

Het Algemeen Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven,
gelezen het voorstel van het Dagelijks Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven
d.d. 17 december 2025,

besluit vast te stellen

Verordening financiële bijdrage Woningbouwversnelling Beethoven Vastgoed Exploitatie Metropoolregio Eindhoven – tweede tranche

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanvraag: door de aanvrager ingediend verzoek om financiële bijdrage op grond van deze verordening;
- b. Aanvrager: publiekrechtelijke rechtspersoon in de vorm van een gemeente die onderdeel uitmaakt van Metropool Regio Eindhoven;
- c. Algemeen Bestuur: algemeen bestuur van Metropool Regio Eindhoven;
- d. Anti-speculatiebeding: beding op grond waarvan de koper van een betaalbare koopwoning deze gedurende een bepaalde periode niet mag overdragen of waarbij aan een dergelijke overdracht bepaalde voorwaarden worden verbonden;
- e. Awb: Algemene wet bestuursrecht;
- f. Beethoven Wonen: onderdeel van het Convenant Beethoven, dat afspraken bevat tussen Rijksoverheid, Stichting Brainport en Provincie Noord-Brabant over intensivering van de regionale opgaven op het gebied van wonen, talent en mobiliteit in Metropool Regio Eindhoven, waarbij het onderdeel Beethoven Wonen specifiek betrekking heeft op het mogelijk maken en versnellen van woningbouwprojecten;
- g. Betaalbare koopwoning: voor verkoop bestemde woonruimte met een koopprijs van ten hoogste het bedrag, bedoeld in artikel 7, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014;
- h. Betaalbare onzelfstandige studenteneenheid: onzelfstandige studenteneenheid waarvan de huur niet hoger is dan de kwaliteitskortingsgrens van dat betreffende jaar;
- i. Betaalbare zelfstandige studenteneenheid: zelfstandige studenteneenheid waarvan de huur niet hoger is dan de aanvangshuurprijs onder het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- j. Betaalbare woning: sociale huurwoning, middenhuurwoning of betaalbare koopwoning niet zijnde een flexwoning of een friendswoning;
- k. Cofinanciering: bijdrage in geld aan het project van de gemeente;
- l. Commerciële ontwikkelaar: alle ontwikkelaars, niet zijnde niet-commerciële ontwikkelaars;
- m. Dagelijks Bestuur: dagelijks bestuur van Metropool Regio Eindhoven;
- n. Eerste aftoppingsgrens: maximale huurprijs voor 1- en 2-persoonshuishoudens waarvoor huurtoeslag wordt uitgekeerd; gelijk aan het vastgestelde bedrag conform Artikel 20 tweede lid onder a de Wet op de huurtoeslag;
- o. Flexwoning: woning die geschikt is voor verplaatsing en gebruik op een volgende locatie;
- p. Friendswoning: woning bestemd voor bewoning door meerdere volwassenen die geen gezin vormen of partners in romantische zin zijn;
- q. Goedkope koopwoning: een koopwoning die de categorieën sociale koop, lage middeldure koop en midden middeldure koop bevat;

- r. Ingebruikname: de datum van inschrijving van de eigenaar in de Basisregistratie Personen;
- s. Instandhoudingstermijn: termijn waarbinnen een woning na de eerste ingebruikname beschikbaar dient te blijven binnen de initiële betaalbaarheidscategorie;
- t. Kwaliteitskortingsgrens: het maximale bedrag waarvoor huurtoeslagontvangers een deel van de huurprijs voor 100% krijgen gecompenseerd door de Rijksoverheid;
- u. Liberalisatiegrens: de grens tussen een sociale huurwoning en een middenhuurwoning;
- v. Metropool Regio Eindhoven: openbaar lichaam als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van de Gemeenschappelijke Regeling Metropoolregio Eindhoven 2024;
- w. Middenhuurwoning: voor verhuur bestemde zelfstandige woonruimte met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij het puntenaantal, bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte, met inbegrip van, voor zover van toepassing, de vermeerdering, bedoeld in artikel 8a, vierde lid, van dat besluit;
- x. MRE-gemeenten: gemeenten die zijn aangesloten bij de gemeenschappelijke regeling Metropool Regio Eindhoven 2024;
- y. Niet-commerciële ontwikkelaars: publiekrechtelijke rechtspersonen, woningcorporaties en andere rechtspersonen wiens algemene bedrijfsvoering aantoonbaar niet, dan wel niet in overwegende mate gericht is op het genereren van winst dan wel anderszins het genereren van positieve financiële bedrijfsresultaten die ten gunste moeten komen van aandeelhouders dan wel andere belanghebbenden bij de onderneming;
- z. Onzelfstandige studenteneenheid: woonruimte, niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 1, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte, die is bedoeld voor de huisvesting van studenten;
- aa. Oplevering: algehele aanvaarding door de opdrachtgever conform artikel 7:758 van het Burgerlijk Wetboek;
- bb. Project: samenhangend geheel van activiteiten, waarvoor een financiële bijdrage wordt aangevraagd;
- cc. Sociale huurwoning: voor verhuur bestemde zelfstandige woonruimte met een aanvangshuurprijs onder het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- dd. Start bouw: start van het heiwerk of indien er niet geheid hoeft te worden, de aanvang van de funderingswerkzaamheden van het project;
- ee. Stedelijk gebied: locatie gelegen op het grondgebied van de gemeente Eindhoven, de gemeente Helmond of de gemeente Veldhoven;
- ff. Toegelaten instelling: organisatie die door de Autoriteit Woningcorporaties is toegelaten om zich bezig te houden met huisvesting van mensen met een lager inkomen;
- gg. Transformatiewoning: bestaand onroerend goed waarvan de gebruiksfunctie wordt herbestemd tot woonruimte of het toevoegen van woonruimten aan bestaand onroerend goed;
- hh. Tweede aftoppingsgrens: maximale huurprijs voor 3 of meer personen waarvoor huurtoeslag wordt uitgekeerd, gelijk aan het vastgestelde bedrag conform Artikel 20 tweede lid onder b van de Wet op de huurtoeslag;
- ii. Verkoop onder voorwaarden: verkoop van een sociale huurwoning door een woningcorporatie conform het bepaalde bij en krachtens artikel 22, eerste lid, sub a, nummer 2, onder (ii) van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;
- jj. Woning: een zelfstandige woning of een onzelfstandige studenteneenheid
- kk. Woningcorporatie: een toegelaten instelling, als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- ll. Woondeal: Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant, zoals getekend op 9 maart 2023;
- mm. Woonstandaard: de meest actuele versie van de Woonstandaard van Stichting Netwerk Conceptueel Bouwen in samenwerking met Aedes;

- nn. Zelfbewoningsplicht: plicht voor de koper van een betaalbare koopwoning, dat hij deze zelf moet bewonen als hoofdverblijf.
- oo. Zelfstandige studenteneenheid: woonruimte, zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 1, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte, die is bedoeld voor de huisvesting van studenten;
- pp. Zelfstandige woning: een zelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 1, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte;

Artikel 2 Reikwijdte en toepassingsbereik

Doel van deze verordening is het mogelijk maken en versnellen van woningbouwprojecten op het grondgebied van MRE-gemeenten die zonder financiële bijdrage niet (tijdig) zouden worden uitgevoerd, zodat in totaal 17.000 extra zelfstandige woningen en 2.280 extra onzelfstandige studenteneenheden worden toegevoegd aan de woningvoorraad, zulks ter uitvoering van Beethoven Wonen en in aanvulling op de in de Woondeal afgesproken aantallen.

Artikel 3 Bevoegdheid Dagelijks Bestuur

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd te beslissen op aanvragen tot het verlenen en vaststellen van financiële bijdragen voor de in deze verordening genoemde activiteiten.

Hoofdstuk 2 Projectfinanciering via subsidiëring

Paragraaf 1 Voorwaarden

Artikel 4 Financiële bijdrage

Het Dagelijks Bestuur kan op aanvraag van een college van een MRE-gemeente een financiële bijdrage verstrekken voor bijdragen in projecten die het realiseren of het versnellen van de bouw van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen, betaalbare koopwoningen of betaalbare onzelfstandige studenteneenheden tot doel hebben en die zonder financiële bijdrage niet (tijdig) zouden worden gerealiseerd.

Artikel 5 Vereisten

1. Om voor een financiële bijdrage als bedoeld in artikel 2 in aanmerking te komen, wordt in alle gevallen voldaan aan de volgende vereisten:

- i. Het project past binnen de doelstellingen van het convenant Beethoven en draagt bij aan het realiseren of het versnellen van de bouw van betaalbare woningen en/of betaalbare onzelfstandige studenteneenheden;
- ii. Het project wordt uitgevoerd op een locatie gelegen op het grondgebied van een MRE-gemeente;
- iii. Het project heeft een financieel tekort, als gevolg waarvan het project niet (tijdig) kan worden uitgevoerd;
- iv. Het project resulteert in de netto toevoeging van minimaal 40 woningen aan de woningvoorraad. Voor de toepassing van deze drempel mogen de woningaantallen van woningbouwprojecten van niet-commerciële ontwikkelaars in dezelfde MRE-gemeente ten behoeve van één aanvraag om financiële bijdrage op basis van deze verordening worden gebundeld, in die zin dat deze aantallen bij elkaar worden opgeteld en als één project worden beschouwd;
- v. Minimaal 2/3^e van de in het kader van het project te bouwen woningen bestaat uit betaalbare woningen;
- vi. De woningen in het project voldoen aan de vigerende normen voor de basiskwaliteit van woningen van de betreffende MRE-gemeente en bij gebreke daarvan aan de normen uit de Woonstandaard;

- vii. De aanvrager verstrekt een cofinanciering voor het project van minimaal het bedrag per woning zoals opgenomen in de tabel in bijlage 1a en 1b;
 - viii. Het project bevindt zich nog voor start bouw;
 - ix. Voor de uitvoering van het project zijn op het moment van indiening van de aanvraag nog geen onomkeerbare verplichtingen aangegaan met een aannemer;
 - x. Het project kan binnen twee jaar na het moment van de aanvraag en uiterlijk 31 december 2030 worden gestart;
 - xi. Het project wordt uiterlijk 31 december 2033 opgeleverd;
 - xii. De woningen in het project dienen na ingebruikname te voldoen aan de van toepassing zijnde voorwaarden voor de minimale instandhoudingstermijn;
 - xiii. De woningen in het project zijn geen flexwoningen en/of friendswoningen;
 - xiv. De woningen in het project voldoen aan de bouwnormen voor nieuwbouw zoals neergelegd in hoofdstuk 4 van het Bbl.
2. Indien de aanvraag betrekking heeft op een project dat wordt uitgevoerd door een commerciële ontwikkelaar geldt in aanvulling op het vorige lid dat om voor financiële bijdrage in aanmerking te komen moet worden voldaan aan de volgende eisen:
- i. Het project waarvoor een bijdrage wordt aangevraagd bestaat uit niet meer dan één woningbouwproject.

Artikel 6 Plafonds en hoogte van de financiële bijdrage

1. Op grond van deze verordening kan in totaal maximaal € 20.000.000,- aan financiële bijdragen worden verstrekt.
2. Per aanvraag kan voor ten hoogste € 4.000.000 een financiële bijdrage worden verstrekt;
3. De bijdrage bestaat uit een bedrag per sociale huurwoning, middenhuurwoning, betaalbare koopwoning of betaalbare zelfstandige- of onzelfstandige studenteneenheid. De respectievelijke bedragen zijn opgenomen in bijlage 1a voor projecten van niet-commerciële ontwikkelaars en bijlage 1b voor projecten van commerciële ontwikkelaars. Het bedrag per woning als genoemd in de bijlage 1a en 1b wordt verlaagd met 25% indien het een transformatiewoning betreft.
4. Indien de prijscategorie van de woning op moment van de aanvraag nog niet is bepaald, wordt voor de berekening van de bijdrage conform het bepaalde in lid 3 uitgegaan van de hoogste prijscategorie van het betreffende woningtype.
5. Voor projecten van niet-commerciële wordt de bijdrage verstrekt als vast bedrag.
6. Voor projecten die worden uitgevoerd door commerciële ontwikkelaars wordt de bijdrage verstrekt als maximaal bedrag ter dekking van het uiteindelijke financiële tekort op het project, waarbij de commerciële ontwikkelaar een winst- en risicopercentage mag toepassen van maximaal 2%, rekening houdend met de financiële bijdrage op grond van deze verordening.

Paragraaf 2: De verlening van de financiële bijdrage

Artikel 7 Aanvraag

1. Aanvragen kunnen worden ingediend vanaf [dd-dd-dd] tot en met [dd-dd-dd].
2. Aanvragen die worden ingediend binnen het tijdvak als genoemd in het voorgaande lid worden getoetst op volledigheid. Als een aanvraag onvolledig is, wordt de aanvrager een termijn van twee weken gesteld waarbinnen hij de aanvraag moet aanvullen. Als de aanvraag na het verstrijken van deze termijn niet volledig is, kan deze buiten behandeling worden gesteld.

Artikel 8 Vereisten aanvraag

1. In alle gevallen voldoet de aanvraag aan de volgende eisen:

- a. De aanvraag wordt ingediend bij het Dagelijks Bestuur;
 - b. De aanvraag wordt ingediend door middel van een volledig ingevuld en ondertekend aanvraagformulier, dat daartoe door het Dagelijks Bestuur beschikbaar wordt gesteld op de website van MRE.
 - c. De aanvraag bevat in ieder geval de volgende schriftelijke bescheiden en informatie:
 - i. een ingevuld aanvraagformulier, met daarin:
 - 1. een beschrijving van het project;
 - 2. de planning van het project;
 - 3. informatie m.b.t. de uitvoerende partijen;
 - 4. juridisch-planologische status;
 - 5. eventuele andere toegekende financiële bijdragen, specifieke uitkeringen of subsidies of lopende aanvragen daartoe;
 - 6. het beoogde eindresultaat van het project in aantal en type woningen gelet op het bepaalde in artikel 6;
 - ii. een verklaring van de aanvrager waaruit blijkt dat aan de normen voor de basiskwaliteit van woningen als bedoeld in artikel 5, lid 1, sub vi;
 - iii. een verklaring van de aanvrager waaruit blijkt dat het project voor minimaal 2/3 deel uit betaalbare woningen bestaat;
 - iv. een verklaring van de aanvrager waaruit blijkt dat voor de uitvoering van het project nog geen onomkeerbare (financiële) verplichtingen zijn aangegaan met een aannemer;
 - v. een verklaring van de aanvrager waaruit blijkt dat geen sprake is van feiten of omstandigheden zoals genoemd in artikel 10, lid 3, sub (iv);
 - vi. een verklaring van de aanvrager waaruit blijkt dat geen sprake is van:
 - 1. een belangenverstrengeling als bedoeld in artikel 10, lid 3, sub (vii);
 - 2. een juridisch conflict of gerechtelijke procedure als bedoeld in artikel 13, lid 3, sub (viii); of
 - 3. feiten of omstandigheden die kunnen leiden tot reputatieschade als bedoeld in artikel 10, lid 3, sub (ix);
 - vii. een verklaring van de aanvrager waarin wordt aangetoond dat de woningen na de ingebruikname een minimale instandhoudingstermijn kennen als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder e, rekening houdend met het bepaalde in artikel 13, eerste lid, onder f;
 - viii. een verklaring van de aanvrager en de ontwikkelaar die het project uitvoert, inhoudende dat het project met behulp van de aangevraagde financiële bijdrage uitvoerbaar is en dat kan worden voldaan aan de verplichtingen inzake startbouw en oplevering zoals neergelegd in artikel 13 van deze verordening.
2. Indien de aanvraag betrekking heeft op een project dat wordt uitgevoerd door een commerciële ontwikkelaar, geldt in aanvulling op het voorgaande lid dat de aanvraag voldoet aan de volgende eisen:
- a. De aanvraag gaat vergezeld van een businesscase van het project, inclusief een taxatie door een onafhankelijke deskundige van de inbrengwaarde van de grond, die is opgesteld op basis van algemeen aanvaarde, marktconforme uitgangspunten en waaruit blijkt dat het project kampt met een financieel tekort.
 - b. De aanvraag gaat vergezeld van een verklaring van de aanvrager waaruit blijkt dat de commerciële ontwikkelaar naar het oordeel van de aanvrager over voldoende financiële draagkracht beschikt om het project uit te kunnen voeren.

Artikel 9 Verdelingswijze

1. Tijdig ingediende volledige aanvragen worden getoetst aan de hand van de vereisten als genoemd in artikel 5 van deze verordening. Toewijsbare aanvragen worden vervolgens gerangschikt conform het bepaalde in de volgende leden.
2. Als eerste komen voor toewijzing in aanmerking de aanvragen voor projecten waarin start bouw is voorzien vóór [dd-dd-dd]. Vervolgens komen voor toewijzing in aanmerking aanvragen voor projecten waarin start bouw is voorzien ná [dd-dd-dd]. Binnen de voornoemde categorieën aanvragen vindt rangschikking plaats op basis van volgorde van binnenkomst van de aanvragen, waarbij aanvragen die eerder zijn ingediend eerder voor toewijzing in aanmerking komen.
3. Indien een aanvrager conform het bepaalde in artikel 7, lid 2 van de verordening in de gelegenheid is gesteld zijn aanvraag aan te vullen, is voor de rangschikking van aanvragen op volgorde van binnenkomst bepalend de dag waarop die aanvraag volledig is geworden is als datum van binnenkomst.

Artikel 10 Weigeringsgronden en voorwaarden

1. Het Dagelijks Bestuur weigert de volledige financiële bijdrage indien toewijzing van de aanvraag zou leiden tot overschrijding van het plafond als bedoeld in artikel 6, lid 1.
2. Het Dagelijks Bestuur weigert de volledige financiële bijdrage indien deze het plafond in artikel 6, lid 2 overschrijdt. In afwijking van het voorgaande kan het Dagelijks Bestuur de financiële bijdrage gedeeltelijk weigeren indien en voor zover deze het voornoemde plafond overschrijdt, indien, zulks naar het oordeel van het Dagelijks Bestuur en gehoord hebbende de aanvrager, het aannemelijk is dat het project ook met de gedeeltelijke toewijzing van de aanvraag kan worden uitgevoerd.
3. Het Dagelijks Bestuur kan de financiële bijdrage weigeren indien:
 - i. de aanvraag of het project waarvoor financiële bijdrage wordt aangevraagd niet voldoet aan het gestelde in deze verordening;
 - ii. de aanvraag niet uiterlijk op het moment van aflopen van het tijdvak als bedoeld in artikel 7, lid 1 van deze verordening is ingediend;
 - iii. de aanvraag naar het oordeel van het Dagelijks Bestuur onvoldoende tegemoetkomt aan het doel van deze verordening;
 - iv. De ontwikkelaar van het project:
 - a. verkeert in staat van faillissement of daartoe is een aanvraag ingediend;
 - b. heeft surseance van betaling gekregen, heeft dat aangevraagd of voldoet aan de voorwaarden daarvoor;
 - c. is in een periode van vijf jaar voor het moment van indiening van de aanvraag veroordeeld voor een delict dat ziet op de professionele integriteit van die partij en dat kan worden gesanctioneerd met een vrijheidsstraf van zes maanden of langer of met een geldboete gelijk aan of hoger dan het bedrag van de derde categorie van artikel 23, lid 4 Wetboek van Strafrecht, waaronder doch niet uitsluitend valsheid in geschrifte, milieudelicten en inbreuk op belastingwetgeving als bedoeld in artikel 68 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen;
 - v. toewijzing van de aanvraag naar het oordeel van het Dagelijks Bestuur zou leiden tot een onaanvaardbare afwijking van de beoogde, evenredige procentuele toedeling van de beschikbare financiële middelen aan projecten in de verschillende MRE-gemeenten zoals weergegeven in bijlage [X], waarbij tevens rekening wordt gehouden met verstrekte financiële bijdragen in eerdere tranches van deze verordening alsmede de beschikbare middelen voor toekomstige tranches;
 - vi. de toewijzing van de aanvraag ertoe zou leiden dat op grond van deze verordening, rekening houdend met alle reeds verstrekte financiële bijdragen, financiële bijdrage zou worden verstrekt ten behoeve van méér dan 760 onafhankelijke studenteneenheden;

- vii. het Dagelijks Bestuur van mening is dat sprake is van een belangenverstremgeling die zich tegen verstrekking van de bijdrage verzet, waarvan bijvoorbeeld doch niet uitsluitend sprake kan zijn wanneer een ambtenaar, bestuurder of opdrachtnemer van de MRE-gemeente die betrokken is bij de voorbereiding, besluitvorming en/of indiening van de aanvraag een persoonlijk, financieel of andersoortig belang heeft bij de uitvoering van het project;
 - viii. er sprake is van een juridisch conflict of gerechtelijke procedure tussen de aanvrager en/of de uitvoerder(s) van het project en derden dat betrekking heeft op- of verband houdt met het project en dat naar het oordeel van het Dagelijks Bestuur een reëel risico oplevert dat niet zal worden voldaan aan de voorwaarden en verplichtingen zoals opgenomen in deze Woningbouwversnelling;
 - ix. verlening van een financiële bijdrage naar het oordeel van het Dagelijks Bestuur een reëel risico op dusdanige reputatieschade zou opleveren voor (de uitvoering van) Beethoven Wonen en/of de daarbij betrokken samenwerkingspartners dat dit nadelige gevolgen kan hebben voor de uitvoering van Beethoven Wonen en/of het bereiken van de doelstellingen daarvan;
 - x. voor het project reeds een financiële bijdrage, specifieke uitkering of subsidie is verstrekt of nog zal worden verstrekt met hetzelfde of een vergelijkbaar doel als deze verordening, uitgezonderd subsidie of een bijdrage op grond van Regeling Woningbouwimpuls 2020, Tijdelijke regeling specifieke uitkering gebiedsbudget of specifieke gemeentelijke regelingen;
 - xi. voor dezelfde woning reeds een financiële bijdrage op basis van deze verordening of op basis van de Regeling specifieke uitkeringen Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven is aangevraagd of verstrekt.
 - xii. de aanvraag betrekking heeft op een project van een commerciële ontwikkelaar dat naar het oordeel van het Dagelijks Bestuur onvoldoende vaststaat dat het project kampt met een financieel tekort.
4. De financiële bijdrage wordt verstrekt onder de ontbindende voorwaarde dat er voor vaststelling van de financiële bijdrage alsnog een andere financiële bijdrage, specifieke uitkering of subsidie wordt verstrekt als bedoeld in het eerste lid, onder ix.
5. Ten behoeve van de beoordeling inzake de toepassing van de weigeringsgronden uit het eerste lid kan het Dagelijks Bestuur de aanvrager om nadere informatie of een toelichting vragen. Als de aanvrager niet of onvoldoende aan het verzoek tegemoetkomt, kan het Dagelijks Bestuur daaraan de gevolgen verbinden die het geraden acht.

Artikel 11 Beslistermijn

1. Het Dagelijks Bestuur beslist binnen twaalf weken na het sluiten van het aanvraagtijsdvak op de aanvragen tot verlening van een financiële bijdrage.
2. De in het eerste lid genoemde termijn kan eenmalig met ten hoogste vier weken worden verlengd.
3. Met verlening van de financiële bijdrage ontstaat nog geen definitieve aanspraak op uitbetaling daarvan. Die ontstaat pas bij definitieve vaststelling van de financiële bijdrage conform het bepaalde in deze verordening en de verleningsbeschikking.

Artikel 12 Voorschotten

Het Dagelijks Bestuur verstrekt geen voorschot op de verleende financiële bijdrage.

Artikel 13 Verplichtingen verbonden aan de financiële bijdrage

1. De volgende verplichtingen gelden voor de ontvanger van de financiële bijdrage:
 - a. Start bouw van de woningen in het project waarvoor de bijdrage is verleend vindt plaats uiterlijk binnen twee jaar na het moment van de aanvraag van de bijdrage doch uiterlijk op 31 december 2030;

- b. De woningen in het project waarvoor de financiële bijdrage is verleend worden uiterlijk op 31 december 2033 opgeleverd;
 - c. De ontvanger van de financiële bijdrage zorgt voor communicatie over het project en de daarvoor ter uitvoering van Beethoven Wonen ontvangen financiële bijdrage op grond van deze verordening, waaronder door middel van publicaties op de eigen website, de pers en het (laten) plaatsen van bouwborden tijdens de uitvoering van het project;
 - d. Door de aanvrager wordt daadwerkelijk een cofinanciering voor het project verstrekt conform het bepaalde in artikel 5, lid 1, sub vii;
 - e. De ontvanger van de financiële bijdrage borgt dat voor de woningen in het project waarvoor de financiële bijdrage is verleend de hieronder genoemde respectievelijke instandhoudingstermijnen gelden en dat de naleving daarvan afdoende wordt verzekerd door middel van daartoe strekkende verbintenisrechtelijke en waar mogelijk goederenrechtelijke bepalingen. De respectievelijke instandhoudingstermijnen zijn, gerekend vanaf het eerste moment van ingebruikname:
 - i. Sociale huurwoning: minimaal 25 jaar;
 - ii. Middenhuurwoning: minimaal 15 jaar;
 - iii. Betaalbare koopwoning: minimaal 5 jaar.
 - f. De ontvanger van de financiële bijdrage borgt dat voor woningcorporaties de mogelijkheid bestaat tot verkoop van sociale huurwoningen binnen de hierboven genoemde termijn, doch pas na verloop van twee jaar na het moment van ingebruikname en enkel indien sprake is van een verkoop onder voorwaarden.
 - g. De ontvanger van de financiële bijdrage verstrekt het Dagelijks Bestuur op verzoek die informatie, die het Dagelijks Bestuur nodig heeft om de voortgang van het project en de naleving van de aan de financiële bijdrage verbonden verplichtingen na te gaan;
 - h. Bij projecten met betaalbare koopwoningen wordt voor de betaalbare koopwoningen een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht voor een periode van 5 jaar en onder op de markt gebruikelijke voorwaarden gehanteerd en vastgelegd in de koopovereenkomst voor de betreffende betaalbare koopwoningen.
2. Het Dagelijks Bestuur kan op aanvraag van de ontvanger van de financiële bijdrage eenmalig uitstel verlenen van de termijn voor start bouw als genoemd in artikel 13, lid 1 sub a van de verordening, zulks met een termijn van maximaal één jaar. De ontvanger van de financiële bijdrage onderbouwt bij aanvraag waarom de termijn voor start bouw niet gehaald kan worden. Het Dagelijks Bestuur zal de aanvraag in ieder geval afwijzen indien het project niet kan worden opgeleverd uiterlijk op de datum als genoemd in artikel 13, lid 1 sub b van de verordening.
3. Het Dagelijks Bestuur kan de verplichtingen als genoemd in het eerste lid bij verlening van de financiële bijdrage nader uitwerken en tevens andere verplichtingen stellen. Het Dagelijks Bestuur kan in ieder geval de verplichting stellen dat de aanvrager bij de aanvraag om vaststelling van de financiële bijdrage een controleverklaring van een accountant moet overleggen.

Artikel 14 Administratievoorschriften projectadministratie

1. De ontvanger van de financiële bijdrage zorgt voor een zodanig ingerichte projectadministratie, dat daaruit te allen tijde de voor de vaststelling van de financiële bijdrage van belang zijnde rechten en verplichtingen alsmede de betalingen en de ontvangsten kunnen worden nagegaan. De administratie en de daartoe behorende bescheiden worden gedurende ten minste tien jaren na vaststelling bewaard;

2. De projectadministratie geeft inzicht in de rechtmatigheid en doelmatigheid van het project.

Artikel 15 Rapportagevoorschriften projectrapportage

1. De ontvanger van de financiële bijdrage legt door middel van indiening van een projectrapportage tussentijds verantwoording af over de uitvoering van de subsidiabele activiteiten, de daarmee gemoeide kosten, het naleven van de aan de financiële bijdrage verbonden verplichtingen en de wijze waarop de bijgedragen gelden worden besteed.
2. Ten behoeve van de projectrapportage in het eerste lid gebruikt de ontvanger van de financiële bijdrage de standaardformulieren die daartoe door het Dagelijks Bestuur zijn gepubliceerd op de website van MRE.
3. De projectrapportages als bedoeld in het eerste lid wordt tweemaal per kalenderjaar ingediend, te weten op [dd-dd-dd] respectievelijk [dd-dd-dd] van het betreffende kalenderjaar.
4. De projectrapportage bevat volledige en waarheidsgetrouwe informatie gesteund door middel van bewijsstukken.

Artikel 16 Meldingsplicht

De ontvanger van de financiële bijdrage doet onverwijld schriftelijk melding bij het Dagelijks Bestuur zodra aannemelijk is dat:

1. de activiteiten waarvoor de financiële bijdrage is verleend niet, niet tijdig of niet geheel zullen worden verricht; of
2. niet, niet tijdig of niet geheel aan de aan de beschikking tot verlening van de financiële bijdrage verbonden verplichtingen zal worden voldaan;
3. De (niet-) commerciële ontwikkelaar die het project uitvoert failliet gaat of in surseance van betaling komt te verkeren;
4. het aantal (netto) woningen in het project wijzigt;
5. het aandeel betaalbare woningen in het project wijzigt;
6. de verdeling over het type betaalbare woning wijzigt;
7. het moment van start bouw met minimaal een kwartaal naar achteren schuift;
8. start bouw zal niet meer in 2030 plaatsvinden;
9. oplevering zal niet meer uiterlijk 31 december 2033 plaatsvinden;
10. er zijn bijdragen, specifieke uitkeringen en/of subsidies toegekend aan het project, anders dan de financiële bijdrage op grond van deze verordening;
11. juridische procedures, of ten aanzien van het project en of bij het project betrokken partijen;
12. er is sprake van negatieve publiciteit ten aanzien van het project en of bij het project betrokken partijen.

Paragraaf 3 Vaststelling van de financiële bijdrage

Artikel 17 Aanvraag om vaststelling van de financiële bijdrage

1. De ontvanger van de financiële bijdrage dient binnen drie maanden na oplevering van het project ten behoeve waarvan de financiële bijdrage is verleend een aanvraag tot vaststelling van de financiële bijdrage in bij het Dagelijks Bestuur.
2. Voor de aanvraag om vaststelling van de financiële bijdrage wordt gebruik gemaakt van het standaardformulier dat daartoe door het Dagelijks Bestuur is gepubliceerd op de website van MRE.
3. De ontvanger van de financiële bijdrage toont bij de aanvraag tot vaststelling van de financiële bijdrage aan dat het project ten behoeve waarvan financiële bijdrage is verleend is

opgeleverd en dat aan de financiële bijdrage verbonden verplichtingen is voldaan door middel van de volgende bewijsstukken:

- a. een inhoudelijk verslag waarin verantwoording wordt afgelegd over de uitvoering van de activiteiten en de realisatie van het project conform de eisen en voorwaarden van deze verordening;
 - b. een projectrapportage conform de voorwaarden genoemd in artikel 16;
 - c. foto- of videomateriaal van de situatie voor en na het project;
 - d. een proces-verbaal van oplevering.
4. Indien het een project van een commerciële ontwikkelaar betreft, toont de ontvanger van de financiële bijdrage met behulp van de bovengenoemde bewijsstukken tevens aan wat het uiteindelijke financiële tekort op het project is en met welk winst- en risicopercentage daarbij rekening is gehouden.
5. Zolang de financiële bijdrage nog niet is vastgesteld kan het Dagelijks Bestuur de financiële bijdrage in ieder geval intrekken of ten nadele van de ontvanger wijzigen indien:
- a. De activiteiten waarvoor de financiële bijdrage is verleend niet of niet geheel hebben plaatsgevonden of zullen plaatsvinden;
 - b. Er wordt niet (langer) voldaan aan de eisen om voor een financiële bijdrage in aanmerking te komen zoals neergelegd in artikel 5 van deze verordening;
 - c. De ontvanger niet heeft voldaan aan de aan de financiële bijdrage verbonden verplichtingen;
 - d. de ontvanger onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt en de verstrekking van juiste of volledige gegevens tot een andere beschikking tot verlening van de financiële bijdrage zou hebben geleid;
 - e. de verlening van de financiële bijdrage anderszins onjuist was en de ontvanger dit wist of behoorde te weten.
6. De financiële bijdrage kan in ieder geval lager worden vastgesteld indien:
- a. de financiële bijdrage niet volledig of onrechtmatig is besteed;
 - b. de ontvanger van de financiële bijdrage niet heeft voldaan aan de verplichtingen die aan de financiële bijdrage zijn verbonden;
 - c. het project niet of niet geheel is gerealiseerd conform de eisen en voorwaarden uit deze verordening;
 - d. de ontvanger onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt en de verstrekking van juiste of volledige gegevens tot een andere beschikking tot verlening van de financiële bijdrage zou hebben geleid;
 - e. na verlening van de financiële bijdrage op grond van deze verordening, voor het project een andere financiële bijdrage, specifieke uitkering of subsidie is verstrekt met hetzelfde of een vergelijkbaar doel als deze verordening, uitgezonderd subsidie of een bijdrage op grond van Regeling Woningbouwimpuls 2020, Tijdelijke regeling specifieke uitkering gebiedsbudget of specifieke gemeentelijke regelingen;
 - f. de verlening van de financiële bijdrage anderszins onjuist was en de ontvanger van de financiële bijdrage dat wist of behoorde te weten.
7. Het Dagelijks Bestuur kan de vaststelling van de financiële bijdrage in ieder geval intrekken of ten nadele van de ontvanger wijzigen:
- a. Op grond van feiten of omstandigheden waarvan het bij de vaststelling redelijkerwijs niet op de hoogte kon zijn en op grond waarvan de financiële bijdrage lager dan overeenkomstig de verlening van de financiële bijdrage zou zijn vastgesteld;
 - b. Indien de vaststelling onjuist was en de ontvanger van de financiële bijdrage dit wist of behoorde te weten; of
 - c. Indien na de vaststelling door de ontvanger van de financiële bijdrage of de betrokken ontwikkelaar niet wordt voldaan aan de aan de financiële bijdrage verbonden verplichtingen.

Artikel 18 Beslistermijn

1. Het Dagelijks Bestuur beslist binnen drie maanden op de aanvraag tot vaststelling van de financiële bijdrage.
2. De termijn als bedoeld in het vorige lid kan eenmalig met ten hoogste vier weken worden verlengd.

Artikel 19 Uitbetaling

Het Dagelijks Bestuur betaald de vastgestelde financiële bijdrage in één keer uit binnen acht weken na bekendmaking van het besluit tot vaststelling daarvan. Het Dagelijks Bestuur kan deze termijn eenmaal verlengen met maximaal vier weken.

Artikel 20 Verplichtingen verbonden aan de vaststelling

De aanvrager bewaart tot zeven jaar na vaststelling van de financiële bijdrage alle bewijsstukken inzake betalingen, ontvangsten en uitgaven betreffende het door Metropoolregio Eindhoven (mede)gefinancierde project.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 21 Hardheidsclausule

Het Dagelijks Bestuur kan in bijzondere gevallen ten gunste van de aanvrager afwijken van de bepalingen van deze verordening indien en voor zover toepassing gelet op het doel van deze verordening zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 22 Evaluatie

Het Dagelijks Bestuur zendt een jaar na inwerkingtreding van deze verordening aan het Algemeen Bestuur een verslag over de effecten en de doeltreffendheid van deze verordening in de praktijk, waarbij wordt ingegaan op de voortgang in de gehonoreerde projecten en de wijze waarop projecten een bijdrage leveren aan het convenant Beethoven in de woningbouwopgaven binnen Metropoolregio Eindhoven.

Artikel 23 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als “Verordening Financiële Bijdrage Woningbouwversnelling Beethoven Vastgoed Exploitatie Metropoolregio Eindhoven – tweede tranche”.

Artikel 24 Bekendmaking en inwerkingtreding

Het Dagelijks Bestuur maakt de inhoud van deze verordening op de gebruikelijke wijze bekend. Deze verordening treedt in werking de dag na publicatie.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het Algemeen Bestuur van [dd-dd-dd].

De voorzitter,

De secretaris,

de heer J.R.V.A. Dijsselbloem

de heer G.A.G.H. Wouters

Bijlage 1a Overzicht beschikbare bedragen per woning niet-commerciële ontwikkelaars

Bedragen	Type woning	Sociale huurwoning (DAEB)			Midden-huurwoning	Betaalbare koopwoning		Betaalbare onzelfstandige studenten eenheid	Betaalbare zelfstandige studenten eenheid
		Eerste aftoppingsgrens	Tweede aftoppingsgrens	Tot liberalisatiegrens		Goedkope koop	Betaalbare koop		
	huur/koopprijs (2025)	<€683	>€683 - €732	>€732 - €900	€900 - €1185	<€330K	€330K - €405K	<€477	XXX
Totaal	Stedelijk								
	Overig MRE								
Aan te vragen (75%)	Stedelijk								
	Overig MRE								
Cofinanciering gemeenten (25%)	Stedelijk								
	Overig MRE								

[X]

Bijlage 1b overzicht beschikbare bedragen per woning commerciële ontwikkelaars

[X]

Toelichting:

- Bij projecten van niet-commerciële ontwikkelaars kunnen bedragen worden toegewezen voor sociale huurwoningen binnen de drie huurcategorieën (onder de eerste of tweede aftoppingsgrens of liberalisatiegrens), indien deze toewijzing op het moment van de aanvraag formeel vastligt. Indien de verdeling onbekend is op het moment van de aanvraag wordt de bijdrage onder de liberalisatiegrens als uitgangspunt genomen voor de bijdrage voor sociale huurwoningen.
- Voor betaalbare onzelfstandige studenteneenheden geldt dat de huur niet hoger mag zijn dan de kwaliteitskortingsgrens van dat betreffende jaar, om voor de bijdrage in aanmerking te komen.
- Stedelijk is gedefinieerd als gelegen op het grondgebied van de gemeente Eindhoven, de gemeente Helmond of de gemeente Veldhoven.
- Voor transformatie projecten geldt dat 75% van de hierboven bedragen uitgekeerd wordt per betaalbare woning of betaalbare studenteneenheid.

Bijlage 2 Verdeling van de beschikbare Beethoven convenant middelen per gemeenten

- Elke MRE-gemeente kan aanvragen doen voor financiële bijdrage op basis van het Convenant Beethoven, in beginsel tot aan het maximum van de toegewezen Beethoven gelden voor die gemeente, rekening houdend met alle tranches van deze verordening.
- Bij de toetsing van elke aanvraag wordt gekeken of deze aanvraag nog binnen de bandbreedte van de betreffende gemeente past.
- Het totaal aan beschikbare middelen zal over meerdere openstellingen in meerdere jaren worden verdeeld.

[X]

Toelichting behorende bij de Verordening Financiële Bijdrage Woningbouwversnelling Beethoven Vastgoed Exploitatie Metropoolregio Eindhoven – tweede tranche

I. Algemeen

In de regio Brainport Eindhoven loopt de Nederlandse chipsector tegen grenzen aan. Zo is er een tekort aan personeel, ruimte, voorzieningen en energie. Dit is ontstaan door de snelle groei van de regio door de vestiging van ASML in Veldhoven. De toegankelijkheid van woningen, voorzieningen en lokale mobiliteit staan onder druk. Daarom heeft het kabinet met regionale overheden afspraken gemaakt om deze tekorten aan te pakken. Dit moet ervoor zorgen dat Nederland een aantrekkelijke vestigingsplaats blijft voor de microchipsector en zijn toeleveranciers.

Onder de noemer 'Project Beethoven' hebben Rijk en regio gewerkt aan een omvangrijk pakket maatregelen. Voor deze maatregelen voor onderwijs, kennis en de ruimtelijke infrastructuur trekken zij € 2,51 miljard uit. Met het maatregelenpakket willen zij de Nederlandse microchipsector versterken en verdere groei van de activiteiten in Brainport Eindhoven ondersteunen. Zo investeren zij in praktisch en theoretisch geschoold talent en voldoende ruimte, bereikbaarheid en betaalbare woonruimte in Brainport Eindhoven.

Rijk en regio zetten in op een extra groei van 17.000 extra woningen en 2.280 studenteneenheden tot en met 2030. Deze groei komt boven op de groei van 45.000 woningen zoals afgesproken in de regionale woondeal. Om deze woningen te realiseren stellen Rijk en regio gezamenlijk € 245 miljoen beschikbaar. Hiermee kunnen de woningbouwprojecten financieel mogelijk worden gemaakt en investeren Rijk en regio in de kwaliteit van het gebied. Daarvan wordt € 61,25 miljoen via een financiële regeling beschikbaar gesteld voor het verminderen van het tekort op vastgoedexploitatie.

Deze regeling maakt de bouw mogelijk, boven op de bestaande afspraken in de woondeal Zuidoost Brabant. Met deze investering in betaalbare woonruimte wordt de regio aantrekkelijker voor technisch talent en bedrijven, wat essentieel is voor de verdere ontwikkeling van de microchipsector en de economie van Nederland.

II. Juridisch kader

Gelet op het bepaalde in artikel 4:21, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht is Titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht (Subsidies) niet van toepassing op de aanspraak op financiële middelen die op basis van deze verordening wordt verstrekt.

III. Staatssteun

Met deze regeling kunnen gemeenten op hun grondgebied woningbouwcorporaties ondersteunen voor woningbouwprojecten. De verhuur van woningen is een economische activiteit, waardoor de Europese Commissie een woningbouwcorporatie ziet als een onderneming. Steun aan een onderneming kan ongeoorloofde staatssteun inhouden. Voor sociale huurwoningen is geaccepteerd dat steun mogelijk is onder een Dienst van Algemeen en Economisch belang (DAEB). Gemeenten zouden een bijdrage in de vorm van subsidie voor sociale huur kunnen vormgeven onder de voorwaarden van de Vrijstellingsverordening DAEB. Voor middenhuur en goedkope koop is er nog geen passende vrijstelling voorhanden. Momenteel is aanpassing van de regelgeving in voorbereiding waarmee de DAEB ook toepasbaar gaat zijn voor betaalbare woningen (middenhuur en goedkope koop). Vooruitlopend daarop kan het mogelijk zijn dat, wanneer er sprake is van een mix van sociale huisvesting, middenhuur en sociale/betaalbare koop en een subsidie voor een onrendabele top, ruimte is voor (de)centrale overheden om een aanvullende DAEB aan te wijzen. Deze worden informeel getoetst bij de Europese Commissie, het ministerie van BZK kan daarin begeleiden.