

Nr.	vraag	antwoord
1	Wat is de rol en het mandaat van het huidige bestuur van SWW in dit proces?	Het bestuur wordt geadviseerd door de werkgroep SWB 2.0 over de activiteiten. De sturende rol ligt binnen deze werkgroep. De werkgroep is samengesteld uit alle bewoners die zich aangemeld hebben naar aanleiding van uitnodigingen aan alle bewoners gericht. Merk op dat ook bestuursleden zitting genomen hebben in deze werkgroep. Hierdoor is de integratie van werkgroep en bestuur SWW vereenvoudigd.
2	Wat is de rol van de redactie van de nieuwsbrief in dit proces? Uit wie bestaat die redactie?	Antwoord redactie: Rol redactie is het verzamelen van de informatie voor de commissie en de klankbordgroep, niets meer en niets minder. Publicatie op de site van landgoed De Stille Wille Vraag 2 vervolg: Wie erin de redactie van de nieuwsbrief zit, staat op de Stille Wille Nieuwsbrief bijv. februari ' 25 en april '25 vermeldt.
3	Hoe wordt het belang van bewoners die geen lid zijn van SWW in dit proces behartigd	We laten dit verlopen met inachtnaam van terugkoppeling van een te vormen klankbordgroep
4	De eigenaren van de Stille Wille (LSW) hebben een internationale reputatie opgebouwd als investeerders die zich bezighouden met miljoenentransacties. Zij zijn zeer deskundig op het gebied van vastgoed, erfpacht, financiën, belastingen en hebben een gedegen juridische achtergrond. Achten het huidige bestuur van SWW zich voldoende professioneel, heeft het voldoende kennis van zaken, om in dit proces als gelijkwaardig onderhandelingspartner van LSW op te kunnen treden? Zo ja, op grond van welke kennis en kunde?	Deze samenstelling van de commissie is niet bepalend, we verkeren momenteel in de startfase waarbij we bewoners informeren naar de mogelijkheden. De belangen van de bewoners worden vertegenwoordigd door de werkgroep gestuurd door de overwegingen van de klankbordgroep. Het bestuur oordeelt de expertise binnen de werkgroep SWB 2.0 bij het gezamenlijk formuleren van mogelijkheden als adequaat. Bij verdere stappen zal waar nodig juridisch advies ingewonnen worden.
5	In de commissie die zich met de toekomst van de Stille Wille bezighoudt, wordt het bestuur van SWW vertegenwoordigd door drie mensen. Op grond van welke deskundigheid zijn zij gekozen?	Zie de antwoorden op vraag 1, 3 en 4.

6	Is er binnen dit bestuur van SWW voldoende eenheid en teamgevoel om dit proces, dat verstreckende consequenties heeft voor alle bewoners, op een goede manier te begeleiden? Is er een goede samenwerking met andere betrokken partijen, zoals de redactie van de nieuwsbrief? Of gaat veel energie zitten in onderlinge verschillen van mening, zowel binnen het bestuur, als met samenwerkingspartners?	Een onderwerp als dit vraagt een brede betrokkenheid van vele partijen. Het is onvermijdelijk dat verschillende partijen er verschillende zienswijzes op nahouden. Dat hoort bij een complexe verandering als deze. Binnen het bestuur is dat vanzelfsprekend niet anders. Wel willen we allemaal vooruit en zien we de positieve kanten van deze veranderingen.
7	Wij hebben uit de schriftelijke informatie die we krijgen begrepen dat vragen ingediend kunnen worden bij redactie@stillewille.nl en dat men daar de vragen selecteert. Vanuit dezelfde redactie werd tot voor kort (en wellicht nu nog) voortdurend oppositie tegen het bestuur van SWW gevoerd. We hebben dus onze vraagtekens bij een constructieve samenwerking tussen het bestuur van SWW en ten minste een deel van de redactie: wie zorgt er voor informatie naar alle bewoners van Stille Wille?	Beantwoord door redactie zelf: de redactie selecteert geen vragen. De communicatie op de website van het landgoed wordt door dezelfde redactie verzorgd in de rol van coordinator SWB (sedert eind 2023). De commissie Toekomst Landgoed (LSW/SWB en SWW) levert informatie aan en de redactie zorg dat die overzichtelijk op de website van het landgoed komt te staan. De coördinator gaat hier niet inhoudelijk op in. De inhoud blijft de verantwoordelijkheid van de commissie.
8	Op de site van SWW staat met betrekking tot de bewoners die een pachtovereenkomst hebben tot 2028: "Het sociaal plan 2028 geldt voor bewoners zonder juridische procedures en biedt opties om opstal te verkopen of grond kopen. Tot 2028 blijft de structuur van LSW ongewijzigd." Volgens ons kunnen alle bewoners hun opstallen verkopen of de grond waar dat op staat kopen. Is dit werkelijk het 'sociaal plan' voor bewoners die vanaf 2028 in de problemen komen omdat hun pacht afloopt?	De behandeling van het sociale plan in deze zaak valt buiten de scope van deze activiteit. Het is overigens niet zo dat dit onderwerp niet besproken wordt. LSW onthoudt zich van verder reacties zolang eea onder de rechter is.

9	Op de site van SWW staat ook: “SWW verkiest een structuur zonder grondeigenarenvereniging, terwijl LSW dit wil onderzoeken”. In de nieuwsbrief van februari staat een artikel van LSW en SWW gezamenlijk, getiteld Toekomst Landgoed. In dat artikel is niet altijd duidelijk wat de visie van LSW en die van SWW is. Er worden een aantal voordelen van het plan van LSW (een eigenarenvereniging) opgesomd. Daar staat bij dat dit de visie van LSW is. Maar wat is de visie van het bestuur van SWW nu eigenlijk?	Compromissen en benutten van mogelijkheden zijn met het verstrijken van tijd ontstaan. SWW wil het maximale aan zeggenschap en invloed voor en voor de bewoners. Dit is in lijn met het behartigen van de belangen van alle bewoners. Inmiddels is duidelijk geworden dat LSW haar oorspronkelijke idee van het te vormen bestuur bijstelt. Een erfpachter zal onderdeel van het bestuur van de exploitatie vereniging zijn (met stemrecht). Een goed voorbeeld dat LSW ingaat op de feedback van bewoners / erfpachters.
10	In het verleden waren er op de Stille Wille twee bewonersverenigingen. Dat leverde de nodige problemen op. Nu streeft LSW naar een eigenaren vereniging naast SWW. Waarom denkt men dat dit nu wel voordelen op zou kunnen leveren? Wat zijn volgens het bestuur van SWW de voor- en nadelen van een dergelijke constructie? Zijn er andere, voor alle bewoners betere mogelijkheden?	Er is sprake van een bewonersvereniging en een exploitatie vereniging. Dat is een heel andere situatie dan 2 bewonersverenigingen! We gaan dus over van één bewonersvereniging en SWB BV, naar één (dezelfde) bewonersvereniging en een SWB exploitatie vereniging. De bestuurders van de exploitatie vereniging worden gekozen door de leden (eigenaren van percelen) en bestaan uit zowel de landgoedeigenaar als ook bewoners. Dat is dus anders dan nu in het geval van SWB BV. Nu maken bewoners immers geen deel uit van het bestuur. De werkgroep is voorstander van een nieuwe constructie. De uiteindelijke vorm is het resultaat van gesprekken tussen de werkgroep en de landgoedeigenaar en beoordeling van wat beide partijen wenselijk en haalbaar achtten. De voor en nadelen van deze constructie worden op de informatieavond uit de doeken gedaan. We verwijzen hiervoor naar deze avond en de publicaties hierover. Wanneer er andere ideeën beoordeeld moeten worden, horen we dat graag via de klankbordgroep. Wellicht wil je je aanmelden?

11	Op de site van SWW staat onder meer “Erfpachters behouden hun rechten”. Geduid wordt op de positie van erfpachters als LSW het beheer overdraagt aan de ‘eigenarenvereniging’. Nu hebben alle bewoners nog enige invloed via de Bewonersraad en heeft SWW bepaalde rechten. Hoe staat het daarmee als er een ‘eigenarenvereniging’ komt? Hoe verhoudt zich dit plan tot de bestaande exploitatieovereenkomsten? En de beheersovereenkomst tussen LSW en SWB? Wat zijn de juridische consequenties?	De invloed van erfpachters, zoals die nu via de bewonersraad loopt zal gehandhaafd blijven, alsmede het recht van instemming met de begroting. Dit wordt in de presentatie verder uitgelegd , zie ook het antwoord op vraag 10. De inhoud van exploitatieovereenkomsten en de beheersovereenkomst dient tot uitdrukking te komen in de statuten en reglementen van de nieuwe vereniging.
12	Waarom heeft men het over een ‘eigenarenvereniging’ en niet over een (wettelijk geregelde) Vereniging Van Eigenaren?	Het realiseren van de VVE is onmogelijk, omdat het verkrijgen van een akte van splitsing voor een bestaande situatie niet mogelijk is. Dit wordt in de presentatie uitgelegd. Zie verder vraag 26
13	Op de site van SWW staat (sinds januari 2025) dat de gevolgen van de plannen “fiscaal en juridisch worden onderzocht”. Wat is de reden dat het bestuur de uitkomst van dit onderzoek niet met de bewoners deelt voorafgaand aan deze informatiebijeenkomst?	De terugkoppeling is nog niet ontvangen en niet compleet voorafgaand aan deze avond. Wel weten we wat er mankeert aan de huidige rechtsvorm. Wij vonden het belangrijk bewoners alvast mee te nemen in de ontwikkelingen
14	Op de site van SWW staat “Er wordt een budget goedgekeurd voor extra vergaderingen om de overgang soepel te laten verlopen”. Wie stelt dat budget beschikbaar en hoe groot is dat? En: uit deze formulering blijkt dat de overgang naar een andere vorm al beslist is. Het moet alleen nog ‘soepel’ gebeuren. Klopt dat?	Er is nog niets besloten. Juist de informatieavonden zijn in het leven geroepen om samen met alle bewoners tot verdere besluiten te komen. Ook de oprichting van een klankbordgroep heeft alles te maken met het vertegenwoordigen van het bewonersbelang in een eventuele nieuwe vorm. Vooralsnog wordt een budget in het vooruitzicht gesteld ten laste van de te veranderen organisatie: SWB BV.
15	In de nieuwsbrief (extra editie maart) wordt verwezen naar het hoofdstukje “stand van zaken” op de site van de Stille Wille. Een onderdeel daarvan is een oproep voor vrijwilligers om de receptie te bemensen. Hebben zich daar vrijwilligers voor gemeld en zo ja, wie? Hebben deze vrijwilligers toegang tot persoonlijke informatie betreffende alle bewoners van de Stille Wille? Wie is het aanspreekpunt in het geval er een geschil ontstaat tussen een bewoner / vrijwilliger die aan de ene kant van de balie staat en een bewoners aan de andere kant van de balie?	Deze vraag behoort toe aan SWB. Zij zouden geen toegang krijgen tot persoonlijke informatie betreffende alle bewoners van de Stille Wille, mede omdat dit voor de in het vooruitzicht gesteld taken niet noodzakelijk is. Bij geschillen beslist altijd de exploitatie organisatie: niet de vrijwilliger. De taken zullen zo gedefinieerd worden, dat zoveel mogelijk diensten doorgang kunnen vinden en geschillen genoteerd worden voor verdere behandeling. Dit kan absoluut niet in verband met privacy

16	De bemensing van de receptie roept meer vragen op. De voormalig directeur is bijvoorbeeld met pensioen. Maar ze werkt nog gewoon door. Hoelang blijft dit nog zo? In de Bewonersraad is vorig jaar afgesproken om het aantal uren dat de receptie open zou zijn tijdelijk met de helft te verminderen. Dit om de voormalige directeur in de gelegenheid te stellen om de onder haar beheer ontstane jarenlange achterstand m.b.t. jaarrekeningen weg te werken. We zijn inmiddels maanden verder, de jaarrekeningen zijn nooit aan het bestuur van SWW aangeboden én het lijkt erop dat stilzwijgend de openingstijden die tijdelijk gewijzigd waren nu permanent gewijzigd zijn. Daarnaast is de financiële administratie uitbesteed aan Advi en volgens LSW en het bestuur van SWW is dat veel goedkoper dan het laten doen door SWB. Het lijkt ons dan ook dat hier een flinke kostenbesparing gaande is: geen salaris meer voor een directeur, een receptie die deels bemenst wordt door vrijwilligers én de financiële administratie uitbesteed aan Advi tegen veel lagere kosten. Dat is mooi. Wanneer kunnen we een correctie van de kwartaalfactuur m.b.t. exploitatie voor alle bewoners verwachten?	De bemensing door de gepensioneerd directeur zal zo lang als noodzakelijk en zowieso voor een beperkte periode. De samenwerking met AD-Vi VvE beheer verloopt voorspoedig. We voorzien incasso van service gelden via AD-VI VvE beheer vanaf april, en logins voor bewoners vanaf juni. Eventuele bijstelling van de begroting, zal in de tweede helft van 2025 geschieden: dan zijn de besparingen in de organisatie beter inzichtelijk. Bijstelling van de servicebijdragen zal dan beoordeeld worden.
17	wat is de achterliggende gedachte van LSW om te stellen dat e.a de gemeenschapszin zou versterken?	Samen met bewoners de toekomst zelf bepalen, meedenken en samen werken aan de exploitatie verbetert de gemeenschapszin.

18	waarom zouden kwaliteit en waarde behouden aan het landgoed in de nieuwe vorm van bestuur wel zou kunnen, maar meer nog waarom nu niet?	Door meer betrokkenheid van bewoners en het meewerken en meedenken van bewoners kunnen kosten lager gehouden worden. In het verleden werden alle uitvoerende taken onder de directeur van SWB BV uitgevoerd. Tevens werd veel externe hulp ingehuurd, bijvoorbeeld voor het financiële management. Door de taken te splitsen en uit te besteden aan een professionele organisatie (AD-VI VvE beheer) wordt effectiever en professioneler gewerkt. Dit komt de waarde van het landgoed ten goede. Belangrijk voor de kwaliteitsverbetering is de nieuwe vorm van de organisatie. De nieuwe vorm van bestuur komt ten goede aan de kwaliteitsverbetering.
19	Directe zeggenschap en betrokkenheid genereren, waarom zou dit nu niet kunnen in de huidige vorm van bestuur?	In de huidige organisatiestructuur, waarin de directeur grotendeels de uitvoering bepaalde, is dit moeilijk gebleken.
20	Wat voor rechten/zeggenschap blijven er voor de erfpachters met eeuwigdurend contract over?	Er gaan geen rechten verloren. Verder kunnen erfpachters, net als alle andere bewoners meedenken en meedoen in werkgroepen en commissies die input leveren aan de exploitatie vereniging. Voorts is een van de bestuurders dadelijk een erfpachter
21	Wat zijn de bewonersaantallen in eigenaar, eeuwigdurende pacht, pacht 2028 en recreanten	We zullen deze gegevens opvragen en tevens vragen hoe we van updates op de hoogte kunnen blijven. Naar vernomen zijn de huidige aantallen: 60 kortdurende pachters, 140 eigenaren en 120 pachters met een langdurend erfpachtcontract.
22	Geen inspraak meer voor de erfpachters?	Wel inspraakverbetering voor erfpachters. Inmiddels heeft LSW ook besloten een pachter (eeuwigdurend) met stemrecht in het bestuur van de exploitatie vereniging op te nemen.

23	Opheffen directeursfunctie-calamiteitenplan	We willen steeds meer toe naar een organisatie waar exploitatie zich baseert op interne en extern geleverde services. Calimiteitenplannen blijven vanzelfsprekend gehandhaafd, dit valt onder het bestuur van de exploitatie vereniging om dit te organiseren en erop toe te zien en aan de landgoed beheerder deze calamiteiten plannen uit te voeren.
24	Namens hoeveel huizen wordt het plan opgezet	Voor alle bewoners van de Stille Wille
25	hoeveel leden heeft SWW, laten zien met bankgegevens voorafgaand aan presentatie	209. uiteraard worden bankgegevens niet gecommuniceerd.
26	Als de VvE uitsluitend wordt samengesteld uit de juridische eigenaren (waaronder de landgoedeigenaar) en erfpachters dus niet worden erkend als leden, dan zullen de erfpachters in de besluitvorming – bijvoorbeeld bij de ALV – uitgesloten blijven. Dit kan leiden tot situaties waarin beslissingen worden genomen die de erfpachters wel raken, maar waarbij zij geen inspraak hebben.	Om die reden is besloten om ook een erfpachters een stem in het bestuur te geven. Tegengestelde belangen van eigenaren van de grond en pachters zijn in de visie van LSW niet productief. Dit is gebaseerd op ervaringen die LSW op deed in VvE's. In die specifieke situatie verschilden huurders en eigenaren van mening en stonden de huurders belangrijke verbeteringen en onderhoudswerkzaamheden in de weg.
27	Voorheen konden zowel perceeleigenaren als erfpachters via de bewonersraad gezamenlijk invloed uitoefenen. Met de oprichting van de VvE en het beperken van de stemrechten tot louter de juridische eigenaren, kan de landgoedeigenaar – zeker als hij of zij een meerderheidspositie behoudt – de besluitvorming sterk in eigen hand krijgen.	De invloed zal veranderen, naarmate er meer perceeleigenaren komen. Overigens verandert er niets aan de invloed van bewoners (en dus ook de erfpachters) op de bewonersraad. De huidige situatie is geen inspraak en wel instemming met de exploitatie, hetgeen gehandhaaft blijft.
28	De precieze rechten van erfpachters hangen af van wat er in het erfpachtcontract, het splitsingsreglement en eventueel het huishoudelijk reglement is vastgelegd. Soms worden er in deze documenten speciale inspraak- of informatievoorzieningen voor erfpachters geregeld, maar dat is niet vanzelfsprekend.	Dit wordt bij voorkeur in de statuten vastgelegd van de exploitatie organisatie, waar de bewoners, die daarvoor kiezen, lid van zijn. Er zal geen splitsingsreglement opgesteld worden zoals bij een VvE het geval is. Dit is omdat het in de praktijk onmogelijk is achteraf een akte van splitsing op te stellen. Een akte van splitsing behoeft de instemming van alle eigenaren en hypotheeknemers (de banken). Dit is een onoverkomelijke hindernis, daar waar zo'n akte van splitsing nog niet bestaat.

29	Verder wil ik jullie wijzen op de wettelijke kaders van een quorum. De statuten van de vereniging definiëren de kaders daarvan. Het lijkt voor de hand te liggen dat LSW als eigenaar van de meeste percelen, een evenredige stem krijgt. Hoe groot is die?	De actuele stand van zaken zal door LSW belicht worden. Quorum speelt een rol binnen de op te richten exploitatie vereniging en kan door het tellen stemmen van de leden gebeuren in geval van stemming op verenigingsniveau en door tellen van de stemmen van het bestuur van de vereniging voor beslissingen op bestuursniveau.
30	Tenslotte, ik heb nooit antwoord gekregen sinds wanneer de aandeelhouder van SWB mag besluiten over de winstbestemming. Het was toch altijd zo dat een evt. winst werd toegevoegd aan de reserves van SWB? Omgekeerd kregen de bewoners oaltijd naheffingen in situaties dat er verlies werd geleden?	De rechtsvorm BV heeft dit nadeel, het werd besproken als één van de redenen een andere rechtsvorm te overwegen. Overigens hebben de aandeelhouders van SWB BV (vrijwillig) nooit van dit recht gebruik gemaakt. De doelstelling van de BV is overigens "zonder winstoogmerk". Dit onderstreept hoe bijzonder de keuze voor een BV als rechtsvorm voor de exploitatie is. Onder de 60 organisaties die AD-VI VvE beheer beheert treffen we geen BV aan. Wel komt de rechtsvorm "vereniging" en "CV" (commanditaire vennootschap) voor.