

Brief van de projectleider Wheredijk aan de bewoners van de Wheredijk

Datum
22 november 2021

Onderwerp
Stand van zaken watervergunning en huurovereenkomsten

Beste bewoner van de Wheredijk,

Met deze brief wil het hoogheemraadschap u informeren over de stand van zaken, met name over de watervergunning en de huurovereenkomsten.

Watervergunning:

U heeft inmiddels allemaal een watervergunning ontvangen; hiermee krijgt u waterstaatkundige legaliteit voor alle werken (woonboot, steigers, schuur etc). Voor het verlenen van deze watervergunning berekenen wij, uit coulance, geen leges. U bent in de gelegenheid geweest om correcties door te geven op de tekening bij de overeenkomst.

Een aantal van u heeft daar gebruik van gemaakt. Op dit moment worden de tekeningen aangepast en krijgt u de juiste vergunningstekening nog toegezonden.

Huurovereenkomsten:

Met vrijwel alle bewoners zijn gesprekken gevoerd in de (na)zomer van dit jaar over de huurovereenkomsten die het hoogheemraadschap per 01-1-2022 zal aanbieden. De gesprekken zijn aangenaam verlopen en veel bewoners hebben nuttige informatie gegeven maar ook zorgen geuit. Na het gesprek is aan elke bewoner een overzicht verstrekt van de oppervlakte grond en water en de berekende huurprijzen (grond € 7,80) en water (€ 10,40).

Na de gesprekken met de bewoners hebben wij diverse malen gesproken met de Vereniging woonboten Wheredijk. Ook deze gesprekken zijn constructief en nuttig geweest. Daarna heeft het hoogheemraadschap intern overleg gevoerd en is afgestemd met de verantwoordelijk bestuurders.

Op basis van de gesprekken heeft het hoogheemraadschap besloten om aanpassingen in de huurovereenkomst door te voeren en ook een belangrijke aanpassing te doen op de berekening van de huursom. Dit leidt over het algemeen genomen tot een lagere huur. Onderstaand de aanpassingen die wij hebben doorgevoerd:

1. De huurovereenkomst zal gelden voor onbepaalde duur; de vaste termijn van 5 jaar is verwijderd omdat dit tot onzekerheid zou kunnen leiden.
2. De huur kan na 5 jaar worden her-berekend maar er is een bandbreedte toegevoegd: de huuraanpassing mag niet meer zijn dan 25%. Dit om de onzekerheid over te grote aanpassingen te verminderen. De huur kan, afhankelijk van de marktontwikkeling, ook omlaag.
3. Er is een belangrijke aanpassing gedaan bij de berekening van de huur: het tarief water (€ 10,40) geldt alleen nog voor de woonboot zelf. Alle andere werken in het water (steigers, omlopen, terrassen) zullen worden berekend op basis van het tarief grond (€ 7,80). Dit leidt tot vermindering van de totale huur. Hoeveel dit is hangt af van ieders persoonlijke situatie. Het gevolg hiervan is dat u minder huur verschuldigd zult zijn dan eerder aan u is voorgerekend. Wij rekenen op dit moment ieders situatie door aan de hand van de juiste oppervlakte en de juiste tarieven.
4. Het water tussen oever en woonboot dat niet is voorzien van steigers wordt buiten de huur gehouden; alleen de loopplank wordt meegerekend.
5. In de overeenkomst is opgenomen dat het hoogheemraadschap bij verkoop van de woonboot aan de nieuwe eigenaar weer een huurovereenkomst zal aanbieden.
6. Er is zowel jaar- als kwartaalbetaling mogelijk gemaakt.
7. Er zijn tekstuele aanpassingen in de huurovereenkomst aangebracht aan de hand van de opmerkingen van de Vereniging en bewoners.

Hoe nu verder:

Het hoogheemraadschap is bezig met het opstellen van de huurovereenkomsten, het maken van de goede tekeningen en het herberekenen van de huur (in uw voordeel). Dit is een flinke klus waar hard aan wordt gewerkt. Wij hopen dat wij voor half december 2021 de meeste huurovereenkomsten kunnen aanbieden.

De huur zal ingaan per 1-1-2022, uiteraard met de overgangsregeling waarbij u in 2022 25% betaalt, in 2023 50%, in 2024 75% en in 2025 100%.

Het hoogheemraadschap heeft, met inzet van de Vereniging en met gebruikmaking van uw inbreng, zich ingespannen om een zo goed mogelijke overeenkomst aan te kunnen bieden. Het is wel zo dat het hoogheemraadschap per 1-1-2022 wenst te komen tot een ondertekende overeenkomst, waardoor het gebruik van ons eigendom goed geregeld is. Het is na 1-1-2022 niet meer mogelijk om het eigendom van het hoogheemraadschap te blijven gebruiken zonder overeenkomst.

Hieronder de beantwoording van een aantal veel gestelde vragen:

Vragen over de watervergunning:

- **Waar dient de watervergunning voor?**
Op grond van de Waterschapswet en de Keur is een watervergunning vereist voor alle werken op, in, onder en langs wateren en waterkeringen. Met de watervergunning zijn de werken legaal.
- **Is de vergunning overdraagbaar?**
Ja, op grond van de Waterschapswet gaat de watervergunning over op de volgende eigenaar. Er moet wel een naamswijziging van de vergunninghouder uitgevoerd worden, en er is een leveringsakte nodig om de naamstelling te kunnen aanpassen.
- **Is een bestaande bodemverontreiniging voor risico van de bewoner?** Alleen als deze verontreiniging is veroorzaakt door de bewoner zelf, bijvoorbeeld door lekkende auto of olietank.
- **Gaat HHNK de bewoner aansprakelijk stellen voor saneringskosten?**
Er hoeft op dit moment niet gesaneerd te worden en er is geen belemmering voor het gebruik als tuingrond.
- **Dient de bewoner bij toekomstige dijkversterking op eigen kosten alles te verwijderen? Zoals objecten en beschoeiing?**
Uitgangspunt is dat u werken (woonark, schuurtjes etc.) heeft op een waterstaatswerk dat mogelijk in de toekomst moet worden aangepakt. Dit is voorlopig niet aan de orde omdat de Wheredijk pas is verbeterd.
- **Dient de bewoner op last van HHNK op eigen kosten een beschoeiing te plaatsen?**
Het plaatsen van een beschoeiing is geen waterstaatkundige eis. Wel is het zo dat de grond niet in het water mag verdwijnen maar dit kan ook zonder beschoeiing, bijvoorbeeld met grond of met een rietoever.
- **Waarom is de watervergunning dwingend van toon?**
Het is nu eenmaal een formeel document. De watervergunning is conform alle andere watervergunningen die het hoogheemraadschap verleent in zijn gebied.
- **Waarvoor dient het voorschrift van 30 centimeter vrije ruimte onder de woonboot?**
De woonboot mag niet vast liggen in de bagger of op de bodem, bij alle woonboten wordt deze ruimte verlangd. Dit is ook in uw belang want het waterpeil kan in hoogte verschillen met mogelijke schade aan uw woonboot tot gevolg.
- **Mogen de woonboot en tuin aangepast worden na de dijkverbetering?**
Dat mag maar moet eerst een nieuwe watervergunning worden verleend, en u moet rekening houden met aanwezige kabels in de grond. Voor alleen onderhoud is geen watervergunning nodig.

Vragen over huur

- **Betalen de eigenaren van de steigers aan de overzijde ook huur?** Uitgangspunt is het Grondbeleid van het hoogheemraadschap: op basis daarvan wordt betaald voor gebruik van het eigendom van HHNK. Voor de steigers aan de overkant worden ook huurovereenkomsten aangeboden. Wel is er meer tijd nodig om dit te doen.

- **Waarom worden omlopen ook meegenomen in de huur? Dit is een eis van de brandweer (vluchtroute).**

Er zijn omlopen in verschillende maten. Deze nemen eigendom in van HHNK en vallen daarom onder de huur: wel wordt het tarief grond toegepast en worden kleine randjes van max 30 centimeter niet meegerekend.

- **Het huurbedrag is te hoog.**

De huurtarieven zijn door een externe taxateur gewaardeerd op basis van markconformiteit. Bovendien heeft het hoogheemraadschap de huursom aangepast doordat voor werken op het water nu de grondprijs wordt berekend.

Heeft u op basis van deze brief nog vragen stuur dan uw reactie naar projectwheredijk@hnhk.nl

Met vriendelijke groet,
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier