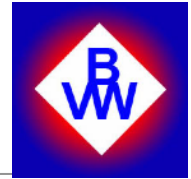


NIEUWSBRIEF



Huur ligplaatsen en tuinen

Medio december heeft u in de nieuwsbrief kunnen lezen wat het huurvoorstel van het hoogheemraadschap HHNK was (€13,- /m² voor het water en €9,75/m² voor de tuin). Deze bedragen zijn tot stand gekomen door de wettelijke rekenrente van 2% te berekenen over de grondprijs voor nieuwbouw in deze regio t.w. € 650,-/m².

Na een eerste mondelinge reactie onzerzijds hebben wij een eigen taxateur ingeschakeld. Deze taxateur heeft ons geadviseerd hoe met deze situatie om te gaan.

Voor dat we onze reactie naar HHNK sturen willen wij deze aan u voorleggen met de vraag daar kritisch naar te kijken en ons van aanvullingen en suggesties te voorzien. Deze nieuwsbrief sturen we ook aan de bewonersvereniging van de Wijde Wormer (Neck) en de Oostdijk (Zuidoost Beemster) met dezelfde vragen. Ook zij zijn benaderd door HHNK met huurvoorstellen.

Reactie naar HHNK

Inleiding

De arken aan de Wheredijk liggen er al lang, meer dan vijftig jaar. Sommige bewoners wonen hier ook al bijna zo lang. Indertijd was wonen op het water een relatief goedkope manier om 'vrijstaand' te wonen, hoewel een hypotheek op een ark beperkt mogelijk was. Rond 1990 bedroeg het liggeld ongeveer f 180,- per jaar. In 2001 is het liggeld vervangen door de roerende zaak belasting. De voorgestelde hoge huurprijs van het HHNK sluit op geen enkele manier aan op de kosten die bewoners historisch gezien gehad hebben.

Economische machtspositie

In het eerste gesprek gebruikt HHNK voor haar uitgangspunten de woorden marktconform, redelijk en objectief.

In het werkgebied van HHNK heeft HHNK bijna alle ligplaatsen in beheer. Dit betekent dat zij een economische machtspositie heeft. Op deze manier bepaalt zij wat de prijzen in de markt zijn. Op de vraag of HHNK de ligplaatsen en tuinen wil verkopen reageert zij negatief. Dit betekent dat er geen sprake is van een markt. Wij vinden het dan ook onjuist dat HHNK marktconform wil gaan rekenen.

De grondprijs

De grondprijs waar de taxateur van HHNK vanuit gaat is bijzonder hoog. In het taxatierapport ontbreekt iedere onderbouwning. Gaarne zouden wij deze alsnog ontvangen.

De prijs is een moment opname. Redelijk zou zijn een gemiddelde grondprijs over de afgelopen 10 jaar te nemen. Naast redelijk is dat ook objectief.

De grond is niet vrij. Bij uitgifte in erfpacht hanteert HHNK hiervoor een depreciatiefactor van 40%. Deze moet in onze situatie ook toegepast worden.

De tuin is een waterkerende dijk die niet geschikt is als bouwgrond en kan als zodanig ook niet gewaardeerd worden, zie verder de alinea over tuinen.

De wettelijke rekenrente

Bij de berekening van de huur wordt door de taxateur gebruik gemaakt van de wettelijke rekenrente. Dit is onjuist omdat de wettelijke rekenrente bedoeld is voor het berekenen van rente over schulden en daar is hier geen sprake van.

Het gaat hier over grond die gewaardeerd wordt als bouwgrond. De hypotheekrente die ook objectief vastgesteld wordt, is dus in dit geval de enige rente die hiervoor in aanmerking komt. Momenteel is die rente 1,2% voor 20 jaar vast en 1% voor 10 jaar vast. Het verbaast ons en het is niet redelijk dat HHNK met een voorstel komt dat 100% hoger is.

De herwaardering bij verlenging van de huur

De grondprijs waarop de verlenging van de huur door de taxateur gebaseerd is stijgt sneller dan de inkomens en pensioenen van de toekomstige huurders. Hierdoor ontstaat een grote discrepantie en zullen de toekomstige huurders een steeds groter deel van hun inkomsten aan woonlasten kwijt zijn. Een aantal huurders komt hierdoor in financiële problemen.

De oplossing is om de huurindexatie gelijk te stellen aan de jaarlijks vastgestelde huurverhoging voor sociale huurwoningen.

Er is geen differentiatie toegepast bij de taxatie

4 arken liggen direct naast bruggen die overlast geven. Bij de spoorbrug geldt dit ook voor een aantal arken naast de direct aanliggende ark.

Een deel van de arken heeft vrij uitzicht, een ander deel kijkt uit op flats.

Arken gelegen tegenover flats hebben veel meer schaduw dan op andere ligplaatsen. Sommige tuinen zijn minder dan 3 meter diep, andere zijn uitlopend in smalle stroken van een halve meter en verdienen de naam tuin niet.

Bij een uniforme taxatie dient uitgegaan te worden van de ligplaats met de meeste beperkingen. Dit is door de taxateur niet gedaan.

Dubbeling

Momenteel wordt aan het ene overheidsorgaan (de gemeente) roerende zaak belasting betaald over ark inclusief ligplaats. Als zometeen ook aan een ander overheidsorgaan (HHNK) betaald moet worden voor het zelfde, betalen wij tweemaal voor het zelfde. Dit kan nooit de bedoeling zijn.

Huurprijs en huurvoorwaarden

Huurprijs en huurvoorwaarden zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Tot op heden hebben wij nog geen voorstel van de voorwaarden ontvangen. Het HHNK zal haar publiekrechtelijke taken voor laten gaan op een privaatrechtelijk af te sluiten huurovereenkomst met als logisch gevolg een drukkende werking op de huurprijs. Vooruitlopend daarop een opmerking: gezien de verhoging van de woonlasten van zeer laag naar zeer hoog dient er een aangepaste inloop-regeling te komen t.w. 12 jaar, met maximum huurbedrag voor de zittende huurders.

Tuinen en legalisatie

De grond van de tuinen is puin houdende grond met verontreinigingen van zware metalen en PAK's. Uit onafhankelijke metingen blijkt dat van de 20 bodemonster er 6 de kwalificatie "industriegrond" en 3 de kwalificatie "niet toepasbaar" hebben. Het is niet redelijk hier huur voor te vragen.

HHNK is druk bezig met de legalisatie van de ligplaatsen. De gemeente heeft in deze geen enkele actie ondernomen. Zolang de gemeente geen herziening van het bestemmingsplan/omgevingsplan heeft is de tuin niets waard.

Ook als dit opgelost wordt blijft het feit de het gebruik van de tuinen zeer beperkt is gezien de eisen van HHNK inzake bomen, vijvers, palen, bebouwing en dergelijken.

HHNK geeft nergens aan dat zij, indien er huur betaald wordt voor een tuin, het gebruikelijke onderhoud voor haar rekening neemt of beschoeiingen aanbrengt daar waar een natuurlijke oever niet voldoet of afkalft.

Kortom de tuin is van geen of enigerlei waarde.

Consequenties verzwaring woonlasten

Voor een deel van de arkbewoners wordt de woonlastenverzwaring door de toekomstige huur te veel. Het kan niet zo zijn dat HHNK deze bewoners hierdoor een beetje ontspanning ontzegt of in het ergste geval deze bewoners dwingt tot verkoop. Wij hebben hierover de volgende vragen:

Heeft HHNK een opvangregeling voor bewoners die door de woonlasten verzwaring in de problemen komen?

Zoals eerder gemeld stijgen door de huur de woonlasten. Dit betekent dat de verkoopprijs van een ark zal dalen. Heeft HHNK hier een compensatie voor?

Tot zover onze reactie op het voorstel van HHNK. Het liefst hadden we over dit onderwerp een ledenvergadering gehouden maar we moeten het nu doen met uw reacties via de mail.

Uw reacties, aanvullingen en suggesties graag voor 15 maart.

Ter afsluiting het volgende:

Nieuwe schuttingen

Bij het uitwerken van de werkzaamheden voor de dijkverbetering blijkt dat de goot waar de leidingen inkomen meer dan een meter diep wordt en strak langs de erfafscheiding gegraven gaat worden. Na inspectie van een aantal schuttingen denkt de aannemer dat een flink aantal schuttingen dit niet zal overleven.

HHNK met de andere nutsbedrijven komen nu met het voorstel voor vervanging, op hun kosten, van alle schuttingen op de dijk indien dat gewenst is. Hierbij is er een keuze uit een groene erfafscheiding van betonvlechtwerk met klimop (hedera), een houten afscheiding of rieten matten. De hoogte is ongeveer 2 meter, lager kan indien gewenst. Hiermee ontstaat ook een mooier aanzicht van de dijk.

Binnenkort komen we bij u langs om te noteren of u dit wilt en wat uw voorkeur is.

**De bewonersvereniging Wheredijk is bereikbaar via
wheredijk@hotmail.com**