

Q&A Beethoven Wonen – VEX 2026

Versie: 19 maart 2026

Voor: Vakspecialisten van gemeenten (aanvragers) en voor medewerkers van woningcorporaties, ontwikkelaars en overige organisaties die actief zijn binnen de woningbouwopgave in de Metropoolregio Eindhoven.

Deze Q&A biedt verduidelijking bij de VEX-regeling en ondersteunt gemeenten bij de voorbereiding van aanvragen. De formele VEX-regeling is altijd leidend. Zie ook de disclaimer onderaan dit document.

Navigeer snel naar:

- [Projectvoorwaarden en weigeringsgronden VEX](#)
- [Planning, tranches en indienmomenten](#)
- [Rol van gemeenten en wijze van indienen](#)
- [Bundeling en gemengde projecten](#)
- [Rangschikking en budgetverdeling](#)
- [Samenloop en dubbelfinanciering](#)
- [Aanvraagvereisten en documentatie](#)
- [Administratie, uitkering en rapportage](#)

PROJECTVOORWAARDEN EN WEIGERINGSGRONDEN VEX

1. Komt mijn project in aanmerking voor VEX?

Antwoord: Voor een financiële bijdrage via de Verordening Financiële Bijdrage Woningbouwversnelling Beethoven Vastgoedexploitatie Metropoolregio Eindhoven (VEX-regeling) komen projecten in aanmerking als ze bijdragen aan de realisatie van minimaal 40 woningen en/of onzelfstandige studenteneenheden. Verder geldt dat minimaal twee derde van de woningen van het project betaalbaar moet zijn (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop).

Voor VEX geldt dat start bouw uiterlijk op 31 december 2030 moet plaatsvinden en oplevering laatste woningen uiterlijk op 31 december 2033.

De VEX-regeling staat vanaf de tweede tranche (maart 2026) open voor projecten van woningcorporaties, andere niet-commerciële ontwikkelaars en commerciële ontwikkelaars. De gemeente doet altijd de aanvraag, ongeacht het type ontwikkelaar.

Niet-commerciële ontwikkelaars (zoals woningcorporaties)

Voor projecten van een niet-commerciële ontwikkelaar (zoals een woningcorporatie) is het onder voorwaarden mogelijk om binnen één gemeente kleinere projecten te bundelen om aan de minimale projectgrootte te voldoen:

- Projecten van één niet-commerciële ontwikkelaar binnen één gemeente;
- Minimaal 40 woningen gezamenlijk;
- Minimaal 2/3 betaalbaar;
- Termijnen start bouw / oplevering moeten worden gehaald.

Voor gebundelde projecten geldt:

- Start bouw: het moment waarop het eerste deelproject start;
- Uitkering: na oplevering van het laatste deelproject.

Uiteraard dienen alle projecten aan alle overige criteria voor Beethoven VEX te voldoen.

Commerciële ontwikkelaars

Voor projecten van commerciële ontwikkelaars geldt dat per aanvraag één woningbouwproject wordt ingediend. Bundeling is niet mogelijk

Gemengde projecten

Voor gemengde projecten (een gezamenlijk project van een commerciële ontwikkelaar met een niet-commerciële ontwikkelaar zoals een woningcorporatie) geldt dat deze projecten in beginsel ook in aanmerking kunnen komen:

- Gecombineerd: indien het commerciële als het niet-commerciële deel beiden aan de VEX-voorwaarden voldoen;
- Voor één van de delen: indien slechts één deel aan de VEX-voorwaarden voldoet.

2. Welke typen projecten kunnen deelnemen aan de VEX?

Antwoord: De gemeente is altijd aanvrager voor VEX-bijdrage. Zowel projecten van niet-commerciële ontwikkelaars zoals woningcorporaties (en bijvoorbeeld zorginstellingen of gemeenten indien zij betaalbare woningen ontwikkelen zonder winst oogmerk) en van commerciële ontwikkelaars komen in aanmerking voor VEX.

3. Kunnen projecten met start bouw na 31-12-2030 een bijdrage krijgen?

Antwoord: Nee. Voor VEX geldt dat de bouw van het project uiterlijk in 2030 moet zijn gestart. Daarbij geldt aanvullend dat de laatste woningen uiterlijk 31 december 2033 moeten zijn opgeleverd. Projecten die pas na 2030 start bouw kennen en/of na 2033 opleveren, komen niet in aanmerking voor ondersteuning. Zie artikel 5 uit de VEX-verordening.

4. Hoe wordt omgegaan met sloop/nieuwbouwprojecten bij de berekening van het minimale aantal woningen en de subsidie/financiële bijdrage?

Antwoord: De projectvoorwaarde van minimaal 40 woningen wordt berekend op basis van de netto toevoeging aan de woningvoorraad. Voor de bijdrage geldt echter het aantal nieuw te bouwen woningen.

Rekenvoorbeeld: een project voorziet in de sloop van 40 woningen en nieuwbouw van 100 woningen. Het project voldoet dan aan de minimale projectgrootte ($100 - 40 = 60$ netto toevoeging). De bijdrage wordt berekend op basis van 100 woningen.

5. Wat wordt bedoeld met 'Verkoop onder voorwaarden' binnen de VEX-regeling?

Antwoord: Verkoop onder voorwaarden (VOV) is de verkoop van een sociale huurwoning door een woningcorporatie onder specifieke voorwaarden, zoals geregeld in de Woningwet en de daarop gebaseerde regelgeving (bijvoorbeeld Trudo Slimmer Kopen). De koper betaalt een lagere prijs dan de marktwaarde, met afspraken over doorverkoop en behoud voor het betaalbare segment.

Binnen VEX is verkoop onder voorwaarden toegestaan, met de volgende aandachtspunten: Een sociale huurwoning die een VEX-bijdrage ontvangt, moet minimaal 25 jaar tot de categorie sociale huur behoren (instandhoudingstermijn).

Binnen die periode kan een corporatie de woning onder voorwaarden verkopen, maar pas na minimaal twee jaar exploitatie als sociale huurwoning.

Het is aan de gemeente om deze eisen in de overeenkomst met de corporatie en in de koopdocumentatie te borgen. De verkoop moet voldoen aan de wettelijke richtlijnen voor Verkoop onder voorwaarden (op grond van artikel 22, eerste lid, sub a, nummer 2, onder (ii) van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015).

6. Wat zijn de instandhoudingseisen binnen VEX en hoe moeten deze worden geborgd?

Voor de VEX-regeling gelden de volgende minimale instandhoudingstermijnen (zie artikel 13 uit de VEX-verordening):

- Sociale huurwoningen: minimaal 25 jaar;
- Middenhuurwoningen: minimaal 15 jaar;
- Betaalbare koopwoningen: minimaal 5 jaar.

Deze termijnen gelden per woning en moeten door de gemeente en de ontwikkelende partij worden geborgd, bijvoorbeeld via beschikkingen, anterieure overeenkomsten en/of een doelgroepenverordening. Bij verkoop onder voorwaarden van sociale huur geldt aanvullend dat de woning eerst minimaal twee jaar als sociale huurwoning moet zijn geëxploiteerd.

De instandhoudingstermijnen kunnen worden geborgd via een contractuele afspraak, bijvoorbeeld in een anterieure of posterieure overeenkomst, eventueel in combinatie met een doelgroepenverordening. Ook vastlegging in een woon(zorg)visie en bekrachtiging in overeenkomsten kan bijdragen aan de borging.

De instandhoudingsvereisten zijn voorwaardelijk voor de financiële bijdrage en moeten daarom in een subsidieovereenkomst vanuit de gemeente worden doorgelegd aan de ontwikkelaar.

7. Mag bij een VEX-aanvraag al een contract met een aannemer zijn gesloten, en op welk moment wordt dit beoordeeld?

Antwoord: Nee, dat is niet toegestaan. Op het moment van het indienen van de aanvraag mag het project zich nog niet in de uitvoerende fase bevinden en mogen er geen onomkeerbare verplichtingen met een aannemer zijn aangegaan. Zie artikel 5 uit de VEX-verordening. Het Dagelijks Bestuur beoordeelt dit op basis van de situatie op de datum van de aanvraag.

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

Antwoord: Bij VEX wordt onder start bouw verstaan:

- Het begin van het heiwerk, of
- Indien er niet wordt geheid: de aanvang van de funderingswerkzaamheden van het project.

Vorbereidende werkzaamheden zoals sloop, sanering of bouwrijp maken gelden nog niet als start bouw.

Zoals eerder toegelicht kan binnen VEX eenmalig uitstel van de termijn voor start bouw worden verleend (maximaal één jaar), mits de start bouw uiterlijk in 2030 plaatsvindt en de oplevering van de laatste woningen uiterlijk op 31 december 2033.

9. Hoe wordt omgegaan met projecten die via een bouwteam worden ontwikkeld?

Antwoord: Bij een bouwteam worden doorgaans bindende afspraken met een aannemer gemaakt in een vroeg stadium. Als deze afspraken als onomkeerbare verplichting worden beschouwd (bijvoorbeeld: definitieve opdrachtverstrekking), dan kan het project op dat moment geen financiële bijdrage ontvangen.

Als het project in de uitwerking alsnog wordt stopgezet, heeft dat geen gevolgen voor de VEX, mits op het moment van VEX-aanvraag nog geen definitieve of omkeerbare verplichtingen zijn aangegaan.

10. 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 een financiële bijdrage.

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

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

12. Hoe wordt omgegaan met onzelfstandige zorgeenheden, komen deze in aanmerking voor een VEX-bijdrage? Of is de bijdrage voor de onzelfstandige eenheden alleen bedoeld voor studenten?

Antwoord: De Beethoven regeling voorziet alleen in zelfstandige woningen en onzelfstandige studenteneenheden.

Daarom geldt:

- Onzelfstandige woningen die niet bedoeld zijn voor studenten komen niet in aanmerking voor subsidie.
- Ook de Realisatiestimulans kan niet worden aangevraagd voor onzelfstandige (zorg)woningen.

Gerelateerde regelingen:

- Het ministerie van VWS heeft de Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen.
- Vanuit VRO bestaat de Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten Ouderen.
- De RHA-regeling voorziet niet in zorgeenheden.

13. Kunnen Friends-woningen, flexwoningen en Slimmer een financiële bijdrage krijgen?

Antwoord: Binnen de VEX-regeling geldt (zie artikel 5 uit de VEX-verordening):

- Friendswoningen komen niet in aanmerking voor een bijdrage.
- Flexwoningen zijn in de verordening expliciet uitgesloten, er dient namelijk altijd sprake te zijn van een permanente bouwkwaliteit en minimale instandhoudingstermijnen om voor VEX in aanmerking te komen.
- Betaalbare zelfstandige en onzelfstandige studenteneenheden zijn wel subsidiabel, mits zij voldoen aan de gestelde kwaliteits- en instandhoudingseisen.
- Koopconcepten zoals Slimmer Kopen kunnen een VEX-bijdrage ontvangen, mits ze aan de voorwaarden van Verkoop onder voorwaarden voldoen.

14. In artikel 6.4 van de VEX-verordening staat dat als de prijscategorie nog niet vaststaat op het moment van aanvraag, dat dan de hoogste prijscategorie gehanteerd moet worden, wat wordt hiermee bedoeld?

Antwoord: Bij sociale huurwoningen (voor niet commerciële ontwikkelaars) en betaalbare koopwoningen zijn er meerdere categorieën (bijv. onder de eerste aftoppingsgrens, onder de tweede aftoppingsgrens en onder de liberalisatiegrens, of goedkope of betaalbare koop). In sommige gevallen zal de verdeling van de sociale huurwoningen of koopwoningen nog niet vastliggen op het moment van aanvraag van een VEX-bijdrage. In dat geval moet de categorie met de laagste bijdrage gehanteerd worden in de aanvraag (sociale huur onder de liberalisatiegrens en betaalbare koop).

Mocht na toekenning de categorie van de woning veranderen dient dit direct te worden doorgegeven aan de MRE (zie artikel 16 Meldingsplicht).

15. Wat wordt er in artikel 5.1.xiv bedoeld met bouwnormen voor nieuwbouw zoals neergelegd in hoofdstuk 4 van het Bbl?

Antwoord: Hiermee wordt bedoeld dat de woningen moeten voldoen aan de normen voor permanente bouwkwaliteit. Flexwoningen zonder permanente bouwkwaliteit zijn daarom ook uitgesloten.

16. Wat wordt er bedoeld in artikel 5.1.vi bedoeld met voldoet aan de basiskwaliteit?

Antwoord: Er mag alleen een financiële bijdrage worden aangevraagd voor woningen die voldoen aan de basiskwaliteit voor woningen zoals gedefinieerd door de betreffende gemeente (bijv. wat betreft m2 en andere kenmerken). Mocht de betreffende gemeente hier geen beleid voor kennen, dan is de meest recente Woonstandaard van toepassing (Versie 4.0 september 2025) van Netwerk Conceptueel Bouwen - in samenwerking met Aedes.

PLANNING, TRANCHES EN INDIENMOMENTEN

17. Wat is er veranderd in de VEX-verordening voor de tweede tranche t.o.v. de eerste tranche?

Antwoord: Voor de tweede tranche is de VEX-regeling verbreed en aangescherpt. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- De regeling staat nu open voor projecten van commerciële én niet-commerciële ontwikkelaars (gemeente blijft aanvrager).
- Nieuwe rangschikking:
 - Eerst projecten met start bouw binnen vijf kwartalen,
 - Daarna op volgorde van volledige binnenkomst.
- Binnen de toegewezen Beethoven middelen per gemeente
- Uitgebreidere weigeringsgronden, zoals evenwichtige verdeling over gemeenten, integriteit, belangenverstrengeling.

18. Wat is de planning en wat zijn de termijnen voor de tweede tranche?

Antwoord: Voor de tweede tranche wordt de VEX-regeling van dinsdag 3 maart 2026 om 9.00 tot 31 maart 2026 om 17.00 uur opengesteld. Zie artikel 7 uit de VEX-verordening. De exacte data, termijnen en formats worden steeds tijdig via de website van Metropoolregio Eindhoven en nieuwsbrief/mailing bekendgemaakt.

19. Wat als mijn project nog niet klaar is voor deze tranche?

Antwoord: Als een project nog niet voldoet aan de voorwaarden voor de huidige tranche (bijvoorbeeld omdat de planologische status, de businesscase of de afspraken met ontwikkelende partijen nog niet rond zijn), kan de gemeente het project voorbereiden voor een latere aanvraag onder de voorwaarde dat er nog ruimte is in het indicatieve aandeel van de gemeenten in de totale middelen.

Er volgen naar verwachting meerdere tranches tot 2029 voor de VEX, zodat gemeenten projecten ook in latere rondes kunnen indienen. De 2029 VEX-tranche is voor eventueel resterende of vrijgevallen middelen, de laatste reguliere VEX-tranche is in 2028. Het is dus niet noodzakelijk om projecten versneld in te dienen als de randvoorwaarden nog niet op orde zijn.

20. Wanneer worden de volgende tranches voor de VEX-regeling verwacht?

Antwoord: De eerste VEX-tranche stond open in 2025 en was gericht op projecten van woningcorporaties. De tweede tranche wordt opengesteld in maart 2026 en staat open voor projecten van zowel niet-commerciële als commerciële ontwikkelaars.

Daarna is de ambitie om jaarlijks een tranche te openen in maart van het jaar, zolang er middelen beschikbaar zijn en tot de programmadoelen van Beethoven Wonen zijn bereikt. De exacte data en indieningstermijnen worden steeds via de website van Metropoolregio Eindhoven bekendgemaakt.

21. Is het mogelijk om projecten te bundelen met verschillende uitvoeringsjaren? Is het mogelijk bij een groot project voor één fase of deel VEX aan te vragen?

Antwoord: Ja, dat is mogelijk, mits het project als geheel voldoet aan de termijnen en voorwaarden van de regeling:

- De bouw van alle woningen waarvoor een financiële bijdrage wordt verleend, moet uiterlijk binnen twee jaar na de aanvraag starten, en in ieder geval vóór 31 december 2030.
- Het gehele (deel) project waar een VEX-bijdrage op wordt gegeven moet uiterlijk 31 december 2033 zijn opgeleverd.
- Het is toegestaan dat binnen één project (of gebundeld project van niet-commerciële ontwikkelaars) verschillende deelprojecten in verschillende jaren starten, zolang het geheel waarvoor VEX-bijdrage wordt ontvangen binnen bovengenoemde termijnen blijft.
- Bij een groot project waarbij voor een fase of deel VEX wordt aangevraagd geldt dat voor dat deel bovengenoemde termijnen gelden. Andere delen van het project hoeft dat uiteraard niet te gelden.

22. Is uitstel mogelijk als een project vertraging oploopt?

Antwoord: Ja onder voorwaarden. Binnen VEX is in de verordening opgenomen dat het Dagelijks Bestuur op verzoek eenmalig uitstel kan verlenen voor de termijn van start bouw, met maximaal één jaar, mits:

- De vertraging goed wordt onderbouwd (bijvoorbeeld door juridische procedures of ecologische belemmeringen);
- Het project uiterlijk 31 december 2030 start bouw kent;
- Het project nog steeds uiterlijk 31 december 2033 kan worden opgeleverd.

De uiterste opleverdatum kan niet worden opgerekt via uitstel.

ROL VAN DE GEMEENTEN EN WIJZE VAN INDIENEN

23. Wie bepaalt of een project daadwerkelijk als aanvraag wordt ingediend?

Antwoord: De keuze welke projecten al dan niet worden ingediend, en wanneer, ligt bij de betreffende gemeente, die ook 25% cofinanciert. Gemeenten maken hierbij afwegingen op basis van onder andere het beschikbare budget, het start bouwmoment, planologische zekerheid, contractuele zekerheid, de businesscase en eventuele andere overwegingen.

24. Wie kan een aanvraag indienen?

Antwoord: Het college van burgemeester en wethouders (college van B&W) van een gemeente dient de aanvraag in. De verwachting is dat gemeenten hierbij samenwerken met woningcorporaties of ontwikkelaars.

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

Antwoord: Voor de VEX-regeling geldt dat (zie artikel 7 uit de VEX-verordening):

- De aanvraag ook binnen het in de verordening en de bekendmaking aangegeven aanvraagtijdvak moet zijn ontvangen.
- 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.
- Als een project niet op tijd wordt ingediend (of nog onvolledig is), vervalt de mogelijkheid op een financiële bijdrage in de betreffende tranche.
- Indien er een volgende tranche komt én het project dan nog voldoet aan de voorwaarden, kan het (opnieuw) worden ingediend.

26. 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 of financiële bijdrage.

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

Antwoord: De aanvraag moet 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 of zijn bijvoorbeeld afdelingsmanagers gemandateerd om in te dienen.

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

Antwoord: 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.

29. In welke vorm dient de 25% cofinanciering door de gemeente te worden afgedragen, kan dat ook in de vorm van bijv. tijd, een verlaging van grondprijzen, een verlaging van leges of het niet doorbelasten van kosten?

Antwoord: De cofinanciering binnen de regeling VEX (vastgoedexploitatie) moet bestaan uit een financiële bijdrage in geld van 25% door de gemeente. Deze staat los van andere (eventuele) bijdragen zoals het verlagen van grondprijzen, leges, het beschikbaar stellen van ureninzet of niet doorbelaste kosten, deze kunnen niet worden meegeteld. Zulke bijdragen zouden leiden tot maatwerk per project, wat onwenselijk is.

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

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

31. Hoe wordt omgegaan met staatssteun bij VEX?

Antwoord: Binnen VEX wordt de financiële bijdrage verstrekt aan de gemeente. Op dat moment is er geen sprake van staatssteun. Staatssteun kan wel aan de orde zijn wanneer de gemeente de middelen inzet richting woningcorporaties of andere marktpartijen. Het is de

verantwoordelijkheid van de gemeente om daarbij te borgen dat dit gebeurt binnen de geldende Europese staatssteunkaders, bijvoorbeeld via een rechtmatige DAEB-aanwijzing of andere toegestane grondslagen.

32. Moet de gemeente zelf een antispesulatiebeding en zelfbewoningsplicht opnemen of wordt dit geregeld via de voorwaarden?

Antwoord: De vereisten rond zelfbewoningsplicht en antispesulatiebeding zijn vastgelegd als VEX-voorwaarden en worden opgenomen in de overeenkomst. De gemeente is verantwoordelijk voor het doorleggen van deze voorwaarden aan de eindbegunstigde, bijvoorbeeld via de overeenkomst of aanvullende bepalingen in de koopovereenkomst. Bij bestaande projecten met oudere afspraken kunnen afwijkende instandhoudingstermijnen gelden; deze komen in principe niet in aanmerking voor VEX-bijdrage als niet aan de voorwaarden wordt voldaan.

BUNDELING EN GEMENGDE PROJECTEN

33. Mag ik projecten bundelen om de grens van 40 woningen te halen?

Antwoord: Bundeling is alleen toegestaan voor:

- Projecten van één niet-commerciële ontwikkelaar;
- Binnen één gemeente;
- ≥ 40 woningen gezamenlijk;
- $\geq 2/3$ betaalbaar;
- Overige VEX-voorwaarden volgens artikel 5 uit de VEX-verordening.

Bundeling is niet toegestaan voor:

- Commerciële ontwikkelaars;
- Projecten over gemeentegrenzen; en/of
- Projecten van verschillende niet-commerciële ontwikkelaars binnen één gemeente.

Het combineren van losse projecten van verschillende ontwikkelaars (bijvoorbeeld een PO-project en een WOCO-project) tot één aanvraag om aan de minimale projectgrootte te voldoen, wordt niet gezien als bundeling en is niet toegestaan.

Bij bundeling:

- Termijnen gelden voor de gehele bundel waarvoor VEX is aangevraagd;
- Uitkering vindt plaats na oplevering van het laatste project.

34. Welke aanvullende eisen gelden voor projecten met commerciële ontwikkelaars?

Antwoord: Voor projecten van commerciële ontwikkelaars gelden extra eisen:

- Een marktconforme businesscase waaruit het financieel tekort blijkt;
- Een onafhankelijke taxatie van de inbrengwaarde van de grond;
- Een verklaring financiële draagkracht van de ontwikkelaar (via de gemeente);
- Per aanvraag wordt één woningbouwproject (of deelproject) ingediend (geen bundeling van meerdere projecten van één ontwikkelaar mogelijk, omdat elke business case individueel getoetst moet worden);
- De bijdrage wordt verleend als een maximale bijdrage, uitkering is gebaseerd op het uiteindelijke tekort, met een maximaal 2% winst- en risicopercentage.

35. Hoe werkt het bij gemengde projecten die deels door een niet-commerciële ontwikkelaar (zoals een woningcorporatie) en deels door een commerciële ontwikkelaar worden gerealiseerd?

Antwoord: Het onderstaande geldt bij het volgende scenario: een woningbouwproject waarin zowel een commercieel als een niet-commercieel deel wordt gerealiseerd.

Een gemengd project is één samenhangend woningbouwproject waarin het commerciële en niet-commerciële deel onderdeel zijn van hetzelfde project (bijvoorbeeld één gebiedsontwikkeling/plan) en gezamenlijk worden gerealiseerd. Losse, afzonderlijke projecten kunnen niet worden samengevoegd en als 'gemend project' worden ingediend om aan de minimale projectgrootte van 40 woningen te voldoen.

Bij een gemengd project kan de gemeente ervoor kiezen om alleen voor het deel van de niet-commerciële ontwikkelaar of commerciële ontwikkelaar een aanvraag in te dienen, of voor het integrale project. In het geval dat het integrale project wordt ingediend dienen alle delen te voldoen aan de VEX-criteria van artikel 5 uit de VEX-verordening.

Als er gekozen wordt voor een integrale aanvraag dan dienen de details voor het deel van de niet-commerciële ontwikkelaar en commerciële ontwikkelaar (zoals aantallen woningen) separaat aangegeven te worden. De financiële businesscase wordt integraal ingevoerd. Enige uitzondering is een project waarbij beide delen strikt gescheiden ontwikkeld worden en waarbij sprake is van een volledig gescheiden businesscase.

In verband met fasering van het project en beschikbaar VEX-budget per gemeente is het mogelijk om aanvragen voor de twee delen in verschillende tranches te doen, bijvoorbeeld een deel in 2026 en een deel in 2027.

Goedkeuring van de aanvragen voor de niet-commerciële en commerciële ontwikkelaar staat deels op zichzelf. Het is mogelijk dat bij twee aanvragen één aanvraag wel wordt toegekend en de andere niet. Bijvoorbeeld indien de financiële businesscase als niet-marktconform wordt beschouwd of een deel niet aan VEX-vereisten voldoet.

De relevante Beethoven-criteria t.a.v. twee derde betaalbaar en minimaal 40 woningen gelden op projectniveau. De commerciële ontwikkelaar moet wel minimaal 20 betaalbare woningen toevoegen (in verband met efficiëntie in de uitvoering van de VEX-regeling).

Andere criteria, zoals voldoen aan normen voor basiskwaliteit, geen onomkeerbare verplichting met een aannemer, start bouw en oplevering (binnen twee jaar, uiterlijk eind 2033), instandhoudingstermijn en toegekende subsidies, geen flex- of friendswoningen gelden zowel voor het deel van de niet-commerciële als de commerciële ontwikkelaar (op deelprojectniveau). Geen van de partijen mag hiervan afwijken.

De businesscase die de commerciële ontwikkelaar indient (via de Excel) is in principe de integrale businesscase voor het gehele project, tenzij er een duidelijke harde scheiding in het project zit.

Bij het scenario waarbij een commerciële ontwikkelaar ontwikkelt en een corporatie of andere niet-commerciële partij turnkey afneemt, kan voor de ontwikkelaar of voor de woningcorporatie VEX-bijdrage worden aangevraagd. Een gemeente kan ook een financiële bijdrage aanvragen voor een corporatie die turnkey woningen afneemt, aangezien de corporatie hier in de regel verlies op maakt en de ontwikkelaar niet per se. Zie ook de vraag over turnkey-projecten.

36. Hoe wordt de financiële bijdrage verdeeld bij turnkey-projecten waarbij een woningcorporatie woningen afneemt van een commerciële partij?

Antwoord: Voor een turnkey-project kan één keer een VEX-bijdrage worden aangevraagd voor hetzelfde project. Alleen de gemeente dient de aanvraag in en bepaalt, in afstemming met de betrokken partijen, onder welk ontwikkelaars type het project wordt ingediend.

Turnkey-projecten komen in aanmerking voor een VEX-bijdrage, mits het project voldoet aan alle voorwaarden in de verordening en voor de betreffende woningen niet eerder een VEX-bijdrage (of WMRE of SBI) is toegekend.

Er zijn twee mogelijke situaties:

- Niet-commerciële variant: de gemeente dient de aanvraag in als project van een niet-commerciële ontwikkelaar (bijvoorbeeld de corporatie). De afspraken met de commerciële bouwer worden vastgelegd in de koop- of turnkey-overeenkomst. De bijdrage bestaat uit een vast bedrag per woning (bijlage 1a).
- Commerciële variant: de gemeente dient de aanvraag in als project van een commerciële ontwikkelaar. In dat geval moeten een businesscase en een onafhankelijke taxatie van de inbrengwaarde worden aangeleverd. De bijdrage wordt dan verleend als een maximale bijdrage ter dekking van het tekort (bijlage 1b met max. 2% winst).

In beide gevallen geldt dat dezelfde woningen niet meermaals voor een VEX-bijdrage kunnen worden ingediend.

RANGSCHIKKING EN BUDGETVERDELING

37. Hoe werkt de rangschikking en selectie van VEX-projecten en hoe wordt het budget verdeeld?

Antwoord: De rangschikking van aanvragen is vastgelegd in artikel 9 van de verordening en verloopt als volgt:

1. Toetsing

Alleen volledige aanvragen die voldoen aan alle voorwaarden worden meegenomen. Eerst wordt beoordeeld of de aanvraag voldoet aan de vereisten uit de verordening (zoals minimale projectgrootte, aandeel betaalbare woningen en termijnen voor start bouw en oplevering).

2. Indeling in twee groepen op basis van start bouw

- Groep 1: projecten waarvan de start bouw binnen vijf kwartalen na de aanvraag is voorzien,
- Groep 2: projecten met een latere start bouw.

3. Rangschikking op volgorde van volledige binnenkomst

Binnen beide groepen worden aanvragen gerangschikt op volgorde van volledige binnenkomst. Een aanvraag die eerder volledig is ingediend, komt eerder voor toewijzing in aanmerking.

4. Budget en spreiding

Aanvragen worden gehonoreerd tot het plafond van de betreffende tranche is bereikt. Het Dagelijks Bestuur kan een aanvraag weigeren wanneer toekenning zou leiden tot een onevenwichtige verdeling over gemeenten (zie bijlage 2 van de VEX-verordening), of wanneer het plafond voor een specifieke gemeente is bereikt.

Binnen het totale plafond voor de VEX-regeling verdeelt het Dagelijks Bestuur de middelen over de tranches. Toekenning vindt plaats tot het tranchebudget is uitgeput. Aanvullend gelden de wettelijke weigeringsgronden, waaronder het voorkomen van een onevenwichtige verdeling van middelen over de MRE-gemeenten.

Gemeenten wordt gevraagd een reële indicatie te geven van het daadwerkelijke verwachte moment van start bouw. Indien bij projecten met een latere verwachte start bouw (onterecht)

aangegeven wordt dat het project binnen vijf kwartalen start bouw kent, dan kan dat lijden tot een niet optimale verdeling van VEX-middelen. Projecten die echt snel beginnen met bouwen lopen het risico dan buiten de boot te vallen.

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

Antwoord: Voor VEX gelden richtlijnen t.a.v. de verdelingswijze. In principe gelden deze voorwaarden voor het rangschikken van projecten. Projecten die later in de rangschikking komen en buiten het beschikbare budget vallen worden in principe afgewezen.

39. Hoe wordt omgegaan met niet-benut budget en het verschuiven van middelen tussen jaren of tranches?

Antwoord: Voor de VEX-regeling geldt:

- Er is één totaalplafond voor financiële bijdragen.
- Per tranche wordt een deelplafond vastgesteld.
- Onbenut of vrijgevallen budget kan worden ingezet in een volgende tranche.
- Dit gebeurt binnen bestuurlijke afspraken.
- MRE communiceert dit per tranche.

40. Waarom is de bijdrage per betaalbare woning hoger voor niet commerciële ontwikkelaars dan voor commerciële ontwikkelaars?

Antwoord: De tabellen in bijlage 1 van de VEX-verordening laten zien dat de bedragen per betaalbare woning voor een commerciële ontwikkelaar lager liggen dan voor niet commerciële ontwikkelaars. De tabel met bijdragen in de VEX-verordening is gebaseerd op de (benaderde) onrendabele top per woning, gebaseerd op de totale stichtingskosten afgezet tegen de verwachte opbrengsten in de VEX. De verhouding van de onrendabele top per woningtype en ontwikkelaar tot elkaar bepaalt de bijdrage. De gemiddelde geplande VEX-bijdrage per woning is €11.000.

Omdat de waardering van het vastgoed (vooral de opbrengsten kant) verschilt tussen niet commerciële ontwikkelaars en commerciële ontwikkelaars (beleidswaarde versus marktwaarde verhuurde staat) is de onrendabele top lager voor commerciële ontwikkelaars. Deze bedragen per woning zijn gebaseerd op een analyse van Finance Ideas.

41. Wat is de bijdrage per woning?

Antwoord: De bijdrage per woning is vastgelegd in bijlage 1a (niet-commerciële ontwikkelaars) en bijlage 1b (commerciële ontwikkelaars) van de VEX-verordening.

De bijdrage is afhankelijk van:

- Het woningtype (sociale huur, middenhuur, betaalbare koop, betaalbare studenteneenheid);
- De ligging (stedelijk gebied (Eindhoven, Helmond, Veldhoven) of overige MRE);
- Of het gaat om nieuwbouw of transformatie (bij transformatie wordt 75% van het reguliere bedrag toegepast).

De exacte bedragen per woning zijn opgenomen in de bijlagen bij de verordening en worden per tranche opnieuw vastgesteld door MRE, binnen het totale plafond. Gemeenten moeten daarom steeds uitgaan van de bedragen die gelden voor de tranche waarin de aanvraag wordt ingediend.

42. Hoe wordt de hoogte van de VEX-bijdrage bepaald?

Antwoord: De bijdrage is gebaseerd op de bedragen in bijlage 1a (niet-commercieel) en 1b (commercieel) van de VEX-verordening.

Voor niet-commerciële ontwikkelaars geldt een vast bedrag per betaalbare woning of onzelfstandige studenteneenheid, afhankelijk van woningtype, ligging en of het nieuwbouw of transformatie is (bij transformatie: 75% van het reguliere bedrag). De bijdrage wordt bij verlening en vaststelling op basis van deze vaste bedragen bepaald (geen nacalculatie van tekort). Eventuele verschuivingen in het aantal en type woning kunnen leiden tot een aanpassing van de VEX-bijdrage (alleen aanpassing naar beneden).

Voor commerciële ontwikkelaars wordt de bijdrage bepaald in twee stappen:

1. Verlening – het Dagelijks Bestuur bepaalt een maximale bijdrage, gelijk aan het bedrag volgens $p \times q$ (bijlage 1b),
2. Vaststelling – bij nacalculatie wordt de definitieve bijdrage vastgesteld op basis van de gerealiseerde winst inclusief VEX-bijdrage maar nooit hoger dan het maximale bedrag uit de verleningsbeschikking. De Beethoven bijdrage na gereedkomen project wordt afgetopt op 2% winst (als percentage van de opbrengsten), inclusief de volledige Beethoven bijdrage (100%, inclusief co-financiering gemeente). Hiervoor moet de commerciële ontwikkelaar na afronding van het project de business case template updaten met de daadwerkelijke opbrengsten en kosten. Dit kan dus betekenen dat de uiteindelijke VEX-uitkering lager is dan de eerder toegezegde bijdrage.

43. Voor commerciële ontwikkelaars wordt er gewerkt met nacalculatie en max 2% winst inclusief de Beethoven bijdrage. Hoe zit dit precies?

Antwoord: Het doel van de Beethoven VEX-bijdrage is om projecten die nu vastlopen op de business case over de drempel van start bouw te helpen. De VEX-bijdrage moet zo min mogelijk marktverstoring zijn (niet leiden tot hogere winsten voor commerciële ontwikkelaars), de bijdrage heeft daarom meer het karakter van een verliesgarantie.

Om marktverstoring te voorkomen wordt de Beethoven bijdrage na gereedkomen project afgetopt op 2% winst (als percentage van de opbrengsten), inclusief de volledige Beethoven bijdrage (100%, inclusief co-financiering gemeente). Hiervoor moet de commerciële ontwikkelaar na afronding van het project de business case template updaten met de daadwerkelijk gerealiseerde winst. Dit kan dus betekenen dat de uiteindelijke VEX-uitkering lager is dan de eerder toegezegde bijdrage.

2% Winst en Risico is geen eis bij de goedkeuring van projecten van commerciële ontwikkelaars. Voorafgaand aan de start bouw is er sprake van 'Winst en Risico'. Het ene project kent meer risico dan het andere project. Het is daarom aan de gemeente om samen met de ontwikkelaar het project, de risico's en de haalbaarheid te bekijken.

44. Hoe wordt een evenwichtige verdeling van middelen over de gemeenten geborgd binnen VEX?

Antwoord: In de VEX-verordening is een indicatieve procentuele verdeling van de beschikbare Beethoven-middelen per gemeente opgenomen (bijlage).

Het Dagelijks Bestuur kan een aanvraag weigeren wanneer toekenning zou leiden tot een onaanvaardbare afwijking van deze verdeling, mede gelet op eerdere en toekomstige tranches.

Per tranche worden aanvragen beoordeeld binnen het beschikbare deelplafond én met inachtneming van deze verdeling.

45. Hoe wordt de inzet en verdeling van de middelen per gemeente gemonitord?

Antwoord: Na elke tranche wordt door MRE een overzicht opgesteld van:

- Het toegekende bedrag per gemeente;
- Het aandeel van die gemeente in het totale Beethoven-budget;

- De verhouding tot de regionale woonopgave.

Deze informatie wordt gebruikt om:

- Te monitoren of de middelen evenwichtig worden ingezet;
- Eventuele over- of onderbenutting bij gemeenten te signaleren; en
- Gemeenten te ondersteunen bij de voorbereiding van volgende aanvragen.

Voor VEX kan het Dagelijks Bestuur deze informatie benutten bij toepassing van de weigeringsgrond rond een evenwichtige verdeling.

46. Wordt er een onderscheid gemaakt tussen woningcorporaties en marktpartijen bij de financiële bijdrage binnen VEX-tranches?

Antwoord: Binnen VEX wordt geen apart budget gereserveerd voor corporaties of marktpartijen. Gemeenten bepalen zelf voor welke projecten zij een aanvraag indienen; hiervoor is een toetskader beschikbaar.

De VEX-verordening maakt onderscheid tussen niet-commerciële ontwikkelaars en commerciële ontwikkelaars, onder meer in de systematiek van de financiële bijdrage en de wijze van toetsing. Er is wel een onderscheid in voorwaarden:

- Niet-commerciële ontwikkelaars (o.a. corporaties):
 - Projecten kunnen onder voorwaarden worden gebundeld;
 - Er geldt een vast bedrag per woning (bijlage 1a).
- Commerciële ontwikkelaars:
 - Per aanvraag wordt één woningbouwproject ingediend;
 - Een businesscase en een onafhankelijke taxatie van de inbrengwaarde zijn verplicht;
 - De bijdrage wordt verleend als een maximale bijdrage, op basis van $p \times q$ Met nacalculatie.

47. Ik zie in de tabel met bedragen (bijlage 1a en 1b) de categorie betaalbare studenteneenheid, hoe zit dat?

Antwoord: Betaalbare zelfstandige studenteneenheden kunnen onder voorwaarden een financiële VEX-bijdrage krijgen. Ze worden gezien als zelfstandige woning. Om onduidelijkheid te voorkomen in welke categorie deze woningen vallen voor een bijdrage zijn ze expliciet opgenomen in de tabel.

48. In Bijlage 2 van de VEX-verordening staat een private bijdrage genoemd van €59,412,500, moet dit geen €61,250,000 zijn?

Antwoord: De bijdrage private partijen van €61,250,000 is verminderd met een 'Dienstverleningsvergoeding' van max 3% (kosten uitvoering Beethoven Wonen). Mochten de uitvoeringskosten in de praktijk lager uitvallen zullen de resterende middelen worden toegevoegd aan de beschikbare VEX-bijdrage.

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.

SAMENLOOP EN DUBBELFINANCIERING

49. Kan de VEX-regeling worden gecombineerd met rijksbijdragen voor dezelfde woningen?

Antwoord: In de VEX-regeling is samenloop met de WMRE uitgesloten. Woningen kunnen dus geen bijdrage ontvangen uit beide regelingen (VEX en WMRE). Woningen met een VEX-bijdrage ontvangen wel gewoone Realisatiestimulans, dit staat los van elkaar.

Naast de Realisatiestimulans kunnen ook andere rijksbijdragen aan gemeenten een rol spelen (zoals WBI, RHA, WokT of SFT), zolang deze een ander doel of andere kosten dekken en er geen dubbelfinanciering optreedt. Bij twijfel is het verstandig vooraf contact op te nemen met het loket Beethoven Wonen.

50. In bijlage 2 van de VEX-verordening lijkt de tabel met gemeentelijke cofinanciering niet te kloppen. Hoe zit dat?

Antwoord: In de tabel in bijlage 2 is een rekenkundige onjuistheid geconstateerd, waardoor de gemeentelijke cofinanciering in de tabel uitkomt op 20% in plaats van de beoogde 25%. De VEX-verordening schrijft voor dat gemeenten 25% cofinanciering bijdragen. Dit uitgangspunt is leidend bij de beoordeling van aanvragen in de tweede tranche. De tabel in bijlage 2 zal op een later moment formeel worden gecorrigeerd via een addendum op de verordening. Onderstaande tabel geeft de voorgenomen gecorrigeerde weergave weer.

De geconstateerde onjuistheid heeft geen gevolgen voor de beoordeling of toekenning van aanvragen in de tweede tranche.

Onderstaande tabel geeft de voorgenomen gecorrigeerde weergave van bijlage 2 weer.

VEX tabel verordening 2026				
Indicatieve middelenverdeling VEX	Verdeling middelen %	Bijdrage private partijen	Co-financiering gemeer	Verdeling VEX middelen
REGIO ZUIDOOST-BRABANT	100.0%	59,412,500	19,804,167	79,216,667
subregio stedelijk gebied Eindhoven	81.4%	48,349,700	16,116,567	64,466,267
Best	3.6%	2,126,200	708,733	2,834,933
Eindhoven	50.6%	30,091,300	10,030,433	40,121,733
Geldrop-Mierlo	3.2%	1,895,100	631,700	2,526,800
Helmond	14.4%	8,536,000	2,845,333	11,381,333
Nuenen c.a.	1.6%	970,700	323,567	1,294,267
Oirschot	1.4%	832,000	277,333	1,109,333
Son en Breugel	1.3%	785,700	261,900	1,047,600
Veldhoven	3.8%	2,265,000	755,000	3,020,000
Waalre	1.4%	847,500	282,500	1,130,000
subregio A2-gemeenten	4.0%	2,357,300	785,767	3,143,067
Cranendonck	1.1%	662,500	220,833	883,333
Heeze-Leende	0.6%	385,100	128,367	513,467
Valkenswaard	2.2%	1,309,700	436,567	1,746,267
subregio de Kempen	5.3%	3,127,800	1,042,600	4,170,400
Bergeijk	1.3%	785,700	261,900	1,047,600
Bladel	1.7%	986,000	328,667	1,314,667
Eersel	1.1%	647,200	215,733	862,933
Reusel-De Mierden	1.2%	708,800	236,267	945,067
subregio de Peel	9.4%	5,577,700	1,859,233	7,436,933
Asten	1.4%	832,000	277,333	1,109,333
Deurne	2.2%	1,294,200	431,400	1,725,600
Gemert-Bakel	2.6%	1,525,300	508,433	2,033,733
Laarbeek	1.5%	878,300	292,767	1,171,067
Someren	1.8%	1,047,800	349,267	1,397,067

51. Hoe voorkom ik dubbelfinanciering tussen VEX, WMRE en andere regelingen?

Antwoord: Voor dezelfde woningen kan niet zowel een WMRE- als een VEX-bijdrage worden aangevraagd. De gemeente moet per woning of projectonderdeel kiezen via welke regeling ondersteuning wordt gevraagd.

Andere subsidies of bijdragen zijn toegestaan als ze een ander doel of een andere kostenpost betreffen. In de aanvraag moet de gemeente daarom alle andere bijdragen en subsidies melden.

Het Dagelijks Bestuur kan een aanvraag weigeren wanneer sprake is van ongewenste samenloop met andere regelingen, behalve in gevallen die in de verordening expliciet zijn uitgezonderd.

Voor specifieke situaties of twijfel is het verstandig vooraf contact op te nemen via beethovenwonen@metropoolregioeindhoven.nl.

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

Antwoord: De Realisatiestimulans hoeft niet te worden meegenomen in de VEX-aanvraag. Dit is een aparte bijdrage van het Rijk aan gemeenten en staat los van de VEX-bijdrage aan projecten.

AANVRAAGVEREISTEN EN DOCUMENTATIE

53. Wat moet ik aanleveren bij een aanvraag?

Antwoord: De indieningsvereisten voor VEX zijn vastgelegd in artikel 8 van de verordening. In alle gevallen geldt dat:

- De gemeente de aanvraag indient bij het Dagelijks Bestuur;
- Gebruik wordt gemaakt van het door MRE beschikbaar gestelde aanvraagformulier; en
- De aanvraag volledig en ondertekend moet zijn.

De aanvraag bevat in ieder geval:

- Een projectbeschrijving (ligging, aard van het project, aantal en type woningen, planning, uitvoerende partijen);
- De juridisch-planologische status van het project;
- Een overzicht van eventuele andere toegekende of aangevraagde financiële bijdragen, specifieke uitkeringen of subsidies voor hetzelfde project.
- Verklaringen van de aanvrager waaruit blijkt dat:
 - Wordt voldaan aan de normen voor basiskwaliteit;
 - Minimaal twee derde van de woningen betaalbaar is;
 - Nog geen onomkeerbare verplichtingen met een aannemer zijn aangegaan;
 - Geen sprake is van de in de verordening genoemde belangenverstremming, juridische conflicten of reputatierisico's;
 - De woningen voldoen aan de voorwaarden voor de instandhoudingstermijnen;
 - Het project met de gevraagde VEX-bijdrage uitvoerbaar is en binnen de gestelde termijnen start bouw en oplevering haalt.

Daarnaast gelden voor projecten van commerciële ontwikkelaars extra vereisten:

- Een businesscase van het project, waaruit het financiële tekort blijkt;
- Een taxatie van de inbrengwaarde van de grond door een onafhankelijke deskundige, op basis van marktconforme uitgangspunten;
- Een verklaring van de gemeente dat de commerciële ontwikkelaar naar haar oordeel over voldoende financiële draagkracht beschikt om het project uit te voeren.

De exacte formats voor aanvraagformulier en bijlagen worden via de website van Metropoolregio Eindhoven beschikbaar gesteld.

54. Wat wordt bedoeld met de verklaring dat er geen sprake is van belangenverstremgeling bij een VEX-aanvraag?

Antwoord: Bij een VEX-aanvraag moet de gemeente een verklaring afleggen dat er geen sprake is van belangenverstremgeling ten aanzien van:

- De betrokken commerciële of niet commerciële ontwikkelaar, én
- De keuze van het project en/of de projectlocatie.

Hiermee wordt geborgd dat de selectie van projecten op objectieve gronden gebeurt en niet wordt beïnvloed door persoonlijke of financiële belangen.

Voorbeelden van mogelijke belangenverstremgeling zijn:

- Financiële belangen (bijv. een gemeentelijke functionaris heeft een direct financieel belang in een uitvoerende partij);
- Familiale of persoonlijke banden tussen een betrokken ambtenaar en een corporatie, ontwikkelaar of aannemer;
- Concurrerende belangen binnen de gemeente die de selectie kunnen beïnvloeden.

De verklaring is geen automatische uitsluitingsgrond. Als er signalen zijn die kunnen wijzen op belangenverstremgeling, kan het Dagelijks Bestuur aanvullend onderzoek doen en hierover verduidelijking vragen. Bij twijfel kan de gemeente vooraf contact opnemen met de MRE (Loket Beethoven Wonen).

Het is niet noodzakelijk dat gemeenten een apart beleidsdocument opstellen voor projectselectie; het gaat erom dat zij kunnen aantonen dat de keuze voor het project zorgvuldig, transparant en objectief tot stand is gekomen.

55. Wat hebt u nodig voor het invullen van het aanvraagformulier?

Antwoord:

- eHerkenning of een document voor handmatige ondertekening
 - Met eHerkenning kunt u tussentijds opslaan. U heeft autorisatie op niveau 2+ nodig, met machtiging voor subsidieaanvragen bij het Regionaal Historisch Centrum Eindhoven (RHCE) voor de zaakafhandeling. Lees op deze website hoe u de machtiging intern kunt regelen.
 - Met handmatige ondertekening kunt u niet tussentijds opslaan. U moet een document uploaden waaruit de bevoegdheid tot het indienen van een aanvraag blijkt (zie de voorbeeldbrief op onze webpagina). Op basis van het mandaatbesluit van uw gemeente kan ook een afdelingshoofd de machtigingsbrief ondertekenen. Zonder dit document is de aanvraag niet compleet.
- Projectgegevens: contactgegevens woningcorporatie(s), afbeelding van het project (per deelproject indien van toepassing), aantal en type woningen.
- E-mailadres voor ontvangstbevestiging en afschrift van het formulier.

56. Hoe werkt de beoordeling van aanvragen van (niet) commerciële ontwikkelaars?

Antwoord: Niet commerciële ontwikkelaars zoals woningcorporaties hoeven geen business case aan te leveren. De aanvraag wordt beoordeeld op basis van de vereisten en weigeringsgronden. Commerciële ontwikkelaars dienen wel een business case aan te leveren, inclusief een taxatie van de inbrengwaarde van de grond, op basis van algemeen aanvaarde en marktconforme uitgangspunten. Naast de toetsing op basis van vereisten en weigeringsgronden wordt de business case beoordeeld door een onafhankelijke expert

beoordelaar. Er komt een expertpoule met een paar bureaus die voorafgaand aan elke VEX-ronde de marktconforme bandbreedtes van de parameters waarop getoetst wordt opnieuw vaststellen.

57. Hoe lang duurt beoordeling van een aanvraag?

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

58. Wat zijn mogelijke afwijzingsgronden?

Antwoord: Redenen voor afwijzing van een aanvraag zijn onder andere:

- Er wordt niet voldaan aan de basisvoorwaarden van de regeling (bijvoorbeeld minimale projectgrootte, aandeel betaalbare woningen, termijnen start bouw en oplevering).
- De start bouw vindt niet binnen twee jaar na aanvraag plaats of uiterlijk op 31 december 2030.
- Het financiële tekort is onvoldoende of niet overtuigend onderbouwd
- Er is geen (voldoende) bestuurlijke dekking voor de cofinanciering door de gemeente.
- Er is sprake van dubbelfinanciering met andere regelingen, in strijd met de bepalingen over samenloop.
- De toekenning zou leiden tot een overschrijding van het beschikbare budget of van het maximale bedrag per aanvraag.
- Toekenning zou leiden tot een onevenwichtige verdeling van middelen over gemeenten, gelet op de indicatieve verdeling en eerdere tranches.
- Er is sprake van belangenverstrengeling, juridische conflicten of reputatierisico's zoals omschreven in de weigeringsgronden van de verordening.

ADMINISTRATIE, RAPPORTAGE EN UITKERING

59. Hoe wordt de overeenkomst vastgelegd bij VEX?

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

60. Hoe verlopen kasstromen bij VEX?

Antwoord: De MRE keert de financiële bijdrage uit aan de gemeente, die dit vervolgens doorzet aan de eindbegunstigde. Daarbij wordt de vereiste 25% cofinanciering door de gemeente toegevoegd.

61. Hoe wordt de financiële bijdrage uitgekeerd?

Antwoord: Voor de regeling VEX (vastgoedexploitatie) wordt de financiële bijdrage pas uitgekeerd ná oplevering van de woningen en na vaststelling van de bijdrage. Er worden geen voorschotten verstrekt op VEX-bijdragen.

62. Wat zijn de rapportageverplichtingen?

Antwoord: Voor VEX geldt dat de ontvanger van de financiële bijdrage volgens de verordening twee keer per jaar rapporteert over de voortgang, op vaste momenten in het jaar, met gebruik van een door MRE vastgesteld format. In de rapportage wordt ingegaan op:

- De voortgang van het project;
- Het voldoen aan de startbouw- en oplevertermijnen;
- De naleving van de verplichtingen (zoals instandhouding en cofinanciering).

De exacte rapportagemomenten en formats worden via de website van Metropoolregio Eindhoven beschikbaar gesteld.

63. Wat gebeurt er als het project wijzigt na indiening van de aanvraag of beschikking?

Antwoord: Wijzigingen in het project moeten worden doorgegeven aan de verstrekker. In de verordeningen is aangegeven welke wijzigingen een meldingsplicht kennen. Daarnaast geldt een rapportageverplichting, waarin dergelijke wijzigingen kunnen worden opgenomen. De subsidie of financiële bijdrage wordt bij de eindverantwoording aangepast op basis van de actuele projectspecificaties.

64. Wanneer vindt terugvordering plaats?

Antwoord: De financiële bijdrage wordt pas uitbetaald na oplevering en na vaststelling. Terugvordering in de zin van 'te veel voorschot' is daarom in de praktijk niet aan de orde.

Wel kan de vaststelling op een lager bedrag uitvallen of op nihil worden gesteld als niet aan de voorwaarden is voldaan (bijvoorbeeld als termijnen niet worden gehaald of de instandhouding niet wordt geborgd). In dat geval wordt het niet-benutte deel van het plafond beschikbaar gehouden voor andere projecten of tranches.

65. 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.

Disclaimer

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