

Voorstel vaststellen Verordening financiële bijdrage Woningbouwversnelling Beethoven
Vastgoed Exploitatie MRE, tweede tranche

Vergadering Algemeen Bestuur
d.d. 17 december 2025

AGENDAPUNT 9

Aan het Algemeen Bestuur,

In het Convenant Beethoven (28 maart 2024) is afgesproken de realisatie van 17.000 (extra) woningen en 2.280 aanvullende studenteneenheden te versnellen. Hiervoor is een financiële regeling vastgesteld van in totaal € 245 mln. van Rijk, Regio en ASML onder bestuurlijke regie van de Stuurgroep Woondeal Zuidoost-Brabant.

Het Algemeen Bestuur heeft op 2 juli 2025 de Verordening Woningbouwversnelling Beethoven Vastgoed Exploitatie MRE (hierna VEX-1) vastgesteld voor de eerste tranche. Inmiddels zijn de aanvragen voor deze tranche in oktober 2025 ontvangen en in behandeling.

De eerste tranche van de VEX stond alleen open voor woningcorporaties. De tweede tranche zal ook opengesteld worden voor commerciële projectontwikkelaars. Dit noodzaakt voor deze tweede tranche tot de vaststelling van een nieuwe Verordening financiële bijdrage Woningbouwversnelling Beethoven Vastgoed Exploitatie Metropoolregio Eindhoven (hierna VEX-2), waarin ook de leerpunten vanuit de VEX-1 zijn verwerkt.

De VEX-2 verordening is door MRE in nauwe samenwerking met ASML en met juridische expertise van AKD opgesteld. Daarnaast heeft Fakton een onderliggend rapport opgeleverd voor het toevoegen van de eisen voor commerciële projectontwikkelaars.

De meegezonden bijlage bevat de Verordening financiële bijdrage Woningbouwversnelling Beethoven Vastgoed Exploitatie MRE – **tweede tranche**, deze wordt niet meer inhoudelijk aangepast maar op een aantal specifieke punten nog aangescherpt, namelijk:

- Verwerking van de exacte data voor openstelling tweede tranche op basis van deze nieuwe verordening in maart 2026 en rangschikking aanvragen.
- Verwerking laatste feedback stakeholders.
- Actualisatie bedragen per woning in bijlage 1 a en 1b en paragraaf EU-staatssteun.
- Verwerking van werkwijze voor woningbouwprojecten waarbij zowel een woningcorporatie als een commerciële projectontwikkelaar een deel van de exploitatie op zich nemen.

Indien noodzakelijk zullen deze ter vergadering nog worden toegelicht.

De doelstelling van de regeling blijft het bijdragen aan het versnellen van de realisatie van de bouw van 17.000 (extra) betaalbare woningen en 2.280 onzelfstandige studenteneenheden in de Metropoolregio Eindhoven. Door de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor starters en mensen met een laag – tot middeninkomen te vergroten door middel van het verlagen van de onrendabele top van projecten voor de ontwikkelende partij.

De VEX-2 verordening heeft in die context in de basis twee doelstellingen:

1. Het creëren van een helder juridisch document voor de doelgroep (woningbouwcorporaties en commerciële ontwikkelaars) zodat deze de informatie heeft om kennis te nemen van de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om voor een bijdrage in aanmerking te komen;
2. Het vanuit de vaststelling door u als Algemeen Bestuur mandateren van het Dagelijks Bestuur voor het vaststellen van de beschikkingen voor verlening en vaststelling van de bijdrage.

De VEX-2 is dus een nieuwe verordening voor de tweede tranche, waarbij de werkgroep omwille van de doorlooptijd en het voorkomen van dubbel werk in de basis de structuur en inhoud vanuit VEX-1 grotendeels heeft overgenomen. De kern van deze nieuwe VEX-2 verordening bestaat uit de volgende elementen:

a. **Artikel 5.2, 8.2, 10.3, 18.4**

De aanvullende vereisten voor de projectontwikkelaars inzake (1) de businesscase waarin een financieel tekort wordt aangetoond en (2) een verklaring financiële slagkracht. Vooral de eerste is van groot belang omdat – in tegenstelling tot woningcorporaties – niet op voorhand van een onrendabele top / financieel tekort kan worden uitgegaan. Verlening vindt plaats op basis van vaste bedragen per woning. Vaststelling van de bijdrage bij oplevering wordt via nacalculatie gesteld op de hoogte van het financieel tekort (met opslag winst en risico van 2%) met als maximumbedrag het eerder verleende bedrag.

b. **Artikel 9 en 10**

Het finetunen van het mechanisme van verdeling van de middelen door de projecten met een korte tijd tot start bouw voorrang te geven en in de weigeringsgronden de toets op het indicatieve budget te verwerken. In de VEX-1 is gebleken dat er (zeker bij overtekening) meer duidelijkheid vooraf moet zijn over de prioritering en verdeling van het beschikbare subsidieplafond voor een tranche.

c. **Artikel 10.**

Het uitbreiden van de weigeringsgronden in algemene zin om vanuit MRE richting Dagelijks Bestuur – indien noodzakelijk - meer directe handvatten vanuit de verordening te hebben inzake de advisering over beschikkingen. Voorbeelden hiervan zijn het voldoen aan de vereisten, de kwaliteit van de businesscase bij

METROPOOL

REGIO

EINDHOVEN

ontwikkelaars, overlap met andere bijdragen/subsidies en genoemde indicatieve verdeling van middelen.

d. ***Algemeen in verordening***

Tot slot is de VEX-2 verordening nu gestoeld op de juiste formeel juridische status, namelijk als financiële bijdrage in plaats van als subsidie op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Vooropgesteld is dat andere relevante delen van de Awb nog wel van toepassing zijn. Aanvragen op grond van deze verordening moeten worden behandeld conform het bepaalde in Titel 4.1 van de Awb, besluiten op aanvragen zijn beschikkingen waartegen bezwaar en eventueel beroep openstaat en ook daarvoor gelden de bepalingen uit de Awb. Het belangrijkste verschil is dat het strakke ‘subsidiekader’ uit Titel 4.2 niet van toepassing is. Dit betekent effectief gezien dat MRE meer flexibiliteit heeft bij de inrichting van de verordening, bijvoorbeeld als het gaat om weigeringsgronden en mogelijkheden tot intrekking, wijziging of lagere vaststelling van de financiële bijdrage. Tegelijkertijd betekent dit dat MRE dus (ook) niet automatisch kan terugvallen op dat wettelijke kader, reden waarom omwille van de duidelijkheid bepaalde bepalingen uit de Awb (in iets aangepaste vorm) zijn overgenomen in de verordening.

Voor de goede orde: de eerder in uw vergadering van 2 juli 2025 vastgestelde vereisten welke voortvloeien uit de doelstellingen van Beethoven Wonen zijn ook voor de bijdrage in deze VEX-2 onverkort van toepassing. De belangrijkste zijn (zie artikel 8 voor het volledige overzicht):

- Projecten moeten binnen twee jaar na de aanvraag starten, uiterlijk 31 december 2030; oplevering uiterlijk 31 december 2033.
- Het project levert minimaal 40 (netto-toevoeging) woningen of minimaal 40 onzelfstandige studenteneenheden op.
- Het project bevindt zich in de fase voor start bouw.
- Projecten dienen voor minimaal 2/3e deel uit betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop) te bestaan.
- De aanvragende gemeente draagt zorg voor 25% cofinanciering.
- De gesubsidieerde woningen moeten ook na de bouw in het betaalbare segment blijven, volgens de vastgestelde termijnen.

Het vervolgproces bestaat uit de volgende punten:

1. Publicatie van deze verordening.
2. Verdere ondersteuning van de MRE-gemeenten in de voorbereiding van aanvragen voor de VEX-2. Belangrijke hierin zijn de communicatie (webinars, Q&A's, e.d.) en directe hulp bij de voorbereiding van aanvragen.
3. Inrichting van aanvraagportaal en afhandeling van deze tweede tranche bij MRE met speciale aandacht voor de beoordeling van gemeentelijke aanvragen voor commerciële projectontwikkelaars.

METROPOOL
REGIO
EINDHOVEN

Eindhoven, 5 november 2025

Het Dagelijks Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven,

de secretaris,
G.A.G.H. Wouters.

de voorzitter,
J.R.V.A. Dijsselbloem.

Het Algemeen Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven;

gezien het voorstel van het Dagelijks Bestuur d.d. 5 november 2025;

B E S L U I T

Verordening financiële bijdrage Woningbouwversnelling Beethoven Vastgoed Exploitatie MRE
(tweede tranche) vast te stellen.

Eindhoven, 17 december 2025

het Algemeen Bestuur,

de secretaris,

de voorzitter,