

Vertrouwen in de toekomst

Inleiding: proces tot nu toe

Beste medebewoners, ik, Onno Niessen, schrijf dit stuk namens het bestuur van de bewonersvereniging Stille Wille Wonen. We willen u meenemen in de periode van de laatste zes maanden, zoals we die hebben beleefd en vervolgens wat er nu aan concreet voorstel ligt om binnenkort te bespreken.

Het is dus een combinatie van ons persoonlijk verhaal en een technische uitleg van het voorstel van de commissie toekomst landgoed. Tegelijkertijd is dit een stukje achtergrond met betrekking tot het vertrek van drie leden van het bestuur en het getoonde wantrouwen richting ons, op zowel zakelijk, als persoonlijk vlak.

Vorig jaar zouden er gesprekken gestart zouden worden met de eigenaren, met als doel meer inspraak voor de bewoners. Het antwoord op de vraag van landgoedeigenaar LSW, gegeven in een praatstuk welke in de spreekwoordelijke conceptiefase door een informatiebijeenkomst aan de geïnteresseerden getoond werd. Momenteel is er een bv met een directeur die veel zelfstandig kan bepalen met weinig tot geen inspraak van de bewoners. Dat zouden we graag anders zien en voelden de noodzaak om hiermee aan de slag te gaan. Niet als oppositie, maar als gesprekspartner van LSW, die op dit moment in vele zaken nog altijd de scepter zwaait op het landgoed. In het dagelijkse leven werk ik als organisatieadviseur en het leek mij een mooie uitdaging om dit mee op te pakken (vanaf november 2024 tot op heden).

Gedurende het gehele proces ben ik veel tegen gekomen. Een paar voorbeelden:

- Zo hoorde ik dat er eerst twee verenigingen waren, die zijn samengevoegd tot één: het huidige Stille Wille Wonen. Het bleek dat die samenvoeging niet zonder slag of stoot was gegaan en dat speelt nu nog; mensen waren gekwetst, voelden zich niet gehoord, buiten spel gezet, kortom niet fijn.
- Er is een groep bewoners met een erfpachtovereenkomst tot 2028 en een deel daarvan heeft een juridisch geschil met de eigenaren (twee daarvan zaten in het bestuur van de bewonersvereniging).
- Op ons landgoed hebben diverse mensen zorgen over de staat van de nutsvoorzieningen: gasnetwerk, waterleidingen en wegen. De bewoners zijn verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan, via de servicekosten. De zorgen gaan over het registreren van de huidige staat, erkennen van kwaliteitstekorten en reserveringen voor herstel opbouwen, dat gebeurt nu te weinig.

Het duurde even voordat ik alle informatie tot mij had genomen en eerlijk gezegd is dat nog steeds niet het geval. Met meer dan 50 jaar geschiedenis valt er veel te weten.

Met enthousiasme ben ik, samen met twee andere bestuursleden (Ruud Rademaker en Marjan Katuin) gestart met de gesprekken met LSW (Landgoed Stille Wille, in de praktijk zijn dat Roel Teunissen en Faruk Kinran), met als leidraad meer inspraak voor de bewoners. We zijn een paar keer bij elkaar geweest en dat verliep goed, totdat Roel Teunissen een onderscheid wilde maken in de mate van inspraak tussen pachters en grondeigenaren. Hier zagen we een conflict ontstaan met onze eigen doelstelling vanuit de vereniging: we streven naar samenhang, de belangen voor bewoners en dat voor *alle* bewoners op gelijke wijze. Stille Wille Wonen kan dus nooit deze vereniging worden.

In de gesprekken daarna hebben wij meermaals aangegeven niet hiermee akkoord te kunnen gaan. Toen werd door LSW gesteld: “we doen het op deze wijze: met minder inspraak voor de pachters ten opzichte van de grondeigenaren, of we laten de situatie, zoals die nu is”. (In de huidige situatie hebben pachters noch grondeigenaren inspraak, alleen adviesrecht, via de bewonersraad). Dit was een lastige keuze. We zagen geen mogelijkheid verder te onderhandelen, het was een geval van ‘take it or leave it’. En nu?

Uiteindelijk hebben wij, als drie afgevaardigden van het de commissie SWB2.0, toch gemeend te moeten kiezen voor ‘een stap voorwaarts’, dus dan toch maar minder invloed voor de pachters in het

nieuwe plan. Binnen het bestuur was daar, begrijpelijk, veel emotie en verschil van inzicht over. Hier zit een deel van de pijn, die veroorzaakt is door LSW en waar wij, zo goed als mogelijk, getracht hebben die oneerlijkheid te reduceren.

Na de voorlichtingsavond, op 13 maart, hebben Roel en Faruk ingevoeld dat de inspraak van de pachters bij de bewoners zwaar weegt. Mede hierdoor is een aanpassing uitonderhandeld in het voorstel voor de toekomstige vereniging. Dit maakt het voorstel acceptabeler. Een stap in de goede richting volgens ons:

VAN (voorstel 13 maart): 5 bestuursleden / verschillende invloed

2 vertegenwoordigers van LSW
2 grondeigenaren
1 *niet-stemgerechtigde* pachter

NAAR: 4 bestuursleden met allen evenveel stemrecht

2 van LSW
1 pachter
1 grondeigenaar.

Naast het bestuur komen er (net als nu eigenlijk) commissies die bestaan uit alle bewoners (dus pachters én eigenaren) die met voorstellen naar het bestuur kunnen gaan.

Er is nog een weg te gaan, voordat we deze eerste stap eventueel gaan zetten, afhankelijk van de stemming en goedkeuring op 12 juni.

Bewonersraad

Los van al deze voorstellen, hoe verandert dan de invloed van de bewonersraad? Er verandert helemaal niets: de bewonersraad blijft intact met zijn invloed. Die invloed wordt zelfs nog groter indien de invloed van LSW afneemt, naarmate er minder pachters zijn.

Hoe ziet het *technische verhaal* eruit?

Huidige situatie (zie ook tekening beneden)

LSW, de landgoedeigenaren, zijn met zijn vijven. Roel Teunissen en Faruk Kinran vertegenwoordigen die vijf in de gesprekken met de bewoners, via het bestuur van Stille Wille Wonen. Om het nog wat complexer te maken: Roel Teunissen vormt, samen met Rianne Ijpelaar, de directie van het huidige SWB (Stille Wille Brabant bv), daarin heeft Faruk dus geen formele rol.

Nog wat meer complexiteit; van alle percelen zijn er 209 lid bij de bewonersvereniging SWW en de resterende bewoners worden dus formeel niet vertegenwoordigd, terwijl dit alles iedereen aangaat. Omdat we als SWW niet de gegevens van alle bewoners hebben - en dit plan een gezamenlijke activiteit is van LSW, SWW en SWB - is alle informatie gelopen via SWB.

In de huidige situatie bepaalt de directie van SWB (Roel en Rianne) veelal hoe het geld wordt uitgegeven voor onderhoud van het park, wat de regels zijn en hoe die worden nageleefd. De bewoners mogen adviseren via de bewonersraad. Tot pakweg 2010 was dit misschien wel prima, we waren een vakantiepark en op vakantie ga je ook niet onderhandelen over de staat van de waterleiding, toch? Inmiddels woont de overgrote meerderheid (319 van de 325 percelen) hier permanent, kortom, we zijn een woonwijk.

Iedereen betaalt mee aan de servicekosten (onderhoud van het park) en we hebben weinig invloed. Ter illustratie, het gaat om ongeveer € 700.000,- per jaar. Er zijn zorgen over reserveringen voor grote

uitgaven en ook 'wie betaalt wat' (moet bijvoorbeeld de eigenaar het onderhoud van de wegen betalen of de bewoners? Antwoord: de bewoners).

De huidige situatie is dus onwenselijk, omdat de bewoners weinig te zeggen hebben. Daarnaast is Stille Wille Brabant een bv. Wat betekent dat?

Een bv heeft volgens de belastingdienst als doel winst maken en voor het onderhoud van een landgoed is dat raar, en belastingtechnisch niet handig. Dit is indirect een hoge kostenpost voor ons als bewoners. Als een bv geld over heeft (winst) dan betaal je daar belasting over, vennootschapsbelasting; die betalen wij dus, via de servicekosten. Zeker wanneer we, zoals aanbevolen, reserveringen gaan maken voor groot onderhoud als eerder omschreven.

Waarom een bv? Deze vreemde constructie was al actueel op het moment dat LSW het park overnamen, mogelijk gerelateerd aan recreatief gebruik.

Hoe hou je geld over? Als er meer geld binnenkomt dan dat je uitgeeft, dus als wij meer servicekosten betalen dan dat er wordt uitgegeven. Grootste probleem daarbij is dan dat je ook geen geld opzij mag leggen om te sparen voor groot onderhoud, dat heet dan ineens winst, waar je belasting over betaalt.

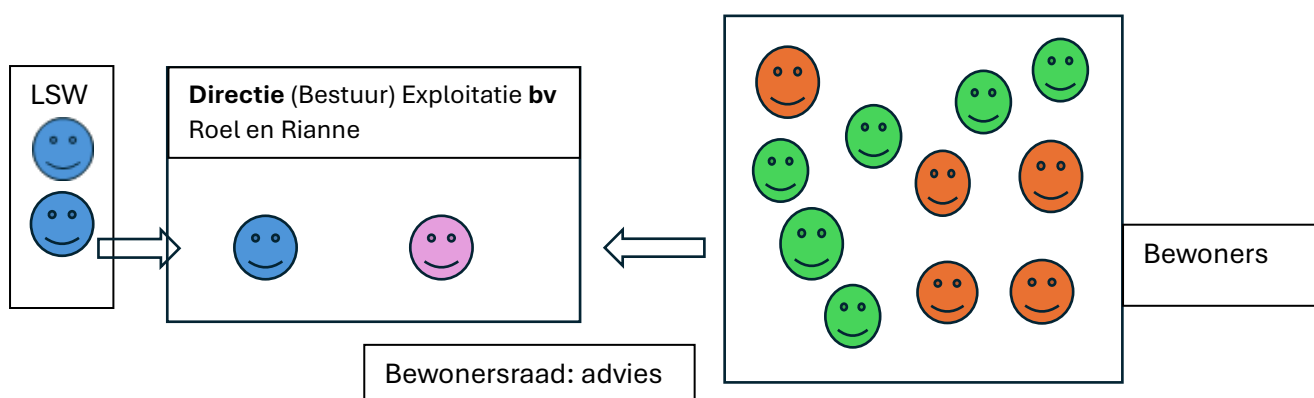
Dit kunnen we oplossen door een andere juridische vorm; door het omzetten van de bv naar een vereniging. Een vereniging heeft geen winstoogmerk en betaalt ook geen belasting. Verder mag je als vereniging overwegen om wel, of geen, btw te betalen. Als je meer btw betaalt, dan dat je kunt terugvragen (dat is bij ons zo), dan hou je geld over, dus minder servicekosten

Door te werken met een MJOP (meer-jaren-onderhouds-plan), transparante administratie en reserveringen voor grote uitgaves is deze keuze te maken met onderliggende feiten en prognoses.

De statuten van de mogelijk nog op te richten vereniging en de rol van het bestuur daarin moeten nog worden gedefinieerd en zijn van groot belang.

Kortom: genoeg redenen om de bv om te zetten naar een vereniging, naar ons idee.

De huidige situatie vereenvoudigd weergegeven



Nog even de voordelen van een vereniging ten opzichte van een bv op een rij:

1. **Fiscale** voordelen: een bv betaalt belasting over de winst. In principe is er geen winst, maar een positief resultaat (meer inkomsten dan uitgaven, vanwege reserveringen) en dat wordt door de

belastingdienst gezien als winst. Over 2024 is dit bijvoorbeeld € 30.000 en dat is toch al gauw € 100 per woning extra kosten. Dat geld kunnen we beter gebruiken.

2. Geen **btw** meer verrekenen (we betalen meer dan dat we terugvragen) geeft een besparing.
3. **Inspraak** van de bewoners in de hoogte en besteding van het geld; dat wat we betalen aan servicekosten.
4. **Meer transparantie** door gedetailleerd inzicht in cijfers.
5. **Eigenaar:** Stel dat de huidige eigenaren het park weer zouden verkopen, dan weten we niet wie dan de nieuwe eigenaar wordt. Door te starten met de vereniging hebben we in ieder geval veel meer invloed

Vereniging en bestuur in algemene zin

In het algemeen heeft een vereniging leden en een bestuur. Het bestuur en de mensen die daar werken bepalen wat er gebeurt en de leden 'controleren', in de praktijk is dat vooral de jaarcijfers goedkeuren.

De leden van de toekomstige vereniging, de grondeigenaren hebben dus weinig invloed op de dagelijkse gang van zaken en zijn eigenlijk voornamelijk van belang wanneer het bestuur gekozen moet worden. Je kan zo maar je pachtende buurman met de juiste skills aanwijzen, ondanks dat je zelf grondeigenaar bent; de achterliggende reden wordt geformuleerd als lange termijnvisie). Dit betekent dat we ons dan ook weinig zorgen maken over de betrokkenheid van de pachters, omdat de stem van de pachters voldoende is vertegenwoordigd via het bestuur.

De vereniging van de grondeigenaren (exploitatievereniging) is er nog niet.

Voorlopig hebben Roel en Faruk daar (in de exploitatievereniging) de meerderheid, zodat ze - in theorie - het **bestuur** naar huis kunnen sturen. In de praktijk zien wij dat niet gebeuren.

Ze hebben die meerderheid in de exploitatievereniging, omdat iedereen die pacht, dat doet via LSW, die eigenaar is van de grond.

Afvaardiging van de bewoners in het bestuur van de exploitatievereniging

Namens alle bewoners* worden **2 bestuurders** gekozen (1 pachter, 1 grondeigenaar) die de bewoners vertegenwoordigen in het **bestuur** van de **exploitatievereniging SWB**. Er zijn dus 4 bestuurders, 2 bewoners en 2 namens de eigenaren. Die moeten het dus met elkaar eens worden, anders staken de stemmen.

In een dergelijke patstelling kan er een beroep gedaan worden op de achterban (alle bewoners/SWW) samen met de vertegenwoordigers van LSW. Wij verwachten dat, gezien de historie en overlegstructuur met LSW, een dergelijk moment niet ontstaat, maar wellicht wel een compromis volgt. De grondeigenaren zijn namelijk ook bewoners en echte heibel wil niemand.

Dit vraagt wel iets van de bestuurders die ons vertegenwoordigen. Het gaat om best veel geld, ongeveer € 700.000,- per jaar (€ 600.000 ex btw).

Het **bestuur** van de **exploitatievereniging** zet de grote lijnen en lost problemen op die de landgoedeigenaar en/of terreinbeheerder niet kunnen oplossen, of willen escaleren naar het bestuur.

**Het voorstel is om de Vereniging SWW om te zetten naar vereniging voor alle bewoners; hiervoor hoeven de statuten niet gewijzigd te worden, dat staat er al in. Die vereniging wordt door ons allemaal betaald uit de servicekosten. Iedereen mag gratis lid worden, maar als je geen zin hebt, dan doe je niet mee (zo iets als niet gaan stemmen voor de gemeenteraad). Dit is de Bewonersvereniging SWW. Het voordeel hiervan is dat we als bewoners met een stem spreken en er niet twee, of meer partijen aan tafel zitten. Verder erkent LSW (de landgoedeigenaren) de bewonersvereniging als enige juridische entiteit om mee te onderhandelen. Hiermee heeft iedereen een stem.*

*De huidige vereniging / ALV (huidige SWW) wordt dan vervangen / omgezet naar een vereniging voor alle bewoners. = **Bewonersvereniging SWW**.*

Als dit gebeurt dan is het logisch als het huidige bestuur aftreedt (de drie bestuursleden die nog resteren).

Commissies

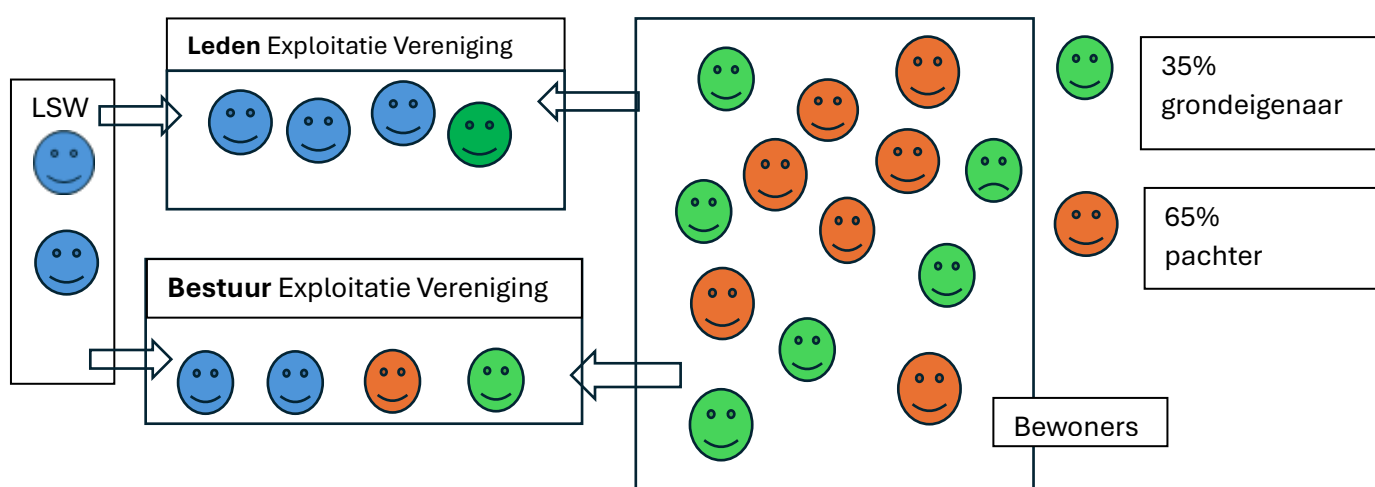
In de dagelijkse praktijk gaat **bewonersvereniging SWW** (alle bewoners dus) zich bezighouden met allerlei (bestaande) commissies die gaan over groenonderhoud, wegen, energie e.d. Omdat er een

directe lijn is met het bestuur, is de verwachting dat de bewoners ook via de commissies invloed hebben op de dagelijkse praktijk.
Dat kan over allerlei details gaan, zoals maken van wegen, maaien van bermen, kappen van bomen, verlichting, afstemming met de gemeente, enzovoorts.

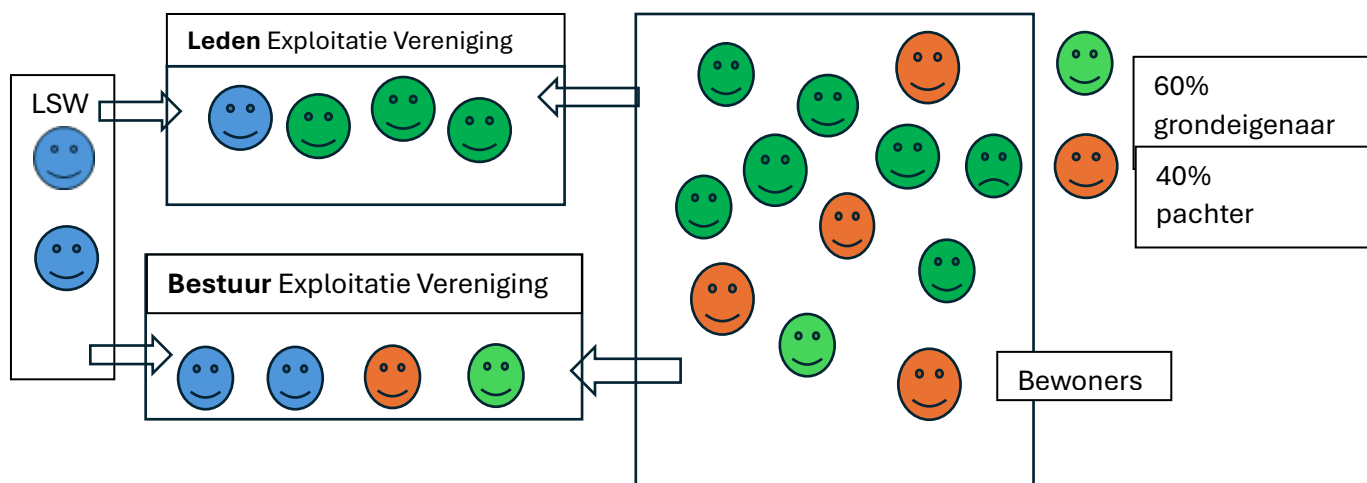
Voorstel in fases

Het voorstel van de commissie toekomst landgoed is besproken op de voorlichtingsavond van 13 maart en er is een en ander gepubliceerd op de website van stillewille.nl. Hieronder volgt een schematisch overzicht van de *mogelijke* stappen naar een vereniging.

In **fase 1** heeft LSW (eigenaar van het park) 2 leden in het bestuur en hebben ze de meerderheid in de ALV (algemene leden vergadering) van de Exploitatievereniging. De andere 2 leden zijn gekozen door de bewoners. Dit zou kunnen starten op 1 januari 2026 en duurt waarschijnlijk tot 2029.

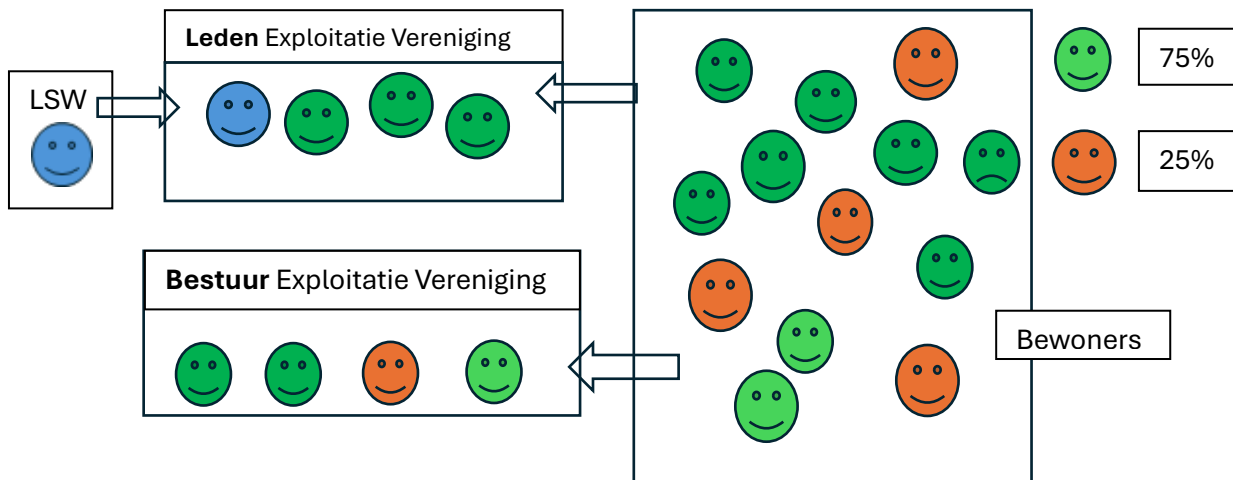


In **fase 2** heeft LSW (eigenaar van het park) nog steeds 2 leden in het bestuur en hebben ze de minderheid in de ALV van de Exploitatievereniging. De andere 2 leden zijn nog steeds gekozen door de bewoners. Deze fase start waarschijnlijk in 2029 en het is onduidelijk hoe lang die duurt.



In **fase 3** heeft LSW (eigenaar van het park) waarschijnlijk geen leden meer in het bestuur, vanwege hun afgenomen betrokkenheden, en hebben ze een kleine(re) minderheid in de ALV van de

Exploitatievereniging. Deze fase start waarschijnlijk na 2030. De bewoners bepalen dan in grote mate de wijze van invulling van de exploitatie. Misschien willen we tegen die tijd het hele park samen kopen?



Wat hebben we samen te besluiten op 12 juni?

1. We gaan de omzetting van SWB bv naar een vereniging onderzoeken, met de intentie om die te realiseren, er zijn namelijk kosten mee gemoeid, zoals advies van derden.
2. De bewonersvereniging vertegenwoordigt alle bewoners.
3. Iedereen mag – gratis – lid worden en moet zich actief aanmelden (dat moet zo van de wet).
4. De contributie voor de bewonersvereniging wordt betaald uit de algemene middelen (schatting: € 10.000 per jaar).
5. Het huidige SWB bv wordt - in principe - omgezet naar een vereniging. Hiertoe worden externe deskundigen geraadpleegd en voor 50% betaald door LSW en 50% door SWB.
6. De bewoners kiezen uit hun midden de twee bestuursleden. De wijze waarop moet nog worden vormgegeven.
7. Het huidige bestuur treedt af en blijft tijdelijk aan, totdat er een nieuw bestuur is gekozen.

Een tandje bijzetten

Helaas is het ons niet gelukt om vertrouwen te krijgen in bovenstaand plan, door de vertrekkende bestuursleden. Wij vinden dit oprecht jammer, zeker wetende dat het ontstaan van Stille Wille Wonen gebaseerd is op het samenbrengen van twee bewonersverenigingen, met in essentie dezelfde doelstelling voor u en ons als bewoners. Het enige wat hierin destijds verschilde en nu nog steeds actueel lijkt te zijn, is de manier van onderhandelen en besturen.

Wij volgen hierin onze opzet van het beleidsplan, zoals bij de oprichting omschreven en het is nooit onze intentie geweest om daarin mensen te kwetsen of niet te horen. Wanneer dit wel zo is ervaren, dan maken wij hier graag excuus voor via deze weg. Gemakshalve gaan we ervan uit dat deze intentie ook niet geleefd heeft bij de vertrekkende bestuursleden.

Vooralsnog zullen wij ons, net zoals u gewend bent van ons, onze vrijwillige inzet niet verminderen. Juist is deze fase worden wij uitgedaagd om net een tandje meer bij te zetten. Voor u als bewoner, voor onze leefomgeving en daarmee natuurlijk ook voor onszelf.