

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Wensen en bedenkingen oprichting MRE Fondsbeheer B.V., Woonfonds B.V. en Bestuurstichting Woonfonds
Registratienummer:	3376601
Op voorstel B&W d.d.:	18 november
Datum vergadering:	27 januari 2026
Portefeuillehouder:	M. Vrijnssen - de Corte
Rol gemeenteraad:	Besluitvormend

Voorstel in het kort

Wensen en bedenkingen te geven op het door het Algemeen Bestuur van de MRE ingebrachte voorstel tot het oprichten van de Fondsbeheer B.V., de Woonfonds B.V., en de Bestuurstichting Woonfonds door bijgevoegde concept-zienswijzebrief naar voren te brengen bij het Algemeen Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven (MRE).

Samenvatting

Het Algemeen Bestuur MRE heeft het voornemen om twee BV's en een stichting op te richten voor het beheer van de (private) middelen die bedoeld zijn om de realisatie van 17.000 (extra) woningen en 2.280 aanvullende studenteenheden te versnellen. Het Algemeen Bestuur van de MRE is bevoegd tot deze oprichting, maar dient voorafgaand aan het besluit de raden van de deelnemende gemeenten in de gelegenheid te stellen hun wensen en bedenkingen ter kennis van het Algemeen Bestuur te brengen.

Bijlagen

1. Concept akte van oprichting (Fondsbeheer B.V.)
2. Concept akte van oprichting (Woonfonds B.V.)
3. Concept akte van oprichting (Bestuurstichting)
4. Memo voorgenomen B.V. structuur fondsen MRE
5. Aanbiedingsbrief Wensen en Bedenkingen inrichting Fondsmanagement MRE
6. Concept Raadsbesluit
7. Concept zienswijze

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

In het convenant Beethoven (28 maart 2024) is afgesproken de realisatie van 17.000 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* ingesteld en is de 1e tranche voor het doen van aanvragen voor gemeenten opengesteld. De openstelling van de 2e tranche is in het voorjaar van 2026 voorzien.

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 kunnen krijgen. Daartoe is het Algemeen Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven voornemens om de Woonfonds BV en de Bestuurstichting Woonfonds op te richten. Gezien het belang van de Brainportregio en de al eerder bij de MRE in beheer gebrachte fondsen is het MRE-voorstel om gelijktijdig de "moeder" Fondsbeheer BV op te richten waaronder de Woonfonds BV en mogelijke andere (toekomstige) fondsen worden ondergebracht. Op deze manier ontstaat een opschaalbare en eenduidige fondsbeheerstructuur binnen de MRE-samenwerking.

In dit raadsvoorstel gaat het om de oprichting van de juridische entiteiten die de MRE aangewezen acht voor het subsidiëren van publieke en private rechtspersonen om de woningbouw in de Metropoolregio Eindhoven te bevorderen, al dan niet via het innen en ontvangen van gelden van private rechtspersonen (het doel van de WoonfondsBV, waarover de Stichting het bestuur voert).

Waarom

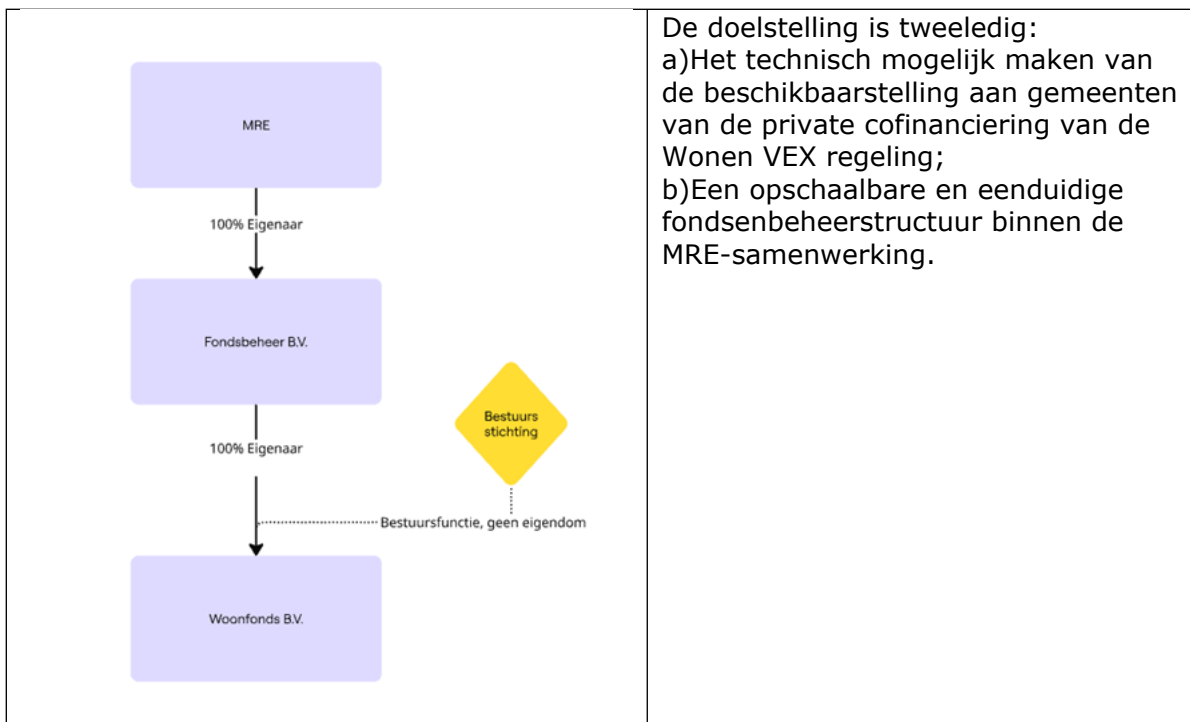
Het Algemeen Bestuur MRE is bevoegd om (onder andere) vennootschappen en stichtingen op te richten (art 5.1.c GR MRE). Art 31a Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr) stelt dat een besluit hiertoe niet eerder wordt genomen dan nadat de raden van de deelnemende gemeenten een ontwerpbesluit is toegezonden en in de gelegenheid zijn gesteld hun wensen en bedenkingen ter kennis van het algemeen bestuur van het openbaar lichaam te brengen.

Art 25.2.b GR MRE stelt hetzelfde en verbindt hieraan een termijn van minimaal 8 weken.

Op 27 oktober 2025 is het voorstel met bijlagen ontvangen. In de aanbiedingsbrief verzoekt het Dagelijks Bestuur uiterlijk 23 januari eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Besluitvorming door het Algemeen Bestuur is voorzien op 25 februari 2026.

De reactietermijn (13 weken) voldoet ruim aan het gestelde minimum omdat ook rekening is gehouden met een kerstreces. Met het oog op de deadline is het gewenst dat uw raad het voorstel op 16 december 2025 behandelt en eventuele wensen en bedenkingen meegedeelt. In geval van uitstel zal de concept reactie op basis van de behandeling van de adviescommissie (13/16 januari 2026) worden verstuurd, onder voorbehoud van definitieve besluitvorming door uw raad (27 januari 2026).

Opzet en doel



2. Voorstel

1. Wensen en bedenkingen op het door het Algemeen Bestuur van de MRE ingebrachte voorstel tot het oprichten van de Fondsbeheer B.V., de Woonfonds B.V. en de Bestuurstichting Woonfonds door de bijgevoegde concept-zienswijzebrief naar voren te brengen bij het Algemeen Bestuur van de MRE.

3. Beoogd effect

De opvatting van de gemeenteraad formeel over te brengen op de door de MRE voorgestelde fondsen en bestuurstichting.

4. Argumenten

De voorgestelde argumenten vormen een onderbouwing voor het MRE-voorstel

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

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

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 adviesbureau 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 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 MRE vastgesteld. In de voorgestelde structuur is ook de betrokkenheid van de MRE-gemeenten bij het (technisch)fondsbeheer geborgd. Het eigendom van beide BV's ligt volledig bij het Openbaar Lichaam MRE. Het benoemingsrecht voor de besturen van beide BV's ligt bij het Algemeen Bestuur van de MRE. Dat geldt ook voor 4 van de 5 bestuurszetels van de Bestuurstichting Woonfonds.

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

Door onderbrenging van elk (potentieel) fonds in een separate BV worden financiële en juridische risico's verkleind. 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.

1.4 Alternatieve constructies zijn verkend

Art 31a Wgr stelt dat de oprichting van (onder andere) vennootschappen en stichtingen in het bijzonder aangewezen moeten worden geacht voor de behartiging van het daarmee dienend openbaar belang. De volgende alternatieve constructies zijn door de MRE verkend en afgevalen:

- a) onderbrenging van de private bijdrage voor de VEX-maatregel in het Brainport Partnerfonds: Het Brainport Partnerfonds is er onder andere op gericht om bijdragen van meerdere regionale bedrijven bijeen te brengen. In het geval van het Woonfonds VEX is de private bijdrage afkomstig van één bedrijf, waardoor onderbrenging in de Brainport Partnerfonds-systematiek volgens MRE geen meerwaarde heeft.
- b) Geen overkoepelende B.V. 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 nu met een overkoepelende B.V. een buffer tussen zit.
- c) Directe B.V.-structuur met Raad van Commissarissen. Het betrekken van (private)partners in een RvC biedt in de praktijk een indirecte en weinig gedetailleerde vorm van inzicht. Het toevoegen van een bestuurstichting 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.

5. Kanttekeningen

De onderstaande kanttekeningen 1.1 tot en met 1.5 vormen de voorgestelde wensen en bedenkingen. Kanttekening 1.6 leidt niet tot wensen en bedenkingen.

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

De MRE beheert al jaren het Stimuleringsfonds. Dit fonds is beperkt van omvang en wordt jaarlijks gevoed door MRE-gemeenten. Via de MRE begroting en jaarrekening oefenen de MRE-gemeenten controle uit op dit fonds. Het is niet gewenst dat deze middelen vermengd worden met andere fondsen. De B.V. structuur in het voorstel is daarentegen juist bedoeld om vermenging van financiële stromen te voorkomen.

Vrij recentelijk zijn nog twee fondsen in beheer van de MRE gekomen. De RegioDeal "Thuis in Brainport" is een fonds dat zich richt op een beperkte set concrete projecten en heeft een beperkte looptijd. De relatief beperkte omvang en het karakter van de RegioDeal "Thuis in Brainport" maken het eveneens niet logisch en noodzakelijk om dit onder te brengen in de voorgestelde beheersstructuur.

Het Regionaal Bereikbaarheidsfonds MRE is een fonds gevoed door MRE-gemeenten, dat ook dienstdoet als "doorgeefluik" naar gemeenten van middelen die beschikbaar gesteld worden vanuit het door het regionale bedrijfsleven, via Brainport Partnerfonds, gevoede Bereikbaarheidsfonds Brainport. 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 de onderbrenging van dit fonds in de voorgestelde B.V.-beheersstructuur voor de hand.

1.2 Het risico is niet gekwantificeerd.

In het voorstel (Memo voorgenomen BV structuurfondsen MRE) wordt onder 7.3 Financiële aandachtspunten genoemd:

- Risico's: Risico's van de verschillende fondsen mogen niet landen bij de MRE of haar gemeenten. De structuur borgt dat de financiële risico's worden geïsoleerd van de MRE.

Dit aandachtspunt wordt onderschreven. Niettemin vraagt dit nadere aandacht omdat het voorstel de eventuele risico's niet nader gekwantificeerd. De MRE wordt 100% eigenaar van de "moeder" B.V. en de "dochter" B.V. Het is niet wenselijk dat de risico's van deze BV's (zoals tekorten) via de risicoparaagraaf in de MRE-begroting worden afgedekt.

1.3 Verantwoording van de financiële middelen uit het fonds en het beheer van het fonds is gewenst om de controlerende rol uit te kunnen oefenen.

De gemeenteraad heeft in het voorgestelde construct een controlerende taak. Om hier goed invulling aan te geven mag verwacht worden dat er periodiek gerapporteerd wordt over het beheersfonds en de financiële stromen die daarbinnen plaatsvinden. Dit gebeurt door de agendering van jaarstukken van de beide B.V.'s en de bestuurstichting in het Algemeen Bestuur MRE en verzending hiervan naar de raden.

1.4 De exacte invulling van de bestuursposities 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 bestuursposities met zich mee die door het Algemeen Bestuur van de MRE, 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 beschikbaar gestelde documentatie geeft geen uitsluitsel over hoe de selectie van kandidaat bestuurders plaatsvindt. De MRE kent geen vastgesteld deelnemingenbeleid.

Deelname in de functie van bestuurder in een dergelijke B.V., door een lid van het college of van de gemeenteraad, kan politiek- bestuurlijke risico's met zich meebrengen. Er kunnen rolconflicten of discussie over functievermenging ontstaan. Dit moet zoveel mogelijk worden voorkomen. De bestuurder van een B.V. of stichting is namelijk verplicht het belang van de B.V. of stichting te dienen. Dit belang kan conflicterend zijn met het gemeentelijk belang van de wethouder of de gemeenteraad.

Voorstelbaar is dat de MRE het deelnemingenbeleid van de 21 gemeenten, voor zover aanwezig, laat meewegen en hierin de grootste gemene deler opzoekt. Het gaat met name om onafhankelijkheid en deskundigheid.

1.5 Meer inzicht in de samenhang van de regelingen en entiteiten is gewenst.

Binnen de MRE zijn er diverse entiteiten. De verschillende entiteiten hebben verschillende doelen. Een deel is in publieke handen, een deel in private handen. Op dit moment is er onvoldoende inzicht in de verhoudingen tussen deze entiteiten. In het kader van begrijpelijkheid, werkbaarheid en navolgbaarheid is het daarom wenselijk dat de MRE de samenhang tussen de entiteiten inzichtelijk maakt.

1.6 Zijn er nog andere risico's?

Er is aangegeven dat er ook aandacht moet zijn voor de risico's van cofinanciering voor de Beethovenregelingen. Het ging bijvoorbeeld over staatssteun en transparantie. Daarbij is aangegeven dat dit een risico was in de uitwerking van de regelingen, en dit is dus niet direct aan de orde bij de oprichting van de B.V.'s en stichting.

6. Financiën

Het uitgangspunt (in het MRE voorstel) is dat de verschillende fondsen moeten kunnen voorzien in hun eigen uitvoeringskosten. Het voorgestelde construct zorgt dan ook niet voor verhoging van de kosten voor gedegen fondsbeheer.

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

7. Juridische aspecten

Het Algemeen Bestuur van de MRE is bevoegd om (onder andere) vennootschappen en stichtingen op te richten (art 5.1.c GR MRE). Art 31a van de Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr) stelt dat een besluit hiertoe niet wordt genomen dan nadat de gemeenteraden van de deelnemende gemeenten een ontwerpbesluit is toegezonden en in de gelegenheid zijn gesteld om hun wensen en bedenkingen ter kennis van het algemeen bestuur van het openbaar lichaam te brengen. Art 25.2.b GR MRE stelt hetzelfde en verbindt hieraan een termijn van minimaal acht weken.

Gelet op de relatief korte tijd die beschikbaar is voor het ophalen van wensen en bedenkingen is niet beoordeeld of de oprichting van de betreffende entiteiten benodigd en doelmatig is. Dit is ter beoordeling van de MRE. Besluitvorming tot oprichting kan in het beginsel ook niet worden tegengegaan, nu MRE deze bevoegdheid op basis van haar statuten heeft. Enige voorbehoud is het voorleggen van het voornemen voor wensen en bedenkingen dat middels dit voorstel wordt gefaciliteerd.

8. Relatie Ontwikkelagenda

Dit voorstel past in de lijn om te investeren in regionale samenwerking en het vergroten van de kans tot het aantrekken van cofinanciering. Dit voorstel is ondersteunend aan de financiering van onze schaalsprong.

9. Communicatie en burgerparticipatie

De communicatie over deze inrichting van het fondsbeheer wordt verzorgd door de MRE. Op 26 november is/wordt voor college- en raadsleden door de MRE 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 MRE worden verzonden.

10. Vervolg en evaluatie

- 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 de beide B.V.'s en de bestuursstichting en de bemensing van de benodigde bestuursposities.

Burgemeester en wethouders van Deurne,
De secretaris, De burgemeester,

R.R.M. Halffman G.T. Buter