



Indexatie

Worden bij de meerjarige subsidieverlening jaar 2 (en evt. verder) geïndexeerd?

Indexatie

Nee

1.5.2 Inhoudelijke beoordeling beleidsadviseur - Inhoudelijke beoordeling

Inhoudelijke beoordeling

Programma Wonen en stedelijke ontwikkeling

Zijn de activiteiten duidelijk omschreven en realistisch? Ja

Toelichting

Dragen de activiteiten waarvoor subsidie is aangevraagd bij aan de beleidsdoelen van de gemeente Nijmegen? Ja

Toelichting

Is de begroting gedetailleerd, realistisch en sluitend? Ja

Toelichting

Draagt de aanvrager zelf of via derden financieel bij? Ja

Toelichting

Zijn er risico's (financieel, organisatorisch, maatschappelijk)? Ja

Toelichting

Ben je voornemens om subsidie te verlenen? Ja

De volgende velden worden 1-op-1 overgenomen in de beschikking.

Aan welk doel uit de doelenboom van het programma Wonen en stedelijke ontwikkeling draagt de aanvraag bij? We hebben voldoende beschikbaar aanbod van sociale woonruimte en betaalbare koopwoningen., We realiseren onze woningbouwopgave uit de omgevingsvisie en het woonbeleid.

Over de activiteiten die u gaat uitvoeren hebben wij het volgende afgesproken: Met de aanvraag voor het project Feniks en de verklaring van de statutair vertegenwoordiger voldoet MWPO Feniks Nijmegen B.V. aan de voorwaarden van de regeling Woonfonds Nijmegen 2025 tweede tranche.

De subsidie is bestemd voor de volgende activiteiten Realisatie van 127 middeldure huurwoningen.

Voor de verlening van de subsidie zijn de volgende afspraken gemaakt: (optioneel)

Er wordt een centrale ontmoetingsruimte voor bewoners van het complex gerealiseerd.
Gedurende ten minste twee jaar wordt actief ingezet op gemeenschapsvorming door middel van een community manager.
Instandhoudingstermijn voor middeldure huur van ten minste 15 jaar.

Aanvullende tekst om in beschikking op te nemen

Uitvoeringsafspraken

Voor de verlening van de subsidie zijn de volgende afspraken gemaakt:

Privaatrechtelijke borging

In overeenstemming met artikel 9 van de regeling Woonfonds Nijmegen 2025 tweede tranche verbinden wij aan deze beschikking de voorwaarde dat onderstaande door u in de aanvraag toegezegde kwaliteiten privaatrechtelijk worden geborgd door een ondertekende overeenkomst tussen gemeente Nijmegen en MWPO Feniks Nijmegen B.V.:

Er wordt een centrale ontmoetingsruimte voor bewoners van het complex gerealiseerd.

Gedurende ten minste twee jaar wordt actief ingezet op gemeenschapsvorming door middel van een community manager.

De instandhoudingstermijn voor middeldure huur is ten minste 15 jaar.

Zonder privaatrechtelijke borging op deze punten vervalt deze subsidie.

Meldingsplicht conform artikel 11 van de regeling

In de volgende gevallen wordt door de aanvrager/subsidieontvanger per direct melding gedaan op het moment van ontstaan:

- a. Er worden minder woningen opgeleverd dan bepaald in de beschikking;
- b. Er worden minder betaalbare woningen gerealiseerd dan bepaald in de beschikking;
- c. Het aantal betaalbare woningen blijft gelijk, maar het aantal van elk type betaalbare woning wijzigt
- d. Het moment van de start bouw wijkt af van het kwartaal genoemd in de beschikking;

e. De start bouw niet vóór juli 2028 aanvangt.

Staatssteun

Aanwijzing

Met deze beschikking wijst het college MWPO Feniks Nijmegen B.V. aan als betrokken onderneming waarbij Feniks te Nijmegen wordt aangewezen als grondgebied. Gemeente Nijmegen belast MWPO Feniks Nijmegen B.V. binnen het aangewezen grondgebied met de uitvoering van de volgende Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB): het realiseren van 127 woningen in de categorie middeldure huur zoals bepaald in artikel 1, van de Regeling Woonfonds Nijmegen 2025 tweede tranche.

Aard en duur van de openbare dienstverplichting

De projectperiode loopt van 2026-Q3 (start bouw conform opgave MWPO Feniks Nijmegen B.V.) tot en met 2028-Q2 (oplevering woningen conform opgave MWPO Feniks Nijmegen B.V.).

Grondslag

De subsidieverlening vindt haar grondslag in het DAEB-vrijstellingsbesluit (2012/21/EU) van de Europese Commissie jo. artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie;

Onderbouwing marktfalen

De bijdrage vanuit de Regeling Woonfonds Nijmegen 2025 komt voort uit de sterk verslechterde economische omstandigheden vanaf begin 2022. Door onder andere de Russische invasie in Oekraïne zijn bouwkosten explosief gestegen. Woningbouwprojecten die voor deze economische terugval al in een vergevorderd stadium waren, dreigden door deze prijsstijgingen stil komen te liggen. Dit geldt ook voor onderhavig project, ondanks verschillende doorgevoerde forse planoptimalisaties.

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

Sinds begin 2022 heeft dit project kortom last gehad van:

- Rentestijging.

- Bouwkostenstijging de afgelopen jaren telkens hoger dan de prognoses.

Het niet verstrekken van de subsidie zou dan ook leiden tot uitstel, terugschroeven van het aanbod woningen in de sociale huur of afstel van dit project, terwijl de maatschappelijke noodzaak voor het snel bouwen van betaalbare woningen ongekend groot is.

In aanvulling op de hiervoor genoemde argumenten nog de volgende onderbouwing van het marktfalen:

De Wet Betaalbare Huur maakt zet de financiële haalbaarheid van woningbouw in het middeldure huursegment onder druk. Zodanig dat realisatie van voldoende van deze woningen in Nijmegen onhaalbaar is zonder steun.

De Europese Commissie inmiddels de regelgeving gaat aanpassen zodat middeldure huur (vallend onder affordable housing) op afzienbare termijn onder DAEB gaat vallen.

Verantwoording	Eindverantwoording - 1 juni - financieel en inhoudelijk verslag en jaarrekening en bij subsidies > € 100.000,- tevens controleverklaring
Hoe wil je de subsidie gaan vaststellen?	Subsidiebedrag wordt achteraf definitief vastgesteld op basis van de werkelijke uitgaven en inkomsten tot ten hoogste het verleende bedrag indien de activiteiten/prestaties zoals genoemd in de bijlage zijn gerealiseerd.

Overige benodigde informatie

Is het een meerjarensubsidie?	Nee
Betaaltermijn subsidie	1 termijn (na verlening)
Begrotingsvoorbehoud opnemen in beschikking?	Nee
Moet er een bijlage worden meegestuurd met de beschikking?	Nee
Opmerkingen voor subsidiemedewerker	Artikel 10 Voorschot 1.Het college verstrekt een voorschot van 40% van de verleende subsidie uiterlijk binnen acht weken na ontvangst van:

a.
Een opgave van het aantal en type (prijs, kwaliteit, doelgroep) te realiseren woningen;

I.
De realisatie van het totaal aantal woningen mag niet lager zijn dan is aangegeven in het door de aanvrager ingediende projectvoorstel;

II.
De realisatie van het totaal aantal betaalbare woningen mag niet lager zijn dan is aangegeven in het door de aanvrager ingediende projectvoorstel;

b.
Een kopie van de benodigde en onherroepelijke omgevingsvergunning

Ingeval van transformatie daarnaast:

-

factuur van de legeskosten met daarin informatie over de hoogte van de kosten van de uit te voeren transformatie en getekende offerte en de 1e factuur van aannemer die de transformatie uitvoert.

2.Het voorschot wordt niet eerder uitgekeerd dan dat de bouw daadwerkelijk is gestart.

3.Indien het voorschot van het subsidiebedrag niet binnen de in het eerste lid bedoelde termijn kan worden verstrekt, kan deze termijn eenmaal met acht weken worden verlengd.

4.Een tweede voorschot van 30% kan worden aangevraagd nadat de tussentijdse verantwoording conform artikel 14 is goedgekeurd door de gemeente Nijmegen.

5.De restantbetaling van 30% vindt niet plaats als voorschot maar wordt meegenomen en verrekend met de vaststelling van de subsidie.

Is er een collegebesluit nodig?	Ja
---------------------------------	----

Samen met het collegevoorstel stuur je ook deze inhoudelijke beoordeling naar BBA. Na het opslaan van dit formulier vind je de inhoudelijke beoordeling in het tabblad 'Documenten'.

Download het document als PDF en upload het vervolgens samen met het collegevoorstel in iBabs.

Een concept-beschikking is niet meer nodig.

In de volgende stap vind je een sjabloon voor het collegevoorstel. Let op: het collegevoorstel moet altijd in Word worden aangeleverd. Je kunt dit doen door:

1. de tekst uit het sjabloon te kopiëren en te plakken in een Word-document, of
2. het collegevoorstel te maken via Xential.

Na het besluit van het college voegt het subsidiebureau het juiste collegevoorstel toe aan dit subsidiedossier.

1.2.1 Toets tijdigheid en volledigheid - Toets tijdigheid en volledigheid

Toets tijdigheid en volledigheid

Is de aanvraag tijdig ingediend? Ja

Zijn alle benodigde documenten aanwezig? Ja

Opmerkingen

Intake aanvraag

Intake aanvraag

Titel aanvraag	Feniks
Regeling	Woonfonds
Startdatum activiteiten	16 maart 2026
Einddatum activiteiten	15 maart 2028
Subsidiejaar	2026, 2027, 2028