

Notulen van bewonersraad d.d. 28 november 2025 (25-8)

Aanwezig: Faruk Kinran en Roel Teunissen namens LSW, Wil van Loon namens SWB, Hans Smit-Fabian, Rick Bos en Onno Niessen namens SWW.

Notulen: Marlies Jansen

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Speciaal welkom aan de nieuwe bestuursleden en Marlies Jansen (notulist). Er volgt een informeel kennismakingsrondje.

2. Agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Verslag bewonersraad

De notulen van de vergadering van 27 oktober worden akkoord bevonden.

T.a.v. de actielijst:

- punt 5.16 onderdeel besproken onder agendapunt 8;
 - de punten 7.05, 7.06, 7.07 en 7.10 zijn afgehandeld.
-

4. Ingekomen stukken

SWW: geen

SWB:

- brief 21-nov betr. plaatsing collectebus 'vrijwilligers SW': goedgekeurd;
 - brief 20-nov m.b.t. aanpassing dag waarop vergaderingen voor bewoners plaatsvinden: wordt aan gewerkt; is voor de eerstvolgende ALV nog niet mogelijk;
 - brief 12-nov betr. opvolging uitslagen bewonersenquête 2023: dat is beslist het voornemen van SWB, i.c.m. de uitkomsten met de eerstvolgende enquête;
 - brief 10-nov m.b.t. naleving regels op landgoed: zie agendapunt 7;
 - brief 10-nov m.b.t. vragen over asbest: dit schrijven wordt doorgestuurd naar de overheid;
 - brief 9-nov m.b.t. stemrecht 'groep 2014': de briefschrijver is door SWB uitgenodigd voor een gesprek hierover;
 - brief okt/nov m.b.t. het rooien van bomen, toelichting in de volgende nieuwsbrief.
-

5. Financiële rapportage

- a. Jaarrekening 2022 en 2023
- b. Jaarrekening concept 2024
- c. Dichtraming 2025
- d. Begroting 2026
- e. Toelichting op het proces bij de begroting en de jaarrekeningen

SWB had pas kort voor de vergadering alle gegevens ter beschikking om deze stukken goed te kunnen samenstellen en van een toelichting te voorzien. Hieronder in het kort de opmerkingen en vragen van SWW en LSW n.a.v. het gepresenteerde. Deze stukken worden aan de bewoners meegezonden met de notulen en vormen de agenda voor de extra ALV (zie agendapunt 6).

Algemene opmerkingen:

LSW: De nieuwe eigenaars van LSW hebben vanaf het begin (16-11-2020) aangegeven dat SWB jarenlang te veel de hand op de knip gehouden heeft wat betreft uitgaven aan o.a. (groot) onderhoud en investeringen, dat er te weinig reserves werden en worden opgebouwd en dat de exploitatiekosten te weinig verhoogd werden, in vergelijking met de inflatie (14% tegenover bijna 30%).

SWB: Verklaringen hiervoor staan in de bijlage 'Toelichting op het proces en de jaarrekeningen'. De conclusies die we nu trekken zijn geen afrekening met het verleden, maar een leermoment voor de toekomst.

LSW heeft in 2021 - als tegemoetkoming aan de grote uitgaven waar SWB voor kwam te staan - aangeboden om tot nader order af te zien van de huurkosten voor de 'niet in erfpacht uitgegeven grond'. In de begroting van 2025 is hiervoor een bedrag van €95.000 opgenomen. Dit geld is echter alleen beschikbaar gesteld voor investeringen ter verbetering van het landgoed, met name op het gebied van duurzaamheid. Beslist niet voor achterstallig onderhoud; dat moet uit de exploitatiebijdrage bekostigd worden (zie agendapunt 9.) En uitgaven mogen alleen gedaan worden na goedkeuring door LSW. SWW stelt voor om een deel van de uitgaven voor achterstallig onderhoud toch ten laste van deze extra gelden te laten komen, omdat een aantal zaken ook als groot onderhoud gezien kunnen worden. LSW wijst dit ten stelligste af.

SWB: de cijfers van de afgelopen jaren en de actuele inzichten in voorziene uitgaven in 2026 laten zien dat een verhoging van de exploitatiekosten noodzakelijk is.

Specifiek:

- a. Jaarrekening 2022: deze is in 2024 vastgesteld in de Bewonersraad. Aan de bewoners is gemeld dat er geen naheffing zou worden gevorderd voor de overschreden begroting. Er is discussie met de belastingdienst over de door LSW beschikbaar gestelde gelden voor extra investeringen. Deze zijn door SWB niet opgenomen als dotatie/reservering in de jaarrekening 2021 en 2022, waardoor de belastingdienst er Vennootschapsbelasting over heeft gevorderd. LSW en SWW zijn hier al 13 maanden over in gesprek. LSW heeft Deloitte ingeschakeld voor duidelijkheid. Hun conclusie was: als LSW geld ter beschikking stelt aan SWB, is dat een aftrekpost

op hun eigen belastingaangifte, maar dat betekent dat SWB over dat bedrag wél belasting moet betalen.

Om een boete te voorkomen stuurt SWB de laatste brief van LSW, die geschreven is op basis van het advies van Deloitte, aan de belastinginspectie. De voorzitter van SWW neemt hierover in overleg met SWB contact op met de inspecteur, in de hoop op coulance en ook omdat SWW het advies van Deloitte niet begrijpt. SWB neemt voortaan de gekregen bedragen op als reservering in de jaarrekening.

Jaarrekening 2023: Ook deze jaarrekening is in de Bewonersraad goedgekeurd (zie verslag van de vergadering van 12 mei 2025). Hierin is onder de balanspost 'te verrekenen met de bewoners' opgenomen dat het negatieve resultaat over 2023 wél verhaald zal worden. Dit komt op de agenda in de extra ALV.

- b. Jaarrekening 2024: vooralsnog laat ook de concept-jaarrekening van 2024 opnieuw zien dat deze op verlies uitkomt. Dus wordt ook voor dit jaar een navordering van de exploitatiekosten verwacht.
- c. Dichtraming 2025: ook voor 2025 wordt een vergelijkbare overschrijding van de begroting verwacht en dus ook een navordering.
- d. Begroting 2026 wordt gepresenteerd. De stijgende kosten worden doorgezet in 2026 en sommige investeringen zijn noodzakelijk. De kosten aan het zwembad zijn nog buiten beschouwing gelaten, omdat exacte plannen/cijfers ontbreken. Het voorlopige maandbedrag voor permanente bewoners zal rond de €195,00 gaan bedragen. De aanwezige partijen voelen de urgentie en zijn verheugd over de openheid en de planmatige aanpak in deze begroting.
- e. Toelichtingen op het proces zijn opgenomen onder algemene en specifieke opmerkingen.

Alle partijen in de vergadering zijn het erover eens dat de navorderingen grotendeels het gevolg zijn van onvoldoende verhoging van de exploitatiekosten. Ook is er overeenstemming over dat navorderingen in geval van ondertussen verkochte woningen op de toenmalige eigenaars verhaald moeten worden. Voor de toekomst zal deze gang van zaken worden opgenomen in de 'overeenkomst bij vertrek'. Ook is waar nodig voor individuele bewoners een financiële overeenkomst mogelijk. LSW ziet hierbij eventueel een goede rol voor de dorpsondersteuner.

Omdat de cijfers van de diverse jaarrekeningen en de begroting voor 2026 te kort voor de vergadering bekend waren om er een goede beoordeling over te geven, komen SWB en SWW volgende week (48) bij elkaar om de deze nader te bespreken.

6. Vaststellen nieuwe data ALV bewonersvereniging (voorstel 18-12-2025)

SWB heeft het administratiekantoor AD-Vi gevraagd om aanwezig te zijn en waar nodig uitleg te geven bij de extra ALV. Dat is op korte termijn alleen mogelijk op 18 dec. a.s. LSW heeft op verzoek van SWB toegezegd ook bij deze vergadering aanwezig te zijn. SWW en SWB proberen de extra ALV te organiseren op 18 december. Het zal niet eenvoudig zijn om nu nog een geschikte plaats te vinden in die week.

Nagekomen bericht: het blijkt inderdaad niet mogelijk de ALV op 18 dec. te organiseren. In plaats hiervan voegt SWB een bericht toe aan deze notulen, n.a.v. nieuwe informatie en overleg in de week na de vergadering waar dit het verslag van is.

7. Handhaven op voorschriften en regels

Dit punt wordt doorgeschoven naar de volgende vergadering van de bewonersraad. Ondertussen proberen SWW en SWB hiervoor een commissie op te zetten.

8. Voortgang gesprekken met de wethouders

Een gesprek met wethouder Van de Biggelaar uit Oirschot over afvalpasjes heeft nog geen oplossing opgeleverd. Wordt vervolgd. Geldt ook voor de 'dubbelbestemming'.

9. Status lopende projecten

- PEZ / Gas / Nieuwe warmtebronnen

Uitgangspunten:

- a. niet investeren in de installatie van een nieuwe gastank en -leidingen, gezien de zeer hoge kosten in relatie tot de tijdelijkheid van de oplossing;
 - b. overstap naar nieuwe warmtebronnen zorgvuldig voorbereiden in de betreffende commissie, rekening houdend met individuele situaties en evt. praktische en financiële regelingen/ondersteuning aanbieden;
 - c. tot het zover is dat het gas definitief wordt afgesloten ervoor zorgen dat gebruik van de huidige installatie veilig en verantwoord blijft. SWB heeft installatiebedrijf Sari BV ingeschakeld en op de meeste punten waar actie op moest worden ondernomen is dat gebeurd. Op dit moment is er nog één vermeende lekkage die nog niet gevonden is in het openbare gebied en er zijn nog een 2-tal meldingen op privaatterrein waaraan gewerkt wordt. SWB heeft bevestiging gekregen van de brandweer dat de genomen maatregelen afdoende zijn;
 - d. Alle partijen zijn het erover eens dat dit dossier de hoogste prioriteit verdient.
 - e. LSW herinnert de vergadering eraan dat als er een nieuw gasnetwerk gelegd zou worden, dit op kosten komt van de bewoners. Volgens LSW is het leidingnetwerk van de bewoners en dus ook alle groot en klein onderhoud ervan. Een duurzame oplossing, bijvoorbeeld een versnelde afbouw van het gas, ziet LSW wél als een investering, dus die kan wél ten laste van de Voorziening Groot onderhoud gebracht worden. LSW geeft aan dat zij bereid zijn flink te willen (mee-)investeren in de energietransitie. Dit kan uit de reserves en evt. ook via LSW.
- Groot onderhoud bomenbestand (snoeien en rooien)
 - a. SWB geeft aan dat er in de planning voor dit jaar nog meer bomen gerooid moeten worden, maar dat daarvoor geen budget is. Vanuit SWW komt de vraag of de bomen niet verkocht kunnen worden. Volgens SWB is dit al verdisconteerd in de betaling voor de werkzaamheden. De vergadering geeft

er de voorkeur aan om het rooien op te pakken omwille van veiligheid en het tekort voor 2025 verder te laten oplopen.

- b. Het achterstallig onderhoud op dit gebied is zeer kostbaar, maar uit veiligheidsoverwegingen onontkoombaar. Hiervoor is structureel budget opgenomen in de begroting voor 2026. De verplichte herplanting (SWB) zal in eerste instantie zoveel mogelijk geschieden met bomen die al op andere plekken in het landgoed staan. Dit alles in overleg met de commissie natuurbeheer.
- c. Alle bewoners die sinds 2022 toestemming hebben gekregen om een of meer bomen te rooien en die nog niet voldaan hebben aan de verplichte herplanting, krijgen z.s.m. een schrijven waarin hen gevraagd wordt dit alsnog te doen. Wanneer dit niet gebeurt, volgt een boete, zoals vermeld in de toestemmingsbrieven.

10. WVTTK

SWB brengt nog onder de aandacht onder welke lastige omstandigheden Ad-Vi de jaarrekening over 2024 moet afsluiten; reden waarom deze nog niet definitief kon worden aangeleverd.

Vraag voor de volgende vergadering: hoe vindt communicatie en afstemming plaats met de klankbordgroep.

11. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 12.30 uur.

BESLUITENLIJST

Nr.	Onderwerp
8.a	Collectebus voor vrijwilligers plaatsen
8.b	Vragen over asbest doorsturen naar overheid
8.c	Gesprek met briefschrijver uit 'groep 2014'
8.d	Naheffingen exploitatiekosten 2023 vaststellen en vorderen
8.e	Naheffingen exploitatiekosten 2024 en 2025 vaststellen en vorderen wanneer jaarrekeningen definitief zijn
8.f	Verhoging exploitatiebijdrage 2026 bespreken in ALV van 18 dec. en daarna uitvoeren
8.g	Ruimte regelen en bewoners uitnodigen voor ALV op 18 dec.
8.h	Herplanting door SWB met bomen uit het landgoed, i.o.m. commissie

ACTIEPUNTENLIJST

Nr.	Status	Onderwerp	Actiehouder(s)	Planning
3.05	Open	Aanpak slechte wegen, voorstel commissie infra	Wil / Infra	
4.04	Open	Gezamenlijke fiattering investeringsrekening	Wil / Ruud	
4.08	Gestart	Opruimen werf	Wil	Lopend
4.11	Open	Toekomst werf	Wil	
4.13	Open	Besparingen in kaart brengen	Wil / Ruud	28-2-26

4.15	Gestart	Navraag belastinginspecteur / ter goedkeuring LSW	Wil	27-11-25
4.16	Gesloten	Kwaliteit infrastructuur in kaart brengen, lopende werkzaamheden zijn te volgen op de website SWB onder projecten	Wil / Infra	Lopend
5.02	Open	Wie zijn er welkom in ons zwembad?	Wil	Enquête
5.09	Open	Commissies en/of werkgroepen informeren dat zij samen met SWB jaarplannen maken met financiële onderbouwing	Wil / Ruud	20-11-25
5.10	Gestart	Nader onderzoek, onderbouwd met een kostenraming voor de keuze bij een andere rechtsvorm	SWW	
5.11	Open	Onderzoek naar het bevorderen van participatie door bewoners in de BR	SWW	1-12-25
5.16	Gestart	Effecten in kaart brengen wanneer de dubbelbestemming eraf zou gaan. Een brief maken en een oriënterend gesprek met de wethouder maken	Onno / Wil	Opnieuw op agenda
5.17	Open	Duidelijkheid over renovatie zwembad	Wil / werkgroep	1-12-25
6.02	Open	Beslissingsbevoegdheid 5% BR	SWW	18-12-25
6.03	Open	Budget €10.000 voor manager SWB	SWW	18-12-25
6.04	Open	Medewerker onderhoud 12 p. week opnemen in begroting 2026	Wil > goedkeuring ALV	18-12-25
6.05	Open	Uitzetten enquête	Wil	7-11-25
6.06	Open	Werven vrijwilligers voor commissies en werkgroepen door SWW en SWB	Wil	20-11-25
6.07	Open	Bewoners aanschrijven over herplantplicht 2022-heden	Wil	z.s.m.
6.10	Open	Gebruiks- en Verblijfsreglement uitzoeken	Wil	1-12-25
6.12	Open	Opzetten van buurt appgroepen	Marjan/Wil	1-12-25
6.13	Gestart	Samenvoegen websites en samenwerken met de Facebookgroep van Living Together @SW	Wil	Lopend
7.02	Gestart	Vragen reservefonds	Wil	20-11-25
7.03	Gestart	Subsidieaanvraag waterbeheer bij het Brabants cultuurfonds	Ruud/Wil	Lopend
7.08	Open	Duikers met GPS uitpeilen	Wil	31-3-26
7.09	Gestart	Gasleidingnetwerk	Wil	Lopend