

Handreiking VEX

Praktische informatie voor de aanvraag Regeling

Woningbouwversnelling Beethoven Vastgoed Exploitatie

Metropoolregio Eindhoven (VEX)

September 2025



Met de regeling Woningbouwversnelling Beethoven Vastgoed Exploitatie (VEX) kunnen gemeenten binnen de Metropoolregio Eindhoven subsidie aanvragen voor woningbouwprojecten die zonder financiële steun niet of te traag van de grond komen.

De regeling helpt bij het dekken van tekorten in vastgoedexploitaties die niet terug te verdienen zijn. Daarmee wordt de bouw van betaalbare woningen versneld en komt er meer aanbod beschikbaar voor starters en mensen met een laag- tot middeninkomen.

- Tranche 1 (2025): open voor projecten van woningcorporaties.
- Tranche 2 (2026): wordt ook opengesteld voor projecten van commerciële ontwikkelaars en beleggers.

De aanvraag wordt altijd ingediend door de gemeente. De subsidie wordt na oplevering van

de woningen uitgekeerd aan de gemeente. Zo wordt de samenwerking met de corporatie geborgd en de verplichte cofinanciering van 25% door de gemeente zeker gesteld.

Dit document biedt praktische informatie en verduidelijking van de voorwaarden en begrippen, zodat u uw aanvraag zorgvuldig kunt voorbereiden.

Aanvraagprocedure

- Indieningstermijn: van 1 oktober 2025, 09.00 uur tot en met 30 oktober 2025, 17.00 uur.
- Aanvrager: gemeenten binnen MRE, voor projecten van woningcorporaties (eerste tranche) en ontwikkelaars (vanaf de tweede tranche)
- Aanvraagformulier: beschikbaar vanaf 1 oktober 2025, 09.00 uur via [de website van Metropoolregio Eindhoven](#).

Subsidievoorwaarden

Een project komt in aanmerking voor subsidie indien:

- Het project past binnen de doelstellingen van het convenant Beethoven en draagt bij aan het realiseren of het versnellen van de bouw van betaalbare woningen en/of betaalbare onzelfstandige studenteneenheden;
- Het project wordt uitgevoerd op een locatie gelegen op het grondgebied van een gemeente van MRE;
- Het project is gericht op één of meer woningbouwprojecten;
- Het project wordt uitgevoerd in samenwerking met één of van meerdere woningbouwcorporaties;
- De woningbouwcorporatie een toegelaten instelling is;
- Het project is gericht op het opleveren van minimaal 40 eenheden, zelfstandige woningen en of onzelfstandige studenteneenheden;
- Het project bestaat voor minimaal 2/3e deel uit betaalbare woningen;
- Het project voldoet aan de normen voor de basiskwaliteit van woningen;
- De gemeente een cofinanciering verstrekt aan het project voor minimaal 25% per woning;
- Het project zich nog niet in de uitvoerende fase bevindt en dus wordt aangevraagd voor start bouw;
- Voor de uitvoering van het project zijn geen onomkeerbare verplichtingen aangegaan met een aannemer;
- Het project binnen twee jaar na het moment van de aanvraag en uiterlijk 31 december 2030 kan worden gestart;
- Het project uiterlijk 31 december 2033 wordt opgeleverd;

- De woningen in het project na ingebruikname voldoen aan de voorwaarden voor de minimale instandhoudingstermijn.

Projectafbakening

Om voor subsidie in aanmerking te komen, moet sprake zijn van een samenhangend project of deelproject. Een aanvraag kan betrekking hebben op één project of een bundeling van meerdere kleinere projecten binnen één MRE-gemeente (uitgevoerd door één of meerdere woningbouwcorporaties). Het totaalbedrag wordt uitgekeerd aan de gemeente na de laatste oplevering.

Definities

Woning

Een verblijfsobject met een zelfstandige woonfunctie (BAG-definitie), waarin een huishouden zijn hoofdverblijf heeft. Voorbeelden: flat- of portiekwoningen, eengezinswoningen, vrijstaande woningen.

Studenteneenheid

Een onzelfstandige wooneenheid bestemd voor studerende, waarbij voorzieningen zoals keuken en badkamer worden gedeeld met huisgenoten.

Betaalbare woningen (prijspeil 2025)

- Sociale huur: aanvangshuur < €900,07 per maand.
 - eerste aftoppingsgrens: max. €682,96,
 - tweede aftoppingsgrens: max. €731,93.
- Middenhuur: €900,07 tot max. €1.184,82 per maand.

- Betaalbare koop: koopsom ≤ €405.000.
- Onzelfstandige studenteneenheden: huur ≤ kwaliteitskortingsgrens (€477,20 per maand).

Start bouw

Het moment waarop met de realisatie van de woningen wordt begonnen, bijvoorbeeld: ontgraven van de grond ten behoeve van fundering, heiwerkzaamheden of andere funderingswerkzaamheden.

Niet: voorbereidende werkzaamheden zoals bouwrijp maken.

Daarnaast geldt dat er nog geen onomkeerbare verplichtingen met een aannemer mogen zijn aangegaan.

Cofinanciering

De subsidie wordt uitgekeerd onder de voorwaarde dat de gemeente een cofinanciering levert van minimaal 25% van het subsidiebedrag.

Het college van B&W neemt hierover vóór indiening een besluit. Na uitkering van de subsidie voegt de gemeente de cofinanciering toe aan het projectbudget.

Staatssteun

Bij de inzet van VEX-middelen gelden de Europese staatssteunregels.

De Europese Commissie werkt aan een aanpassing van het DAEB-vrijstellingsbesluit, waardoor staatssteun voor betaalbare huisvesting (inclusief middenhuur) naar verwachting kan worden vrijgesteld van meldingsplicht.

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de borging van de rechtmatigheid van steunverlening.

De staatssteunvoorwaarden moeten worden vastgelegd in afspraken met de corporatie of ontwikkelaar. Dit kan na de beschikking tot verlening van MRE, maar moet uiterlijk vóór steunverlening geregeld zijn.

Nadere toelichting en formats voor staatssteun volgen via MRE.

Contact en ondersteuning

Het ondersteuningsteam Beethoven Wonen beantwoordt vragen en helpt bij het voorbereiden van subsidieaanvragen.

Algemene of minder dringende vragen:

beethovenwonen@metropoolregioeindhoven.nl

Acute vragen tijdens het aanvraagproces:

073 680 8300

- Bereikbaar maandag tot en met donderdag van 08.00 – 16.30 uur en op vrijdag van 08.00 – 16.00 uur
- Dit telefoonnummer is van de provincie Noord-Brabant. MRE maakt hiervan gebruik voor de uitvoering en de beantwoording van vragen.

Meer informatie

Aanvullende informatie staat op de website www.metropoolregioeindhoven.nl/subsidies/beethovenwonen