



Bestuur J. de Jong Holding en/of DJB Beleggingen

De Stille Wille 1

5091 WB Oirschot

Stille Wille, 5 november 2016

Betreft : uw verzoek tot reactie d.d. 1 en 4 november 2016

Geacht bestuur, beste heer De Jong en Verweij,

Het bestuur van de VHSW heeft uw mail d.d. 1 november en de vervolgvraag van 4 november jl. in goede orde ontvangen. Naar aanleiding hiervan bericht ik u nader:

1. De VHSW heeft geen behoefte aan een nader contact met de taxatiecommissie en laat u bij dezen weten dat zij niet op het verzoek van hun voorzitter zal ingaan om onze schriftelijke bezwaren kenbaar te maken op grond waarvan zij dan beslissen of ze hier al dan niet op ingaan.
2. De VHSW heeft u tot twee keer uitgenodigd tot een rechtstreeks gesprek. U heeft hierbij een keer geantwoord hier GEEN behoefte aan te hebben, gelet op de zorgvuldigheid van de taxatieprocedure en werkwijze en op het tweede schrijven onzerzijds heeft u in uw wijsheid zelfs in het geheel niet gereageerd.

Wij waarderen het dat de gemeente Oirschot, in de persoon van wethouder Machielsen u zover gekregen om initiatief te nemen naar aanleiding van onze bezwaren. Echter u komt niet verder dan de voorzitter van uw taxatiecommissie bereid te vinden, na te denken of hij eventueel, na kennisneming van onze schriftelijke bezwaren, wenst te antwoorden op onze bezwaren. Het zal u niet verbazen dat wij geen behoefte hebben om kennis te nemen van de opvattingen van de voorzitter van de taxatiecommissie en hoe hij met zijn commissie te werk is gegaan. Het taxatieverslag is immers in ons bezit. Uw reactie doet ons denken aan de metafoor dat bij het ingooien van een ruit door een voetballer de producent van de bal gevraagd wordt naar de ontwikkeling van het leer en de schade die hierdoor veroorzaakt is.

Over het bestaan en de oprichting van de VHSW meld ik u het volgende : het besluit tot oprichting van de VHSW is genomen tijdens een vergadering eind juni 2015. Hiervan bent u op de hoogte gesteld. Over de formele oprichting hebben wij u begin september 2015 nader geïnformeerd. Wij

gaan ervan uit dat u de taxatiecommissie van ons bestaan destijds reeds op de hoogte heeft gebracht. U was derhalve tijdig op de hoogte van ons bestaan. Betrokkenheid van de VHSW bij uw acties tot herziening van de canon en de erfpachtcondities is onterecht vermeden.

Uw afwijzing van enige vorm van direct overleg met de VHSW vinden wij verbazingwekkend en sluit helaas aan op onze inhoudelijke bezwaren en lijkt voeding te geven aan het feit dat u niet eerder zelf met ons contact heeft gezocht. Voorts kan een en ander ook niet los gezien worden van onze bezwaren rondom de gehele taxatieprocedure. Onze (hoofd)bezwaren zijn u neem ik aan bekend, zie onze eerdere brieven, maar we zullen ze voor de goede orde nog eens formuleren:

1. De VHSW is door u, nolens volens, op geen enkele manier en op geen enkel moment betrokken bij uw initiatieven tot herziening van de erfpachtcanon en voorwaarden. Dit terwijl uw bestuur wel van ons bestaan op de hoogte was. De vereniging Bestwil vertegenwoordigt, zoals u bekend is, slechts een deel van de erfpachters.
2. De VHSW erkent de uitkomsten van de taxatie niet, omdat de totstandkoming en samenstelling van de commissie niet voldoen aan de eisen van onafhankelijkheid. Ik verwijs u gemakshalve naar de 226 arresten op dit terrein.
3. Het taxatierapport is onvoldoende gemotiveerd en het basisbeginsel van hoor- en wederhoor is onvoldoende toegepast. In ieder geval bij de 117 leden van de VHSW en wat betreft de VHSW zelf.
4. U heeft als bestuur reeds op 5 augustus 2015 naar de gemeente Oirschot de suggestie gewekt dat de erfpachtovereenkomst zo goed als afgerond was en hen begin september hiervan nader in kennis gesteld. De voorlichtingsbijeenkomst van de notaris op 11 november was derhalve geen hoor- en wederhoor, maar een informatiebijeenkomst. Niet meer en niet minder.
5. U heeft de erfpachters *niet* zelf geïnformeerd, maar slechts de Algemene Bepalingen op de website van Stille Wille geplaatst en enkele maanden daarna een voorbeeld van de Akte van Wijziging.
6. U heeft nagelaten de erfpachters schriftelijk in kennis te stellen van uw voornemens en de stappen zoals gezet werden om tot een hertaxatie te komen. Ik ga ervan uit dat uw taxatiecommissie hier voldoende rekenschap van had kunnen nemen en initiatieven derhalve bewust of onbewust heeft vermeden. Wij vinden dit een grove nalatigheid uwerzijds en van de commissie tijdens haar werkzaamheden gedurende de advisering uwerzijds richting het proces van erfpachtherziening.
7. Los daarvan is het u bekend dat op de Stille Wille wel eens vaker onnodige ruis is ontstaan omtrent dit soort regelingen. Ik verwijs u ongetwijfeld ten overvloede naar de rechtszaken met de z.g. procesgroep, die toch meer dan 10 jaar hebben gevergd en met ingang van heden nog steeds niet of onvoldoende adequaat zijn afgehandeld. Ook nu kunnen wij slechts betreuren dat door dit gedrag de Stille Wille zijn naam weinig eer aandoet.

8. Voorts missen wij op enigerlei wijze in het taxatierapport de volgende afwegingen :
 - bij taxatie van de erfpachtgrond dient de eventuele waardeinstijging van het totale perceel grotendeels niet uitsluitend toegerekend te worden aan de grond;
 - een onjuiste grondslag of onredelijke taxatie-instructie te gebruiken bij berekening van de canon;
 - bij taxatie onvoldoende toepassen van depreciatie (aftrek wegens de beperkingen van erfpacht zelve, in Amsterdam bedraagt deze 25%); dit nog los van de stringente woongenot beperkende bepalingen;
 - de investering van de erfpachters zelf niet in mindering brengen op de grondwaarde;
 - in het canonpercentage opslagen verwerken die niet reëel zijn (bijvoorbeeld een risico-opslag terwijl de eigenaar geen risico loopt);
 - bij taxatie uitgaan van de actuele grondwaarde maar niet van een actueel canonpercentage gebaseerd op de marktrente.
9. De gewijzigde erfpachtvoorwaarden zoals door u geformuleerd worden door ons niet erkend en ook hierbij gelden bovenstaande argumenten.

In de concept rapportage d.d. 3 november 2016 van de gesprekken die de VHSW en uw bestuur hebben gevoerd met de heer Machielsen is aangegeven dat u bereid bent nadere uitleg te laten verzorgen inzake de berekeningen en totstandkoming van de erfpachtcanon en condities. Onzerzijds lijkt het redelijk zo langzamerhand daadwerkelijk te doorgronden welke bezwaren de VHSW heeft tegen de erfpachtcanon en -condities. Het spijt ons wederom te moeten vaststellen dat u onze bezwaren niet serieus neemt en blijft verwijzen naar *correctheid* in uw handelen. In uw schrijven aan ons d.d. 29 september had u het trouwens nog over *zorgvuldigheid* en dat is overigens iets geheel anders.

U zult er hoop ik begrip voor opbrengen dat wij de totstandkoming van deze brief met de grootst mogelijke zorgvuldigheid en grote mate van correctheid hebben omgeven. Wij willen desondanks niets liever dan in een minnelijk traject met u verkennen hoe we met de huidige situatie omgaan. De door u aangegeven argumenten richting gemeente om op geen enkele wijze overleg te voeren met erfpachters op de Stille Wille werpen wij dan ook verre van ons. Wij kunnen slechts constateren dat er geen enkele keer door u vanaf augustus 2015 overleg gevoerd is of initiatief is ondernomen richting de erfpachters van de Stille Wille! Dit lijkt op het met voeten treden van de beginselen van behoorlijk bestuur en dat vinden wij onnodig en zelfs kwalijk.

Wij stellen daarom vast dat

- Het proces rondom de erfpachtherziening **niet correct, noch zorgvuldig** is verlopen.
- De taxatie en herziening van de erfpachtvoorwaarden **NIET** aan de erfpachters en VHSW is voorgelegd. Noch ter kennisgeving, noch ter onderhandeling.
- De bepaling van de grondwaarde, de toegepaste depreciatiefactor en de algemene voorwaarden derhalve **niet zorgvuldig** tot stand zijn gekomen, maar als een voldongen feit zijn gepresenteerd.
- Uwerzijds voor de derde achtereenvolgende keer **geen bereidheid** is te komen tot een overleg met de VHSW, hetgeen blijkt uit uw toezegging om 'via de taxateurs uitleg te laten geven over.....' (zie concept verslag van de gemeente Oirschot) en u derhalve persisteert in het weigeren van enige vorm van overleg.

Wij danken de heer Machielsen voor zijn welwillende poging om u te bewegen tot een gesprek met de VHSW. Uw verzoek om met de door u geselecteerde commissieleden een gesprek aan te gaan zien wij als een vergissing uwerzijds. Het kan toch niet zo zijn dat de opdrachtgever van de taxatiecommissie, DJB Beleggingen, niet thuis geeft als er vragen zijn, maar slechts verwijst naar de commissie.

De VHSW maant u derhalve hierbij voor de laatste keer om binnen 14 dagen na heden tot een nader en open overleg te komen en te reageren op onze inhoudelijke bezwaren, zodat weeffouten vermeden kunnen worden in het proces van herziening van de erfpachtcanon en voorwaarden.

Niemand is gebaat bij onnodige gerechtelijke procedures of bij vertraging van de dubbelbestemming, noch het indienen van klachten inzake onzorgvuldig bestuur te deponeren bij de Ondernemingskamer. Het schijnt dat de samenhang der dingen u op dit vlak faliekant ontgaat. Mocht u niet bereid zijn tot nader overleg, dan zullen wij niet schromen om alle mogelijke middelen in te zetten om onze bezwaren elders te laten toetsen.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van de VHSW

Tonny Schoenmakers

