



**Notariskantoor Daamen de Kort van Tuijl**  
**T.a.v. Mr N.J. Adema**  
**Schoorstraat 5,**  
**5071 RA Udenhout**

Oirschot, 08 november 2016

**Betreft: Erfpachtovereenkomst De Jong Beleggingen inzake Stille Wille.**

Geachte heer Adema,

Onze Vereniging van bewoners/erfpachters van Stille Wille, VHSW vertegenwoordigt 120 leden. In toenemende mate bereikt ons een aantal vragen met betrekking tot de erfpachtovereenkomst zoals die op dit moment door De Jong Beleggingen BV. aan verschillende, met name nieuwe, bewoners wordt aangeboden. Deze vragen hebben betrekking op onderstaande onderwerpen:

1. Medio dit jaar plaatste De Jong Beleggingen een ongesignde brief d.d. 26 juli 2016 op de website van Stille Wille( <http://www.stillewille.nl/upload/file/2016-08-22%20%205%25%20VERKOOPTROVISIE.pdf> ), waarin wordt gemeld dat indien de oude erfpachtovereenkomst twee maanden na de ingangsdatum van het nieuwe bestemmingsplan (dubbelbestemming) wordt omgezet naar de nieuwe overeenkomst de 5% regeling bij verkoop van de opstal van kracht is. In eerder verstrekte informatie is aangegeven dat een ieder vrij is op elk moment de nieuwe erfpachtovereenkomst aan te gaan. Wat is de juridische waarde van bovengenoemde brief d.d. 26-07-2016, i.c. is dit in tegenspraak met elkaar? Hoe dienen wij hiermee om te gaan?
2. In art.13 van de Algemene Bepalingen (voorkeursrecht) lid 5 en 6 is opgenomen dat de kosten van overdracht voor rekening komen voor de erfpachter. De koopprijs voor de erfpachter is dus zg. "vrij op naam", terwijl de koopprijs in de markt gebruikelijk met "kosten koper" wordt vastgesteld. In lid 6 van dit artikel wordt aangegeven: "...voormelde koopsom mag, behoudens schriftelijke toestemming van de Erfverpachter, nimmer lager zijn dan de koopprijs waarvoor de Erfverpachter het te koop aangeboden kreeg aangeboden. Betekent dit dat iedere uitkomst van onderhandeling met een andere koper dan de Erfverpachter uitgesloten is (behoudens schriftelijke toestemming) indien het onderhandelingsresultaat €1,- of meer lager is dan de eerdere vraagprijs voor de opstal?
  - ☀ Zo ja, is dit redelijk?
  - ☀ Voor de Erfverpachter is de definitie van koopprijs (dus vraagprijs) vrij op naam en voor een andere koper is die definitie kosten koper. Staat dit niet in contradictie met het in het voorkeurrecht geformuleerde? Op deze wijze moet de verkoopprijs naar derden altijd het bedrag van de kosten hoger zijn dan voor de Erfverpachter, hetgeen uitgesloten is in de formulering. Graag uw zienswijze hierop.

3. In art. 22, lid 1 van de Algemene Bepalingen wordt het aanwijzen van arbiters omschreven. Moet, c.q. behoort voor de samenstelling van de taxateurs voor het bepalen van de canon naar analogie hiervan, i.c. evenzo worden gehandeld?
4. In art. 3, 4 van de Akte van wijziging Erfpacht en opstal wordt in het Kettingbeding met betrekking tot lidmaatschap van de Vereniging Bestwil de verplichting tot lidmaatschap opgenomen. Is dit in strijd met het algemene beginsel van vrijheid van vereniging? Dit temeer in context van de in dit artikel lid 6 en 7 genoemde enorme boetes (€100.000,- voor verbreking en €2.500,- + €250,- per dag overtreding).
5. Zowel de Algemene Bepalingen als de Akte wijziging/Akte van levering zijn door de Erfverpachter met enkele vertegenwoordigers van de Vereniging Bestwil besproken, echter deze vereniging vertegenwoordigt slechts een beperkt deel van de Erfpachters. Het resultaat van bedoeld overleg is niet voorgelegd aan of besproken met de leden van Bestwil, noch aan of met (leden van) onze vereniging of overige niet-verenigde erfpachters. Is het noodzakelijk, c.q. getuigt het van behoorlijk bestuur bij wijziging van een erfpachtovereenkomst dit door de erfverpachter met de betrokken erfpachters te bespreken?
6. De Algemene Bepalingen en de Akte van wijziging/levering zijn, zonder (persoonlijke) aankondiging op de website van Stille Wille geplaatst onder het menu "Informatie". Is deze manier van informatieverstrekking gebruikelijk en kan dit in de plaats komen van rechtstreekse informatie aan de erfpachter?
7. De formuleringen in de Algemene Bepalingen en de Akte van wijziging/levering zijn erg ingewikkeld en voor velen niet of nauwelijks begrijpbaar. Hoe dienen wij hiermee om te gaan, zodat betrokkenen weten en begrijpen wat ze tekenen?

Gaarne zien wij uw antwoord, c.q. advies en/of zienswijze op deze onderwerpen tegemoet.

Met vriendelijke groet,  
Namens het bestuur van de VHSW,

Tonny Schoenmakers, voorzitter.