

VEX-regeling maakt sociaal woonproject Son en Breugel financieel haalbaar



Aan de Van Gentlaan en Breekkerstraat in Son en Breugel verrijzen komend jaar 42 sociale huurwoningen: 25 appartementen en 17 grondgebonden woningen. Daarmee krijgt het Brabantse dorp meer diverse en betaalbare woonruimte voor één- en tweepersoonshuishoudens, iets waar veel behoefte aan is. Dankzij de Financiële Bijdrage Woningbouwversnelling Beethoven Vastgoedexploitatie Metropoolregio Eindhoven (VEX-regeling), onderdeel van het programma Beethoven Wonen, is het project financieel haalbaar geworden. Zonder deze bijdrage was het voor de gemeente niet mogelijk geweest om beide projecten in deze vorm te realiseren.

Beethoven Wonen is een regionaal samenwerkingsprogramma van het Rijk, Metropoolregio Eindhoven, ASML en provincie Noord-Brabant. Met de VEX- en WMRE-regeling helpt het programma gemeenten woningbouwprojecten te versnellen en mogelijk te maken die anders moeilijk of niet van de grond komen. De gemeente Son en Breugel maakte voor dit project succesvol gebruik van de VEX-regeling.

Sociale huurwoningen

In totaal krijgt Son en Breugel met dit nieuwe bouwproject 42 sociale huurwoningen erbij: 25 appartementen aan de Van Gentlaan en 17 grondgebonden woningen aan de Breekkerstraat.

Sociale woningbouw kostendekkend realiseren blijft een uitdaging. Voor Son en Breugel gaf de VEX-bijdrage de doorslag. Wendy Hellings, strategisch beleidsadviseur wonen en ruimtelijke ontwikkeling bij de gemeente Son en Breugel, en Céleste Sibon, gebiedsregisseur bij woonstichting 'thuis, vatten dat als volgt samen:

“De VEX-regeling zorgt voor kansen en zet projecten in beweging.”

Die extra woningen zijn hard nodig in de Brainportregio. Deze kennisregio groeit al jaren harder dan de rest van het land. Waar de Nederlandse bevolking de afgelopen jaren met gemiddeld 0,6% per jaar groeide, lag de bevolkingsgroei in Zuidoost-Brabant op 0,9%. De regio krijgt er hierdoor procentueel 0,3% meer inwoners per jaar bij dan het landelijke gemiddelde (bron: Brainport Monitor, Brainport Eindhoven). De woningnood die in heel Nederland gevoeld wordt, speelt daarom hier nog meer.

Ervaringen uit de praktijk

De ervaringen uit Son en Breugel laten zien hoe de VEX-regeling ook kleinere gemeenten kan helpen om woningbouwprojecten mogelijk te maken. Tegelijk blijkt uit de praktijk dat een goede voorbereiding belangrijk is om de regeling optimaal te benutten.

Hellings en Sibon noemen daarbij ook een aantal aandachtspunten voor kleinere gemeenten. Om voor de VEX-regeling in aanmerking te komen, moest het project uit minimaal 40 woningen bestaan. Voor kleinere gemeenten vraagt dat soms om creatieve oplossingen. In Son en Breugel werden daarom de projecten aan de Van Gentlaan en Breeakkerstraat samengevoegd, zodat de gemeente gebruik kon maken van de VEX-regeling. De VEX-regeling stimuleert gemeenten om snel van plan naar uitvoering te gaan. Voor het project in Son en Breugel betekende dat wel een krappe voorbereidingstijd. “We konden nog geen contract met de bouwende partij sluiten. Er was namelijk eerst veel onderzoek nodig bij de Breeakkerstraat”, zegt Céleste Sibon, gebiedsregisseur bij woonstichting ‘thuis.

Bij woningbouwprojecten worden vaak al in een vroeg stadium kosten gemaakt. Dat hoort bij de voorbereiding van een ontwikkeling, maar vraagt ook om investeringen voordat zekerheid bestaat over een financiële bijdrage. “Voordat het project überhaupt van start kon, hadden we al flink kosten gemaakt, terwijl we niet zeker wisten of we de gevraagde financiële bijdrage zouden krijgen. En hoe langer het duurt, hoe meer risico je loopt. Zeker in deze tijd dat de bouwkosten zelfs binnen een jaar al flink oplopen, kan enkele maanden vertraging het verschil maken dat je financieel niet meer uitkomt”, zegt Céleste Sibon.

Ondanks deze aandachtspunten zijn Hellings en Sibon positief over de regeling. Met een goede voorbereiding biedt de VEX-regeling ook kleinere gemeenten kansen om woningbouwprojecten mogelijk te maken en projecten verder te brengen.

Oplevering

Alle woningen aan de Van Gentlaan en Breeakkerstraat vallen onder sociale huur tot maximaal de tweede aftoppingsgrens (op dit moment € 764,14). “We starten in 2027 met de bouw van de woningen en verwachten die in 2028 op te leveren”, zegt Sibon. Hellings knikt. “Het is natuurlijk even afwachten of er nog juridische procedures komen die vertraging kunnen opleveren, maar de participatie met omwonenden verliep tot nu toe positief.” Zo draagt het project bij aan een gevarieerder aanbod van sociale huurwoningen voor kleine huishoudens in Son en Breugel.

De woningen zijn zowel voor jong als oud. “We wilden niet specifiek voor ouderen of jongeren bouwen, de woningen zijn voor iedereen omdat we geloven in diversiteit. De focus lag op kleine huishoudens, zodat er in de gemeente meer keus is voor deze groep.” Sibon

knikt. “Mensen kunnen zo zelf kiezen wat voor type woning bij hen past, ook als ze afhankelijk zijn van sociale huur.”

Samenwerking

Naast Beethoven Wonen is ook WoonST een belangrijke samenwerking voor dit project geweest. Elf woningcorporaties en twaalf gemeenten uit het Stedelijk Gebied Eindhoven werken samen met als doel sneller betaalbare, duurzame en sociale woningen te bouwen. Het bijzondere aan die samenwerking is dat er wordt ingezet op standaardisatie. Dat maakt bouwen sneller en goedkoper, iets dat hard nodig is om de wooncrisis te lijf te gaan.

Woningcorporaties kopen deze standaardwoningen samen in en daardoor wordt de prijs lager. Het scheelt ook tijd omdat toetsing aan het bouwbesluit eigenlijk niet meer nodig is. Binnen de standaardwoningen zijn nog wel variaties mogelijk in details, bijvoorbeeld afwerking of gevelkleur.

WoonST wil tot 2030 in totaal 750 eengezinswoningen en 1.750 gestapelde woningen toevoegen aan de regio. De 42 appartementen en huizen aan Van Gentlaan en Breekkerstraat in Son en Breugel zijn daar onderdeel van.

Meer informatie

Wilt u meer weten over Beethoven Wonen of wat het programma voor een project in uw gemeente kan betekenen? Bekijk de [pagina over Beethoven Wonen](#) of neem contact op met het ondersteuningsteam via beethovenwonen@metropoolregioeindhoven.nl.



Beeld: impressies van de projecten aan de Van Gentlaan en Breekkerstraat. Aan de voorlopige ontwerpen in dit artikel kunnen geen rechten worden ontleend. De ontwerpen kunnen door juridische procedures nog wijzigen.