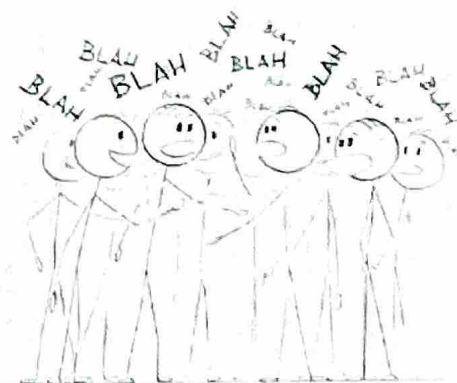


UIT DE BEWONERSRAAD

Bron: Ruud Rademaker (voorzitter Stille Wille Wonen)

Inleiding

Het bestuur van de bewonersvereniging Stille Wille Wonen (SWW) heeft beloofd om meer informatie vanuit de Bewonersraad te geven. De Bewonersraad is het overleg tussen de bewonersvereniging (SWW) en de Stille Wille Brabant (SWB) over de exploitatie van het landgoed. Regelmatig schuift ook de landgoedeigenaar (LSW) aan bij het overleg, om afspraken te maken over zaken waarin zij zeggenschap hebben. Daarom in dit artikel een opsomming van de belangrijkste lopende of afgeronde zaken van dit jaar.



AANVULLING REDACTIE:

Deze tekst van de Voorzitter van de Bewonersvereniging is door de redactie voorgelegd aan de andere overlegpartners van de Bewonersraad; LSW en SWB. Eventuele meningsverschillen en op- en aanmerkingen van LSW en SWB zijn in tekstvlakken met geel-groene achtergrond opgenomen in de tekst.

Het is duidelijk dat de overleg- en onderhandelingspartners het niet op alle gebieden met elkaar eens zijn. Eigenlijk is dit inherent aan het BR overleg waar partijen per definitie niet altijd dezelfde belangen hebben.

De bewonersraad

Met het samengaan van de twee bewonersverenigingen is de samenstelling van de Bewonersraad veranderd. Voorheen had per 50 leden van een bewonersvereniging één vertegenwoordiger zitting in de Bewonersraad. SWB heeft aangegeven met één vereniging een vertegenwoordiging door drie bewoners prima werkbaar te vinden. SWW is het daarmee eens, maar wil er wel naar streven dat niet steeds dezelfde drie personen zitting nemen.

LSW en SWB stemmen in met 'aansluiten' specialisten, maar zijn geen voorstander van wisselende samenstelling vanuit de vereniging.

Daarnaast zal voor specifieke behandeling van onderwerpen de Bewonersraad aangevuld worden met een specialist op dat gebied. Zo kan dan bijvoorbeeld iemand van een commissie die zich met het onderwerp bezighoudt aanschuiven in een gedeelte van de bewonersraadvergadering.

Voor het goed functioneren van de Bewonersraad is vastgelegd dat er elke maand een overleg is met SWB en SWW en minimaal eens per twee maanden met LSW (SWB) en de bewonersvereniging (SWW).

Verslaglegging vergaderingen

Voorheen heeft het voorzitterschap van de bewonersraadvergaderingen roulerend plaatsgevonden en werden de notulen door verschillende mensen gemaakt. Na ondertekening door alle partijen uit de vergadering worden de verslagen op de website van Stille Wille Brabant geplaatst, ter informatie aan de bewoners. Dit proces duurde vaak te lang; dat gaan we verbeteren. Verspreiding blijft plaatsvinden via de website van SWB. Als informatie lang op zich blijft wachten, zullen we tevens nieuws uitbrengen via de nieuwsbrief.

Onderwerpen uit de bewonersraad

De verslagen van de vergaderingen van dit jaar zijn nog niet gepubliceerd. In dit artikel daarom een overzicht van de belangrijkste onderwerpen en de status ervan:

Het meerjarenonderhoudsplan: MJOP



Het door een externe partij opgestelde MJOP uit 2022 is nog niet klaar voor gebruik als planningstool voor groot onderhoud. Enerzijds is het kosten-overzicht nog niet volledig (o.a. voor ondergrondse infrastructuur), anderzijds is het de vraag of bepaalde posten wel relevant zijn, bijvoorbeeld de kosten voor het onderhoud van het huidige receptiegebouw, terwijl er al een nieuw gebouw wordt voorbereid.

In de bewonersraad bestaat discussie over *wie en in welke mate bijdraagt* aan het onderhoud van het park. Contractueel moet de kwaliteit van het park zoals die was ten tijde van overname van De Jong beleggingen door LSW in stand gehouden worden vanuit de exploitatie van het park.

Onderhoud komt ten laste van de exploitatie en wordt betaald uit de servicekosten die SWB aan de bewoners in rekening brengt.

Niet alle bewoners, die wij als SWW vertegenwoordigen, zijn het hiermee eens. Is het bijvoorbeeld terecht dat alle soorten onderhoud voor rekening van de exploitatie, dus gefinancierd door bewoners, moeten worden?



Hoe wordt omgegaan met achterstallig onderhoud en met onderhoud dat naast instandhouding ook verbeteringen in de kwaliteit en dus waardevermeerdering van het park voor de eigenaar oplevert? Dit onderwerp is een belangrijk thema in de bewonersraadvergaderingen en we zijn er nog niet uit.

LSW stelt...

dat alle onderhoud maar ook vernieuwing, op grond van de beheerovereenkomst, voor rekening van bewoners is.

Opmerking LSW en SWB:

"De oorzaak van het achterstallig onderhoud ligt in het feit dat er jaren onvoldoende is geïnvesteerd omdat de servicekosten zo laag mogelijk gehouden moesten worden."

De opvatting van alle deelnemers van de bewonersraad: SWW, SWB en LSW is dat dit er niet toe mag leiden dat onderhoud en investeringen stagneren of dat voorzieningen voor de toekomst onvoldoende zullen blijken te zijn.

Opmerking LSW en SWB:

Kwaliteitsverbetering ook voor de bewoners, bijv. woongenot.

Met input uit onder meer de Commissie Infrastructuur en verschillende werkgroepen (ecologie, tennisbaan, straatverlichting enzovoort) probeert de Bewonersvereniging SWW het MJOP te completeren. Natuurlijk in overleg met SWB en LSW.

Status Masterplan

Na het aankopen van het landgoed is door LSW een masterplan met veranderingen en verbeteringen aan de bewoners gepresenteerd, waarvan de kosten door LSW gedragen zouden worden.

Met name hier is iets veranderd:

Nu LSW afziet van het innen van de zogenaamde post 'huur opstallen' en dit geldt in een investeringsfonds stopt (zie ook het artikel elders in deze Nieuwsbrief) moeten veranderingen en verbeteringen in de voorzieningen op het park in de optiek van LSW (mede) uit dit investeringsfonds gefinancierd worden, tenzij anders besproken wordt.



Hieronder volgt een overzicht van geplande verbeteringen en de afspraken over de financiering.

Receptie

In de nieuwsbrief van september is een gedetailleerde uiteenzetting gegeven over de status en realisering van het nieuwe receptiegebouw, almede wat dat betekent voor het gebouw dat nu in gebruik is als 'Boskiosk'.

Voor de realisatie van dit nieuwe receptiegebouw blijft LSW alle kosten dragen.

Wandelbos

Na het verwijderen van exoten en het opschonen van de vijver en ondergroei volgt nieuwe aanplant van inheemse bomen en struiken, zodra dit mogelijk is. LSW zal de bewoners hierover informeren. Bij de aanwijzing van de Stille Wille

als permanent woongebied zijn er bindende afspraken gemaakt tussen de gemeente en de landgoedeigenaar over het beheer en de verbeteringen. De kosten worden gedragen door de landgoedeigenaar, LSW.

Centrumgebied en Boskiosk

Het gebied rondom het zwembad, de tennisbaan en de 'jeu de boules' baan is onderdeel van het masterplan geweest met onder meer plannen voor een gemeenschappelijke ruimte voor bewoners. Met de gemeente Oirschot is meermaals gesproken over de Stille Wille als een wijk binnen de gemeente en een plaats voor een gemeenschappelijke ruimte (buurtschap). Vooralsnog verwijst de gemeente naar de gesubsidieerde faciliteiten in Spoorдонк in en rond de voormalige kerk. De Boskiosk voorziet aantoonbaar in een behoefte van de bewoners van de Stille Wille aan een gemeenschappelijke ruimte. LSW is niet tegen verdere gesprekken met de betrokken wethouder, om te zien of realisatie van een nieuwe ruimte voor een buurtschap op de Stille Wille haalbaar is. Dit, omdat in de toekomst de huidige ruimte niet meer beschikbaar zal zijn voor de Boskiosk. Als de plannen concreter worden, zal ook de financiering gezien worden.

Zwembad en tennisbaan

Het zwembad en de tennisbaan zijn twee van de vier prioriteiten voor renovatie, te financieren uit het reserveringsfonds, zie het artikel hierover in deze nieuwsbrief. LSW heeft aangegeven dat een gedeeltelijke bijdrage in de kosten voor renovatie van de tennisbaan (niet de verlichting) bespreekbaar is.

Wegen

"Alhoewel niet besproken in de BR, komt uit de bewonersenquête duidelijk naar voren de slechte staat van een deel van de wegen en parkeerplaatsen op de Stille Wille naar voren, met name waar kuilen en regenwater de wegen slecht begaanbaar maken. SWB zal deze plekken verbeteren en in beginsel wordt het gefinancierd uit het reserveringsfonds en/of de exploitatiebegroting.

Renovatie van de werkplaats (wanden en elektriciteitsvoorziening). Hiervoor worden offertes opgevraagd.

Straatverlichting

Het in 2020 opgestelde plan voor renovatie van de straatverlichting zal worden uitgevoerd, zie het artikel over het investeringsfonds elders in deze nieuwsbrief.

Reserveringsfonds/Huur opstallen

Zie het uitgebreide artikel elders in deze nieuwsbrief, pag. 8

Boekhouding SWB

Er wordt gewerkt aan een betere verbinding tussen de door SWB gebruikte software en die van de accountant van LSW. In de bewonersraad is afgesproken dat SWW via een kascommissie de boekhouding van SWB gaat controleren. Verder wordt intensief samengewerkt aan de totstandkoming van de exploitatiebegroting voor het komende boekjaar. Hiermee geven we vorm aan het in de exploitatieovereenkomst vastgelegde 'recht van instemming' met de exploitatiebegroting.

Exploitatie uitgaven van het lopende jaar

De lopende exploitatie van 2023 t/m augustus heeft een tekort van ongeveer € 15.000 ten opzichte van de begroting, door:

1. Onderhoud park algemeen: extra kosten voor onder meer het onderhoud van de slagboom, het zwembad en het vullen en reinigen van de dieseltank (werkplaats) en diverse (+/- €9.000,-).
2. Proceskosten bewoner (+/- €6.000,-)

We zullen dit tekort goed analyseren opdat we een herhaling kunnen voorkomen.

Erfpacht

Erfpacht is minder door wetten gereguleerd dan bijvoorbeeld huren. LSW sluit uit dat de erfpacht die in 2028 komt te vervallen verlengd zal worden met een nieuw erfpachtcontract. LSW belooft een oplossing voor de problematiek en geeft aan dat bewoners die dit betreft te zijner tijd een sociaal plan voor te leggen.

LSW limiteert vooralsnog de mogelijkheid voor deelname aan een sociaal plan, tot de bewoners die reeds ten tijde van de overdracht van het landgoed aan de nieuwe eigenaren in het bezit waren van zo'n erfpachtcontract 2028.

Bewoners die later op de Stille Wille zijn gaan wonen hebben slechts de mogelijkheid de grond over te nemen met eigen financiële middelen.

Dit sociale plan kan bijvoorbeeld bestaan uit het overnemen van de hypotheek. Deze bewoners worden derhalve *nooit* gedwongen het park te verlaten. In de nieuwsbrief van september staat een artikel van de bewoners die dit betreft (zij voeren een rechtszaak), alsmede een reactie daarop van LSW.

Voor alle duidelijkheid: dit alles betreft *niet* de eeuwigdurende erfpachtcontracten.

Hier kan vermeld worden dat LSW expliciet aangeeft dat er geen herwaarderingen van de eeuwigdurende erfpachten komen. Alleen de inflatiecorrectie vindt plaats, door middel van de CPI (Consumentenprijsindex). Deze afspraak is contractueel met alle betreffende erfpachters vastgelegd.

VVE

Voor de toekomst kan gedacht worden aan de oprichting van een VVE (vereniging van eigenaren). LSW geeft aan dit pas te overwegen wanneer ruim 50% van de kavels in eigendom is van bewoners. Op dit moment ligt het percentage tussen de 30 en 40%. Ook geeft LSW aan *niet* de intentie te hebben om op korte termijn het park als geheel te willen verkopen.

Exploitatieovereenkomst

Er zijn verschillende exploitatieovereenkomsten in omloop. Deze situatie is onbevredigend, ook omdat er varianten in omloop zijn die éézijdig, zonder instemming van de bewonersraad, gemaakt zijn en waarin de rechten voor bewoners verschillen. SWW streeft een duidelijke vastlegging van de rechten en plichten die voor alle bewoners gelden.

LSW / SWB geeft aan:

dat dit geen relevant zorgpunt is en is van mening dat alle exploitatieovereenkomsten (versies) met instemming van de Bewonersraad zijn goedgekeurd.

Enexis

Het stroomnetwerk is te licht bevonden voor het huidige gebruik op het park. Netbeheerder Enexis heeft dit signaleerd en aangegeven dat het net begin 2024 verzaagd zal worden. Hier zijn geen kosten voor de bewoners of de exploitatie aan verbonden.

Zendmast

Bij de opzet van het glasvezelnet is aan de bewoners korting beloofd, indien het glasvezelnet van de Stille Wille ook voor een zendmast gebruikt wordt. Er is echter gebleken dat de zendmast geen gebruik maakt van het glasvezelnet van de Stille Wille. Vodafone heeft een eigen aansluiting, parallel aan de aansluiting die de Stille Wille heeft. De

huuropbrengsten die Vodafone aan LSW vergoedt, een bedrag van € 5.000, voor de huur van grond valt niet ten deel aan de bewoners, omdat deze verhuurde grond niet onder de huur opstallen valt.

Divers

In de bewonersraad komen regelmatig diverse vragen of verzoeken van bewoners aan de orde die door SWB worden beantwoord aan de vragenstellers na bespreking. Enkele van de besproken onderwerpen worden hier samengevat.

- ✓ De werkgroep Bos en Vijver is een buurtinitiatief gestart voor een 'inclusief bos'. Belangrijk is de uitstraling en eenheid, waarbij ingezet wordt op inheemse plantensoorten.
- ✓ De vraag wat precies de bevoegdheden en kaders voor de Bewonersraad zijn moet nog verder worden besproken. Er is een reglement dat niet meer actueel is dat de procedure met betrekking tot de bewonersraad beschrijft. In dit reglement is bijvoorbeeld geen rekening gehouden met eigenaren van percelen.
- ✓ Een spiegel in de hoek bij het uitrijden van het park is afgewezen, met het argument dat de snelheidsbeperking op het park voldoende moet zijn om ongelukken te voorkomen.
- ✓ Commerciële activiteiten in de Boskiosk zijn afgewezen, omdat de Boskiosk niet als ruimte mag uitgebaat worden door commerciële partijen.