



Algemene leden vergadering

De algemene ledenvergadering 2021 was gepland op 24 november. Helaas heeft corona roet in het eten gegooid. De reservering die we voor die avond gemaakt hadden is geannuleerd en het lukt ons niet om voor een grotere groep een ruimte te reserveren. Het bestuur heeft daarom besloten de algemene ledenvergadering uit te stellen. Zodra een en ander weer mogelijk is ontvangt u een nieuwe uitnodiging.

Voortgang huur en huurvoorwaarden

Ten opzichte van de eerste berekeningen van de huur zijn de volgende verbeteringen bereikt:

Vlotten in het water hebben niet de functie wonen en worden als tuin beschouwd en worden als zodanig berekend.

Het water tussen tuin en boot wordt niet meegerekend. Over een aantal andere punten is de afgelopen week is weer een gesprek geweest met HHNK.

Op de agenda stonden de twee brieven die wij als bewonersvereniging naar HHNK gestuurd hebben (zie bijlage). De antwoorden waren teleurstellend.

Op ons verzoek de vierkante meter prijs voor de tuin te verlagen tot een bedrag van rond de € 4,- is afwijzend gereageerd.

Op ons verzoek de omlopen niet mee te rekenen is in eerste instantie afwijzend gereageerd. Na het uitwisselen van een aantal argumenten gaat HHNK alsnog kijken of de omlopen niet meegenomen kunnen worden bij de huurberekening.

Wij hebben nogmaals het advies van Barry Meruma (advocaat gespecialiseerd in waterwonen) naar HHNK gestuurd met de vraag de huurvoorwaarden aan te passen. Uit het gesprek bleek dat aanpassingen slechts op een aantal ondergeschikte punten mogelijk is. Verder hebben wij een pleidooi gehouden om maandelijkse betaling mogelijk te maken.

Wij hebben aan HHNK gevraagd schriftelijk op onze brieven en vragen te reageren.

Zodra wij deze reacties hebben kunnen we de volgende stap zetten. Dit zal mediation zijn, zoals afgesproken in de laatste ledenvergadering.

Vraag een ontheffing aan

De werkzaamheden naderen hun eind. Er rest nog een heikel punt: het verkeerscirculatie plan.

Hierover zijn alleen mondelinge mededelingen gedaan. De dijk is een voet/fiets/brommer pad waarop geen auto's toegelaten worden. HHNK spreekt over het plaatsen van palen, gelijk de toegangswegen tot de binnenstad (Koemarkt). Op onze vraag hoe het geregeld gaat worden met laden en lossen is het antwoord: 'met een ontheffing'.

Wij adviseren de leden om op voorhand al een ontheffing aan te vragen. Dit kan via de site van HHNK.

Log in op de algemene site van HHNK, klik op "vergunningen", klik op "wegen-verkeeront-heffing" en vul het formulier in. Een aantal leden heeft dit al gedaan

Watervergunning

HHNK heeft van 14 bewoners het verzoek ontvangen een correctie toe te passen op de bijgevoegde tekening . Daarnaast hebben 3 bewoners in zijn geheel bezwaar gemaakt tegen de watervergunning.

Ter informatie hebben wij de twee brieven die eerder in deze nieuwsbrief brief genoemd zijn bijgevoegd.

wheredijk@hotmail.com



Bewonersvereniging Wheredijk

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
t.a.v. Mr. I. Middelburg
Cluster Juridische Zaken & Grondzaken
Postbus 250
1700 AG Heerhugowaard

Purmerend 25-10-2021

Geachte mevrouw Middelburg,

In ons gesprek 4-10-2021 en 25-10-2021 hebben we gesproken over de huur van water en tuinen door bewoners van de woonarken aan de Wheredijk.

Een van de uitgangspunten van HHNK voor taxatie van de vierkanten meter prijs voor een water en tuin kavel is dat prijs "marktconform" moet zijn.

In eerder genoemd gesprek is aangegeven dat de vierkante meter prijs die voor tuinen in rekening gebracht gaat worden ons inziens niet marktconform en wel op basis van de volgende gegevens:

Op basis van het rapport van Niek van der Sluis, erkend taxateur, blijkt dat het waterschap Amstel, Gooi en Vecht voor het oeverland/tuin circa € 2,50/m² rekent en het Rijksvastgoedbedrijf € 4,-. Dit laatste wordt mede bevestigd in de uitspraak van de Rechtbank NH zaaknr 6235466 uitspraak datum 31-03-2021. Hier komt de rechter tot een huurprijs voor de oever op € 3,78/m².

Ook uw eigen organisatie rekent in de Wijde Wormer aanmerkelijk minder dan het voorstel dat aan de Wheredijk gedaan is.

Op basis hiervan is de conclusie dat de vierkante meter prijs van € 7,80 die HHNK vraagt niet marktconform is.

Via de comperatieve methode, een door taxateurs geaccepteerde methodiek, zou een vierkante meter prijs van rond de €4,- marktconform zijn.

Daarnaast hebben wij een inhoudelijke en procedurele bezwaar over het verloop van de taxatie van vierkante meter prijs voor de tuinen.

Uit het rapport van Landview BV Bodemonderzoek nr 2014343 betreffende de westelijke zijde van de Wheredijk blijkt dat 3 van de 6 mengmonster de kwaliteitsklasse industrie hebben. Dit waren monster uit de tuinen.

Uit het rapport van RPS nr NL202000324.021-R20-305 blijkt dat aan de westzijde 1 van de 4 mengmonster de kwaliteitsklasse industrie heeft en dat een de oostzijde 2 van de 10 monsters de klasse industrie heeft en 3 van de 10 monsters de klasse niet toepasbaar

Samenvattend de tuinen bestaan uit vervuilde grond.

Dit betekend dat de grond van de tuinen niet voor de functie wonen gewaard kan worden maar als industrie grond gewaardeerd moet worden De waardering van de grond is niet correct .

De taxateur dhr Bos geeft in zijn antwoord op eerder vragen onzerzijds over de vervuilde grond het volgende antwoord (zie uw mail van Stephan Muis d.d. 4-6-2021)

"bij de taxatie is geen rekening gehouden met eventuele bodemverontreinigingen. Als er een bewijs van bodemverontreiniging zou zijn, dan dient de taxateur de beperkingen voor een functioneel gebruik als tuin te beoordelen bij de taxatie , tenzij het Hoogheemraadschap beslist dat dit geen correctie mag beteken bij de taxatie"

Vervolgens geeft HHNK in deze mail aan dat ondanks de vervuiling de grond geschikt is voor gebruik en daarmee beslist zij dat er geen correctie toegepast mag worden. Door deze beslissing gaat HHNK op de stoel van de taxateur gaat zitten. Dit is procedureel niet correct.

Op basis van bovenstaand verzoeken wij u om tot een herziening van de vierkante meter prijs voor de tuinen te komen.

Met vriendelijke groet
namens de Bewonersvereniging Wheredijk

Anton Schouten



Bewonersvereniging Wheredijk

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
t.a.v. Mr. I. Middelburg
Cluster Juridische Zaken & Grondzaken
Postbus 250
1700 AG Heerhugowaard

Purmerend 2-11-2021

Geachte mevrouw Middelburg,

Maandag 25-10 ontvingen wij de de samenvatting van de individuele gesprekken over de huur en vier voorbeeld berekeningen van de huur, waarvoor dank.

Wij hebben uw aantekeningen van de individuele gesprekken betreffende huur van ligplaats en tuin gelezen. Deze gespreksverslagen zijn niet geaccordeerd door de toekomstige huurders. Een aantal bewoners heeft na aanleiding van deze gesprekken aanvullende reacties aan HHNK gestuurd. Deze vinden wij niet terug in uw aantekeningen.

Punten die met enige regelmaat door de diverse bewoners in deze gesprekken gemeld worden zijn:

1. Wij gaan nu betalen maar wat krijgen we ervoor terug
2. Waarom moeten we betalen voor het water tussen de oever en de ark
3. Een omloop is voor onderhoud en vluchtweg. Je kunt er niet op wonen
4. Het is te duur, ik kan het niet betalen
5. Kan er bandbreedte ingebouwd worden bij aanpassing van de huren
6. De gemelde m2 kloppen niet

De eerste indruk van de berekeningswijze voor de huur is dat deze zeer ingewikkeld en omslachtig is en voor bewoners niet te volgen. Bijvoorbeeld als wij het oppervlak van een bijgebouw uitrekenen op basis van de maten op de tekening wijkt dit af van het door HHNK berekende oppervlak en dat geldt voor bijna alle objecten.

In het gesprek van 4-10 is gesproken over de omlopen van de arken en wanneer een omloop overgaat in een balkon/terras. De verwachting werd gewekt dat als het een omloop betreft die noodzakelijk is voor het onderhoud of een vluchtweg is en geen recreatieve bestemming heeft, deze dan niet meegerekend zou worden. Het verbaast ons daarom dat in de rekenvoorbeelden de omloop voor 100% worden meegenomen. Bij de berekening van nr 10 zelfs voor de prijs van het water.

In de vier voorbeeld berekeningen gaat het om omlopen met een oppervlak van resp. 17, 16, 10 en 0 m². De kosten van de omloop zijn in het eerste geval 10% van de totale huurkosten. Het kan niet zo zijn dat je voor iets waarop je niet kan wonen of recreëren moet betalen. Een aanvullende opmerking: omlopen komen met name voor bij de wat oudere arken. Dit zijn veelal lange arken met een woonlaag. Terwijl de nieuwere arken twee woonlagen hebben en geen omloop.

In de complexe rekenmethode zien wij ook dat de "loopplank" wordt meegerekend.

Indachtig uw uitgangspunt om het water tussen oever en ark niet mee te nemen in de berekening, is het vreemd dat de loopplank voor het overbruggen van dit water wel meegenomen wordt.

Hierbij verzoeken wij HHNK de omlopen en loopplanken niet mee te rekenen bij het bepalen van het aantal m².

Over de huurvoorwaarden zoals die in de huurovereenkomst staan hebben wij in het verleden opmerkingen gemaakt. Bijgaand de eerste analyse van dhr. B Meruma.

Gezien het feit dat HHNK ten aanzien van de huur overweegt een tweede taxateur in te schakelen is ons voorstel om ook voor de huurvoorwaarden een tweede deskundige in te schakelen.

In afwachting van uw reactie
met vriendelijke groet namens de Bewonersvereniging Wheredijk
Anton Schouten