

Q&A Beethoven Wonen – WMRE 2026

Versie: 15 september 2026

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

Navigeer snel naar:

- [Projectvoorwaarden en weigeringsgronden WMRE](#)
- [Planning, tranches en indienmomenten](#)
- [Rol van gemeenten, cofinanciering en wijze van indienen](#)
- [Bundeling, deelprojecten en actieve grondexploitaties](#)
- [Samenloop en dubbelfinanciering](#)
- [Financiële onderbouwing en subsidiabele kosten](#)
- [Aanvraagvereisten en documentatie](#)
- [Administratie, uitkering en rapportage](#)

PROJECTVOORWAARDEN EN WEIGERINGSGRONDEN WMRE

1. Komt mijn project in aanmerking voor WMRE?

Antwoord: Een project komt in aanmerking voor een bijdrage uit de regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven (WMRE) als het voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Het betreft een afgebakend projectgebied dat bijdraagt aan het realiseren of versnellen van betaalbare woningbouw;
- Het project levert netto minimaal 40 woningen en/of onzelfstandige studenteneenheden op;
- Minimaal 50% van de woningen is betaalbaar (sociale huur, middenhuur, betaalbare koop of studentenwoningen);
- De bouw van het project is nog niet gestart;
- De bouw van de laatste woningen start uiterlijk op 31 december 2030;
- Het project is uiterlijk op 31 december 2033 gerealiseerd;
- Er is sprake van een aantoonbaar publiek financieel tekort in de grondexploitatie, dat wordt onderbouwd in de indieningsspreadsheet.

Het publiek financieel tekort moet voortkomen uit noodzakelijke publieke investeringen die direct samenhangen met de woningbouwontwikkeling, zoals:

- Het aanleggen van wegen of bruggen om de nieuwe woningen bereikbaar te maken;
- Het verminderen van neerslag van stikstof in Natura 2000-gebieden;
- Bodemsanering;
- Het verplaatsen van activiteiten die woningbouw verhinderen;
- Investerings in de openbare ruimte.

2. Kunnen projecten met start bouw na 31-12-2030 subsidie krijgen?

Antwoord: Nee. Voor de WMRE geldt dat de bouw van de laatste woning moet uiterlijk op 31 december 2030 zijn gestart. Daarbij geldt aanvullend dat de laatste woningen uiterlijk 31 december 2033 moeten zijn opgeleverd. Projecten die pas na 2030 starten met bouwen, komen niet in aanmerking voor ondersteuning.

3. 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. Ook voor de bijdrage wordt uitgegaan van het aantal netto toegevoegde 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 60 netto toegevoegde woningen.

4. Hoe wordt omgegaan met onzelfstandige zorgeenheden? Zijn de onzelfstandige eenheden alleen bedoeld voor studenten?

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.

Het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport heeft de [Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen](#). Vanuit de directie Wonen van VRO is de [Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten Ouderen](#) beschikbaar.

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

Antwoord: Ja, dat mag. Ook bij een actieve grondexploitatie kan sprake zijn van een publiek tekort dat voor een WMRE-bijdrage in aanmerking komt. Voorwaarde is dat de bouw van de woningen nog niet is gestart. De bouw van de laatste woning moet uiterlijk in 2030 gestart zijn.

6. Kan ik als gemeente een aanvraag doen voor de regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven (WMRE) 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 WMRE-aanvraag kan ook als de grond niet in eigendom is van de gemeente of de grondexploitatie door een derde wordt gevoerd, dit wordt ook wel faciliterend grondbeleid genoemd. 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 is 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. Zie ook de voorwaarden van de regeling.

7. 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.

PLANNING, TRANCHES EN INDIENMOMENTEN

8. Wat is de planning en wat zijn de termijnen voor de derde tranche?

Antwoord: De WMRE-regeling wordt opengesteld van dinsdag 15 september 2026 om 09.00 uur tot en met donderdag 8 oktober 2026 om 17.00 uur voor nieuwe aanvragen. Gemeenten kunnen de aanvraagdocumentatie en voorwaarden raadplegen via de [website](#) van RVO.

9. 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, kan de gemeente het project voorbereiden voor een latere tranche. Op het moment van indiening moet het project aan de geldende voorwaarden voor de WMRE voldoen. Er volgen naar verwachting meerdere tranches tot ten minste 2028 voor de WMRE, zodat gemeenten projecten ook in latere rondes kunnen indienen.

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

Antwoord: Voor de Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven (WMRE) geldt dat aanvragen binnen het aangewezen aanvraagtijdvak moeten worden ingediend. Het advies is om de aanvraag voor de zekerheid uiterlijk één dag voor de deadline in te dienen en bij technische problemen direct contact op te nemen. Aanvragen die te laat zijn, kunnen niet binnen die tranche worden behandeld.

Als bij een tijdig ingediende aanvraag informatie ontbreekt, kan soms de mogelijkheid worden geboden om deze aan te vullen. De aanvraag kan daarbij niet meer inhoudelijk worden gewijzigd.

Het beschikbare budget wordt per jaar vastgesteld. Niet-benutte middelen uit een tranche worden in principe niet automatisch doorgeschoven naar een volgend jaar.

11. Hoelang duurt beoordeling van een aanvraag?

Antwoord: In beginsel wordt de aanvraag binnen 13 weken na indiening beoordeeld.

12. 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 WMRE-middelen (gedeeltelijk) terugvorderen. De randvoorwaarden van de regeling (minimaal aantal woningen, minimaal aandeel betaalbare woningen en doorlooptijd) worden in acht genomen bij de eventuele terugvorderbeslissing. Gemeenten dienen daarom alleen woningen op te nemen in hun aanvraag waarvan de realisatie vóór 2033 plaatsvindt.

13. Wat wordt binnen de WMRE verstaan onder de voorwaarde dat de bouw van de woningen nog niet is gestart?

Antwoord: Voor de woningen waarvoor de WMRE-bijdrage wordt aangevraagd, mag de bouw nog niet zijn gestart. Het starten met de fundering of de WKO-installatie wordt gezien als start bouw.

ROL VAN GEMEENTEN, COFINANCIERING EN WIJZE VAN INDIENEN**14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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 door 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.

18. Is een besluit tot een negatief resultaat (voorziening in de begroting) op de WMRE 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.

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

Antwoord: Ja. De verwachte bijdrage uit de Realisatiestimulans voor de woningen binnen het WMRE-project moet als opbrengst in de projectbegroting worden opgenomen. De correctie wordt automatisch gedaan in de Indieningsspreadsheet, tabblad 1.b Begroting en prognose, regel 42. Middelen uit de Realisatiestimulans die uit andere projecten zijn verkregen, mogen worden ingezet als cofinanciering voor het WMRE-project.

20. Kan de verplichte voorziening onder het BBV gelden als gemeentelijke bijdrage voor WMRE?

Antwoord: Ja, onder voorwaarden. Gemeenten zijn op grond van het BBV verplicht een voorziening te treffen voor verwachte tekorten op een verlieslatende grondexploitatie. 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.

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

Antwoord: Ja. Als een project niet doorgaat en er geen woningen worden gerealiseerd, wordt de bijdrage vanuit Beethoven Wonen teruggevorderd. Voor de bijdrage moet de afgesproken prestatie worden geleverd. De gemeente kan in dat geval ook de toegezegde cofinanciering terugtrekken.

BUNDELING, DEELPROJECTEN EN ACTIEVE GRONDEXPLOITATIES

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

Antwoord: Ja, dat kan. Voor de WMRE wordt het project afgebakend tot de woningen waarvoor de bijdrage wordt aangevraagd. Voor deze woningen mag de bouw nog niet zijn gestart en gelden

de voorwaarden en termijnen uit de regeling en de beschikking. Woningen binnen de bredere ontwikkeling die geen onderdeel zijn van de WMRE-aanvraag en -beschikking, zijn voor de bijdrage niet relevant.

23. Kan WMRE worden aangevraagd voor woningen binnen een bredere ontwikkeling die deels na 2033 wordt gerealiseerd?

Antwoord: Ja. Voor de WMRE wordt het project afgebakend tot de woningen waarvoor de bijdrage wordt aangevraagd. Voor deze woningen gelden de voorwaarden en termijnen die in de beschikking worden vastgelegd. De woningen waarvoor een WMRE-bijdrage wordt verleend, moeten uiterlijk 31 december 2033 zijn gerealiseerd. Woningen binnen de bredere ontwikkeling die geen onderdeel zijn van de WMRE-aanvraag en -beschikking, zijn voor de bijdrage niet relevant.

24. Kun je WMRE aanvragen voor woningen binnen een bredere ontwikkeling waarvan andere woningen al in aanbouw of gerealiseerd zijn?

Antwoord: Ja, dat kan. Voor de WMRE wordt het project afgebakend tot de woningen waarvoor de bijdrage wordt aangevraagd. Voor deze woningen mag de bouw nog niet zijn gestart en gelden de voorwaarden en termijnen uit de regeling en de beschikking. Woningen binnen de bredere ontwikkeling die geen onderdeel zijn van de WMRE-aanvraag en -beschikking, zijn voor de bijdrage niet relevant.

SAMENLOOP EN DUBBELFINANCIERING

25. Kan de WMRE worden gecombineerd met andere rijksbijdragen voor dezelfde woningen?

Antwoord: Uitgangspunt is dat maatregelen of woningen slechts één keer een specifieke financiële bijdrage (SPUK) van het Rijk ontvangen. Bij de toekenning van een rijksbijdrage worden namelijk afspraken gemaakt over de realisatie van de maatregel of de woningen. De prestatie moet vervolgens worden geleverd zonder aanvullende financiering.

Het combineren van financiële regelingen kan in sommige gevallen wel mogelijk zijn, bijvoorbeeld wanneer de doelen of scopes van de regelingen elkaar aanvullen en beide bijdragen noodzakelijk zijn om een project financieel haalbaar te maken.

In dat geval moet goed worden onderbouwd waarom de combinatie van regelingen nodig is. Ook mag de inzet van een tweede rijksregeling er niet toe leiden dat de vereiste cofinanciering van een eerder ontvangen regeling onder het vereiste minimum (vaak 50 %) uitkomt.

Voor de regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven geldt het volgende:

- De bijdrage kan niet worden gecombineerd met een bijdrage uit de Woningbouwimpuls of de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen, omdat deze regelingen hetzelfde doel hebben.
- De bijdrage kan wel worden gecombineerd met de WokT, mits het toerekenbare tekort (WMRE) en het niet-toerekenbare tekort (WokT) afzonderlijk worden onderbouwd, en de gecombineerde rijksbijdrage in verhouding staat tot het tekort.
- Voor woningen in de twee grootschalige NOVEX-locaties geldt dat een aanvullende bijdrage vanuit Beethoven mogelijk is, voor het tekort op de grond- of vastgoedexploitatie. Uitzondering vormt de maatregel die al met een andere rijksbijdrage is bekostigd.
- Bij de aanvraag van de WMRE moet rekening worden gehouden met bijdragen uit andere regelingen, zoals de Realisatiestimulans. De beoogde bijdrage van € 7.000

per woning vanuit de Realisatiestimulans moet als opbrengst in de projectbegroting worden opgenomen. Het resterende financiële tekort is dan subsidiabel vanuit de WMRE.

- In de VEX-regeling staat expliciet dat samenloop met de WMRE is uitgesloten. Woningen kunnen dus niet voor beide regelingen (VEX en WMRE) subsidie ontvangen.
- Andere rijksregelingen zoals RHA en SFT kunnen (afhankelijk van doel en scope) naast WMRE worden ingezet. In de WMRE-aanvraag moet de gemeente altijd aangeven welke andere bijdragen zijn ontvangen, zodat dubbelfinanciering wordt voorkomen.

26. 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 voor de WMRE weigeren wanneer sprake is van ongewenste samenloop met andere regelingen, behalve in gevallen die in de verordening expliciet zijn uitgezonderd.
- Combinatie met de Realisatiestimulans kan, mits er geen dubbelfinanciering optreedt en aan beide regelingen wordt voldaan.

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

FINANCIËLE ONDERBOUWING EN SUBSIDIABELE KOSTEN

27. Wat zijn subsidiabele activiteiten in de regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven (WMRE)?

Antwoord: De WMRE 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.

28. 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.

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

Antwoord: Nee. Alleen een tekort in de publieke grondexploitatie komt in aanmerking voor subsidie via de WMRE. Wel kunnen lagere opbrengsten als gevolg van een betaalbaar woningbouwprogramma effect hebben op de publieke opbrengstenkant van de grondexploitatie.

30. 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 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 gedeelde inkomsten als gevolg van een groter betaalbaar programma of een hogere inbrengwaarde van de grond omdat er een minder betaalbaar woonsegment beoogd was).

31. 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.

32. 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.

33. 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 plankostenplan (Omgevingsregeling).

34. 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 bekend. Voor aanvragen die in 2026 worden ingediend moet gebruik worden gemaakt van het prijspeil 1 januari 2027.

35. Hoe wordt omgegaan met staatssteun?

Antwoord: Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente om te waarborgen dat er geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun. De staatssteunregels staan los van de WMRE en

worden gehandhaafd door de Europese Commissie en de rechter. Gemeenten zijn op basis van de Omgevingswet verplicht om kosten te verhalen op de ontwikkelaar. De WMRE-bijdrage is bedoeld voor de publieke kosten die na toepassing van het kostenverhaal ongedekt blijven. In de toelichting bij de WMRE-regeling is nader beschreven hoe gemeenten hierbij met staatssteun moeten omgaan.

36. 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.
 - Als de te realiseren parkeerplaatsen een onrendabele top hebben (verkoopwaarde/marktwaarde is onvoldoende om realisatiekosten af te dekken), leidt dit binnen sheet 1.1.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:
 - 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.
 - Als de te realiseren parkeervoorziening(en) geen inkomsten uit kostenverhaal oplevert of opleveren, is de exploitatiebijdrage € 0.
 - 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.

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 het gemeentelijke parkeerbeleid dat van toepassing is op de ontwikkeling moet goed worden onderbouwd. De vrije bijlage (maximaal 10 pagina's) kan worden benut voor extra toelichting op de situatie en om onzekerheid in kosten bijvoorbeeld met een scenarioanalyse te illustreren.

37. 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 worden ingegaan 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 'herontwikkelswaarde' 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.

38. 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.

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

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

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

40. Hoe oud mag een taxatie zijn?

Antwoord: De taxatie mag in ieder geval niet ouder zijn dan één jaar. Bij sterk gewijzigde prijsontwikkelingen moet worden geïndexeerd naar een actuele waarde (niet ouder dan drie maanden).

41. Welke posten zijn uitgesloten van subsidie?

Antwoord: 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. Kosten voor publieke functies zoals scholen, culturele centra of sportvoorzieningen komen niet in aanmerking voor subsidie.

42. 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.

RANGSCHIKKING, BEOORDELING EN BUDGETVERDELING

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

Antwoord: De aanvragen worden toegekend op basis van de ranking van goedgekeurde aanvragen. Zodra het budget op is, kan de minister besluiten om een aanvraag toch toe te wijzen en het restant van de specifieke uitkering ten laste te brengen van het uitkeringsplafond van de eerstvolgende tranche. Goedgekeurde aanvragen die te laag hebben gescoord in de ranking kunnen worden afgewezen, omdat er geen budget meer

beschikbaar is. Deze projecten mogen een volgende tranche opnieuw worden ingediend.

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

Antwoord: Voor de WMRE-regeling geldt het volgende:

- Aanvragen die voldoende scoren op basis van het beoordelingskader worden gerangschikt. De best scorende aanvragen krijgen een toekenning, tot het jaarlijks beschikbare budget is bereikt.
- Als er meer aanvragen met een voldoende zijn dan er budget is, kan een deel van de aanvragen toch worden afgewezen. Gemeenten kunnen deze aanvraag in een volgende tranche opnieuw indienen.
- Als er minder subsidie wordt aangevraagd of minder aanvragen een voldoende scoren, vervallen in principe de niet-benutte middelen aan het einde van het jaar.
- Volgens artikel 4.3 van de regeling stelt de minister per jaar het beschikbare bedrag en het aanvraagtijsvak vast. In de regeling zelf is geen vast overzicht van de verdeling over jaren opgenomen.

45. Hoe wordt een evenwichtige verdeling van middelen over de gemeenten geborgd binnen WMRE?

Antwoord:

- De verdeling van middelen is indicatief op basis van de regionale woondeelopgave.
- Er zijn geen vaste bedragen per gemeente opgenomen in de Regeling specifieke uitkering Woningbouwversnelling MRE.
- Een onafhankelijke toetsingscommissie beoordeelt de aanvragen en adviseert de minister.
- De minister kan aanvragen afwijzen als toekenning zou leiden tot een onevenwichtige verdeling over gemeenten, zodat ook gemeenten met kleinere projecten toegang houden.

46. Wat zijn veelvoorkomende afwijzingsgronden?

Antwoord: Een veelvoorkomende reden voor afwijzing is dat het opgevoerde publieke tekort niet realistisch of onvoldoende is onderbouwd. Het is daarom belangrijk om de gemaakte keuzes in het plan goed te onderbouwen aan de hand van gemeentelijk en lokaal beleid en inzichtelijk te maken hoe het plan financieel is geoptimaliseerd.

Daarbij wordt gekeken of kosten en opbrengsten marktconform zijn en of voldoende is onderzocht hoe de kosten kunnen worden beperkt, bijvoorbeeld door keuzes in het parkeerprogramma, de inrichting van de openbare ruimte of het woningprogramma. Ook kan een hogere gemeentelijke cofinanciering bijdragen aan een beter onderbouwde aanvraag. Daarnaast moet de aanvraag uiteraard voldoen aan de voorwaarden en weigeringsgronden uit de regeling.

AANVRAAGVEREISTEN EN DOCUMENTATIE

47. Welke vorm van eHerkenning is vereist voor het indienen van aanvragen voor de WMRE-regeling?

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

48. Is er een model voor een aanbiedingsbrief?

Antwoord: Ja, er wordt een format van de aanbiedingsbrief beschikbaar gesteld op de

ADMINISTRATIE, UITKERING EN RAPPORTAGE

49. Hoe wordt de hoogte van de bijdrage bepaald?

Antwoord: De bijdrage vanuit de WMRE bedraagt minimaal 125.000 euro en maximaal 75% van de hoogte van het aantoonbare publieke financiële tekort. De overige 25% wordt gedekt uit de gemeentelijke cofinanciering. Er is geen maximumbedrag per aanvraag vastgesteld.

50. 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 artikel 10 lid 2 van de verordening 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.

51. Hoe wordt de inzet en verdeling van de middelen gemonitord?

Antwoord: Na elke tranche wordt door de 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 de WMRE kan de minister deze informatie benutten bij toepassing van de weigeringsgrond rond een evenwichtige verdeling.

52. Hoe wordt de subsidie uitgekeerd?

Antwoord: Voor de regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven (WMRE) wordt de toegekende bijdrage in principe voor 100% bevoorschot bij toekenning. Jaarlijks vindt monitoring en verantwoording plaats, onder andere via het SiSa-systeem.

53. Wat zijn de rapportageverplichtingen?

Antwoord: Voor de WMRE geldt dat gemeenten jaarlijks een voortgangsrapportage aanleveren via SiSa (Single information Single audit), inclusief informatie over de start bouw van de woningen en de voortgang van de publieke investeringen.

54. Wanneer vindt terugvordering plaats?

Antwoord:

- De bijdrage wordt voorlopig toegekend op basis van het tekort op de grondexploitatie bij aanvraag.
- Bij de eindverantwoording wordt beoordeeld of het tekort en de gerealiseerde prestaties (woningen, betaalbaarheid, maatregelen) overeenkomen met de beschikking.
- Als het tekort lager uitvalt dan geraamd, kan de minister de bijdrage gedeeltelijk evenredig terugvorderen.
- Ook het niet halen van de in de beschikking opgenomen termijnen kan aanleiding zijn voor terugvordering. Terugvordering vindt plaats op basis van een besluit van de minister.
- Als het tekort hoger uitvalt, wordt de bijdrage in principe niet verhoogd.

55. Wat gebeurt er als het tekort op een grondexploitatie 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 WMRE 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 gedeeltelijk terugvorderen, rekening houdend met de verhouding tussen rijksbijdrage en gemeentelijke cofinanciering uit de oorspronkelijke aanvraag.

56. 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 RVO. Fluctuaties leiden niet automatisch tot aanpassing van de beschikking, maar bij significante afwijkingen kunnen aanvullende afspraken worden gemaakt die gevolgen hebben voor de bijdrage.

57. 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](#).

Disclaimer

Deze Q&A is opgesteld op basis van de huidige stand van zaken en de in ontwikkeling zijnde WMRE-regelingen 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 WMRE-aanvragen. De informatie is indicatief en kan wijzigen bij formele besluitvorming. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.