

In deze VHSW¹ Nieuwsbrief, april 2021 :

1. Ledenontwikkeling VHSW
2. Overleg besturen Bestwil en VHSW klapt al bij het begin!
3. Beëdigd taxeren of waardebeoordeling ?
4. Energiecommissie geeft opdracht terug!
5. En verder.....

1. Ledenontwikkeling VHSW²

195 leden op 1 april 2021

Met gepaste trots melden wij u dat we op 1 april jl. 195 leden hebben bij de VHSW. Mooier kunnen we het niet maken. We zien de stormachtige groei in het laatste jaar als een waardering voor de inspanningen van ons bestuur en haar adviseurs. Tja en al onze leden zijn vrijwillig lid, geen kettingbeding, geen gedoe, niet omdat het moet, maar omdat het kan !!



We zien dit als een aanmoediging en waardering voor het vele en goede werk. Een onafhankelijke VHSW die zich inzet voor belangenbehartiging voor alle bewoners op het landgoed : wel of geen erfpacht, wel of geen koop, voor acceptabele exploitatiekosten en voor het aan de kaak stellen van misstanden, denk aan de provisie bij de gasrekening.

We zijn er nog niet, helaas, er is wederom veel te doen.

U kunt ons steunen als vrijwilliger, adviseur of lid van het bestuur. Steun ons en maak ons nog sterker.

Het aantal leden telt mee voor de vertegenwoordiging in de Bewonersraad. Bestwil heeft nog ca. 215 leden

over. De samenstelling van de BEWONERSRAAD komt tot stand door het aantal leden van beide

¹ De VHSW Nieuwsbrief wordt onder de verantwoordelijkheid van het bestuur VHSW gepubliceerd.

² Stille Wille heeft 324 woningen, wanneer het aantal leden van Bestwil en VHSW worden opgeteld dan is het verschil tussen 324 en 411, t.w. dat ca. 87 bewoners dubbel-lid zijn. Sommige bewoners zijn overigens van geen van beide verenigingen lid.

verenigingen op te tellen en te delen door 5 of 7 zetels. U begrijpt het: de VHSW gaat altijd van een naar 2 zetels.

2. Overleg besturen Bestwil en VHSW klapt al bij het begin!

Op initiatief van Stille Wille 2030 heeft Lobke Verstappen een onderzoek gedaan naar de wensen en behoeften van de bewoners. Een van de aanbevelingen luidde dat de samenwerking tussen Bestwil en VHSW zou moeten leiden tot een bewonersvereniging, een betere infrastructuur op het park en opwaardering van de faciliteiten.

Eindelijk is het zover, zaterdagochtend 10 april half tien! Bestwil had een zaal in 't Draaiboompje in Moergestel afgehuurd. Het langverwachte overleg tussen de besturen van de bewonersverenigingen Bestwil en VHSW over alle zaken die de gemoederen van de bewoners van de Stille Wille op dit moment bezighouden; de opschorting van de erfpachtcontracten, de waardebepaling van de kavels en de voorwaarden waaronder deze gekocht kunnen worden, de toekomst van het project SW 2030, de vervanging van de verouderde gasmeters, en de laatste berichten over het opzeggen van huurderscontracten. We hebben er zin in.

Bij binnenkomst maakt de voorzitter Bestwil al meteen duidelijk dat de aanwezige vertegenwoordiging van het bestuur VHSW niet welkom is. Hij meent dat het bestuur van Bestwil bepaalt in welke samenstelling er met hen gesproken mag worden. In plaats van een bespreking van de onderwerpen die de belangen van de bewoners echt raken vindt het bestuur van Bestwil het belangrijker over de aanwezige poppetjes en juridische haarkloverijen te praten. Voor de goede orde in de statuten van de VHSW staat dat het bestuur vrij is een ieder namens het bestuur te laten spreken, als wij daartoe opdracht geven. De bewonersvereniging VHSW is een zelfstandige vereniging is die zelf haar beslissingen neemt over de samenstelling van haar bestuur en de vertegenwoordiging in dit gesprek. De VHSW is geen dependance van Bestwil!

De aanwezige bestuurders van Bestwil weigeren, zelfs na herhaald aandringen, om inhoudelijk met de VHSW in gesprek te gaan en de aanwezige vertegenwoordiging van de VHSW als gesprekspartner te accepteren.

Wij vinden het een beschamende vertoning.

Treurig is dat het bestuur van Bestwil zich meer en meer als spreekbuis van de nieuwe eigenaar lijkt op te werpen in plaats van de samenwerking met de VHSW te zoeken als belangenbehartiger van de bewoners. Het heeft er alle schijn van dat het bestuur van Bestwil daarbij gecoacht wordt door de juridisch adviseur/mede-eigenaar dhr. Kinran van de LSW. In een brief van dhr. Kinran aan het bestuur van de VHSW die we afgelopen week hebben ontvangen zet dhr. Kinran namelijk dezelfde bezwaren over de bestuursamenstelling van de VHSW op papier, die nu door het bestuur van Bestwil gebruikt worden. Het is ons bekend dat er vrijdagavond nog een spoedoverleg belegd is tussen het bestuur Bestwil en dhr. Kinran.

Het lijkt erop dat het bestuur van de VHSW monddood gemaakt moet worden, omdat wij te kritisch zijn over het door LSW ingezette beleid, en het bestuur van Bestwil hier van harte aan meewerkt.

Oproep online buitengewone Algemene
Ledenvergadering VHSW,

Vrijdag 23 april 2021, aanvang 20.00 uur

Uitnodiging en stukken volgen 15 april 2021

Als VHSW vertegenwoordigen we inmiddels 195 bewoners van de Stille Wille, die allemaal vrijwillig lid zijn geworden. We blijven we ons op alle mogelijke manieren inzetten voor de belangen van de bewoners. Het liefst in overleg met Bestwil en LSW, maar wel met respect voor de zelfstandigheid van onze vereniging, die zelf haar werkwijze bepaalt.

3. Beëdigd taxeren of waardebeoordeling?

Dit artikel gaat over de waardebeoordeling alias "taxatie" van je perceel en waarom dat zo'n big deal is. Sinds koop van de grond op Stille Wille mogelijk is en de grondeigenaar een stevige grondprijs hanteert en verwijst naar 'de markt' lijkt het raadzaam om hier eens nader naar te kijken.

Volgens Landgoed de Stille Wille (LSW)³ is de staffel voor de vierkante meterprijs per kavels als volgt:

0 - 600 m²: €225,00 per m²

600 - 900 m²: €112,50 per m²

900 en meer: €75,00 per m²

Dit betekent dat als u uw paviljoen en perceel van 600 m² verkoopt voor bijvoorbeeld €250.000 in totaal € 135.000 grondwaarde aan LSW betaald moet worden. Omdat de vastgoedprijzen al jaren de pan uit rijzen ziet dit er op het eerste gezicht redelijk uit. LSW beweert bij monde van dhr. Kinran dat zij al diverse huizen met deze vierkante meterprijs hebben ge/verkocht.

Echter dit is wat wij van de makelaars horen over een grondprijs van € 225,00 per m² op de Stille Wille:

Ik heb al diverse huizen moeten taxeren voor aankoop grond. Met grond én huis erop kan ik bovenop de huidige prijzen enkel hooguit € 140 per m² grondoppervlak erbij tellen, anders kom ik boven de 4 tot 4,5 ton uit en daarvoor kunnen mensen in het buitengebied van Oirschot ook eenvoudige stenen woningen kopen met een duizend m² grond, waar géén recreatiebestemming op ligt. Dus tegen gunstige(re) voorwaarden een hypotheek kunnen krijgen vanwege "echte" woonbestemming.

Ik moet wel vermelden dat je de dubbelbestemming misschien wel kunt aanmerken als woonbestemming, maar het andere deel, dat je moeilijker een hypotheek kunt krijgen, is nog steeds waar. (Geverifieerd op 7-4-2021 bij de Rabo Bank.)

Dit betekent voor ons voorbeeld dat als er een beëdigd taxateur was geweest, er in plaats van €135.000, €84.000 aan LSW afgedragen had moeten worden. Dat scheelt dus €51.000, excl. Kosten.

Er zijn verder in ieder geval de volgende problemen met deze zogenaamde "taxatie":

- 1) De waardebeoordeling is uitgevoerd door een vertegenwoordiger van Meerendonk BV die op dat moment niet beëdigd was. Bij beëdiging doe je een eed dat jouw waardebeoordeling niet externe factoren wordt beïnvloed. Maar de vertegenwoordiger was nog niet beëdigd. Het is dus geen taxatie, maar wat LSW een waardebeoordeling noemt. Maar ik vraag me af of zelfs dat wel mag. Er is namelijk geen taxatie: dus er is geen bepaling. Het is dus gewoon een waarde. Een getal. Maar afgezien daarvan zijn er nog meer problemen.
- 2) Dit laatste punt is wat moeilijk uit te leggen, maar de intrinsieke waarde van een perceel op SW is erg moeilijk te bepalen. Hoe moet je waarderen dat je op een park woont? Met verplicht 1 boom per 10 m²? Met een maximum aan bebouwd oppervlak? Met nog steeds een recreatiebestemming.

³ LSW BV is de nieuwe naam voor DJB BV.

Gebouwd in een bos dus met veel kans op boktor. Maar sommige mensen vinden het bijvoorbeeld prettig dat je achter een slagboom woont met bekende burens om je heen. Wat mensen bereid zijn om te betalen voor hun woonoppervlak is heel moeilijk te bepalen. Er is een gebrek aan vergelijkingsmateriaal, laat staan dat er sprake is van validatie van een taxatie.

Stel u voor u moet een stoel taxeren die een oud-politicus heeft gemaakt voor zijn dochter. Hoeveel is die stoel waard? Weet u het? Ik weet wat een Rietveld-stoel waard is, maar niet die van een oud-politicus. En dan nog, er was eens een Rietveld stoel waar maar twee exemplaren van zijn gemaakt. De eerste is toen aan een museum verkocht voor €60.000. De tweede was lange tijd kwijt maar werd door iemand op een rommelmarkt gevonden. Is die tweede stoel nu ook €60.000 waard? Of zijn ze beide nu €30.000 waard? Er zijn er nu namelijk twee.

LSW heeft daar het volgende op bedacht. Zij vragen gewoon €225,00 per m² en kijken of kopers happen. Er zijn altijd mensen die verliefd worden op een woning en plek en onvoldoende onderzoek doen. Want er is nu eenmaal een taxatie... LSW zegt dus dat al tientallen huizen met deze staffel zijn verkocht en dat deze prijs zich al heeft bewezen.

Dat is dus onzin.

Alle huizen zijn natuurlijk verkocht voor een all-in prijs. Dat betekent dat de waardebeoordeling van de LSW bepaalt welk deel van de all-in prijs die is overeengekomen, jij moet afstaan aan de LSW.

Dit gaat om vele tienduizenden € per perceel!!!

De waardebeoordeling, ofwel zogenaamde taxatie, was cruciaal om de prijs op te drijven. Wij als bewoners worden hier ernstig door gedupeerd.

Tentatief : Waardebeoordeling landgoed Stille Wille : het landgoed Stille Wille is 55 HA totaal en 30 HA hiervan is uitgegeven aan erfpacht of koop. Het landgoed Stille Wille (voormalig DJB BV) is verkocht voor 20 miljoen en de prijzen worden verdubbeld. Het landgoed heeft opeens dan een waarde van minimaal 40 miljoen. Dank u wel bewoners voor uw investeringen !!

NB. Deze berekening is een globale 'waardebeoordeling', een efficiënte manier om globaal de waarde van een stuk landgoed vast te stellen. De aangegeven eenheden kunnen gradueel verschillen. De prijzen overigens niet.

Onze oplossing is simpel en dwingend:

We moeten eisen dat bij de verkoop van elk perceel, een deskundige taxatie wordt gemaakt van zowel perceel als opbouw zodat de verhouding vast ligt.

Heeft u vragen of opmerkingen ? info@vhs.nl Samen staan we sterker !!

Voorbeelden waardebeoordeling en belasting

Anno 2021 (waardebeoordeling LSW)

De waardebeoordeling van de grondprijs van ca. €200,-/m² k.k., zoals in de LSW Nieuwsbrief wordt aangegeven, wordt berekend op basis van de grootte van het perceel.

De eerste 600 m² kost €225,-/m². Vanaf 600 m² tot 900 m² €112,50- en boven de 900 m² €56,25/m².

Voorbeeld een perceel van 950 m²:

600 m ² à €225,- =	€ 135.000,-;
300 m ² à €112,50 =	€ 33.750,-;
50 m ² à €56,25 =	€ 2.812,50;

Totaal is de vraagprijs **€ 171.562,50 k.k.**

Anno 2015 (belasting Stille Wille DJB)

In 2015 heeft een belasting van de Stille Wille grond plaatsgevonden. De m²-prijs voor in erfpacht uitgegeven grond was €125,-/m². Hierop is de nieuwe eeuwigdurende erfpachtcanon gebaseerd. Ook hier een m²-staffel, met andere indeling van de staffel:

0 - 450 m ² :	€125,-;
450-750 m ² :	€ 62,50;
boven 750 m ² :	€ 31,25;

In het voorbeeld van 950 m²: €56.250 + €18.750 + €1.562,50 = **€76.562,50 k.k.**

NB. De suggestie dat de koop van de grond door bewoners 'een koopje' is, simpelweg door de lage rente en zoals LSW aangeeft met een 15-jarige financiering gaat natuurlijk niet op. Erfpacht is nog steeds voor 100% aftrekbaar en hypothecaire financieringen niet. En dan hebben we het alleen nog maar over de fiscale invalshoek. Het is maar dat u het weet.

4. Energiecommissie geeft opdracht terug (1 april 2021)

Het onderzoek naar de gasrapportages in 2020 leverde onder andere op dat de bewoners teveel betaalden. De gasleverancier Benegas betaalde gemiddeld per jaar 25.000 euro provisie aan DJB BV, zonder dat bewoners hier iets vanaf wisten. Na veel getrek en geduw hebben de bewoners 2 jaar teveel betaalde middelen teruggekregen. Vandaar dat de VHSW in de Bewonersraad het voorstel heeft gedaan een Energiecommissie in te stellen met een dubbele opdracht : namens de Bewonersraad ondersteund door Propaanveiling.nl een nieuwe leverancier te vinden voor een redelijke prijs en zicht te houden op het realiseren van de aanbevelingen. In overleg met directie van SWB BV zo gezegd, zo gedaan. En dan..... snapt u het nog?? We gaan er nog eens goed voor zitten, maar het lijkt allemaal nergens op.



Aan : Leden van de Bewonersraad Stille Wille.

Onderwerp: opdracht van Bewonersraad aan de energiecommissie, Alternatieve propaangas leverancier.

Ondergetekenden zijn door de bewonersraad gevraagd te zoeken naar een alternatieve propaangasleverancier en met een advies voorstel te komen zoals genoemd in de aanbeveling in het propaangasonderzoek. Het contract met de huidige leverancier Benegas loopt per 15-05-2021 af.

Aanpak

De energiecommissie heeft na marktverkenning contact gezocht met Propaanveiling bv. De werkwijze van Propaanveiling⁴ is te fungeren als tussenpersoon tussen propaanleverancier en klant. Eén van de onduidelijkheden bij de prijsvorming van propaangas is niet alleen de toeslagen en de marges op de prijs, maar met name de basisprijs, de inkoopprijs in de haven. Deze prijs is afgeschermd en alleen met een licentie is toegang tot die informatie mogelijk. Propaanveiling heeft zo'n licentie en kan daarmee toezicht houden op de prijsontwikkeling en de factuurprijs van de leverancier. Dit is de belangrijkste taak van propaanveiling. Het verdienmodel van Propaanveiling is dat zij een percentage van de marge ontvangt die de aspirant leverancier aan de klant berekent. Met andere woorden de Klant betaalt niet een extra bedrag en/of opslag hiervoor aan de aspirant leverancier maar hun marge wordt daardoor iets krappere.

Nadat wij relevante gegevens aan Propaanveiling hebben toegezonden is een anonieme veilingvraag uitgezet naar een vijftal leveranciers. Hierop is één reactie gekomen met een overzicht van weerprijzen vanaf 01-01-2019. Deze prijzen zijn steekproefsgewijs vergeleken met de prijzen in de betreffende weken die de huidige leverancier Benegas aan SWB berekende. Het prijsniveau via

⁴

Propaanveiling bleek 14% lager. Op basis van ons jaarverbruik van gemiddeld 175.000 liter is dit ruim €13.000,- per jaar goedkoper. Tot onze verbazing bleek de enige aanbieder via Propaanveiling: onze huidige leverancier Benegas(!).

Via een videoverbinding hebben Rianne Ijpelaar, vertegenwoordigers van Propaanveiling en wij het e.e.a. besproken met de vertegenwoordiger van Benegas. Volgens de vertegenwoordiger van Benegas zit het verschil in prijs in de ondersteuning door een accountmanager. Hierop is een principe afspraak gemaakt om met Propaanveiling verder te gaan in afwachting van toestemming van de eigenaar van de gastank om deze daartoe te blijven gebruiken.

De gastank is eigendom van voorheen DJB, nu Landgoed Stille Wille bv (LSW). Daartoe is een formele machtiging van LSW aan SWB noodzakelijk. Dit is voorgelegd aan de vertegenwoordiger van LSW door Rianne Ijpelaar.

Verder verloop.

Ondanks ons dringend verzoek aan Rianne Ijpelaar om m.b.t. het onderzoek gezamenlijk op te trekken heeft ze besloten zelfstandig contacten te leggen met LSW en Benegas. Dit terwijl daarmee de ingeslagen weg met Propaanveiling wordt gefrustreerd. Vanaf nu worden ondergetekenden buiten de gesprekken gehouden en worden over de inhoud daarvan niet geïnformeerd. Rianne Ijpelaar laat ons weten: "Ik mag zelf spreken met wie ik wil en wens geen verantwoording af te leggen. Herhaalde uitnodiging onzerzijds om met elkaar samen te werken om te komen tot de beste prijs/leverancier in plaats van termen van "verantwoording afleggen" is niet aangenomen. Wiens belang met deze gang van zaken wordt gediend is ons niet duidelijk.

Wij hadden op ons genomen om een zo laag mogelijk propaangasprijs te realiseren en er op toe te zien dat de opslag van €0,10/liter die voorheen DJB had bedongen bij de (nieuwe) gasleverancier niet meer aan de orde zal komen. Tevens wilden wij de mogelijkheid inbouwen om elke factuur te kunnen toetsen op afwijkingen op eventuele tussentijdse margeverhogingen door de leverancier. Deze doelstellingen kunnen door ons nu niet meer worden gerealiseerd.

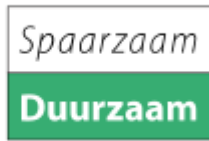
Deze gang van zaken is voor ons niet acceptabel en is absoluut niet uit te leggen aan onze bewoners. Dit voedt wantrouwen en bevestigt het gebrek aan communicatie en transparantie. Wij geven dan ook de opdracht van de Bewonersraad aan ons, hierbij terug.

01 april 2021, Energiecommissie: Frank van Wettum, Jaap Breedveld.

Uitvoering aanbevelingen gasrapportages staan (nog) op laag pitje !!

De uitvoering van de aanbevelingen naar aanleiding van de gasrapportages zijn maar mondjesmaat gestart. We hebben 13 aanbevelingen opgesteld en deze zijn conform besloten in de Bewonersraad, waaronder de zoektocht naar een eerlijke, nieuwe leverancier, het vervangen van de hopeloos verouderde gasmeters (minimaal 161), het verder alert blijven door een extra verdamper te plaatsen bij de propaantank en natuurlijk nog de vraag wie wat moet betalen. De vervanging van de gasmeters bij de bewoners kost ca. 50 k en die vervanging moet betaald worden door LSW BV. De VHSW heeft deze opvatting, maar Bestwil overigens niet. Wellicht een idee om maar weer eens aan te kaarten bij de nieuwe landeigenaren. Zij zijn ook eigenaar van de gasleidingen en net als in de rest van Nederland ook van de gasmeters.

5. En verder.....



1. vanuit Stille Wille 2030 is een nieuwe werkgroep gestart Toekomst Park. Onder leiding van Eerk Hofmeester hebben ze direct een noodkreet geplaatst vanwege de gebrekkige besluitvormingsstructuur, het ontbreken van een programmabegroting etc.
2. de nieuwe landeigenaren hebben de exploitatieovereenkomst (dat is de overeenkomst op basis waarvan de jaarlijkse exploitatiebijdrage wordt berekend) zonder overleg aangepast. Binnenkort wordt hierover in de Bewonersraad gesproken. Het enige instemmingsrecht van de Bewonersraad is hierbij ingeruild voor een adviesrecht.
3. VHSW heeft LSW BV een schrijven gezonden naar aanleiding van de opmerkingen waarbij de oude erfpachters neergezet worden als profiteurs. LSW antwoordde per kerende post, gaf het aan vervelend te vinden als mensen zich gekwetst voelden en herhaalde daarna exact hetgeen in de brief van het bestuur van de VHSW verwoord werd.
4. de investeringsplannen die bekend zouden worden gemaakt door de nieuwe eigenaren aan het eind van het eerste kwartaal hebben u nog niet bereikt. Ons ook niet. Nu maar hopen dat het eerste kwartaal niet te lang duurt;
5. er is (wederom) een nieuwe regievoerder vanuit Bestwil aangesteld voor Stille Wille 2030. Onlangs was hiervoor Jos van der Horst aangetreden, maar nog voor de eerste vergadering heeft deze zijn rol neergelegd, evenals de functie in het bestuur.

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
