

**FELLE<sup>2</sup><sub>040</sub>**  
**NC RD**

Ontwikkelingsmaatschappij  
Gebiedsontwikkeling  
Fellenoord B.V.



# Jaarverslag 2024

## Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V.

Waar Eindhoven groeit, leeft Fellenoord.



# Inhoudsopgave

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>Samenvatting jaarverslag</b>               | <b>4</b>  |
| <b>Verslag van het bestuur</b>                | <b>7</b>  |
| <b>Verslag van de Raad van Commissarissen</b> | <b>13</b> |
| <b>Jaarrekening</b>                           | <b>18</b> |
| Balans per 31 december 2024                   | 19        |
| Winst- en verliesrekening 2024                | 20        |
| Kasstroomoverzicht 2024                       | 21        |
| Toelichting op de jaarrekening                | 22        |
| <b>Overige gegevens</b>                       | <b>32</b> |

# Samenvatting jaarverslag

# Verslag van het bestuur

## Mijlpaal in gebiedsontwikkeling

- Op 1 maart 2024 is de Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V. opgericht door gemeente Eindhoven en provincie Noord-Brabant.
- Hiermee is het fundament gelegd voor de transformatie van Fellenoord tot een toekomstbestendig en leefbaar nieuw gebied, dat past bij de schaa sprong van Eindhoven.

## Scope en opdracht

- Regie over gebiedsontwikkeling Fellenoord binnen Internationale Knoop XL.
- Doel: ontwikkeling van 740.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo), inclusief parkeren. Met ruimte voor 6.000 - 7.000 woningen, maatschappelijke en commerciële voorzieningen, bedrijvigheid en hoogwaardige openbare ruimte.
- Onze belangrijkste kaders: Ontwikkelvisie & Ontwikkelkader Fellenoord - Internationale Knoop XL (2021), KPI's (2022) en het financieel kader (2024).

## Oprichting en organisatie

- Oprichtingsbesluit door beide aandeelhouders gemeente Eindhoven en provincie Noord-Brabant op 27 februari 2024.
- Inschrijving Kamer van Koophandel per 1 maart 2024.
- Benoeming directeur-bestuurder op 1 maart 2024.
- Team van 7 medewerkers opgebouwd (5,4 fte) per eind 2024.
- Financiële administratie ingericht.

## Risico's en uitdagingen

- **Externe factoren:** veranderende marktsituatie, stikstofproblematiek, stijgende bouw- en rentekosten.
- **Afhankelijkheden:** impact van andere projecten (Multimodale Knoop, Spoorknoop).
- **Fiscaal:** er zijn nog onzekerheden over de fiscale uitgangspositie van de vennootschap.

## Belangrijkste resultaten 2024

- **Organisatie:** huisvesting, ICT, overlegstructuren en personele bezetting ingericht.
- **Samenwerking:** bekrachtiging Samenwerkings-overeenkomst Gebiedsontwikkeling Fellenoord.
- **Planontwikkeling:** ruimtelijke analyse en proefverkaveling uitgevoerd.

- **Stakeholders:** kennismaking met o.a. woningcorporaties; overdracht van lopende dossiers.
- **Raakvlakprojecten:** actieve deelname aan overleggen Multimodale Knoop & Spoorknoop.

## Vooruitblik 2025

- Ruimtelijk raamwerk: integrale planvisie, besluitvorming voorzien in 2026.
- Overdracht clusters: overdracht ontwikkelclusters van gemeente aan B.V.
- Clusterpaspoorten: besluitvorming over clusters 2 en 9c.
- Actieve rol bij beoordeling alternatieven en advisering bij besluitvorming voorkeursalternatief Multimodale Knoop en vaststelling Verkeerscirculatieplan.
- KPI-dashboard: uitwerking tot volwaardig sturings- en verantwoordingsinstrument
- Businesscase: actualisatie en herijking op basis van Ruimtelijk raamwerk.
- Rijksbetrokkenheid: nadere samenwerking met Rijk in voorbereiding.
- Fiscale status: afronding traject Belastingdienst over fiscale positie.

# Verslag van de Raad van Commissarissen

## Governance & toezicht

- Benoeming Raad van Commissarissen (RvC) per 1 maart 2024.
- In 2024 is de RvC zeven keer bijeengekomen, met een focus op kwaliteit, strategie en toezicht.
- De RvC heeft advies uitgebracht over de opstart van de vennootschap, de ruimtelijke analyse, businesscase en risico's.
- De RvC is actief betrokken geweest bij de selectie van het kernteam en beoordeling van het eerste jaarplan.
- Auditcommissie: toezicht op financiële processen en fiscale positie – onder meer kwaliteitsmanagement, administratieve organisatie en interne controle
- De RvC heeft contacten onderhouden en uitgebouwd met stakeholders gemeente, provincie en gebiedspartners.

## Jaarrekening

### Kerncijfers 2024

- Balans per 31 december 2024: € 2.411.252
- Winst- en verliesrekening 2024: € 0 resultaat
  - € 2.774.594 bedrijfsopbrengsten
  - € 2.774.345 bedrijfslasten
  - € 249 financiële lasten
- Kasstroomoverzicht per 31 december 2024:
  - Positief banksaldo: € 194.810
  - Ontvangsten: € 2.411.052
  - Uitgaven: € 2.216.242

## Nieuwe huisstijl en roepnaam Fellenoord 2040

- Tegelijk met dit jaarverslag introduceren we onze nieuwe huisstijl én nieuwe roepnaam.
- Fellenoord 2040 (uitspraak: Fellenoord-twee-nul-veertig) zetten we in als roepnaam voor de ontwikkelingsmaatschappij.
- Doel van de roepnaam: herkenbare corporate communicatie en positionering van de organisatie.
- De naam verwijst naar onze ambitie voor de oplevering van het gebied (2040), de nieuwe fase van Fellenoord ('2') en naar Eindhoven (040).

Voor officiële documenten blijven we onze statutaire naam gebruiken:  
Ontwikkelingsmaatschappij  
Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V.



Sfeerimpressie Nieuwe Vierlander

# Verslag van het bestuur

**Welkom bij het allereerste jaarverslag van Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V. Een mijlpaal. Niet alleen omdat het ons eerste verslag is, maar vooral omdat het symbool staat voor de start van iets groots: de gebiedsontwikkeling van Fellenoord, midden in het hart van Eindhoven.**

**Sinds 1 maart 2024 voeren wij, in opdracht van de gemeente Eindhoven en de provincie Noord-Brabant, de regie over deze transformatie. Met duidelijke afspraken, een gezamenlijk kompas en een stevige bestuurlijke basis bouwen we aan de stad van morgen. Want waar Eindhoven groeit, leeft Fellenoord.**

### **Dit was het oprichtingsjaar 2024**

Dit verslag biedt een overzicht van de belangrijkste stappen, mijlpalen en resultaten in ons oprichtingsjaar 2024. Als spil in een dynamisch samenspel tussen gemeente, provincie, ontwikkelaars en diverse stakeholders hebben we een duidelijke rol. We bouwen zorgvuldig, beheerst en met visie aan een toekomstbestendig en leefbaar nieuw gebied, dat past bij de schaa sprong van Eindhoven. Dit verslag laat zien hoe we dat aanpakken, wat we gedaan hebben en waar we naartoe werken.

Meteen vanaf maart 2024 is gewerkt aan de opbouw van het team. In april zijn drie kernfunctionarissen gestart: de manager gebiedsontwikkeling, de manager financiën & projectbeheersing en een planeconoom. Samen met de functie van directeur-bestuurder vormen zij het managementteam. In de loop van 2024 is nog een drietal medewerkers gestart: een jurist privaatrecht, senior communicatieadviseur en projectondersteuner. Ultimo 2024 bestaat het team uit 7 mensen, samen goed voor 5,4 fte. De inrichting en het voeren van de financiële administratie is als dienst uitbesteed.

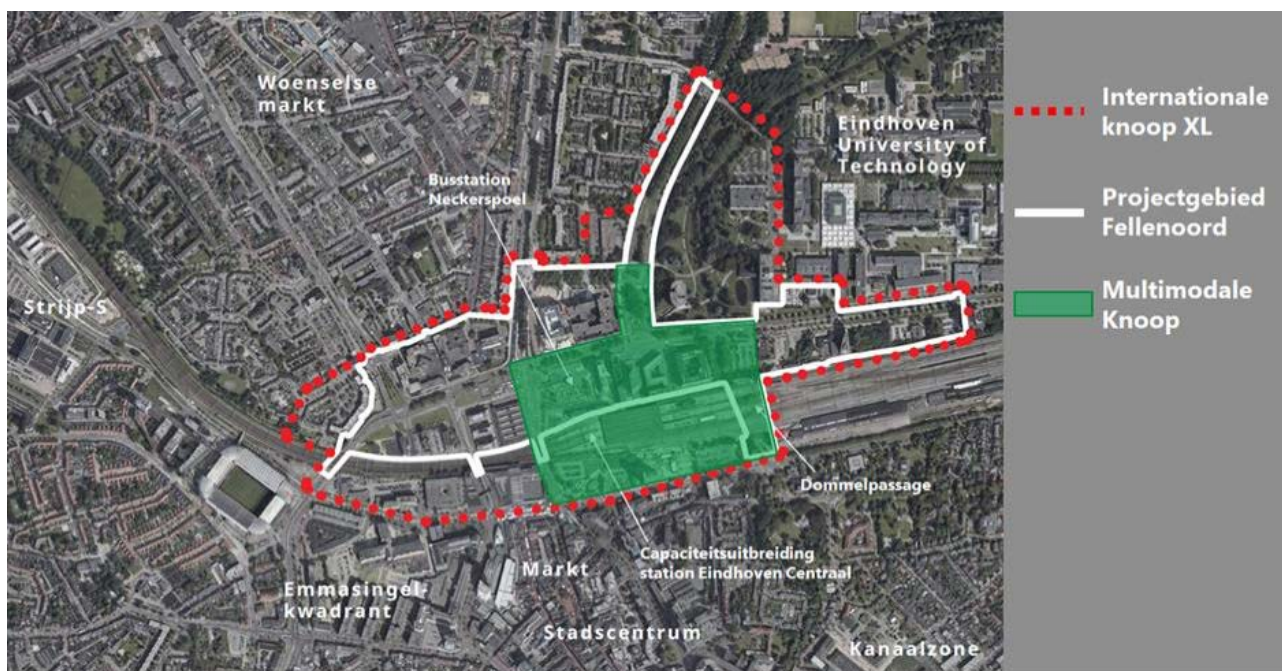
### **Van papierwerk naar mensenwerk**

Op 27 februari 2024 besloten het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven en het college van Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Brabant tot de oprichting van Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V.

De vennootschap is per 1 maart 2024 ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. In 2024 telde de vennootschap twee aandeelhouders: de gemeente Eindhoven (50% van de aandelen) en de provincie Noord-Brabant (50% van de aandelen). Door de twee colleges is I.F.M. Hermans per 1 maart 2024 formeel benoemd tot directeur-bestuurder. Wat volgde was een jaar van opbouwen, structureren en organiseren.

### **Scope van de opdracht**

Onze opdracht is helder: breng het projectgebied Fellenoord tot ontwikkeling. Dit gebied maakt deel uit van het grotere plangebied Internationale Knoop XL. De Multimodale Knoop (inclusief ondergronds busstation) valt buiten de scope van de vennootschap. Het doel van de gebiedsontwikkeling is de transformatie van de openbare ruimte, infrastructuur en het vastgoed. Fellenoord wordt een aantrekkelijk en leefbaar nieuw stuk stad in het hart van Eindhoven. Het gebied biedt ruimte voor de ontwikkeling van circa 740.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo), inclusief parkeervoorzieningen. Het programma voorziet in 6.000 tot 7.000 woningen, een mix van maatschappelijke en commerciële voorzieningen, ruimte voor bedrijvigheid en een hoogwaardige openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeten, verblijven en bewegen.



➤ Figuur 1: overzichtskaart Internationale Knoop XL – projectgebied Fellenoord

De ontwikkeling vindt plaats binnen de kaders van gemeente en provincie. In de Ontwikkelvisie & Ontwikkelkader Fellenoord - Internationale Knoop XL (2021) zijn deze kaders vastgelegd. Daarnaast zijn het financiële kader en de Kritische Prestatie Indicatoren (KPI's) van toepassing. De KPI's hebben betrekking op onder meer het nieuwbouwprogramma, mobiliteit, duurzaamheid, groenvoorziening en sociaal-maatschappelijke aspecten.

### Samenwerking met aandeelhouders

De samenwerkingsafspraken tussen partijen zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Fellenoord. Deze werd in maart 2023 getekend door beide aandeelhouders en op 7 juli 2024 door de directeur-bestuurder

namens de vennootschap bekrachtigd. In de samenwerkingsovereenkomst is onder andere opgenomen: de scope van de gebiedsontwikkeling Fellenoord, de opdracht van de aandeelhouders aan de vennootschap, de rol van de gemeente en provincie en de financiële afspraken tussen partijen.

Met gemeente Eindhoven, provincie Noord-Brabant en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zijn gesprekken gevoerd over de mogelijke verdere betrokkenheid van het Rijk, naar aanleiding van het Beethoven convenant. Die betrokkenheid zou aanvullend zijn op de al toegekende subsidies voor de gebiedsontwikkeling Fellenoord. Deze gesprekken lopen door in 2025.



➤ Figuur 2: projectgebied Fellenoord

## Activiteiten

De activiteiten worden jaarlijks in een jaarplan vastgelegd. Het eerste jaarplan, voor de periode juli 2024 tot en met 2025, is op 27 juni 2024 vastgesteld door de aandeelhouders. De voortgang rapporteren we per kwartaal aan de Raad van Commissarissen en de aandeelhouders. We zetten graag de belangrijkste activiteiten van 2024 op een rij.

### Inrichting en mobilisatie van de vennootschap

Vanaf de oprichting van de vennootschap per 1 maart 2024 is gewerkt aan de inrichting van de bedrijfsvoering zoals: het opstellen van een jaarplan en bijbehorende begroting, de opzet van het kwaliteitsmanagementsysteem, de inrichting van de financiële administratie en het regelen van huisvesting en ICT.

Met betrekking tot de fiscale positie van de vennootschap heeft afstemming met de Belastingdienst plaatsgevonden. Eind 2024 zijn door de Belastingdienst de uitgangspunten voor de btw, die bij de oprichting van de vennootschap zijn gehanteerd, bevestigd. Alleen het uitgangspunt dat er geen btw-heffing van toepassing is voor het innen van exploitatiebijdragen is niet voor alle gevallen overgenomen. Dit uitgangspunt zal nog verder onderbouwd en besproken worden met de Belastingdienst.

Daarnaast is voor de bemensing van de vennootschap personele capaciteit geworven; deze wordt in 2025 nog verder uitgebreid. Tot slot zijn er verschillende overlegstructuren ingericht en opgestart.

### Kennisoverdracht en kennismaking stakeholders

In het kader van de kennisoverdracht naar de vennootschap zijn diverse documenten die zijn opgesteld door gemeente Eindhoven en/of provincie Noord-Brabant overgedragen en besproken. Daarnaast is kennisgemaakt met verschillende stakeholders, bijvoorbeeld woningbouwcorporaties, die betrokken zijn in het plangebied.

### Gebiedsontwikkeling

Als eerste stap voor de verdere planuitwerking van Fellenoord is een ruimtelijke analyse uitgevoerd met een proefverkaveling op basis van o.a. de Ontwikkelvisie en de KPI's.

De uitkomsten van deze analyse vormen de basis voor de verdere planuitwerking in 2025 en 2026, met een Ruimtelijk raamwerk openbare ruimte en vastgoed. De nadere planuitwerking van de al lopende ontwikkelclusters is in 2024 door de gemeente gecontinueerd. De vennootschap is gedurende het jaar steeds meer aangehaakt bij de uitwerking van deze clusters.

In het plangebied Knoop XL worden naast de gebiedsontwikkeling Fellenoord parallel de MIRT-verkenning van de Multimodale Knoop (MMK, incl. ondergronds busstation) en de MIRT-verkenning Spoorknoop Eindhoven (SKE) uitgevoerd. Gezien de raakvlakken en afhankelijkheden heeft de vennootschap actief deelgenomen in de diverse overleggen die hebben plaatsgevonden over de verkenning van de mogelijke alternatieve oplossingsrichtingen bij deze ontwikkelingen. Er is tot slot een start gemaakt met de uitwerking van de bouwstenen voor een dashboard met KPI's, dat als sturings- en verantwoordingsinstrument zal worden gebruikt voor de verdere planuitwerking en realisatie.

## Risico's

De belangrijkste risico's voor de gebiedsontwikkeling Fellenoord zijn factoren die kunnen leiden tot (gedeeltelijk) uitstel. Denk hierbij aan een veranderende marktsituatie, de impact van de stikstofproblematiek en stijgende bouw- en rentekosten.

Daarnaast vormen de raakvlakken en afhankelijkheden met de Multimodale Knoop en de Spoorknoop Eindhoven een risico voor het tempo van de ontwikkeling. Tot slot is er nog onzekerheid over de fiscale uitgangspositie.

Na balansdatum is voor de uitgangspositie vennootschapsbelasting (vpb) door de Belastingdienst het standpunt ingenomen dat er een grondslag bestaat voor vpb-heffing. De bepaling en omvang van deze grondslag wordt nog nader uitgewerkt en besproken. De verwachting is dat dit tot een beperkte belastingdruk zal leiden. Ten aanzien van de overdrachtsbelasting is nog geen standpunt ingenomen door de Belastingdienst. Op dit punt wordt echter geen substantieel risico verwacht, dat wordt afgeweken van het standpunt dat er geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.

## Vooruitblik

Ook in 2025 staat de organisatie in het teken van opbouw, met de verdere inrichting en mobilisatie van de vennootschap. Daarnaast wordt in 2025 gestart met de verdere planuitwerking in een Ruimtelijk raamwerk en worden de clusterontwikkelingen door gemeente Eindhoven overgedragen aan de B.V. gericht op een snelle realisatie.

- Het opstellen van het Ruimtelijk raamwerk is een belangrijk ijkpunt in 2025. Dit document vormt de eerste integrale vertaling van de Ontwikkelvisie Fellenoord – Internationale Knoop XL. We werken toe naar besluitvorming in het 2e kwartaal van 2026.
- In 2025 wordt een aantal lopende ontwikkelclusters, die tot nu toe door de gemeente zijn getrokken, overgedragen aan de vennootschap.
- Voor twee clusters (cluster 2 en 9c) worden clusterpaspoorten opgesteld. Deze worden in 2025 ter besluitvorming voorgelegd aan de aandeelhoudersvergadering.
- De vennootschap neemt actief haar rol bij de beoordeling van de alternatieven en advisering ten behoeve van de besluitvorming over het voorkeursalternatief Multimodale Knoop en de vaststelling van het Verkeerscirculatieplan.
- In het eerste kwartaal van 2025 actualiseren we de businesscase Fellenoord, in het kader van de planning- en controlcyclus.
- Ook starten we op basis van de uitwerking van het Ruimtelijk raamwerk in de tweede helft van 2025 een integrale herijking van de Business Case.
- De bouwstenen voor het dashboard met KPI's gaan we verder met de Raadscommissie afstemmen. Aansluitend wordt het dashboard uitgewerkt tot een volwaardig sturings- en verantwoordingsinstrument, dat gelijktijdig met het Ruimtelijk raamwerk in 2026 ter besluitvorming wordt voorgelegd.
- De eventuele verdere betrokkenheid van het Rijk in de gebiedsontwikkeling Fellenoord (naar aanleiding van het Beethoven convenant) wordt nader uitgewerkt.
- Tot slot verwachten we in 2025 uitsluitsel over de fiscale positie van de vennootschap, specifiek over de toepassing van de samenwerkingsvrijstelling in de vennootschapsbelasting.

**Met dit jaarverslag kijken we terug op een intensief en betekenisvol oprichtingsjaar. Tegelijkertijd kijken we vooruit naar wat komt. We hebben een stevige basis gelegd en werken met vertrouwen en toewijding aan de volgende fase. Samen met onze partners zetten we stappen naar een toekomstbestendig Fellenoord. Een gebied waar het goed wonen, werken en verblijven is. En waar Eindhoven de ruimte vindt om te groeien.**

Eindhoven, 30 juni 2025



**I.F.M. Hermans**

Directeur-bestuurder

# Zeg hallo tegen Fellenoord 2040

Tegelijk met dit jaarverslag presenteren we trots onze nieuwe huisstijl en roepnaam: Fellenoord 2040 (uitspraak: Fellenoord-twee-nul-veertig). Een naam die staat voor de toekomst die we samen vormgeven, met 2040 als horizon. Ook is het een knipoog naar netnummer 040 – ons Eindhovense DNA – én een verwijzing naar een nieuwe fase: Fellenoord, deel 2. Voor officiële stukken blijven we uiteraard onze volledige statutaire naam gebruiken: Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V.

# Verslag van de Raad van Commissarissen

## Raad van Commissarissen (RvC)

### Samenstelling en taken

De RvC-leden zijn per 1 maart 2024 formeel benoemd door het college van B&W van de gemeente Eindhoven en door het college van GS van de provincie Noord-Brabant.

De RvC bestaat per ingang van 1 maart 2024 uit de volgende leden:

- Dhr. R.H.L.M. van Bortel (voorzitter)
- Dhr. M.D. van der Ree (vicevoorzitter; portefeuille Financiën)
- Mw. C. van de Venne (portefeuille Stedelijke ontwikkeling)
- Dhr. A.G.J. van Wassenauer (portefeuille Governance/Juridisch)
- Mw. I. de Boer (portefeuille Volkshuisvesting)

De RvC heeft conform de statuten een aantal taken:

- **Toezicht:** op het beleid van het bestuur van de vennootschap en op de algemene gang van zaken van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.
- **Advisering:** het gevraagd en ongevraagd adviseren van het bestuur van de vennootschap en de aandeelhouders.
- **Werkgeversrol:** het periodiek evalueren van het functioneren van de bestuurder(s) van de vennootschap, het recht om eventueel bestuurder(s) te ontslaan en in algemene zin het adviseren bij de verdere opbouw en bezetting van de vennootschap.

### Commissies

Er is een tweetal commissies ingesteld door de RvC bestaande uit de volgende leden:

- **Remuneratiecommissie**  
Dhr. R.H.L.M. van Bortel en Dhr. A.G.J. van Wassenauer
- **Auditcommissie**  
Dhr. M.D. van der Ree en Mw. I. de Boer

## Rooster van aftreden

| Naam RvC-lid               | Datum 1 <sup>e</sup> benoeming | Datum 2 <sup>e</sup> benoeming | Datum 3 <sup>e</sup> benoeming met motivatie | Datum aftreden |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|----------------|
| Dhr. R.H.L.M. van Boxtel   | 01-03-2024                     | 01-03-2028                     | n.v.t                                        | 01-03-2031     |
| Dhr. M.D. van der Ree      | 01-03-2024                     | 01-03-2028                     | n.v.t                                        | 01-03-2032     |
| Mw. C. van de Venne        | 01-03-2024                     | 01-03-2028                     | n.v.t                                        | 01-03-2030     |
| Dhr. A.G.J. van Wassenauer | 01-03-2024                     | 01-03-2028                     | n.v.t                                        | 01-03-2030     |
| Mw. I. de Boer             | 01-03-2024                     | 01-03-2028                     | n.v.t                                        | 01-03-2031     |

## Onafhankelijkheid

De RvC verklaart dat er in verslagjaar 2024 geen sprake is geweest van belangenverstrengeling.

## Nevenfuncties

De volgende nevenfuncties zijn van toepassing voor de RvC-leden in 2024:

| Naam RvC-lid               | Nevenfuncties 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dhr. R.H.L.M. van Boxtel   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Voorzitter Raad van Toezicht Strijkersorkest Amsterdam Sinfonietta</li><li>• Lid Raad van Toezicht dieren tuin Artis</li><li>• Voorzitter Leo Smit stichting</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Dhr. M.D. van der Ree      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Directeur NIBC Bank N.V.</li><li>• Vice voorzitter Raad van Commissarissen Bilthoven Biologicals B.V.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Mw. C. van de Venne        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Bestuurslid van Stichting Hoogbouw</li><li>• Lid Q-team Merwede Kanaalzone, Utrecht</li><li>• Lid Commissie Ruimtelijke kwaliteit in Utrecht</li><li>• Supervisor Sloterdijk Zuid I, Amsterdam</li><li>• Algemeen Directeur Nudus, Rotterdam</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Dhr. A.G.J. van Wassenauer | <ul style="list-style-type: none"><li>• Raadsheer-plaatsvervanger bij de Gerechtshoven Arnhem-Leeuwarden en Den Haag</li><li>• Lid van het College van Arbiters bij de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen</li><li>• Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas te Rotterdam</li><li>• Voorzitter Familiestichting van Wassenauer</li><li>• Voorzitter Stichting Internationale Van Wassenauer Concours</li><li>• Voorzitter Geschillencommissie van de Koninklijke Nederlandse Schaatsenrijders Bond</li><li>• Onafhankelijk voorzitter Westermeerwind Beheer B.V.</li><li>• Lid Raad van Advies Windpark Fryslân B.V.</li><li>• DGA The Faithful Goose B.V.</li></ul> |
| Mw. I. de Boer             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Bindkracht10</li><li>• Voorzitter bestuur Stichting Quiet Community Eindhoven</li><li>• Voorzitter Raad van Commissarissen Klokgroep</li><li>• Voorzitter Raad van Toezicht ROC Nijmegen</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## RvC vergaderingen in 2024

- Er zijn zeven RvC vergaderingen geweest in 2024: 4 april, 3 mei, 29 mei, 13 juni, 19 augustus, 9 september en 27 november.
- Er zijn twee Algemene Vergaderingen van Aandeelhouders (AVA) geweest in 2024 waarbij de RvC vertegenwoordigd was: 27 juni en 18 december.
- Vooruitlopend op voornoemde AVA's was de RvC tevens vertegenwoordigd op de startbijeenkomst d.d. 28 februari en een bestuurlijk overleg d.d. 11 april.

## Toezicht en advies

De RvC heeft in 2024 haar toezicht en adviesrol met name gericht op de start en inrichtingsfase van de vennootschap en de door de vennootschap uitgevoerde ruimtelijke analyse. De volgende producten en/of onderwerpen zijn hierbij behandeld in de verschillende RvC vergaderingen:

- De formele stukken verband houdende met de oprichting van de vennootschap: de Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Fellenoord:
  - het eerste addendum op de Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Fellenoord;
  - de Overeenkomst van Opdracht kostenverhaal en financiële bijdragen gebiedsontwikkeling Fellenoord d.d. 30 mei 2024;
  - de reglementen bestuur en RvC;
  - de bevoegdhedenmatrix.
- De door de gemeente Eindhoven geactualiseerde Business Case (GREX) Fellenoord 2024, als onderdeel van de actualisatie van het financieel kader 2024 inclusief de bevindingen van de vennootschap.
- Het 1e jaarplan en begroting van de vennootschap met betrekking tot de periode juli 2024 tot en met 2025.
- De eerste voortgangsrapportage van de vennootschap betrekking hebbend op de periode maart t/m september 2024.
- De fiscale positie van de vennootschap.
- Inkoop accountantsdiensten.
- Lezing 'het maken van groene en fijne steden' door Nico Tillie (Head of the Urban Ecology Lab, TU Delft).

- Resultaten van de door de vennootschap uitgevoerde ruimtelijke analyse met een proefverkaveling op basis van o.a. de ontwikkelvisie en de KPI's.
- Raakvlakken gebiedsontwikkeling Fellenoord met MIRT-verkenning Multimodale Knoop en Spoorknoop Eindhoven.
- Planuitwerking van de zogenaamde 'frontrunners', zijnde de ontwikkelclusters die nog op dit moment door de gemeente Eindhoven worden getrokken en in 2025 overgedragen worden naar de vennootschap.
- Bouwstenen voor het dashboard KPI's.

## Auditcommissie

Daarnaast heeft de Auditcommissie in 2024 op 13 augustus en 5 november 2024 een inhoudelijke sessie gehad met de vennootschap waar de volgende onderwerpen zijn behandeld:

- Opzet van het kwaliteitsmanagementsysteem en documentbeheer handboek administratieve organisatie.
- Inrichting van de financiële administratie.
- Opzet voortgangsrapportages.
- Fiscale positie van de vennootschap.

## Werkgeversrol

### Algemeen

De RvC is nauw betrokken geweest bij het formeren van het kernteam van de vennootschap. Naast de reeds benoemde directeur-bestuurder bestaat deze in 2024 uit de manager financiën en projectbeheersing, de manager gebiedsontwikkeling en de planeconoom. Op voordracht van de directeur-bestuurder hebben betreffende personen voor hun aanstelling gesprekken gevoerd met een delegatie van de RvC.

### Remuneratiecommissie

Er heeft in 2024 nog geen evaluatiegesprek met de directeur-bestuurder plaatsgevonden. Het gesprek staat gepland in januari 2025.

## Stakeholders

De RvC heeft in 2024 de volgende contacten met stakeholders gehad:

- Verkenning van het projectgebied Fellenoord met Ward de Bruijn en Ronald Rijnen van de gemeente Eindhoven.
- Ontmoeting met Gedeputeerde Staten provincie Noord-Brabant en het College van Burgemeester en Wethouders gemeente Eindhoven op 24 september 2024.
- Bezoek GLOW-festival op 14 november 2024 op uitnodiging van wethouder Stijn Steenbakkers.
- Diner verbonden partijen provincie Noord-Brabant d.d. 19 november 2024 waarbij de gebiedsontwikkeling Fellenoord één van de hoofdthema's was.
- Er heeft regelmatig informeel overleg plaatsgevonden tussen de voorzitter RvC, de directeur-bestuurder van de vennootschap en bestuurders van gemeente Eindhoven en provincie Noord-Brabant.

## Bezoldiging RvC

De bezoldiging van de RvC is door de aandeelhouders van gemeente en provincie als volgt vastgesteld:

- Voorzitter RvC: 12% van de maximale WNT-norm 2024.
- Overige leden RvC: 8% van de maximale WNT-norm 2024.

De bezoldiging wordt jaarlijks geïndexeerd conform WNT.



# Jaarrekening

## Balans per 31 december 2024

| Balans per 31 december 2024                             |     |                  |            |
|---------------------------------------------------------|-----|------------------|------------|
| (in euro's, na verwerking voorstel resultaatsverdeling) |     | 31-12-2024       | 01-03-2024 |
| <b>ACTIVA</b>                                           |     |                  |            |
| <b>Vlottende activa</b>                                 |     |                  |            |
| Onderhanden projecten                                   | (1) | 1.325.465        | -          |
| Vorderingen:                                            |     |                  |            |
| Belastingen                                             |     | 46.818           | -          |
| Vorderingen op participanten                            | (2) | 840.593          | -          |
| Overige vorderingen en overlopende activa               | (3) | 3.566            | 200        |
|                                                         |     | 890.977          | 200        |
| Liquide middelen:                                       |     |                  |            |
| Bank                                                    | (4) | 194.810          | -          |
| <b>Totaal ACTIVA</b>                                    |     | <b>2.411.252</b> | <b>200</b> |
| <b>PASSIVA</b>                                          |     |                  |            |
| <b>Eigen vermogen</b>                                   |     |                  |            |
| Geplaatst en gestort kapitaal                           | (5) | 200              | 200        |
| Onverdeeld resultaat                                    |     | -                | -          |
|                                                         |     | 200              | 200        |
| <b>Kortlopende schulden</b>                             |     |                  |            |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten           |     | 54.079           | -          |
| Schulden aan participanten                              | (6) | 2.266.933        | -          |
| Overige schulden en overlopende passiva                 | (7) | 90.040           | -          |
|                                                         |     | 2.411.052        | -          |
| <b>Totaal PASSIVA</b>                                   |     | <b>2.411.252</b> | <b>200</b> |

# Winst- en verliesrekening 2024

| Winst- en verliesrekening 2024                  |      |                           |
|-------------------------------------------------|------|---------------------------|
| (in euro's)                                     |      | 01-03-2024 t/m 31-12-2024 |
| Netto-omzet                                     | (8)  | 2.774.594                 |
| Overige bedrijfsopbrengsten                     |      | -                         |
| <b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>              |      | <b>2.774.594</b>          |
| Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten | (9)  | 2.585.209                 |
| Lonen en salarissen                             |      | 179.167                   |
| Sociale lasten                                  |      | 9.969                     |
| <b>Som der bedrijfslasten</b>                   |      | <b>2.774.345</b>          |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                        |      | <b>249</b>                |
| Rentebaten en soortgelijke opbrengsten          |      | -                         |
| Rentelasten en soortgelijke kosten              | (10) | 249                       |
| Financiële baten en lasten                      |      | -249                      |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>               |      | <b>-</b>                  |
| Belastingen                                     |      | -                         |
| <b>Resultaat boekjaar</b>                       |      | <b>-</b>                  |

# Kasstroomoverzicht 2024

| Kasstroomoverzicht 2024                            |                           |         |
|----------------------------------------------------|---------------------------|---------|
| (in euro's)                                        | 01-03-2024 t/m 31-12-2024 |         |
|                                                    |                           |         |
| Kasstroom uit operationele activiteiten            |                           |         |
| Bedrijfsresultaat                                  | 249                       |         |
| Veranderingen in werkkapitaal:                     |                           |         |
| Mutatie onderhanden projecten                      | -1.325.465                |         |
| Mutatie vorderingen                                | -890.777                  |         |
| Mutatie handelscrediteuren                         | 54.079                    |         |
| Mutatie overige schulden                           | 2.356.973                 |         |
|                                                    |                           | 195.059 |
| Betaalde interest                                  | 249                       |         |
| Ontvangen interest                                 | -                         |         |
|                                                    |                           | -249    |
|                                                    |                           |         |
| Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten |                           | 194.810 |
|                                                    |                           |         |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten             |                           |         |
| Investerings in materiële vaste activa             | -                         |         |
| Investerings in financiële vaste activa            | -                         |         |
|                                                    |                           |         |
| Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten  |                           | -       |
|                                                    |                           |         |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten            |                           |         |
| Stortingen op eigen vermogen                       | -                         |         |
|                                                    |                           |         |
| Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten |                           | -       |
|                                                    |                           |         |
| Netto kasstroom                                    |                           | 194.810 |
|                                                    |                           |         |
| Mutatie liquide middelen                           |                           |         |
| Stand begin verslagperiode                         |                           | -       |
| Mutatie van geldmiddelen                           |                           | 194.810 |
| Stand einde verslagperiode                         |                           | 194.810 |

# Toelichting op de jaarrekening

## Informatie over de rechtspersoon

**Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister**  
Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V. is statutair gevestigd op Stadhuisplein 1, 5611 EM te Eindhoven, en ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 93136102.

## Algemene toelichting

### Belangrijkste activiteiten vennootschap

De vennootschap houdt zich bezig met het tot ontwikkeling brengen van het plangebied voor Gebiedsontwikkeling Fellenoord te Eindhoven als onderdeel van de ontwikkeling Eindhoven Internationale Knoop XL binnen het door gemeente Eindhoven en de provincie Noord-Brabant vastgestelde Ontwikkelvisie & Ontwikkelkader Fellenoord – Internationale Knoop XL (2021) en de daarmee samenhangende door de gemeenteraad vastgestelde Kritische Prestatie Indicatoren (KPI's, 2022) en financieel kader (2024).

### Informatieverschaffing over schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening dient de ondernemingsleiding, overeenkomstig algemeen geldende grondslagen, bepaalde schattingen en veronderstellingen te doen die medebepalend zijn voor de opgenomen bedragen. De feitelijke resultaten kunnen van deze schattingen afwijken.

### Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van een verslaggevingsperiode van een kalenderjaar.

### Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

## Algemene grondslagen voor verslaggeving

### De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De jaarrekening is opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De vennootschap voldoet in 2024 aan de vrijstellingsvereisten conform artikel 22 lid 2 van de statuten verwijzend naar artikel 396 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Daarom is geen controleverklaring van een onafhankelijk accountant (conform artikel 393 Boek 2 Burgerlijk Wetboek) vereist.

## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

### Algemeen

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen ervan naar de onderneming zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen.

Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's.

### **Onderhanden projecten**

In de waardering van onderhanden projecten worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals kosten van grond en terreinen en kosten direct gerelateerd zijn aan de grondexploitatie), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en overheadkosten van projectactiviteiten en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. Alle door de vennootschap gemaakte kosten zijn direct dan wel indirect toerekenbaar aan onderhanden projecten. Deze tegen kostprijs gewaardeerde lasten worden verminderd met gefactureerde opbrengsten (naar rato van de voortgang van het project).

De toerekening van opbrengsten, kosten en winstneming op onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk ('percentage of completion'-methode) per balansdatum op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, worden als activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten.

Vooruit ontvangen termijnen worden pas in mindering gebracht op de onderhanden projecten voor zover deze als gerealiseerd worden beschouwd.

### **Opbrengstverantwoording onderhanden projecten**

Onder netto-omzet wordt verstaan het aan het verslagjaar toe te rekenen deel van de opbrengsten. De mate waarin prestaties zijn verricht is bepalend voor de toerekening.

Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van goederen en kostenverhaal worden verantwoord op het moment dat alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's zijn overgegaan op de wederpartij. Opbrengsten voortvloeiend uit de uitvoering van de opdracht worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van het onderhanden project, worden deze projectopbrengsten in de winst- en verliesrekening verwerkt naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald.

De mate waarin prestaties van een onderhanden project zijn verricht wordt bepaald naar rato van het stadium van voltooiing van het project. Het stadium van voltooiing wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Indien het resultaat van het onderhanden project niet betrouwbaar kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald.



➤ Sfeerimpressie Dommel

### Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten bij Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V. vorderingen, liquide middelen, langlopende schulden en kortlopende schulden.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, inclusief direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opname worden financiële instrumenten gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er geen sprake is van agio of disagio en direct toerekenbare transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde. Op vorderingen wordt een noodzakelijk geachte voorziening getroffen voor risico van oninbaarheid.

### Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen en overlopende activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

### Liquide middelen

De liquide middelen staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de vennootschap.

### Kortlopende schulden en overlopende passiva

Kortlopende schulden en overlopende passiva worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Indien er geen sprake is van agio of disagio en transactiekosten, is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld. De kortlopende schulden hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar.

### De bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de netto omzet en alle hiermee verbonden, aan het verslagjaar toe te rekenen kosten. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

Winsten worden verantwoord in het jaar waarin de omzet is gerealiseerd. Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn. De overige baten en lasten worden toegerekend aan de verslagperiode waarop deze betrekking hebben. Opbrengsten worden verwerkt per afzonderlijk te identificeren prestatieverplichting binnen overeenkomsten met afnemers. Om de transactieprijs te bepalen, wordt het bedrag van variabele vergoedingen voorzichtig geschat. In geval er sprake is van meerdere prestatieverplichtingen in een overeenkomst, wordt de totale transactieprijs aan de prestatieverplichtingen toegerekend naar rato van de waarde van de prestatieverplichtingen.

**Omzetverantwoording**

Onder netto-omzet wordt verstaan het aan het verslagjaar toe te rekenen deel van de opbrengsten. De mate waarin prestaties zijn verricht is bepalend voor de toerekening.

Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van goederen worden verantwoord op het moment dat alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's zijn overgegaan op de koper. Opbrengsten van diensten worden opgenomen naar rato van de mate waarin de diensten zijn verricht.

**Belastingen over de winst of het verlies**

De vennootschapsbelasting is berekend over het resultaat volgens de winst- en verliesrekening tegen het geldend tarief, rekening houdend met fiscale faciliteiten. Tevens wordt hieronder opgenomen de mutatie in de voorziening voor latente vennootschapsbelasting.

**Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

# Toelichting op de balans per 31 december 2024

(1/2)

| <b>(1) Onderhanden projecten</b>          |                   |                   |            |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------|
| (in euro's)                               | 31-12-2024        | Mutatie           | 01-03-2024 |
| Plankosten                                | 2.774.345         | 2.774.345         | -          |
| Financieringskosten                       | 249               | 249               | -          |
|                                           | <b>2.774.594</b>  | <b>2.774.594</b>  | -          |
| Af: gerealiseerde opbrengsten opdrachtsom | -840.593          | -840.593          | -          |
| Af: gerealiseerde subsidiegelden          | -608.536          | -608.536          | -          |
|                                           | <b>-1.449.129</b> | <b>-1.449.129</b> | -          |
| <b>Stand einde verslagperiode</b>         | <b>1.325.465</b>  | <b>1.325.465</b>  | -          |

| <b>(2) Vorderingen op participanten</b> |            |            |  |
|-----------------------------------------|------------|------------|--|
| (in euro's)                             | 31-12-2024 | 01-03-2024 |  |
| Nog te factureren opdrachtsom           | 840.593    | -          |  |

De nog te factureren opdrachtsom betreft een vordering op de gemeente Eindhoven

| <b>(3) Overige vorderingen en overlopende activa</b> |              |            |  |
|------------------------------------------------------|--------------|------------|--|
| (in euro's)                                          | 31-12-2024   | 01-03-2024 |  |
| Waarborgsommen                                       | 2.100        | -          |  |
| Vooruitbetaalde kosten                               | 1.400        | -          |  |
| Overige vorderingen                                  | 66           | -          |  |
| Nog te storten aandelenkapitaal                      | -            | 200        |  |
| <b>Stand einde verslagperiode</b>                    | <b>3.566</b> | <b>200</b> |  |

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan één jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde.

| <b>(4) Bank</b>                                                     |  |  |  |
|---------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap |  |  |  |

# Toelichting op de balans per 31 december 2024

(2/2)

## (5) Eigen vermogen

| (in euro's)                       | Geplaatst en gestort kapitaal | Onverdeeld resultaat | Totaal     |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------|------------|
| Stand begin verslagperiode        | 200                           | -                    | 200        |
| Stortingen                        | -                             | -                    | -          |
| Resultaat verslagperiode          | -                             | -                    | -          |
| <b>Stand einde verslagperiode</b> | <b>200</b>                    | <b>-</b>             | <b>200</b> |

Het kapitaal van de vennootschap is verdeeld in aandelen, elk nominaal groot € 1.  
De specificatie van de aandeelhouders is als volgt:

| (in euro's)                       | 31-12-2024 | 01-03-2024 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Gemeente Eindhoven                | 100        | 100        |
| Provincie Noord-Brabant           | 100        | 100        |
| <b>Stand einde verslagperiode</b> | <b>200</b> | <b>200</b> |

### Voorstel resultaatsbestemming

Het resultaat over het verslagjaar bedraagt nihil.

## (6) Schulden aan participanten

| (in euro's)                       | 31-12-2024       | 01-03-2024 |
|-----------------------------------|------------------|------------|
| Nog te betalen plankosten         | 2.094.223        | -          |
| Vooruitontvangen subsidiegelden   | 172.710          | -          |
| <b>Stand einde verslagperiode</b> | <b>2.266.933</b> | <b>-</b>   |

De nog te betalen plankosten en de vooruit ontvangen subsidiegelden (WBI) betreffen schuldposities jegens de gemeente Eindhoven en derhalve schulden aan een gerateerde partij.

## (7) Overige schulden en overlopende passiva

| (in euro's)                       | 31-12-2024    | 01-03-2024 |
|-----------------------------------|---------------|------------|
| Nog te betalen overige kosten     | 80.963        | -          |
| Nog te betalen loonheffing        | 9.077         | -          |
| <b>Stand einde verslagperiode</b> | <b>90.040</b> | <b>-</b>   |

### Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

De per 31 december 2024 niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen bedragen in totaal ongeveer € 1.105.000. Alle verplichtingen zijn kortlopend (< 1 jaar) van aard.

## Toelichting op de winst- en verliesrekening 2024

### (8) Netto-omzet

| (in euro's)                           | 01-03-2024 t/m 31-12-2024 |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Gerealiseerde opbrengsten opdrachtsom | 840.593                   |
| Gerealiseerde subsidiegelden          | 608.536                   |
| Mutaties in onderhanden projecten     | 1.325.465                 |
| <b>Totaal</b>                         | <b>2.774.594</b>          |

### (9) Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten

Deze post ziet toe op de aan de projectontwikkelactiviteit toe te rekenen kosten. Voor een toelichting op deze post wordt verwezen naar de toelichting op Onderhanden projecten. Hierbij geldt dat de mutatie financieringskosten, lonen en salarissen en sociale lasten apart worden verantwoord in de winst- en verliesrekening.

### (10) Rentelasten en soortgelijke kosten

| (in euro's) | 01-03-2024 t/m 31-12-2024 |
|-------------|---------------------------|
| Bankkosten  | 249                       |

## Overige informatie

### Personeel

Gedurende het verslagjaar bedroeg het gemiddeld aantal werknemers in dienstbetrekking van de vennootschap 1 fte.

### Informatieverschaffing over gebeurtenissen na balansdatum

Voor de uitgangspositie vennootschapsbelasting (vpb) door de Belastingdienst het standpunt ingenomen dat er een grondslag bestaat voor vpb-heffing. De bepaling en omvang van deze grondslag wordt nog nader uitgewerkt en besproken. De verwachting is dat dit tot een beperkte belastingdruk zal leiden. Ten aanzien van de overdrachtsbelasting is nog geen standpunt ingenomen door de Belastingdienst. Op dit punt wordt echter geen substantieel risico verwacht dat wordt afgeweken van het standpunt dat er geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.

### WNT-verantwoording

Op grond van de op dit moment geldende wet- en regelgeving valt de vennootschap niet onder de werkingssfeer van de Wet Normering Topinkomens (WNT) en is derhalve niet aan te merken als een WNT-instelling. De formele publicatieplicht en externe accountantscontrole op de WNT-verantwoording is formeel niet van toepassing. In het kader van maximale transparantie is gekozen om de WNT-verantwoording zoals weergegeven in onderstaande tabel vrijwillig op te nemen in het jaarverslag.

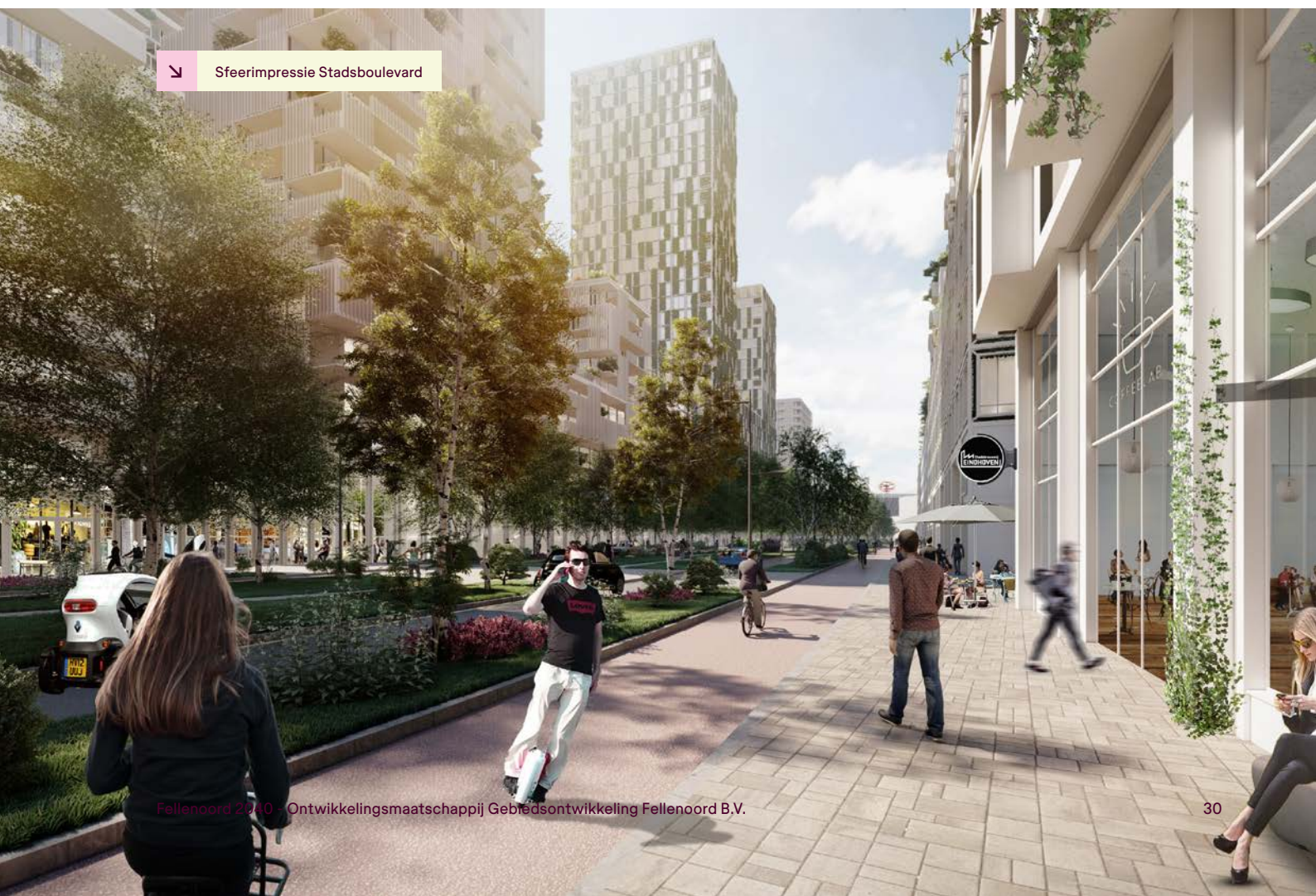
| Gegevens 2024                     | I.F.M. Hermans | R.H.L.M. van Boxtel | M.D. van der Ree | C. van de Venne | A.G.J. Wassenauer | I. de Boer |
|-----------------------------------|----------------|---------------------|------------------|-----------------|-------------------|------------|
| Functiegegevens                   | Directeur      | voorzitter RvC      | lid RvC          | lid RvC         | lid RvC           | lid RvC    |
| Periode functievervulling aanvang | 01/03/2024     | 01/03/2024          | 01/03/2024       | 01/03/2024      | 01/03/2024        | 01/03/2024 |
| Periode functievervulling einde   | 31/12/2024     | 31/12/2024          | 31/12/2024       | 31/12/2024      | 31/12/2024        | 31/12/2024 |
| Omvang (dienstverband) in fte     | 1              | n.v.t.              | n.v.t.           | n.v.t.          | n.v.t.            | n.v.t.     |
| Dienstbetrekking                  | Ja             | n.v.t.              | n.v.t.           | n.v.t.          | n.v.t.            | n.v.t.     |

| Bezoldiging                                                                    |                  |                 |                 |                 |                 |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen                                  | € 179.167        | € 16.310        | € 10.873        | € 10.873        | € 10.873        | € 10.873        |
| Beloningen betaalbaar op termijn                                               |                  | € 6.990         | € 4.660         | € 4.660         | € 4.660         | € 4.660         |
| <b>Subtotaal beloningen</b>                                                    | <b>€ 179.167</b> | <b>€ 23.300</b> | <b>€ 15.533</b> | <b>€ 15.533</b> | <b>€ 15.533</b> | <b>€ 15.533</b> |
| WNT 2024 maximum bezoldiging (jaar)                                            | € 233.000        | € 34.950        | € 23.300        | € 23.300        | € 23.300        | € 23.300        |
| Toepasselijke bezoldigingsmaximum                                              | € 194.167        | € 29.125        | € 19.417        | € 19.417        | € 19.417        | € 19.417        |
| -/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                   | n.v.t.           | n.v.t.          | n.v.t.          | n.v.t.          | n.v.t.          | n.v.t.          |
| <b>Bezoldiging</b>                                                             | <b>€ 194.167</b> | <b>€ 29.125</b> | <b>€ 19.417</b> | <b>€ 19.417</b> | <b>€ 19.417</b> | <b>€ 19.417</b> |
| Bedrag overschrijding en reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan | n.v.t.           | n.v.t.          | n.v.t.          | n.v.t.          | n.v.t.          | n.v.t.          |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling                    | n.v.t.           | n.v.t.          | n.v.t.          | n.v.t.          | n.v.t.          | n.v.t.          |

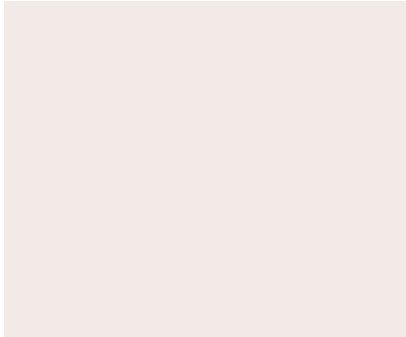
De beloning voor alle zes topfunctionarissen valt binnen het toepasselijke bezoldigingsmaximum. De vennootschap is per 1 maart 2024 opgericht. Er zijn geen topfunctionarissen met uitkeringen wegens beëindiging dienstverband.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

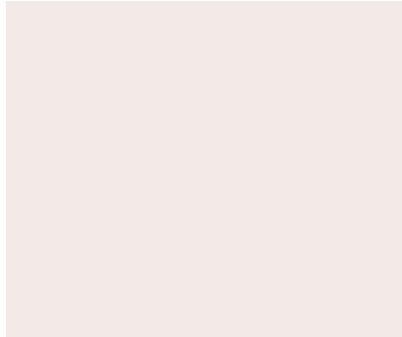


↘ Sfeerimpressie Stadsboulevard

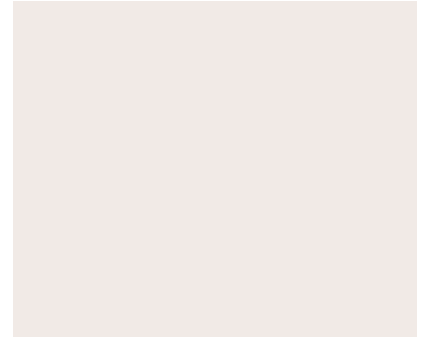
Eindhoven, 30 juni 2025



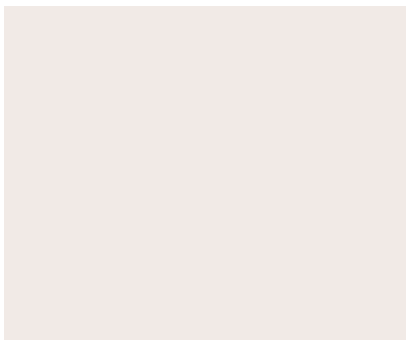
**I.F.M. Hermans**  
Directeur-bestuurder



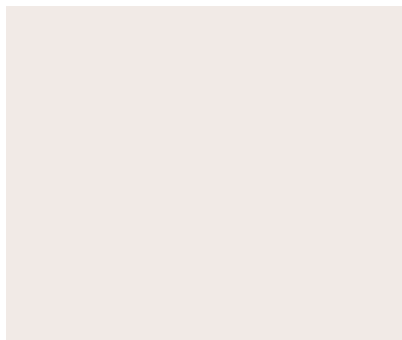
**R.H.L.M. van Bortel**  
Voorzitter Raad van Commissarissen



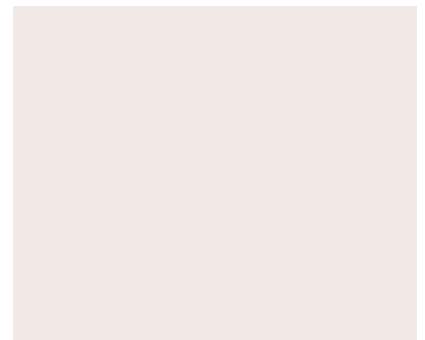
**M.D. van der Ree**  
Lid Raad van Commissarissen



**A.G.J. van Wassenaer**  
Lid Raad van Commissarissen



**C. van de Venne**  
Lid Raad van Commissarissen



**I. de Boer**  
Lid Raad van Commissarissen

# Overige gegevens

## Statutaire bepalingen inzake de resultaatverdeling

1. De winst staat ter vrije beschikking van de Algemene vergadering voor uitkering van dividend, reservering of zodanige andere doeleinden binnen het doel van de vennootschap als die vergadering zal besluiten. Bij de berekening van het winstbedrag dat op elk aandeel zal worden uitgekeerd komt slechts het bedrag van de verplichte stortingen op het nominale bedrag van de aandelen in aanmerking. Van de vorige zin kan telkens met instemming van alle aandeelhouders worden afgeweken.
2. De vennootschap kan aan aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst of reserves slechts uitkeringen doen tot ten hoogste het bedrag van de uitkeerbare reserves. Een besluit dat strekt tot uitkering heeft geen gevolgen zolang het bestuur geen goedkeuring heeft verleend. Het bestuur weigert slechts de goedkeuring indien zij weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden. Het bepaalde in artikel 2:216 leden 3 en 4 Burgerlijk Wetboek is van toepassing als de vennootschap na de uitkering niet kan voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden. Bij de berekening van de verdeling van winst of andere uitkeringen tellen de aandelen die de vennootschap houdt niet mede, tenzij van die aandelen certificaten zijn uitgegeven.
3. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
4. De Algemene Vergadering kan besluiten tot tussentijdse uitkeringen en/of tot uitkeringen ten laste van een reserve van de vennootschap.
5. Tenzij de Algemene Vergadering een ander tijdstip vaststelt, zijn dividenden onmiddellijk betaalbaar na vaststelling.
6. De vordering tot uitbetaling van enige uitkering verjaart door verloop van vijf jaren.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De vennootschap voldoet in 2024 aan de vrijstellingsvereisten conform artikel 22 lid 2 van de statuten verwijzend naar artikel 396 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Daarom is geen controleverklaring van een onafhankelijk accountant (conform artikel 393 Boek 2 Burgerlijk Wetboek) vereist.



Vooruitblik op de toekomst van Knoop XL en Fellenoord, met lichtkunstwerk 'Metropolis' tijdens GLOW 2024.

Kunstenaar: Michel Suk  
Fotografie: Bart van Overbeeke



**FELLE<sup>2</sup><sub>040</sub>**  
**NC NOORD**

**Waar Eindhoven groeit,  
leeft Fellenoord.**