

De Jong Beleggingen B.V.

De Stille Wille 1

5091 WB Oostelbeers

Oostelbeers, 19 januari 2021

Geachte bewoners,

Hierbij informeren wij u over de volgende onderwerpen.

1. Overgangperiode en erfpachtbeleid
2. Canon 2021 en administratiekantoor Th Jansen Beheer te Rheden
3. Voortgang toekomst
4. Kennismaking en corona
5. Praktische zaken en contactpersonen

### **1. Overgangperiode en beleid**

In onze brief van 1 december jongstleden hebben wij u gemeld dat De Jong Beleggingen B.V. is overgenomen. In de brief hebben wij aangegeven dat we het park een stevige kwaliteitsimpuls willen geven en dat we eind eerste kwartaal 2021 daarvoor een plan gereed willen hebben. Tevens hebben we aangegeven dat het bestaande beleid op het gebied van overdracht en omzetting naar nieuwe erfpacht- en opstalvoorwaarden, zoals gevoerd tot aan de overdracht, is opgeschort.

#### ***Hierover is, zoals ook is gebleken uit de nieuwsbrief van VHSW, enige onrust ontstaan, maar wat betekent dit voor u?***

In 2015 is aan u het aanbod gedaan om uw erfpacht- en opstalrecht om te zetten naar een nieuw contract voor onbepaalde tijd. Dit aanbod is na 5 jaar ingetrokken en om die reden worden er geen nieuwe erfpachtcontracten meer uitgegeven. Uw bestaande erfpacht- en opstalrechtcontract blijft uiteraard gewoon doorlopen.

#### ***Ik wil verkopen of een nieuwe hypotheek afsluiten, kan dat?***

Jazeker, u kunt uw woning gewoon verkopen of een nieuwe hypotheek op uw bestaande erfpacht- en opstalrecht afsluiten.

#### ***Mijn erfpacht- en opstalrechtcontract loopt af in 2028, hoe gaat het dan verder?***

U of als u tussentijds verkoopt, uw koper, krijgt van ons een onherroepelijke optie tot koop van de grond tegen de aldan geldende taxatiewaarde in het economische verkeer.

#### ***De grondwaarde, hoe wordt deze vastgesteld?***

Om discussie over de waardering van de grond zo veel mogelijk te voorkomen, hebben we gekozen voor een onafhankelijke grondwaarde taxatie door een beëdigd taxateur, Henk van Hout, van Van de Meerendonk Makelaars. Van de Meerendonk makelaars is het grootste makelaars- en taxatiekantoor

in Oirschot en omgeving. Deze onafhankelijke taxateur maakt een taxatierapport van de grond en legt dit vast in een rapport dat gedurende 6 maanden geldig is.

***Er is verschil van waarde in 2021 ten opzichte van de grondwaarde in 2015, hoe komt dat?***

In 2015 heeft er voor de vaststelling van de canon van de nieuwe erfpachtcontracten een taxatie op marktwaarde plaatsgevonden. De grondwaarde is toen (kort na de laatste vastgoedcrisis) op plusminus € 125,- per vierkante meter vastgesteld. De huidige waarde zit op circa € 200,- per vierkante meter. Dat is ongeveer de helft van de huidige vierkante meterprijs voor bouwgrond in Oirschot en derhalve heel reëel en niet meer dan redelijk. In ongeveer 6 jaar tijd is de grondwaarde dus met 60% gestegen, hetgeen het gevolg is van veel meer vraag naar en veel minder aanbod van bouwgrond en woningen. Dit ziet men ook terug in de WOZ-waardeontwikkeling van de afgelopen jaren (Zie bijlage). Dezelfde marktprijsontwikkeling zien wij ook terug in de stijging van de verkoopprijzen van woningen. In Arnhem, onze thuisbasis, zijn de prijzen het afgelopen jaar gestegen met maar liefst 17,1 %. De prijzen blijven, ondanks corona, stijgen, ingegeven door de lage rentestand en het oplopende woningtekort. De historisch lage rentestand zorgt ervoor dat consumenten hun grond en woning heel voordelig, langjarig, veelvuldig voor 10 tot 20 jaar rentevast, kunnen financieren. Kopen is derhalve veelal aanmerkelijk voordeliger dan huren of pachten.

***Verskil tussen canon en rente***

We hebben een financiële instelling gevraagd om met een financieringsarrangement (voorbeeldberekening en aanbieding) te komen, zodat u zelf, uiteraard geheel onverplicht, kunt zien wat voor u de voordeligste en meest passende optie is.

De berekeningen laat het verschil zien van de canon, die u jaarlijks verschuldigd bent en bovendien jaarlijks geïndexeerd wordt, op grond van uw erfpacht- en opstalrechtcontract en de vaste rente die u over de koopprijs voor de grond verschuldigd zou zijn, als u deze zou kopen met een financiering.

***Stel dat u de grond niet kunt kopen of financieren, wat dan in 2028?***

Als uw contract in 2028 afloopt en u zou de grond niet kunnen kopen, dan zorgen wij voor een maatwerk oplossing zodat u niet gedwongen bent om elders te gaan wonen en in ieder geval op de Stille Wille kunt blijven wonen. Het is moeilijk nu aan te geven welke oplossingen dat zouden kunnen zijn. Dit is mede afhankelijk van uw persoonlijke situatie en mogelijkheden op dat moment.

**2. Canon 2021 en administratiekantoor Th Jansen Beheer te Rheden**

De Jong Beleggingen BV liet in het verleden de erfpachtfacturen opstellen door administratiekantoor Van Woerkens. De heer Van Woerkens heeft aangegeven hiermee te stoppen. Wij hebben de administratie inmiddels ondergebracht bij Th. Jansen Beheer te Rheden; als het goed is heeft u via dit e-mailadres een factuur van ons ontvangen [beheer@thjansenbeheer.nl](mailto:beheer@thjansenbeheer.nl).

***Wat wordt er naast de canon nog meer in rekening gebracht?***

Naast de jaarlijks geïndexeerde canon bent u jaarlijks ook een vast bedrag van € 153,66 verschuldigd voor de aanleg van de riolering in het jaar 1997. Wij hebben hierover een aantal vragen ontvangen, omdat hierover verschillende teksten in de akten is opgenomen. Wij hebben de verschuldigdheid van dit bedrag voorgelegd aan Daamen de Kort van Tuijl Notarissen. Zij hebben ons laten weten dat de verschuldigdheid van dit bedrag buiten discussie staat en dat u op grond van de erfpacht- en opstalrecht bepalingen, ongeacht de dubbelbestemming, dit bedrag tot en met het jaar 2028 verschuldigd bent.

### ***Ik wil in termijnen betalen, wat moet ik doen?***

Mocht u de factuur in termijnen willen betalen, dan is dat alleen mogelijk in maandelijkse termijnen met een verhoging van 5 % aan administratiekosten. Mocht u een gespreide betalingsregeling willen treffen, neem hiervoor dan contact op met Th Jansen Beheer B.V. Zij zullen u verder helpen.

### **3. Voortgang toekomst**

We zijn druk doende om de visie 2030 te vertalen naar de gewenste kwaliteitsverbeteringen van het landgoed. Zoals reeds aangegeven komen wij hier in het eerste kwartaal van 2021 bij u op terug.

### **4. Kennismaking en Corona**

Inmiddels hebben we al met veel bewoners persoonlijk contact gehad en hebben wij kennis mogen maken met de leden van de bewonersraad. Tevens mochten wij ons in de ledenvergadering van verenging Bestwil presenteren. Vanuit de VHSW zijn wij schriftelijk benaderd. De door VHSW onlangs verzonden nieuwsbrief is door ons als voorbarig en onjuist ervaren. Deze wijze van communiceren is naar onze mening niet constructief. Hopelijk zal dat in de toekomst veranderen. Wij zullen hier contact over opnemen om met elkaar af te stemmen op welke wijze we dit beiden kunnen verbeteren.

Onze eerste kennismaking met Bestwil hebben wij als zeer positief ervaren en we zien uit naar een goede samenwerking. Graag maken wij nog persoonlijk kennis met ieder van u, maar vanwege Corona en RIVM-maatregelen is dat op dit moment niet mogelijk.

### **5. Praktische zaken en contactpersonen**

#### ***Wie zijn voor welke onderwerpen uw contactpersonen?***

#### **Grond, erfpacht, verkoop**

De Jong Beleggingen B.V.: de heer Faruk Kinran of de heer Roel Teunissen  
e-mail: [mf.kinran@rvgrealestate.nl](mailto:mf.kinran@rvgrealestate.nl) of 06-53538760

#### **Beheer en exploitatie**

De Stille Wille Brabant B.V.: mevrouw Rianne Ijpelaar en of mevrouw Moniek Hagemeier  
e-mail: [info@stillewille.nl](mailto:info@stillewille.nl) of 013-5131722

#### **Administratie**

Th. Jansen Beheer B.V.: de heer Gerard Huitink en de heer Paul van t Sant  
e-mail: [beheer@thjansenbeheer.nl](mailto:beheer@thjansenbeheer.nl) of 026-3636 058

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen en/of opmerkingen hebben, schroom dan niet en geef het per e-mail aan ons door.

We danken u alvast voor uw aandacht

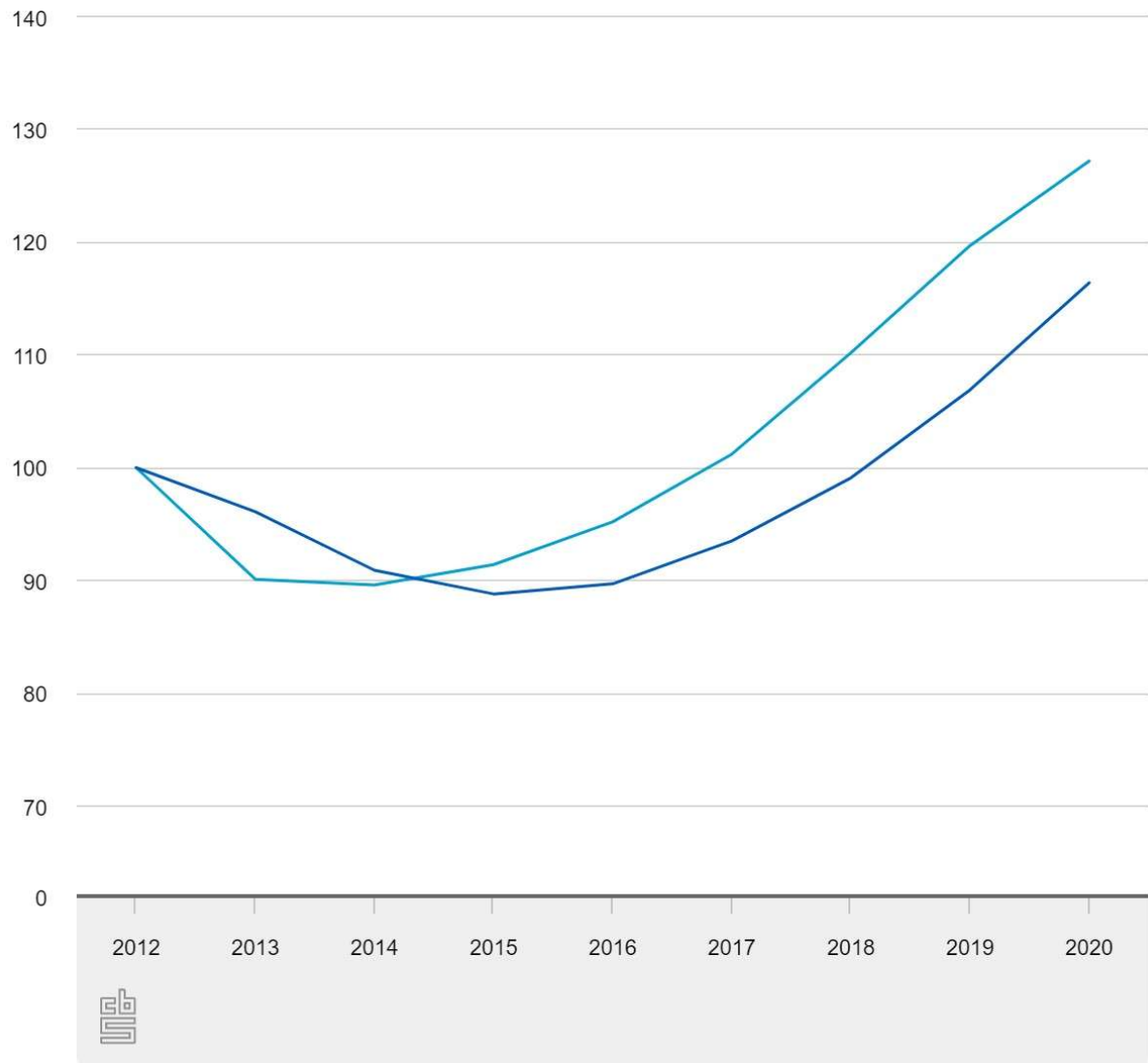
De Jong Beleggingen BV

A.W.J. Teunissen en aandeelhouders

## Bijlage WOZ waarde ontwikkelingen wonen:

WOZ-waarde woningen, prijzen bestaande koopwoningen

2012=100



— Prijnsindex bestaande koopwoningen

— Index WOZ-waarde woningen