



**Gemeenteraad en  
College van Burgemeester en Wethouders  
Gemeente Oirschot  
Deken Frankenstraat 3  
5688 AK Oirschot**

**Betreft : Zienswijzen inzake ontwerp bestemmingsplan De Stille Wille**

Geacht College, Gemeenteraad van Oirschot,

Hierbij wenden wij ons als ondertekenaars tot u als College van Burgemeester en Wethouders met het verzoek u te buigen over onze zienswijze inzake het (ontwerp) bestemmingsplan De Stille Wille.

Eerste ondergetekende vertegenwoordigt een van de twee bewonersverenigingen op de Stille Wille tot u. De VHSW organiseert op dit moment 120 leden en organiseert meer dan eenderde van de bewoners op het park.

### **Het probleem**

De gemeenteraad van Oirschot gaat, nolens volens, op uw voorstel in 2017 het nieuwe bestemmingsplan De Stille Wille vaststellen, met daarin opgenomen een z.g. dubbelbestemming voor de woningen op het recreatiepark/bungalowpark. Daarmede komt een einde aan een onzekere periode voor erfverpachter en erfpachters/bewoners (i.c. erfpachters). Een verdere verloedering en uitsterving van het park door onzekerheid en gebrek aan financieringsmogelijkheden voor bewoners zou een kostbaar stukje natuur en bewoning teniet kunnen doen. In dit kader wordt door alle direct bij de Stille Wille betrokkenen, variërend van verpachter tot erfpachters en bewoners dit als bijzonder positief ervaren.

Voor de huidige erfpachters is het voorts van belang dat de erfpachtcondities aangepast worden aan actualiteit, omdat deze op dit moment slechts een doorlooptijd hebben tot 2028. In dit kader heeft de erfverpachter het initiatief genomen tot herziening van de erfpachtcondities. Met grote voortvarendheid is hiertoe (zonder enige vorm van overleg met pachters) door de erfverpachter eenzijdig een commissie van taxateurs benoemd en deze heeft hierover advies uitgebracht. Hierbij is uiteraard naar zeggen van de erfverpachter volledig rekening gehouden met de z.g. dubbelbestemming.

Vooruitlopend op deze voorgenomen verandering van het bestemmingsplan heeft de parkeigenaar/grondeigenaar gemeend op 18 november 2015 de erfpachtcondities alvast integraal notarieel vast te leggen en per onmiddellijke ingang in te voeren voor nieuwe kopers c.q. erfpachters. Het is hieromtrent dat wij ons tot u als College van B&W wenden. Het verzoek van de VHSW aan uw College is de behandeling van het (ontwerp) bestemmingsplan De Stille Wille voorshands uit te stellen, na het verstrijken van de zienswijzeperiode, gelet op onderstaande toelichting. Er ontbreekt een wettelijke grondslag voor wijziging van de erfpachtcondities gelet op het feit dat er geen onvoorziene omstandigheden zijn. Dit is immers de enige wettelijke grondslag voor een wijziging. De erfpachters tekenen hier bezwaar tegen aan.

Door vaststelling van het bestemmingsplan Stille Wille stuwt de verpachter, De Jong Holding BV/ DJB Beleggingen BV, de erfpachtkosten, op basis van de dubbelbestemming, voor haar bewoners met gemiddeld 36% (en in sommige situaties zelfs met 100%) op. In de ambtelijke stukken hierover wordt op 5 augustus 2015 aangegeven dat **helderheid** over de afronding van de erfpachtzaken bepalend is voor het in procedure geven van het bestemmingsplan.

*In het ontwerp bestemmingsplan wordt melding gemaakt van een forse bijdrage door de grondeigenaar als z.g. natuurcompensatie. Door de voorgenomen verhoging van de erfpachtcanon wordt de totaalcanon van alle percelen van 754.920,- naar 1.027.875 euro verhoogd. Dit betekent dat de erfpachters de volledige natuurcompensatie voor hun rekening nemen in een periode van 3,3 jaar.*

Herfinanciering voor bijvoorbeeld woningverbetering, instappen voor nieuwe bewoners, kan slechts op medewerking van de erfverpachter rekenen indien de nieuwe erfpachtcanon en -condities worden ondertekend.

Vooropgesteld, het is logisch dat opnieuw naar de erfpachtvoorwaarden wordt gekeken. Het is voorts zo dat de huidige, vaak feodale eisen die beperkingen voor de erfpachters inhouden opnieuw tegen het licht kunnen worden gehouden. Het is daarentegen onlogisch, onbehoorlijk en onjuist dat de erfpachters hier niet bij betrokken zijn. De dubbelbestemming is immers allereerst bedoeld voor de erfpachters c.q. de bewoners. Hieronder schetsen wij u onze situatie nader. Het zijn ook de erfpachters zelf die de dubbelbestemming hebben geïntroduceerd en te vuur en te zwaard hebben beargumenteerd. Het is daarom extra zuur dat ze daarvoor nu volledig de rekening moeten betalen.

Wij betreuren het zeer dat daarmee zowel door De Jong Holding BV<sup>1</sup> c.q. uw College door middel van de anterieure overeenkomst en het ambtelijk overleg hierover de erfpachtherziening ten onrechte aan de wijziging van het bestemmingsplan lijkt te worden gekoppeld.

---

<sup>1</sup> De Jong Holding BV c.q. DJB Beleggingen BV c.q. Stille Wille Brabant BV

## Procedure<sup>2</sup>

U heeft met ingang van 5 januari 2017 het bestemmingsplan in procedure gezet om dit plan later in het jaar te doen vaststellen door de gemeenteraad. Wij maken u er attent op dat deze procedure op gespannen voet staat met de eerder door u aangegeven **helderheid**. De helderheid is er voor de erfpachters c.q. bewoners in de zin van dat de verpachter eigenstandig en eenzijdig de erfpacht opnieuw heeft laten bepalen voor 2028 en op grond daarvan nu reeds handelt. De verpachter, De Jong Holding BV *weigert* consequent en systematisch met de VHSW in gesprek te gaan over de nieuwe erfpachtcondities. De door u in het voorontwerp hieromtrent genoemde Bewonersraad van de Stille Wille is een adviescommissie van Stille Wille BV. (met enig aandeelhouder DJB Beleggingen BV) en heeft geen erfpachttaken. Erfpachtcontracten betreffen de individuele relatie tussen verpachter (DJB Beleggingen BV) en de erfpachter.

De commissie van taxateurs, ingehuurd door De Jong Holding BV heeft geen hoor en wederhoor toegepast, niet bij aanvang, niet tijdens, noch bij afronding van haar werkzaamheden. Onnodig te stellen dat de bewoners niet betrokken zijn bij de samenstelling noch keuze voor de taxateurs. Het is gebruikelijk dat in een (erfpacht)dossier zoals hier bedoeld een z.g. drietaxatie-commissie wordt ingesteld. Alleen niet bij deze erfverpachter c.q. grond- of parkeigenaar. Hierdoor heeft het gehele taxatieproces zich in een soort black box voltrokken.

De z.g. voorlichtingsbijeenkomst die op 15 november 2015 plaatsvond over de dubbelbestemming was mede gekoppeld aan de wijziging van de erfpacht voor 2028. Normaal gesproken doet de erfverpachter aansluitend hierop een aanbieding tot wijziging van de erfpacht of aanvulling hiertoe aan zijn erfpachters. Welnu, dit geldt niet voor de erfpachters op De Stille Wille. In het ambtelijk overleg d.d. 5 augustus 2015<sup>3</sup> is overigens vanuit de erfverpachter te kennen gegeven dat de erfpachtzaken rond waren.

Dit gegeven het feit dat de gemeente Oirschot heeft aangegeven was dat helderheid omtrent de erfpachtzaken een factor was bij het in procedure geven van het ontwerp bestemmingsplan. Wij moeten helaas vaststellen dat de gemeente deze belofte niet is nagekomen.

De VHSW, overrompelt door de aanpak en werkwijze, heeft begin 2016 daarom de Nederlandse Vereniging van Erfpacht (NLvE) gevraagd een onafhankelijke scan te maken van de nieuwe erfpachtcondities en taxatie voor haar bewoners. De NLvE hanteert hiertoe het z.g. erfpacht OK model. De uitkomst van deze scan laat zich helaas raden. De nieuwe erfpachtcanon en voorwaarden krijgen van de NLvE niet het predicaat **OK**.

Deze scan is aan *alle* bewoners gepresenteerd en aan de grondeigenaar ter beschikking gesteld. Hetgeen overigens niet heeft geleid tot enige vorm van overleg, mondeling, noch schriftelijk.

---

<sup>2</sup> Een analyse over de betrokkenheid van de erfpachters gedurende het taxatietraject staat uitgewerkt in de bijlage.

<sup>3</sup> Het verslag van het ambtelijk overleg DJB – Gemeente Oirschot d.d. 5 augustus 2015 over het ontwerp bestemmingsplan De Stille Wille is toegevoegd als bijlage bij het verslag van de raadsvergadering november 2015

Vervolgens hebben wij medio oktober 2016 ons gericht tot de gemeente Oirschot. Zelfs na bemiddeling van uw portefeuillehouder, in oktober 2016 die, na een gespreksverzoek onzerzijds, het verzoek tot nader overleg heeft gedaan aan de erfverpachter, persisteert De Jong Holding BV/DJB BV in deze weigering. Hij verklaart de door hem gevolgde procedure als uitermate zorgvuldig en correct<sup>4</sup> en verwijst daarmee onze verzoeken en vragen naar de prullenbak. Wel was hij bereid de VHSW de mogelijkheid te bieden schriftelijk vragen te stellen aan de commissie van taxateurs, die dan vervolgens zou bepalen of zij wel of niet zou antwoorden.

Het is deze weigering tot een gesprek, nog los van de vele schriftelijke verzoeken tot nadere informatie en overleg, waardoor wij de conclusie getrokken hebben dat de beoogde helderheid over de erfpachtzaken zoals u die voorstaat, niet aan de orde is en op grond van redelijkheid en billijkheid naar de erfpachters met voeten wordt getreden en daarmee een fait accompli ontstaat voor de ter goeder trouw zijnde erfpachters.

### **Dubbelbestemming**

De zogenaamde dubbelbestemming dragen wij een warm hart toe als bewoners. Eerder is door ons bestuur een schrijven aan u medeondertekend waarin wij onze opvattingen hierover kenbaar hebben gemaakt. De inspanningen van uw College om de situatie rondom het bestemmingsplan De Stille Wille af te ronden worden door alle bewoners zeer gewaardeerd. De zorgvuldigheid en correctheid hieromtrent die hierbij zowel bestuurlijk als ambtelijk is gehanteerd evenzeer. Toch gaat er onnodig teveel mis. Laat helder zijn, de VHSW is een groot voorstander van de dubbelbestemming zoals opgenomen in het Voorontwerp. Wij complimenteren het gemeentebestuur voor dit resultaat, maar wij zijn het niet eens met de huidige vormgeving van de wijziging van het bestemmingsplan De Stille Wille.

### **Erfpachtzaken**

Nu het geheel in een afrondende fase is moeten wij helaas vaststellen dat de informatie die gegeven is door de verpachter. Er is geen sprake van helderheid omtrent de erfpacht nu en na 2028 zoals aangegeven op 5 augustus 2015, niet juist, noch correct is weergegeven. De Jong Holding BV<sup>5</sup> bevestigt in een schrijven aan de VHSW d.d. 19 november bovenstaande zienswijze : *“De vennootschappen hadden reeds op 5 augustus 2015 overeenstemming met de gemeente Oirschot bereikt over de voorwaarden om te gaan werken aan een nieuw bestemmingsplan voor Stille Wille. (...) De relatief nog korte looptijd van de overeenkomst die eindigt eind 2028 met daardoor de beperking bij verkoop, met alle gevolgen voor opstaleigenaren die willen/moeten verkopen, was voor de gemeente Oirschot reden om belang te hechten aan het tot stand komen van een nieuwe overeenkomst. De gemeente Oirschot is steeds volledig geïnformeerd en dat ligt vast in de diverse besprekingsverslagen”*. Deze verslagen zijn van belang voor de erfpachters en dienen daarmee evenzeer het algemeen belang.

---

<sup>4</sup> De briefwisseling ter zake is uw College in oktober ter hand gesteld.

<sup>5</sup> Brief De Jong Holding BV d.d. 19 november 2016 als reactie op schrijven bestuur VHSW

## Gesprekspartner

Wij realiseren ons dat u in directe zin geen gesprekspartner bent als gemeente Oirschot in de private relatie tussen de verpachter en haar pachters. Dat is ook door uw portefeuillehouder bevestigd.

Bestuurlijk en moreel is dit natuurlijk wel het geval. Dit is ook de reden dat wij ons tot uw College richten. U heeft aangegeven belang te hechten aan de totstandkoming van een nieuwe erfpachtovereenkomst. U heeft echter niet meegenomen dat een wijziging van de erfpacht voor 2028 niet kan en mag plaatsvinden. Niet meer en niet minder. Ook De Jong Holding BV realiseert zich dat terdege : *“De nieuwe erfpachtovereenkomst ziet ondermeer toe op de situatie nadat een nieuw bestemmingsplan voor Stille Wille van kracht is geworden met daarin opgenomen de dubbelbestemming”*. Hiermede wordt kennelijk gedoeld op het feit dat de erfpachtovereenkomst en het voorontwerp bestemmingsplan aan elkaar gerelateerd zijn. De grondeigenaar legitimeert daarmee zijn handelen.

## Anticiperen op dubbelbestemming door erfpachtverhoging

Het anticiperen op de dubbelbestemming gaat de verpachter zoals hierboven aangegeven goed af. Drie dagen na de voorlichtingsbijeenkomst in november 2015 is de nieuwe erfpachtovereenkomst ‘afgekondigd’. Niet voorgelegd, noch besproken met de erfpachters/bewoners. Alleen tijdens de informatiebijeenkomst over de z.g. dubbelbestemming is door de huisnotaris De Kort van Tuijll een exposé gegeven over de erfpachtzaken. U begrijpt dat een dergelijke uiteenzetting door de huisnotaris niets te maken heeft met redelijkheid en billijkheid in dit kader. De mededeling van DJB Beleggingen BV op 26 oktober 2016 aan uw portefeuillehouder dat de nieuwe overeenkomst voor 2028 aan de huiseigenaren is voorgelegd is feitelijk onjuist. Laat staan een excuus voor de erfverpachter om aan te voeren dat iedereen de kans had tijdens deze voorlichtingsbijeenkomst in alle openheid vragen te stellen. Voorts zijn vooraf geen stukken ter beschikking gesteld, hoewel hierom wel was verzocht. Van een goede voorbereiding kon derhalve van de zijde van de bewoners geen sprake zijn.

Zelfs de Nederlandse Vereniging van Erfpachters geeft aan dat de erfpachthoogte en -condities **niet OK** zijn. In de bijlage treft u een zakelijke en puntsgewijze weergave aan en door de VHSW gemaakte beoordeling over de gevolgde procedure conform de wettelijke regels voor erfpacht.

Wij zijn ons ervan bewust dat u niet rechtstreeks betrokken bent bij de erfpachtzaken, het gesprek met uw portefeuillehouder heeft uw betrokkenheid in indirecte zin wel bevestigd en ook de ambtelijke verslagen geven hier voldoende indicatie toe. De **helderheid** omtrent de erfpachtzaken dient immers de afhandeling van de bestemmingsplanprocedure, zoals u terecht in diverse stukken en overleg hebt aangegeven. De erfpachters hebben recht op rechtszekerheid die de gemeente Oirschot moet bewaken. Tot slot lijkt het ons redelijk ter voorkoming van kennelijke onbillijkheden dat u als College bewoners van de Stille Wille ook ziet als (direct) belanghebbende ter zake. De anterieure c.q. privaatrechtelijke overeenkomst die u gesloten heeft met de parkeigenaar oefent derhalve direct invloed uit richting bewoners van De Stille Wille.

## Resumerend

Resumerend verzoeken wij het College,

- *op grond van het feit dat u onvoldoende volledig en van juiste informatie bent voorzien door de grondeigenaar c.q. erfverpachter reeds begin augustus 2015;*
- *het volstrekt niet betrekken van de erfpachters bij de herziening van de consequenties van de dubbelbestemming voor de erfpachters (zie ook de bijlage)*
- *het niet OK zijn van de erfpachtovereenkomst aldus de analyse van de NLvE;*
- *het eenzijdig, d.w.z. zonder enige vorm van betrokkenheid van de individuele bewoners, laten uitvoeren van een taxatie van de percelen door een commissie van taxateurs;*
- *het op basis hiervan onterecht willen doorvoeren, ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan van een wijziging van de erfpacht voor 2028, hetgeen in strijd is met onze wetgeving;*
- *het weigeren van enige vormen van overleg met haar erfpachters, waaronder de VHSW, niet vooraf, niet tijdens de taxatie, noch over de uitkomsten hiervan;*
- *gelet op het algemeen belang van een redelijke en billijke be- en afhandeling voor haar bewoners op de Stille Wille;*

een bijdrage te leveren aan een zorgvuldige en correcte afhandeling door de erfverpachter c.q. grondeigenaar ten einde de door u aangegeven helderheid rondom de erfpachtzaken van het bestemmingsplan De Stille Wille te bewerkstelligen en daarmee de procedure tot vaststelling van het voorontwerp bestemmingsplan De Stille Wille na de periode van het uitbrengen van de zienswijzen aan te houden c.q. nader uit te stellen en bij te stellen rekening houdend met het z.g. legaliteitsbeginsel en vereisten voor behoorlijk bestuur.

Voorts verzoeken wij u ons per direct te voorzien van de inhoud van de anterieure overeenkomst die u ondertekend heeft met DJB Beleggingen BV/ De Jong Holding BV, voor zover nodig op grond van de WOB, zodat wij kunnen beoordelen of en in hoeverre de belangen van de bewoners in deze overeenkomst in het geding zijn. Het spreekt voor zich dat wij gaarne gebruik willen maken van de kans op een mondelinge toelichting.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van de VHSW,

Tonny Schoenmakers

Bijlage : Toetsing standaard taxatierichtlijnen overheid<sup>6</sup>

Standaard taxatierichtlijnen overheid

Taxatierichtlijnen	Wel toegepast	Niet toegepast	Niet duidelijk
<b>Doel</b>			
1. correcte richtlijnen			X
<b>Uitgangspunten</b>			
2. taxatiemethode afgestemd met erfpachters		X	
3. praktische methode		X	
<b>Vorbereiding taxatie</b>			
4. raadpleging uitgifteovereenkomst	X		
5. omschrijving roerende zaak	X		
6. vragen formuleren voor beide partijen		X	
7. grondwaarde definitie	X		
8. actuele kadastrale gegevens		X	
9. inventarisatie referentietransacties	X		
<b>De opname</b>			
10. hoor en wederhoor van partijen		X	
11. verslag en reactie		X	
12. vraag maar gegevens bok eerste uitgifte		X	
13. neem opstellen, werken e.d. op		X	
14. benut opname door referentieobjecten te bezoeken		X	
<b>De uitwerking</b>			
15. bepaal de marktwaarde			X
16. corrigeer de prijs			X
17. fictietoepassing van eigen grond		X	X
18. deprecieer de grondwaarde met 25%		X	X
19. uitkomst = gelijk te stellen met marktwaarde bloot eigendom			

<sup>6</sup> Het gebruikte standaardmodel is mede-ontwikkeld door de heer Van Arnhem, de voorzitter van de taxatiecommissie van De Stille Wille.