

Notulen van bewonersraad d.d. 6 januari 2026 (26-1)

Aanwezig: Hans Smits-Fabian, Ruud Rademaker, Rick Bos, Sander van Kesteren namens SWW, Roel Teunissen en Faruk Kinran namens LSW en Wil van Loon (SWB)

Afwezig met bericht: Marlies (notulist)

Opmerking: de voorzitter neemt de rol van notulist op zich. Vanwege de dynamiek binnen het overleg geldt dat onderstaande tekst kan worden opgevat als het verslag van de bijeenkomst.

1. Opening

Iedereen wordt welkom geheten, in het bijzonder Sander

2. Agenda

De agenda wordt vastgesteld en de punten van Sander worden behandeld tijdens de agendapunten

3. Verslag bewonersraad d.d.: 28 november en vervolgoverleg 2 december 2025

Er is enige discussie wanneer de notulen worden/zijn goedgekeurd. De voorzitter van SWW opteert dit pas te doen tijdens de eerstvolgende BR. Dit is echter praktisch lastig om de bewoners dan tijdig te informeren. Alleen een besluitenlijst rondsturen is een mogelijkheid?

4. Ingekomen stukken

SWW

- Geen

SWB

- Verzoek om toelichting op een stuk in het ED van 2 jan over de aanrijtijden van de Brandweer voor een aantal woningen op het landgoed. Verduidelijking gevraagd bij de veiligheidsregio en Wethouder P. vd Biggenlaar

5. Voorbereiden ALV 15 januari 2026

- Jaarrekening 2023 en 2024 van SWB

- Begroting 2026

Bespreking Jaarrekening 2023 en 2024

Het is teleurstellend dat de cijfers over de jaren 2023 en 2024 pas nu inhoudelijk en procesmatig worden besproken. De jaarrekening 2023 is al een jaar geleden gedeeld, maar afgezien van het formeel goedkeuren in de bewonersraad van mei 2025 is er verder geen opvolging geweest.

Op de vraag naar zijn rol geeft Roel aan dat hij zich altijd operationeel en financieel afzijdig heeft gehouden, en volledig vertrouwd op het management van SWB. Bij financiële zaken werd Janssen Beheer betrokken voor advies aan SWB. In een later stadium werden begrotingen opgesteld door SWB in samenwerking met SWW. Roel

heeft Rianne steeds ondersteund in haar verzoek om een hogere bijdrage voor de exploitatie. Achteraf beschouwt Roel zijn besluit om zitting te nemen in het bestuur van SWB in deze vorm als een fout. Dankzij medewerking van LSW (betaling) kon SWB een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) opstellen, dat direct ter discussie werd gesteld. Kort na de overname waarschuwde Roel al dat er te weinig werd gereserveerd.

Er wordt gevraagd waaruit de post van ruim € 66.000 in de jaarrekening 2023 is opgebouwd. Roel kan daar niet direct een exact antwoord op geven. Faruk neemt tijdens de vergadering telefonisch contact op met Janssen Beheer. De medewerker van Janssen Beheer is onderweg en kan niet direct alle vragen beantwoorden. Roel geeft aan dat hierover nog duidelijkheid zal worden verschaft.

Ook wordt opgemerkt dat er een afsluitingsverschil is tussen de jaarrekeningen van 2023 en 2024.

Verder wordt verwezen naar de exploitatieovereenkomst waarin een externe accountant kan worden ingeschakeld.

Als actiepoint worden Janssen Beheer (accountant die de jaarverslagen opstelde) en AD-Vi VVE Beheer nader geraadpleegd om uitleg te geven. Een beslissing over de post 'resultaten voorgaand boekjaar' kan op dit moment niet worden genomen. Daarom zal de bespreking en toelichting van de jaarrekening niet plaatsvinden op de aanstaande Algemene Ledenvergadering (ALV).

De begroting 2026

De begroting voor het jaar 2026 is opgesteld zonder dat er een goed onderbouwd Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) beschikbaar was. Dit uitgangspunt is afgestemd met verschillende betrokken partijen en wordt door hen bevestigd. Eerdere besprekingen, waarin de plannen zijn onderbouwd, zorgen ervoor dat de voorgenomen acties uitgevoerd kunnen worden zonder dat dit ten koste gaat van de bestaande liquiditeiten binnen de voorzieningen.

Opvallend is dat het stijgingspercentage van bijna 20% significant afwijkt van het percentage dat in de exploitatieovereenkomst is vastgelegd. Dit verschil leidt tot discussie tussen de partijen. Vanuit SWW wordt voorgesteld om in eerste instantie geen hogere stijging toe te staan dan in de exploitatieovereenkomst is bepaald.

LSW wordt gevraagd om te reageren op het voorstel van SWW. De reactie is helder: als de bewoners niet meer dan 5% willen bijdragen, en er sinds 2020 structureel te weinig is begroot, zal LSW haar bijdrage ('huur' groot €97.850) terugdraaien en gaan innen. Daarnaast stelt Roel zijn positie als bestuurder ter discussie. Hij geeft aan dat, wanneer er bewust te weinig wordt begroot voor noodzakelijke plannen en uitgaven, een bestuurder hoofdelijk aansprakelijk kan worden gesteld. Dit zou betekenen dat SWB mogelijk zonder bestuurlijke vertegenwoordiging komt te zitten. Wil geeft aan pas zitting te willen nemen in het bestuur van SWB wanneer er een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering is afgesloten en er duidelijkheid is over de

voorgaande jaarrekeningen. LSW overweegt serieus om SWW een bestuurderszetel toe te kennen in SWB.

Tijdens een tafelrondje onder de SWW-afgevaardigden wordt een derde variant geopperd. Dit houdt in dat de begroting voor 2026 met 15% stijgt t.o.v. 2025, gecombineerd met het opstellen van een nieuw MJOP. Als uit het MJOP blijkt dat er te veel of te weinig wordt afgedragen voor de begroting van 2026, zal dit worden gecorrigeerd. Deze variant vindt instemming bij de SWW-afgevaardigden. Hierbij aangetekend dat LSW hun bijdrage van €97.850 in de vorm van een voorziening willen laten zitten in SWB.

Actie: SWW legt aan hun leden en de bewoners van het landgoed de 3-tal genoemde begrotingsvarianten voor.

Faruk geeft aan dat de huidige manager, Wil, het vertrouwen geniet. Dit vertrouwen komt niet alleen vanuit LSW, maar is ook belangrijk om SWB de juiste richting op te sturen en het vertrouwen binnen de bewoners te herwinnen. Het gepresenteerde plan, dat in september 2025 tijdens de BR is voorgesteld en waarin commissies en werkgroepen centraal staan, fungeert als leidraad voor ons. De daadwerkelijke invulling en het tempo waarmee dit plan wordt uitgewerkt, liggen bij het management van SWB.

6. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering en bedankt de aanwezige voor hun inbreng