

# BEETHOVEN WONEN

VEX-REGELING (TWEEDE TRANCHE)

**METROPOOL**  
**REGIO**  
**EINDHOVEN**

# Agenda

- Regeling VEX
- Proces VEX bijdrage
- Prioritering projecten door gemeenten
- Wijzigingen t.o.v. vorige VEX-verordening
- Tijdslijnen en vervolgstappen
- VEX middelen per gemeente (indicatief)
- Observaties en lessons learned eerste VEX tranche
- Contact

# Regeling VEX (ASML/MRE)

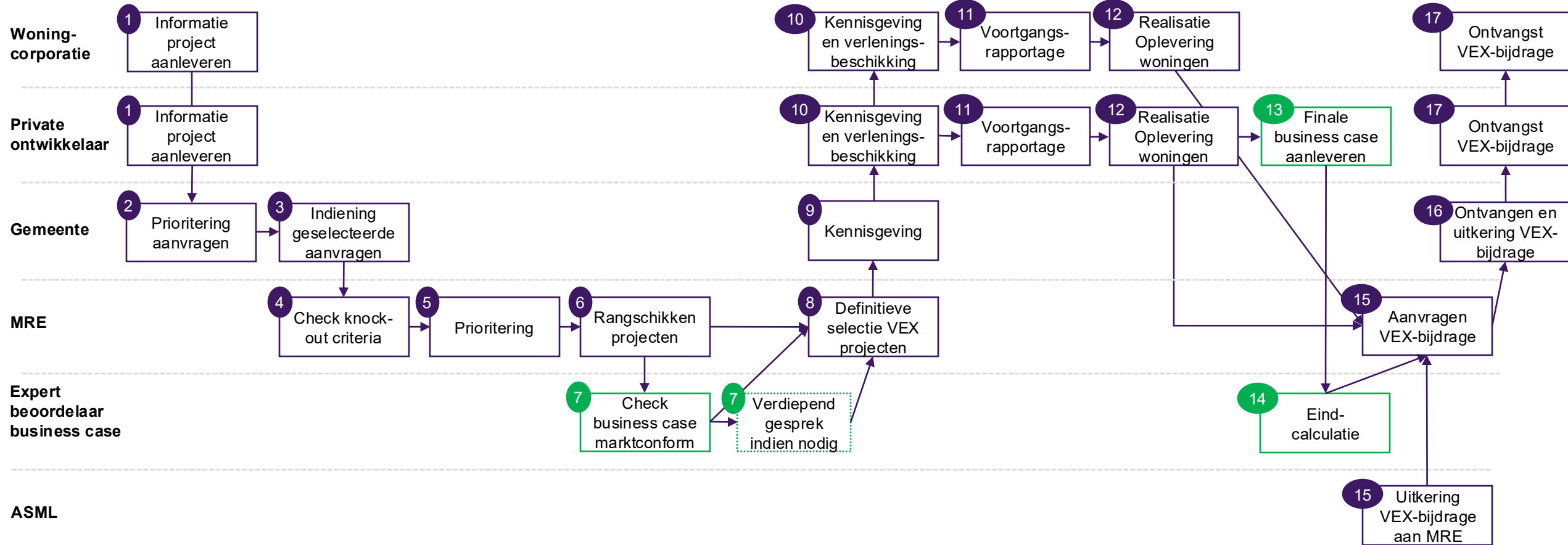
Versnellen van de bouw van 17.000 betaalbare woningen en 2.280 onzelfstandige studenteneenheden in de Brainportregio.

- Doel: meer betaalbare woningen voor starters en mensen met een laag – tot middeninkomen.
- Hoe: verlagen onrendabele top van projecten voor ontwikkelende partijen (niet commerciële ontwikkelaars zoals woningcorporaties of commerciële ontwikkelaars)

# Belangrijkste toelatingseisen VEX (ASML/MRE)

- Het project heeft een financieel tekort, als gevolg waarvan het project niet (tijdig) kan worden uitgevoerd
- Het project levert minimaal 40 (netto-toevoeging) woningen of onzelfstandige studenteneenheden op
- Projecten moeten binnen twee jaar na de aanvraag starten, uiterlijk 31 dec. 2030; oplevering uiterlijk 31 dec. 2033
- Projecten dienen voor minimaal 2/3e deel uit betaalbare woningen te bestaan
- 25% cofinanciering door de betreffende gemeente (aanvrager) is een vereiste
- Het project bevindt zich voor start bouw en er zijn nog geen onomkeerbare verplichtingen met een aannemer
- De woningen moeten ook na de bouw betaalbaar blijven, volgens de vastgestelde instandhoudingstermijnen
- De woningen in het project voldoen aan de normen voor de basiskwaliteit van woningen van de MRE-gemeente

# Proces VEX bijdrage



# Kader prioritering projecten gemeenten

- Het budget is beperkt, niet alle projecten kunnen worden gehonoreerd
- Gemeenten prioriteren projecten die het meest bijdragen aan de doelen van Beethoven Wonen
- Doelmatigheid, versnelling, betaalbaarheid, ruimtelijke spreiding
- Het toetskader helpt om keuzes transparant te maken
- Het vervangt niet de VEX-vereisten uit de verordening

# Prioritering projecten door gemeenten

| # | Criteria                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Hogere prioriteit                                                                                                             | Opmerkingen                                                                                                                                                                                                                                  |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Sluit het project aan bij het gemeentelijke beleid? <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente staat achter het project?</li> <li>Gemeente staat achter de aanvraag van VEX bijdrage?</li> <li>Het project voldoet aan gemeentelijk beleid?</li> </ul>                                  | Antwoord ja op alle drie de punten                                                                                            | De gemeenten co-financiert 25%. Hierbij is het belangrijk dat de gemeente dit project en de aanvraag steunt en dat het project voldoet aan gemeentelijk beleid.                                                                              |
| 2 | Onrendabele top: kan het project gerealiseerd worden zonder Beethoven VEX bijdrage? Hieraan gelinkt, is de business case van de commerciële ontwikkelaar marktconform?                                                                                                                       | Het project kan zonder VEX bijdrage geen doorgang vinden (op basis van een marktconforme business case voor private partijen) | Sommige projecten kunnen ondanks hun onrendabele top toch doorgang vinden. Advies is die projecten in te dienen die echt vastlopen zonder VEX bijdrage. Oordeel gebaseerd op een marktconforme business case ingeval van een private partij. |
| 3 | Aantal kwartalen tot start bouw                                                                                                                                                                                                                                                              | T/m 5 kwartalen                                                                                                               | Dichterbij start bouw is urgenter, bij langere periode tot start bouw is er nog meer onzekerheid, en dan kan het project ook mee in een volgende tranche (als er nog tranches zijn).                                                         |
| 4 | Contractuele zekerheid: <ul style="list-style-type: none"> <li>Financiering rond</li> <li>Overeenkomsten met aannemer t.a.v. tijdslijnen en kosten (in voorfase, nog niet getekend)</li> <li>Afnamezekerheid van de woningen</li> <li>Koopovereenkomst of anterieure overeenkomst</li> </ul> | Deze afspraken zijn grotendeels rond                                                                                          | Meer contractuele zekerheid scoort hoger, omdat er dan minder onzekerheid is t.a.v. het doorgaan van het project.                                                                                                                            |
| 5 | Planologische zekerheid: <ul style="list-style-type: none"> <li>Status omgevingsplan en -vergunning</li> <li>Status bestemmingsplan</li> <li>Natuurtoets</li> </ul>                                                                                                                          | Toegekend en onherroepelijk of herroepelijk                                                                                   | Meer planologische zekerheid scoort hoger, omdat er dan minder onzekerheid is t.a.v. het doorgaan van het project.                                                                                                                           |
| 6 | Aandeel betaalbare woningen                                                                                                                                                                                                                                                                  | >80%                                                                                                                          | Hoger aandeel betaalbaar scoort hoger, omdat vrije sector woningen in het project het deel betaalbare woningen deels kunnen ondersteunen.                                                                                                    |

# Wat is er nieuw in 2026?

1. Typen partijen: niet commercieel en commercieel
  2. Toetskader commerciële ontwikkelaars
  3. Gemengde projecten
  4. Rangschikking projecten / tijdslijn
- 
- De eerste twee wijzigingen komen vanuit de wens deze doelgroep ook toegang te geven en gemeenten een handvat te geven bij prioritering van aanvragen.
  - De laatste twee wijzigingen komen vanuit concrete casussen rondom het begeleiden van aanvragen en de overtekening in de eerste tranche, mede gerelateerd aan de doelstelling van Beethoven Wonen om te versnellen.

# Voor welke partijen is de VEX?

Gemeenten kunnen voor twee typen partijen een VEX aanvraag doen, beiden kennen een eigen proces:

- **Partijen zonder winstoogmerk:** corporaties, gemeenten, zorginstellingen.
- **Partijen met winstoogmerk:** private ontwikkelaars, beleggers, investeerders.

# Toetskader commerciële ontwikkelaars

## Doel en uitgangspunten

- Regelingen zijn bedoeld voor projecten die bijna bouwrijp zijn, maar vastlopen in de businesscase
- Doel: laatste zetje richting start bouw zonder oversubsidiëring
- Volledige transparantie over kosten, opbrengsten en aannames verplicht
- Onrendabele top wordt bepaald op basis van marktconforme uitgangspunten

## Beoordeling businesscase

- Beoordeling richt zich op VEX- en GREX-elementen: inbrengwaarde grond, bouwkosten, opbrengsten, winst en risico
- Marktconformiteit wordt getoetst door onafhankelijke experts
- Aanvrager gebruiken een standaard Excel-template (verplicht)
- Bij uitkering: max 2% winst via nacalculatie: ontwikkelaar actualiseert businesscase bij oplevering

# Wat aan te leveren - commerciële partijen

- Webform voor commerciële ontwikkelaars
- Business case in Excel template
- Taxatie van de grondinbrengwaarde op marktwaarde door een onafhankelijke deskundige (max. 6 maanden oud, opgesteld op basis van algemeen aanvaarde, marktconforme uitgangspunten)
- Toelichting (Word/PDF) op de business case op basis van een template
- Verklaring gemeente m.b.t. de financiële slagkracht van de private partij

*Gebruik hiervoor de templates die op de MRE website komen te staan. Nadere informatie volgt.*

# Gemengd project – corporatie / ontwikkelaar

## Aanvraag en toetsing

- Gemeente kan aanvragen voor één deel (corporatie of commercieel) of beide delen indienen
- Bij aanvraag voor beide delen: één aanvraag, met een integrale business case, met twee losse beschikkingen
- Goedkeuringen staan op zichzelf: één deel kan worden toegekend, het andere niet

## Toepassing en criteria

- Criteria BW: minstens 2/3 betaalbaar, min. 40 woningen gelden op projectniveau
- Minimale eisen per deel: min. 20 betaalbare woningen bij commerciële partij
- Overige eisen (basiskwaliteit, start bouw binnen 2 jaar, oplevering voor eind 2033, instandhouding, etc.) gelden per deelproject
- De gemeente dient een integrale businesscase voor gehele woningbouwproject in, ongeacht of alleen voor PO of voor WOCO en PO wordt aangevraagd (tenzij het project uit twee hard gescheiden delen bestaat).

# Rangschikking projecten voor VEX

- Eerdere start bouw krijgt prioriteit
- Evenwichtige verdeling binnen MRE
- Volgorde binnenkomst bij gelijke score
- Indicatieve budget beschikbaarheid binnen gemeente

# VEX middelen per gemeente

Indicatief

| Indicatieve middelenverdeling VEX          | Verdeling middelen % | Verdeling middelen € |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Regio Zuidoost Brabant</b>              | <b>100.0%</b>        | <b>€ 74,265,600</b>  |
| <b>subregio stedelijk gebied Eindhoven</b> | <b>81.4%</b>         | <b>€ 60,437,100</b>  |
| Best                                       | 3.6%                 | € 2,657,800          |
| Eindhoven                                  | 50.6%                | € 37,614,200         |
| Geldrop-Mierlo                             | 3.2%                 | € 2,368,900          |
| Helmond                                    | 14.4%                | € 10,670,000         |
| Nuenen c.a.                                | 1.6%                 | € 1,213,400          |
| Oirschot                                   | 1.4%                 | € 1,040,000          |
| Son en Breugel                             | 1.3%                 | € 982,100            |
| Veldhoven                                  | 3.8%                 | € 2,831,200          |
| Waalre                                     | 1.4%                 | € 1,059,400          |
| <b>subregio A2-gemeenten</b>               | <b>4.0%</b>          | <b>€ 2,946,700</b>   |
| Cranendonck                                | 1.1%                 | € 828,100            |
| Heeze-Leende                               | 0.6%                 | € 481,400            |
| Valkenswaard                               | 2.2%                 | € 1,637,200          |
| <b>subregio de Kempen</b>                  | <b>5.3%</b>          | <b>€ 3,909,700</b>   |
| Bergeijk                                   | 1.3%                 | € 982,100            |
| Bladel                                     | 1.7%                 | € 1,232,500          |
| Eersel                                     | 1.1%                 | € 809,000            |
| Reusel-De Mierden                          | 1.2%                 | € 886,000            |
| <b>subregio de Peel</b>                    | <b>9.4%</b>          | <b>€ 6,972,200</b>   |
| Asten                                      | 1.4%                 | € 1,040,000          |
| Deurne                                     | 2.2%                 | € 1,617,800          |
| Gemert-Bakel                               | 2.6%                 | € 1,906,700          |
| Laarbeek                                   | 1.5%                 | € 1,097,900          |
| Somereren                                  | 1.8%                 | € 1,309,800          |

# Observaties en ‘lessons learned’ eerste VEX tranche

- Tijdstippen toevoegen aan opening en sluiting aanvraagportaal in Verordening.
- E-herkenning testen voor het doen van meerdere aanvragen.
- Type woning niet altijd correct aangegeven.
- Voor tweede tranche explicieter de planning in aanvraagformulier uitvragen, ook in verband met rangschikking.
- Toetsing op negatieve publiciteit en juridische procedures explicieter in aanvraagformulier en toetsing opnemen.
- ...

# Tijdslijnen en vervolgstappen

- 17 december 2025: Algemeen Bestuur vaststelling verordening
- 18 december 2025: publicatie VEX verordening en Q&A op MRE website, medio januari verordening officieel op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl)
- Eind januari: publicatie webforms en (definitieve) business case template op MRE website
- 3 maart 2026 09.00 uur: openstelling tweede tranche
- Zomer 2026: beschikkingen tweede tranche

# Contact

- Meer informatie en templates: [www.metropoolregioeindhoven.nl/subsidiesbeethovenwonen](http://www.metropoolregioeindhoven.nl/subsidiesbeethovenwonen)
- Vragen? Mail naar [beethovenwonen@metropoolregioeindhoven.nl](mailto:beethovenwonen@metropoolregioeindhoven.nl)

# BEDANKT

**METROPOOL**  

---

**REGIO**  

---

**EINDHOVEN**  

---

**METROPOOLREGIOEINDHOVEN.NL**