

Herfstnieuws VHSW, oktober 2016, *Erfpacht special bewoners Stille Wille*



Doe mee met de VHSW, samenwerking maakt macht tegen een onredelijke erfpacht !!¹



Erfpacht special voor alle bewoners op de Stille Wille.

De herfst is begonnen en het wordt steeds mooier op de Stille Wille. De paddenstoelen komen op, de bladeren vallen en nemen weer prachtige kleuren aan en de bladblazers kunnen weer afgestoft worden. Haardhout en palletkachels klaar ?? Stille Wille bereidt zich voor op de winter. De VHSW ook.

Erfpacht

De VHSW heeft, na advies van de Nederlandse Vereniging van Erfpachters, de volgende bezwaren tegen de nieuwe erfpachtvoorwaarden en erfpachtcanon geformuleerd: Er is geen sprake van een onafhankelijke taxatie, ook al heeft De Jong drie taxateurs aangezocht en heeft de taxateur van BestWil zich hieraan gecommitteerd;



1. Het taxatierapport van de drie taxateurs wordt derhalve door de VHSW niet geaccepteerd, noch erkend;
2. De hoogte van de grondwaarde zoals in het taxatierapport is vastgesteld is te hoog en de kortings- of depreciatiefactor van 10% is te laag, waardoor bewoners onnodig op hoge kosten worden gejaagd;
3. De wijziging van de erfpachtvoorwaarden is niet OK, niet overlegd, noch besproken en slechts eenzijdig 'vastgesteld';
4. DJB Beleggingen heeft de gemeente Oirschot onjuist en onvolledig geïnformeerd in augustus 2015 over de afhandeling van de erfpacht met de bewoners.

¹ Deze Erfpacht Special is bestemd voor alle bewoners van de Stille Wille en is een bewerking van de Herfstbrief van de VHSW.

Zonder al te gedetailleerd in te gaan op de specifieke punten kunnen we vaststellen dat er sprake is van onzorgvuldig handelen van de zijde van het bestuur van DJB Beleggingen, het 'alvast' sinds 18 november 2015 in uitvoering nemen van de nieuwe erfpachtvoorwaarden.

De erfpachtkwestie

De erfpachtkwestie blijft ons als bewoners en bestuur van de VHSW bezighouden. Na de succesvolle voorlichtingsavond op 6 september zijn we verder gegaan met de Nederlandse Vereniging van Erfpachters. En het bestuur van de VHSW heeft een duidelijke opdracht meegekregen: ga door met de inzet op de erfpachtroute, zoals in het tweede gedeelte van de avond met de bewoners in 19 actiepunten is uitgewerkt.

In min of meer chronologische volgorde hebben we de volgende activiteiten ondernomen :

1. We hebben het bestuur van Bestwil een drietal keren uitgenodigd het gesprek te voeren over de erfpacht. Alle drie de keren is hierop negatief geantwoord, twee keer door niet te reageren, een keer schriftelijk. Men wenst de VHSW succes in de gesprekken met DJB en wil graag geïnformeerd worden over de uitkomsten van een eventueel gesprek. Wellicht dat die terugkoppeling aanleiding kan zijn voor aanpassing van haar opvattingen.
2. Het bestuur van De Jong Holding BV c.q. DJB Beleggingen BV hebben we in de personen van Frits de Jong en Gijs Verweij² uitgenodigd om een gesprek te voeren over onze erfpachtbezwaren. Dit verzoek is door hen ter zijde geschoven, simpelweg omdat men vindt dat er voldoende zorgvuldig gehandeld is, een onafhankelijke taxatie heeft plaatsgevonden en Bestwil bij e.e.a. betrokken is. Op een tweede uitnodiging onzerzijds om alsnog met ons op 4 oktober in gesprek te gaan is niet gereageerd.
3. De gemeente Oirschot hebben we om nadere informatie verzocht aangaande de relatie tussen de dubbelbestemming en de erfpachtkwestie. Dit mede naar aanleiding van het feit dat we tijdens de vergadering van 6 september door enkele leden gewezen zijn op de uitkomsten van de raadsvergadering van eind 2015 en de daaraan voorafgaande onderhandelingen met Stille Wille.



² De heer Verweij is de door de Ondernemingskamer te Amsterdam toegevoegd als bestuurder aan diverse BV's van de Stille Wille, DJB Beleggingen en De Jong Holding. Hij heeft een doorslaggevende stem. De andere bestuurder is Frits de Jong.

4. DJB Beleggingen heeft na ons gesprek met wethouder Machielsen een uitnodiging gehad om een toelichting te geven op de huidige stand van zaken inzake de erfpachtkwestie.
5. Naar aanleiding hiervan heeft zich (!) op 1 november j.l. op verzoek van DJB Beleggingen BV de voorzitter van de drie taxerende makelaars zich tot ons gewend met het verzoek aan ons om aan de commissie onze schriftelijke bezwaren kenbaar te maken.
6. De VHSW gaat hier niet op in, om de eenvoudige reden dat zij a. niets te maken heeft met een verkeerd uitgezette opdracht door haar gesprekspartner DJB Beleggingen en voorts b. dat zij zich op het standpunt stelt dat deze taxatie ten principale niet onafhankelijk tot stand is gekomen. Zij zal wederom haar bezwaren kenbaar maken aan het bestuur van DJB Beleggingen. Wij wachten het toegezegde schriftelijk verslag van het gesprek tussen Wethouder Machielsen en DJB Beleggingen BV af.



Meer weten ?? Neem contact op met Tonny Schoenmakers, Carolien van Deelen of met Hans Wijers. Of stuur een mail: info@vhsw.nl

Dubbelbestemming en erfpachtkwestie: wel of geen relatie ?

De gemeente is verantwoordelijk voor het bestemmingsplan Stille Wille. Zij heeft echter wel vanaf het begin aangegeven helderheid te willen over de erfpachtkwestie en afhandeling hiervan te koppelen aan de procedure voor het bestemmingsplan Stille Wille. In het ambtelijk verslag van de gemeente met DJB Beleggingen van 5 augustus 2015 staat een en ander als volgt geformuleerd :

“In aanvulling op het vorige overleg meldt De Jong Holding dat op 19 augustus 2015 een overleg tussen vier taxateurs/experts plaatsvindt om definitief de hoogte van de nieuwe erfpachtcanon te bepalen. De verwachting is dat hier vóór september uitsluitel is. De Jong Holding. Terugkoppeling richting de gemeente op 24 of 25 aug. Uitgangspunt blijft dat het Bestemmingsplan pas in procedure gaat als helderheid is over erfpacht”.

Mede op basis van dit vastgesteld verslag heeft het bestuur VHSW vastgesteld dat er geen **onafhankelijke** taxatie heeft plaatsgevonden, dat de bewoners bij die taxatie niet betrokken zijn en dat de taxateur van Bestwil ingestemd heeft met de voorgestelde verhoging. De andere drie taxateurs werden nl. ingehuurd door DJB Beleggingen. Het is een succes dat de dubbelbestemming gerealiseerd lijkt te worden, de hypotheekverstrekking voor nieuwe bewoners weer op gang komt, maar dat de bewoners door DJB Beleggingen onredelijk hoog (20-40-60-100% verhoging van de erfpacht) worden aangeslagen.

http://www.oirschot.nl/bestuur-en-beleid/agenda_44245/item/vergadering-gemeenteraad_4828.html

Spijkers op laagwater of niet ???!

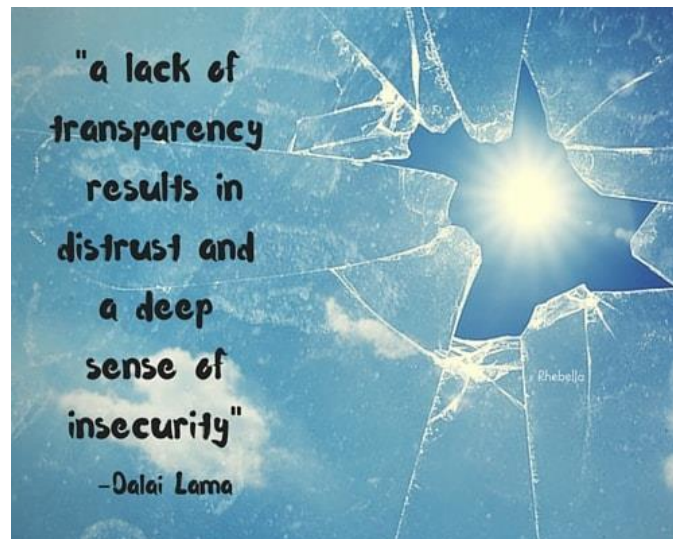
Op navraag bij de Nederlandse Vereniging van Erfpachters bleek ons dat een drie-taxateurs-benadering uit dient te gaan van een taxateur aan te wijzen door DJB Beleggingen, een taxateur namens de bewoners en de derde taxateur door de beide eerdere genoemde taxateurs dient te worden aangezocht. Waarvan akte.



We zullen het voorshands moeten hebben van de openheid en transparantie van de gemeente Oirschot. Wethouder en ambtenaren geven hiervan tot op heden een goed voorbeeld.



Word lid van de VHSW, samen aan het werk, maak ons in erfpachtzaken sterk. Lage contributie, hoge opbrengst.



Website : www.vhsw.nl

Bank : VHSW, Oirschot , SNS bank, NL96 SNSB 0925756148

Brieven : Postbus 332 (bij de ingang van het park)

Mailadres : info@vhsw.nl