

## Notulen van Bewonersraad 2 februari 2026

Nr. 2026-02

Aanwezig: Hans Smit-Fabian, Ivo van Diepstraten, Ingrid van Beuzekom, Sander van Kesteren en Hugo van Daal namens SWW, Rianne Ijpelaar en Wil van Loon namens SWB, Faruk Kinran en Roel Teunissen namens LSW.

Afwezig: x

Notulen: Marlies Jansen

---

### 1. Opening en vaststelling agenda

Wil van Loon opent de vergadering en stelt meteen zijn voorzittersfunctie ter beschikking aan een van de bestuursleden van SWW. Zij geven er de voorkeur aan om onderling eerst te bespreken wie die rol in de toekomst gaat vervullen. Dus Wil blijft het voor nu. De agenda wordt vastgesteld.

---

### 2. Mededelingen

Vanuit SWW: de onderwerpen 'Invulling bestuur en functies in de Bewonersraad', 'Voorzet Statuten' en 'Invulling bewoner in bestuur SWB' worden komende woensdag besproken bij de bestuursvergadering van SWW. Daarna doet SWW een schriftelijk voorstel voor vastlegging en eventuele aanpassingen van rollen en procedures.

Vanuit SWB: deze volgen bij agendapunt 8.

---

### 3. Ingekomen stukken

De meeste ingezonden brieven van bewoners betreffen onderwerpen die van operationele of persoonlijke aard zijn en niet van direct belang voor de bewonersraadvergadering. Voorstel van SWW is om ze te blijven verzamelen en er individueel op te reageren, resp. actie te ondernemen. En om alleen wanneer er trends ontstaan die om beleidsoplossingen vragen de onderwerpen in te brengen in de bewonersraad. Alle aanwezigen zijn het erover eens dat het heel zinvol is om de bewoners ertoe aan te moedigen hun vragen en meningen te blijven delen.

Besluit: Sander en Wil formuleren een werkbare vorm om de input van bewoners te kanaliseren en af te handelen, waar mogelijk in operationele sfeer en indien nodig in een hoger gremium.

---

### 4. Vaststelling notulen + actie- en besluitenlijst vorige bewonersraad

De notulen van 8 januari worden vastgesteld en akkoord bevonden, met twee kanttekeningen:

- Verzoek van Hans om onder agendapunt 5 (in de laatste alinea van pagina 2) de tekst aan te passen: *Als reactie op de vraag van SWW om in eerste instantie geen hogere stijging van de exploitatiekosten toe te staan dan in de exploitatieovereenkomst is bepaald, stelt Roel Teunissen: als de exploitatiebijdrage van de bewoners niet méér dan 5% wordt, wil LSW de verantwoordelijkheid niet langer dragen en trekt Roel zich dus terug uit het bestuur.*
- Sander zou graag de opmerking van Roel over zijn eigen rol explicieter in het verslag terugzien. Daar heeft Roel geen bezwaar tegen.

Besluit: het definitieve verslag van 8 januari wordt uiterlijk donderdagochtend a.s. aangeleverd bij Rianne, zodat het nog verzonden kan worden aan de bewoners.

---

De notulen van de bewonersraadvergadering van 28 november worden goedgekeurd.

---

## 5. Financiën

### a. Jaarrekening 2025

In de 2<sup>e</sup> week van maart bespreekt Wil deze jaarrekening met ADVI.

*Besluit: Na dit overleg wordt de jaarrekening z.s.m. verzonden aan LSW en daarna aan SWW, zodat hij besproken kan worden in de bewonersraadvergadering van 16 maart.*

### b. Jaarrekeningen 2023 en 2024

#### - Waar komt het tekort van € 66.809 vandaan (zie toelichting onderaan de notulen)?

Na het overlijden van eigenaar Jan de Jong (2003) zijn jaar in jaar uit onduidelijke methodieken gebruikt en verkeerde berekeningen gemaakt bij de jaarrekeningen. Verschillende accountants hebben dit bij de controle van de jaarrekeningen niet gezien. Er blijken o.a. sinds 2017 jaarlijks veel meer uitgaven rond het gas te zijn gedaan dan er inkomsten uit het verbruik waren. Ook hebben achteraf nooit verrekeningen plaatsgevonden. In de jaarrekening van 2024 is een opgelopen tekort van € 66.809 ondergebracht bij de post Voorzieningen. LSW is hier onder protest mee akkoord gegaan, omdat die post is bedoeld voor grote investeringen en geld daaruit mag volgens afspraak alleen besteed worden na hun toestemming.

Voor Roel is de gang van zaken rondom financiën aanleiding zich terug te trekken uit het bestuur van SWB. Faruk stelt voor om naast Wil (dat is een voorwaarde die LSW als aandeelhouder stelt) en een bewoner ook ADVI te vragen in het bestuur plaats te nemen. Zij kennen de organisatie en zijn ook elders VVE-beheerder. SWB stelt voor om te proberen zoveel mogelijk vorderingen uit de jaren '23, '24 en '25 op de gaskosten alsnog te innen bij de gasgebruikers (Wil heeft informatie om die bedragen te kunnen bepalen) en het gedeelte dat niet teruggehaald kan worden onder te brengen bij Voorzieningen. Het nieuwe bestuur van SWW gaat hiermee akkoord en wil daarmee aantonen dat zij dit probleem in harmonie willen oplossen.

#### Besluiten:

- SWW formuleert een concreet voorstel om het tekort van € 66.809 alsnog te innen en/of af te boeken.
- SWW doet ook een voorstel om het bestuur van SWB opnieuw in te richten.

### c. Vervolg begroting 2026 en voorlopig voorschot exploitatiekosten 2026

Het is SWW en SWB gelukt een groot deel van de bewoners te overtuigen van de noodzaak om de exploitatiekosten voor 2026 voorlopig te verhogen met 15%. Hiermee is ook de jaarlijkse bijdrage van LSW aan de post Voorzieningen gewaarborgd. In het verlengde hiervan wordt door allen nogmaals het belang van een goed functionerende klankbordgroep benadrukt, ook nu Ivo, Sander en Hugo uit die groep gaan. Met name de 'stille' bewoners moeten bereikt en betrokken blijven worden. Iedereen is het ermee eens dat veel communicatie en afstemming nodig is om de bewoners vertrouwen te laten krijgen in de nieuwe samenwerking tussen SWW, SWB en LSW (zie ook opmerking hierover, onder agendapunt 8).

*Besluit: in de nieuwsbrief van 5 februari wordt de uitslag van de enquête over de exploitatie 2026 toegelicht en ook aandacht besteed aan het belang van een klankbordgroep.*

### d. Invulling Commissie Financiën:

Er is nog weinig belangstelling om in de commissie Financiën plaats te nemen (i.t.t. veel andere commissies). De verwachting is dat wanneer er een streep onder het verleden gezet kan worden, dit wel zal veranderen, zeker ook als geïnteresseerden mee kunnen denken over het MJOP.

De op de agenda geplaatste onderwerpen 'controle jaarrekeningen', 'kascontrole', 'begeleiden proces MJOP' en 'Voorbereiden begroting' verschuiven naar de bespreking van het 1e kwartaal. Het onderwerp 'Inzet en opdracht Register Accountant' (wie zitten daar in, oproep aan andere bewoners) wordt door het bestuur van SWW voorbereid en opnieuw intern op de agenda gezet.

---

## 6. Dubbelbestemming omgevingsvergunning

Wil heeft bij de gemeente geïnformeerd naar een mogelijke wijziging van het bestemmingsplan voor De Stille Wille. Nu wordt het landgoed nog getypeerd als 'recreatie met functie wonen', terwijl de omdraaiing, 'wonen versus recreatie', beide partijen voordelen kan bieden. Voor de bewoners wordt het makkelijker om een hypotheekverstrekking te krijgen. Wordt vervolgd.

*Besluit: Wil schrijft hierover in samenspraak met Onno Niessen een informatief stukje in de eerstvolgende nieuwsbrief.*

---

## 7. Stand van zaken uit actie- en besluitenlijst Bewonersraadvergadering 28-11-25

De meeste zaken uit de besluiten- en actiepuntenlijst vallen onder operationele zaken en als zodanig past dit overzicht eigenlijk niet bij de Bewonersraad. We bespreken binnenkort hoe we dit onderdeel anders gaan vormgeven in de vergaderingen.

---

## 8. WVTK

Hans stelt voor om een meting te houden onder de bewoners, als een soort nulmeting voor wat betreft het vertrouwen dat mensen hebben in de organisatie en de verschillende gremia.

Wil heeft een aantal korte mededelingen rond operationele zaken:

- Hij oppert het idee om politieke partijen uit de gemeente Oirschot te vragen om De Stille Wille ook op de agenda te zetten,
- Hij deelt mee dat er in maart een bushalte komt op de parkeerplaats bij de receptie, van de BRAVO flexbus, die de hele dag en avond (op verzoek) rijdt. Meer informatie volgt.
- Hij heeft overleg gehad met Angelo Hulshout over de gezamenlijke website, zodat deze snel up-to-date gemaakt en weer bijgehouden wordt.
- Hij legt de vraag voor of het zinvol is om een evenementenvergunning aan te vragen bij de gemeente en komt t.z.t. met een concreter voorstel.
- Hij laat weten dat op verschillende plaatsen in het park - op Stille Willegrond - rioleringsproblemen zijn geconstateerd en deels ook weer opgelost.
- Hij deelt mee dat hij samen met enkele bewoners een in opzet nieuw MJOP voorbereidt, met als uitgangspunt het bestaande MJOP. Daartoe vindt momenteel een herijking van dat oude MJOP plaats, die in het 1<sup>e</sup> kwartaal wordt afgerond.

---

## 9. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 15.50 uur en dankt de aanwezigen voor hun input.

# Toelichting op de vraag over de jaarrekeningen 2023 en 2024: waar komt de €66.809 vandaan?

### **Herkomst van het resultaat van €66.809 in de Jaarrekening 2023**

Het resultaat van €66.809 in de jaarrekening 2023 is samengesteld uit twee grootboekrekeningen: 2604 (gas) en 2609 (water). Het bedrag bestaat uit €80.874 voor gas, verminderd met €14.065 voor water.

### **Toelichting op de waterkosten**

Het bedrag van €14.065 voor water betreft het vastrechtgedeelte van de nota's van Brabant Water. Dit heeft betrekking op alle woningen (aansluitingen) op de Stille Wille. De afrekenperiode van Brabant Water loopt van september tot en met augustus. Dit betekent dat er aan het einde van elk

boekjaar een reservering had moeten zijn van een derde van de verwachte kosten. Hieronder volgt een overzicht van de jaren 2020 tot en met 2022:

| Jaar | Opname in het grootboek en jaarrekening |
|------|---|
| 2022 | -€14.065,00                             |
| 2021 | -€13.732,00                             |
| 2020 | €0                                      |

### Toelichting op de gaskosten

Het grootste deel van het saldo komt voort uit de gaskosten. Deze bestaan uit diverse componenten, zoals inkoop, verdamper, omrekeningsfactor, begin- en eindvoorraad en lekkage. De opbrengsten (voorschotten en eindafrekening) lopen niet gelijk op met de gemaakte kosten. De afrekenperiode loopt van mei tot en met april. Dit maakt de controle complex, ook omdat voor alle jaren hetzelfde grootboeknummer is gebruikt, waardoor niet direct zichtbaar is of de grootboekrekening goed is afgesloten. Hieronder een overzicht van de jaren 2020 tot en met 2022:

| Jaar | Te weinig in rekening gebracht bij de gasverbruikers | Opname in het grootboek en jaarrekening |
|------|--|---|
| 2022 | €14.264,63 (periode 21/22)                           | €80.611,58                              |
| 2021 | €29.525,25 (periode 20/21)                           | €66.346,95                              |
| 2020 | €17.925,45 )periode 18/19/20)                        | €36.821,70                              |

### Historisch onderzoek naar afrekeningen

Het onderzoek beperkt zich niet tot de bovenstaande jaren; ook 2017 en 2018 zijn onderzocht. Hieruit blijkt ook dat in de gasafrekeningen niet altijd alle relevante componenten zijn meegenomen, waardoor een sluitende grootboekrekening gas ontbrak. In 2020 gingen de aandelen van Stille Wille Brabant (SWB) over van de Jong Beheer aan LSW.

| Jaar | Te weinig in rekening gebracht bij de gasverbruikers | Opname in het grootboek en jaarrekening |
|------|--|---|
| 2018 | €9203,15 (periode 17/18)                             | €18.869,25                              |
| 2017 |  | €9.666,10                               |

Uit bovenstaande blijkt dat in elk geval, jaar in – jaar uit te weinig is doorbelast aan de gasverbruikers en onterecht kwam in de jaarrekening van SWB.

### Administratie en opstellen jaarrekeningen

Gedurende de jaren zijn de jaarrekeningen opgesteld door verschillende externe partijen:

- 2016-2019: Accountantskantoor RSM
- 2020-2023: Jansen Beheer
- 2024: Jansen Beheer, begin 2025 is besloten (op verzoek SWW/SWB) en is aan AD-Vi VVE Beheer gevraagd om de jaarrekening over 2024 op samen te stellen
- 2025: AD-Vi VVE Beheer

In alle jaren, met uitzondering van 2025, werd de administratie gevoerd door Stille Wille Brabant. Veel te veel verschillende externe personen hebben door de jaren heen bijgedragen aan de administratieve verwerking en het opmaken van afrekeningen voor water- en gasverbruik. De administratie- en accountantskantoren baseerden hun werkzaamheden op de stukken die door SWB werden aangeleverd.

### Geschiedenis van de gasafrekeningen

De jaarlijkse gasafrekening beslaat de periode van 1 mei tot en met 30 april, zoals eerder vermeld. Tot en met 2010 werden de berekeningen gemaakt door Jan de Jong, directeur en eigenaar van de Jong Beheer, volgens een vaste methodiek waarbij o.a. inkoop, voorschotten en verbruik werden verwerkt. Na zijn overlijden werd deze methodiek voortgezet door Rianne Ijpelaar (manager SWB), aanvankelijk onder toezicht van Frits de Jong en later ook een bewindvoerder. Deze heren hadden geen actieve bemoeienis met het financiële gedeelte van de exploitatie en gasafrekeningen anders dan zij via een achterdeur een opslag hadden geregeld met de gasleverancier. Rianne heeft dit

vermoeden in 2019/2020 aangekaart bij de toenmalige commissie 'gas' die onderzoek deed en wat uiteindelijk heeft geresulteerd dat er creditnota's zijn gemaakt.

Vanaf 2016 kreeg Rianne administratieve ondersteuning van Wil Hagen, bewoner van het landgoed en eigenaar van een administratiekantoor. Hij helpt Rianne met de administratie (tegen normaal tarief) en maakt ook de jaarlijkse afrekeningen voor het gasverbruik. De berekeningen worden opgemaakt in een sub-administratie (Excel), deze projectie zag er professioneel en betrouwbaar uit. De gepresenteerde afrekening werd door het management van SWB één op één overgenomen en omgezet in de eindafrekening.

Vanaf 2023 gaat een vertegenwoordiger van Jansen Beheer vragen stellen aan Rianne over de genoemde grootboekrekeningen. Antwoorden van Rianne, Wil Hagen en alle anderen administratief betrokken personen leiden niet tot de gewenste inzichten. Wil Hagen beëindigt in juli 2023 zijn werkzaamheden voor Stille Wille Brabant en neemt op geen prettige manier afscheid. Dit geeft de heer Hagen als reactie terug op mijn verzoek om met elkaar in contact te komen. Hij wil ook pertinent geen contact meer met SWB of een vertegenwoordiger daarvan. Ook eerdere pogingen tot contact vanuit Rianne om meer inzicht te krijgen in de afrekeningen worden door Wil Hagen afgewezen en hij meldt dat alle computerbestanden gecrasht zijn. Rianne kon geen verdere toelichting geven op de gasberekeningen en de boekingen. Hierbij speelde mee dat de administratie in verschillende systemen en door verschillende personen werd gevoerd.

In 2024 geeft Jansen Beheer een voorzet als gevolg van de jarenlang gebruikte methodiek van administreren om misgelopen gas- minus de wateropbrengsten ten laste van de omzet van het boekjaar 2023 te brengen. De voorzet werd door het management van SWB aangenomen en omgezet in de negatieve omzetboeking, groot €66.809,-. Er wordt ook opgenomen dat de gederfde inkomsten worden gevorderd bij de parkbewoners.

### **Besluitvorming rondom gastekorten en afrekeningsmethodiek**

Tijdens diverse bewonersraden in het verleden is uitgebreid gesproken over de vraag bij wie de verschillen in gastekorten verhaald moesten worden. De meest recente bevestiging van de afspraak dateert uit 2022, twee bewoners hadden dit opnieuw aangekaart. In een bewonersraad die in 2022 plaatsvond, is besloten om geen wijzigingen aan te brengen in de bestaande afrekeningsmethodiek. Dit betekent dat de wijze waarop de kosten van gastekorten verdeeld en afgerekend worden onder de gasverbruikers, ongewijzigd blijft.

Als belangrijke opmerking geldt dat de verjaringstermijn waarbinnen deze kosten nog verrekend mogen worden, is vastgesteld op vijf jaar. Dit houdt in dat kosten die ouder zijn dan vijf jaar niet meer kunnen worden doorbelast aan de betreffende gasverbruikers.

Wil van Loon