

NIEUWSBRIEF

februari 2021

TEN GELEIDE

Ook deze Nieuwsbrief van VHSW Stille Wille gaat over de uitdagingen met de nieuwe eigenaren van DJB. Gezegd wordt in de nieuwe DJB Nieuwsbrief dat er sprake is van 'enige onrust'. Dit is een onderschatting van het feit dat bewoners wakker liggen van het feit dat zij de grond 'moeten kopen' en worden geconfronteerd met een forse stijging van de woonlasten. Al deze emoties en primaire reacties zijn aanleiding voor deze Nieuwsbrieven en wij vragen van de nieuwe eigenaren begrip voor de wellicht soms wat (te) scherpe reactie.

Vooraf het begrip 'woekerprijzen' is DJB Beleggingen in het verkeerde keelgat geschoten. Maar als bestaanszekerheid en toekomstperspectief in het geding zijn, terwijl DJB oud aangaf in hun schrijven van 29 november 2020 dat er voor de bewoners NIETS zou veranderen, is deze 'enige onrust' verklaard. Bovendien vragen bewoners zich af waarom wij worden geconfronteerd met verhoging van de woonlasten, louter vanwege een nieuwe aandeelhouder, die kennelijk een ander (groter) verdienmodel wil realiseren.



DJB Beleggingen heeft naar aanleiding van onze VHSW Nieuwsbrief een reactie opgesteld, waardoor in ieder geval op papier, contact wordt onderhouden. We hebben daarom de lat nog maar eens naast deze reactie gelegd en verzoeken hen evenals het schrijven van de 19e hierop passend te reageren. Met betrekking tot de erfpachtoptie hierbij een citaat uit het schrijven van DJB Beleggingen BV aan de erfpachters op 26 november 2015, waardoor de onrust wordt verklaard: U bepaalt zelf als individueel erfpachter of en wanneer u overgaat op de nieuwe erfpachtvoorwaarden. Deze overgang houdt behalve de omzetting naar het erfpachtrecht met de nieuwe voorwaarden, ook verhoging van de canon in.

Eendrachtige samenwerking tussen de bewonersverenigingen lijkt ver weg door het ontbreken van een gemeenschappelijke analyse van de voornemens van DJB.

De initiatieven om te streven naar een gemeenschappelijke aanpak en meer professionaliteit zijn bitter noodzakelijk. De opvatting van Bestwil dat het bestaan van de VHSW hen scherp houdt is echt onvoldoende garantie voor de geschetste toekomst. Een professionele grondeigenaar heeft niets aan kibbelende bewonersverenigingen die geen afscheid van het verleden kunnen nemen. Intensieve samenwerking of nog beter één bewonersvereniging wordt door de VHSW als zeer wenselijk beschouwd. Echter professionaliteit en een kritische belangenbehartigende houding en gedrag staan daarbij voorop.

Alles laat natuurlijk onverlet dat er meer is dan erfpacht en grondkoop. Vanuit het project Stille Wille 2030 is voor de overdracht een duidelijk en heldere visie ontwikkeld over de ontwikkeling van ons landgoed. Laten we het "goede leven" op Stille Wille, ondanks de perikelen, niet uit het oog verliezen.

WAAR STAAT DE VHSW VOOR?

De VHSW (Vereniging Huurders en huiseigenaren Stille Wille) staat voor het wonen in een groene oase met goede voorzieningen tegen een redelijke prijs, waarbij de eigenaar de verantwoordelijkheid neemt voor een degelijke infrastructuur (wegen, straatverlichting, riolering en gasnet) en de bewoners betalen voor het gebruik en de exploitatie. De VHSW is in 2015 opgericht uit onvrede over onvoldoende professionele belangenbehartiging, onvoldoende transparantie en het uitblijven van investeringen van de eigenaar De Jong Beleggingen in de infrastructuur en zijn beleid om zijn ondernemersrisico's en alle kosten voor de infrastructurele voorzieningen stelselmatig bij de bewoners te leggen. Bent u al lid? Meer leden zorgen voor een betere positie, meer leden in de Bewonersraad. Die 20 euro per jaar haalt u er gemakkelijk uit en u bent niet langer verplicht lid van onze collega-bewonersvereniging.

Gasrijzen

Dankzij de VHSW is vorig jaar uiteindelijk vastgesteld dat bewoners jarenlang teveel betaald hebben voor het gas. Uit het onderzoek van de contracten kwam bovendien naar voren dat DJB een "toeslag" ontving van de leverancier die verdisconteerd werd in de gasprijs die de bewoners betaalden. Gemiddeld 20-25.000 euro per jaar. Nog op tafel ligt de kwestie van de verdwijnende gasliters en de vervanging van de verouderde gasmeters. Jarenlang is in de exploitatiebegroting een post opgenomen voor de vervanging en het onderhoud van het gasnet en de gasmeters, maar nooit daaraan besteed. Zonder de inspanningen van de VHSW betaalde u nog steeds de toeslag en de te hoge gasrijzen.

Energiecommissie van start

Jaap Breedveld en Frank van Wettum vormen de z.g. Energiecommissie. Namens de directie en op basis van een voorstel van de VHSW is besloten een kleine commissie te vragen een voorstel te ontwikkelen voor een nieuwe (propan-) gasleverancier vanaf 1 mei 2021. Jaap Breedveld was trekker van de gasrapportages en zit goed in de materie. Samen met Frank van Wettum gaan zij zich, ondersteund door propanaaveiling.nl richten op de voordeligste en betrouwbaarste aanbieder. De verwachting is dat hierdoor de propaanprijs voor alle bewoners nog verder omlaag kan. En voorts kan met een 'schone lei' worden begonnen, simpelweg door o.a. uit te sluiten dat DJB, zoals de afgelopen 18 jaar is gebleken ten onrechte doorstroomprovisie liet uitbetalen door de huidige leverancier Benegas.

Huur opstallen en niet in erfpacht gegeven gronden en beheerskosten anno 2021 : 77.000 euro

Eén van de eerste kwesties waar de pas opgerichte VHSW zich vanaf 2016 sterk voor heeft gemaakt is de vergoeding in de exploitatiekosten die de bewoners vanaf 2003 gezamenlijk betalen voor kosten aan niet in erfpacht uitgegeven gronden op de Stille Wille en huur van de opstallen. Dit is jaarlijks een bedrag van ca. € 77.000 dat rechtstreeks betaald wordt aan de grondeigenaar. In 2013 heeft de rechter te Den Bosch bepaald dat de procederende 44 erfpachters dit bedrag niet hoefden te betalen. Op grond van deze uitspraak heeft DJB de bewoners die zich hadden verenigd in de zgn. procesgroep die de zaak voor de rechter hebben gebracht een jaarlijkse korting op hun exploitatiekosten moeten geven. DJB heeft echter altijd geweigerd de uitspraak op alle bewoners toe te passen.

DJB standpunt: als men deze vergoeding niet wil betalen moet men maar eerst naar de rechter gaan en de procesgroep sterft geleidelijk wel uit door verkopen, verhuizingen en overlijden van de betreffende bewoners.

VHSW standpunt: de kosten aan niet in erfpacht uitgegeven gronden en huur opstallen is een normaal ondernemersrisico waar de eigenaar de kosten zelf voor draagt en waar bewoners niet voor hoeven op te draaien, zoals overigens ook de rechter heeft bepaald.

Hetgeen in de Bestwil Nieuwsbrief van januari 2021 staat dat na overleg met de nieuwe aandeelhouders DJB de vergoeding zal gaan gebruiken voor de financiering van investeringen in de verbetering van de kwaliteit (lees waarde) van het park vinden wij een sigaar uit eigen doos, waar wij niet mee akkoord kunnen gaan. De nieuwe eigenaar continueert blijkbaar het beleid dat zij de uitspraak van de rechter naast zich neerlegt en de kosten voor investeringen waar zij als eigenaar verantwoordelijk voor is af te wentelen op de bewoners.

1. In de beheersovereenkomst is in 2003 gestart met een bedrag van 60.000 euro, jaarlijks te indexeren. In de exploitatiebegroting SWB van 2021 is dit bedrag opgelopen tot 77.000 euro.

STILLE WILLE 2030



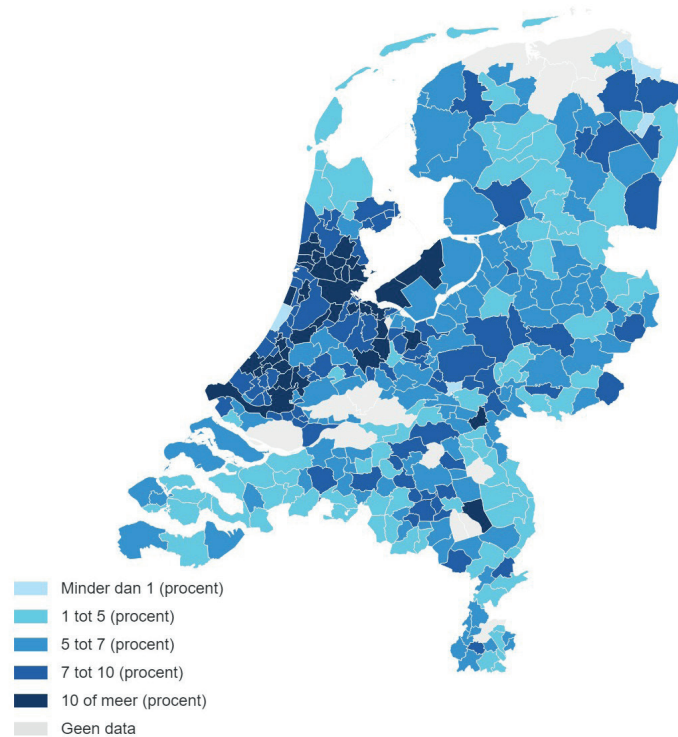
Op initiatief van de VHSW is een gemeenschappelijk project gestart om een visie en plan te ontwikkelen om de Stille Wille als woongemeenschap verder te ontwikkelen, te vergroenen, te verduurzamen en voorzieningen te creëren voor ontmoeting en sociale contacten. In de afgelopen jaren hebben verschillende permanente en tijdelijke werkgroepen plannen ontwikkeld. Afgelopen jaar heeft dit geleid tot een uitgewerkte meerjarenvisie en begroting voor onder andere het vergroten van de biodiversiteit, duurzame straatverlichting, herstel van de tennisbanen en het creëren van een sociale ontmoetingsplaats bij de tennisbanen en het zwembad. De Stille Wille visie treft u bij deze Nieuwsbrief aan. Deze visie is aangeboden aan de nieuwe eigenaars als mooie start voor overleg en participatie van de bewoners. Wij maken ons sterk de plannen in goed overleg tot uitvoering te brengen.

WOZ Waarde Oirschot

De WOZ waarde in 2019 in de gemeente Oirschot was 332.000 euro. Door op onderstaande url te klikken kunt u zelf aflezen hoe het zit met de WOZ waarden in Brabant en de omliggende gemeenten.

<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/37/woz-waarde-naar-record-hoogste-stijging-sinds-jaren>

Verandering WOZ-waarde per gemeente, 2019



Reactie op de DJB Nieuwsbrief 19 januari 2021

Rectificatie

In de Nieuwsbrief van de VHSW staan de beleidsuitgangspunten verwoord.

Het eerste beleidsuitgangspunt luidt : VHSW is voor investeringen in het park Stille Wille, maar is tegen het financieren hiervan door middel van woekerprijzen voor de grond. Het woord woekerprijzen kan verkeerd worden opgevat.

Vandaar deze rectificatie.

Het beleidsuitgangspunt wordt: VHSW is voor investeringen in het park Stille Wille, maar is tegen het financieren hiervan door middel van het kapitaliseren van de in erfpacht uitgegeven gronden met een sterk verhoogde waardebeoordeling daarbij.

De gemiddelde grondprijs op basis van de erfpacht tot 2028 is €80,-/m²

De gemiddelde grondprijs op basis van de eeuwigdurende erfpacht is €95,-/m²

De gemiddelde grondprijs zoals nu vastgesteld door de nieuwe eigenaar is €200/m²

Naar aanleiding van de VHSW Nieuwsbrief Erfpacht in januari heeft DJB een aantal van onze vragen beantwoord.

Vraag in de DJB Nieuwsbrief	Antwoord DJB	Reactie-vragen VHSW
Hierover is, zoals ook is gebleken uit de nieuwsbrief van VHSW, enige onrust ontstaan, maar wat betekent dit voor u?	In 2015 is aan u het aanbod gedaan om uw erfpacht- en opstalrecht om te zetten naar een nieuw contract voor onbepaalde tijd. Dit aanbod is na 5 jaar ingetrokken en om die reden worden er geen nieuwe erfpachtcontracten meer uitgegeven. Uw bestaande erfpacht- en opstalrechtcontract blijft uiteraard gewoon doorlopen.	<p>Onvolledige weergave: eind 2015 is door DJB aangegeven dat de erfpachter zelf bepaald of en zo ja, wanneer hij overgaat naar het nieuwe erfpachtregiem.</p> <p>Enige onrust is zwak uitgedrukt. Hieronder de DJB aanpak in de afgelopen 6 weken: 19 november 2015 DJB brief: De verkoop heeft voor u geen enkel gevolg en alle gesloten overeenkomsten met DJB blijven ongewijzigd. (citaat)</p> <p>1 december DJB 2016 p.1: Voor u verandert er vooralsnog nauwelijks iets (citaat).</p> <p>1 december DJB p.2: Het bestaande beleid op het gebied van overdracht en omzetting naar nieuwe erfpachtvoorwaarden, zoals gevoerd tot aan de overdracht, wordt daarom vooralsnog opgeschort.</p> <p>19 januari : Dit aanbod is na 5 jaar ingetrokken en om die reden worden er geen nieuwe erfpachtcontracten meer uitgegeven. Uw bestaande erfpacht- en opstalrechtcontract blijft uiteraard gewoon doorlopen.</p>

<p>Ik wil verkopen of een nieuwe hypotheek afsluiten, kan dat?</p>	<p>Jazeker, u kunt uw woning gewoon verkopen of een nieuwe hypotheek op uw bestaande erfpacht- en opstalrecht afsluiten.</p>	<p>Ja, dat klopt alles kan. Alleen de financier, (RABO) bank werkt niet mee wanneer het contract tot 2028 loopt.... Een afgeloste hypotheek lost alles op, maar zo simpel ligt het voor veel bewoners niet.</p>
<p>Mijn erfpacht- en opstalrechtcontract loopt af in 2028, hoe gaat het dan verder?</p>	<p>U of als u tussentijds verkoopt, uw koper, krijgt van ons een onherroepelijke optie tot koop van de grond tegen de alsdan geldende taxatiewaarde in het economische verkeer.</p>	<p>Fijn, de onherroepelijke optie. Maar wat als je deze koop(optie) niet gefinancierd krijgt. Wat dan ?</p>
<p>De grondwaarde, hoe wordt deze vastgesteld?</p>	<p>Om discussie over de waardering van de grond zo veel mogelijk te voorkomen, hebben we gekozen voor een onafhankelijke grondwaarde taxatie door een beëdigd taxateur, Henk van Hout, van Van de Meerendonk Makelaars. Van de Meerendonk Makelaars is het grootste makelaars- en taxatiekantoor in Oirschot en omgeving. Deze onafhankelijke taxateur maakt een taxatierapport van de grond en legt dit vast in een rapport dat gedurende 6 maanden geldig is.</p>	<p>Kan DJB BV bevestigen dat er sprake is van onafhankelijkheid en een beëdigd taxateur in de vorm van Henk van Hout? Naar onze info is de heer Henk van Hout geen beëindigd taxateur en kandidaat- makelaar (NVM). Een waardeverklaring is wat anders dan een taxatierapport. Waarom niet gekozen voor overleg met de bewoners voor een keuze van meerdere onafhankelijke taxateurs, zoals bij de taxatie naar aanleiding van de dubbelbestemming opgenomen in uw erfpachtvereenkomst. Vind een taxateur - NRV</p>
<p>Er is verschil van waarde in 2021 ten opzichte van de grondwaarde in 2015, hoe komt dat?</p>	<p>In 2015 heeft er voor de vaststelling van de canon van de nieuwe erfpachtcontracten een taxatie op marktwaarde plaatsgevonden. De grondwaarde is toen (kort na de laatste vastgoedcrisis) op plusminus € 125,- per vierkante meter vastgesteld. De huidige waarde zit op circa € 200,- per vierkante meter. Dat is ongeveer de helft van de huidige vierkante meterprijs voor bouwgrond in Oirschot en derhalve heel reëel en niet meer dan redelijk. In ongeveer 6 jaar tijd is de grondwaarde dus met 60% gestegen, hetgeen het gevolg is van veel meer vraag naar en veel minder aanbod van bouwgrond en woningen. Dit ziet men ook terug in de WOZ-waardeontwikkeling van de afgelopen jaren (Zie bijlage).....</p>	<p>Dat er sprake is van waardeontwikkeling bij bouwgrond en grondwaarde lijkt evident en is terecht opgemerkt. Er is echter geen sprake van bouwgrond, omdat het bebouwde grond is vanuit erfpacht verkregen. Daar geldt een aftrekpost voor van 23,5% volgens een uitspraak van het Gerechtshof uit 2012. De gemiddelde WOZ waarde in Oirschot is overigens € 332.000 en de WOZ stijging tussen 2018 en 2020 bedraagt 4,4%. (zie bijlage over de middelste WOZ waarden in Oirschot, 2019). Het aandeel grondwaarde is derhalve niet zomaar met 60% gestegen, zoals beweerd wordt. De door DJB genoemde €125/m2 is niet juist, omdat met waardeschillen per m2 wordt gewerkt, waardoor de gemiddelde m2-prijs €95,-/ m2 is. De door DJB gehanteerde waardeschillen zijn, vergeleken met de taxatie uit 2015 ook nog eens nadelig voor bewoners.</p>

<p>Verschil tussen canon en rente</p>	<p>We hebben een financiële instelling gevraagd om met een financieringsarrangement (voorbeeldberekening en aanbieding) te komen, zodat u zelf, uiteraard geheel onverplicht, kunt zien wat voor u de voordeligste en meest passende optie is.</p> <p>De berekeningen laat het verschil zien van de canon, die u jaarlijks verschuldigd bent en bovendien jaarlijks geïndexeerd wordt, op grond van uw erfpacht- en opstalrechtcontract en de vaste rente die u over de koopprijs voor de grond verschuldigd zou zijn, als u deze zou kopen met een financiering.</p>	<p>We wachten dit financieringsarrangement af. Overigens is de erfpachtcanon volledig via de inkomstenbelasting aftrekbaar. Voor hypotheekrente gelden andere voorwaarden. Eventuele huur van de grond is overigens niet aftrekbaar zoals bij erfpacht en/of hypotheek wel het geval is.</p>
<p>Stel dat u de grond niet kunt kopen of financieren, wat dan in 2028?</p>	<p>Als uw contract in 2028 afloopt en u zou de grond niet kunnen kopen, dan zorgen wij voor een maatwerk oplossing zodat u niet gedwongen bent om elders te gaan wonen en in ieder geval op de Stille Wille kunt blijven wonen. Het is moeilijk nu aan te geven welke oplossingen dat zouden kunnen zijn. Dit is mede afhankelijk van uw persoonlijke situatie en mogelijkheden op dat moment.</p>	<p>Een maatwerkoplossing klinkt alleszins redelijk. En dat u de bewoner niet wil dwingen ergens anders te gaan wonen ook, maar de rechtszekerheid neemt daarmee op voorhand niet toe. Het lijkt ons redelijk dat hier meer zicht op ontstaat, anders dan dat dit mede van de persoonlijke situatie en mogelijkheden afhangt. De te kopen grondprijs beperkt immers de huidige erfpachters (mede op basis van de oude contracten) in hun financiële mogelijkheden.</p>
<p>Wat wordt er naast de canon nog meer in rekening gebracht?</p>	<p>Naast de jaarlijks geïndexeerde canon bent u jaarlijks ook een vast bedrag van € 153,66 verschuldigd voor de aanleg van de riolering in het jaar 1997.....</p>	<p>Zie onze eerdere opmerkingen over de procesgroep en de verantwoordelijkheid van de eigenaar voor investeringen in de infrastructuur. In alle erfpachtovereenkomsten afgesloten tussen pakweg 2015 en 2020 zijn 2 afspraken vastgelegd, een erfpachtcanon verhoogd met de toeslag voor de riolering vóór het definitieve besluit over de dubbelbestemming én een hogere erfpachtcanon zonder toeslagen ná het definitieve besluit over de dubbelbestemming. Meerdere bewoners hebben dit aangekaart.</p>