

Betreft: Voorgestelde BV structuur Fondsen MRE

Notitie

Aan: Algemeen Bestuur MRE

Van: MRE

Datum: 9 februari 2026

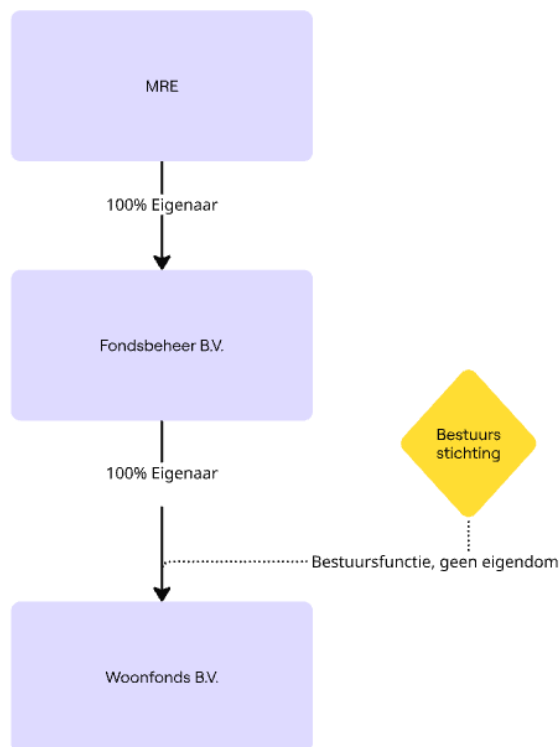
1. Inleiding

De Metropoolregio Eindhoven (MRE) staat voor de uitdaging om haar strategische ambities zoals woningbouwversnelling en mobiliteit te realiseren. In de Gemeenschappelijke Regeling 2024 (artikel 4) is vastgelegd dat de MRE zich richt op het inzetten van regionale investerings- en stimuleringsfondsen binnen de thema's van de regionale agenda. Dit betekent dat de volgende investerings- en stimuleringsmiddelen onder de vlag van de MRE tot nu toe in beheer zijn:

1. **Stimuleringsfondsen:** De MRE beheert reeds jarenlang het Stimuleringsfonds, dat is opgericht om de regionale economie te versterken. De focus van het fonds is in 2024 verbreed naar de hoofdpogaven in de regionale agenda. *(jaarlijks budget van 2 miljoen euro, incl. € 300.000,- uitvoeringskosten)*
2. **RegioDeal tranche 5 'Thuis in Brainport':** Op 24 december 2024 is de Verordening Regiodeal Metropoolregio Eindhoven in werking getreden op basis waarvan 7 projecten subsidie krijgen om de brede welvaart binnen onze regio te stimuleren. De MRE beheert de middelen die vanuit het Rijk hiervoor beschikbaar zijn gesteld *(20 miljoen euro)*.
3. **Regionaal Bereikbaarheidsfonds MRE:** Hiermee worden de middelen voor Korte Termijn Maatregelen vanuit de Brainportdeal 2022 (KTM1) en Beethovenconvenant (het nog vast te stellen KTM2-pakket) beheerd. *(€185 miljoen KTM1 + €200 mln KTM2)*

Een efficiënte en schaalbare structuur voor het beheer van fondsen is hierbij cruciaal. Het nog op te richten Woonfonds MRE, gericht op de realisatie van 17.000 betaalbare woningen en 2.280 studentenwoningen via het VEX-instrument (Vastgoedexploitatie) uit de Beethovendeal, vormt de directe aanleiding voor dit voorstel. Dit voorstel bouwt voort op het eerdere besluit van het Dagelijks Bestuur op 19 mei 2025 waarin werd ingestemd met de verdere uitwerking van een robuuste en schaalbare fondsbeheer structuur en op het besluit van het Algemeen bestuur van 02 juli 2025 waarin de verordening Beethoven Vastgoedexploitatie (VEX) is vastgesteld,

Deze uitwerking stelt een structuur voor die tegemoet komt aan de wensen en eisen voor een bredere en schaalbare aanpak. Hiertoe wordt een Fondsbeheer B.V. opgericht als overkoepelende moedermaatschappij. Daaronder valt de Woonfonds B.V. (als dochteronderneming) voor het beheer van de Beethoven VEX-middelen, met een ondersteunende Bestuursstichting die de bestuurder wordt van Woonfonds B.V. Figuur 1 toont een schematische weergave van deze voorgestelde structuur.



Figuur 1: Schematische weergave structuur

Doelstelling

Invulling geven aan de eisen voor robuust, compliant, efficiënt en schaalbaar fondsbeheer door middel van de oprichting van Fondsbeheer B.V. als overkoepelende moedermaatschappij, Woonfonds B.V. ter uitvoering van het VEX-instrument in Beethoven wonen en de Bestuursstichting als bestuurder van Woonfonds B.V.

Voorstel:

Om hiertoe te komen wordt het Algemeen Bestuur van MRE gevraagd om:

1. Te besluiten tot oprichting van:
 - a. Fondsbeheer B.V. die op haar beurt
 - Woonfonds B.V. zal oprichten
 - b. Bestuursstichting Woonfonds

2. Voorgestelde structuur

Deze voorgestelde opzet wordt voorgedragen omdat het een efficiënte en risicobeperkende basis biedt voor het Woonfonds en toekomstige fondsen, terwijl het betrokkenheid van partners mogelijk maakt en inzicht biedt waar nodig. Deze structuur faciliteert de MRE als een strategische speler in regionaal fondsbeheer, met behoud van volledige publieke controle.

2.1 Fondsbeheer BV

- **Definitie:** Een besloten vennootschap (BV) volledig in eigendom van de MRE, die fungeert als moedermaatschappij.
- **Doel:** Een overkoepelend platform bieden voor het Woonfonds en toekomstige fondsen.
- **Rollen:**
 - Strategische sturing en overzicht over alle fondsen.
 - Centrale coördinatie van gedeelde diensten, zoals financiën, juridische ondersteuning, administratieve ondersteuning en communicatie.
 - Eigenaar van Woonfonds BV en toekomstige dochter-BV's.

Waarom voorgesteld?

Fondsbeheer BV stelt de MRE in staat om:

- **Schaalbaar te groeien** door nieuwe fondsen als dochter-BV's te gaan beheren zonder bestaande structuren te verstoren.
- **Efficiënt te opereren** door centrale coördinatie van gedeelde diensten, wat kosten bespaart en zorgt voor uniformiteit in administratie en rapportage over de fondsen aan MRE en andere partners
- **Risico's te beperken** door elk fonds in een eigen BV te isoleren, waardoor financiële of juridische risico's in één fonds de MRE of andere fondsen niet raken.
- **Faciliteren van de MRE** als een proactieve partner in regionaal fondsbeheer, wat samenwerking met publieke en private partners versterkt en de MRE's als regiopartner versterkt

2.2 Woonfonds BV

- **Definitie:** Een dochter-BV van de Fondsbeheer BV, specifiek opgericht voor de uitvoering van het VEX-instrument uit Beethoven wonen.
- **Doel:** Beheer van financiën voor het dekken van onrendabele toppen in vastgoedexploitaties voor betaalbare woningen, zoals vastgelegd in de Beethovendeal.
- **Rollen:**
 - Beoordelen van aanvragen van gemeenten voor bijdrage aan betaalbare woningprojecten. Tijdens het oprichtingstraject van de structuur zal de beoordeling van deze aanvragen binnen de MRE plaatsvinden om het tijdspad te waarborgen.
 - Verstrekken van bijdragen aan gemeenten om onrendabele toppen van betaalbare woningprojecten te dekken.
 - Beheren van financiële middelen gemoeid met het VEX-instrument, specifiek beperkt tot de private bijdrage. Gemeenten houden vanzelfsprekend budgetrecht door het (al dan niet) aanspraak te maken op de private middelen in het fonds.
 - Monitoren, sturen en rapporteren van voortgang en resultaten.

Waarom voorgesteld?

De oprichting van de Woonfonds BV wordt voorgesteld om de volgende redenen:

- Het maakt een effectieve uitvoering mogelijk voor het VEX-instrument, wat essentieel is voor de realisatie van 17.000 betaalbare woningen en 2.280 studentenwoningen.

- Eventuele risico's worden beperkt tot deze ene B.V. doordat de activiteiten en financiële verplichtingen van het Woonfonds worden gescheiden van de MRE-begroting en andere fondsen in beheer.
- Inzicht en betrokkenheid van partners wordt gefaciliteerd doordat zij via een bestuursstichting direct betrokken kunnen worden bij de uitvoering van het Woonfonds, terwijl de MRE de controle behoudt.
- Flexibiliteit wordt toegevoegd aan de overkoepelende structuur, aangezien de Woonfonds BV als model kan dienen voor toekomstige fondsen.

2.3 Bestuursstichting

- **Definitie:** Een stichting belast met het bestuur van de Woonfonds BV.
- **Doel:** Sturing scheiden van eigendom en het kunnen faciliteren van een rol voor private partners zonder eigendomsrechten.
- **Rollen:**
 - Besturen van Woonfonds BV, met de mogelijkheid tot vertegenwoordiging door diverse partners.
 - Onder het bestuur valt het vaststellen van het beleidsplan en budgetten voor het VEX-instrument, daarbij stuurt het bestuur op de uitvoering en waarborgt ze transparantie naar stakeholders.

Waarom voorgesteld?

De toevoeging van een bestuursstichting wordt voorgesteld omdat:

- Het inzicht biedt aan partners, die directe betrokkenheid en transparantie wensen bij de uitvoering van het Woonfonds. Een bestuurszetel geeft inzicht zonder eigendomsrechten.
- Het flexibiliteit toevoegt, doordat een stichting kan worden ingesteld voor elk fonds waar specifieke partnerbetrokkenheid gewenst of noodzakelijk is, zonder de overkoepelende structuur te compliceren.
- Publieke controle kan worden geborgd door het benoemen van specifieke taken en bevoegdheden per bestuurszetel/partner.
- Het vertrouwen bevordert, omdat een stichting een transparante en onafhankelijke governance-structuur biedt, aantrekkelijk voor zowel publieke als private stakeholders.
- Het bestuur bestaat uit 5 bestuurders. MRE benoemt 4 van de 5 bestuurders waarmee publieke controle geborgd wordt. De overige bestuurder wordt benoemd door de private partner betrokken bij het VEX instrument binnen Beethoven Wonen.

2.4 Werking

De volgende werking wordt voorgesteld omdat deze opzet maximale voordelen biedt voor de MRE en haar partners:

- **Eigendom:** De MRE is via Fondsbeheer BV 100% eigenaar van de Woonfonds BV en toekomstige dochter-BV's. Dit garandeert publieke controle en sluit externe inmenging uit.

- **Governance:** De bestuursstichting is belast met het bestuur van Woonfonds BV, met een zetel voor bijdragende partners om inzicht en betrokkenheid te bieden, terwijl de MRE zeggenschap behoudt.
- **Isolatie:** Het Woonfonds blijft volledig gescheiden van andere fondsen en MRE-activiteiten. Dit minimaliseert risico's en beperkt de invloed/inzicht van partners tot het specifieke fonds waaraan zij bijdragen.
- **Schaalbaarheid:** Fondsbeheer BV biedt een platform voor nieuwe fondsen, waarmee de MRE in staat is efficiënt in te spelen op toekomstige regionale vraagstukken

3. Argumenten

Bij de voorgestelde structuur zijn de volgende argumenten benoemd:

1. **Risicobeperking en isolatie:** Door elk fonds in een eigen BV onder te brengen, worden financiële en juridische risico's geïsoleerd, wat de MRE en andere fondsen beschermt.
2. **Publieke controle:** De MRE behoudt 100% eigendom van alle entiteiten, inclusief het benoemingsrecht van bestuurders. Dit garandeert publieke controle, terwijl private partners via gerichte governance kunnen worden betrokken.
3. **Governance en transparantie:** De oprichting van een bestuursstichting, specifiek voor Woonfonds BV, biedt stakeholders de mogelijkheid tot directe betrokkenheid en waarborgt het inzicht en de transparantie in de fondsactiviteiten.
4. **Strategische versterking:** De creatie van dit robuuste platform versterkt de strategische positie van de MRE en bevordert samenwerking met zowel private als publieke partijen.
5. **Efficiëntie en kostenbesparing:** De structuur maakt centrale coördinatie van gedeelde diensten (zoals financiën en juridische ondersteuning) mogelijk, wat leidt tot hogere efficiëntie.
6. **Schaalbaarheid en flexibiliteit:** De overkoepelende moeder BV creëert een getoetst en beproefd platform, waardoor de MRE flexibel en snel kan inspelen op nieuwe regionale prioriteiten en toekomstige fondsen.

Kortom, deze structuur biedt een duurzame oplossing die verder reikt dan de huidige uitdagingen en legt een basis voor toekomstige ontwikkeling.

4. Kanttekeningen

Bij de voorgestelde structuur zijn enkele kanttekeningen genoemd:

1. **Complexiteit door meerdere entiteiten** De introductie van meerdere entiteiten verhoogt de organisatorische complexiteit. Dit vereist zorgvuldige coördinatie tussen de verschillende entiteiten.
2. **Hogere oprichtings- en beheerkosten** De oprichting van meerdere entiteiten brengt hogere eenmalige kosten met zich mee vergeleken met een enkelvoudige BV, denk hierbij aan notariskosten, juridisch advies en administratieve inrichting.
3. **Governance-uitdagingen bij balanceren van belangen** Het balanceren van publieke en private belangen in de bestuursstichting kan leiden tot governance-

uitdagingen. Dit vraagt om duidelijke afspraken om transparantie en betrokkenheid te waarborgen, zonder dat dit ten koste gaat van de eigendomsrechten van de MRE.

Deze kanttekeningen benadrukken zijn beheersbaar, mits proactief aangepakt.

5. Randvoorwaarden

Bij opmaak van de voorgestelde inrichting is rekening gehouden met een aantal randvoorwaarden.

5.1 Passend binnen bepalingen Gemeenschappelijke Regeling

De MRE, als openbaar lichaam onder de Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr), mag privaatrechtelijke entiteiten zoals BV's oprichten, mits deze bijdragen aan haar publieke taken, zoals woningbouw en infrastructuur. Een structuur die volledige publieke controle behoudt, is nodig om democratische verantwoording te waarborgen en te voldoen aan wettelijke vereisten.

5.2 Betrokkenheid van private partners

Private partners verlangen:

- Een formele rol te kunnen hebben in de governance van specifieke fondsen waaraan zij bijdragen, bijvoorbeeld via een bestuurszetel, om inzicht in besteding en transparantie te waarborgen.
- Bepierking van hun betrokkenheid tot het betreffende fonds, zonder inmenging in andere MRE-activiteiten, om risico en aansprakelijkheid te isoleren.
- Geen doorslaggevende stem te hebben in de selectie of toekenning van middelen.

5.3 Volledig eigendom door de MRE

De MRE is 100% eigenaar van de Fondsbeheer BV en haar dochterondernemingen om:

- Publieke verantwoording te garanderen richting de 21 deelnemende gemeenten
- Controle te behouden over strategische en operationele beslissingen
- Flexibiliteit te bieden voor het toevoegen van toekomstige fondsen
- Benoemingsrecht van het merendeel van de bestuurders in de bestuursstichting door MRE om controle te garanderen

Deze randvoorwaarden zijn cruciaal om een structuur te creëren die zowel de huidige behoeften als toekomstige ambities van de MRE ondersteunt.

6. Overwogen alternatieven

In het kader van de inrichting van de fondsbeheerstructuur zijn zes alternatieve modellen geanalyseerd en uiteindelijk niet geselecteerd. Deze modellen omvatten varianten zoals directe uitvoering binnen de bestaande MRE-organisatie, constructies met een enkele BV al dan niet gecombineerd met een bestuursstichting, en hybride benaderingen waarbij private middelen via Brainport Development als tussenstation lopen. De modellen voldoen niet optimaal aan de gestelde criteria op het gebied van risico-isolatie, schaalbaarheid, transparantie voor financieringspartners, publieke controle, efficiëntie en kostenbesparing en scheiding tussen fondsmiddelen en reguliere MRE-activiteiten.

Bovendien resulteren deze modellen in een hogere mate van complexiteit, additionele kosten of afhankelijkheid beperkingen in eigenaarschap vanuit MRE. Constructies met een enkele BV bieden beperkte schaalbaarheid terwijl varianten met Brainport Development als tussenstation kunnen leiden tot fragmentatie, mogelijke vertragingen en verhoogde complexiteit in uitvoering. Toezichtmechanismen via een Raad van Commissarissen of Raad van Toezicht blijken in deze context niet optimaal afgestemd op de beoogde schaal en complexiteit. Om deze redenen worden deze modellen niet aanbevolen, ten faveure van een meer robuuste en toekomstgerichte hybride structuur met een aparte Fondsbeheer B.V. als overkoepelende entiteit. Het volledige overzicht van overwogen alternatieven is opgenomen in de bijlagen.

7. Aandachtspunten

Uit de voorgestelde constructie zijn een aantal fiscale, juridische en financiële aandachtspunten gekomen waar rekening mee is gehouden. Onderstaand een korte opsomming van de meegenomen aandachtspunten.

7.1 Fiscale aandachtspunten

In de uitwerking van de structuur is MRE voorzien van fiscaal advies door BDO. In het tijdspad is afstemming met de belastingdienst voorzien waarbij wordt aangesloten op eerdere afspraken rondom het Regionaal Bereikbaarheidsfonds MRE.

- **Btw:** Bij de inrichting van Woonfonds BV wordt rekening gehouden met de btw-voordelen en -nadelen in de opzet richting partners en gemeenten.
- **Vennootschapsbelasting (Vpb):** De BV's kunnen als privaatrechtelijke overheidslichamen een vpb-vrijstelling toepassen op (onder meer) onderlinge dienstverlening en de uitvoering van overheidstaken.
- **Schenkelasting:** Private bijdragen, worden niet als schenking belast bij volledige MRE-controle. Dit is in lijn met de afspraken met de fiscus zoals eerder gemaakt voor het regionaal bereikbaarheidsfonds.

7.2 Juridische aandachtspunten

In de uitwerking van de structuur is de MRE voorzien van juridisch advies door AKD. Hierbij zijn een aantal aandachtspunten meegenomen:

- **Statuten:** De statuten waarborgen MRE-controle, met benoemingsrechten voor bestuurders in de bestuursstichting met toegewezen zetels voor gedefinieerde partners. De MRE moet als uiteindelijk aandeelhouder goedkeuring geven voor belangrijke strategische beslissingen van Fondsbeheer en Woonfonds
- **Partnerrol:** Partner rollen zijn beperkt tot het fonds waaraan wordt bijgedragen, zonder invloed op andere fondsen.
- **Wgr-compliance:** De structuur moet passen binnen de publieke taken van de MRE.
- **Risico's:** Risico's van specifieke fondsen dienen te worden geïsoleerd van de MRE en de overige fondsen

7.3 Financiële aandachtspunten

- **Uitvoeringskosten:** Het uitgangspunt 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.
- **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 en haar gemeenten.

7.4 Verantwoordelijkheden

- **MRE:** Goedkeuring en strategische sturing.
De MRE, als enig aandeelhouder van de Fondsbeheer BV, wordt verantwoordelijk voor de

algemene goedkeuring van het voorstel en de strategische sturing van het fondsbeheer. Dit omvat het vaststellen van de langetermijnvisie, zoals de prioriteiten voor toekomstige fondsen (bijvoorbeeld infrastructuur), en het bewaken van de publieke belangen van de 21 deelnemende gemeenten. Daarnaast zorgt de MRE ervoor dat de oprichting en werking van de BV's in lijn zijn met de regionale doelen, zoals de versnelling van woningbouw via het Woonfonds. Deze rol wordt voorgesteld omdat de MRE, als openbaar lichaam, de uiteindelijke verantwoordelijkheid draagt voor de publieke verantwoording en de strategische koers van het fondsbeheer, wat cruciaal is voor het behoud van de strategische koers. In de uitwerking is eveneens het benoemingsrecht van de bestuurders van de B.V.'s en de bestuursstichting bij MRE belegd.

- **Juridische ondersteuning MRE:** Statuten en governance.

De juridische ondersteuning van de MRE (AKD in dit traject) is verantwoordelijk voor het opstellen en afronden van de conceptstatuten van de Fondsbeheer BV, Woonfonds BV en de bestuursstichting evenals het ontwikkelen van de voorgestelde governance die de werking van de bestuursstichting en de samenwerking met partners regelt. Dit omvat het waarborgen dat de statuten voldoen aan de Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr) en duidelijke afspraken over de benoeming van bestuurders, de rol van de stichting, en de scheiding van eigendom en uitvoering. Deze statuten zijn in concept opgemaakt en bijgevoegd.

- **Fiscale ondersteuning MRE:** Fiscale afstemming en budgettering.

De fiscale ondersteuning van de MRE (BDO in dit traject) is verantwoordelijk voor de fiscale afstemming met de Belastingdienst, inclusief het onderzoeken van mogelijkheden voor een fiscale eenheid voor btw tussen de Fondsbeheer BV en Woonfonds BV, en de toepassing van eventuele vpb-vrijstellingen als privaatrechtelijke overheidslichamen

8. Aanvullende informatie

Voorafgaand aan besluitvorming hebben de 21 gemeenteraden de mogelijkheid gekregen wensen en bedenkingen mee te geven. In de bijlage van het voorstel is het totaal overzicht opgenomen van alle gegeven wensen en bedenkingen. Voor een aantal onderwerpen is het wenselijk geacht om deze specifiek uit te werken en te benoemen in het definitieve voorstel voor het Algemeen Bestuur.

8.1 Benoeming bestuurders

Vanuit verschillende raden is het verzoek gekomen de procedure voor benoeming van bestuurders inzichtelijk te maken voorafgaand aan formele besluitvorming. In het kader van de voorliggende structuur is sprake van benoeming van verschillende bestuurders door MRE.

De bevoegdheid de benoeming van de bestuurders ligt bij het Dagelijks Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven, aangezien het Dagelijks Bestuur gerechtigd is privaatrechtelijke rechtshandelingen te verrichten. Enkel voor zover deze rechtshandelingen wijzigingen aanbrengen in eigendomsrechten van registergoederen of beperkte rechten daarop, is voorafgaande uitdrukkelijke instemming van het Algemeen Bestuur vereist, conform artikel 7, lid 4, van de MRE-regeling. In overige gevallen, waaronder de benoeming van bestuurders, is het Dagelijks Bestuur zelfstandig bevoegd.

In de statuten van de verschillende entiteiten zijn geen specifieke procedurele vereisten vastgelegd met betrekking tot de benoeming van bestuurders. Het Dagelijks Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven voert de benoeming van de bestuurders uit, met een duidelijk gehoor aan de wensen van de raden. In de statuten van de verschillende entiteiten zijn geen specifieke procedurele vereisten vastgelegd met betrekking tot de benoeming van bestuurders. Het Dagelijks Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven voert de benoeming van de bestuurders uit, met een duidelijk gehoor aan de wensen van de raden. Hiertoe zal een profielschets worden opgemaakt op basis waarvan een transparante openbare werving en selectie zal worden doorlopen. Hierbij worden de uitgangspunten transparantie, onafhankelijkheid en deskundigheid uit de wensen en bedenkingen van de raden overgenomen.

Het geïnstalleerde bestuur benoemt uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een financieel bestuurder. De functies van secretaris en financieel bestuurder kunnen door één persoon worden vervuld. Deze aanwijzingen vinden plaats door het bestuur zelf, zonder betrokkenheid van externe partijen.

8.2 Controle, verantwoording en invloed van gemeenten

De controle op de fondsbeheerstructuur verloopt primair via de jaarstukken van Fondsbeheer B.V., die jaarlijks worden opgesteld en geagendeerd in het Algemeen Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven. Deze jaarstukken omvatten een gedetailleerd overzicht van de financiële positie, de besteding van fondsmiddelen en de verantwoording over de activiteiten, inclusief rapportages over risico's, governance en prestaties van Fondsbeheer B.V. en alle entiteiten waarvan zij eigenaar is (Woonfonds B.V.). In de statuten van de entiteiten is eveneens geborgd dat de jaarstukken dienen te worden voorzien van een goedkeurende verklaring van een onafhankelijke accountant.

Met de agendering in het AB krijgen de vertegenwoordigers van de gemeenten de gelegenheid om vragen te stellen, toelichting te eisen en indien gewenst directe instructies te geven.

Om de transparantie verder te vergroten en de betrokkenheid van de gemeenteraadsleden te versterken, zal het AB worden verzocht de jaarstukken jaarlijks door te sturen naar de 21 gemeenteraden.

Daarnaast keurt het Algemeen Bestuur het voorgestelde beleid en kaders van Fondsbeheer B.V. goed. Het bestuur van de entiteiten moet te allen tijde handelen binnen het door het Algemeen Bestuur van MRE goedgekeurde beleid. Indien nodig kan het Algemeen Bestuur van MRE verplicht op te volgen aanwijzingen geven aan het bestuur van Fondsbeheer B.V. en Woonfondsen B.V. Deze aanwijzingen moeten worden opgevolgd tenzij in strijd met het belang van de B.V. Concreet houdt dit in dat gemeenten via de gebruikelijke lijn (vertegenwoordiging in het Algemeen Bestuur) invloed hebben.

8.3 Bevoegdheden Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur

Voorafgaand aan oprichting ligt de focus op strategische besluitvorming en voorbereiding; na oprichting verschuift de voorbereiding naar uitoefening van aandeelhoudersrechten, toezicht en operationele uitvoering. Na oprichting gelden tevens het Burgerlijk Wetboek Boek 2 (BW) voor BV-recht. De MRE treedt op als 100% aandeelhouder.

Bevoegdheden van het Algemeen Bestuur

- **Fondsbeheer en investeringsfondsen:** Vaststellen van verordeningen voor het instellen, inrichten, beheren en verdelen van fondsen (artikel 5, lid 1 GR-MRE). Toezicht via jaarrekening (artikel 38 GR-MRE). Richtlijnen aan DB voor aandeelhoudersrechten (artikel 16 Wgr). Vaststellen en wijzigen van de begroting, en jaarrekening (artikel 17 lid 3 sub a en b GR-MRE)
- **Oprichting en deelneming in juridische entiteiten:** Exclusief bevoegd tot beëindiging/ontbinding/oprichting BV's direct onder GR-MRE (artikel 5, lid 1, sub c GR-MRE). Onder voorhang bij gemeenteraden (artikel 25, lid 2, sub b). Goedkeuring toevoeging nieuwe dochterondernemingen (via statuten Fondsbeheer B.V., artikel 6.1.8: voorafgaande AB-goedkeuring opgenomen als vereiste).
- **Privaatrechtelijke rechtshandelingen:** Bevoegd tot verrichten, inclusief overeenkomsten voor fondsbeheer (artikel 17, lid 2, sub d GR-MRE). Instemming AB vereist bij wijziging eigendomsrechten registergoederen (artikel 17, lid 4 GR-MRE).

Bevoegdheden van het Dagelijks Bestuur

- **Fondsbeheer en investeringsfondsen:** Beheer inkomsten/uitgaven (artikel 17, lid 1, sub h en i GR-MRE). Opstellen ontwerpjaarrekening met BV-rapportages (artikel 40 GR-MRE).
- **Oprichting en deelneming in juridische entiteiten:** Geen directe bevoegdheid; bereidt voorstellen voor (artikel 17, lid 1, sub c).
- **Privaatrechtelijke rechtshandelingen:** Bevoegd tot verrichten, inclusief overeenkomsten voor fondsbeheer (artikel 17, lid 2, sub d GR-MRE). Instemming AB vereist bij wijziging eigendomsrechten registergoederen (artikel 17, lid 4 GR-MRE).
- **Uitvoering:** Dagelijks beheer deelneming (artikel 17, lid 1, sub a GR-MRE). uitoefenen aandeelhoudersrechten (bijv. benoemen/ontslaan BV-bestuurders, conform BW art. 2:242).

Er wordt aanbevolen in te stemmen met de voorgestelde structuur voor fondsbeheer, omdat deze de MRE optimaal positioneert voor de realisatie van haar strategische ambities. De oprichting van Fondsbeheer B.V. als overkoepelende moedermaatschappij, met Woonfonds B.V. als dochter en de Bestuursstichting als governance-instrument, biedt een robuuste, schaalbare en compliant oplossing. Door in te stemmen, waarborgt het Algemeen Bestuur publieke controle, risicobeperking en efficiëntie, terwijl het samenwerking met private partners stimuleert. Dit draagt bij aan een toekomstbestendige regio waar investeringen in wonen en mobiliteit versneld worden gerealiseerd, in lijn met de Gemeenschappelijke Regeling en de Beethoven-deal.

Bijlagen 1:

1. Concept statuten van:
 - a. Fondsbeheer B.V.
 - b. Woonfonds B.V.
 - c. Bestuursstichting Woonfonds B.V.

Bijlage 2: Overwogen alternatieven

Model	Beschrijving	Redenen voor afwijzing
1. Direct beheer van middelen via MRE-organisatie (zonder aparte entiteiten)	De fondsmiddelen worden direct beheerd binnen de bestaande MRE-organisatie, zonder oprichting van aparte juridische entiteiten zoals BV's, SPV's of stichtingen. Publieke en private middelen stromen rechtstreeks naar de MRE, die verantwoordelijk is voor beoordeling, toekenning, monitoring en rapportage.	- Dit model leidt tot een sterke vermenging van fondsen met andere MRE-activiteiten, wat risico's met zich meebrengt, omdat juridische geschillen of financiële problemen direct doorwerken naar de MRE zonder buffer of isolatie. - Er is beperkte flexibiliteit in governance, omdat de bestuursstructuren van de MRE vastliggen en niet zonder meer aan te passen zijn aan specifieke behoeften of eisen van het fonds. - Er ontstaat een onwenselijke vermenging van reguliere MRE-middelen met fondsmiddelen. - De schaalbaarheid bij uitbreiding is beperkt, omdat toekomstige fondsen lastiger in te passen zijn binnen de huidige organisatie. - Transparantie voor partners is ontoereikend, zonder specifieke mechanismen voor inzicht.
2. Een enkele BV direct in eigendom van de MRE (zonder moeder-BV of stichting)	Oprichting van één BV voor het Woonfonds, met de MRE als 100% aandeelhouder, zonder overkoepelende moeder-BV of aanvullende stichting.	- Hoewel aantrekkelijk door eenvoud en lage kosten, is de schaalbaarheid beperkt, omdat het toevoegen van nieuwe fondsen telkens nieuwe juridische, administratieve en fiscale toetsingen vereist, wat extra belasting en kosten oplevert. - De risico-isolatie is minder dan bij de voorgestelde constructie omdat de extra laag isolatie (door Fondsbeheer B.V.) ontbreekt. - Het mist flexibiliteit voor groei in geval van het toevoegen van eventuele nieuwe fondsen. - Transparantie beperkt tot een mogelijke Raad van Commissarissen, die alleen indirect inzicht biedt en minder geschikt is voor de relatief kleine en weinig complexe opzet van Woonfonds B.V.

Model	Beschrijving	Redenen voor afwijzing
3. Uitvoering via MRE met private middelen via BDEV als tussenstation	Uitvoering binnen MRE-organisatie zonder SPV; publieke middelen direct aan MRE, private via Brainport Development als financieel tussenstation voor scheiding.	• Beperkte zichtbaarheid, omdat er geen aparte juridische entiteit is en een herkenbare fondsstructuur ontbreekt. • Financierende partijen hebben beperkt inzicht in de besteding van middelen. • Aansprakelijkheidsonduidelijkheden kunnen ontstaan bij gebrek aan expliciete afspraken over taken en verantwoordelijkheid. • Ongewenste vermenging van reguliere MRE-middelen met fondsmiddelen. • Niet wenselijk geacht vanuit verschillende stakeholders.
4. SPV onder de MRE met private middelen via Brainport Development als tussenstation	SPV onder MRE voor uitvoering; publieke middelen via MRE, private via Brainport Development als tussenstation.	• Hoge opstartcomplexiteit in verband met vormgeven van aparte SPV in combinatie met herinrichten van de afspraken met Brainport Development. • Beperkte vrijheid door regelgeving. • Extra kosten door uitvoeringslasten. • Fragmentatierisico, omdat de SPV ingebed moet worden in regionaal beleid. • Financieringsbelemmeringen door wetgeving. • Afhankelijkheid van derden, vertragingen bij Brainport Development de uitvoering kunnen beïnvloeden. • Niet wenselijk vanuit bepaalde stakeholders en minder haalbaar dan een hybride model.
5. Een enkele BV met bestuursstichting	Een enkele BV (met MRE als aandeelhouder) gecombineerd met een bestuursstichting voor inzicht en partnerbetrokkenheid, zonder moeder-BV.	• Verbeterde transparantie voor stakeholders via de stichting, maar beperkte schaalbaarheid, omdat uitbreiding complex is zonder moeder-BV. • Risico's blijven dicht bij de MRE zonder moeder B.V. • Extra governance-complexiteit weegt niet op tegen een moeder-dochteropzet. • Mist een platform voor groei.
6. Een enkele BV zonder bestuursstichting	Een enkele BV (met MRE als aandeelhouder), zonder	• Beperkte transparantie, omdat een Raad van Commissarissen slechts indirect inzicht biedt. • Zwakke schaalbaarheid en risicoscheiding.

Model	Beschrijving	Redenen voor afwijzing
	stichting; toezicht via RvC of RvT.	• Een Raad van Toezicht is te complex en zwaar voor de schaal van de structuur. • Mist evenwicht tussen eenvoud en governance.