

BEETHOVEN WONEN

VEX-REGELING (BUSINESSCASE
PROJECTONTWIKKELAARS)

METROPOOL
REGIO
EINDHOVEN

Agenda

- Regeling VEX en doelgroepen in tweede tranche
- Proces VEX bijdrage
- Wijzigingen t.o.v. vorige VEX-verordening en toetskader commerciële partijen
- **Kern van het webinar:** presentatie excel format en toelichting businesscase
- Aan te leveren stukken bij aanvraag voor ontwikkelaars / gemengde projecten
- Tijdslijnen en vervolgstappen
- 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)

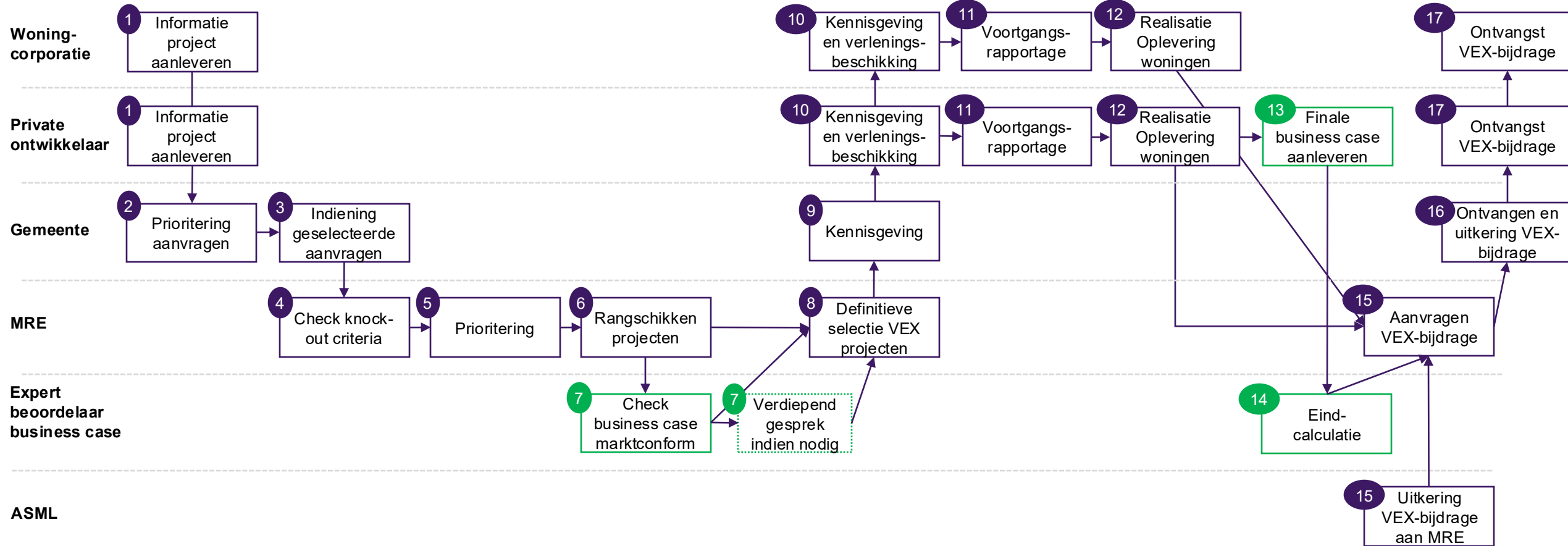
Voor welke partijen is de VEX?

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.

In dit webinar staat centraal de toelichting op de businesscase in de aanvraag vanuit gemeente voor partijen met winstoogmerk.

Proces VEX bijdrage en plaats businesscase



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.

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

Format excel en toelichting businesscase

Presentatie door Mark Vrijhoeven en Thomas Verbeek (gemeente Eindhoven)

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

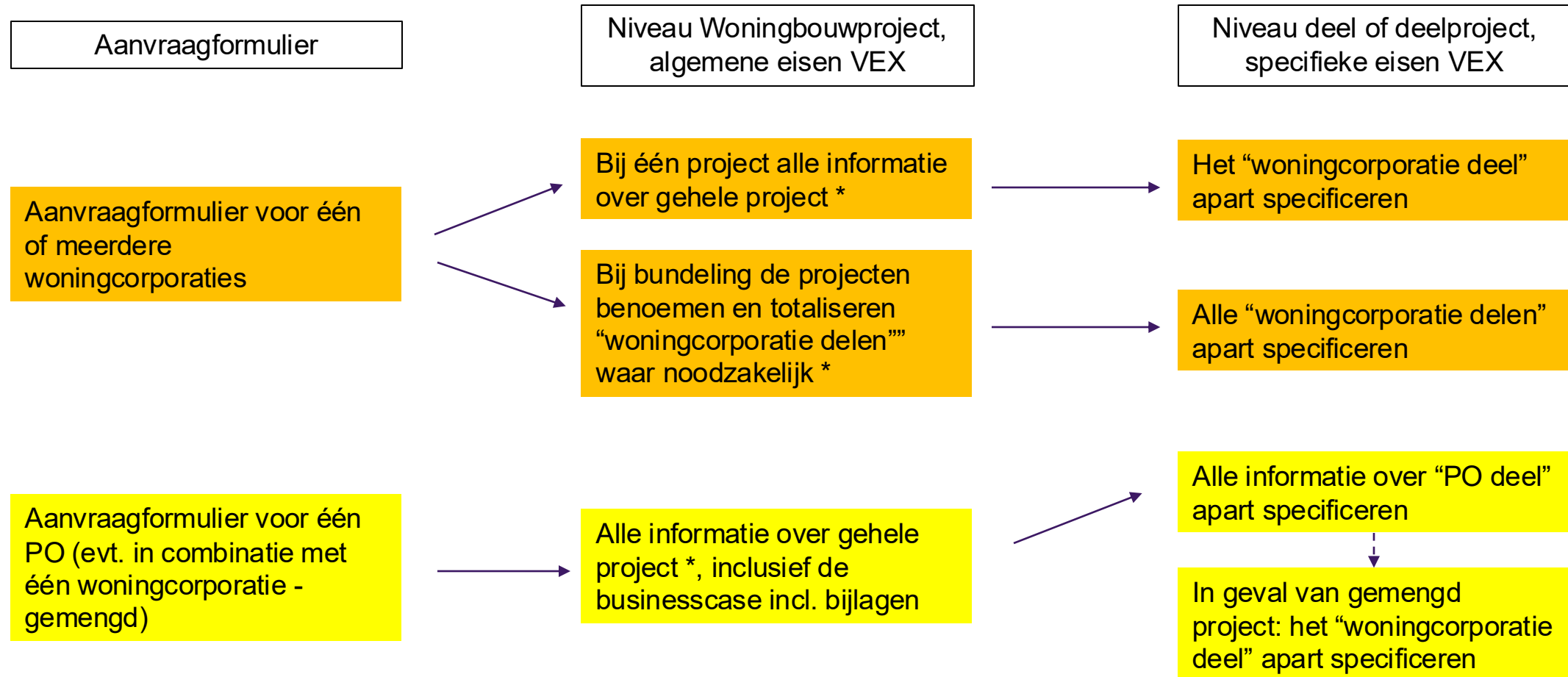
Aanvraag en toetsing

- 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).

Schematische weergave aanvraag VEX tweede tranche



* Met name van belang voor toets op netto toevoeging en 2/3 betaalbaar

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
- 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
- Vragen? Mail naar beethovenwonen@metropoolregioeindhoven.nl

BEDANKT

METROPOOL

REGIO

EINDHOVEN

METROPOOLREGIOEINDHOVEN.NL