

Landgoed De Stille Wille B.V.

De Stille Wille 1

5091 WB Oostelbeers

Oostelbeers, 12 oktober 2021

Geachte bewoners,

Hierbij informeren wij u over de volgende onderwerpen.

1. Nieuwe website
2. Eigen grond of erfpacht
3. De erfpachtcontracten voor onbepaalde tijd.
4. Beeldkwaliteitsplan, bouwen en verbouwen
5. Bewonersraad en Masterplan

### **1. Nieuwe website.**

Met ingang van deze week zal de nieuwe website van De Stille Wille de lucht in gaan.

De nieuwe website is bedoeld om u zo goed mogelijk te informeren over landgoed De Stille Wille.

Hierop kunt u informatie vinden over het landgoed en zullen de nieuwsbrieven van de exploitant (SWB), De Bewonersraad (BR) en de grondeigenaar (LSW) worden gezet.

U kunt de site bezoeken op : [www.stillewille.nl](http://www.stillewille.nl).

Wij zijn benieuwd wat u van de nieuwe website vindt. En mocht u daarover vragen en of opmerkingen hebben, dan vernemen wij die graag per e-mail: [info@stillewille.nl](mailto:info@stillewille.nl)

### **2. Eigen grond of erfpacht.**

Sinds enige tijd worden er geen nieuwe erfpachtcontracten meer uitgegeven. Sindsdien is het wel mogelijk om de grond te kopen.

De eerste reacties hierop waren; de opstallen kunnen niet meer worden verkocht, er kon geen hypotheek meer worden verkregen en er zou door LSW in strijd met de redelijkheid en billijkheid worden gehandeld.

Zoals wij in onze nieuwsbrief van 30 maart jl. al aangaven, *is er primair, vanuit emotie en met name als gevolg van verspreiding van onterechte geruchten, zonder (goede) onderbouwing, gereageerd.*

*Inmiddels is gebleken dat er nog steeds tijdelijke opstalrechten met opstal worden verkocht en zijn er diverse nieuwe rechten van hypotheek gevestigd.*

### **Rechtzaak.**

LSW heeft, naar haar stellige overtuiging, door de aankondiging dat er geen nieuwe erfpachtcontracten meer worden uitgegeven niet onredelijk of onrechtmatig gehandeld. Een aantal bewoners is het hier kennelijk niet mee eens en zijn op het landgoed een campagne gestart om een procedure te starten tegen LSW. LSW betreurt deze gang van zaken, maar ziet de procedure met veel

vertrouwen tegemoet en zal zich uiteraard professioneel, zakelijk verhouden. LSW ziet ook het belang van de betreffende bewoners niet. Immers als er al weer nieuwe erfpachtcontracten zouden worden of moeten worden uitgegeven, dan geschiedt dat uiteraard op basis van de huidige grondwaarde. Die is de afgelopen jaren aantoonbaar enorm gestegen. De erfpachtcanon zal dan dusdanig hoog worden, dat het veel voordeliger is met de huidige rentestand om te kopen in plaats van te pachten.

### **Sociaal vangnet.**

Zoals aangegeven zullen wij te zijner tijd, in redelijkheid, een oplossing bieden en daarmee een sociaal vangnet creëren voor bewoners die vanwege hun leeftijd en of inkomen niet in staat zullen zijn om de grond te kopen. Dat kan bijvoorbeeld een lening zijn voor aankoop, een nieuw, tijdelijk erfpachtcontract, verhuur van de kavel, of aankoop van de opstal door LSW en indien gewenst terug verhuren of huisvesting in een ander opstal op de Stille Wille.

Ook voor diegene waarvan het erfpachtcontract in 2028 afloopt en die de grond niet kunnen aankopen, kunnen rekenen op coulance. Wij zorgen in redelijkheid voor een maatwerk oplossing, zodat u niet gedwongen bent om elders te gaan wonen en in ieder geval op het landgoed kan blijven wonen.

Inmiddels heeft LSW al een aantal maatwerk oplossingen toegepast op schrijnende individuele gevallen, zodat deze bewoners op het landgoed konden blijven wonen. De oplossingen zijn maatwerk en mede afhankelijk van de persoonlijke situatie, uitkomst van rechtsgeschillen en de mogelijkheden op dat moment.

### **Eigen grondbezit neem toe.**

Inmiddels heeft meer dan 25 % van de erfpachters gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de grond te verwerven. De waarde ontwikkeling op het landgoed is uitermate positief, zowel van de grond als van de opstalrechten met de opstallen. De financierbaarheid van de grond in combinatie met het opstal is enorm verbeterd. Het NWWI instituut taxeert op basis van gevalideerde taxatierapporten de grond en opstallen op het landgoed. Tevens zijn er meerdere hypothecaire financiers, tegen veelal verbeterde marktconforme voorwaarden, thans bereid tot financiering, hetgeen voorheen niet het geval was.

Mocht u hierover meer informatie willen inwinnen dan kunt u geheel vrijblijvend contact opnemen met:

1. Financieel tussenpersoon: Strik, Creemers en Partners te Eindhoven: adviseur de heer Peter Paul Wedemeijer <https://sc-p.nl/nl/over-ons>
2. Voor NWWI taxatie: kunt u het beste contact opnemen met de heer Rein van Dal: <https://www.taxatieenaankoop.nl/contact/contactgegevens>

### **De grondprijzen:**

LSW is de verkoop in het eerste halfjaar gestart op basis van een staffelprijs. Een introductieprijs waarvoor de gronden werden aangeboden. Deze introductieprijs hebben we tot 1 augustus 2021 aangehouden.

Vanaf 1 augustus 2021 geldt de marktwaarde van de betreffende kavel.

Wat houdt dat precies in?

Hierbij baseren wij iedere grondaanbieding onder andere op de bepalingen van het door MVGM vastgestelde taxatierapport 2020, opgesteld door een RICS gecertificeerde taxateur (<https://otnl.nl>) - hoogste taxateur in rangorde. Daarin is de grondwaarde van de Stille Wille in 2020 getaxeerd en gevalideerd op € 225-250 p/m<sup>2</sup>, waarbij de prijs afhankelijk is van de kavelgrootte en ligging. Naarmate de kavel groter is, wordt de vierkante meterprijs lager en naarmate de kavel kleiner is wordt deze hoger. De taxateur heeft bij het bepalen van de taxatiewaarde reeds een afslag gemaakt voor de collectieve kosten (in verband met bekostiging van de aanwezige infrastructuur en voorzieningen op de Stille Wille). Laatstbedoelde kosten worden bij regulier wonen veelal gedragen door de gemeente en via allerlei belastingen (gedeeltelijk) doorberekend.

Mocht u meer informatie omtrent grondprijs en of grondaanbieding willen hebben? Neem dan geheel vrijblijvend contact op met onze makelaar:

De heer Marco Vingerhoets of de heer Henk van Hout  
Van de Meerendonk Makelaars BV  
Rijkesluisstraat 51  
5688 EC Oirschot  
Telefoon: 0499-57 58 75  
E-mail: [marco@vandemeerendonkmakelaars.nl](mailto:marco@vandemeerendonkmakelaars.nl)  
Website: [www.vandemeerendonkmakelaars.nl](http://www.vandemeerendonkmakelaars.nl)

### ***Wat hebben wij u voorgesteld.***

Als uw contract in 2028 afloopt, krijgt u de mogelijkheid om de grond te kopen. Bent u niet in staat om de grond te kopen, dan kunt u in redelijkheid rekenen op coulance en zorgen wij zoals hiervoor aangegeven 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.

### ***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 erfpachters met een contract voor onbepaalde tijd het verzoek gehad om de grond te kunnen kopen. Wij willen geen onderscheid maken en daarom bieden wij die bewoners eveneens de mogelijkheid van grondaankoop aan. Voor deze bewoners bieden wij dus wat extra.

### ***4. Beeldkwaliteitsplan, bouwen en verbouwen***

Landgoed De Stille Wille heeft een dubbelbestemming; recreatie en permanent wonen toegestaan. Het huidige Beeldkwaliteitsplan (BKP) stamt uit de tijd dat landgoed De Stille Wille nog een recreatiepark was en is gedateerd. Er is de laatste tijd gewerkt aan een update zodat het BKP recht doet aan een woonomgeving in een bosrijke omgeving met respect voor de natuurwaarden.

Nieuwbouw dient de sfeer van permanent wonen uit te dragen om zodoende het beeld van deze dubbelbestemming meer in evenwicht te krijgen. Dat betekent veel daglicht, gevels en daken die passen bij de geschiedenis van het landgoed maar ook passen in de huidige tijd en met de uitstraling van permanent wonen.

Het beeldkwaliteitsplan wil een toekomstbeeld visualiseren en richting geven aan de beeldkwaliteit zoals die door de eigenaar en de bewoners wordt ervaren. Het bestemmingsplan biedt veel mogelijkheden voor zowel de woningen als de bijgebouwen. Het beeldkwaliteitsplan geeft een kader aan hoe de bestemmingsplanregels toegepast dienen te worden.

De commissie welstand van Stille Wille beoordeelt, aan de hand van de uitgangspunten van het BKP, het ingediende (ver)bouwplan. Indien het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, dan kan er een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Binnenkort zal het aangepaste BKP op de website van Stille Wille worden geplaatst.

#### **5. Bewonersraad en masterplan.**

Wij willen nogmaals herhalen dat we 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/zorgvuldigheid, betrouwbaarheid en transparantie. Wij pleiten dan ook voor goed overleg met de beide bewonersverenigingen, met inachtneming door een ieder van deze kernwaarden. Oftewel met wederzijds respect, waarbij men zich niet negatief uitlaat over een ander.

Om die reden hebben wij veelvuldig overleg met Vereniging Bestwil gehad. Onlangs heeft er weer een overleg plaatsgevonden met bestuursleden van de VHSW, zonder de huidige voorzitter (vanwege schending van onze kernwaarden en het feit dat deze voorzitter niet op grond van de statuten van de VHSW rechtsgeldig is gekozen).

Wij zijn verheugd met het feit dat het bestuur van de VHSW niet meer het belang van de huidige voorzitter boven het belang van haar eigen leden stelt, zodat deelname in de Bewonersraad weer kan plaatsvinden.

Verbetering van het landgoed (het leefklimaat en de ecologie) en uitvoering van (de in meerderheid gewenste uitgangspunten van) het Masterplan, met inachtneming van vorengenoemde kernwaarden, kan alleen gezamenlijk 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.

Aan de hand van de input die de Bewonersraad op het Masterplan geeft, zal er een aangepast Masterplan worden opgesteld en aan de bewoners worden gepresenteerd. Vervolgens kan er dan uitvoering aan worden gegeven.

Volg de ontwikkelingen hierover op onze website: [www.stillewille.nl](http://www.stillewille.nl)

We danken u alvast voor uw aandacht.

Landgoed De Stille Wille B.V.