

NIEUWSBRIEF



Nadere informatie

Normaliter zou rond deze tijd de algemene ledenvergadering plaats vinden. In de algemene ledenvergadering legt het bestuur verantwoording af over het afgelopen jaar, wordt de contributie vastgesteld en eventuele vacatures in het bestuur ingevuld. Gezien de urgentie rond de huur van ligplaats en tuin willen wij de algemene leden vergadering verplaatsen naar het najaar. Wij denken in de komende vergadering alle tijd nodig te hebben voor de huur en huurovereenkomst.

Huur

zoals eerder gemeld heeft HHNK het recht om voor de dijken en het water dat zij in beheer hebben en die door een ander gebruikt worden, een vergoeding te vragen. De opties: koop, erfpacht en gebruiksovereenkomst zijn met HHNK besproken en categorisch afgewezen. HHNK wil een marktconforme huurprijs.

Daartoe is een taxateur ingeschakeld. Die kwam in eerste instantie uit op €13,00 voor het water en €9,75 voor de tuin. Na gesprekken in tweede instantie op € 10,40 /m² voor het water en €7,80 /m² voor de tuin

Als de toekomstige huurders het niet eens zijn met de voorgestelde huurprijs kan dat voorgelegd worden aan de rechter. In het laatste nummer van Vlot heeft hier een artikelen over gestaan. Er worden dan drie taxateurs benoemd die gezamenlijk tot een prijs komen. In het geval van Velzen Noord komt er een prijs uit van € 15,66 voor het water en € 3,78 voor de tuin met daarbij de opmerking dat de ligplaats en grond nog niet geschikt zijn als ligplaats.

Daarnaast zijn er gevallen van hertaxatie waarbij de ene locatie wat hoger uitkomt en de andere wat lager. Dit is dus een onzeker proces, lager dan €10 voor water hebben wij nog niet gezien.

Tuinen

Gezien de gebruiksbependingen van de tuin en de verontreiniging (1/3 van de dijk heeft de kwalificatie "industrie grond" en niet de functie "algemeen gebruik of wonen") dient de prijs aangepast te worden. De prijs die op dit moment gevraagd wordt is te hoog.

Oppervlak

Hoe het oppervlak in het water bepaald wordt is discutabel. Aangezien HHNK uitgaat van de functie "wonen" is het logisch het oppervlak van de bak te nemen. De meeste van ons hebben een "meetbrief" voor hypotheek en/of kadaster. Hierin staan de netto maten. Ons voorstel is dat de meetbrief het oppervlak bepaalt. Het gegeven dat HHNK 1 meter rond de ark wil toevoegen aan het oppervlak is uiterst discutabel. Door een meter toe te voegen ontstaat er een ongelijkheid tussen grote en kleine arken. Een kleine ark krijgt er tot 75% meer oppervlak bij en een grote ark slechts 45%

Op een omloop, steiger of loopbrug kan je niet wonen. Deze mogen daarom niet meegenomen worden in deze berekening.

Huurovereenkomst

De voorwaarden in de huurovereenkomst zijn algemeen gesteld en eenzijdig. De belangen van de huurder komen niet of nauwelijks aanbod.

De belangrijkste punten voor een aanpassing betreffen de looptijd, hertaxatie en overdraagbaarheid.

Looptijd

in het voorstel van HHNK staat eerst een periode van vijf jaar en daarna voor onbepaalde tijd. Ons voorstel is de overeenkomst voor onbepaalde tijd af te sluiten.

Hertaxatie

HHNK heeft een clause opgenomen waarin zij de mogelijkheid hebben om iedere vijf jaar de vierkante meter prijs opnieuw te kunnen laten taxeren. Hierdoor kan je om de vijf jaar weer de discussie krijgen waar we ook nu in zitten. Het voorstel is om hertaxatie te schrappen Overdraagbaarheid of de in-de-plaats-stelling. Bij verkoop van de ark bepaalt HHNK of zij de nieuwe huurder accepteren. Ons voorstel is dat bij verkoop het huurcontract automatisch overgaat naar de nieuwe eigenaar.

Sociaal vangnet

In de praktijk zal blijken dat het voor een aantal bewoners zeer moeilijk tot onmogelijk is om de huur te betalen. Hiervoor dient een regeling te komen.

Samenwerking

Recent zijn er gesprekken geweest met de bewonersvereniging Oostdijk (inclusief Overweerse Polderdijk) en de Ringdijk in Wijde Wormer.

Op het gebied aanpassing van de huurovereenkomst kunnen we gezamenlijk optrekken, op het gebied van de vierkante meterprijs beperkt of niet. Het aanbod aan de Ringdijk is aanmerkelijk lager. Ook de Oostdijk heeft een iets lager aanbod omdat ze minder nutsvoorzieningen hebben (geen stadsverwarming en riool) en de tuin bestaat voor een deel uit een zeer steile helling.

Strategie

Op dit moment zit de onderhandeling tussen onze bewonersvereniging en HHNK op slot. HHNK praat momenteel wel met individuele bewoners (alleen op de Wheredijk). Uit de eerste gesprekken blijkt dat er mogelijk wat beweging is.

HHNK heeft een mogelijkheid voor mediation. Dit is een proces dat wij als bewonersvereniging kunnen opstarten. De andere bewonersverenigingen kunnen dit ook doen

Daarnaast hebben we als drie bewonersverenigingen overleg gehad met Barry Meruma (woonboot advocaat) Hij biedt aan om te kijken of hij een opening kan maken en in een minnelijk gesprek zaken in beweging kan krijgen.

Als tweede biedt Barry Meruma aan om als klankbord voor de bewonersverenigingen te fungeren. Zowel wij als de Oostdijk hebben al gebruik gemaakt van deze mogelijkheid

Als derde mogelijkheid noemt hij het voeren van een proefproces. Dat kan gaan over de huurprijs, dan start de procedure met 3 taxateurs zoals eerder omschreven. Het tweede

proefproces kan gaan over de huurvoorwaarden. Het voeren van procedures kost geld en duurt lang en de uitkomst is onzeker.

In Nederland is er contractvrijheid. Partijen mogen afspreken wat ze willen als het maar niet in strijd is met de wet. Een rechter bemoeit zich daarom beperkt met de inhoud en verwijst partijen vaak weer terug naar de onderhandelingstafel.

In de zaken waar in een overheid (waaronder HHNK) gedaagd wordt voor machtsmisbruik en of onbehoorlijk bestuur is de uitspraak ook vaak teleurstellend voor de burger.

Wij geven er in eerste instantie de voorkeur aan mediaton in te schakelen.

Graag willen wij over bovenstaande met u verder van gedachten wisselen op woensdag 14 juli om 20.00 in het gebouw van de Prinsenstichting in de Rudolf Garrelstraat 2

De bewonersvereniging Wheredijk is bereikbaar via
wheredijk@hotmail.com



Corona

In verband met het toenemende aantal coronabesmettingen willen wij u vragen om met het volgende rekening te houden: Bij de ingang handen ontsmetten. De vergaderruimte met mondkapje binnen gaan. Eenmaal op een vaste zitplaats kan het af. Wij willen het aantal loopbewegingen beperkt houden: als u iets wilt drinken, wilt u dit dan zelf meenemen?