

Raadsvoorstel Fondsvorming in de Metropoolregio Eindhoven

Waalre, 11 november 2025

Vergaderdatum:	9 december 2025
Voorstelnummer:	2025-81
Zaaknummer:	1076580
Portefeuillehouder:	S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller:	Katrin Schellekens
Naam voorstel:	Voorstel tot het indienen van een zienswijze op de fondsvorming in de Metropoolregio Eindhoven
Grondslag raadsbesluit:	Artikel 25.2.b van de Gemeenschappelijke Regeling Metropoolregio Eindhoven 2024 schrijft voor dat raden in de gelegenheid gesteld moeten worden wensen en bedenkingen in te dienen bij besluiten over de structuur van de gemeenschappelijke regeling

Voorgesteld besluit

1. Via bijbehorende concept-zienswijzebrief wensen en bedenkingen in te dienen bij het Algemeen Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven op hun voornemen tot het oprichten van de Fondsbeheer B.V., de Woonfonds B.V. en de Bestuursstichting Woonfonds.

Onderwerp

Fondsvorming in de Metropoolregio Eindhoven

Voorstel

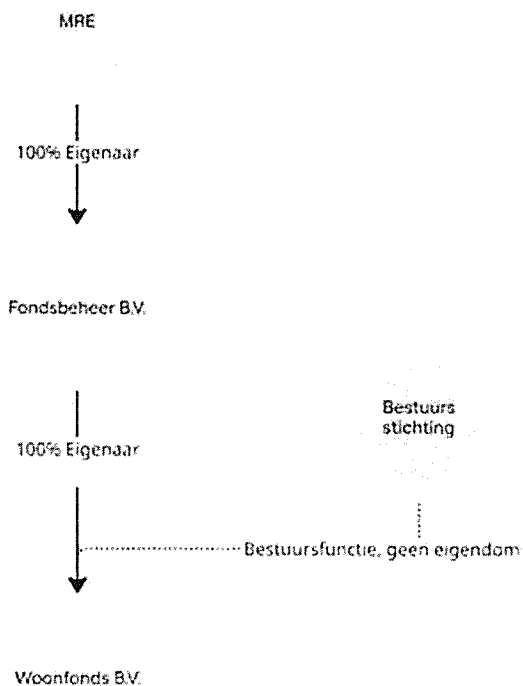
Via bijbehorende concept-zienswijzebrief wensen en bedenkingen in te dienen bij het Algemeen Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven op hun voornemen tot het oprichten van de Fondsbeheer B.V., de Woonfonds B.V. en de Bestuursstichting Woonfonds.

Inleiding

In het convenant Beethoven (28 maart 2024) is afgesproken de realisatie van 17.000 (extra) woningen en 2.280 aanvullende studenteneenheden te versnellen. In het verlengde hiervan is door het Algemeen Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven op 2 juli 2025 de Verordening Woningbouwversnelling Beethoven Vastgoed Exploitatie (VEX) MRE vastgesteld. In dezelfde periode is ook door het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de direct hiermee samenhangende Regeling specifieke uitkering woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven(verder MRE) ingesteld voor publieke tekorten op een grondexploitatie. In de 1e tranche voor het doen van aanvragen van subsidie uit de VEX is in samenwerking met Wooninc, een aanvraag gedaan voor het project Brabantiapark. Indien toekenning plaatsvindt informeren wij u hierover. De gemeente Waalre heeft op dit moment geen negatieve grondexploitatie die voldoet aan de voorwaarden en dus is hiervoor in deze tranche geen aanvraag ingediend omdat de lopende woningbouwplannen niet passen binnen de gestelde voorwaarden. De openstelling van de 2e tranche is in het voorjaar van 2026 voorzien. Bij elk project bekijken we of hiervoor in een volgende tranche een aanvraag kan worden gedaan.

De daadwerkelijke beschikbaarstelling van de met deze afspraak gemoeide private gelden vindt aan het eind van de realisatie van de woningen plaats. Dat betekent dat "de techniek" moet worden georganiseerd om de, in dit geval, private cofinanciering aan het einde van ieder bouwproject ook daadwerkelijk bij de desbetreffende gemeente te krijgen. Daartoe wil het Algemeen Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven de Woonfonds B.V. en de Bestuursstichting Woonfonds oprichten.

Gezien het belang van onze Brainportregio en de al eerder bij de MRE in beheer gebrachte fondsen is het voorstel om gelijktijdig de "moeder" Fondsbeheer B.V. op te richten waaronder de Woonfonds B.V. en mogelijke andere (toekomstige) fondsen worden ondergebracht. Op deze manier ontstaat een opschaalbare en eenduidige fondsbeheerstructuur binnen de MRE-samenwerking.



Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is tweeledig:

- Het technisch mogelijk maken van de beschikbaarstelling aan gemeenten van de private cofinanciering van de Wonen VEX regeling;
- Een opschaalbare en eenduidige fondsenbeheerstructuur binnen de MRE-samenwerking.

Argumenten

1.1 De voorgestelde structuur van het fondsbeheer faciliteert het doorgeleiden van private cofinanciering van het regionale bedrijfsleven naar de MRE-gemeenten.

De Beethoven afspraken over woningbouwversnelling door interventie in de vastgoedexploitatie vormen de directe aanleiding voor de inrichting van een fondsbeheerstructuur binnen de MRE-samenwerking.

De middelen voor deze interventie komen tot stand door bijdragen van gemeenten en het regionale bedrijfsleven, in dit specifieke geval betreft dit enkel één private partner. De voorgestelde structuur is er onder andere op gericht om de private cofinanciering onder zo optimaal mogelijke juridische en fiscale condities voor de MRE-gemeenten beschikbaar te krijgen. De gesprekken over fiscaliteit met de belastingdienst zijn opgestart. De gesprekspartners bij de belastingdienst zijn ook betrokken bij de eerder gemaakte vergelijkbare afspraken over het Brainport Partnerfonds en het Regionaal Mobiliteitsfonds MRE. De MRE wordt in deze gesprekken ondersteund door BDO.

Mochten er in de toekomst nog met Beethoven vergelijkbare deals volgen dan maakt het positioneren van de Woonfonds B.V. als eerste dochtermaatschappij onder de moedermaatschappij Fondsbeheer B.V. het gemakkelijk(er) om ook het beheer van toekomstige

stige fondsen in deze structuur onder te brengen.

1.2 De publieke zeggenschap is geborgd.

Het realiseren van woningen is een maatschappelijke opgave, waarbij publieke zeggenschap, c.q. betrokkenheid van de MRE-gemeenten gewenst is. De benodigde -inhoudelijke- subsidieregelingen zijn in de zomerperiode door het ministerie en het Algemeen Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven vastgesteld.

In de voorgestelde structuur is ook de betrokkenheid van de MRE-gemeenten bij het (technisch) fondsbeheer geborgd. Het eigendom van de beide B.V.'s ligt volledig bij het Regionaal Openbaar Lichaam MRE. Het benoemingsrecht voor de besturen van beide B.V.'s ligt bij het Algemeen Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven. Dat geldt ook voor 4 van de 5 bestuurszetels van de Bestuursstichting Woonfonds. De 5e bestuurszetel is gekoppeld aan de private partner.

1.3 De voorgestelde structuur minimaliseert de risico's voor de MRE-gemeenten.

Door onderbrenging van elk (potentieel) fonds in een separate B.V. worden financiële en juridische risico's geïsoleerd. Daardoor kunnen potentiële andere fondsen niet worden geraakt. Ook minimaliseert het eventuele risico's voor de MRE-samenwerking (met een beperkte begrotingsomvang) en daarmee voor de 21 in de MRE samenwerkende gemeenten.

Overigens is in het specifieke geval van het Woonfonds VEX het financiële risico sowieso beperkt omdat ieder aanvragende gemeente zelf 25% financiert en cofinanciering pas na gereedkomen van het project worden verstrekt.

1.4 Alternatieve constructies zijn verkend

De volgende alternatieve constructies zijn verkend en afgevalen:

- Onderbrenging van de private bijdrage voor de VEX-maatregel in het Brainport Partnerfonds. Omdat er in dit geval sprake is van de bijdrage van slechts één bedrijf heeft dit geen meerwaarde. Aan het Brainport Partnerfonds nemen veel meer bedrijven deel.
- Geen overkoepelende B.V. oprichten. Dat betekent dat voor ieder toe te voegen te beheren fonds opnieuw een juridische, fiscale en administratieve toetsing plaats zou moeten vinden. Daarnaast zou dit betekenen dat eventuele geschillen direct doorwerken naar de MRE, waar daar met een overkoepelende B.V. een buffer tussen zit.
- Een directe B.V.-structuur met Raad van commissarissen. Het betrekken van (private) partners in een raad van commissarissen (RvC) biedt in de praktijk een indirecte en weinig gedetailleerde vorm van inzicht. Het toevoegen van een bestuursstichting en het daarin beschikbaar stellen van één zetel in het stichtingsbestuur aan (private) partners maakt het mogelijk om inzicht te geven, zonder dat dit doorslaggevende invloed impliceert.

Gelet op de nadelen van bovengenoemde constructies is gekozen voor de structuur met een moederfonds B.V., dochterfonds B.V. en een bestuursstichting.

1.5 De raden van de MRE-gemeenten worden gevraagd om zienswijze te geven bij de voorgenomen oprichting van beide B.V.'s en de stichting.

Het Algemeen Bestuur heeft op 22 oktober 2025 kennisgenomen van het voornemen om de bestuursstichting en beide besloten vennootschappen op te richten. Het Algemeen Bestuur wil dit voor een zienswijzeprocedure voorleggen aan de raden van de deelnemende gemeenten. Daarmee wordt invulling gegeven aan art. 25.2.b van de Gemeenschappelijke Regeling Metropoolregio Eindhoven 2024.

Kanttekeningen

1.1 *Er zijn bij de MRE-samenwerking nog andere fondsen in beheer.*

De Metropoolregio Eindhoven beheert al jaren het Stimuleringsfonds. Dit fonds is beperkt van omvang en wordt jaarlijks gevoed door de MRE-gemeenten. Vrij recentelijk zijn hier nog twee fondsen aan toegevoegd. De RegioDeal "Thuis in Brainport" is een fonds dat zich richt op een beperkte set concrete projecten en heeft een beperkte looptijd. Het Regionaal Bereikbaarheidsfonds MRE is een fonds gevoed door de MRE-gemeenten, dat ook dienst doet als "doorgeefluik" naar gemeenten van middelen die beschikbaar worden gesteld vanuit het door het regionale bedrijfsleven, via het Brainport Partnerfonds, gevoede Bereikbaarheidsfonds Brainport. De relatief beperkte omvang en het karakter van het Stimuleringsfonds en Regio Deal "Thuis in Brainport" maken het niet logisch en noodzakelijk om deze onder te brengen de voorgestelde beheersstructuur. Gezien de financiële omvang in relatie tot de reguliere MRE-begroting en de potentiële looptijd van het Regionaal Bereikbaarheidsfonds MRE ligt een verkenning naar de meerwaarde van onderbrenging van dit fonds in de voorgestelde B.V.-beheerstructuur voor de hand.

1.2 *De exacte invulling van de bestuursposten in beide B.V.'s en de stichting is nog niet bekend.*

De oprichting van twee B.V.'s en de bestuursstichting brengt de nodige bestuursposten met zich mee die door het Algemeen Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven, in verbinding tot de MRE-gemeenten moeten worden ingevuld. Bij de bestuursstichting betreft dat vier zetels (de vijfde wordt ingevuld door de private partner), bij beide B.V.'s wordt het aantal bestuurszetels nog door het Algemeen Bestuur van de MRE nader bepaald. De door de MRE beschikbare documentatie geeft geen uitsluitsel over hoe de selectie van kandidaat bestuurders plaatsvindt. Vandaar dat in de concept-zienswijze wordt voorgesteld hiervoor aan te sluiten bij de grootste gemene deler van het bij de deelnemende gemeenten geldende deelnemingenbeleid. Over het algemeen gaat het dan over een keuze die onafhankelijkheid en deskundigheid waarborgt.

Kosten en dekking

Personele consequenties

Het geven van opvolging aan de voorgestelde inrichting van het fondsbeheer ligt primair bij de MRE-werkorganisatie. De personele inzet voor deelnemende gemeenten is in dit verband naar verwachting zeer beperkt en past daarom binnen de formatie die hiervoor in onze gemeente beschikbaar is.

Financiële consequenties

Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeente (zoals verhoging van de inwonerbijdrage) verbonden aan de oprichting van beide B.V.'s en bestuursstichting, c.q. deze inrichting van het fondsbeheer binnen de MRE-samenwerking.

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Burgerparticipatie

Niet van toepassing

Inclusieve samenleving

Niet van toepassing

Communicatie

De communicatie over deze inrichting van het fondsbeheer wordt in beginsel verzorgd door de Metropoolregio Eindhoven.

Op 26 november is/wordt voor college- en raadsleden door de Metropoolregio Eindhoven een webinar georganiseerd waarin het voorstel nader wordt toegelicht en waar eventuele vragen worden beantwoord.

Na besluitvorming door uw raad zal uw zienswijzebrief naar de Metropoolregio Eindhoven worden verzonden.

Vervolgprocedure en planning

- Zienswijzeperiode: van 23 oktober 2025 tot en met 23 januari 2026
- Webinar voor college- en raadsleden: 26 november 2025
- Dagelijks Bestuur, verzending overzicht wensen en bedenkingen, reactienota en definitief voorstel aan colleges en raden: 9 februari 2026
- Algemeen Bestuur: 25 februari 2026

Hierna volgt de implementatie, waaronder de formele oprichting van beide B.V.'s en de bestuursstichting en de bemensing van de benodigde bestuursposten.

Evaluatie

De door beide B.V.'s en de bestuursstichting op te stellen jaarstukken worden door het Dagelijks Bestuur ter bespreking in het Algemeen Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven geagendeerd.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

- Aanbiedingsbrief wensen en bedenkingen inrichting fondsmanagement
- Concept akte van oprichting Fondsbeheer B.V.
- Concept akte van oprichting Woonfonds B.V.
- Concept akte van oprichting Bestuursstichting
- Memo voorgenomen B.V. structuur fondsen MRE
- KS1076580 Concept zienswijzebrief Fondsvorming Metropoolregio Eindhoven

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,



mr. drs. R.L. Franken,

burgemeester,



M.F. Oosterveer