

Subsidieverordening Woningbouwversnelling Beethoven Vastgoed Exploitatie Metropoolregio Eindhoven

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanvraag: door de aanvrager ingediend verzoek tot subsidie op grond van deze verordening;
- b. Aanvrager: publiekrechtelijke rechtspersoon in de vorm van een gemeente die onderdeel uitmaakt van Metropool Regio Eindhoven;
- c. Algemeen Bestuur: algemeen bestuur van Metropool Regio Eindhoven;
- d. Anti-speculatiebeding: beding op grond waarvan de koper van een betaalbare koopwoning deze gedurende een bepaalde periode niet mag overdragen of waarbij aan een dergelijke overdracht bepaalde voorwaarden worden verbonden;
- e. Awb: Algemene wet bestuursrecht;
- f. Betaalbare koopwoning: voor verkoop bestemde woonruimte met een koopprijs van ten hoogste het bedrag, bedoeld in artikel 7, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014;
- g. Betaalbare onzelfstandige studenteneenheid: onzelfstandige studenteneenheid waarvan de huur niet hoger is dan de kwaliteitskortingsgrens van dat betreffende jaar;
- h. Betaalbare woning: sociale huurwoning, midden huurwoning of betaalbare koopwoning niet zijnde een flexwoning waarbij geen sprake is van permanente bouwkwiteit volgens het Bouwbesluit of een friendswoning;
- i. Cofinanciering: bijdrage in geld aan het project van de gemeente;
- j. Convenant Beethoven: afspraken tussen Rijksoverheid, Stichting Brainport en Provincie Noord-Brabant over intensivering van de regionale opgaven op het gebied van wonen, talent en mobiliteit in Metropool Regio Eindhoven;
- k. Dagelijks Bestuur: dagelijks bestuur van Metropool Regio Eindhoven;
- l. Eerste aftoppingsgrens: maximale huurprijs voor 1- en 2-persoonshuishoudens waarvoor huurtoeslag wordt uitgekeerd; gelijk aan het vastgestelde bedrag conform Artikel 20 tweede lid onder a de Wet op de huurtoeslag;
- m. Goedkope koopwoning: een koopwoning die de categorieën sociale koop, lage middeldure koop en midden middeldure koop bevat;
- n. ingebruikname: de datum van inschrijving van de eigenaar in de Basisregistratie Personen;
- o. Instandhoudingstermijn: termijn waarbinnen een woning na de eerste ingebruikname beschikbaar dient te blijven binnen de initiële betaalbaarheidscategorie;
- p. Kwaliteitskortingsgrens: het maximale bedrag waarvoor huurtoeslagontvangers een deel van de huurprijs voor 100% krijgen gecompenseerd door de Rijksoverheid;
- q. Liberalisatiegrens: de grens tussen een sociale huurwoning en een middenhuurwoning;
- r. Metropool Regio Eindhoven: openbaar lichaam als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van de Gemeenschappelijke Regeling Metropoolregio Eindhoven 2024;
- s. Middenhuurwoning: voor verhuur bestemde zelfstandige woonruimte met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij het puntenaantal, bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte, met inbegrip van, voor zover van toepassing, de vermeerdering, bedoeld in artikel 8a, vierde lid, van dat besluit;
- t. MRE: Metropool Regio Eindhoven;
- u. Onzelfstandige studenteneenheid: woonruimte in de vorm van een huurwoning voor studenten zonder eigen toegang en met een gedeelde wasgelegenheid, keuken en toilet, die niet zelfstandig door één huishouden kan worden bewoond;
- v. Oplevering: algehele aanvaarding door de opdrachtgever conform artikel 7:758 van het Burgerlijk Wetboek;
- w. Project: samenhangend geheel van activiteiten, waarvoor subsidie wordt aangevraagd;
- x. Sociale huurwoning: voor verhuur bestemde zelfstandige woonruimte met een aanvangshuurprijs onder het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- y. Start bouw: start van het heiwerk of indien er niet geheid hoeft te worden, de aanvang van de funderingswerkzaamheden van het project;
- z. Stedelijk gebied: locatie gelegen op het grondgebied van de gemeente Eindhoven, de gemeente Helmond of de gemeente Veldhoven;
- aa. Subsidie: aanspraak op financiële middelen als bedoeld in artikel 4:21, eerste lid, van de Awb;

- bb. Toegelaten instelling: organisatie die door de Autoriteit Woningcorporaties is toegelaten om zich bezig te houden met huisvesting van mensen met een lager inkomen;
- cc. Transformatiewoning: bestaand onroerend goed waarvan de gebruiksfunctie wordt herbestemd tot woonruimte of het toevoegen van woonruimten aan bestaand onroerend goed;
- dd. Tweede aftoppingsgrens: maximale huurprijs voor 3 of meer personen waarvoor huurtoeslag wordt uitgekeerd, gelijk aan het vastgestelde bedrag conform Artikel 20 tweede lid onder b van de Wet op de huurtoeslag;
- ee. Verkoop onder voorwaarden: verkoop van een sociale huurwoning door een woningcorporatie zoals gereguleerd door de Woningwet en het Reglement voor de Toegelaten Instellingen Volks-huisvesting;
- ff. Woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van personen en waar een huishouden zijn hoofdverblijf heeft;
- gg. Woningbouwcorporatie: een toegelaten instelling, als bedoeld in hoofdstuk IV van de Woningwet;
- hh. Zelfbewoningsplicht: plicht voor de koper van een betaalbare koopwoning, dat hij deze zelf moet bewonen als hoofdverblijf.

Artikel 2 Reikwijdte en toepassingsbereik

Doel van deze verordening is om door middel van subsidie projecten in gemeenten van MRE te stimuleren. Hiermee worden de doelstellingen uit het convenant Beethoven bereikt, wordt woningbouw versneld en wordt de beschikbaarheid van betaalbare woningen vergroot.

Artikel 3 Bevoegdheid Dagelijks Bestuur

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd om subsidie op grond van deze verordening overeenkomstig de Awb te verlenen, te weigeren, vast te stellen en geheel of gedeeltelijk terug te vorderen.

Hoofdstuk 2 Projectfinanciering via subsidiëring

Paragraaf 1 Algemene subsidievoorwaarden

Artikel 4 Subsidieontvangers

Subsidie wordt verstrekt aan een publiekrechtelijke rechtspersoon in de vorm van een gemeente die onderdeel uitmaakt van MRE.

Artikel 5 Subsidievereisten

Om voor subsidie als bedoeld in artikel 2 in aanmerking te komen, wordt voldaan aan de volgende vereisten:

1. 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;
2. Het project wordt uitgevoerd op een locatie gelegen op het grondgebied van een gemeente van MRE;
3. Het project is gericht op één of meer woningbouwprojecten;
4. Het project wordt uitgevoerd in samenwerking met één of van meerdere woningbouwcorporaties;
5. De woningbouwcorporatie is een toegelaten instelling;
6. Het project is gericht op het opleveren van minimaal 40 eenheden, zelfstandige woningen en of onzelfstandige studenteneenheden;
7. Het project bestaat voor minimaal 2/3e deel uit betaalbare woningen;
8. Het project voldoet aan de normen voor de basiskwaliteit van woningen;
9. De aanvrager verstrekt een cofinanciering aan het project voor minimaal 25% per woning zoals opgenomen in de tabel in bijlage 1;
10. Het project bevindt zich nog niet in de uitvoerende fase en bevindt zich voor start bouw;
11. Voor de uitvoering van het project zijn geen onomkeerbare verplichtingen aangegaan met een aannemer;
12. Het project kan binnen twee jaar na het moment van de aanvraag en uiterlijk 31 december 2030 worden gestart;
13. Het project wordt uiterlijk 31 december 2033 opgeleverd;
14. De woningen in het project dienen na ingebruikname te voldoen aan de voorwaarden voor de minimale instandhoudingstermijn.

Artikel 6 Subsidievorm Subsidieplafond en Subsidiehoogte

1. Het Dagelijks Bestuur verstrekt op grond van deze verordening subsidie in de vorm van een geldbedrag;
2. Het Algemeen Bestuur stelt het subsidieplafond vast op € 13.000.000;

3. Het maximaal aan te vragen subsidiebedrag per aanvraag is € 4.000.000;
4. De hoogte van de subsidie bedraagt, conform bijlage 1, het onderstaande lumpsum bedrag per betaalbare koopwoning of betaalbare onzelfstandige studenteneenheid:
 - a. voor een sociale huurwoning gelegen binnen stedelijk gebied:
 - i. onder de eerste aftoppingsgrens € 12.375
 - ii. onder de tweede aftoppingsgrens € 11.625
 - iii. onder de liberalisatiegrens € 7.125
 - b. voor een middenhuurwoning gelegen binnen stedelijk gebied € 8.250
 - c. voor een betaalbare koopwoning gelegen binnen stedelijk gebied:
 - i. goedkope koopwoning € 10.500
 - ii. betaalbare koopwoning € 8.250
 - d. voor een betaalbare onzelfstandige studenteneenheid gelegen binnen stedelijk gebied € 5.250
 - e. voor een sociale huurwoning niet gelegen binnen stedelijk gebied:
 - i. onder de eerste aftoppingsgrens € 11.250
 - ii. onder de tweede aftoppingsgrens € 10.500
 - iii. onder de liberalisatiegrens € 6.375
 - f. voor een middenhuurwoning niet gelegen binnen stedelijk gebied € 7.500
 - g. voor een betaalbare koopwoning niet gelegen in stedelijk gebied:
 - i. goedkope koopwoning € 9.375
 - ii. betaalbare koopwoning € 7.500
 - h. voor een betaalbare onzelfstandige studenteneenheid niet gelegen in stedelijk gebied € 4.500
5. 100% van het subsidiabel lumpsum bedrag, uit bijlage 1, per nieuwbouw woning of onzelfstandige studenteneenheid tot het maximumbedrag per gemeente, opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze regeling;
6. 75% van het subsidiabel lump sum bedrag, uit bijlage 1, per transformatie woning tot het maximumbedrag per gemeente, opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze regeling;
7. in projecten kunnen bedragen worden toegewezen voor sociale huurwoningen binnen de drie huurcategorieën, indien deze op het moment van de subsidie aanvraag formeel vastliggen. Indien de verdeling onbekend is op het moment van de subsidieaanvraag wordt de bijdrage onder de liberalisatiegrens als uitgangspunt genomen.

Paragraaf 2: De subsidieverlening

Artikel 7 Aanvraag

De aanvraag ten behoeve van een project wordt ingediend bij het Dagelijks Bestuur van 1 oktober 2025 tot en met 30 oktober 2025.

Artikel 8 Verdelingswijze

1. Subsidie wordt verleend op volgorde van binnenkomst van de subsidieaanvragen;
2. Indien een subsidieaanvraag nog niet volledig is, geldt voor het bepalen van de onderlinge volgorde voor de verdeling van de subsidie de dag waarop de subsidieaanvraag volledig is als datum van binnenkomst;
3. De subsidie wordt verleend over aanvragen die:
 - a. opeenvolgend zijn in de rangschikking;
 - b. die volledig gehonoreerd kunnen worden.

Artikel 9 Vereisten aanvraag

1. De aanvraag wordt ingediend bij het Dagelijks Bestuur;
2. De aanvraag wordt ingediend door middel van een volledig ingevuld en ondertekend aanvraagformulier, dat daartoe door het Dagelijks Bestuur beschikbaar wordt gesteld;
3. De aanvraag wordt aangevuld met minimaal de volgende schriftelijke bescheiden:
 - a. een ingevuld aanvraagformulier, met daarin:
 - i. een beschrijving van het project;
 - ii. de tijdslijnen van het project;

- iii. informatie m.b.t. de uitvoerende partijen;
 - iv. juridisch-planologische status;
 - v. eventuele andere toegekende subsidies of lopende subsidieaanvragen;
 - vi. het beoogde eindresultaat van het project in aantal en type woningen gelet op het bepaalde in artikel 6;
 - vii. het onderschrijven door gemeente en ontwikkelende partij dat met de toekenning van de Beethoven middelen de financiering van het project rond is en het project binnen 2 jaar start bouw kent.
- b. een verklaring van de aanvrager waaruit blijkt dat aan de normen voor de basiskwaliteit van woningen van de betreffende gemeente is voldaan;
- c. een verklaring van de aanvrager waaruit blijkt dat het project voor minimaal 2/3 deel uit betaalbare woningen bestaat;
- d. een verklaring van de aanvrager waaruit blijkt dat voor de uitvoering van het project nog geen onomkeerbare verplichtingen zijn aangegaan met een aannemer;
- e. een verklaring van de aanvrager waaruit blijkt dat geen sprake is van belangenverstrengeling ten aanzien van de woningbouwcorporatie of keuze van de projectlocatie;
- f. een verklaring van de aanvrager waarin wordt aangetoond dat de woningen na de ingebruikname een minimale instandhoudingstermijn kennen:
- i. voor een sociale huurwoning geldt een minimale instandhoudingstermijn van 25 jaar;
 - ii. vanaf twee jaar na ingebruikname van een sociale huurwoning kan deze verkocht worden met verkoop onder voorwaarden;
 - iii. Verkoop onder voorwaarden geldt voor een minimale periode van 15 jaar.
 - iv. voor een middenhuurwoning geldt een minimale instandhoudingstermijn van 15 jaar;
 - v. voor een betaalbare koopwoning geldt een minimale instandhoudingstermijn van 5 jaar;

Artikel 10 Weigeringsgronden

Subsidie wordt geweigerd indien:

1. voor het project reeds subsidie of een bijdrage is verstrekt, uitgezonderd subsidie of een bijdrage op grond van Regeling Woningbouwimpuls 2020, Tijdelijke regeling specifieke uitkering gebiedsbudget of specifieke gemeentelijke regelingen;
2. voor een zelfde woning reeds subsidie op basis van deze verordening of op basis van de Regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven is aangevraagd of verstrekt.

Artikel 11 Beslistermijn

1. Het Dagelijks Bestuur beslist binnen twaalf weken na het sluiten van het aanvraagtijdvak over de toekenning van een subsidie;
2. De in het eerste lid genoemde termijn kan eenmalig met ten hoogste vier weken worden verlengd;
3. De verlenging wordt schriftelijk medegedeeld aan de aanvrager.

Artikel 12 Voorschotten

Het Dagelijks Bestuur verstrekt geen voorschot op het verleende subsidiebedrag. De subsidie wordt uit betaald na vaststelling van de subsidie.

Artikel 13 Verplichtingen verbonden aan de subsidie

1. Het Dagelijks Bestuur verbindt aan de subsidie ten minste de volgende verplichtingen.
De subsidieontvanger:
 - a. rond het project af uiterlijk 31 december 2033;
 - b. start het project uiterlijk binnen twee jaar na het moment van de aanvraag van de subsidie doch uiterlijk 31 december 2030;
 - c. zorgt voor communicatie over het project;
2. Woningen moeten na ingebruikname, een minimale instandhoudingstermijn kennen, zoals contractueel vastgelegd:
 - a. voor een sociale huurwoning geldt een minimale instandhoudingstermijn van 25 jaar;
 - b. vanaf twee jaar na ingebruikname van een sociale huurwoning kan deze verkocht worden met verkoop onder voorwaarden;
 - c. Verkoop onder voorwaarden geldt voor een minimale periode van 15 jaar.

- d. voor een middenhuurwoning geldt een minimale instandhoudingstermijn van 15 jaar;
 - e. voor een betaalbare koopwoning geldt een minimale instandhoudingstermijn van 5 jaar;
3. Bij projecten met betaalbare koopwoningen geldt voor de betaalbare koopwoningen een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht, contractueel vastgelegd en opgenomen in de koopovereenkomst voor de betreffende betaalbare koopwoningen;
4. Indien het project wegens onvoorziene omstandigheden niet binnen twee jaar na de aanvraag voor subsidie kan worden gestart, kan hij uiterlijk de dag voor het verstrijken van die termijn schriftelijk een gemotiveerd verzoek indienen bij het Dagelijks Bestuur tot verlenging met maximaal 1 jaar, mits het project uiterlijk 31 december 2033 kan worden opgeleverd.

Artikel 14 Verantwoording

1. De subsidieontvanger toont desgevraagd tussentijds de voortgang aan, door middel van de projectadministratie;
2. De subsidieontvanger toont bij de aanvraag tot subsidievaststelling aan dat de activiteiten waarvoor de subsidie is verleend, zijn verricht en dat aan de subsidie verbonden verplichtingen is voldaan door middel van de volgende bewijsstukken:
 - a. een activiteitenverslag;
 - b. een projectadministratie conform de voorwaarden genoemd in artikel 15;
 - c. een projectrapportage conform de voorwaarden genoemd in artikel 16;
 - d. foto- of videomateriaal van de situatie voor en na het project;
 - e. een proces-verbaal van oplevering.

Artikel 15 Administratievoorschriften projectadministratie

1. De projectadministratie dient te zijn opgezet zo dat desgevraagd een tussentijdse rapportage kan worden verstrekt;
2. De projectadministratie geeft inzicht in de rechtmatigheid en doelmatigheid van het project.

Artikel 16 Rapportagevoorschriften projectrapportage

1. De subsidieontvanger rapporteert tweemaal per kalenderjaar, door gebruikmaking van een vaststaand model, over de inhoudelijke status van het project conform het bepaalde in het besluit van het Dagelijks Bestuur tot verlening van subsidie;
2. De projectrapportage bevat volledige en waarheidsgetrouwe informatie gesteund door middel van bewijsstukken;
3. De projectrapportage vindt plaats door middel van ingevulde en ondertekende standaardformulieren welke door het Dagelijks Bestuur ter beschikking worden gesteld.

Artikel 17 Meldingsplicht

De subsidieontvanger doet onverwijld schriftelijk melding bij het Dagelijks Bestuur zodra aannemelijk is dat:

1. de activiteiten waarvoor de subsidie is verleend niet, niet tijdig of niet geheel zullen worden verricht; of
2. niet, niet tijdig of niet geheel aan de aan de beschikking tot subsidieverlening verbonden verplichtingen zal worden voldaan;
3. het aantal (netto) woningen in het project daalt;
4. het aandeel betaalbare woningen in het project daalt;
5. de verdeling over het type betaalbare woning wijzigt;
6. het moment van start bouw met minimaal een kwartaal naar achteren schuift;
7. start bouw zal niet meer in 2030 plaatsvinden;
8. oplevering zal niet meer uiterlijk 31 december 2033 plaatsvinden;
9. er zijn subsidies toegekend aan het project, anders dan de subsidie op grond van deze verordening;
10. juridische procedures, of ten aanzien van het project en of bij het project betrokken partijen;
11. er is sprake van negatieve publiciteit ten aanzien van het project en of bij het project betrokken partijen.

Paragraaf 3 Vaststelling van de subsidie

Artikel 18 Aanvraag om vaststelling van de Subsidie

1. De subsidieontvanger dient binnen drie maanden na oplevering van het project zoals opgenomen in het besluit tot verlening van subsidie, een aanvraag tot vaststelling van de subsidie, in bij het

- Dagelijks Bestuur, door gebruikmaking van een door het Dagelijks Bestuur beschikbaar gesteld model;
2. De aanvraag tot subsidievaststelling bevat een inhoudelijk verslag, waaruit blijkt dat aan alle verplichtingen is voldaan.

Artikel 19 Beslistermijn

Het Dagelijks Bestuur neemt binnen drie maanden na ontvangst van de vaststellingsaanvraag een besluit tot subsidievaststelling.

Artikel 20 Beschikbaarstelling: uitbetaling

Het Dagelijks Bestuur betaald de vastgestelde subsidie in één keer.

Artikel 21 Verplichtingen verbonden aan de subsidievaststelling

De aanvrager bewaart tot zeven jaar na vaststelling van de subsidie alle bewijsstukken inzake betalingen, ontvangsten en uitgaven betreffende het door Metropoolregio Eindhoven (mede)gefinancierde project.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 22 Hardheidsclausule

Het Dagelijks Bestuur kan deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken voor zover toepassing gelet op het doel van deze regeling zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 23 Evaluatie

Het Dagelijks Bestuur zendt een jaar na inwerkingtreding van deze verordening aan het Algemeen Bestuur een verslag over de effecten en de doeltreffendheid van deze verordening in de praktijk, waarbij wordt ingegaan op de voortgang in de gehonoreerde projecten en de wijze waarop projecten een bijdrage leveren aan het convenant Beethoven in de woningbouwopgaven binnen Metropoolregio Eindhoven.

Artikel 24 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Subsidieverordening Woningbouwversnelling Beethoven Vastgoed Exploitatie Metropoolregio Eindhoven".

Artikel 25 Bekendmaking en inwerkingtreding

Het Dagelijks Bestuur maakt de inhoud van deze verordening op de gebruikelijke wijze bekend. Deze verordening treedt in werking de dag na publicatie.

TOELICHTING

I. Algemeen

In de regio Brainport Eindhoven loopt de Nederlandse chipsector tegen grenzen aan. Zo is er een tekort aan personeel, ruimte, voorzieningen en energie. Dit is ontstaan door de snelle groei van de regio door de vestiging van ASML in Veldhoven. De toegankelijkheid van woningen, voorzieningen en lokale mobiliteit staan onder druk. Daarom heeft het kabinet met regionale overheden afspraken gemaakt om deze tekorten aan te pakken. Dit moet ervoor zorgen dat Nederland een aantrekkelijke vestigingsplaats blijft voor de microchipsector en zijn toeleveranciers.

Onder de noemer 'Project Beethoven' hebben Rijk en regio gewerkt aan een omvangrijk pakket maatregelen. Voor deze maatregelen voor onderwijs, kennis en de ruimtelijke infrastructuur trekken zij € 2,51 miljard uit. Met het maatregelenpakket willen zij de Nederlandse microchipsector versterken en verdere groei van de activiteiten in Brainport Eindhoven ondersteunen. Zo investeren zij in praktisch en theoretisch geschoold talent en voldoende ruimte, bereikbaarheid en betaalbare woonruimte in Brainport Eindhoven.

Rijk en regio zetten in op een extra groei van 17.000 extra woningen en 2.280 studenteneenheden tot en met 2030. Deze groei komt boven op de groei van 45.000 woningen zoals afgesproken in de regionale woondeal. Om deze woningen te realiseren stellen Rijk en regio gezamenlijk € 245 miljoen beschikbaar. Hiermee kunnen de woningbouwprojecten financieel mogelijk worden gemaakt en investeren Rijk en regio in de kwaliteit van het gebied. Daarvan wordt € 61,25 miljoen via een financiële regeling beschikbaar gesteld voor het verminderen van het tekort op vastgoedexploitatie.

Deze regeling maakt de bouw mogelijk, boven op de bestaande afspraken in de woondeal Zuidoost Brabant. Met deze investering in betaalbare woonruimte wordt de regio aantrekkelijker voor technisch talent en bedrijven, wat essentieel is voor de verdere ontwikkeling van de microchipsector en de economie van Nederland.

II. Juridisch kader

Op subsidies die worden verstrekt op grond van deze verordening zijn de algemene bepalingen uit hoofdstuk 4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

III. Staatssteun

Met deze regeling kunnen gemeenten op hun grondgebied woningbouwcorporaties ondersteunen voor woningbouwprojecten. De verhuur van woningen is een economische activiteit, waardoor de Europese Commissie een woningbouwcorporatie ziet als een onderneming. Steun aan een onderneming kan ongeoorloofde staatssteun inhouden. Voor sociale huurwoningen is geaccepteerd dat steun mogelijk is onder een Dienst van Algemeen en Economisch belang (DAEB). Gemeenten zouden een bijdrage in de vorm van subsidie voor sociale huur kunnen vormgeven onder de voorwaarden van de Vrijstellingsverordening DAEB. Voor middenhuur en goedkope koop is er nog geen passende vrijstelling voorhanden. Momenteel is aanpassing van de regelgeving in voorbereiding waarmee de DAEB ook toepasbaar gaat zijn voor betaalbare woningen (middenhuur en goedkope koop). Vooruitlopend daarop kan het mogelijk zijn dat, wanneer er sprake is van een mix van sociale huisvesting, middenhuur en sociale/betaalbare koop en een subsidie voor een onrendabele top, ruimte is voor (de)centrale overheden om een aanvullende DAEB aan te wijzen. Deze worden informeel getoetst bij de Europese Commissie, het ministerie van BZK kan daarin begeleiden.

IV Artikelsgewijs

Artikel 1 Definities

Onder f. Betaalbare koopwoning

De betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen wordt jaarlijks met ingang van 1 januari geïndexeerd aan de hand van de consumentenprijsindex (CPI). Voor 2025 is de bovengrens voor betaalbare koop € 405.000 vrij op naam. Dit volgt uit artikel 7, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014;

Onder h. Betaalbare woning

De volgende eenheden vallen niet onder een betaalbare woning:

- een flexwoning of onzelfstandige studenteneenheid waarbij geen sprake is van permanente bouwkwaliteit volgens het Bouwbesluit;
- friendswoningen;
- de renovatie van bestaande woningen, zonder de netto toevoeging van tenminste 40 woningen en/of 40 onzelfstandige studenteneenheden.

Een Flexwoning is een bouwwerk dat minimaal voldoet aan "Tijdelijke kwaliteit" van het Bouwbesluit, gebouwd ten behoeve van huisvesting van personen, als zelfstandige woning en geschikt voor verplaatsing en gebruik op een volgende locatie;

Onder i. Eerste aftoppingsgrens

De aftoppingsgrens voor huurwoningen is afhankelijk van het aantal personen in het huishouden. Huishoudens met meer personen hebben vaak een grotere woning nodig en hebben daardoor ook een hogere huurprijs. Om dit te compenseren is de aftoppingsgrens voor huishoudens met drie of meer personen hoger dan de aftoppingsgrens voor 1- of 2-persoons huishoudens. De aftoppingsgrens bepaalt hoe hoog de huurtoeslag is. Er zijn in Nederland twee aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag. Deze worden jaarlijks vastgesteld door de Rijksoverheid. Dit volgt onder meer uit artikel 20, tweede lid onder a alsmede artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag;

Onder o. Instandhoudingstermijn

Met de initiële betaalbaarheids categorie wordt bedoeld de betaalbaarheids categorie waartoe de woning behoort op het moment van eerste toewijzing, verhuur of verkoop;

Onder s. Middenhuurwoning

De maximale huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig de Wet betaalbare huur en bedraagt voor 2025 max € 1.184,82 (prijsspeil 2025). Deze woningen vallen in het middensegment, dat wil zeggen tot maximaal 186 punten in het Woningwaarderingssysteem (WWS);

Onder y. Start bouw

Start van het heiwerk of indien er niet geheid hoeft te worden, de aanvang van de funderingswerkzaamheden van de eerste woningen in het project. Start bouw is niet het moment dat voorbereidende grondwerkzaamheden plaatsvinden, zoals het bouwrijp maken van het gebied;

Onder cc. Transformatie woning

Toevoegen van woningen aan de bestaande woningvoorraad door het herbestemmen van een gebruiksfunctie van een gebouw of een onderdeel daarvan naar een woonfunctie in combinatie met het uitvoeren van fysieke ingrepen. Opplussen valt ook onder transformatie. Sloop nieuwbouw valt hier niet onder;

Onder dd. Tweede aftoppingsgrens

De aftoppingsgrens voor huurwoningen is afhankelijk van het aantal personen in het huishouden. Huishoudens met meer personen hebben vaak een grotere woning nodig en hebben daardoor ook een hogere huurprijs. Om dit te compenseren is de aftoppingsgrens voor huishoudens met drie of meer

personen hoger dan de aftoppingsgrens voor 1- of 2-persoons huishoudens. De aftoppingsgrens bepaalt hoe hoog de huurtoeslag is. Er zijn in Nederland twee aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag. Deze worden jaarlijks vastgesteld door het Rijk. Dit volgt onder meer uit artikel 20, tweede lid onder a alsmede artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag;

Onder ee . Verkoop onder voorwaarden

Verkoop waarbij de koper de woning tegen een lagere prijs dan de marktwaarde koopt, met als voorwaarde dat de woning voor een bepaalde periode onder restricties blijft vallen. Deze restricties kunnen betrekking hebben op het eigendom, de verkoopprijs bij doorverkoop, en het behoud van de woning voor sociale of betaalbare huisvesting.

Artikel 5 Subsidievereisten

Eerste lid

Voor betaalbare onzelfstandige studenteneenheden geldt dat de huur niet hoger mag zijn dan de kwaliteitskortingsgrens van dat betreffende jaar. Deze grens is een onderdeel van de huurtoeslageregels en bepaalt tot welk bedrag de huurprijs volledig wordt vergoed door de overheid. In 2025 bedraagt deze € 477,20;

Derde lid

Binnen één MRE gemeente is het mogelijk voor een woningbouwcorporatie om meerdere kleine woningbouwprojecten te bundelen tot één pakket. Bij de laatste oplevering wordt het totaalbedrag uitgekeerd aan de gemeente. De uitkering door de gemeente vindt plaats aan de woningcorporaties op basis van de door hen gemaakte afspraken;

Vijfde lid

De woningbouwcorporatie is een toegelaten instelling, organisatie die door de Autoriteit Woningcorporaties is toegelaten, op basis van hoofdstuk IV van de Woningwet, om zich bezig te houden met huisvesting van mensen met een lager inkomen;

Zesde lid

Het project mag een combinatie zijn van zelfstandige woningen en studenteneenheden. In één project kunnen bijvoorbeeld 20 woningen en 20 onzelfstandige studenteneenheden worden gecombineerd. De volgende eenheden vallen niet onder een betaalbare woning en komen daarmee niet in aanmerking voor VEX subsidie:

- a. een flexwoning of onzelfstandige studenteneenheid waarbij geen sprake is van permanente bouwkwaliteit volgens het Bouwbesluit;
- b. friendswoningen;
- c. de renovatie van bestaande woningen, zonder de netto toevoeging van tenminste 40 woningen en/of 40 onzelfstandige studenteneenheden.

Een Flexwoning is een bouwwerk dat minimaal voldoet aan "Tijdelijke kwaliteit" van het Bouwbesluit, gebouwd ten behoeve van huisvesting van personen, als zelfstandige woning en geschikt voor verplaatsing en gebruik op een volgende locatie;

Achtste lid

Bedoeld wordt de basiskwaliteit van woningen van de betreffende gemeente. Indien een gemeente geen normen voor kwaliteitseisen voor woningen heeft vastgesteld, gelden de minimale basiskwaliteiten zoals vastgelegd per Product Markt Combinatie voor permante bouw in de meest recente Woonstandaard (Versie 3.1 maart 2024);

Negende lid

De aanvrager betaalt minimaal 25% mee aan het project. Met deze cofinanciering zoals opgenomen in de subsidievereisten worden de bedragen bedoeld zoals opgenomen in de tabel 1 in bijlage 1. De totale dekking uit de Beethovendeal betreft een lumpsum bedrag per wooneenheid bestaande uit 75% beschikt door middel van subsidie op grond van deze subsidieverordening alsmede het vereiste van 25% cofinanciering van het 100% lumpsum bedrag voor het project betaald door de aanvrager. Deze cofinanciering moet bestaan uit een financiële bijdrage van minimaal 25% van het totaalbedrag in geld;

Tiende lid

Start bouw is gedefinieerd als het moment dat werkzaamheden aan de fundering van een woning of een complex van woningen aanvangen. Start bouw is in elk geval niet het moment dat voorbereidende grondwerkzaamheden plaatsvinden, zoals het bouwrijp maken van het gebied.

Artikel 6 Subsidievorm Subsidieplafond en Subsidiehoogte

Tweede en derde lid

De genoemde bedragen zijn de bedragen die worden verstrekt in de vorm van een subsidie. Dit zijn de bedragen zonder de verplichte 25% cofinanciering van de gemeente;

Vierde lid

Goedkope koop is gedefinieerd als een betaalbare koopwoning tot € 330.000 V.O.N.. Een betaalbare koopwoning is gedefinieerd als een koopwoning tussen de € 330.000 V.O.N. en € 405.000 V.O.N. (2025 bedragen);

Vijfde en zesde lid

Voor projecten geldt een absoluut maximum subsidiebedrag per gemeenten. Dit absolute maximum wordt bepaald door de verdeling van de woningbouwopgave per gemeente zoals opgenomen in Bijlage 2 van deze regeling.

Artikel 8 Verdelingswijze

Tweede lid

Aanvragen worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Mochten er meer aanvragen binnenkomen in het aanvraagtijdvak dan dat er budget is zullen de laatst ingediende projectvoorstellen afvallen. Deze kunnen in een volgende tranche weer ingediend worden, mits zij aan de dan geldende voorwaarden uit de regeling voldoen.

Artikel 9 Vereisten aanvraag

Derde lid onder e

Bij belangenverstrengeling valt te denken aan financiële belangenverstrengeling, familiale belangenverstrengeling en concurrerende belangenverstrengeling. Uit de overgelegde verklaring moet blijken dat geen sprake is van belangenverstrengeling van de aanvrager ten opzichte van de woningbouwcorporatie of in relatie tot de keuze van het project en of de projectlocatie.

Derde lid onder f

Subsidieverlening aan woningen die vallen onder 'Verkoop onder voorwaarden' is toegestaan. Woningen dienen voor tenminste 15 jaar na ingebruikname behouden te blijven als Verkoop onder voorwaarden. Voor sociale huurwoningen die subsidie hebben ontvangen op grond van deze subsidieverordening, geldt een termijn van twee jaar voor deze verkocht mogen worden als Verkoop onder voorwaarden.

Artikel 10 Weigeringsgronden

Tweede lid

Eén zelfde woning mag voor het aanvragen van subsidie op grond van deze verordening niet in meerdere projecten voorkomen, waardoor meerdere malen subsidie wordt verstrekt voor een zelfde woning. Het moet gaan om zuivere netto woningen per project.

Artikel 13 Verplichtingen verbonden aan de subsidie

Tweede lid

Subsidieverlening aan woningen die vallen onder 'Verkoop onder voorwaarden' is toegestaan. Woningen dienen voor tenminste 15 jaar na ingebruikname behouden te blijven als Verkoop onder voorwaarden. Voor sociale huurwoningen geldt een termijn van twee jaar voor deze verkocht mogen worden als Verkoop onder voorwaarden.

Vierde lid

Een verzoek om uitstel van de start datum van de bouw van het project kan worden aangevraagd voor 1 jaar maar mag nooit de start bouw datum van 31 december 2033 overschrijden. Mogelijke redenen voor het verlenen van uitstel zijn beroeps- en bezwaarprocedures en flora en fauna gerelateerde zaken.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van het Algemeen Bestuur van 17 december 2025,
de secretaris, de voorzitter,*

Bijlage1 Overzicht beschikbare Lump sum bedragen per woning

Bedragen subsidie	Type woning	Sociale huurwoning (DAEB)			Midden-huurwoning	Betaalbare koopwoning		Betaalbare onzelfstandige studenten eenheid
		Eerste aftoppingsgrens	Tweede aftoppingsgrens	Tot liberalisatiegrens		Goedkope koop	Betaalbare koop	
	huur/koopprijs (2025)	<€683	>€683 - €732	>€732 - €900	€900 - €1185	<€330K	€330K - €405K	<€477
Totaal	Stedelijk	€ 16,500	€ 15,500	€ 9,500	€ 11,000	€ 14,000	€ 11,000	€ 7,000
	Overig MRE	€ 15,000	€ 14,000	€ 8,500	€ 10,000	€ 12,500	€ 10,000	€ 6,000
Aan te vragen Subsidie (75%)	Stedelijk	€ 12,375	€ 11,625	€ 7,125	€ 8,250	€ 10,500	€ 8,250	€ 5,250
	Overig MRE	€ 11,250	€ 10,500	€ 6,375	€ 7,500	€ 9,375	€ 7,500	€ 4,500
Cofinanciering gemeenten (25%)	Stedelijk	€ 4,125	€ 3,875	€ 2,375	€ 2,750	€ 3,500	€ 2,750	€ 1,750
	Overig MRE	€ 3,750	€ 3,500	€ 2,125	€ 2,500	€ 3,125	€ 2,500	€ 1,500

- Bij projecten van woningbouwcorporaties kunnen bedragen worden toegewezen voor sociale huurwoningen binnen de drie huurcategorieën (onder de eerste of tweede aftoppingsgrens of liberalisatiegrens), indien deze toewijzing op het moment van de subsidie aanvraag formeel vastligt. Indien de verdeling onbekend is op het moment van de subsidieaanvraag wordt de bijdrage onder de liberalisatiegrens als uitgangspunt genomen voor de subsidie voor sociale huurwoningen.
- Voor betaalbare onzelfstandige studenteneenheden geldt dat de huur niet hoger mag zijn dan de kwaliteitskortingsgrens van dat betreffende jaar, om voor subsidie in aanmerking te komen.
- Stedelijk is gedefinieerd als gelegen op het grondgebied van de gemeente Eindhoven, de gemeente Helmond of de gemeente Veldhoven.
- Voor transformatie projecten geldt dat 75% van de hierboven bedragen uitgekeerd wordt per betaalbare woning of betaalbare studenteneenheid.
- Het totaal aantal onzelfstandige studenteneenheden dat subsidie ontvangt op basis van deze verordening is gelimiteerd op 760.

Bijlage 2 Verdeling van de beschikbare Beethoven convenant middelen per gemeenten

- Elke gemeente kan aanvragen doen voor subsidie op basis van het Convenant Beethoven, in beginsel tot aan het maximum van de toegewezen Beethoven gelden voor die gemeente. Dit is het totaal voor Subsidieverordening Woningbouwversnelling Beethoven Vastgoed Exploitatie Metropoolregio Eindhoven later aan te halen als VEX en Regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven later aan te halen als GREX samen.
- Bij de toetsing van elke aanvraag (VEX) wordt gekeken of deze aanvraag nog binnen de bandbreedte van de betreffende gemeente past, voor de VEX en GREX beschikte middelen samen opgeteld
- Het is niet mogelijk om voor een zelfde project zowel VEX als GREX-subsidie aan te vragen, er wordt vanuit Convenant Beethoven niet gestapeld met subsidies. De aanvragende gemeente zal de keuze moeten maken voor welk instrument er een aanvraag ingediend wordt.
- Het totaal aan beschikbare middelen zal over meerdere openstellingen in meerdere jaren worden verdeeld.

INDICATIEVE MIDDELENVERDELING BEETHOVEN NAAR RATO WOONDEAL *	Beethoven opgave versnelling woningbouw	Beethoven opgave onzelfstandige studenten- huisvesting	Totale woningbouw versnellings- opgave Beethoven	Indicatieve verdeling middelen € 245 mln
REGIO ZUIDOOST-BRABANT	17,000	2,280	19,280	€ 245,000,000
subregio stedelijk gebied Eindhoven	13,530	2,160	15,690	€ 198,380,000
Best	665	25	690	€ 8,788,000
Eindhoven	8,055	1,710	9,765	€ 124,088,000
Geldrop-Mierlo	595	20	615	€ 7,815,000
Helmond	2,430	340	2,770	€ 35,200,000
Nuenen c.a.	305	10	315	€ 4,003,000
Oirschot	260	10	270	€ 3,431,000
Son en Breugel	245	10	255	€ 3,240,000
Veldhoven	710	25	735	€ 9,340,000
Waalre	265	10	275	€ 3,495,000
subregio A2-gemeenten	740	25	765	€ 9,721,000
Cranendonck	210	5	215	€ 2,732,000
Heeze-Leende	120	5	125	€ 1,589,000
Valkenswaard	410	15	425	€ 5,401,000
subregio de Kempen	680	30	710	€ 8,998,000
Bergh	245	10	255	€ 3,240,000
Bladel	310	10	320	€ 4,066,000
Eersel	205	5	210	€ 2,669,000
Reusel-De Mierden	220	10	230	€ 2,923,000
subregio de Peel	1,750	60	1,810	€ 23,001,000
Asten	260	10	270	€ 3,431,000
Durne	405	15	420	€ 5,337,000
Gemeent-Bakel	480	15	495	€ 6,290,000
Laarbeek	275	10	285	€ 3,622,000
Someren	330	10	340	€ 4,321,000

* In deze tabel is de versnellingsopgave uit het Convenant Beethoven verdeeld naar rato van de Woondeelopgave (maart 2023).
De middelen zijn vervolgens met dezelfde verhouding verdeeld. Dit is een indicatieve verdeling, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.
Het bovenstaande bedrag van € 245 mln is inclusief de dekking voor de uitvoeringskosten, waarbij het streven is om deze maximaal op 3% te houden.
De werkelijke verdeling zal afhangen van de 1:21 gehonoreerde subsidieaanvragen die op grond van de Beethovenregelingen worden gedaan.
Van de onzelfstandige studenteneenheden gaat 75% naar Eindhoven, 15% Helmond en 10% naar de overige gemeenten naar rato van de woningbouwopgave.
Alle cijfers en bedragen zijn afgerond.