

RAADSVOORSTEL

Onder verantwoordelijkheid van T.M. Heldens
R. Groenewoud

Onderwerp Indienen zienswijze op de fondsvorming in de Metropoolregio
Eindhoven MRE

Zaaknummer 0000420114

Programma 1

Voorstelnummer Rv 26.05

Rondetafelgesprek 12 januari 2026

Opiniërende/Besluitvormende
raad: 26 januari 2026

Aan de raad,

Wat houdt het voorstel in het kort in (max 4 regels):

Via bijbehorende concept-zienswijzebrief kan de gemeenteraad wensen en bedenkingen indienen bij het Dagelijks Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven op hun voornemen tot het oprichten van een Fondsbeheer-structuur MRE door de oprichting van de Fondsbeheer B.V., de Woonfonds B.V. en de Bestuursstichting Woonfonds.

Wat is het probleem / waarom moet de raad hierover een besluit nemen?

De raden van de MRE-gemeenten worden gevraagd om zienswijze te geven bij de voorgenomen oprichting van de Fondsbeheer B.V., de Woonfonds 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.

Eerdere besluitvorming over dit onderwerp:

N.V.T.

Wat zegt het raadsprogramma hierover en/of welke kaders heeft de raad hierover al meegegeven?

N.V.T.

Toelichting op het voorstel:

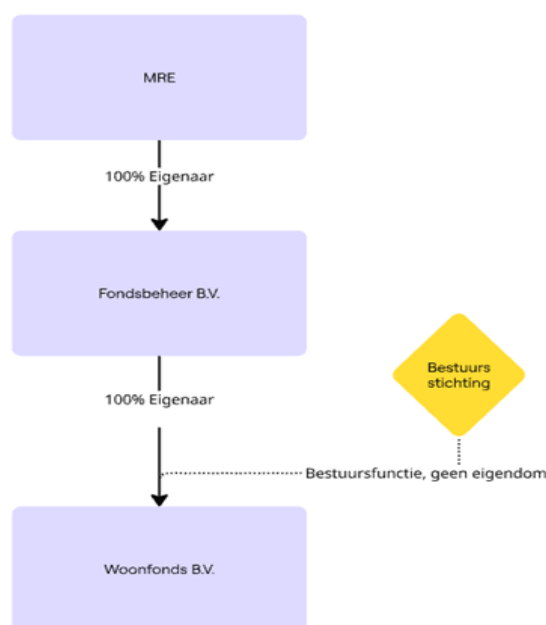
In het convenant Beethoven (28 maart 2024) is afgesproken de realisatie van 17.000 (extra) woningen en 2.280 aanvullende studenteneenheden te versnellen. In het verlengde hiervan is

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 (GREX) en is de 1e tranche voor het doen van aanvragen voor gemeenten opengesteld.

De gemeente Heeze-Leende heeft voor de zogenaamde VEX-regeling onlangs een aanvraag ingediend voor een bijdrage specifiek bedoeld voor de bouw van sociale huurwoningen. Het betreft een vast bedrag per woning. De gemeente Heeze-Leende heeft op dit moment geen negatieve grondexploitatie die voldoet aan de voorwaarden van de zogenaamde GREX-regeling 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 BV 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 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.



Wat zijn de argumenten om dit zo te gaan doen?

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 (een accountants- en adviesorganisatie).

Mochten er in de toekomst nog meer met Beethoven vergelijkbare deals volgen dan maakt het positioneren van de Woonfonds BV als eerste dochtermaatschappij onder de moedermaatschappij Fondsbeheer BV 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 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 BV's ligt volledig bij het Regionaal Openbaar Lichaam MRE. Het benoemingsrecht voor de besturen van beide BV's ligt bij het Algemeen Bestuur van 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 BV 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 wordt verstrekt.

2.1 De raad en het college worden gevraagd om zienswijze te geven bij de voorgenomen oprichting van beide BV's en de stichting.

Zowel de raad als het college worden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze naar voren te brengen. Het college heeft besloten om de raad voor te stellen een zienswijze in te dienen. Als de raad instemt met dit voorstel, dan stelt het college voor om namens het gemeentebestuur (raad en college) het Dagelijks Bestuur MRE via bijgaande brief te informeren.

Wat willen we met dit voorstel bereiken (beoogd resultaat)?

We willen bereiken dat:

- Het technisch mogelijk wordt om de private cofinanciering van de Wonen VEX regeling aan gemeenten beschikbaar te stellen;
- Er een opschaalbare en eenduidige fondsenbeheerstructuur binnen de MRE-samenwerking wordt ingericht.

Zijn er alternatieve mogelijkheden overwogen? Zo ja welke?

Alternatieve constructies zijn verkend.

Art 31a Wgr stelt dat de oprichting van (onder andere) vennootschappen en stichtingen in het bijzonder aangewezen moet worden geacht voor de behartiging van het daarmee te dienen openbaar belang. De volgende alternatieve constructies zijn 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-systeem geen meerwaarde heeft.
- b) Geen overkoepelende BV. Dat betekent dat voor iedere 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 BV een buffer tussen zit.
- c) Directe BV-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.

Welke beleidsmatige of juridische consequenties heeft dit voorstel?

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. 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 BV structuur in het voorstel is daarentegen juist bedoeld om vermenging van financiële stromen te voorkomen.

Vrij recentelijk zijn nog twee fondsen onder beheer van de MRE gekomen.

De Regio Deal "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 Regio Deal "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 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.

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 BV-beheerstructuur voor de hand.

1.2 Het risico is niet gekwantificeerd.

In het voorstel 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 financiële risico's worden geïsoleerd van de MRE*

Dit aandachtspunt wordt onderschreven. Niettemin vraagt dit aandacht omdat het voorstel de eventuele risico's niet nader kwantificeert. De MRE wordt 100% eigenaar van de "moeder" BV en de "dochter" BV. Het is niet wenselijk dat de risico's in deze BV's via de risicoparagraaf 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 raad heeft een controlerende rol. Om hier goed invulling aan te geven mag verwacht worden dat er periodiek gerapporteerd wordt over het fondsbeheer en de bijbehorende financiële stromen. Dit gebeurt door de agendering van de jaarstukken van de BV's en de bestuursstichting in het Algemeen Bestuur MRE en verzending hiervan, ter informatie, naar de raden.

1.4 De exacte invulling van de bestuursposities in beide BV's en de bestuursstichting is nog niet bekend.

De oprichting van twee BV's en de bestuursstichting brengt de nodige bestuursposities met zich mee die door het Algemeen Bestuur van 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 BV'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.

De MRE kent geen vastgesteld deelnemingenbeleid. Voorstelbaar is dat de MRE het beleid van de 21 gemeenten, voor zover aanwezig, laat meewegen en hierin de grootste gemene deler opzoekt.

Past een en ander in de reguliere begroting of zijn hier incidenteel / structureel extra middelen voor nodig?

Dit voorstel past in de reguliere begroting. Er worden momenteel geen extra middelen gevraagd. Het uitgangspunt (in het 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 inwonerbijdrage) verbonden aan de oprichting van beide BV's en bestuursstichting, c.q. deze inrichting van het fondsbeheer binnen de MRE-samenwerking.

De MRE wordt voor de inrichting geadviseerd door specialisten, genoemd in het voorstel. 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.

Hoe gaan we dit besluit een vervolg geven (waaronder communicatie naar buiten toe en planning)?

Vanuit het Dagelijks Bestuur MRE wordt verzocht om uiterlijk 23 januari 2026 de zienswijze in te dienen. De gemeente Heeze-Leende heeft uitstel gekregen tot 26 januari 2026, de datum van de raadsvergadering waarin de zienswijze voorligt. Zodra de gemeenteraad onze zienswijze, eventueel aangepast, heeft vastgesteld, zullen wij de zienswijze van Heeze-Leende versturen naar het Dagelijks Bestuur van de MRE. Op 9 februari 2026 wordt een overzicht van de wensen

en bedenkingen, reactienota en definitief voorstel aan de raden en colleges verzonden. Op 25 februari 2026 vindt definitieve vaststelling door het Algemeen Bestuur MRE plaats. Daarna volgt implementatie, inclusief eventuele laatste aanpassingen.

Beslispunten:

1. Bijgaande zienswijze in te dienen over:
 - a. Memo voorgenomen BV structuur fondsen MRE
 - b. Concept Akte van oprichting – Fondsbeheer B.V.
 - c. Concept Akte van oprichting – Woonfonds B.V.
 - d. Concept Akte van oprichting – BestuursstichtingWaarin aandacht wordt gevraagd voor een verkenning naar de meerwaarde van onderbrenging van Regionaal Bereikbaarheidsfonds MRE in de voorgestelde BV-beheerstructuur, de risico's in relatie tot de MRE-begroting en de benoemingsprocedure van de bestuurders.
2. Het Dagelijks Bestuur van Metropoolregio Eindhoven via bijgaande brief te informeren over de zienswijze Heeze-Leende.

Heeze-Leende,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE,
De secretaris, De voorzitter,

M.C.I. Smits

T.M. Heldens