

Exploitatiebegroting, Reserveringsfonds en Investeringsfonds Landgoed Stille Wille

Inleiding

De landgoedeigenaar (LSW), Exploitant (SWB) en Bewonersvereniging (SWW) willen u nader informeren over een aantal financiële aspecten met betrekking tot het landgoed. Bijvoorbeeld over de bij u bekende jaarlijkse exploitatiebegroting met daaraan gekoppeld het reserveringsfonds, maar vooral ook over het recent opgezette investeringsfonds. We lichten daarom **alle** financiële onderdelen nog eens nader toe. Tevens wordt er een relatie gelegd met bestaande documenten (bijvoorbeeld de Beheerovereenkomst) en/of in ontwikkeling zijnde documenten, zoals het concept Meerjarenonderhoudsplan (MJOP).

We sluiten af met een aantal concrete investeringsplannen die in de Bewonersraad zijn besproken.

Exploitatiebegroting

Alle bewoners betalen per kwartaal een bedrag voor het beheer, onderhoud en noodzakelijke vernieuwing van de algemene voorzieningen op de Stille Wille. Jaarlijks is er een bedrag van ca. € 500.000 voor de exploitatie beschikbaar. Uit dit bedrag wordt al het onderhoud en noodzakelijke vernieuwing van bijvoorbeeld zwembad, wegen, leidingen en openbaar groen betaald, maar ook de kantoor- en personeelskosten van de Stille Wille Brabant, het ophalen van het afval en het energieverbruik van de straatverlichting en andere gemeenschappelijke voorzieningen.

Reserveringsfonds

De exploitatiebegroting dekt alleen de lopende onderhoudskosten. Voor vervanging, ~~en~~ groot onderhoud en/of calamiteiten is het reserveringsfonds opgezet. In de exploitatiebegroting wordt jaarlijks een bedrag van € 20.000 voor onderhoud en noodzakelijke vernieuwing gereserveerd t.b.v. het reserveringsfonds. In dit fonds zit maximaal € 250.000. Op dit moment voldoen we aan het minimaal vastgestelde bedrag voor het fonds nl. € 200.000. In het verleden zijn bijvoorbeeld de renovatie van de entree (kentekenregistratie-automatische toegang) en de renovatie van het zwembad hieruit gefinancierd.

In de eerste (nog onvolledige) versie van het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) uit 2022 wordt tot en met 2032 een investering van ca. € 600.000 aan noodzakelijk onderhoud en vernieuwing berekend. Deze berekening is een grove schatting. Zo is er geen rekening gehouden met investeringen uit het nieuwe investeringsfonds (zie hierna). Het is de bedoeling om het MJOP in het komende begrotingsjaar beter uit te werken, onder meer met input van bijvoorbeeld de werkgroep Infrastructuur. Desalniettemin is het denkbaar dat de huidige reservering van € 20.000 per jaar onvoldoende is en verhoogd zal moeten worden.

Investeringsfonds

In 2022 heeft de landgoedeigenaar (LSW) besloten een investeringsfonds op te zetten, dat uit de huuropbrengsten van niet in erfpacht uitgegeven gronden, de zgn. “huur opstallen” voor de werkplaats en de receptie bijvoorbeeld, gefinancierd wordt. Het bedrag van de huuropbrengsten, zo’n € 80.000 per jaar (t/m 2028), wordt apart gezet voor gewenste investeringen in de algemene voorzieningen op de Stille Wille. Doordat het bedrag met terugwerkende kracht over de afgelopen 3 jaar is gestort, is met aftrek van al gedane

investerings, ruim € 150.000 beschikbaar. LSW heeft hier wel voorwaarden aan verbonden. Er dienen door de bewoners voldoende financiële middelen te worden gereserveerd in het reserveringsfonds voor onderhoud en noodzakelijke vernieuwingen.

In het verleden is er nooit een meerjarenonderhoudsplan opgesteld. Dit manco is al langere tijd onderwerp van bespreking tussen de landgoedeigenaar (LSW), Stille Wille Brabant (SWB) en de bewonersvereniging(en), en heeft geleid tot een eerste opzet van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) in 2022. Dit eerste conceptplan is geïnitieerd en gefinancierd door LSW en moet nog verder onderbouwd, uitgewerkt en aangevuld worden tot een meerjarenonderhouds- en investeringsplan.

Naast de middelen uit het investeringsfonds heeft LSW aangegeven in sommige andere projecten extra te willen bijdragen, zoals de renovatie van de tennisbaan, afhankelijk van de plannen en kosten. Expliciet stelt LSW dat zij *niet* investeert in het jaarlijkse noodzakelijk uit te voeren onderhoud en vervanging van de gemeenschappelijke voorzieningen, maar uitsluitend in structurele vernieuwingen uit het investeringsfonds. Op grond van de huidige Beheerovereenkomst (die afloopt in 2028) is het lopend onderhoud en vernieuwing voor rekening van de bewoners.

In de **Bewonersraad** worden de investeringsmogelijkheden besproken. Om het beschikbare bedrag nuttig te besteden is in de bewonersraad van 25 augustus besloten om voorrang te geven aan investeringen, waarvoor in het verleden al concrete plannen zijn uitgewerkt en/of voor alle bewoners direct zichtbare verbeteringen opleveren.

1. Vernieuwing van de straatverlichting. In december 2020 is het advies van de Werkgroep Straatverlichting aangeboden (binnenkort in te zien op de website SWW, die nu ontwikkeld wordt) Het advies behelst vervanging van de huidige straatverlichting door energiezuinige en milieuvriendelijke verlichtingsarmaturen op de bestaande palen (de zgn. Haagse mast). De keuzes van de werkgroep, investeringen en besparingen zijn destijds breed gedeeld en ondersteund door een meerderheid van de bewoners. Omdat de destijds gekozen armaturen niet meer leverbaar zijn en er bijvoorbeeld ook nieuwe wensen zijn om de verlichting bij de parkeerplaatsen in het park te verbeteren wordt er op korte termijn een actualisatie van het plan uitgewerkt. Door inflatie zijn de kosten toegenomen, maar ook de besparingen op het energieverbruik zullen meer opleveren. Grofweg is de totale investering nu in te schatten op € 50.000 – € 60.000.
2. Renovatie van de tennisbaan. In 2020 is ook een advies over de renovatie van de tennisbaan aangeboden (zal ook op de nieuwe website van de bewonersvereniging geplaatst worden). Het advies is het renoveren van de huidige tennisbanen tot één nieuwe baan. Ook hier is een actualisatie nodig van het plan. In de bewonersenquête beoordeelt een meerderheid van de bewoners de huidige staat als (ruim) onvoldoende. Een aantal bewoners heeft de mogelijkheid tot het aanleggen van een padelbaan naast de tennisbaan aangedragen. Dit wordt onderzocht in de actualisatie. Grofweg is de totale investering nu in te schatten op € 40.000 – 60.000. Verderop in deze nieuwsbrief leest u meer over dit project.
3. Renovatie zwembad en omgeving. Het zwembad, opgeleverd in 2007, is nog in goede conditie maar er is sprake van slijtage en veroudering van onder meer de gebouwen, de installaties en de tegels. De pompinstallatie is recent vernieuwd. Om een en ander te vernieuwen en te moderniseren worden offertes opgevraagd. De totale investering wordt geschat op € 75.000.
4. Renovatie van de werkplaats (wanden en ~~de~~ elektriciteitsvoorziening). Hiervoor worden offertes opgevraagd.

Het fonds wordt elk jaar (t/m 2028) aangevuld met de opbrengsten uit de post “huur opstallen”. Voor de komende jaren is er dus ruimte voor investeringsplannen die het landgoed verbeteren. In de **Werkgroep Infrastructuur** is bijvoorbeeld gebrainstormd over onder meer mogelijke verbeteringen in de wegen op het park, de afvalverwerking en de vernieuwing van het straatmeubilair. LSW investeert daarnaast in de vernieuwing van het receptiegebouw, inclusief de toegang tot het park, en in het wandelbos.

Over het beheer van het investeringsfonds en de financiering van de investeringen moeten nog nadere afspraken gemaakt worden in de Bewonersraad. Wij houden u hiervan op de hoogte.

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met:

LSW en SWB – Rianne Ijpelaar via mail aan info@stillewille.nl

SWW – Ad Simonse via mail aan info@stillewillewonen.nl