

Naar een toekomstbestendige Stille Wille; gesprek met Roel Teunissen en Faruk Kinran, eigenaren van het Landgoed.

De heren Roel Teunissen en Faruk Kinran hebben al een lange vergadermiddag in het receptiegebouw achter de rug, als ons gesprek begint. De afspraak is gemaakt, omdat tijdens een eerder contact er onduidelijkheden en misverstanden bleken te bestaan over de plannen van de eigenaren van het landgoed. Het leek me daarom een goed idee om, via een interview, hen de kans te bieden helderheid te geven.

Het is bijna vijf jaar geleden dat de Stille Wille werd verkocht en als Landgoed Stille Wille B.V. onderdeel werd van onder meer de familiebeleggingsvennootschap Oostervelden Projecten. Roel Teunissen vertelt dat zijn grootvader een boerderij had met de naam Oostervelden en dat deze vennootschap daarnaar vernoemd is. Roels vader heeft bedrijven gehad waarvan de opbrengst na verkoop zijn ondergebracht in een beleggingsmaatschappij, die samenwerkt met 3 andere familiebeleggingsvennootschappen, waaronder die van Faruk. Er wordt vooral belegd in woningen. De Stille Wille wordt ook als een woningproject gezien. Het is een woonwijk, die de huidige eigenaren toekomstbestendig en duurzaam willen maken.

Roel geeft aan dat hiervoor een langetermijnvisie nodig is met een horizon van minstens 20 jaar. Het feit dat gewerkt wordt met familiekapitaal vereist extra zorg en zorgvuldigheid. Ook de kinderen en kleinkinderen moeten in de toekomst inkomsten krijgen uit de beleggingen. Hij voegt eraan toe: “Als wij geld verdienen, verdienen bewoners dat ook.” De waardevermeerdering door investeringen die gedaan worden komen ook de bewoners ten goede. De beide eigenaren wijzen erop dat zij de bewoners willen meenemen in het traject en dat zij inspraak en betrokkenheid van hen toejuichen. Ook in andere woningprojecten stimuleren zij de participatie van huurders en eigenaren. Op de Stille Wille hebben ze nog wel te maken met wantrouwen en gerommel uit het verleden. Faruk merkt op: “Eigenlijk zijn we met een 0 - 3 achterstand begonnen en moeten we eerst het vertrouwen herstellen”.

Sinds enige tijd heeft de bewonersraad instemmingsrecht gekregen (in plaats van adviesrecht) bij het vaststellen van de begroting. Dit is niet goed bekend bij de bewoners en het betekent een aanmerkelijke versterking van de positie van de bewoners. Zo kan de hoogte van de exploitatiebijdrage niet eenzijdig door de landgoedeigenaren worden bepaald. Daarnaast wordt er in een nieuw voorstel, met betrekking tot de op te richten exploitatievereniging, bij een stemming in de algemene vergadering geen onderscheid meer gemaakt tussen pachters en grondeigenaren. Een eerder plan waarin erfpachters alleen in het bestuur waren vertegenwoordigd en niet in de algemene ledenvergadering leverde bij veel bewoners bezwaren op. Na gesprekken met de klankbordgroep Exploitatievereniging De Stille Wille, is afgesproken dat alle bewoners stemrecht hebben, mits zij de volledige exploitatiebijdrage betalen en geen betalingsachterstand hebben.

Ik stel vervolgens de vraag of zij het landgoed ook gekocht zouden hebben als er geen dubbelbestemming was geweest. Roel antwoordt dat voor hun de permanente bewoning een voorwaarde is geweest en dat de verkoop van de percelen een terugverdienmodel is van de investeringen, waarvoor nadrukkelijk is gekozen.

Voor wat betreft de groep bewoners met een erfpachtcontract tot 2028, die de grond moeten kopen, verklaart hij dat zij reeds lange tijd de kans hebben gehad hun contract om te zetten naar eeuwigdurende erfpacht. Nu dit niet meer kan, bieden de landeigenaren de grond in eigendom aan.

In juli 2016 is hen ook nog nadrukkelijk door de vorige eigenaar aangeboden, gedurende de twee volgende maanden, op het nieuwe contract over te gaan. Bewoners die een eeuwigdurende overeenkomst zouden sluiten, zouden ook door de waardevermeerdering van de grond een veel hogere canon moeten betalen dan de bewoners die gebruikmaken van de bestaande regeling (tijdelijke erfpacht tot eind 2028). Anders gezegd: Als er nu een eeuwigdurende erfpachtovereenkomst zou worden aangeboden zou er door de waardevermeerdering van de grond een veel hogere erfpacht gevraagd worden.

Onder de bewoners wordt vaak gesproken over achterstallig onderhoud en de hoge kosten van het wegennetwerk. Wat denken de beide heren daarvan? Het antwoord is enigszins geruststellend. Volgens Roel is het rioleringssysteem intact. Er zijn geen gresbuizen gebruikt, wel pvc en dat maakt het systeem redelijk modern, ook voor de toekomst. De stroomvoorziening is up to date; er zijn kortgeleden nog extra elektriciteitshuisjes geplaatst. De waterleiding en de wegen vragen wel onderhoud, al moet over de wegen wel gezegd worden dat deze niet slechter zijn dan vroeger. Ook is er kortgeleden geïnvesteerd in verbetering van de waterhuishouding. Zorg vraagt wel het gasnet, dat aan vervanging toe is. Maar in een tijd dat we juist van het gas af moeten is het niet verstandig daarin te investeren. We willen ook een duurzaam landgoed. Op dit moment onderzoekt de Projectgroep Energie Zelfvoorzienend naar alternatieven. Het streven is over 2 jaar met het gas te stoppen. De eigenaar (LSW) is bereid om bewoners die financiële problemen met de overgang hebben, te helpen, bijvoorbeeld door het verstrekken van een lening.

Een ander besprekingspunt is de bijdrage die LSW geeft aan investeringen op het landgoed. Roel geeft aan dat vanaf het begin een bedrag van ongeveer € 88.000,- per jaar (inmiddels bijna € 100.000,-), dat aanvankelijk was bedoeld als compensatie voor de eigenaar voor niet in erfpacht uitgegeven gronden (bijv. zwembad, wegen, terrein en algemene gebouwen, etc.) nu naar de exploitatiemaatschappij (SWB) gaat voor investeringen ter verbetering. Dit is belangrijk om het landgoed toekomstbestendig te houden. Naast deze jaarlijkse bijdrage betaalt LSW ook het volledige bedrag voor de bouw van een nieuw receptiegebouw (circa € 500.000,-) en is er in het verleden ook bijgedragen aan de renovatie van de tennisbaan, de eerste aanzet tot het Meer Jaren Onderhouds Plan (MJOP) en het jaarlijkse Stille Wille feest. Ook zullen de eigenaren een deel van de kosten voor de herbouw van de boskiosk voor hun rekening nemen.

Roel en Faruk onderstrepen dat zij op een eerlijke en transparante manier willen werken. De uitbesteding van de boekhouding noemen zij als voorbeeld, naast meer zeggenschap voor de bewoners. Met veel bewoners van de Stille Wille hebben ze in de loop van de tijd goede contacten opgebouwd. Ze zeggen opnieuw dat ze niet alleen geld willen verdienen, maar zien voor zichzelf ook een rol in het opbouwen van een woongemeenschap. Op de vraag of zij ook op de Stille Wille zouden willen wonen, wordt Faruk zelfs lyrisch. Hij zou hier best willen wonen.

Hij noemt het landgoed zelfs de parel van Oirschot, een oase met bos tussen landbouwgronden en een zonnepark! Roel is wat terughoudender, omdat hij gebonden is aan zijn huidige woongebied. Maar beiden zien de Stille Wille als een geweldige plek met veel mogelijkheden.

Koos van Kampen