

Aan

Bestuurlijk Overleg SSH& Spoorstraat d.d. 1 september 2022

Registratienummer / datum

/ 26 augustus 2022

Opgesteld door, telefoonnummer

N. Krijt, 27 68

Extra afschriften voor

Domien Driessen, Eugène Leijenaar – gemeente Nijmegen

Onno Albregts – SSH&

Onderwerp

Afronding haalbaarheidsstudie project 'Studentenhuisvesting Spoorstraat – Lent' en uitgangspunten voor een vervolgovereenkomst

Inleiding

Op 14 juni 2022 is in het Bestuurlijk Overleg SSH& Spoorstraat (verder: BO) afgesproken dat er een document wordt gemaakt waarmee de haalbaarheidsstudie van het project 'Studentenhuisvesting Spoorstraat – Lent' wordt afgerond en de volgende fase van samenwerken wordt ingegaan.

In dit memo wordt puntsgewijs een samenvatting gegeven van wat er tot nog toe is gedaan. Daarbij wordt ook ingegaan op nog openstaande punten en mogelijke risico's. Vervolgens beschrijft het memo een aantal uitgangspunten (niet uitputtend) van samenwerking in de volgende fase van het project. Deze uitgangspunten zijn met name gebaseerd op het gestelde in de Intentieovereenkomst, de uitkomsten van de haalbaarheidsstudie en de afspraken gemaakt in of volgend uit het BO van 13 mei en 14 juni 2022.

U wordt voorgesteld om te concluderen dat de haalbaarheid van het project in voldoende mate is aangetoond en dat u verder wil samenwerken om het project te gaan realiseren. Op basis van de in dit memo aangegeven uitgangspunten wordt daartoe een koopovereenkomst onder voorwaarden afgesloten vóór 31 december 2022. Voorgesteld wordt dit memo te zien als een hybride samenwerkingsovereenkomst, niet met een formeel juridische status – daarvoor is besluitvorming in de besluitvormende organen van partijen nodig - maar wel als een stevige, niet-vrijblijvende basis voor de verdere uitwerking in 2022.

Visie en beleid van partijen

1. Gemeente Nijmegen heeft in de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 Mix op maat (februari 2020) vastgelegd op welke wijze invulling wordt gegeven aan de ambities en opgaven uit de Omgevingsvisie Nijmegen op het terrein van Wonen.
2. Nijmegen is een studentenstad met een jonge bevolking. De aanwezigheid van RU, HAN en ROC/MBO vormen een belangrijke bijdrage aan de levendigheid en het karakter van de stad. Het geeft een belangrijke economische spin-off van hightech bedrijven en dito werkgelegenheid. Daarom vindt Nijmegen goede, betaalbare en voldoende woonruimte voor studenten en jongeren belangrijk. SSH& is een belangrijke speler op dit gebied en heeft op dit moment een marktaandeel van ca. 30% in de studentenhuisvesting in Nijmegen.
3. Tot 2030 is er vraag naar zo'n 2.000 studentenwooneenheden. Locatievoorkeuren zijn stedelijke dynamiek, functiemenging en nabijheid van centrum en campus. In de Samenwerkingsagenda Wonen 2020-2025 (december 2020) - waarin woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeente Nijmegen zich gezamenlijk inzetten voor een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad voor mensen die

- ondersteuning nodig hebben op de woningmarkt - is de taakstellende opgave voor de SSH& vastgelegd om 1.000 extra woonheden voor studenten te realiseren tot 2030.
4. In de woningvraag zit een duidelijke tendens naar meer studentenwoningen met eigen voorzieningen (zelfstandige eenheden/studio's). Ook is er een toenemend tekort aan woningen om na de studie te kunnen doorgroeien van een studentenwoning naar een starterswoning.
 5. Binnen de verhuurregels van SSH& (Campuscontract met loting) is het voor studenten niet mogelijk om, na afronding van de studie, langer gebruik te maken van een kamer of studio. Daarnaast is er een tekort aan doorstroomwoningen waardoor ex-studenten noodgedwongen de stad verlaten. SSH& wil daarom via een samenwerkingsverband met een andere woningbouwcorporatie, de doorstroommogelijkheden voor haar (oud) studenten gaan verbeteren. Zodat talent voor de stad behouden blijft.

Intentieovereenkomst

6. In december 2021 hebben gemeente Nijmegen en SSH& een Intentieovereenkomst afgesloten. De overeenkomst vormt een bouwsteen voor uitvoering van een deel van de taakstellende opgave uit de Samenwerkingsagenda.
7. De Intentieovereenkomst richt zich op het maken van een integraal en haalbaar ontwikkelplan voor studenten- en ex-studentenwoningen in het gebied Spoorstraat-Lent (Projectgebied). Dit gebied kwam uit een eerste verkenning van de gemeente Nijmegen als kansrijk naar voren.
8. Als op te leveren deelproducten van de Intentieovereenkomst worden o.a. genoemd: een programmavoorstel inclusief onderbouwing/uiteenzetting van de programmaonderdelen, een stedenbouwkundig plan op VO-niveau voorzien van te nemen geluid- en trilling maatregelen, een windhinderonderzoek en zon- en schaduwonderzoek, een ontwerp-inrichtingsplan op VO-niveau voor de openbare ruimte, een exploitatieopzet / businesscase, een voorstel tot tender van de ontwikkelopgave, een planning en een beperkte risicoanalyse (artikel 1, lid 1, artikel 3, lid 5 en artikel 5, lid 2).
9. Bij het ontwikkelplan gelden onder andere de volgende uitgangspunten, vastgelegd in de Intentieovereenkomst:
 - de deelopgave binnen het Projectgebied is realisatie van circa 300 sociale studentenwoningen en circa 120 sociale huurwoningen voor oud studenten, met bijbehorende voorzieningen en gebiedsinrichtingen (artikel 1 lid 1);
 - de huurwoningen worden aangemerkt als “doorgroeiwoningen”/ “starterswoningen” (voor ex-studenten) met een bepaalde huurtijd en een maximale huursom gebaseerd op de actuele liberalisatie huurgrens;
 - SSH& realiseert de opgave voor de studenten- en huurwoningen, eventueel samen met een nader te bepalen andere woningbouwcorporatie of partij;
 - voor de studentenwoningen wordt in principe en naar voorkeur SSH& een verhouding van 50%-50% gehanteerd voor de aantallen zelfstandige/onzelfstandige wooneenheden. Verschuivingen in dit verhoudingsgetal mogen niet ten koste gaan van het netto gebruiksoppervlakte en/of leiden tot een onevenredige toename van het aantal studenten. De haalbaarheid van het ontwikkelplan gaat boven het aantal wooneenheden (overweging 15);
 - er is extra aandacht voor geluidswerende- en -kerende maatregelen en ook voor trillingen met name voor woningen die op gelijke hoogte of boven geluidwerende basisvoorzieningen worden gebouwd;
 - er geldt een - jaarlijks aan de hand van de CPI-index te indexeren - prijspeil per m² gebruiksoppervlakte voor het door de gemeente aan SSH& leveren van bouw- en woonrijpe grond (artikel 2, lid 1 onder h.).
10. Uiterlijk op 1 juli 2022 worden de definitieve resultaten van de gezamenlijke planvorming ter beoordeling voorgelegd aan gemeente Nijmegen en SSH& (artikel 5, lid 3 en artikel 7 lid 2). Bij de planvorming gaat het om het in samenhang onderzoeken van de kwalitatieve/stedenbouwkundige -, ruimtelijke-, planologische -, maatschappelijke - en financieel/economische haalbaarheid van het project. Op basis hiervan besluiten de beslissingsbevoegde organen van partijen (ieder voor zich) uiterlijk 31 december 2022 of er sprake is van een integraal haalbaar ontwikkelplan (artikel 5 lid 3 en artikel 7 lid 3). Voor die datum wordt tussen partijen een

vervolgovereenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6 (realisatie-, ontwikkel-, ontwerp-, koop- en exploitatieovereenkomst). De Intentieovereenkomst vervalt definitief op 31 december 2022 (artikel 7, lid 1).

Uitkomsten haalbaarheidsstudie

Ruimtelijke en stedenbouwkundige haalbaarheid

11. Het adviesbureau SVP heeft in opdracht van SSH& en in een aantal gezamenlijke aanpassingsronden een stedenbouwkundig model van het projectgebied Spoorstraat-Lent uitgewerkt.
12. Een concept model is op 13 mei 2022 in het BO gepresenteerd en daarin positief ontvangen. Daarbij zijn door partijen de volgende aandachtspunten geuit¹:
 - aanpassen van het snelfietspad middels een poortfunctie door het gebouwencomplex is voor SSH& niet wenselijk;
 - in het definitieve plan moet aandacht zijn voor voldoende fietsparkeerplaatsen. E.e.a. ook in afstemming met ProRail en de gebiedsontwikkeling ten westen van Station Lent;
 - advisering over geluid door wegverkeer moet nog worden uitgewerkt in het definitieve plan;
 - inspanning plegen om het aantal formeel benodigde autoparkeerplaatsen terug te brengen.
13. Het concept model is door de gemeentelijke stedenbouwkundige beoordeeld en er is door het BO van 14 juni 2022 besloten dat er nog kwalitatieve aanpassingen en optimalisaties mogelijk en nodig zijn. Nadien is voor deze aanpassingen het stedenbouwkundig kader aangegeven (zie **bijlage 1**). Daarbij gaat het vooral om het meer en beter inbedden in en aansluiten van de ontwerpogave op de (toekomstige) omgeving. Concreet gaat het onder andere om het hoger maken van de toren met een extra verdieping en het geleidelijk aan hoger maken van de laagbouw.
14. SVP heeft het plan aangepast op basis van de bij 13 aangegeven punten en hiermee is sprake van een stedenbouwkundig plan op Schetsontwerpniveau d.d. 26 augustus 2022 (zie **bijlage 2**) waarin partijen zich goed kunnen vinden en die voor partijen de basis vormt voor de verdere uitwerking tot een Voorlopig Ontwerp (VO), Definitief Ontwerp (DO) en Uitvoeringsontwerp (UO) of bestek voor respectievelijk de bouwopgave (SSH&) en de openbare ruimte (Gemeente).
15. In het plan d.d. 26 augustus 2022 is sprake van 150 ex-studentenwoningen in plaats van de 120 van de Intentieovereenkomst. Ook de verhouding in de 300 studentenwoningen is gewijzigd: er is nu sprake van 100% zelfstandige studentenwoningen of 75% zelfstandige en 25% niet-zelfstandige studentenwoningen.² In de uitwerking zal SSH& een keuze maken voor één van deze scenario's.
16. In het plan d.d. 26 augustus 2022 wordt uitgegaan van realisatie van 75 parkeerplaatsen onder het dek (SSH&) ten behoeve van de doorgroeiwoningen, uitgaande van een norm van ½ parkeerplaats per woning, en 0 parkeerplaatsen voor studenten. Er is sprake van 30 openbare parkeerplaatsen op maaiveld ten behoeve van bezoekers (Nijmegen).
17. Het plan d.d. 26 augustus 2022 is geoptimaliseerd op doorrekening en advisering van geluid (zowel rail- als wegverkeer). Uit de 'Notitie Geluid locatie Spoorstraat Nijmegen' van 26 augustus 2022 (zie **bijlage 4**) blijkt dat door deze optimalisatie het aantal woningen met een hoge geluidsbelasting op de gevel is verminderd ten opzichte van eerdere varianten van het plan. De geluidsbelastingen blijven binnen de maximale waarden die de Wet geluidhinder (Wgh) toestaat. De hogere geluidsbelastingen vanwege wegverkeer- en spoorweglawaai kunnen worden toegestaan met een hogere waardenbesluit. Er kan worden afgeweken van het gemeentelijk geluidbeleid als daarvoor voldoende argumenten zijn. Bij de uitwerking van het model door SSH& naar gebouwontwerpen, zullen de geluidsmaatregelen op bouwkundig niveau worden bepaald in overleg met de geluidsadviseur van de gemeente.

¹ Verslag BO SSH& Spoorstraat 13 mei 2022 met kenmerk D220551378

² Wat nu in het plan getekend is, is overigens 33% onzelfstandig / 67% zelfstandig

18. Er is door de gemeente een extra verkeersstudie uitgevoerd naar met name de kruising fietsers met autoverkeer (**bijlage 5**). Er is sprake van twee scenario's waaruit in het vervolg nog een keuze zal worden gemaakt.
19. Partijen hebben ieder voor zich een beperkte risicoanalyse uitgevoerd. Belangrijkste risico voor de gemeente is de uitkoop van de vijf particuliere eigenaren (zie punt 23). Voor SSH& geldt als belangrijk risico's de nog onbekende feitelijke bouwkosten (zie punt 31) en het vinden van de derde partner.
20. Uit de Woningwet en de Huisvestingsverordening volgt dat corporaties (toegelaten instellingen) een aparte status hebben ten opzichte van commerciële ontwikkelaars/beleggers. In het kader van het zogenoemde 'Didam arrest'³ heeft het college van burgemeester en wethouders op 8 maart 2022⁴ besloten de Nota Grondbeleid 2018 op dit onderdeel dusdanig aan te vullen, dat er een gerechtvaardigd onderscheid mag worden gemaakt tussen corporaties en reguliere ontwikkelaars. Geconcludeerd wordt dat er voor nu voldoende houvast is om één op één zaken te doen met SSH& als toegelaten instelling.

Planologische haalbaarheid

21. Gemeente Nijmegen zal een bestemmingsplan voorbereiden ten behoeve van besluitvorming in de gemeenteraad om zo het project planologisch mogelijk te maken. Gezien de beoogde inwerkingtreding van de Omgevingswet per 01-01-2023 die mogelijk onzekerheden met zich meebrengt, zal de gemeente zich inspannen om voor het einde van 2022 een ontwerpbestemmingsplan te publiceren.
22. Tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure voert de gemeente de procedure 'hogere grenswaarden' Wgh (zie punt 17). Het ontwerpbesluit hogere waarden wordt samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.
23. Het projectgebied is deels in eigendom van de gemeente en deels bij vijf particuliere eigenaren. De laatste genoemde percelen worden verworven door de gemeente. Daarbij wordt zoveel mogelijk gestreefd naar minnelijke schikking. Als dat niet mogelijk is dan wordt een onteigeningsprocedure gevoerd. De gemeente zet mogelijk de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) in om speculaties te voorkomen.

Maatschappelijke haalbaarheid

24. Er is een grote behoefte aan studentenwoningen in de stad Nijmegen. Dit is verwoord in de Omgevingsvisie, de Uitvoeringsagenda Wonen en de Samenwerkingsagenda. Breed maatschappelijk draagvlak voor deze ontwikkeling is dan ook aanwezig.
25. Uit te kopen particuliere eigenaren van het gebied hebben een informatiebrief ontvangen van de gemeente waarin de plannen zijn aangekondigd. Hierop zijn geen reacties gekomen. Na instemming van partijen over dit document wordt er door de gemeente een Communicatieplan gemaakt ten behoeve van (het meenemen van) de omgeving en de vijf particuliere eigenaren in het bijzonder.

Financieel – / economische haalbaarheid

26. Partijen hebben beiden een quick scan / business case uitgevoerd naar de financiële haalbaarheid van het plan.
27. Dit resulteerde voor de gemeente in eerste instantie in een negatief saldo van circa € 0,5 mln. (prijsspeil 01-01-2022) ten opzichte van de huidige exploitatiebegroting. Die exploitatiebegroting is gebaseerd op een ander ontwikkelplan waarbij gemeentelijke eigendommen verkocht zouden kunnen worden. Het huidige plan is kwalitatief beter en daarbij horen ook andere kosten en opbrengsten. Daarom is de gemeente bereid een tekort tot een maximum van € 0,5 mln. te dragen.
28. Nadien is het tekort opgelopen tot circa [REDACTED], vanwege een daling in de gemeentelijke grondopbrengsten. De daling wordt veroorzaakt door de verkleining van het oppervlak van de drie woningtypen en door het

³ Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778)

⁴ Zie agendapunt 4.9 op: [Agenda Nijmegen - B&W Besluitenlijst en besluiten dinsdag 8 maart 2022 12:00 - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

vervallen van de (commerciële en maatschappelijke) voorzieningen. Dit ondanks dat er een aantal doorgroeiwoningen is toegevoegd en er gerekend is met een iets hogere grondprijs. Het totaal aantal af te rekenen m² daalt van 13.944 m² naar 13.125 m² en hierdoor ontstaat een extra tekort van € 1,5 ton. Een tekort van meer dan € 0,5 mln. is niet aanvaardbaar voor de gemeente.

29. Om het tekort terug te brengen tot onder de € 0,5 mln., heeft Nijmegen op 19 juni 2022 aan SSH& op ambtelijk niveau een voorstel gedaan wat inhoudt dat SSH& aan de gemeente een minimum aantal van [REDACTED] gebruiksoppervlakte betaalt waardoor sprake is van een gegarandeerde minimale grondopbrengst voor de gemeente. De verdeling in kleine / grotere woningen of zelfstandig / niet zelfstandig maakt dan (voor de gemeente) niet uit en wordt overgelaten aan SSH&. Het spreekt vanzelf dat er daarbij sprake moet zijn van een bepaalde kwaliteit van (duurzaam) wonen.
30. SSH& heeft op ambtelijk niveau aangegeven dat het gemeentelijk standpunt dat het tekort onder het halve miljoen moet blijven, begrijpelijk is en als uitgangspunt kan dienen bij de verdere uitwerking. Over de specifieke voorgestelde oplossing kan nog geen standpunt worden ingenomen met name omdat de derde partij (woningbouwcorporatie) nog niet aan boord is en SSH& geen uitspraken voor die partij kan doen. Daarbij komt dat de kosten voor grondafname juist ook een van de variabelen is waaraan SSH& kan draaien om een acceptabele exploitatie te houden (zie hierna).
31. Uit de business case van SSH& volgt dat een acceptabele exploitatie mogelijk is. Dit komt vooral omdat SSH& aan verschillende 'knoppen' kan draaien zoals verhouding zelfstandig/onzelfstandig en aantal (ex-) studentenwoningen. Een onzekere en lastige variabele zijn de bouwkosten zoals de afgelopen periode heeft duidelijk gemaakt. Het in kaart brengen daarvan moet in een later stadium gebeuren en vormt een risico. Om de exploitatie acceptabel te houden, is het voor SSH& nodig dat bij de doorontwikkeling tot VO en DO er flexibiliteit mogelijk blijft. Het gaat dan met name om de verhouding zelfstandig / onzelfstandig (en daarmee fluctuerende grondafname) en maatwerk bij geluidoplossingen (bijvoorbeeld de vrijheid om de galerij aan de ene of andere kant van het pand te plaatsen en afwijkingen van of maatwerk bij toepassing van gemeentelijk geluidbeleid).
32. SSH& heeft nog geen andere woningbouwcorporatie gevonden die als tweede ontwikkelaar fungeert voor de ex-studentenwoningen. Partijen hebben afgesproken dat eerst met de Nijmeegse woningbouwcorporaties wordt gesproken. Mocht dit geen kandidaten opleveren dan benadert SSH& woningbouwcorporaties van buiten Nijmegen. Op dit moment wordt het door SSH& positief ingeschat om een dergelijke (Nijmeegse) partij te vinden. Voor het vervolg (met name in het licht van de aankoop / onteigening van percelen door de gemeente) is het belangrijk om met elkaar een einddatum af te spreken waarop duidelijk moet zijn of en zo ja welke partij onder welke voorwaarden participeert.

Uitgangspunten voor het vervolg

In het volgende stuk is een aantal uitgangspunten (niet uitputtend) voor het vervolg van de samenwerking aangegeven. De uitgangspunten zijn grotendeels gebaseerd op het gestelde in de Intentieovereenkomst, de uitkomsten van de haalbaarheidsstudie en de afspraken die eerder in het BO zijn gemaakt of daaruit volgen en gelden als niet-vrijblijvende basis voor de verdere uitwerking in 2022.

De uitgangspunten worden, samen met de producten die nog of verder worden uitgewerkt of gemaakt, voor het einde van 2022 uitgewerkt tot een tussen partijen, via besluiten van de daartoe bevoegde organen, af te sluiten koopovereenkomst. Op dat moment gelden de uitgangspunten als definitief en in formeel juridische zin overeengekomen.

Projectscope, financieel, planning en algemeen:

- a. Als programma voor het projectgebied (de projectscope) geldt:
- het door SSH& realiseren van circa 300 studentenwoningen in een door partijen vast te stellen nadere verdeling in zelfstandig / onzelfstandig;
 - het door SSH& in samenspraak met een derde partij (woningbouwcorporatie) realiseren van 150 sociale huurwoningen (ex-studentenwoningen) met maximum huurprijzen conform de door de landelijke overheid jaarlijks vast te stellen en actuele liberalisatiegrens, en daarbij horend 75 parkeerplaatsen onder dek. Bij de huurprijzen streeft SSH& naar eenduidigheid door toepassing van haar huurbeleid (dat wil zeggen dat de huurprijzen vergelijkbaar zijn met andere Nijmeegse locaties);
 - het door de gemeente bouw- en woonrijp maken (inrichting openbare ruimte) waaronder ook valt het realiseren van 30 parkeerplaatsen.

Afwijkingen van de projectscope in de vorm van optimalisaties zijn mogelijk als partijen dat met elkaar overeenkomen. Onder optimalisatie kan ook worden verstaan het maken van andere afspraken over opdrachtgeverschap 'woonrijp maken'.

- b. Als basis voor de verdere planontwikkeling tot VO, DO, UO/bestek geldt het stedenbouwkundige plan d.d. 26 augustus 2022 zoals opgenomen in **bijlage 2**. Afwijkingen in de vorm van optimalisaties zijn mogelijk als partijen dat met elkaar overeenkomen en voor zover wordt voldaan aan de stedenbouwkundige karakteristieken en voorwaarden zoals opgenomen in **bijlage 1**.
- c. Gezamenlijk uitgangspunt is om waar mogelijk in de uitwerking(en) te optimaliseren op financieel presteren voor zowel SSH& als gemeente Nijmegen.
- d. In het licht van het gemeentelijke exploitatietekort van circa een half miljoen euro, neemt SSH& van de gemeente minimaal [REDACTED] gebruiksoppervlak af. De afrekening van grondafname vindt, met inachtnaam van het minimum, plaats op basis van de werkelijke grondafname en de op dat moment geïndexeerde grondprijs conform de CPI-index.
- e. SSH& draagt financieel niet bij aan de realisering van de 30 openbare parkeerplaatsen, ook niet door storting in het gemeentelijke parkeerkonto.
- f. Partijen houden elkaar op ambtelijk - en bestuurlijk niveau actief op de hoogte van vorderingen in en uitkomsten van de eigen taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden, risico's en onvoorziene omstandigheden die een weerslag (kunnen) hebben op de realisatie van het project. Uitkomsten van de verdere planontwikkeling worden op elkaar afgestemd (bouwopgave en openbare ruimte).
- g. Uiterlijk op 15 december 2022 nemen partijen een go-/no go besluit op basis van de dan beschikbare nadere uitwerkingen en stand van zaken en wordt definitief bepaald of (onder voorwaarden) tot realisatie wordt overgegaan.
- h. Partijen beheren hun eigen financiën. Als het project om welke reden dan ook niet kan worden of wordt uitgevoerd dan komen reeds gemaakte kosten voor eigen rekening van partijen.
- i. Partijen spannen zich in om te komen tot daadwerkelijke realisatie van het project. Bij onvoorziene omstandigheden die een dreiging vormen voor realisatie van het project, treden partijen direct met elkaar in overleg met als doel oplossingen te vinden voor de dan ontstane situatie.
- j. Partijen delen relevante informatie/gegevens met elkaar en nemen vertrouwelijkheid en geheimhouding in acht ten aanzien van vertrouwelijke gegevens zoals dit memo, ramingen of biedingen. Deze gegevens worden door partijen niet onnodig intern gedeeld en in het geheel niet verstrekt aan derden.

Taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden Nijmegen (door en voor rekening gemeente):

- k. Voert, met inachtneming van en behoud van gemeentelijke wettelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden⁵, de bestemmingsplanprocedure en gelijktijdig de procedure(s) hogere grenswaarden Wgh. Daarbij spant de gemeente zich in een ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarden te publiceren vóór 31 december 2022.
- l. Voert in het kader van de producten als genoemd bij k. de benodigde nadere / definitieve onderzoeken uit zoals lucht, geluid, water, natuur, bodem, verkeer, archeologie, niet gesprongen explosieven, kabels & leidingen et cetera.
- m. Neemt in de koopovereenkomst een gemotiveerde [REDACTED] op.
- n. Koopt of onteigent de vijf eigendommen (panden / gronden) van particuliere eigenaren in het projectgebied.
- o. Sloopt opstellen en maakt het gebied bouw- en woonrijp (als opdrachtgever).
- p. Is verantwoordelijk voor het (tijdig) aanvragen van de voor de sloop en het bouw- en woonrijp maken benodigde publiekrechtelijke vergunningen.
- q. Verkoopt bouw- en woonrijpe grond en sluit hiertoe een koopovereenkomst af met SSH&.
- r. Is tot en met de DO-fase⁶ verantwoordelijk voor de externe communicatie over het project en maakt ten behoeve daarvan een Communicatieplan. Het plan heeft tot doel om maatschappelijk draagvlak te creëren en te behouden voor het project. Het Communicatieplan wordt besproken en afgestemd met SSH&.
- s. Houdt, mede op basis van input door SSH&, een actuele integrale planning bij.
- t. Dient een aanvraag in voor subsidie via de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA).

Taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden SSH& (door en voor rekening SSH&):

- u. Zoekt naar en maakt uiterlijk d.d. 1 oktober 2022, na afstemming met gemeente Nijmegen, afspraken met een andere woningbouwcorporatie als tweede partij van de ex-studentenwoningen. Daarbij benadert SSH& eerst de Nijmeegse markt.
- v. Maakt respectievelijk het VO, DO, UO/bestek⁷ van de bouwopgave inclusief de parkeerplaatsen onder dek en stelt bij het planniveau behorende exploitatierekeningen op. Vanaf VO-niveau past SSH& de 'Toolbox Natuurinclusief ontwikkelen en bouwen Leidraad voor de Waalsprong' op de plannen toe.
- w. Levert desgevraagd en om niet, bij haar aanwezige informatie aan de gemeente aan die nodig is in ieder geval voor het voeren van de bestemmingsplanprocedure en de hogere grenswaardeprocedure, de subsidieaanvraag en de afwijking parkeernorm.
- x. Maakt, met behulp van relevante input over gemeentelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden, een integrale risicoanalyse voor het project.
- y. Is verantwoordelijk voor het (tijdig) aanvragen van de voor de bouwopgave benodigde publiekrechtelijke vergunningen.
- z. Bouwt de studenten- en huur- (doorgroei) woningen (als opdrachtgever).

⁵ De gemeenteraad stelt in onafhankelijkheid het bestemmingsplan vast en beslist uiteindelijk over de inhoud ervan. Tevens dient het bestemmingsplan te voldoen aan de wettelijke vereisten.

⁶ In de realisatiefase worden uitvoerende partijen verantwoordelijk voor de communicatie, dat wil zeggen gemeente bij bouw- en woonrijp maken, SSH& bij bouw woningen.

⁷ SSH& geeft aan dat dit jaar een definitief stedenbouwkundig plan kan worden gemaakt maar nog geen VO, DO et cetera.

Voorstel aan BO

- Het BO concludeert op basis van het gestelde in deze memo dat sprake is van een voldoende (ruimtelijk en financieel) haalbaar plan en sluit de haalbaarheidsfase van het project af.
- Partijen leggen deze conclusie vóór 31 december 2022 voor aan hun besluitvormende organen en sluiten voor die datum een koopovereenkomst op basis van de in dit memo vermelde uitgangspunten.
- Partijen stellen de in dit memo aangegeven uitgangspunten vast als een hybride samenwerkingsovereenkomst, niet met een formeel juridische status – daarvoor is besluitvorming in de besluitvormende organen van partijen nodig - maar wel als een stevige, niet-vrijblijvende basis voor de verdere uitwerking in 2022.

Bijlagen

1. Karakteristieken en voorwaarden nieuwbouw Spoorstraat d.d. 28 juni 2022
2. Model stedenbouwkundig plan, SVP, d.d. 26 augustus 2022
3. Notitie parkeernorm d.d. PM
4. Notitie Geluid locatie Spoorstraat Nijmegen d.d. 26 augustus 2022
5. Verkeersstudie (ongedateerd), 5a variant 1; 5b variant 2

Handtekeningen

N.P. Vergunst
(wethouder)

C. Stunnenberg
(directeur – bestuurder)