

Landgoed De Stille Wille B.V., voorheen bekend als “De Jong Beleggingen B.V.”

De Stille Wille 1

5091 WB Oostelbeers

Oostelbeers, 30 maart 2021

Geachte bewoners,

Hierbij informeren wij u over de volgende onderwerpen.

1. Naamswijziging van De Jong Beleggingen B.V.
2. De erfpachtcontracten voor bepaalde tijd.
3. De erfpachtcontracten voor onbepaalde tijd.
4. De grondwaarde; hoe is deze vastgesteld?
5. Er is verschil van waarde in 2021 ten opzichte van de grondwaarde in 2015; hoe komt dat?
6. Hypothecaire lening versus erfpachtcanon.
7. Vaste kosten bij aankoop van de grond; taxatie, notaris, overdrachtsbelasting.
8. Vereniging en Bewonersraad.
9. Toekomstvisie en kwaliteitsimpuls.

1. Naamswijziging van De Jong Beleggingen B.V.:

Met ingang van 29 maart 2021 is de naam van de vennootschap gewijzigd van “De Jong Beleggingen B.V.” in “Landgoed De Stille Wille B.V.”. De redenen om de naam te wijzigen luiden als volgt:

- a. de associatie met de oorspronkelijke eigenaar, de familie De Jong, is gezien het verleden niet gewenst;
- b. Landgoed De Stille Wille B.V. is een naam die recht doet aan het mooie landgoed, een bosrijke, permanente woonomgeving. De Stille Wille is allang geen recreatiepark meer en die uitstraling is derhalve niet langer gewenst.

Er wijzigt in juridisch opzicht niets voor u, uitsluitend de naam van de vennootschap wijzigt.

2. De erfpachtcontracten voor bepaalde tijd.

De Jong Beleggingen B.V. heeft haar oude aanbod, om tijdelijke erfpachtcontracten om te zetten naar een nieuw erfpachtcontract voor onbepaalde tijd, met ingang van 1 december jongstleden, ingetrokken. Hierover is onrust ontstaan bij de erfpachtcontractanten met oude contracten. Mogelijkerwijs zal hierover ook worden geprocedeerd, omdat een aantal oude contractanten na intrekking van ons aanbod, nu ineens wel een nieuw erfpachtcontract met ons willen aangaan. Deze mogelijkheid bestond vanaf 2015, waarbij u de mogelijkheid had om uw erfpacht- en opstalrecht om te zetten naar een nieuw contract voor onbepaalde tijd. Velen van u hebben dat ook gedaan en reeds geruime tijd een hogere canon betaald, als bijdrage aan de kosten die verband hielden met de kosten om een dubbelbestemming te verkrijgen en in verband met de daarmee gepaard gaande waardevermeerdering van de rechten van erfpacht en opstal. Deze dubbelbestemming heeft er immers toe geleid dat uw opstal veel meer waard is geworden. Degene die dit niet hebben gedaan, maar wel -zonder enige bijdrage- hebben geprofiteerd van de dubbelbestemming en de hogere opstalprijzen, zijn de contractanten voor bepaalde tijd. Nu er geen nieuwe erfpachtcontracten meer worden uitgegeven, bieden wij de oude contractanten de mogelijkheid om de grond te kopen

bijvoorbeeld bij expiratie van het erfpachtcontract of als er tussentijds wordt verkocht. In ieder geval bieden wij een goed alternatief, dat voorheen niet mogelijk was.

De eerste reacties waren:

We kunnen onze opstallen niet meer verkopen, we krijgen geen hypotheek meer, we worden door de grondeigenaar benadeeld, er wordt in strijd met de redelijkheid en billijkheid gehandeld, kortom vele verwijten.

We zijn van mening dat niemand door onze intrekking is benadeeld. Verkopen en vestiging van hypotheek zijn nog steeds doorgegaan. Feitelijk is er alleen emotioneel, met name via verspreiding van geruchten, zonder goede onderbouwing gereageerd, want geen enkele bewoner is tot nu toe door ons benadeeld. Helaas worden wij door bepaalde individuen in een kwaad daglicht gesteld, maar dat komt voort uit eigenbelang en dient niet het algemene belang van het landgoed. Deze bewoners willen uitsluitend maximaal profiteren, maar bij voorkeur niets dan wel zo min mogelijk bijdragen aan waardevermeerdering waarvan men vroeg of laat wel van profiteert. De oude contractanten¹ hebben jarenlang de mogelijkheid gehad om hun erfpachtcontract om te zetten in een contract voor onbepaalde tijd en hebben dat om hun moverende -kennelijk financiële- redenen nagelaten. Het is ieders recht om te handelen zoals het u goeddunkt, maar er is meer dan alleen maar eigenbelang.

Wat hebben wij u voorgesteld.

Als uw contract in 2028 afloopt krijgt u de mogelijkheid om de grond te kopen en als u de grond niet zou kunnen kopen, dan kunt u in principe rekenen op coulance en 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, omdat dit mede afhankelijk is van uw persoonlijke situatie en mogelijkheden op dat moment. Wij zullen te zijner tijd, in redelijkheid, een oplossing bieden en daarmee een sociaal vangnet, omdat wij ons realiseren dat er bewoners zullen zijn die vanwege hun leeftijd of inkomen niet in staat zullen zijn om de grond te kopen. Dat kan bijvoorbeeld een lening zijn voor aankoop, een nieuw, tijdelijk erfpachtcontract of verhuur van de kavel.

3. De erfpacht contracten voor onbepaalde tijd.

Voor u verandert er in principe niets, uw contract loopt voor onbepaalde tijd door. Inmiddels hebben wij van diverse contractanten voor onbepaalde tijd het verzoek gehad of het mogelijk is om de grond te kunnen kopen. Wij willen geen onderscheid maken en daarom bieden wij in die situaties eveneens de mogelijkheid van grondaankoop aan. Voor deze bewoners bieden wij dus wat extra.

4. De grondwaarde, hoe is deze vastgesteld?

Wij hebben Landgoed De Stille Wille in 2020 door een MVGM taxateur laten taxeren. Dit is een taxatierapport dat is opgesteld door een RICS gecertificeerde taxateur (<https://otnl.nl>) -hoogste taxateur in rangorde- en die heeft de grondwaarde van de Stille Wille getaxeerd en gevalideerd op € 225-250 p/m², waarbij de prijs afhankelijk is van de kavelgrootte. Naarmate de kavel groter is, wordt de vierkante meterprijs goedkoper en naarmate de kavel kleiner is wordt deze duurder. Tevens heeft de taxateur bij de taxatiewaarde reeds een afslag gemaakt voor de collectieve kosten,

¹ Zomernieuws, juli 2016, (bron <https://www.vhsw.nl/nieuwsbrieven>)

ten behoeve van de aanwezige infra en voorzieningen. Laatstbedoelde kosten worden bij regulier wonen veelal gedragen door de gemeente en via allerlei belastingen (gedeeltelijk) doorberekend.

Om een zorgvuldige en goed onderbouwde verkoopaanbieding van de grondwaarde te kunnen doen, maken wij, naast voormelde taxatie, gebruik van een waardeverklaring van Van de Meerendonk Makelaars. De diverse gerealiseerde verkopen liggen inmiddels op een grondprijsniveau van gemiddeld circa € 200-225 per vierkante meter, hetgeen nog steeds lager is dan de getaxeerde grondwaarde. Dat is geschied omdat wij, zeker in het begin van de verkoop, aankoop aantrekkelijk willen maken. Inmiddels hebben ook een groot aantal bewoners nadere informatie en onderbouwing van de grondwaardering bij ons opgevraagd. In principe hanteren wij op basis van bovenstaande uitgangspunten de volgende waarderingsgrondslag bij het aanbieden van de grond:

Kavelprijsbepaling gedurende de eerste helft van 2021.

De staffel voor de vierkante meterprijs per kavels wordt als volgt:

0 - 600 m ² :	€ 225,00	per m ²
600 - 900 m ² :	€ 112,50	per m ²
900 en meer:	€ 75,00	per m ²

5. 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 erfpachtcontracten een taxatie op marktwaarde plaatsgevonden. De grondwaarde is toen (kort na de laatste vastgoedcrisis) op plusminus € 125,- per vierkante meter vastgesteld.

In 2015 heeft deze waardestelling ook tot veel commotie en verzet geleid² en zijn deze waarderings door bepaalde bewoners verworpen. Opmerkelijk detail is dat dezelfde groep van bewoners nu refereert naar de taxatie van 2015. Feitelijk is de taxatie van 2015 door verloop van tijd verlopen. Normaliter wordt er om de drie jaar getaxeed, thans is het meer dan 6 jaar geleden, vandaar dat er prijsverschillen in de waardering zitten, hetgeen grotendeels is ingegeven door de dubbelbestemming en de marktontwikkelingen, waarin de prijzen sterk blijven stijgen, ondanks corona. Dit is mede ingegeven door de lage rentestand en het oplopende grond- en 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, waarbij de huur en canon jaarlijks hoger worden door indexering, terwijl de rentevast periode 10 tot 20 jaar hetzelfde kan blijven.

6. Hypothecaire lening versus erfpacht.

Een eenvoudig gemiddeld voorbeeld met de volgende indicatieve uitgangspunten³: Stel u heeft een erfpacht overeenkomst met circa 600 vierkante meter aan grond, waarvoor u jaarlijks een geïndexeerde canon van ca € 3.200 per jaar betaalt. U kunt de grond nu kopen voor circa € 139.000,00, inclusief kosten koper, waarvoor u in de huidige markt een hypothecaire lening kunt aantrekken van 2,00 % per jaar met een rentevastperiode van 10-15 jaar, waardoor u de komende 10-15 jaar een vast bedrag van circa € 2.780 aan rente betaalt. Er is in het eerste jaar een positief verschil van € 420, dat ieder jaar verder oploopt omdat uw canon jaarlijks hoger wordt door de indexering. Stel de index is volgend jaar 1,5%, dan wordt uw canon € 3.248 en is uw voordeel € 468.

² Herfstnieuws VHSW, oktober 2016, (bron <https://www.vhsw.nl/nieuwsbrieven>)

³ Dit is een indicatief voorbeeld, waar u geen rechten aan kunt ontlenen. Uw financiële situatie moet door een financieringsspecialist in kaart worden gebracht.

Als u uw voordeel gebruikt om af te lossen, dan daalt de jaarlijks te betalen rente en wordt het voordeel ten opzichte van de ieder jaar hoger wordende canon steeds groter. Mocht u geïnteresseerd zijn om de financiële voordelen van een grondaankoop ten opzichte van de geïndexeerde erfpachtcanon te laten doorrekenen, dan kunt u vrijblijvend contact opnemen met een van de volgende financiële adviseurs:

De heer Edwin Tuasela, hypotheekadviseur

De Hypotheker Hardenberg
Bruchterweg 27, 7772 BE Hardenberg
Tel: 0523 268 070
edwin.tuasela@hypotheker.nl

Mevrouw Debby Kroon, hypotheekadviseur

Nieuwe Boschstraat 40, 4811 CZ Breda
Tel: 076 565 8551
Samuel van Hoogstratensingel 97, 3311 PB Dordrecht
Tel: 078 614 2222
debby@van-loon.nl

7. Vaste kosten bij aankoop van de grond; taxatie, notaris, overdrachtsbelasting.

Als u besluit de grond aan te kopen, dan dient u rekening te houden met de volgende kosten, veelal aangeduid als Kosten Koper, maar wat houdt dit nu in?

1. Notariële kosten voor de leveringsakte en eventuele hypotheekakte.
2. Taxatiekosten voor het aantrekken van een bancaire financiering.
3. Overdrachtsbelasting: als u koopt voor eigen bewoning dan 2% overdrachtsbelasting en als u koopt als belegging of als tweede woning dan bent u 8% overdrachtsbelasting verschuldigd.

De kosten die de projectnotaris berekent is afhankelijk van uw persoonlijke situatie. U kunt dit het beste navragen bij een van de twee projectnotarissen:

Daamen de Kort van Tuijl Notarissen B.V.

Vestiging Udenhout
Schoorstraat 5
5071 RA Udenhout
Tel: 013- 549 49 39

Wedemeijer Marks notarissen N.V.

Oude Bestseweg 28
5688 DM Oirschot
Tel: 0499-571214

8. Vereniging en Bewonersraad.

Wij willen graag met alle bewoners de verbinding aangaan om er een gezamenlijk succes van te maken. Dit kan alleen als we gezamenlijk op een constructieve wijze samenwerken, met inachtneming van kernwaarden bestaande uit: wederzijds respect, gezamenlijke verantwoordelijkheid, kwaliteit, betrouwbaarheid en transparantie.

Wij pleiten dan ook voor één bewonersvereniging die deze kernwaarden in acht neemt. Om die reden hebben wij veelvuldig overleg met Vereniging Bestwil en is er geen overleg mogelijk met de VHSW, die een ander aanpak beoogt, die zich niet verenigt met onze kernwaarden.

Om die reden gaan wij vooralsnog alleen de dialoog aan met vereniging Bestwil en de Bewonersraad, maar uiteraard ook direct met individuele bewoners, zodat de verbetering van het leefklimaat en ecologie, met inachtneming van vorengenoemde kernwaarden, kan worden gerealiseerd. Wij staan voor het algemene belang en de toekomst van uw leefomgeving. Wij zullen persoonlijke belangen niet laten prevaleren, zodat er een evenwichtige en eerlijke verdeling van de lasten en individuele belangen plaatsvindt.

9. Toekomstvisie en kwaliteitsimpuls.

We hebben een concept van onze toekomstvisie met kwaliteitsimpuls (masterplan) laten beoordelen door vereniging Bestwil. Wij hebben hierop feedback ontvangen en zullen dit nader uitwerken in een aangepast plan. Vervolgens wordt dit in de komende Bewonersraad vergadering besproken en op basis van de feedback die wij daar ontvangen, zullen wij het plan aan u presenteren.

Ten aanzien van de werkzaamheden in het groen het volgende.

Landschapsarchitectenbureau SB4 uit Wageningen heeft dit meegenomen in het masterplan voor Landgoed De Stille Wille. Hierin worden voorstellen gedaan om de ecologische en natuurwaarden te verbeteren. Belangrijk is om de diversiteit van de beplantingen in het terrein te vergroten. Dus de afwisseling tussen bos en meer open ruimten, met struikgewas. Ook wordt gekeken naar de variatie in (inheemse) bomen en struiken. Voor de verschillende waterpartijen is belangrijk dat er voldoende licht op het water schijnt en dat er rondom laag struikgewas is als schuilplaats en voor nesten.

Dit voorjaar is het werk rondom de vijver in het natuurbos verder afgerond. Zo zijn er nog stobben verwijderd en is de oever vlakker gemaakt. Bij de vijver aan het eind van de Tortelduiflaan zijn een aantal bomen weggehaald en struiken flink gesnoeid. Daarmee komt er meer licht op het water en meer diversiteit langs de oever. De natuur gaat hiervan profiteren.

Nadat de werkzaamheden klaar zijn, zullen we in de komende maanden goed volgen hoe de plekken zich ontwikkelen en kijken of er ook nieuwe (andersoortige) aanplant gewenst is.

Vanzelfsprekend is en wordt er tijdens de werkzaamheden gelet op de aanwezigheid van vogelnesten en andere kwetsbare soorten. Daarmee volgen we de gebruikelijke gedragsregels voor werken in bos en natuur. Aan de aannemer is gevraagd om het werk conform de vigerende wettelijke regeling en in zo min mogelijk werkdagen uit te voeren, zodat de rust op het landgoed zo veel mogelijk bewaard blijft.

Inmiddels zijn de werkzaamheden zo goed als afgerond en heeft de directie dit jaar moeten afwijken van de genoemde periode zoals deze vermeld staat in het Verblijf- en gebruiksreglement van Landgoed De Stille Wille. Dit is geschied conform de daarvoor geldende regelgeving. In de toekomst zullen we deze werkzaamheden in een nog eerder stadium laten verrichten, maar voor dit jaar wilden we in ieder geval een aanvang maken.

Tot slot is er gebleken dat er illegaal door bewoners bomen zijn gekapt. Dit is een ontoelaatbare situatie waarop handhavend zal worden opgetreden. Boetes zullen worden opgelegd en voor nieuwe aanplant zal worden gezorgd.

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.

Landgoed De Stille Wille B.V.