Voor het bouwplan is de goedkeuring van de Commissie Beeldkwaliteit van de gemeente vereist.
- 3.2 Woonwaarts is verplicht binnen 3 maanden na de datum, waarop aan Woonwaarts is kennis gegeven dat de onherroepelijke planologische basis voor de afgifte van de omgevingsvergunning is verkregen, een omgevingsvergunningaanvraag voor het nieuw te realiseren woongebouw in te dienen en binnen 9 maanden na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning met de bouw te starten.
- 3.3 Binnen 24 maanden na start bouw dient het bouwplan blijkens een door de gemeente afgegeven voltooiingsverklaring te zijn voltooid. Indien als gevolg van aantoonbare marktbewegingen, waaronder langere levertijden en personeelstekort, voorzien wordt dat voormelde termijn van 24 maanden niet gehaald kan worden, zonder dat dit aan Woonwaarts toerekenbaar is, treden Partijen met elkaar in overleg teneinde de (dreigende) vertraging zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 4. Grondoverdracht door Woonwaarts aan gemeente

- 4.1 Woonwaarts draagt over aan de gemeente in volle eigendom de ondergrond van het (toekomstig) openbaar gebied, zijnde een tweetal percelen grond, kadastraal bekend gemeente Hatert, sectie N, nummer 524 gedeeltelijk, ter gezamenlijke grootte van circa 360 m² gelegen aan de Lankforst te Nijmegen, tegen een koopsom van € 27.000,- (tweeëntwintigduizend euro). De perceelsgedeelten zijn op de bijbehorende ruilingstekening met tekeningnummer 578261 d.d. 20 januari 2023, met schuine streeparcering aangegeven (bijlage 4).
- 4.2 De overdracht vindt plaats op de in artikel 7 van deze overeenkomst omschreven wijze.
- 4.3 De gemeente verklaart hierbij dat het door Woonwaarts aan de gemeente te leveren grond, uitsluitend wordt aangewend voor zogenoemde compensabele activiteiten in de zin van de Wet op het BTW-compensatiefonds.

Mocht onverhoopt de gemeente worden geconfronteerd met een door de Belastingdienst aan haar op te leggen aanslag in relatie tot de levering dan zal het bedrag van deze aanslag op eerste vordering van de gemeente door Woonwaarts op een door de gemeente aan te wijzen bankrekening worden gestort dan wel aan de Belastingdienst worden voldaan. Dit leidt slechts uitzondering indien en voor zover de gemeente de eventueel extra verschuldigde omzetbelasting onherroepelijk kan verrekenen via aftrek op basis van de Wet op de omzetbelasting 1968 of bijdrage via de Wet op het BTW-compensatiefonds.

Onder omstandigheden kunnen Partijen, binnen doel en strekking van de wet- en regelgeving, ter zake van de levering c.q. verkrijging van de openbare voorzieningen een eventueel voor hen gunstigere handelwijze kiezen.

Paraaf gemeente



Paraaf Woonwaarts



- 4.4 De eigendom van het in artikel 4.1 genoemde perceel dient te worden overgedragen onbezwaard, vrij van huur en pacht en andere zakelijke lasten, geschikt voor het beoogd gebruik als openbaar gebied en voorts vrij van (bodem-en grondwater) verontreinigingen en geheel ontdaan van oude bebouwing (inclusief de daarbij behorende funderingen en kelders).
- 4.5 Het passeren van de voor de overdracht van de hiervoor bedoelde grond vereiste akte van eigendomsoverdracht zal plaatsvinden op een in onderling overleg tussen Partijen nader vast te stellen tijdstip voorafgaand aan de aanleg door de gemeente van het openbaar gebied doch niet eerder dan nadat de omgevingsvergunning bouwen voor de sloop/nieuwbouw van het nieuw te realiseren woongebouw onherroepelijk is geworden.

Artikel 5. Grondoverdracht door gemeente aan Woonwaarts

- 4.6 De gemeente draagt over aan Woonwaarts in volle eigendom, de voor de realisering van het bouwplan benodigde grond, zijnde een tweetal percelen grond, kadastraal bekend gemeente Hatert, sectie N, nummer 4913 gedeeltelijk, ter gezamenlijke grootte van circa 343 m², gelegen aan de Lankforst te Nijmegen. De perceelsgedeelten zijn op de bijbehorende ruilingstekening met tekeningnummer 578261 d.d. 20 januari 2023, met kruisarcering aangegeven (bijlage 4).
- 5.1 De koopsom voor de in het vorige lid omschreven onroerende zaak bedraagt [REDACTED] exclusief belastingen en voorts kosten koper.
- 5.2 De overdracht door de gemeente aan Woonwaarts vindt plaats op de in artikel 7 van deze overeenkomst omschreven wijze.
- 5.3 De eigendom wordt overgedragen onbezwaard, vrij van huur en pacht en andere zakelijke lasten, geschikt voor het beoogde gebruik.
- 5.4 Het passeren van de voor de overdracht van de hiervoor bedoelde grond vereiste akte van eigendomsoverdracht zal plaatsvinden gelijktijdig met de in artikel 4 bedoelde akte van eigendomsoverdracht.
- 5.5 Indien op de hiervoor bedoelde grond die door de gemeente aan Woonwaarts moet worden geleverd tevens openbaar gebied is voorzien en de eigendom van dat openbaar gebied op grond van het bepaalde in artikel 4.1 moet toekomen aan de gemeente, kan Woonwaarts er voor kiezen om van de verkrijging van (een deel van) die grond af te zien zodat de eigendom van het toekomstig openbaar gebied bij de gemeente blijft. Het buiten de eigendomsoverdracht houden van deze terreingedeelten kan nimmer leiden tot een verlaging van de door Woonwaarts aan de gemeente te betalen grondkosten en laat onverlet de verplichtingen van Woonwaarts met betrekking tot het toekomstige openbare gebied.
- 5.6 Indien een overdracht als bedoeld in artikel 5.1 heeft plaats gevonden en nadien blijkt dat er op basis van feiten die niet bekend waren ten tijde van de overdracht te veel of te weinig is overgedragen, zullen Woonwaarts en de gemeente in overleg treden, waarbij uitgangspunt zal zijn dit zo spoedig mogelijk doch op een in onderling overleg te bepalen moment uiterlijk te herstellen, tenzij dit om dringende redenen niet mogelijk is. De ter zake van deze levering respectievelijk verkrijging verschuldigde belasting, in het bijzonder de omzet-en/of overdrachtsbelasting komt voor rekening van Woonwaarts, alsmede de aan eventuele correcties verbonden kosten, waaronder notaris- en kadasterkosten.

Artikel 6. Verkoopregulerend beding

- 6.1 De grondoverdrachten zoals bedoeld in artikel 4 en 5 geschieden naast de eenmalige

Paraaf gemeente



Paraaf Woonwaarts



tegenprestaties zoals vermeld in artikel 4 en 5 van [REDACTED] onder het verkoopregulerend beding dat inhoudt:

I. Beperking vervreemden en bezwaren

De door Woonwaarts dan wel de Gemeente verkregen onroerende zaak kan niet zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij:

- a. Onder bijzondere titel worden overgedragen;
- b. Worden gesplitst door overdracht of worden samengevoegd met een andere onroerende zaak;
- c. In appartementsrechten worden gesplitst;
- d. Worden bezwaard met enig beperkt zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding;
- e. Worden bezwaard met zekerheidsrechten, waaronder het recht van hypotheek.

II. Voorkeursrecht Woonwaarts / Gemeente

Indien Woonwaarts dan wel de Gemeente voornemens is de verkregen onroerende zaak te vervreemden en/of te bezwaren, geheel of gedeeltelijk, is de betreffende partij verplicht om de onroerende zaak te koop aan te bieden aan de andere partij tegen de koopprijs van [REDACTED] per vierkante meter.

- 6.2 De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichtingen zullen worden opgelegd als een kettingbeding. Bij overtreding of niet-nakoming van de in lid 1 genoemde verplichtingen zal de overtreder voor iedere dag dat de verboden toestand voortduurt, een dadelijk zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete aan de wederpartij verbeuren van € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) per overtreding, te vermeerderen met € 150,- (zegge: honderdvijftig euro) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, één en ander onverminderd het recht van de schuldeiser om alsnog nakoming en/of verdere schadevergoeding te vorderen. Bij vervreemding van de onroerende zaak door Woonstede en/of de Gemeente, waardoor door derden de beschikking over de betreffende onroerende zaak wordt verkregen, zal Woonstede dan wel de Gemeente gehouden zijn, op verbeurte van een dadelijk zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete groot € 20.000,- (zegge: twintigduizend euro) aan de nieuwe verkrijger op te leggen en van deze te bedingen:
- a. de verplichtingen voor hem voortvloeiende uit dit verkoopregulerend beding, voor zover van toepassing;
 - b. de verplichting om bij verdere vervreemding de opvolgend eigenaar op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen de hiervoor sub a. en onderhavige sub b. vermelde verplichting op te leggen.

Artikel 7. Notariële akte en kosten eigendomsoverdracht

Partijen leggen de in de artikelen 4, 5 en 6 van deze overeenkomst vastgelegde ruiling vast in één te verlijden akte van ruiling. Alle belastingen, rechten en kosten op deze ruiling vallende, als bedoeld in de artikelen 4 en 5 van deze overeenkomst komen voor rekening van Woonwaarts. Woonwaarts of diens notaris zorgt dat een afschrift van de ruilingsakte binnen vier weken na het verlijden van die akte kosteloos wordt toegezonden aan de gemeente.

Artikel 8. Bouw- en woonrijpmaken

- 8.1 De herinrichting van het Exploitatiegebied zal in opdracht van de gemeente worden uitgevoerd.

Paraaf gemeente

[REDACTED]

Paraaf Woonwaarts

[REDACTED]

- 8.2 De voorbereiding van en het toezicht op het bouw- en woonrijp maken zal door of in opdracht van de gemeente geschieden.

Artikel 9. Locatie-eisen

Inrichtingstekening

- 9.1 De gemeente draagt zorg voor het (doen) opstellen van een Inrichtingstekening voor het Exploitatiegebied. De Inrichtingstekening zal aan deze Overeenkomst worden gehecht als bijlage 4.

Bestekken en tekeningen toekomstige openbare ruimte

- 9.2 De gemeente draagt zorg voor het (doen) opstellen van de bestekken met tekeningen voor de aanleg van wegen, riolering, infiltratiesysteem met de daarbij behorende onderhoudsvoorzieningen, trottoirs, openbare parkeerplaatsen, plantsoenen, inclusief de nutsvoorzieningen, waaronder o.a. de bluswatervoorziening, één en ander ter uitwerking van de Inrichtingstekening zoals bedoeld in lid 5 van dit artikel.

Kabels en leidingen

- 9.3 Indien het Exploitatiegebied mede omvat bestaand openbaar gebied waarin zich langer dan 15 jaar kabels en leidingen (GWE) bevinden die dienen te worden verlegd, zal door de gemeente worden onderzocht of de verlegging daarvan kan plaats vinden met toepassing van artikel 8 van de Verlegregeling.

Indien het Exploitatiegebied mede omvat bestaand openbaar gebied waarin zich telecommunicatiekabels bevinden, die dienen te worden verlegd, zal door de gemeente worden onderzocht of de verlegging daarvan kan plaats vinden met toepassing van artikel 5.8.1 en 5.8.2 van de Telecommunicatiewet.

Alle met het verleggen van kabels en leidingen samenhangende kosten komen voor rekening van de gemeente.

- 9.4 Uitsluitend voor wat betreft de regenwaterafvoer van het nieuw te realiseren woongebouw is Woonwaarts verplicht een infiltratiesysteem met de daarbij behorende onderhoudsvoorzieningen aan te leggen, een en ander zoals vastgesteld in de "Nota afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer (herziene versie maart 2013), gepubliceerd in het gemeenteblad onder 2013-063. Deze verplichting vervalt voor zover bij de verlening van de omgevingsvergunning hiervan ontheffing is verleend.

Puin en overtollige grond

- 9.5 Het is Woonwaarts niet toegestaan het in het terrein vrijkomende puin te verwerken in de voor openbaar gebied bestemde terreingedeelten, tenzij hiervoor vooraf schriftelijk toestemming is verleend door de gemeente.

Partijen gaan bij de (al dan niet gedeeltelijke) herinrichting van het Exploitatiegebied uit van een gesloten grondbalans.

Archeologisch onderzoek

- 9.6 Vooruitlopend op de vaststelling van het onder overweging g bedoelde bestemmingsplan is door de gemeente archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Op basis daarvan is geconcludeerd dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Als desondanks bij de in het Exploitatiegebied uit te voeren

Paraaf gemeente



Paraaf Woonwaarts



werkzaamheden één of meer archeologische vondsten wordt/worden gedaan treden Partijen in overleg over de gevolgen daarvan.

Ontploffbare oorlogsresten

- 9.7 Vooruitlopend op de vaststelling van het onder overweging g bedoelde bestemmingsplan is door de gemeente onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd. Op basis daarvan is geconcludeerd dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Als desondanks bij de in het Exploitatiegebied uit te voeren werkzaamheden één of meer ontplofbare oorlogsresten wordt/worden aangetroffen treden Partijen in overleg over de gevolgen daarvan.

Openbare ruimte buiten Exploitatiegebied

- 9.8 Indien en voor zover ten gevolge van de realisering van het Exploitatiegebied aanpassingen in het reeds bestaande - buiten het Exploitatiegebied gelegen - openbaar gebied noodzakelijk zijn zullen deze aanpassingen gelijktijdig met de herinrichting van het Exploitatiegebied worden uitgevoerd. De aanpassingen en/of herstellingen dienen te geschieden conform de ter zake gangbare en algemeen gehanteerde normen en kwaliteitseisen van de gemeente, Stadsbeheer of de daarvoor in de plaats tredende afdeling. De aanpassingen vinden plaats door en voor rekening en risico van de gemeente.
- 9.9 De schade ten gevolge van de herinrichting van het Exploitatiegebied wordt in opdracht en voor rekening en risico van de gemeente uitgevoerd. Indien en voor zover ten gevolge van de realisatie van het bouwplan schade is ontstaan aan de in het (omliggende) openbaar gebied aanwezige voorzieningen die eigendom zijn van de gemeente, zal de gemeente deze aanpassingen en/of herstellingen voor rekening en risico van Woonwaarts uitvoeren.

Warmtevoorziening/gas

- 9.10 Woonwaarts is verplicht duurzame oplossingen voor de warmtevoorziening te realiseren:
- Er mogen geen gasaansluitingen worden gerealiseerd voor de te bouwen opstallen zoals woningen en bedrijven;
 - Bij de renovatie van bestaande gebouwen worden deze zo goed mogelijk voorbereid op toekomstige aansluiting op het warmtenet en afkoppeling van de gasaansluiting;
 - Daken en gevels dienen goed geïsoleerd te worden en het glas volledig te worden vervangen;
 - De capaciteit (oppervlakte) van de verwarmingsinstallatie dient voldoende (groot) te zijn zodat de woningen ook voldoende capaciteit (kunnen) leveren indien de woningen op het warmtenet aangesloten worden. Ook dient in het gebouw rekening te worden gehouden met voldoende schachtruimte ten behoeve van het toekomstig leidingwerk in verband met het warmtenet;
 - Alle keukens worden voorzien van een aansluiting (kookgroep) die elektrisch koken mogelijk maakt.
- 9.11 Woonwaarts is verplicht bij de aanvraag van de omgevingsvergunning te voldoen aan de gemeentelijke voorwaarden als bedoeld in artikel 2.8 Wabo.

Artikel 10.

Vervallen.

Paraaf gemeente



Paraaf Woonwaarts



Artikel 11. Ligging nutsvoorzieningen/vestiging erfdienstbaarheid

Woonwaarts zal ervoor zorgdragen, dat voor het leggen, hebben en (onder)houden van de nodige nutsvoorzieningen (zoals brandkranen en openbare verlichting), voor zover deze worden gerealiseerd op eigen terrein van Woonwaarts, bij de eventuele verkoop van de in het plan betrokken bouwterrein(en), de nodige erfdienstbaarheden worden voorbehouden, met dien verstande, dat openbare voorzieningen in principe aan de gemeente in eigendom over te dragen/toebehorende gronden worden gelegd c.q. aangebracht.

Artikel 12. Vereisten ontwerpen en bestekken

De 'Regeling van de verhouding tussen opdrachtgever en adviserend ingenieur' (RVOI 2001) of de DNR wordt geacht van toepassing te zijn, voor zover het betreft de vereisten waaraan het SO, VO en DO en bestekken bij indiening ervan bij de gemeente dienen te voldoen.

Artikel 13. Kosten planschade en nadeelcompensatie

- 13.1 De in verband met of ten gevolge van het bouwplan door de gemeente te betalen planschade als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 onder letter b Wro en nadeelcompensatie op basis van de Nadeelcompensatieverordening 1999 en de daarmee verband houdende onderzoeks- en procedurekosten, zullen op factuurbasis door Woonwaarts aan de gemeente worden vergoed binnen vier weken nadat de gemeente een dergelijke schade op basis van een onherroepelijke beschikking ter zake van planschade en/of nadeelcompensatie heeft uitgekeerd c.q. dergelijke kosten heeft voldaan.
- 13.2 De gemeente zal Woonwaarts schriftelijk in kennis stellen van een ontvankelijke aanvraag om vergoeding van planschade en/of nadeelcompensatie. Op verzoek van Woonwaarts en met instemming van de aanvrager van een vergoeding van planschade en/of nadeelcompensatie kan de behandeling van een dergelijke aanvraag eventueel worden opgeschort teneinde de te vergoeden schade in der minne te schikken.
- 13.3 In het geval een verzoek tot vergoeding tot planschade in behandeling wordt genomen zal de gemeente Woonwaarts bij de behandeling van een dergelijke aanvraag als belanghebbende betrekken op de wijze als voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Hetzelfde is van toepassing bij de behandeling van een verzoek tot vergoeding van nadeelcompensatie.
- 13.4 Door of in opdracht van Woonwaarts is geen planschaderisico-onderzoek uitgevoerd.
- 13.5 De door de gemeente te betalen planschade als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 onder letter b Wro en nadeelcompensatie op basis van de Nadeelcompensatieverordening 1999 en de daarmee verband houdende onderzoeks- en procedurekosten die het gevolg zijn van de herontwikkeling van het openbare gebied, blijven voor rekening van de gemeente.

Artikel 14. Financiële bijdrage

- 14.1 Ten behoeve van de realisering van het onderhavige (bouw)plan is Woonwaarts op grond van artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening, gehouden aan de gemeente een bijdrage in de kosten van het Exploitatiegebied te betalen.

Gelet op de bepalingen van de regeling SteenGoed Benutten investeert de gemeente [REDACTED] in

Paraaf gemeente

[REDACTED]

Paraaf Woonwaarts

[REDACTED]

- de subsidiabele kosten van de openbare ruimte. Dit levert een tekort van [REDACTED] op de plankosten en vastgoedkosten (niet-subsidiabele kosten). Om die reden voldoet Woonwaarts een bijdrage in de plankosten ter hoogte van [REDACTED] zodat de totale exploitatiebijdrage [REDACTED] bedraagt.
- 14.2 Woonwaarts staat in voor de volledige betaling van de gemeentelijke plankosten, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, ongeacht of het bestemmingsplan in hoogste instantie onherroepelijk wordt.

Artikel 15. Betalingstermijnen

- 15.1 De betaling van de in artikel 14 bedoelde exploitatiebijdrage zal plaatsvinden in twee gelijke termijnen en dient te geschieden binnen een maand nadat de gemeente Woonwaarts, onder toezending van de betreffende nota, schriftelijk in kennis heeft gesteld, dat zij tot betaling dient over te gaan.
- Deze kennisgeving zal geschieden:
- 1^e termijn.
- een maand voorafgaand aan de start van de realisatie van de inrichting van het openbare gebied.
- 2^e termijn.
- direct na afronding van de realisatie van de inrichting van het openbare gebied.
- 15.2 Indien geen betaling plaatsvindt binnen de hiervoor onder lid 1 gestelde termijnen, heeft de gemeente de vrijheid de eerder genoemde bedragen te herzien. In dat geval zal eveneens de wettelijk geldende (boete)rente voor handelstransacties verschuldigd zijn tot aan het tijdstip waarop de betaling plaatsvindt.

Artikel 16.

Vervallen

Artikel 17. Planologische medewerking

- 17.1 De gemeente is bereid tot het voeren van een voor de realisering van onder artikel 2 omschreven (bouw)plan noodzakelijke planologische procedure en heeft daartoe op 9 maart 2022 het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021 vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 24 juni 2022 in werking getreden, maar nog niet onherroepelijk. Indien blijkt dat nog (nader) onderzoek noodzakelijk is of dat er bijzondere procedures van toepassing zijn komen de kosten daarvan voor rekening van Woonwaarts. De noodzaak om extra kosten te maken zoals bedoeld in dit lid zal gemotiveerd kenbaar worden gemaakt aan Woonwaarts. Woonwaarts dient deze kosten vooraf goed te keuren.
- 17.2 De gemeente blijft zich inspannen om de procedure voor de planologische maatregel, met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke termijnen en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden zo snel mogelijk te voltooien.
- 17.3 Indien in het kader van de in het vorige lid bedoelde procedure voor de planologische maatregel op enig moment strijdigheid mocht ontstaan met een of meer bepalingen in deze overeenkomst, zullen de overige bepalingen van deze overeenkomst volledig van kracht blijven, en zullen Partijen in overleg treden teneinde tot overeenstemming te komen over een alternatieve bepaling voor de bepaling(en) die als ongeldig, onuitvoerbaar, nietig of vernietigbaar is (zijn) aangemerkt. De eventuele kosten en schade welke hieruit mochten voortvloeien zijn voor rekening en risico van Woonwaarts.

Paraaf gemeente



Paraaf Woonwaarts



Artikel 18. Informatie, communicatie, overlegstructuur en begeleidingswerkzaamheden

- 18.1 Woonwaarts verplicht zich de gemeente regelmatig te informeren over de voortgang van de werkzaamheden en over eventueel noodzakelijke aanpassingen/bijstellingen in de fasering van de planvorming. Partijen stemmen gedurende de uitvoering zoveel als nodig af om het bouw- en woonrijpmaken en de renovatie/nieuwbouw zo goed mogelijk op elkaar te laten aansluiten.
- 18.2 Woonwaarts is verplicht om zelf en voor zijn rekening de communicatie over het plan naar de omgeving (wijk en wijknetwerk) te verzorgen, een en ander in afstemming met de gemeente Nijmegen. De communicatie in het kader van de bestemmingsplanprocedure vindt plaats door de gemeente. Partijen stellen elkaar op de hoogte van komende communicatie-uitingen.
- 18.3 De gemeente verplicht zich één of meer medewerkers vanuit de gemeente aan te wijzen die zullen zorgdragen voor de begeleiding voor de gemeentelijke procedure ten behoeve van het (bouw)plan totdat de benodigde omgevingsvergunning is aangevraagd. De gemeente wijst hiertoe op verzoek van Woonwaarts een projectleider aan, die zo nodig een gemeentelijk projectteam zal formeren waarin de verschillende gemeentelijke vakdisciplines zijn vertegenwoordigd. Woonwaarts stelt een eigen projectteam aan voor (nadere) planvorming, dit voor zover nodig in goed onderling overleg met andere door Woonwaarts bij de planontwikkeling en planrealisatie betrokken derden. De gemeentelijk projectleider begeleidt de planontwikkeling van Woonwaarts binnen het hiervoor geschetste kader.
- 18.4 Partijen treden zoveel als wenselijk met elkaar in overleg en zullen dat in elk geval doen bij onvoorziene omstandigheden, waaronder in elk geval begrepen onvoorziene kosten en/of onvoorziene kostenstijgingen.
- 18.5 De door de gemeente in verband met de uitvoering van deze overeenkomst ten behoeve van het nieuwbouwproject te verrichten begeleidingswerkzaamheden omvatten: het (voor)toetsen en begeleiden van de bouwplannen en sloopplannen (SO, VO, DO) tót de aanvraag voor de omgevingsvergunning het opstellen van een planning met betrekking tot de verschillende toetsmomenten het opstellen van een programma van eisen met betrekking tot archeologie, de coördinatie tussen de gemeente en Woonwaarts.

Artikel 19

Vervallen

Artikel 20. Bodemverontreiniging

- 20.1 Ten aanzien van de onder artikel 4 en 5 genoemde tussen Partijen te ruilen gronden heeft de gemeente BOOT organiserend ingenieursburo B.V. een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest conform NEN 5740 en NEN 5707 laten uitvoeren (documentnummer P20-0278-011; d.d. 16 juni 2020). Daarnaast heeft bureau Tauw het 'vooronderzoek Lankforst 1402-1472 en 4302-4672 te Nijmegen, Tauw BV, kenmerk R001-1281281MJE-V02-mfv-NL, van 22 april 2021' uitgevoerd. Partijen hebben op basis daarvan geconcludeerd dat de grond geen verdachte locatie is voor stoffen die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn gezien het voorgenomen gebruik, maar dat deze stoffen – gelet op het historisch gebruik als boerderij met kleine boomgaard – wel plaatselijk aanwezig kunnen zijn. Onder voor het milieu schadelijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van

Paraaf gemeente



Paraaf Woonwaarts



de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken. Ten behoeve van het bouwplan is aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk.

Artikel 21. Kwaliteit woningen en woonomgeving

Vervallen

Artikel 22. Overige verplichtingen

Vervallen

Artikel 23. Kettingbeding

Woonwaarts of opvolgende verkrijger is verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding de bij deze overeenkomst onder de artikelen 2.3, 2.4 en 2.5 gemaakte bedingen, alsmede dit beding in de akte van vervreemding van toepassing te verklaren en voor en namens de gemeente aan te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare boete groot € 250.000,- euro.

Artikel 24. Boetebeding

- 24.1 Indien Partijen toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst en de naleving daarvan gedurende acht (8) dagen nadat in gebreke is gesteld, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, verbeurt de tekortschietende partij jegens de andere partij, een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van € 25.000,00 voor elke maand of gedeelte daarvan gedurende de periode dat sprake is van toerekenbaar tekortschieten.
- 24.2 De tekortschietende partij verbeurt de boete ongeacht of na de ingebrekestelling nakoming wordt gevorderd. Partijen hebben het recht binnen een jaar na de ingebrekestelling (verdere) schadevergoeding van de tekortschietende partij te vorderen, ongeacht of de boete is verbeurd of niet en ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet.

Artikel 25. Beleidsnota's en regelingen

Woonwaarts is ermee bekend dat de beleidsnota's, regelingen en andere documenten, waarnaar in deze overeenkomst wordt verwezen en die digitaal aan Woonwaarts ter beschikking worden gesteld, gelden op het moment van het sluiten van de onderhavige overeenkomst. Woonwaarts verplicht zich bij de uitvoering van deze overeenkomst genoemde dan wel de daarvoor in de plaats tredende beleidsnota's, regelingen en documenten in acht te nemen.

Artikel 26. Ontbinding van de Overeenkomst

Vervallen

Artikel 27. Overdracht rechten

De rechten uit deze overeenkomst zijn slechts met schriftelijke instemming van de gemeente overdraagbaar en verpandbaar, aan welke instemming voorwaarden kunnen worden verbonden. Behoudens het in de vorige volzin bepaalde, kunnen derden geen enkel recht aan deze overeenkomst ontlenen.

Artikel 28. Hoofdelijkheid

Indien deze overeenkomst wordt aangegaan met twee of meer (rechts-)personen, is ieder van hen

Paraaf gemeente



Paraaf Woonwaarts



hoofdelijk tegenover de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die bij deze overeenkomst zijn gesteld.

De bij deze overeenkomst voor Woonwaarts gestelde verplichtingen zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.

Artikel 29. Toepasselijk recht

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen tussen Partijen worden beslecht door de bevoegde rechter te Arnhem.

Artikel 30. Publiekrechtelijk voorbehoud

De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat van de zijde van de gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het (bouw)plan.

Artikel 31. Totstandkomingsvoorbehoud

Deze overeenkomst komt pas tot stand (artikel 6:217 BW) nadat:

- a. het college van burgemeester en wethouders overeenkomstig artikel 160, eerste lid onder e van de Gemeentewet een besluit tot het aangaan van deze overeenkomst heeft genomen, en
- b. het voornemen tot het aangaan van deze overeenkomst, voor wat betreft de voorgenomen grondruiling, is gepubliceerd en
- c. er naar aanleiding daarvan op uiterlijk 31 mei 2023 geen andere serieuze gegadigde(n) een kort geding tegen de gemeente heeft gestart met als doel de verkoop en/of levering van de in artikel 5.1 bedoelde onroerende zaak te blokkeren.

Artikel 32. Artikel Mededingingsruimte en vrijwaring

32.1 De gemeente heeft vóór de totstandkoming van deze overeenkomst haar voornemen tot verkoop van de in artikel 5.1 bedoelde onroerende zaak op passende wijze gepubliceerd. De gemeente heeft binnen de in de publicatie vermelde termijn geen reactie ontvangen van andere gegadigden, waardoor Partijen tot de conclusie zijn gekomen dat Woonwaarts de enige serieuze gegadigde is voor de verkoop van de in artikel 5.1 bedoelde onroerende zaak en het de gemeente is toegestaan, mede gelet op het bepaalde in voormeld Hoge Raad arrest, de in artikel 5.1 bedoelde onroerende zaak enkelvoudig onderhands aan Woonwaarts te verkopen en in eigendom over te dragen.

32.2 Indien na de publicatietermijn als bedoeld in het vorige lid derden zich alsnog verzetten tegen de verkoop en levering van de in artikel 5.1 bedoelde onroerende zaak treden Partijen in overleg over de gevolgen daarvan voor de uitvoering van deze overeenkomst.

Artikel 33. Bijlagen

De bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen, alsmede de documenten waarnaar wordt verwezen of die digitaal ter beschikking zijn gesteld, maken onverbrekelijk deel uit van deze overeenkomst. Deze bijlagen/documenten zijn eveneens door ondertekening van deze overeenkomst voor akkoord ondertekend. De bijlagen/documenten bestaan uit:

Paraaf gemeente



Paraaf Woonwaarts



Overeenkomst over grondexploitatie Lankforst

1. Beschikking SteenGoed Benutten d.d. 2 februari 2023 (zaaknummer 2022-016772);
2. Tekening Exploitatiegebied;
3. Inrichtingstekening Exploitatiegebied (later aan te hechten);
4. Transactietekening;

In drievoud ondertekend te Nijmegen op 15 februari 2023 *

De gemeente



De heer  gemandateerde

Woonwaarts



De heer  bestuurder

Paraaf gemeente



Paraaf Woonwaarts





Gemeente Nijmegen
T.a.v. meneer [REDACTED]
Postbus 9105
6500 HG NIJMEGEN

Datum

2 februari 2023

Zaaknummer

2022-016772

Onderwerp

Besluit subsidieverlening

Projectnaam

Stedelijke herstructurering Lankforst

Inlichtingen bij

Provincieloket
026 359 99 99
post@gelderland.nl

Blad

1 van 9

Beste meneer [REDACTED]

Wij hebben op 1 december 2022 uw subsidieaanvraag ontvangen voor het project 'Stedelijke herstructurering Lankforst'. Deze aanvraag heeft u ingediend onder de subsidieregeling Steengoed Benutten - Uitvoeringsgereed en Realiseren.

Ons besluit op uw subsidieaanvraag

Voor dit project verlenen wij u een subsidie van maximaal € 500.000.

U krijgt een voorschot van € 400.000. Dit is 80% van de verleende subsidie.

Het voorschot wordt in termijnen uitbetaald, volgens het betaalschema onder 3.1 in de bijlage.

Hoe wij tot ons besluit zijn gekomen, staat beschreven in de bijlage. Deze bijlage maakt onderdeel uit van dit besluit. Hierin staat ook waarvoor wij u subsidie verlenen en wat wij op hoofdlijnen van u verwachten.

Zo moet u na afloop van het project op tijd een aanvraag voor vaststelling van de subsidie bij ons indienen. Aan de hand hiervan bepalen wij de definitieve subsidie.

Belangrijk om te weten

In onze 'Beleidsregel misbruik en oneigenlijk gebruik subsidies Gelderland 2022' staat in welke situaties we een subsidie in principe verlagen als u verplichtingen niet nakomt. Soms kan de verlaging oplopen tot 100%. Deze beleidsregel is in werking vanaf 1 januari 2022. Op www.gelderland.nl/subsidies/Informatie-over-subsidies vindt u hierop een toelichting.

Meer informatie

Neem gerust contact op met het Provincieloket als u vragen heeft. Het telefoonnummer en e-mailadres staan bovenaan deze brief. Geef daarbij altijd zaaknummer 2022-016772 op.

Markt 11 | 6811 CG Arnhem
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99
post@gelderland.nl
www.gelderland.nl

BNG Bank Den Haag
NL74BNGH0285010824
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03
KvK-nummer: 51468751

 provincie
Gelderland

Datum

2 februari 2023

Zaaknummer

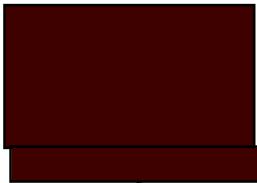
2022-016772

Blad

2 van 9

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.
Wij wensen u veel succes toe bij de uitvoering van de activiteiten.

Met vriendelijke groet,
namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,



Subsidiecoördinator

Bijlage(n)

- Uitwerking besluit

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na dagtekening van dit besluit bezwaar maken. Richt uw bezwaarschrift aan: Gedeputeerde Staten, secretariaat Commissie rechtsbescherming, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem. Graag 'bezwaarschrift' vermelden op de envelop en op de brief.

U kunt uw bezwaarschrift ook elektronisch indienen op het portaal Rechtsbescherming. Hiervoor gebruikt u DigiD, eHerkenning of eIDAS.

Meer informatie vindt u op www.gelderland.nl/bezwaren en bij het Provincieloket 026 359 99 99.

Als u een bezwaarschrift indient en u wilt niet dat een besluit in werking treedt, kunt u bij de rechter een verzoek indienen voor een voorlopige voorziening. Zie www.rechtspraak.nl.

Bijlage – Uitwerking besluit

Stedelijke herstructurering Lankforst

1 Projectomschrijving**1.1 Activiteiten/beoogde resultaten****Inhoudelijk**

Het doel is te komen tot de uitvoering van een gemengd project ten behoeve van de 120 maisonnettewoningen in Lankforst in een periode van twee jaar (2022 en 2023), waarmee de technische kwaliteit en de verhuurbaarheid van het complex voor de lange termijn wordt geborgd, rekening houdende met zowel de huidige als toekomstige woonbehoefte in de stad. Het plan dient een positieve bijdrage te leveren aan zowel de strategische opgave als de vitaliteit van de wijk Lankforst en bij te dragen aan een leefbaar Dukenburg. De maisonnettewoningen behoren tot het programma aardgasvrije wijken (proeftuin BZK) en zullen t.z.t. aangesloten worden op stadswarmte.

Prestaties

In hoofdlijnen bestaat het project uit de volgende onderdelen:

- Groot onderhoud/verduurzaming van 72 woningen in bewoonde situatie, de drie woongebouwen blijven in het betaalbare huursegment en alle woningen worden klaargemaakt voor het toekomstig warmtenet en gaan minimaal naar gemiddeld een A Label;
- Hoogwaardige renovatie van 24 woningen, een woongebouw wordt teruggebracht in het huursegment 'duur sociaal' (huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens) en alle woningen worden klaargemaakt voor het toekomstig warmtenet en gaan minimaal naar gemiddeld een A Label;
- Een woongebouw met 24 woningen wordt gesloopt om plaats te maken voor 31 gasloze nieuwbouwappartementen. Huurprijzen worden binnen het gebouw gedifferentieerd. Het gaat om 24 middeldure huurwoningen (huurprijs boven de liberalisatiegrens huurprijs maximaal € 1.075,- prijspeil 1 januari 2022) en (7 stuks) in het sociale huursegment.
- We voegen bedrijvigheid toe door zes garageboxen in een bestaande garageplint om te bouwen tot ondernemersruimte voor kleine bedrijvigheid en een (sociaal) wijkatelier;
- Herstructurering van de openbare ruimte;
- Tevens is een achter de voordeur aanpak ontwikkeld gericht op versterken van de sociale basis van de bewoners i.s.m. zorg en welzijn partijen, gemeente Nijmegen en de leefbaarheidsalliantie van de provincie Gelderland.

Duurzaamheid

De wijk Lankforst maakt onderdeel uit 'proeftuin van BZK', een pilot van het ministerie van BZK om woningen versneld te verduurzamen en aardgasvrij te maken. De gemeente Nijmegen wenst het warmtenet in Dukenburg uit te rollen en wil (een deel van)

Datum

2 februari 2023

Zaaknummer

2022-016772

Blad

4 van 9

het corporatiebezit op het warmtenet aansluiten. Daarnaast hebben de vijf woongebouwen met maisonnettewoningen nog geen energetische ingreep gehad. De woningen hebben op dit moment een C- of D-label. Omdat aansluiting op het warmtenet pas mogelijk is wanneer deze aangelegd is worden de woningen in eerste instantie zoveel mogelijk voorbereid op het toekomstige warmtenet waarbij de gasaansluiting volledig komt te vervallen. Er heeft op dit moment nog geen besluitvorming over de aanleg van een warmtenet in Dukenburg plaatsgevonden. Er is in die zin op dit moment dan ook nog geen planning voor het uitvoeren van fysieke werkzaamheden. Aanvullend worden er nog aanvullende duurzaamheidsmaatregelen getroffen:

- daken en gevels goed geïsoleerd worden en het glas volledig zal worden vervangen,
- de verwarmingsinstallatie universeel ontworpen wordt wat inhoudt dat de capaciteit (oppervlakte) van de radiatoren voldoende (groot) zijn zodat deze de woningen ook voldoende capaciteit leveren indien de woningen op het warmtenet aangesloten worden. Ook zal er in het gebouw rekening gehouden worden met schachtruimte t.b.v. toekomstig leidingwerk n.a.v. het warmtenet,
- alle keukens worden voorzien van een aansluiting (kookgroep) wat elektrisch koken mogelijk maakt, hierdoor kunnen bewoners nu al overschakelen van gas naar elektrisch.
- Een structurele CO₂ reductie n.a.v. het groot onderhoud/renovatie van ruim 130.000kg per jaar
- alle woningen gaan na aanpak naar minimaal een gemiddeld A label. Nadat de woningen daadwerkelijk op het warmtenet aangesloten worden verbeterd het Label verder omdat dan de woningen volledig gasloos zijn,
- De nieuwe kozijnen, ramen en deuren voor het groot onderhoud en de renovatie worden uitgevoerd in hout, het toepassen van hout draagt bij aan CO₂ opslag, het hout welke gebruikt wordt is FSC of PEFC en STIP gecertificeerd.
- Terugdringen koelen en voorkomen van oververhitting in de zomerperiode. Met het verduurzamen/isoleren van de woningen wordt de kans op oververhitting in de zomer groter en zullen meer bewoners daardoor kiezen voor koeling in de woning. Om dit zoveel mogelijk te voorkomen worden allen woningen op de zonbelaste gevels standaard voorzien van screens/zonnewering. Hiermee dringen we het gebruik van airco's (energiegebruik) terug,
- Alle verlichting in de trappenhuisen en galerijen worden voorzien van LED-verlichting
- Het energieverbruik van de algemene ruimten van zowel de groot onderhoudsblokken als het renovatieblok wordt volledig opgewekt door collectieve zonnepanelen.
- Zowel in de nieuwbouw als bestaande bouw worden voorzien van nestmogelijkheden voor vleermuizen,
- 24 bestaande woningen worden door de realisatie van 31 nieuwbouwwoningen vervangen direct gasloos/all electric. Dit gebeurt middels individuele warmtepompen.

Datum

2 februari 2023

Zaaknummer

2022-016772

Blad

5 van 9

De subsidie is bedoeld conform de omschreven activiteiten en resultaten in uw aanvraagformulier en het vooroverlegformulier, ontvangen d.d. 1 december 2022.

1.2 Looptijd project

Uw project loopt volgens uw planning van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2024.

Conform artikel 2.8.10, eerste lid, van de Regels Ruimte voor Gelderland 2016 dient het project binnen drie jaar na de datum van de verleningsbeschikking gerealiseerd te worden, dus tot 1 februari 2026, tenzij in deze paragraaf of in de verleningsbeschikking een andere termijn is opgenomen. Blijft u binnen deze periode, dan zien wij dat niet als een verandering in uw project.

1.3 Begroting

De totale kosten van het project zijn als volgt begroot:

Kostenposten	Begroot bedrag
Sloop woongebouw	€ 10.212.387
Investering bedrijvigheid plint	€ 357.390
Herstructurering Openbare ruimte	€ 432.454
Totaal	€ 10.002.231

Op grond van artikel 2.8.7, lid 8, van de Regels Ruimte voor Gelderland 2016 mogen in afwijking van artikel 1.3.5, eerste lid onder b, bij de berekening van het exploitatietekort kosten van voor de datum waarop de aanvraag is ingediend worden meegenomen.

1.4 Financiering

U geeft de volgende totale financiering van bovenstaande projectkosten (inclusief niet subsidiabele kosten) op:

Financier	Bedrag
Investeringsbudget Woonwaarts	€ 6.569.040
Gemeente Nijmegen	€ 250.000
Totale financiering	€ 6.819.040
<i>Exploitatietekort</i>	€ -4.183.191
Bijdrage Provincie Gelderland	€ 500.000
<i>Restant exploitatietekort</i>	€ -3.683.191
Garantstelling Woonwaarts*	€ 3.683.191
Netto resultaat	€ 0
Totale dekking	€ 10.002.231

De kosten en financiering zijn gebaseerd op de nominale waarde (prijspeil 2021).

*) De aanvullende dekking door de garantstelling van Woonwaarts biedt de gewenste uitvoeringszekerheid van dit project. Bij een eventueel lager tekort zal garantstelling van Woonwaarts als eerste afgebouwd worden. De provinciale bijdrage blijft onverminderd het maximale bedrag tot het moment dat het tekort onder de € 500.000 komt. Vanaf dat moment wordt bij een lager tekort de provinciale bijdrage verminderd.

2 Toelichting op besluit

2.1 Berekening subsidiebedrag

De hoogte van de subsidie wordt definitief bepaald bij de vaststelling. De subsidie is gelijk aan het exploitatietekort van uw project maar kan niet hoger zijn dan de maximale subsidie. Ook kan de subsidie niet hoger zijn dan de som van de bijdragen van de andere financiers.

Wanneer het daadwerkelijke exploitatietekort lager is dan begroot, blijft de financiële bijdrage van alle financierende partijen (derden), zoals deze bij aanvraag is begroot, het uitgangspunt. Deze bijdragen dalen dus niet evenredig mee in het tekort én de provinciale subsidie wordt bij vaststelling wederom berekend op basis van het daadwerkelijke tekort.

2.2 Onderbouwing besluit

Uw subsidieaanvraag voldoet aan de subsidiecriteria. Wij verlenen daarom het bedrag aan subsidie dat u heeft aangevraagd.

3 Verplichtingen

3.1 Uitvoering gesubsidieerde activiteiten

Voor deze subsidie voert u de activiteiten uit zoals aangegeven onder 1.1. Deze activiteiten moeten binnen de onder 1.2 aangegeven projectperiode zijn afgerond.

3.2 Vergunningen/ontheffingen

Mogelijk heeft u een (omgevings)vergunning of een ontheffing nodig voor de uitvoering van uw project. U bent er zelf verantwoordelijk voor om deze op tijd aan te vragen. Deze subsidieverlening betekent niet dat eventueel al aangevraagde vergunningen of ontheffingen hiermee automatisch zijn goedgekeurd of dat u deze niet meer hoeft aan te vragen.

3.3 Wijzigingen melden

Als er iets verandert in uw project, kan dit gevolgen hebben voor de subsidie. Geef (voorgenomen) wijzigingen daarom binnen twee weken aan ons door via het [Subsidieportaal](#). Kies daar bij uw subsidie de actie 'melden'.

Doe dit in ieder geval:

- als de activiteiten voor meer dan 20% wijzigen;
- als de begroting meer dan 20% wijzigt;
- als de uitvoering niet lukt voor het einde van de projecttermijn;
- als de wijziging significant is, zoals:
 - een wijziging van de rechtspersoon;
 - wijziging van de contactpersoon, adresgegevens of IBAN.

Als wij uw melding niet binnen twee weken ontvangen nadat u redelijkerwijs op de hoogte kon zijn van de wijziging, heeft dit in principe tot gevolg dat de subsidie wordt verlaagd. Zie hiervoor ook onder 4.2.

Een toelichting op het Subsidieportaal kunt u lezen onder 5.1.

3.4 Aanvraag voor vaststellen subsidie

U bent verplicht om binnen 13 weken na afronding van de gesubsidieerde activiteiten, maar uiterlijk 1 mei 2026, een aanvraag voor het vaststellen van de subsidie in te dienen. Gebruik in het [Subsidieportaal](#) de actie 'vaststellen' om uw eindverantwoording en bijlagen te uploaden. Een toelichting op het Subsidieportaal staat onder 5.1.

Bij uw aanvraag voor subsidievaststelling moet u in ieder geval de volgende informatie meesturen:

- Inhoudelijk eindverslag
Beschrijf hierin hoe de uitvoering van de gesubsidieerde activiteiten is verlopen, hoe eventuele knelpunten zijn opgelost en of de doelstellingen zijn behaald.
- Financieel eindverslag
Lever hiervoor de volgende informatie aan:
 - een overzicht van gemaakte en betaalde kostenposten, afgezet tegen de posten van de oorspronkelijke subsidiabele kostenbegroting;
 - een overzicht van de financiering van de kosten;
 - een accountantsverklaring voor incidentele subsidies, zie daarvoor het controleprotocol op onze internetpagina www.gelderland.nl/subsidies/subsidies-rapporteren-en-vaststellen.

3.5 Instandhouding

Denkt u erom dat u de resultaten van uw project in stand moet houden voor een periode van minstens vijf jaar vanaf de datum van de subsidievaststelling (na afronding project).

3.6 Administratie bijhouden en bewaren

U bent verplicht alle administratie rond deze subsidie, zoals rapportages, financiële stukken en eventuele overige bewijsstukken, tot ten minste vijf jaar na vaststelling van de subsidie te bewaren.

3.7 Inzet derden

U dient de verplichtingen in dit besluit voor te leggen aan de derden die u inzet voor de uitvoering van de activiteiten.

Datum

2 februari 2023

Zaaknummer

2022-016772

Blad

8 van 9

4 Financiële aspecten

4.1 Betaling subsidie

Wij betalen 80% van de verleende subsidie als voorschot uit. Dit is een bedrag van € 400.000.

Dit bedrag maken wij in termijnen aan u over volgens het onderstaande schema gebaseerd op uw uitgaveplanning:

Betaaldatum (omstreeks)	Bedrag
3 februari 2023	€ 400.000

Alle betalingen maken we over op rekeningnummer NLO2 INGB 0681 5911 45 op naam van Gemeente Nijmegen, en onder vermelding van zaaknummer 2022-016772.

4.2 Verlaging subsidie

Als de gesubsidieerde activiteiten niet, niet volledig of zonder toestemming van ons gewijzigd zijn uitgevoerd, stellen we de subsidie in principe lager vast. Dit heeft tot gevolg dat u minder subsidie van ons ontvangt of dat u subsidie aan ons moet terugbetalen.

Ook als u niet voldoet aan één of meerdere verplichtingen zoals genoemd onder 3, kan de subsidie lager worden vastgesteld. Wij verwijzen u hiervoor onder meer naar ons beleid 'Misbruik en Oneigenlijk gebruik subsidies', te vinden via onze internetpagina www.gelderland.nl/subsidies/Informatie-over-subsidies.

5 Overige aspecten

5.1 Subsidieportaal

Gebruik het Subsidieportaal (<https://mijn.gelderland.nl/subsidies>) als u iets aan ons wilt doorgeven of toesturen over deze subsidie, zoals een wijzigingsmelding. Nadat u hier bent ingelogd, kunt u onder 'Mijn subsidies' deze subsidie terugvinden. Klik vervolgens de actie aan die nodig is. U komt dan op een webpagina waar u uw documenten kunt uploaden en verzenden. In het Subsidieportaal kunt u ook de behandelstatus van uw subsidie volgen.

5.2 Communicatie over het project

Wij vertrouwen erop dat u in uw communicatie duidelijk maakt dat de provincie dit project mede mogelijk heeft gemaakt. Daarmee maakt u de rol van de provincie in de samenleving zichtbaar. Op www.gelderland.nl/themas/organisatie/over-de-provincie/downloads-2 vindt u materialen die u hiervoor kunt gebruiken.

5.3 Vragen over uw subsidie

Heeft u vragen over deze brief of over het vervolg van het subsidieproces? Of zijn er ontwikkelingen in het project waarvan u eerst de eventuele gevolgen wilt bespreken? Neemt u dan contact op met ons Provincieloket. Het telefoonnummer en e-mailadres vindt u bovenaan op de eerste pagina van de brief. Vermeld daarbij altijd het zaaknummer 2022-016772 van deze subsidie.

6 Juridische grondslagen

Voor dit besluit gelden:

- de Algemene wet bestuursrecht
- de Algemene subsidieverordening Gelderland 2016
- de Regels Ruimte voor Gelderland 2016 (hoofdstuk 1 Algemene bepalingen en paragraaf 2.8)
- de Beleidsregels misbruik en oneigenlijk gebruik subsidies Gelderland 2022

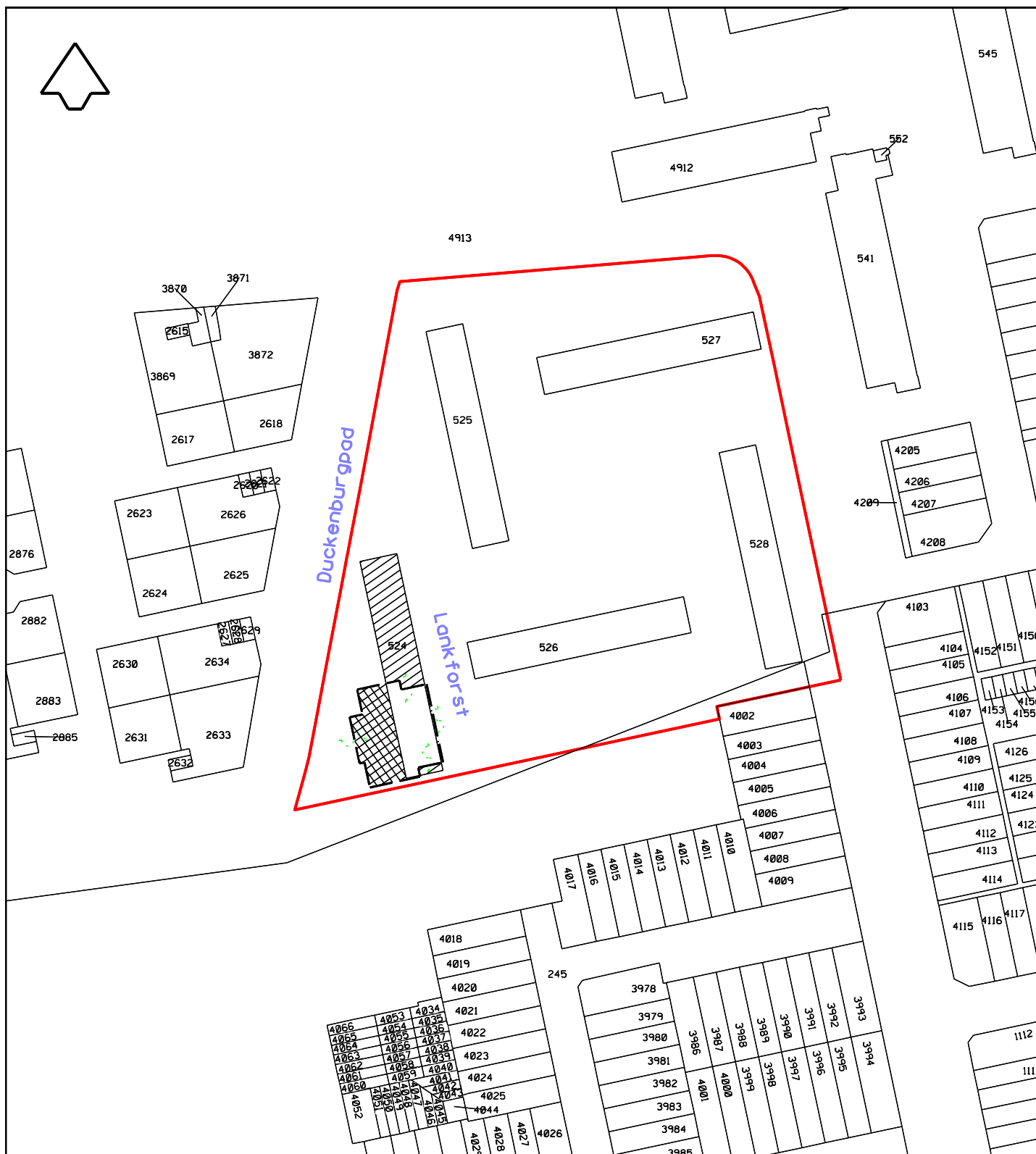
Deze subsidie verlenen wij op grond van artikel 2.8.2 aanhef en onder a van de Regels Ruimte voor Gelderland 2016.

Het voorschot verlenen wij op grond van artikel 21, tweede lid, van de Algemene subsidieverordening Gelderland 2016.

Staatssteun

De subsidie draagt voor € 250.000 bij aan de inrichting van de openbare ruimte, wat een belangrijk deel van overheidsinvesteringen bij gebiedsontwikkeling vormt. Zolang de infrastructuur algemeen openbaar toegankelijk blijft voor alle potentiële eindgebruikers en niet commercieel wordt geëxploiteerd, is er op grond van staatssteunregelgeving en jurisprudentie voor dit deel geen sprake van staatssteun.

Het overige subsidiedeel (à € 250.000) is bestemd voor de realisatie van 7 sociale huurwoningen. Deze subsidie compenseert de kosten voor het verrichten van een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB, Vrijstellingsbesluit van de Europese Commissie van 2012/21/EU PbEU 2012 L7/3-10). Kijk voor meer informatie op www.europadecentraal.nl.

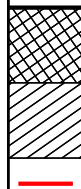


Nijmegen

Afdeling PIF

Basis en Geoinformatie

Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen



Door gemeente Nijmegen over te dragen aan Stichting Woonwaarts
een gedeelte van perceel Hatert N 4913 met een oppervlakte van ca. 295m²

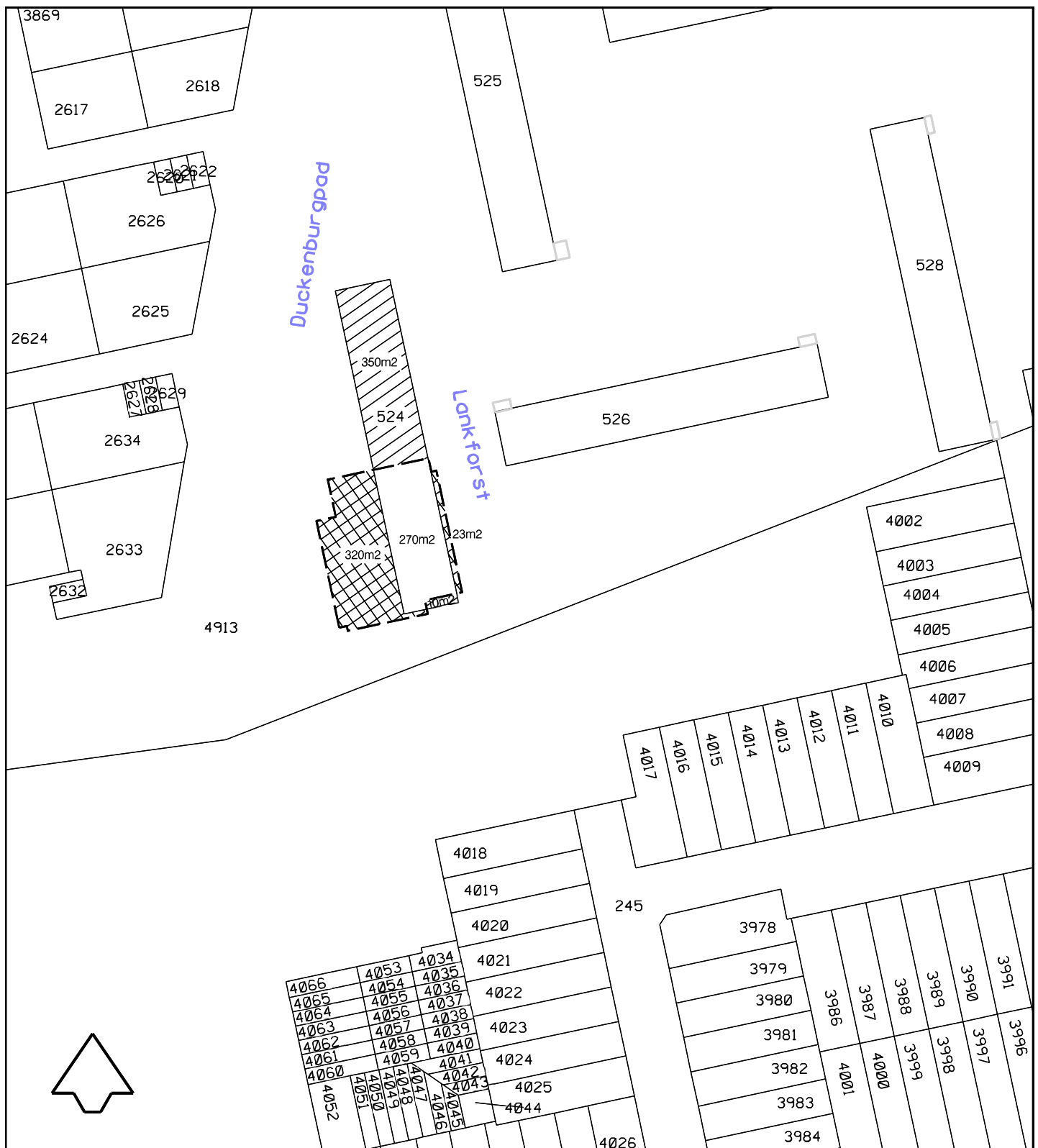
Door Stichting Woonwaarts over te dragen aan gemeente Nijmegen
een gedeelte van perceel Hatert N 524 met een oppervlakte van ca. 385m²

exploitatiegebied

Aanmaakdatum	Tekenaar	
08-12-2022		
Datum	Wijziging tekening	
Datum	Akkoord	Stadium
22-12-2022		Goedgekeurd

Tekeningnummer: **578388**

Schaal:	Formaat:	Projectnummer:	Bestek:	Aantal bladen:	Bestandsnaam:	578388.dgn
1:1500	A4				Versie :	1



Afdeling PIF

Door gemeente Nijmegen over te dragen aan Stichting Woonwaarts
een gedeelte van perceel Hatert N 4913
met een oppervlakte van ca. 343m²

Schaal: 1:1000	Formaat: A4	Projectnummer:	Bestek:	Aantal bladen:	Bestandsnaam: 578261.dgn Versie : 2
-------------------	----------------	----------------	---------	----------------	--