

Q&A Beethoven Wonen – Subsidiemaatregelen Beethoven Wonen

Versie: 22 augustus 2025, wordt bijgewerkt bij nieuwe informatie

Status: Werkdocument

Gebruik: Voor vakspecialisten bij gemeenten, woningcorporaties, provincies en uitvoerende partijen betrokken bij subsidieaanvragen en projectuitvoering.

Voor meer algemene informatie, bekijk de Q&A Beethoven Wonen – Algemene informatie.

Navigeer naar:

- [Algemene vragen over deelname en planning](#)
- [Subsidievoorwaarden grondexploitatie](#)
- [Subsidievoorwaarden vastgoedexploitatie](#)
- [Aanvraagvereisten en beoordeling](#)
- [Na toekenning: uitvoering, rapportage en betaling](#)

Algemene vragen over deelname en planning

1. Komt mijn project in aanmerking voor Beethoven?

Antwoord: Projecten komen in aanmerking als ze bijdragen aan de realisatie van minimaal 40 woningen en/of onzelfstandige studenteneenheden, met een start bouw uiterlijk in 2030. Afhankelijk van het type project wordt subsidie aangevraagd via de Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven (GREX-regeling) of de verordening Woningbouwversnelling Beethoven Vastgoed Exploitatie MRE (VEX-regeling).

Voor de Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven (GREX) geldt dat minimaal 50% van de woningen betaalbaar moet zijn. Start bouw moet uiterlijk op 31 december 2030 plaatsvinden en oplevering uiterlijk op 31 december 2033. Er moet sprake zijn van een aantoonbaar financieel tekort.

Voor VEX moet minimaal twee derde van de woningen betaalbaar zijn. Voor VEX is het onder voorwaarden mogelijk kleinere projecten van woningcorporaties binnen één gemeente te bundelen om de grens van 40 te halen.

2. Wat is de planning en wat zijn de termijnen voor de eerste tranche?

Antwoord: Voor GREX kunnen aanvragen worden ingediend van medio september tot 8 oktober 2025.

Voor VEX kunnen aanvragen worden ingediend van 1 oktober tot en met 30 oktober 2025. De beoordeling duurt circa 12 weken.

3. Wat wordt bedoeld met het verzoek om Beethoven-woningen in Juno te markeren, en wat wordt er concreet van gemeenten verwacht?

Antwoord: In Juno wordt de voortgang van de woningbouwopgave gemonitord, inclusief de extra Beethovenwoningen (17.000 woningen en 2.280 studenteneenheden). De projecten die gebruikmaken van de Beethovenregelingen worden gevolgd, inclusief de prognose van aanvragen tot 2030.

Gemeenten hoeven geen onderscheid te maken tussen “basiswoningen” en “Beethovenwoningen”, omdat dit niet op projectniveau is vastgelegd. Van gemeenten wordt verwacht dat zij in Juno de projecten markeren waarvoor een Beethovenaanvraag is of wordt ingediend. Andere gemeenten hanteren dezelfde werkwijze. De uitleg over het invoeren van Beethovenprojecten in Juno is te vinden op de website: [Juno toelichting Beethoven](#).

4. Wat als mijn project nog niet klaar is voor de eerste tranche?

Antwoord: Er volgen meerdere tranches tot tenminste 2028. Gemeenten kunnen projecten voorbereiden voor indiening in een latere ronde.

5. Zijn projecten met start bouw na 31-12-2030 subsidiabel?

Antwoord: Nee, de bouw van de laatste woning in het project moet uiterlijk starten in 2030 om in aanmerking te komen.

6. Wat gebeurt er als een aanvraag niet op tijd wordt ingediend?

Antwoord: Voor Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven (GREX) heeft dit mogelijk gevolgen, omdat het budget van €23,75 miljoen in 2025 niet kan worden doorgeschoven. Niet-benutte middelen vervallen. Wel kan het project in een volgende tranche opnieuw worden ingediend.

Voor VEX geldt: als een project niet op tijd wordt ingediend, vervalt de subsidie binnen de betreffende tranche. Indien er een volgende tranche komt én het project nog voldoet aan de voorwaarden, kan het opnieuw worden ingediend.

7. Wat gebeurt er met het budget als het in 2025 niet volledig wordt benut?

Antwoord: Het budget voor 2025 bedraagt €23,75 miljoen en is alleen in 2025 beschikbaar. Niet-bestede middelen vervallen aan het eind van het jaar en worden niet doorgeschoven naar 2026. Er is geen verdeling van budgetten per gemeente en er wordt geen rekening gehouden met eerder ingediende of niet-ingediende aanvragen. Het vervallen budget wordt ook niet alsnog verdeeld over de gemeenten, ook niet naar rato van aanvragen of deelname in de eerste tranche. Onderuitputting komt volledig ten laste van het totale beschikbare budget. Dit is het gevolg van de begrotingssystematiek van de Rijksoverheid en geen (politieke) keuze.

8. Kunnen subsidies worden gecombineerd of gestapeld voor één project?

Bijvoorbeeld VEX en GREX, of WBI en VEX?

Antwoord: Voor vragen over de mogelijkheid tot het combineren van regelingen kunt u contact met ons opnemen via beethovenwonen@metropoolregioeindhoven.nl

9. Moet de cofinanciering al via een raadsbesluit zijn vastgesteld?

Antwoord: De aanvrager moet aantonen dat ten minste 25% van de publieke onrendabele top wordt gefinancierd door gemeenten. Op het moment van aanvraag moet er voldoende zekerheid zijn over de toegezegde bijdragen. Het college van B&W stemt bij indiening in met de opgegeven medebekostiging (eventueel onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad). De toezegging mag voorwaardelijk zijn aan het verkrijgen van de subsidie.

10. Is een toezegging van het college voldoende voor de cofinanciering? Wat wordt bedoeld met ‘als de mandateringsregels van de gemeente dit toelaten’?

Antwoord: De aanvraagdocumentatie is hetzelfde als bij de WBI. Hierbij moet de aanvraag vergezeld gaan van een aanbiedingsbrief die namens het college is ondertekend. In deze brief wordt toegezegd dat het college instaat voor de resterende cofinanciering die voortvloeit uit de aanvraag. De opmerking ‘als de mandateringsregels van de gemeente dit toelaten’

verwijst naar het feit dat het niet vanzelfsprekend is dat het college daartoe gemachtigd is. In sommige gemeenten is hiervoor een raadsbesluit noodzakelijk.

11. Is een besluit tot een negatief resultaat (voorziening in de begroting) op de GREX ook een cofinanciering?

Antwoord: Hier geldt hetzelfde als bij de reguliere WBI. In dat geval is alleen het raadsbesluit tot vaststelling van een negatieve grondexploitatie onvoldoende. De aanvraagdocumentatie vereist een specifiek collegebesluit dat hoort bij de aanvraag.

12. Kan budget tussen jaren worden verschoven als er in een jaar onderuitputting is?

Antwoord: In principe kan budget niet worden verschoven tussen jaren, omdat het Rijk werkt met een kas-/verplichtingenstelsel. Alleen als daar aanleiding toe is en het tijdig vóór de zomer wordt aangevraagd, kan het ministerie van VRO een verzoek indienen bij het ministerie van Financiën om een zogenoemde kasschuif toe te passen. Het is uiteindelijk aan Financiën om hierover te besluiten. Uitgangspunt blijft dat de middelen bedoeld zijn om uiterlijk in 2030 gestart te zijn met de bouw van de geplande woningen.

13. Kan een gemeente middelen uit de realisatiestimulans die niet nodig zijn in één project gebruiken als cofinanciering voor andere projecten?

Antwoord: Bij de GREX-regeling moet de verwachte opbrengst uit de realisatiestimulans worden ingeboekt als inkomsten in de aanvraag. Voor de VEX-regeling is een financiële bijdrage van de gemeente vereist voor de cofinanciering. De manier waarop een gemeente deze middelen vrijmaakt is aan haarzelf. Dit mag ook via beschikbare middelen uit eerder toegekende realisatiestimulans worden ingevuld.

14. Wat gebeurt er als het aantal aanvragen het beschikbare budget van een tranche overschrijdt?

Antwoord: Als het beschikbare budget van een tranche onvoldoende is om alle goedgekeurde aanvragen volledig te honoreren, kan de minister besluiten om aanvragen gedeeltelijk toe te kennen en het resterende bedrag toe te wijzen in een volgend jaar waarin voldoende budget beschikbaar is. Dit is geregeld in artikel 7, lid 6 van de regeling.

15. Kan de verplichte voorziening onder het BBV gelden als gemeentelijke bijdrage?

Antwoord: Ja, onder voorwaarden. Gemeenten zijn op grond van het BBV verplicht een voorziening te treffen voor verwachte tekorten op een verlieslatende GREX. Deze voorziening telt mee als aantoonbare gemeentelijke dekking van het tekort en kan daarmee voldoen aan de vereiste minimale cofinanciering van 25%. Gemeenten moeten dit in hun aanvraag onderbouwen met hun BBV-boekhouding.

16. Wie kan een aanvraag indienen?

Antwoord: Voor zowel de verordening Woningbouwversnelling Beethoven Vastgoed Exploitatie MRE (VEX) als de regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven (GREX) dient het college van B&W de aanvraag in. De verwachting is dat gemeenten hierbij samenwerken met woningcorporaties of ontwikkelaars.

17. Hoe wordt omgegaan met onzelfstandige zorgseenheden? Zijn de onzelfstandige eenheden alleen bedoeld voor studenten? De RHA-regeling voorziet overigens niet in zorgseenheden.

Antwoord: De regeling voorziet echt alleen in onzelfstandige studentenwoningen. De Beethovendeal gaat over 17.000 extra zelfstandige woningen en 2.280 studentenwoningen. Onzelfstandige woningen die niet bedoeld zijn voor studenten, kunnen geen subsidie ontvangen. Ook de Realisatiestimulans kun je straks niet aanvragen voor onzelfstandige (zorg)woningen.

Het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport heeft de Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen. Vanuit de directie Wonen van VRO hebben we de Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten Ouderen.

Subsidievoorwaarden regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven (GREX)

18. Wat zijn subsidiabele activiteiten in de regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven (GREX)?

Antwoord: De regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven (GREX) levert een bijdrage aan het publieke onrendabele tekort op een grondexploitatie. Dit tekort ontstaat wanneer de noodzakelijke en toerekenbare publieke investeringen hoger zijn dan de publieke opbrengsten uit bijvoorbeeld grondverkoop of kostenverhaal.

19. Kunnen plankosten en extra capaciteit worden meegenomen in de aanvraag?

Antwoord: Ja, plankosten kunnen als kostenpost worden opgenomen in de indieningsspreadsheet, mits deze passen binnen de normen van de plankostenscan uit de Omgevingsregeling. Daarnaast kunnen gemeenten middelen uit de realisatiestimulans gebruiken voor extra capaciteit of inzet op versnelling. Het is wel belangrijk dat plankosten en capaciteitsinzet onderbouwd worden en aansluiten bij de randvoorwaarden van de regeling.

20. Onder welke voorwaarden kan ik een bijdrage aanvragen uit de regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven?

Antwoord: Een project komt in aanmerking voor subsidie uit de regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven (GREX) als het:

- Bijdraagt aan het realiseren of versnellen van betaalbare woningbouw in een samenhangend projectgebied;
- Een aantoonbaar publiek financieel tekort kent;
- Minimaal 40 (netto) woningen toevoegt, waarvan minimaal 50% betaalbaar;
- Nog niet gestart is met de bouw van woningen;
- Uiterlijke start van de bouw van de laatste woningen op 31-12-2030;
- Uiterlijk op 31 december 2033 volledig gerealiseerd is.

21. Hoe wordt omgegaan met het jaarlijkse budget voor de GREX-regeling als er meer of minder wordt aangevraagd?

Antwoord: Aanvragen die voldoende scoren op basis van het beoordelingskader worden gerangschikt en de beste aanvragen krijgen een toekenning. Als er meer aanvragen (die een voldoende scoren) zijn dan dat budget gereserveerd is, kan het zijn dat aanvragen die een voldoende scoren worden afgewezen. In een volgende tranche kan u deze aanvraag opnieuw indienen.

Als er minder subsidie wordt aangevraagd of minder aanvragen een voldoende scoren dan dat er budget gereserveerd is, vervallen de niet-benutte middelen. Volgens artikel 4.3 van de regeling stelt de minister per jaar het beschikbare bedrag en het aanvraagtijsvak vast. Er is geen vast overzicht van de jaarlijkse budgetverdeling in de regeling.

22. Mogen actieve grondexploitaties opgevoerd worden in de aanvraag, als de start bouw van de woningen nog niet heeft plaatsgevonden?

Antwoord: Ja, dat mag. De aanvraag voor de regeling Woningbouwversnelling

Metropoolregio Eindhoven (GREX) heeft betrekking op woningen waarvan de bouw nog niet is gestart, maar die binnen afzienbare tijd kunnen starten. De bouw van de laatste woning moet uiterlijk in 2030 gestart zijn.

23. Kan ik als gemeente een aanvraag doen voor de regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven (GREX) in het geval dat de gemeente niet de grond in bezit heeft (of maar een deel ervan) en dus geen grondexploitatie voert?

Antwoord: Ja, een GREX-aanvraag kan ook als de grond niet in eigendom is van de gemeente of de grondexploitatie door een derde wordt gevoerd. Wel moet er sprake zijn van een publiek tekort. Dat publieke tekort kan ontstaan doordat er publieke maatregelen nodig zijn (, die niet volledig gedekt kunnen worden met opbrengsten uit kostenverhaal. Het gaat om publieke investeringen die rechtstreeks aan de woningen kunnen worden toegerekend. Uitgangspunt bij het opvoeren van kosten zijn de kostensoortenlijst uit het Omgevingsbesluit (artikel 8.15 en Bijlage IV Omgevingsbesluit) en de plankostenscan (Omgevingsregeling). Kosten voor publieke functies als scholen, culturele centra en sportvoorzieningen kunnen niet als kosten worden opgevoerd. Ook het wegvallen van baten van de huidige vastgoedexploitatie kan niet als kosten opgevoerd worden. Het gaat bijvoorbeeld wel om investeringen zoals:

- Uitplaatsing van hinderveroorzakende activiteiten en hindercontouren;
- Sanering van verontreinigde gronden;
- Bijzondere sloopkosten (bijv. asbest, chroom-6);
- Noodzakelijke infrastructurele ontsluiting;
- Investerings in de openbare ruimte en leefomgeving.
- Kosten verbonden aan het verlagen van de stikstofuitstoot.

24. Kan een project in aanmerking komen voor een Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven (GREX)-bijdrage als een deel van het projectgebied al gerealiseerd is?

Antwoord: Ja, dat kan. De aanvraag voor de regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven (GREX) heeft betrekking op woningen binnen een projectgebied waarvan de bouw nog niet is gestart, maar die binnen afzienbare tijd kunnen starten. De bouw van de laatste woningen moet uiterlijk in 2030 aanvangen en het project moet uiterlijk in 2033 zijn afgerond.

Bij de aanvraag mogen alleen kosten en opbrengsten worden opgevoerd die toerekenbaar zijn aan het deel van het project waarvoor de bouw nog moet starten. Deze toerekening moet worden onderbouwd in de indieningsspreadsheet. Ook bij een lopende GREX kan een deelproject worden ingediend, mits de kosten/opbrengsten zorgvuldig worden toegerekend.

25. Hoe vroeg je subsidie aan voor lopende GREX'en waarvan maar een deel vóór 2033 wordt gerealiseerd?

Antwoord: De subsidieaanvraag kan worden ingediend voor het deel van het project dat daadwerkelijk vóór 31 december 2033 wordt gerealiseerd. Dit betekent dat de kosten en opbrengsten in de indieningsspreadsheet moeten worden toegerekend aan het deel van de woningen dat binnen deze termijn wordt gebouwd. Het is niet mogelijk om subsidie aan te vragen voor het deel van een GREX dat pas na 2033 in uitvoering komt.

26. Mag een tekort in vastgoedexploitatie worden opgenomen in de regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven (GREX)?

Antwoord: Nee. Alleen een tekort in de publieke grondexploitatie komt in aanmerking voor

subsidie via de regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven (GREX). Wel kunnen lagere opbrengsten als gevolg van een betaalbaar woningbouwprogramma effect hebben op de publieke opbrengstenkant van de grondexploitatie.

27. Kun je subsidie aanvragen voor een deelproject binnen een GREX als een ander deel al gestart is?

Antwoord: Ja, dat kan, mits het gaat om het deel van het project waarvan de bouw nog niet is gestart en dat binnen de gestelde termijn kan worden gerealiseerd. De regeling richt zich op woningen waarvoor de bouw uiterlijk in 2030 start en die uiterlijk in 2033 zijn gerealiseerd. Gemeenten moeten inzichtelijk maken dat het aangevraagde deel nog niet in aanbouw is en voldoet aan de voorwaarden van de regeling.

28. Hoe moeten 'kosten voor de betaalbaarheid van de woningen' worden opgevoerd in de bijlage 'Indieningsspreadsheet'?

Antwoord: De hoogte van de huur- of verkoopprijzen van de woningen is van invloed op grondwaarde. Voor publieke ontwikkelingen kan de grondopbrengst worden berekend in tabblad 1.1.d van de spreadsheet. Een groter aandeel betaalbare woningen leidt doorgaans tot lagere opbrengsten. Als er sprake is van een faciliterende businesscase waarbij de woningen ontwikkeld worden op private gronden, dan kan het betaalbare programma leiden tot macro-aftopping. De (verwachte) opbrengst van het kostenverhaal kan ingevuld worden op tabblad 7.1.b. in rij 31.

Doordat de effecten van de betaalbaarheid in beide gevallen (actief dan wel faciliterend beleid) al aan de opbrengstenkant zijn verwerkt (en daarmee meegerekend in de publieke onrendabele top), is het niet mogelijk om een aparte reeks met kosten van betaalbaarheid op te voeren (zoals bijvoorbeeld gederfde inkomsten als gevolg van een groter betaalbaar programma of een hogere inbrengwaarde van de grond omdat er een minder betaalbaar woonsegment beoogd was).

29. Hoe kijkt de beoordelingscommissie naar projecten met meer dan 50% betaalbare woningen? Wordt dit ongunstig beoordeeld?

Antwoord: Nee, het minimumaandeel betaalbare woningen is 50%, maar een hoger aandeel is toegestaan en kan zelfs bijdragen aan beleidsdoelen, zoals een gezonde wijkopbouw. De beoordelingscommissie kijkt bij planoptimalisatie vooral naar kostenbeheersing, efficiënt ruimtegebruik en doelmatigheid binnen de beleidskaders van de gemeente. Gemeenten moeten daarbij inzichtelijk maken dat een hoger aandeel betaalbaar past binnen hun beleidsopgave en de financiële haalbaarheid niet onnodig onder druk zet.

30. Wat als de gemeente vaste grondprijzen hanteert?

Antwoord: Om de publieke onrendabele top te bepalen, wordt de aanvrager gevraagd inzicht te geven in de publieke kosten- en opbrengstenposten van het project. De grondprijs voor sociale huurwoningen kan worden opgevoerd als onderdeel van de opbrengsten. Het (vastgestelde) grondprijzenbeleid kan daarbij dienen als onderbouwing, eventueel geïndexeerd naar prijspeil. Er is in de spreadsheet dan geen sprake van marktwaarde. Bij het opvoeren van kosten en opbrengsten geldt dat alleen de onrendabele top op een publieke grondexploitatie opgevoerd kan worden. Een tekort op een vastgoedexploitatie komt niet in aanmerking voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls.

31. Is het mogelijk om een risicovoorziening in de kostenopstelling op te nemen? En zo ja, op welke wijze?

Antwoord: Bij de beoordeling van het criterium 'noodzaak van de bijdrage' wordt o.a. gekeken naar het realiteitsgehalte van de publieke onrendabele top. Het gepresenteerde tekort wordt gevalideerd op verschillende aspecten, waaronder 'risico's en risicoreserveringen'.

Daarom moet de financiële vertaling van de risico's worden toegelicht in de bijlage 'Toelichting op de begroting en maatregelen'. In de bijlage moeten de opgevoerde kosten onder 'onvoorzien' worden toegelicht. Of als de risico's niet (volledig) in de post 'onvoorzien' zijn opgenomen, moet de aanvrager toelichten welke risico's in andere posten zijn opgenomen (bijvoorbeeld een post 'onvoorzien' in de kosten voor het bouwrijp maken). Het kan hierbij uiteraard alleen gaan om posten die voor rekening van de gemeente komen.

32. Kunnen bouwkosten voor maatschappelijke voorzieningen als kosten worden opgevoerd?

Antwoord: Nee. Kosten voor publieke functies zoals scholen, culturele centra en sportvoorzieningen kunnen niet worden opgevoerd als subsidiabele kosten in de regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven. Uitgangspunt hierbij is de kostensoortenlijst uit het Omgevingsbesluit (artikel 8.15 en Bijlage IV) en de plankostenscan (Omgevingsregeling).

33. Welk prijspeil moet worden aangehouden voor kosten en opbrengsten?

Antwoord: Per tranche verschilt het prijspeil, afhankelijk van het jaar dat het loket wordt opengesteld en het moment dat de middelen worden beschikt. Doorgaans is het prijspeil op 1/1 of op 1/6 in een bepaald jaar. Voor aanvragen die in 2025 worden ingediend moeten gebruik maken van het prijspeil 1 januari 2026.

34. Hoe wordt omgegaan met staatssteun?

Antwoord: Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente om te waarborgen dat er geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Een nadere toelichting hierover volgt in een separaat informatieblad.

35. Gaat de aanvraag via eHerkenning?

Antwoord: Ja via eHerkenning niveau 3 met de machtiging 'RVO diensten op niveau EH3'.

36. Welke vorm van eHerkenning is vereist voor het indienen van aanvragen voor de GREX- en VEX-regelingen?

Antwoord: Voor de GREX-regeling geldt dat gebruik wordt gemaakt van eHerkenning op niveau 3 met de machtiging 'RVO diensten op niveau EH3'. Voor de VEX-regeling wordt géén gebruik gemaakt van eHerkenning.

37. Is er een model voor aanbiedingsbrief?

Antwoord: Ja er wordt een format van de aanbiedingsbrief beschikbaar gesteld via de website.

38. Hoe moet gebouwd parkeren opgevoerd worden in de bijlage 'indieningsspreadsheet'?

Antwoord: Gebouwd parkeren kan in de aanvraag op verschillende manieren voorkomen, bijvoorbeeld:

- Gekoppeld aan het woningbouwprogramma,
- Als centrale parkeervoorziening (hub) of gemengde garage voor bezoekers;
- Voor bewoners of andere functies zoals werken of winkelen.

Afhankelijk van de eigendomssituatie moet dit als volgt in de spreadsheet worden opgenomen:

- Op gemeentelijke (publieke) grond: via tabblad 1.1.d, vanaf rij 110.
- Op private gronden: via tabblad 1.1.e, vanaf rij 106.
- De realisatie van een parkeervoorziening op gemeentelijke grond binnen of buiten het projectgebied (tabblad 1.1.d rijen 110 en volgende) komt uiteindelijk tot uitdrukking in de post verkoop bouwrijpe/woonrijpe grond.
 - o Als de te realiseren parkeerplaatsen een onrendabele top hebben (verkoopwaarde/marktwaarde is onvoldoende om realisatiekosten af te dekken), leidt dit binnen sheet 71.1.d. automatisch tot een lagere opbrengst van de post verkoop bouwrijpe grond/woonrijpe grond.
- De realisatie van een parkeervoorziening op private grond, binnen of buiten het projectgebied (tabblad 1.1.e) kan op verschillende manieren worden opgevoerd in de spreadsheet:
 - o De parkeervoorziening die deel uitmaakt van de private ontwikkeling(en) loopt via het kostenverhaal (middels tabblad 1.1.e (rij 106 ev.)). Dit komt uiteindelijk tot uitdrukking in de opbrengstenpost Kostenverhaal.
 - o Als de te realiseren parkeervoorziening(en) geen inkomsten uit kostenverhaal oplevert of opleveren, is de exploitatiebijdrage € 0.
 - o Als de te realiseren parkeervoorziening(en) een negatieve bijdrage/afwaardering betekent of betekenen binnen de totale te verhalen kosten, kan dit als negatieve exploitatiebijdrage op dit onderdeel duidelijk worden gemaakt.

Er kunnen dus geen aparte kosten worden opgevoerd voor het onrendabele deel van parkeergarages in de begroting. Dit geldt ook voor parkeerterreinen/garages gekoppeld aan sociale woningen.

In de bijlage 'Toelichting op de begroting en maatregelen' kan een toelichting worden gegeven op de samenstelling en opbouw van het parkeerprogramma en hoe dit vertaald is naar de invoer van de Indieningsspreadsheet. Ook kan de vrije bijlage (maximaal 10 pagina's) worden benut voor extra toelichting op de situatie en kan onzekerheid in kosten worden geïllustreerd met bijvoorbeeld een scenarioanalyse.

39. Wat zijn de richtlijnen voor de onderbouwing van de waarde van de in te brengen gronden of het te realiseren programma?

Antwoord: In de aanvraag moet de actuele inbrengwaarde worden onderbouwd met een taxatie of waarde-advies, opgesteld door een onafhankelijke deskundige (bijv. een geregistreerd taxateur). De onderliggende uitgangspunten in de taxatie of het waarde-advies zijn leidend voor de aanvraag. In de bijlage 'Toelichting op de begroting' moet worden gereflecteerd op de meegeleverde taxatie. Hierbij moet kort in worden gegaan op de gehanteerde methode, en de hoogte van de getaxeerde waarde in relatie tot het te realiseren woningbouwprogramma en de kosten verbonden aan de ingrepen die daarvoor moeten worden uitgevoerd. U moet een verklaring geven als de 'herontwikkelingswaarde' de grondslag is voor de taxatie of het waarde-advies en als deze taxatiewaarde hoger is dan de residuele inbrengwaarde die volgt uit de businesscase van de aanvraag. Hierin legt u uit hoe deze afwijking ontstaat.

40. Is een taxatie of waarde-advies een verplichte bijlage bij de aanvraag?

Antwoord: Ja. Voor de regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven is een actuele taxatie of waarde-advies verplicht. Deze moet opgesteld zijn door een onafhankelijke

deskundige en mag niet ouder zijn dan één jaar. Indien nodig dient deze te worden geïndexeerd naar actuele waarde.

41. Zijn er ook alternatieven voor een taxatie of een waarde-advies? Bijvoorbeeld WOZ-waardes of de marktwaarde voor de corporatiewoningen zoals opgenomen in het jaarverslag?

Antwoord: Nee. Voor de regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven zijn WOZ-waarden of andere waardebeoordelingen niet toegestaan als alternatief. De inbrengwaarde wordt bepaald op basis van de hoogste van twee waarden:

- De gebruikswaarde (volgens het geldende bestemmingsplan);
- De herontwikkelingswaarde (op basis van de programmatische en stedenbouwkundige opzet in de aanvraag).

42. Hoe oud mag een taxatie zijn?

Antwoord: Een taxatie of waarde-advies is actueel als deze niet ouder is dan drie maanden. In ieder geval mag het document niet ouder zijn dan één jaar. Bij sterk gewijzigde prijsontwikkelingen moet het worden geïndexeerd naar een actuele waarde (niet ouder dan drie maanden).

43. Welke posten zijn uitgesloten van subsidie?

Antwoord: Kosten voor publieke functies zoals scholen, culturele centra of sportvoorzieningen komen niet in aanmerking voor subsidie. Bij het opvoeren van kosten wordt uitgegaan van de kostensoortenlijst uit het Omgevingsbesluit (artikel 8.15 en bijlage IV) en de plankostenscan van de Omgevingsregeling.

44. Kunnen kosten voor planschade worden opgevoerd?

Antwoord: Ja, mits onderbouwd. Als de gemeente planschade (of nadeelcompensatie) moet betalen aan een private partij vanwege bijvoorbeeld een wijziging van het bestemmingsplan, mogen deze kosten als vrije post worden opgevoerd. Voorwaarde is wel dat dit onderbouwd wordt met een onafhankelijke taxatie of risicoanalyse volgens planschadecriteria. Ook is het de verantwoordelijkheid van de gemeente om te borgen dat geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Als niet formeel is vastgesteld dat er sprake is van planschade, komt dit niet in aanmerking voor subsidie. In dat geval moet de gemeente het Rijk informeren, zodat de beschikking daarop kan worden aangepast.

Subsidievoorwaarden verordening Woningbouwversnelling Beethoven Vastgoed Exploitatie MRE (VEX)

45. Waarom is de eerste tranche beperkt tot woningcorporaties?

Antwoord: De regeling VEX wordt in de eerste tranche beperkt tot woningcorporaties omdat deze groep snel kan starten met beperkte aanvullende ondersteuning. Commerciële partijen kunnen vanaf de tranche in 2026 meedoen.

46. Zijn turnkey projecten subsidiabel via VEX?

Antwoord: Ja, turnkey-projecten zijn subsidiabel binnen de regeling VEX, mits de subsidie nog niet eerder is toegekend voor het betreffende project en de woningen bestemd zijn voor een woningcorporatie.

47. Zijn Friends-woningen, flexwoningen en Slimmer kopen subsidiabel?

Antwoord: Slimmer Kopen en vergelijkbare vormen van verkoop onder voorwaarden zijn subsidiabel. Friends-woningen zijn uitgesloten van subsidie via de regeling VEX.

Flexwoningen en onzelfstandige studenteneenheden zijn subsidiabel mits zij voldoen aan de eisen voor permanente kwaliteit zoals vastgesteld in het Bouwbesluit. Beiden moeten daarbij ook voldoen aan de minimale instandhoudingstermijnen.

48. Wat wordt bedoeld met ‘Verkoop onder voorwaarden’ binnen de VEX-regeling?

Antwoord: Verkoop onder voorwaarden is de verkoop van een sociale huurwoning door een woningcorporatie zoals gereguleerd door de Woningwet en het Reglement voor de Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Hierbij koopt de koper de woning tegen een lagere prijs dan de marktwaarde, met als voorwaarde dat de woning voor een bepaalde periode onder restricties blijft vallen. Deze restricties kunnen betrekking hebben op het eigendom, de verkoopprijs bij doorverkoop, en het behoud van de woning voor sociale of betaalbare huisvesting. Trudo Slimmer Kopen is een voorbeeld van Verkoop onder voorwaarden. Verkoop onder voorwaarden is toegestaan binnen de VEX-regeling. Deze woningen moeten gedurende minimaal 15 jaar na oplevering behouden blijven als Verkoop onder voorwaarden. Sociale huurwoningen die VEX-subsidie hebben ontvangen, mogen pas na een minimale instandhoudingstermijn van twee jaar worden omgezet naar Verkoop onder voorwaarden. Indien woningen direct bij oplevering als Verkoop onder voorwaarden worden verkocht, worden zij beschouwd als betaalbare koopwoningen en vallen ze in die categorie voor de subsidie.

49. Wat zijn de voorwaarden voor instandhouding?

Antwoord: Voor de regeling VEX (vastgoedexploitatie) gelden de volgende minimale instandhoudingstermijnen:

- Sociale huurwoningen: 25 jaar
- Middenhuurwoningen: 15 jaar
- Verkoop onder voorwaarden: 15 jaar
- Betaalbare koopwoningen: 5 jaar

Bij betaalbare koop (niet zijnde verkoop onder voorwaarden) geldt daarnaast een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht.

50. Hoe moet de instandhoudingstermijn worden geborgd bij projecten binnen de regeling VEX?

Antwoord: De instandhoudingstermijnen kunnen worden geborgd via een contractuele afspraak, bijvoorbeeld in een anterieure of posterieure overeenkomst, al dan niet in combinatie met een doelgroepenverordening. Ook vastlegging in een woon(zorg)visie en bekrachtiging in overeenkomsten kan bijdragen aan de borging. Voor woningcorporaties wordt in de praktijk weinig problematiek verwacht rondom het naleven van de instandhoudingstermijnen, gezien het feit dat woningcorporaties normaliter geen uitpondd strategie hebben.

51. Is het borgen van de instandhoudingstermijnen door de gemeente in anterieure overeenkomsten in combinatie met een doelgroepenverordening voldoende?

Antwoord: De instandhoudingsvereisten zijn voorwaardelijk voor de subsidie en moeten daarom in een subsidieovereenkomst vanuit de gemeente worden doorgelegd aan de woningcorporatie.

52. Moet de gemeente zelf een antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht opnemen of wordt dit geregeld via de subsidievoorwaarden?

Antwoord: De vereisten rond zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding zijn vastgelegd als subsidievoorwaarden en worden opgenomen in de subsidieovereenkomst. De gemeente is verantwoordelijk voor het doorleggen van deze voorwaarden aan de eindbegunstigde,

bijvoorbeeld via de subsidieovereenkomst of aanvullende bepalingen in de koopovereenkomst. Bij bestaande projecten met oudere afspraken kunnen afwijkende instandhoudingstermijnen gelden; deze komen in principe niet in aanmerking voor subsidie als niet aan de subsidievoorwaarden wordt voldaan.

53. Mag een project ook commerciële plint, zorgfunctie of ontmoetingsruimte bevatten?

Antwoord: Ja, projecten met gemengde functies kunnen worden ingediend voor de regeling VEX. Let op: alleen de betaalbare woningen binnen het project komen in aanmerking voor subsidie.

54. Wat is de bijdrage per woning?

Antwoord: De gemiddelde subsidie bedraagt €11.000 per woning, voor studenteneenheden is dit gemiddeld €6500 per eenheid. Het exacte bedrag is afhankelijk van factoren zoals het type woning, de locatie en de ontwikkelende partij. Binnenkort wordt een tabel met indicatieve bedragen beschikbaar gesteld.

55. Zijn de subsidiebedragen per woning en de eis van minimaal 2/3 betaalbare woningen vastgelegd?

Antwoord: Voor de eerste tranche van de VEX-regeling staan de subsidiebedragen per woningtype vast. Alle betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en onzelfstandige studenteneenheden onder de kwaliteitskortingsgrens) komen in aanmerking voor een vaste bijdrage per gerealiseerde woning. Dit geldt voor zowel losse als gebundelde projecten.

De eis dat minimaal twee derde van de woningen binnen een project betaalbaar moet zijn, geldt op projectniveau of bij bundeling voor het totale gebundelde project. Voor de eerste tranche, die uitsluitend openstaat voor woningcorporatieprojecten, wordt verwacht dat deze eis in de praktijk geen knelpunt vormt.

Feedback op de toepassing of woningtypen kan worden meegenomen bij de voorbereidingen voor een volgende tranche. V

56. De woningcorporatie wenst bij een project de middenhuurwoningen onder te brengen in een BV, als onderdeel van een holding. Kan dit een belemmering zijn voor de eerste tranche?

Antwoord: In de VEX-verordening staat geen clausule die dit uitsluit. Dit behoort tot de mogelijkheden.

57. Hoe wordt omgegaan met staatssteun bij VEX?

Antwoord: Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen. De Metropoolregio Eindhoven (MRE) laat momenteel een juridische toets uitvoeren om aanvullende handvatten te bieden. Zodra hierover meer duidelijkheid is, wordt extra informatie beschikbaar gesteld. Aan deze lopende verkenning kunnen op dit moment geen rechten worden ontleend.

58. Moet de realisatiestimulans worden meegerekend in de VEX-aanvraag?

Antwoord: Nee, de realisatiestimulans hoeft niet te worden meegenomen in de VEX-aanvraag. De realisatiestimulans is een aparte bijdrage van het Rijk aan gemeenten en is bedoeld ter ondersteuning van woningbouw in kwetsbare gebieden, zorggeschikte of geclusterde woonvormen en voor het versterken van gemeentelijke uitvoeringskracht. Deze

bijdrage heeft geen invloed op de VEX-aanvraag. De VEX subsidie is bedoeld voor ontwikkelende partijen. Bij VEX-aanvragen voor woningcorporatieprojecten worden ook geen financiële gegevens opgevraagd.

59. Hoe wordt de subsidieovereenkomst vastgelegd bij VEX?

Antwoord: Op dit moment is het uitgangspunt dat de subsidieovereenkomst wordt vastgelegd door de gemeente op basis van een beschikking vanuit de MRE aan de gemeente. Hierin worden de subsidiebedragen en bijbehorende voorwaarden formeel vastgesteld.

60. Hoe verlopen kasstromen bij VEX?

Antwoord: Op dit moment is het uitgangspunt dat de MRE de subsidie uitkeert aan de gemeente, die vervolgens dit doorzet aan de eindbegunstigde. Daarbij wordt de vereiste cofinanciering door de gemeente toegevoegd.

61. In welke vorm dient de 25% co-financiering door de gemeente te worden afgedragen, kan dat ook in de vorm van bijv. tijd, een verlaging van grondprijzen of een verlaging van leges?

Antwoord: De cofinanciering binnen de regeling VEX (vastgoedexploitatie) moet bestaan uit een financiële bijdrage van 25% door de gemeente. Deze staat los van andere (eventuele) bijdragen zoals het verlagen van grondprijzen, leges of het beschikbaar stellen van ureninzet.

62. Telt het niet doorbelasten van kosten voor bijvoorbeeld bouwrijp maken mee als cofinanciering in de VEX-regeling?

Antwoord: Nee. De 25% cofinanciering binnen de VEX-regeling moet bestaan uit een financiële bijdrage van de gemeente. Niet doorbelaste kosten, kortingen, ureninzet of vergelijkbare bijdragen kunnen niet worden meegeteld. Zulke bijdragen zouden leiden tot maatwerk per project, wat onwenselijk is.

63. Wat is doorslaggevend bij de selectie van VEX-projecten? Wordt gekeken naar de startdatum of het aantal woningen?

Antwoord: De volgorde van binnenkomst van volledige aanvragen is leidend bij de beoordeling. Het advies aan gemeenten is daarom om projecten met spoedige start bouw, een groot onrendabel tekort of onderlinge samenhang voorrang te geven. Bijvoorbeeld projecten waarbij de voortgang van het ene project de start van een ander project bevordert.

64. Is de minimale projectgrootte van 40 woningen nog te wijzigen?

Antwoord: Nee, de minimale projectgrootte is vastgesteld op 40 woningen of onzelfstandige studenteneenheden. Binnen de regeling VEX (vastgoedexploitatie) is het echter onder voorwaarden mogelijk om meerdere kleinere projecten van (een) woningcorporatie(s) binnen één gemeente te bundelen tot één aanvraag die gezamenlijk aan de drempel voldoet. Voor gebundelde projecten geldt dat de startdatum van de bouw wordt bepaald op basis van het eerste project in de bundel. De uiterlijke oplevering wordt gekoppeld aan het laatste project. De subsidie wordt uitgekeerd na oplevering van het laatste project.

65. Is het mogelijk om projecten te combineren met verschillende uitvoeringsjaren?

Antwoord: Je moet starten vóór 2031, dus uiterlijk 31 december 2030. De bouw mag niet gestart zijn op het moment van de aanvraag. Dat zijn de eisen. Het maakt verder niet uit of een deel start in 2026 en een deel in 2027, bijvoorbeeld.

Aanvraagvereisten en beoordeling

66. Wat moet ik aanleveren bij een aanvraag? Antwoord: Voor de regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven (GREX) moet de aanvraag bestaan uit:

- Een volledige businesscase of begroting;
- Een onderbouwde berekening van het financiële tekort;
- Een bestuurlijk besluit over de cofinanciering;
- Een aanbiedingsbrief.

De benodigde formats worden via de website gedeeld.

Voor de regeling VEX (vastgoedexploitatie, eerste tranche voor woningcorporaties) geldt een vereenvoudigd aanvraagproces. Het aanvraagformulier bevat onder andere de volgende onderdelen:

- Een beschrijving van het project;
- De tijdslijnen van het project;
- Juridisch-planologische status;
- Eventuele andere toegekende subsidies of lopende subsidieaanvragen;
- Het beoogde eindresultaat van het project in aantal en type woningen;
- Het onderschrijven door gemeente en ontwikkelende partij dat met de toekenning van de Beethoven middelen de financiering van het project rond is en het project binnen 2 jaar start bouw kent.

De exacte indieningsvereisten worden nog verder uitgewerkt in het aanvraagformulier.

67. Wat wordt bedoeld met de verklaring dat er geen sprake is van belangenverstrengeling bij de aanvraag voor de regeling VEX?

Antwoord: In de aanvraag voor de regeling VEX wordt gevraagd om een verklaring van de aanvrager (de gemeente) waaruit blijkt dat er geen sprake is van belangenverstrengeling ten aanzien van de betrokken woningcorporatie of de keuze voor het project en/of de projectlocatie. Hiermee wordt beoogd het bewustzijn bij gemeenten te vergroten over mogelijke risico's, zoals:

- Financiële belangenverstrengeling;
- Familiale of persoonlijke banden tussen gemeente en uitvoerende partijen (zoals woningcorporatie of ontwikkelaar);
- Concurrerende belangen binnen het gemeentelijke apparaat.

De verklaring is geen automatische uitsluitingsgrond. Indien er sprake is van een situatie die mogelijk duidt op belangenverstrengeling, kan aanvullend onderzoek worden verricht. De verklaring wordt opgenomen in het aanvraagformulier en betreft een expliciete bevestiging dat de selectie van het project op objectieve gronden heeft plaatsgevonden.

68. Artikel 3 lid e stelt: Een verklaring van de aanvrager waaruit blijkt dat geen sprake is van belangenverstrengeling ten aanzien van de woningbouwcorporatie of keuze van de projectlocatie. Wat wordt hiermee beoogd? Is dit een regeling die moet regelen dat gemeenten een objectieve keuze maken welke projecten wel of niet een aanvraag mogen indienen? En zo ja, betekent dit dan dat je als gemeente een soort beleid moet opstellen op basis waarvan je partijen/projecten selecteert?

Antwoord Bij belangenverstrengeling valt te denken aan financiële belangenverstrengeling, familiale belangenverstrengeling of concurrerende belangenverstrengeling. Bijvoorbeeld: een belangrijke betrokkene van de gemeente die besluit welke projecten al dan niet in te dienen voor subsidie, en de directeur van de woningcorporatie of de aannemer die het project bouwt zijn directe familie, of de betrokkene bij de gemeente heeft een financieel belang bij bepaalde projecten.

Uit de overgelegde verklaring moet blijken dat geen sprake is van belangenverstrengeling van de aanvrager ten opzichte van de woningbouwcorporatie of in relatie tot de keuze van het project en/of de projectlocatie. Het doel is om mogelijke belangenverstrengeling tussen betrokkenen bij de gemeente en de subsidieontvanger te voorkomen. Bij twijfel kan hierover contact worden opgenomen met de MRE.

Een eventuele belangenverstrengeling is niet direct reden tot afwijzing, maar er zal tijdens de beoordeling wel naar gekeken worden

69. Is het mogelijk om een collectieve regeling te treffen voor staatssteun in het kader van Beethoven?

Antwoord: Nee, dat is niet mogelijk. Staatssteun moet door gemeenten individueel worden geregeld. Op 27 augustus wordt een webinar georganiseerd over dit onderwerp.

70. Hoe wordt een evenwichtige verdeling van middelen over gemeenten bewaakt?

Antwoord: De verdeling van de middelen voor de regelingen is indicatief naar rato van de woondealopgave (maart 2023) en bedoeld om gemeenten een eerste beeld van de mogelijkheden te geven (inclusief de noodzakelijke cofinanciering). In de Regeling specifieke uitkering Woningbouwversnelling MRE zijn geen vaste bedragen per gemeente vastgesteld, omdat de regeling maatwerk per project vereist en de bijdrage afhankelijk is van het specifieke tekort en de lokale situatie.

De onafhankelijke toetsingscommissie beoordeelt de inhoud van de aanvragen en adviseert de minister. De minister kan aanvragen afwijzen als deze leiden tot een onevenredige verdeling van middelen over gemeenten. Hiermee kan bijvoorbeeld worden voorkomen dat gemeenten met kleinere projecten niet aan bod komen.

71. Wat wordt bedoeld met het SPV-traject binnen de besluitvorming en is voorbereiding vereist?

Antwoord: SPV staat voor Special Purpose Vehicle. Het betreft de oprichting van een aparte BV om governance en middelen te structureren, los van andere MRE-gelden.

In oktober neemt het Algemeen Bestuur van de MRE hierover een besluit. Voor dit besluit is instemming van de 21 MRE-gemeenten nodig. Nadere informatie hierover volgt.

72. Hoe lang duurt beoordeling van een aanvraag?

Antwoord: In beginsel wordt de aanvraag binnen 12 weken na indiening beoordeeld.

73. Hoe wordt omgegaan met de verdeling van het beschikbare subsidiebudget over gemeenten?

Antwoord: Na elke tranche van de regelingen VEX en GREX wordt een overzicht opgesteld van het toegekende subsidiebedrag per gemeente, in relatie tot het aandeel in het totale Beethovenbudget en de verwachte projectaanvragen. Deze informatie kan ook worden gebruikt om met elkaar te sturen op een evenwichtige verdeling van de middelen en om eventuele over- of onderbenutting te signaleren.

74. Wat zijn veelvoorkomende afwijzingsgronden?

Antwoord: Veelvoorkomende afwijzingsgronden zijn:

- Er is geen start bouw binnen 2 jaar (VEX) / uiterlijk 31-12-2023 (GREX);
- Het financiële tekort is onvoldoende onderbouwd (GREX);
- Er is geen bestuurlijke dekking voor de cofinanciering;
- Het aandeel betaalbare woningen is onvoldoende;
- Er is sprake van dubbelfinanciering.

Na toekenning: uitvoering, rapportage en betaling

75. Hoe wordt de subsidie uitgekeerd?

Antwoord: Voor de regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven (GREX): de subsidie wordt voor 100% bevoorschot bij toekenning. Jaarlijks vindt monitoring plaats, inclusief verantwoording via het SISA-systeem.

Voor de regeling VEX: de subsidie wordt uitgekeerd ná oplevering van de woningen. Er worden geen voorschotten verstrekt.

76. Wat zijn de rapportageverplichtingen? Antwoord: Voor de regeling

Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven (GREX): jaarlijks dient een inhoudelijke voortgangsrapportage te worden aangeleverd via de SiSa (Single information Single audit), inclusief een start-bouwmelding aan het ministerie.

Voor de regeling VEX: er geldt een tweejaarlijkse rapportageverplichting volgens een vastgesteld format.

77. Wanneer vindt terugvordering plaats?

Antwoord: De Wbi-bijdrage is onder voorwaarden verstrekt. Definitieve vaststelling vindt plaats bij de eindverantwoording (eindafrekening), na verantwoording van het laatste jaar of eerder, zodra het project is afgerond of op verzoek van de ontvanger wordt ingetrokken. Bij de eindverantwoording wordt de rechtmatigheid van het publieke tekort beleidsmatig beoordeeld. Daarbij worden de volgende elementen betrokken:

- De geleverde prestaties op basis van de informatie uit SiSa (het gerealiseerde woningbouwprogramma);
- De gerealiseerde publieke kosten en opbrengsten die jaarlijks via SiSa zijn opgevoerd;
- Een planeconomische toelichting op verschillen tussen de financiële resultaten uit SiSa en de oorspronkelijke aanvraag (zoals gehanteerde marktwaarde en rentepercentages);
- Een (beleids)verantwoording van het gerealiseerde kostenverhaal.

Het ijkpunt voor de eindverantwoording is altijd de meest actuele beschikking. Voor tussentijdse (financiële) projectbeheersing zijn gemeenten zelf verantwoordelijk. De bijdrage kan achteraf niet worden verhoogd. Hiervoor zijn geen middelen beschikbaar; bovendien zou dit invloed hebben gehad op de oorspronkelijke beoordeling (zoals de omvang van het publieke tekort en de doelmatigheid van de aanvraag). Een hoger tekort bij de eindverantwoording komt dan ook voor rekening van de gemeente. Blijkt het tekort juist lager dan oorspronkelijk geraamd, dan kan de minister middelen proportioneel terugvorderen, waarbij rekening wordt gehouden met de verhouding tussen rijksbijdrage en cofinanciering ten tijde van de aanvraag.

Voor VEX (Vastgoedexploitatie) geldt dat terugvordering in de praktijk niet aan de orde is, aangezien de betaling pas na oplevering van de woningen plaatsvindt.

78. Wat gebeurt er als het tekort op een GREX wijzigt na de aanvraag?

Antwoord: De bijdrage wordt vastgesteld op basis van de beschikking en het daarbij behorende tekort op het moment van aanvraag. Dit vormt het vaste ijkpunt voor de regeling. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de jaarlijkse actualisatie van de GREX conform de BBV-regels. Veranderingen in de tekorten tijdens de looptijd blijven onderdeel van de gemeentelijke projectbeheersing.

Bij de eindverantwoording, na afronding of beëindiging van het project, wordt de rechtmatigheid en doelmatigheid van het publieke tekort beleidsmatig beoordeeld op basis van:

- De gerealiseerde prestaties (woningbouwprogramma) uit SiSa;
- De via SiSa opgevoerde publieke kosten en opbrengsten;
- Een planeconomische toelichting op verschillen ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag (zoals gewijzigde marktwaarde of rente);
- Een verantwoording van het kostenverhaal.

Een hoger tekort dan aanvankelijk ingediend kan achteraf niet alsnog worden vergoed en blijft voor rekening van de gemeente. Hiervoor zijn geen aanvullende middelen beschikbaar. Als bij de eindverantwoording blijkt dat het tekort juist lager is dan oorspronkelijk geraamd, kan de minister de bijdrage evenredig terugvorderen, rekening houdend met de verhouding tussen rijksbijdrage en gemeentelijke cofinanciering uit de oorspronkelijke aanvraag.

79. Is uitstel mogelijk als een project vertraging oploopt?

Antwoord: Gezien de lange doorlooptijd van projecten is het belangrijk dat mee- en tegenvallers binnen het project worden opgevangen (projectbeheersing). Zulke fluctuaties leiden niet automatisch tot aanpassing van de beschikking. Bij voorgenomen wijzigingen in het woningbouwprogramma, de maatregelen of planning is het wel van belang om contact op te nemen met het ministerie.

Als de wijzigingen substantieel zijn, wordt beoordeeld of de gevolgen positief of negatief zijn voor het doelbereik van de regeling. Afhankelijk van de situatie kunnen dan aanvullende afspraken worden gemaakt.

Voor VEX geldt: ja, uitstel is mogelijk onder bijzondere omstandigheden, zoals juridische procedures of ecologische belemmeringen. Er kan maximaal één jaar uitstel worden verleend, mits dit goed wordt onderbouwd.

80. Mogen mee- en tegenvallers binnen een project worden verrekend?

Antwoord: Ja, binnen de projectbeheersing van de gemeente mogen mee- en tegenvallers tussen posten worden verrekend, zolang de totale doelstellingen en het publieke tekort niet wezenlijk wijzigen. Substantiële wijzigingen in programma, maatregelen of planning moeten wel tijdig worden afgestemd met het ministerie. Fluctuaties leiden niet automatisch tot aanpassing van de beschikking, maar bij significante afwijkingen kunnen aanvullende afspraken worden gemaakt.

81. Wat gebeurt er als de deadline van 31 december 2033 niet wordt gehaald?

Antwoord: Als de bouw van de laatste woningen niet uiterlijk in 2033 is afgerond, kan de minister middelen (evenredig) terugvorderen voor het deel van de woningen dat niet is gerealiseerd. De randvoorwaarden van de regeling (minimaal aantal woningen en minimaal aandeel betaalbare woningen) worden in acht genomen bij de eventuele

terugvorderbeslissing. De exacte voorwaarden hiervoor worden vastgelegd in de toekenningsbeschikking. Gemeenten dienen daarom alleen woningen op te nemen in hun aanvraag waarvan de realisatie vóór 2033 haalbaar is.

82. Wat wordt verstaan onder de start bouw van een project, en wat zijn de regels voor uitstel?

Antwoord: Onder de start bouw wordt verstaan: het begin van het heiwerk, of, indien er niet geheid hoeft te worden, de aanvang van de funderingswerkzaamheden van het project. Dit is dus ná eventuele voorbereidende grondwerkzaamheden. Indien er sprake is van onvoorziene omstandigheden, zoals bezwaar- en beroepsprocedures of belemmeringen vanuit flora- en faunaonderzoek, kan eenmalig uitstel van maximaal één jaar worden aangevraagd. De voorwaarden hiervoor worden opgenomen in de subsidiebeschikking.

83. Mag een gemeente bij niet-doorgaan van een project haar cofinanciering terugtrekken?

Antwoord: Indien een project niet doorgaat of niet tijdig wordt gerealiseerd, vervalt de volledige subsidie vanuit Beethoven Wonen, inclusief de 25% cofinanciering die door de gemeente is toegezegd.

Disclaimer

Deze Q&A is opgesteld op basis van de huidige stand van zaken en de in ontwikkeling zijnde VEX- en GREX-regelingen binnen het programma Beethoven Wonen. Hoewel de informatie met zorg is samengesteld, kunnen er nog wijzigingen optreden in de definitieve verordeningen. De Q&A biedt een globaal overzicht en is bedoeld als hulpmiddel bij de voorbereiding op subsidieaanvragen. De informatie is indicatief en kan wijzigen bij formele besluitvorming. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.