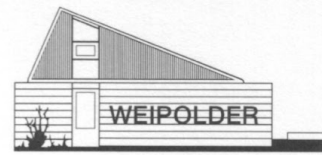


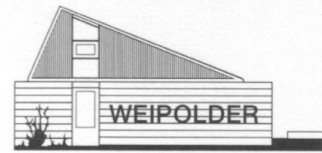
Hieronder vragen van leden en antwoorden van Patrisan BV. Alle vragen en antwoorden zijn 1:1 zoals gesteld en beantwoord. Wel is de layout aangepast en is de Google spellingscontrole erdoor gelopen.

In het zwart zijn de vragen en in het blauw de antwoorden.

- *Gaan de grondeigenaren ook voor het onderhoud van het park meebetalen?*
Wanneer de erfpacht eindigt in 2049 stopt Patrisan in ieder geval met het onderhoud van het park. Tot die datum wordt het onderhoud wel verzorgd.
- *Wie komen er in de vereniging van grondeigenaren ?*
De algemene gronden worden eigendom van de woningeigenaren c.q. per woning voor 1/60 deel
- *Hebben de grondeigenaren inspraak over het park?*
De vereniging van eigenaren die eigenaar zijn van de algemene gronden hebben volledig inspraak voor wat betreft het reilen en zeilen van het park
- *Worden de grondeigenaren dan mede-eigenaren van het park?*
De vereniging heeft het voor het zeggen en aangezien alle woningeigenaren voor 1/60 deel eigenaar zijn, kunnen ze zich ook niet onttrekken aan de financiële gevolgen c.q. kosten van onderhoud en renovatie.
- *Wie besturen de vereniging van grondeigenaren?*
De vereniging wordt bestuurd door het gekozen bestuur.
- *Krijgen de grondeigenaren een stukje van de opbrengst van de erfpacht-opbrengsten?*
Wanneer alle eigenaren overgaan tot aankoop is er geen erfpacht meer. Wanneer er onverhoopt eigenaren zijn die niet (kunnen) overgaan tot aankoop van het perceel dan blijft de erfpacht in stand en komt deze ten goede aan de eigenaar van dat grondstuk en dat kan Patrisan zijn maar dat kan ook een andere eigenaar zijn (een vreemde of een medebewoner van het park ?)
- *Wat te doen met afgekochte erfpacht, krijgen die erfpachters korting op de grondprijs?*
De erfpacht is voor 75 jaar afgekocht, c.q. vervalt aan het einde van de looptijd cq. 2049



- *Wie wordt uiteindelijk eigenaar of eigenaar van de algemene grond? en hoe gaat de verdeling van de exploitatie plaatsvinden?*
De woningeigenaren worden ieder voor 1/60 onverdeeld deel eigenaar van de grond.
- *Kan ik de grond van mijn buurman kopen?*
Wanneer de buurman niet koopt dan kan een ieder deze grond kopen voor dezelfde prijs als de buurman zou moeten betalen.
- *Kan ik een stuk speelveld kopen?*
Zoals besproken in ZZW moeten we het park eerst verdelen / verkavelen . De resterende grondstukken, speelvelden, algemene beplanting en wegen blijven in het onverdeelde deel van de gronden die de eigenaren in bezit krijgen.
- *Kan er door Patrisan BV gefinancierd worden wanneer de banken niet staan te trappelen.*
Zoals gezegd, wanneer een eigenaar onvoldoende financiële middelen heeft om tot aankoop over te gaan, kan de erfpacht (in deze dus de financiering voor de betreffende eigenaar) voor een bepaalde tijd verlengd worden, bijvoorbeeld 10 of 15 jaar of tot verkoop van de woning.
- *Is het aantal deelnemers van belang?*
Om het werkbaar te houden moet er wel een meerderheid zijn.
- *Wat is de rol van Patrisan BV wanneer alle 60 stukjes grond verkocht worden en wat gebeurt er dan met de algemene grond en onderhoudskosten?*
Patrisan onderhoudt tot 2049 en dan stopt dit. Verder heeft Patrisan geen belangen meer uitgezonderd van de financiering van die percelen die niet zijn aangekocht door de eigenaar of anderen.
- *Een eigenaar is geen erfpachter dus betaalt hij ook niet mee aan de kosten van de vereniging van erfpachters?*
Hier is sprake van een vereniging van grondeigenaren die, omdat ze onverdeeld eigenaar zijn, verantwoordelijk zijn voor de kosten van het park. Of de huidige VVE opgaat in de op te richten VVE is nog niet bepaald, daar overleggen we tzt nog over met de Notaris.



- *Wat is de status van hen die niet meedoen, blijft de erfpachtovereenkomst in tact?*

Diegenen die na 2049 niet hebben afgenomen krijgen een hernieuwde erfpachtovereenkomst voor een bepaalde tijd. Deze overeenkomst heeft een andere inhoud dan de huidige overeenkomst aangezien daarin opgenomen zal worden dat zij aansprakelijk zijn voor 1/60 van de algemene kosten.

- *Wat gebeurt er met de algemene grond, mogen erfpachters die blijven gebruiken?*

Zoals gezegd, dat hangt van de nieuwe verkaveling af maar de speelvelden blijven voor algemeen gebruik of de eigenaren moeten anders beslissen, bijvoorbeeld dat daar aardappelen op geteeld gaan worden.

- *Wat gebeurt er met de erfpachters in 2050?*

Zoals gezegd, dat zijn nieuwe contracten voor een bepaalde tijd.

- *Wat wordt dan de rol van de vereniging van erfpachters t.o.v. de grondeigenaren?*

Naar aller waarschijnlijkheid wordt het één vereniging van huis / grondeigenaren

- *Hoe wordt dit juridisch en notarieel dan vastgelegd?*

Onze huisnotaris voor deze gevallen, Notarishuis Andriessen in Zierikzee zal dit vast gaan leggen zoals zij ook gedaan hebben op andere parken van Patrisan.

- *Voor welke kosten komen de leden te staan die de grond kopen? 1/60 deel van de totale algemene kosten zoals o.a:*

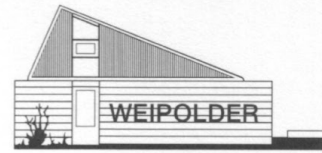
- *tuinonderhoud algemene grond?*

De kosten van het groenonderhoud en het schoonmaken / onderhouden van de sloten rondom het park bedroegen in 2022 € 15.308,44 en in 2023 € 10.374 = zijnde gemiddeld circa € 13.000,-- op jaarbasis voor Patrisan. Zie ook de beide bijlagen 2022 en 2023.

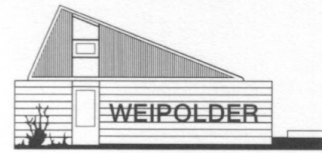
- *Voor welke kosten komen de leden te staan die de grond kopen?*

- *Onderhoud riolering?:*

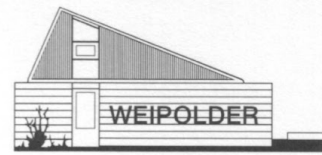
Het jaarlijks onderhoud en ontstoppen van de hoofdleiding van de riolering (uitgevoerd in eigen beheer) en kosten onderhoud van de rioolput bedraagt € 5.900,--



- *Voor welke kosten komen de leden te staan die de grond kopen?*
 - *Het onderhoud drainage?:*
Hiervoor zijn geen extra uitgaven geweest in de afgelopen jaren.
- *Voor welke kosten komen de leden te staan die de grond kopen?*
 - *Onderhoud geasfalteerde weg en parkeerplaatsen?*
Iedere 30 jaar moet de hoofdweg geasfalteerd worden, kosten in 2020 €52.800,-- zijnde €1.760,-- per jaar (zie bijlage)
- *Voor welke kosten komen de leden te staan die de grond kopen?*
 - *Kosten notaris i.v.m. wijzigen van de statuten?*
Bij verkoop van de individuele percelen aan de woningeigenaren en de algemene grond aan de VVE worden de notariskosten en alle bijkomende kosten door Patrisan betaald: de prijzen zijn geheel v.o.n.. De Notaris is Notaris Simone Andriessen van Notarishuis Andriessen in Zierikzee.
- *Voor welke kosten komen de leden te staan die de grond kopen?*
 - *Kosten per woning ? :*
Totaal €13.000,-- + €5.900,-- + €1.760,-- = €20.660,-- zijnde €335,-- per (enkele) woning. Voor de woningeigenaren die de grond gekocht hebben worden deze kosten door de VVE in rekening gebracht. Voor diegene die erfpacht blijven betalen wordt dit verrekend met de te betalen erfpacht.
- *Hogere W.O.Z. waarde bij bezit eigen grond, dus hogere gemeentelijke belastingen.*
Bij het bepalen van de WOZ waarde wordt de erfpachtcanon gekapitaliseerd c.q. dit heeft geen hogere WOZ waarde van de woning tot gevolg wanneer de grond gekocht wordt.
- *Indien minder dan 50% van de leden de grond koopt bepaalt Patrisan welke kosten er gemaakt worden en welk werk er wordt uitgevoerd.*
Wanneer we overgaan tot verkoop van de kavel dan wordt de algemene grond eigendom van de VVE en komt het onderhoud voor rekening van de VVE (€ 20.000,--). Het uitgangspunt blijft dat minimaal 50 % van de eigenaren, 50 % van 60 woningen zijnde minimaal 30 woningen, de grond in eigendom moet verwerven, willen wij het plan om over te gaan tot verkoop verder uitwerken.



- *Zijn er nog V.V.E. kosten na het kopen van de grond of gaat dat na 2049 in ?
Zoals gezegd in de punten 6 en 8 gaan de kosten over naar de VVE en wordt de erfpachtcanon van diegenen die niet kopen dienovereenkomstig verlaagd / verrekend .*
- *Wordt er rekening gehouden met de prijs, bouwgrond en tuingrond die ik al meer dan 30 jaar in onderhoud heb?
Er wordt onderscheid gemaakt tussen de grond die nu in erfpacht uitgegeven is (100 m2) en de tuingrond. Mogelijk dat er, in overleg met de VVE, onderscheid gemaakt wordt in de gronden langs de sloot die bereikbaar moeten blijven voor het waterschap. Alle toegangswegen zullen voor zover mogelijk algemeen blijven en overgedragen worden aan de VVE. De rechten van woningeigenaren en erfpachters zijn en blijven gelijk.*
- *Wordt er rekening gehouden met het aantal M2, hoe meer grond er gekocht wordt hoe goedkoper de grondprijs?
Het kadaster meet de oppervlakte van de tuin in en deze wordt verkocht voor een vaste prijs per m2. Ook hier geldt : gelijke monniken, gelijke kappen.*
- *Kan er ook een individuele prijsafspraken worden gemaakt omdat mijn tuin zo groot is?
Zie antwoorden op vragen 10 en 11.*
- *Als de erfpacht verlengd wordt tot welk jaar dan is dan de nieuwe overeenkomst ?
Dat is afhankelijk van de staat waarin de woningen op dat moment verkeren. Wanneer de woningen in 2049 gerenoveerd dan wel herbouwd zijn kan de erfpacht (in theorie) verlengd worden met 50 a 75 jaar.*
- *De heer Troost benoemde een prijs van een ander park, maar dat is toch totaal niet te vergelijken met ons park dat qua ligging veel minder in trek is.
In bungalowpark Den Osse en Meeuwenstein zijn recent 22 grondstukken verkocht voor gemiddeld €62.000,00 (voor 310 m2 x € 200,-- per m2) .De grondprijzen in Park Weipolder zijn door de heer Eggink van Maas Recreatie Bedrijfsmakelaardij BV getaxeerd.
Zij geven de volgende richtprijzen op : €150,-- à €250,-- voor de eerste 100 m2 die uitgegeven is in erfpacht en € 25,-- à € 75,-- voor de tuingrond per m2.*



Wellicht is het goed om een onderscheid te maken voor de woningen die permanent bewoond worden (tegen een hogere prijs) en de woningen die recreatief bewoond worden iets lager te waarderen.

De 13 percelen met een afkoop erfpacht krijgen bij aankoop 1/3 deel (25 jaar van de 75 jaar) van het oorspronkelijk (afkoop) bedrag terug.

Wanneer de verkoopprijzen definitief zijn zullen deze in de toekomst geïndexeerd worden a la de erfpachtcanon c.q. met circa 2 % per jaar; de koopsom van de grond (en de verkoopwaarde) zal derhalve in de komende 26 jaar met circa 60 % stijgen.

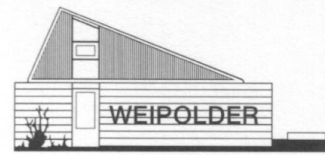
De belastingdienst taxeert op 18 x de erfpacht zijnde $18 \times \text{€}1.700,- = \text{€}30.600,-$ per woning voor 100 m² dus.

Het staat de eigenaren / VVE vrij om zelf een taxatie te laten verrichten, maar de koopsom wordt vastgesteld door Patrisan:

De eigenaren hebben de keus tussen de erfpacht continueren en het kopen van de grond. Wij stellen een gemiddelde opbrengst vast ad € 40.000,- per enkele woning inclusief tuin, prijspeil 2023 en deze wordt 5 jaarlijks geïndexeerd (circa 10 % per 5 jaar gelijk aan de erfpacht).

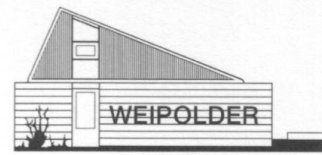
Over de onderverdeling in de grondprijzen tussen de woning (circa 100 m²) en de tuin zullen wij nader overleg plegen met de VVE. Gezien het feit dat de gronden van het park Weipolder al gedurende 50 jaar in gebruik zijn door de woningeigenaren zal Patrisan geen schone grond verklaring af hoeven te geven en kunnen volstaan met de verklaring dat voor zover ons bekend er sprake is van "schone" grond.

- Kan ik ook alleen de grond kopen waar mijn huis op staat ?, want met de verhouding huis/tuingrond wordt de prijs wel absurd hoog om het ooit nog verkoopbaar te maken? Dat zou betekenen dat voor de extra grond een erfpachtvereenkomst gesloten moet worden en dat lijkt ons geen goede oplossing. De keus is simpel: kiezen tussen kopen of de erfpacht handhaven.
- Wanneer de grond volledig eigendom wordt, wordt het veel makkelijker om een hypotheek te verkrijgen (minus die 30% hypotheek). Mocht dit voor de individuele eigenaar toch niet mogelijk zijn, kunt u dan evt voor die 30% garant staan of bij voldoende financiële ruimte een lening verstrekken?
De woningeigenaar heeft de keuze tussen kopen of pachten. Het heeft geen zin om te stellen dat we eerst de grond verkopen en vervolgens het geld lenen aan



de woningeigenaar, dan kunnen we beter de huidige erfpachtovereenkomst voortzetten.

- Kunt u een rol spelen dan wel mogelijkheden bieden, bijvoorbeeld een koopcontract onder voorbehoud, de vorm moet dan uiteraard nog worden ontwikkeld en juridisch vastgelegd?
Alle eigenaren krijgen voldoende tijd om eerst te beslissen of ze de grond willen kopen en vervolgens om de financiering te regelen wanneer ze overgaan tot aankoop. Is de beslissing genomen dan geven wij de Notaris Andriessen opdracht om de akte te vervaardigen en vervolgens te passeren.
- Wat komt er allemaal op de potentiële eigenaar af?
Voor de woningeigenaren verandert er weinig : geen erfpacht maar wellicht wel een hypotheek. Voor de VVE wijzigt er meer, zoals omschreven komt het totale onderhoud van het park voor hun rekening.
- Is er aan te geven, op basis van de verkoop op uw andere parken, welke kosten er op de eigenaren af gaan komen ipv kosten erfpacht?
Dat zijn de kosten van onderhoud die nu door Patrisan betaald worden : circa € 335,-- per woning. Dat is overeenkomstig met die parken zoals de Westhoek en de Sprong in Renesse waar wij de grond van de woningen/ tuinen aan de eigenaren hebben verkocht en de wegen / algemene beplanting aan de VVE.
- Vereniging Grondeigenaren, is er obv ervaring andere parken hier meer informatie over te geven of wellicht meer te concretiseren? Maw wat kost dit de individuele eigenaar?
Voor zover ons bekend zijn er nagenoeg geen VVE's die zo actief zijn als de VVE van Park Weipolder en de extra werkzaamheden zijn bij het Bestuur van de VVE-Weipolder al redelijk tot goed bekend.
- Met andere woorden is het misschien aan te geven wat de kosten (los van hypotheeklasten) gaan worden ongeveer, zodat men meer onderbouwd een keuze kan maken?
Kosten zoals beschreven en de erfpachtcanon die uiteraard vervalt.



- Moet bij de verkaveling uit worden gegaan van hoe de tuinen nu zijn afgescheiden, of kan er ook een kleiner deel worden aangekocht?

Er zal een definitieve verkaveling gemaakt worden door het Kadaster waarbij alle percelen ingetekend worden op basis van de huidige . Wanneer iemand een kleinere tuin wil dan is dat in theorie mogelijk en zal de begrenzing (en dus ook het gebruik) aangepast worden.

Langs de hoofdweg komen in ieder geval 2 stroken van 1 meter breed ten behoeve van het aanleggen van leidingen in de toekomst die vrij moeten blijven. De toegangswegen/ paden blijven algemeen en er is een strook grond langs de sloot openbaar ten behoeve van het onderhoud van de sloot door de hovenier of het Waterschap .

- Op welke wijze kan de individuele eigenaar hierover in gesprek komen met de verpachter en met elkaar?

Tijdens de algemene ledenvergadering van de VVE op 18 november 2023 is nadrukkelijk afgesproken dat alle vragen/ opmerkingen via het Bestuur lopen opdat de correspondentie voor alle eigenaren inzichtelijk blijft . Wij zien geen reden om daarvan af te wijken en geven de voorkeur aan transparantie.

- Is hier een wijze voor te bedenken ipv alleen vraagstelling via bestuur?

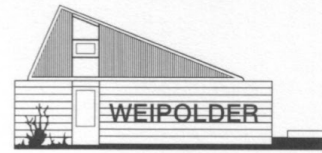
Wij zien hier geen noodzaak toe. Het is van het grootste belang dat alle woningeigenaren actief zijn binnen het bestuur van hun vereniging.

- De tijd gaat snel en 26 jaar is zo voorbij en wat gebeurt er met de waarde van de huisjes op het moment dat de erfpachtperiode voorbij is?

Er zijn een drietal mogelijkheden : de woningeigenaar koopt de grond; de grondeigenaar koopt de woning tegen dagwaarde en zonder grondwaarde of de erfpacht wordt voortgezet. Het erfpachtcanon zal stijgen naar circa €2.700,-- per jaar per enkele woning en de grondwaarde naar gemiddeld €64.000,-- per enkele woning.

- En, niet geheel onbelangrijk, welke afspraken worden er met de eventuele nieuwe verpachter gemaakt?

Wanneer Patrisan de grond verkoopt aan een belegger dan is deze partij gebonden aan de vigerende erfpachtcontracten c.q. dan verandert er niets.

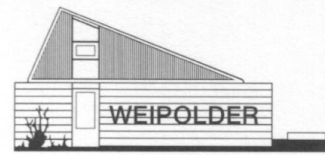


- Hoe hoog wordt dan de erfpacht en wat heeft dat voor gevolgen voor de verkoop van de woningen?
Uitgaande van een inflatie van 2% op jaarbasis wordt de erfpacht in 2049 circa 60 % hoger en komt op circa € 2.700,-- per jaar per enkele woning.
- Wanneer de bestemming wijzigt, dan zijn dit geen belemmeringen meer om een reguliere hypotheek te verstrekken.
Geeft wel een stukje duidelijkheid en wellicht is het zinvol alvorens we eigendommen gaan veranderen om te wachten tot het moment dat de provincie uitspraak heeft gedaan met wellicht nadelige gevolgen voor diegenen die clandestien permanent woonachtig zijn op het park.
- Er zijn eigenaren in het bezit van 2 of meer huisjes. Het aantal eigenaren bedraagt nu circa 44, van de 60 woningen zijn er momenteel circa 50 (samengevoegde hierin berekend) permanent bewoond, daarvan heeft een klein deel een gedoogvergunning.
Er moet voldoende draagkracht zijn om verder te gaan met dit plan.
Samenvattend: er zijn twee mogelijkheden.
 1. **Huidige constructie.** Huidige situatie voortzetten conform huidige contracten en erfpacht na 2049 verlengen
 2. **Verkoop gronden.** Wanneer er voldoende (minimaal 50% van de eigenaren is 30 enkele woningen) animo is om de grond te kopen dan gaan we deze mogelijkheid verder uitwerken. Daarbij speelt ook nog de vraag of permanente bewoning naast de recreatieve bewoning door de Provincie wordt toegestaan: wellicht moeten we deze reactie eerst afwachten gezien niet alleen het belang van de waarde van de grond doch ook van de vraag wie er mag blijven wonen: de recreanten dan wel de permanente bewoners.

Nota bene:

Voor u handig om mee te nemen in uw beslissing:

- *Afhankelijk van de bank/financiering is het wellicht mogelijk om het benodigde percentage eigen geld via uw afgeloste deel van het pand te financieren.*
- *Uiteraard is het zo, dat wanneer de gemeente de laatste vraag over dubbelbestemming, aan de provincie heeft beantwoord en het bestemmingsplan wijzigt naar woonbestemming, het verkrijgen van een financiering, bij voldoende middelen en de waarde van de grond en woning, zal worden vergemakkelijkt.*



- *Daarbij kan het zijn dat een kleinere oppervlakte van de grond voor de individuele potentiële koper middels eigen middelen en/of een persoonlijke lening of iets dergelijks gekocht kan worden.*
- *Inmiddels zijn er door individuele eigenaren fictieve berekeningen gemaakt over de resterende jaren te betalen erfpacht. Dit afgezet tegen de kosten van de aanschaf van de kleine en grotere tuinen zou het kopen van de grond, juist in uw voordeel kunnen zijn.*
- *Uw financieel adviseur kan u over de diverse mogelijkheden van financiering het beste informeren.*