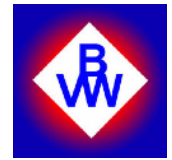


NIEUWSBRIEF



Bewonersvereniging Wheredijk

Reactie op huurovereenkomst ligplaats woonboot HHNK

Recent hebben wij een sjabloon huurovereenkomst van HHNK ontvangen.

Zie bijlage bij deze mail.

Onze algemene indruk is dat de overeenkomst zeer eenzijdig is. Er wordt met name ingegaan op de belangen van HHNK en niet die van de huurders. De opzet is zakelijk-juridisch en vaak in algemene bewoordingen waardoor de begrijpelijkheid gering is.

Onze eerste vragen gaan daarom over wat HHNK met bepaalde artikelen bedoelt en of ze dit duidelijker willen verwoorden.

De wijze waarop het oppervlak van tuin en ligplaats wordt gemeten is niet vermeld. Ons uitgangspunt is het netto oppervlak in het water en niet 1 meter extra zoals mondeling medege-deeld is.

Vervolgens is de vraag aan HHNK om eerst de watervergunning inclusief de tekening en afmetingen van tuin en ligplaats te sturen alvorens we verder gaan.

Van een aantal bewoners hebben we al een algemene reactie gehad waarbij het gaat om het onderhoud en de beschoeiing van de wal. (voor wat, huur, hoort wat, onderhoud)

De bewoners van de Oostdijk hebben deze overeenkomst ook gehad. Wij willen samen met hen de overeenkomst ook juridisch laten beoordelen door een jurist gespecialiseerd in wonen op water.

Onze reactie per artikel

Art 1 Huurperiode

Gezien het feit dat de ligvergunning van de Gemeente en watervergunning van HHNK voor onbepaalde tijd worden afgegeven willen wij voorstellen om ook de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd in te laten gaan.

Art 2.2 Overgangsregeling: gezien het gegeven dat het om een zeer grote huurverhoging gaat van € 0,- naar bedragen boven de € 2.400,- en het feit dat de dijk al meer dan 60 jaar bewoond wordt, is een ruimere overgangsregeling t.w. 12 jaar in plaats van 4 jaar gerechtvaardigd.

Art 2.3 en 2.4 Huurverhoging en hertaxatie. Ons voorstel is dan ook om de huuraanpassing gelijk te laten lopen met de wettelijk huuraanpassing van sociale huurwoningen en geen hertaxatie toe te passen.

Dit zal een moeilijk punt worden. Ons uitgangspunt is om tot acceptabele regeling te komen. Andere suggestie en ideeën hierover zijn welkom

Art 3.1 Veel vaste lasten moeten betaald worden in het eerste kwartaal van het jaar. Ons voorstel is om de mogelijkheid van maandelijkse of kwartaal betaling toe te voegen

Art 4.3 en art 13.1 Indien bij de aanvaarding het perceel niet in goede staat verkeert, dient het bij oplevering in goede staat opgeleverd te worden. Afgezien van het feit aan welke voorwaarden een perceel moet voldoen om als goed of slecht te worden beoordeeld is ons standpunt "oplevering minimaal in de staat waarin het aanvaard is."

Art 12.2 Indien er sprake is van het overlijden van degene op wiens naam het huurcontract staat dient dit uiteraard gemeld te worden. Daar en boven zou het gezien de situatie netjes zijn om op te nemen dat in die situatie het huurcontract automatisch overgaat naar de erve, partner of huisgenoot.

Art 14.3 "goed gewalde staat". Wij begrepen van de projectleider verbetering Wheredijk dat gezien het feit dat de versteviging aan de binnenzijde van de dijk plaats vindt, de eisen aan de oever niet meer van toepassing zijn. Graag verduidelijking over dit artikel.

Art 16 Dit artikel aanvullen als volgt:

"Verhuurder heeft een inspanningsverplichting om bij beëindiging (volgens dit artikel) een alternatieve ligplaats aan te bieden"

Extra artikel: arkbewoners die door deze huur in de financiële problemen komen.

Indien het inkomen onder een bepaalde grens ligt dan wordt de huur beperkt tot een maximum bedrag.

Daarnaast willen we voorstellen om in zijn algemeenheid een bovengrens in te voeren voor de betaling van tuin en of woonoppervlakte. Er zijn bewoners die voor zeer grote bedragen aangeslagen gaan worden. Er zijn tuinen van meer dan 150 m2 dit is niet reëel meer.

Al uw reacties, suggesties en aanvulling op deze huurovereenkomst zijn welkom voor 25 mei via de mail.

Herinnering

In onze vorige nieuwsbrief hebben we om reacties gevraagd op de volgende onderwerpen: vaststellen contributie 2021 op €30,-, herbenoeming Henk Heemeijer als bestuurslid en wie kent een of meerdere gemeente raadsleden in Purmerend persoonlijk.

Graag voor 25 mei uw reactie via de mail ""



wheredijk@hotmail.com



hoogheemraadschap
Hollands
Noorderkwartier

Huurovereenkomst

Ligplaats woonboot

Registratienummer

De partijen:

Publiekrechtelijk rechtspersoon Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier rechtsgeldig vertegenwoordigd door R.G. Rozemeijer, in zijn hoedanigheid van clusterhoofd Inkoop, Juridische Zaken & Grondzaken, verder te noemen 'het hoogheemraadschap';

en

Naam en adres	
Telefoonnummer	
Geboortedatum	

hierna aangeduid met 'huurder',
in aanmerking nemende dat:

- huurder deze percelen reeds jaren in gebruik heeft;
- huurder het gebruik van deze onroerende zaken wenst voort te zetten;
- partijen een overeenkomst aangaan voor het gebruik van de percelen onder de navolgende voorwaarden;

verklaren te zijn overeengekomen dat het hoogheemraadschap verhuurt aan huurder, die in huur aanvaardt de onderstaande percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummers allen gedeeltelijk	p/m ² grond € .. water € ..	Vergoeding Per jaar	Omschrijving Ligplaats woonboot
---------------------	--------	----------------------------	---	---------------------	---------------------------------------

Hoogheemraadschap
Hollands Noorderkwartier
Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard
Stationsplein 136, 1703 WC Heerhugowaard
F 072-5827010
post@hhnk.nl
www.hhnk.nl
KvK 37161516

T 072-5828282

NL66 NWAB 0636 7537 78



					Groen gearceerd gebruik grond ten behoeve van woonboot
					Roze gearceerd gebruik water ten behoeve van woonboot
Totaal					

zoals op de bij deze overeenkomst behorende situatietekening nummer ... bij benadering is aangegeven en onder de volgende voorwaarden.

Artikel 1 – Huurperiode

1. De huurovereenkomst gaat in op en geschiedt voor de duur van vijf jaar, eindigend op De huurovereenkomst wordt stilzwijgend verlengd voor onbepaalde duur.

Artikel 2 – Vergoeding

1. De huurvergoeding bedraagt € (zegge: ... euro) per jaar.
2. Het hoogheemraadschap en huurder komen een overgangsregeling overeen. De overgangsregeling houdt het volgende in:
 - (...) wordt € ... zijnde 25% van de jaarlijkse huurprijs in rekening gebracht.
 - (...) wordt € ... zijnde 50% van de jaarlijkse huurprijs in rekening gebracht.
 - (...) wordt € ... zijnde 75% van de jaarlijkse huurprijs in rekening gebracht.
 - Vanaf (...) wordt € ... zijnde 100% in rekening gebracht.
3. De huurvergoeding wordt ieder jaar aangepast ingaande 1 januari aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer van het CBS. U ontvangt over de verhoging geen apart bericht, deze zal automatisch worden doorgevoerd.
4. Het hoogheemraadschap behoudt zich het recht voor om de huurprijs per 1 januari en vervolgens om de vijf jaar opnieuw vast te stellen op basis van een marktconforme vergoeding (taxatie).

Artikel 3 – Betalingen

1. De vergoeding moet worden betaald op 15 januari van elk jaar.
2. De betaling van de vergoeding dient na ontvangst van de factuur te geschieden door storting of overschrijving op rekeningnummer NL66 NWAB 0636 7537 78 ten name van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.
3. Door toezending van een factuur en/of betaling van de vergoeding na het einde van deze overeenkomst of na het tijdstip waarop de vergoeding eventueel kan worden herzien, ontstaan geen rechten op verlenging van deze overeenkomst c.q. op een ongewijzigde vergoeding voor een nieuwe periode.
4. De huurder is verplicht de vergoeding te betalen op de in deze huurovereenkomst aangegeven wijze en vóór of uiterlijk op de in deze huurovereenkomst aangeduide vervaldag(en).



5. De huurder is verplicht alle andere bedragen die hij uit hoofde van de huurovereenkomst is verschuldigd, te voldoen op de voor de betaling van de vergoeding aangegeven wijze binnen een maand na het tijdstip van opeisbaarheid.
6. Indien de huurder niet tijdig betaalt, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en is hij gehouden tot vergoeding van een rente van één procent over het verschuldigde bedrag voor iedere maand of gedeelte hiervan dat hij in verzuim is, met een minimum van twintig euro (€ 20,00).
7. Betalingen ter zake van de huurovereenkomst worden in de eerste plaats in mindering gebracht op de kosten, vervolgens in mindering op de verschenen rente en de verbeurde boete(n) en tenslotte in mindering op de jongste termijn(en) van de hoofdsom en van de lopende rente.
8. De huurder is niet bevoegd hetgeen hij uit hoofde van de huurovereenkomst is verschuldigd, te verrekenen met vorderingen die hij uit andere hoofde(n) op het hoogheemraadschap heeft.

Artikel 4- Aanvaarding

1. Het hoogheemraadschap en de huurder verklaren dat zij geheel bekend zijn met de/het percelen/perceel en daarvan geen nadere omschrijving of aanwijzing verlangen. De vermelding in deze huurovereenkomst van oppervlakte, belendingen, vorm, aard of ligging van het verhuurde is slechts als aanduiding bedoeld zonder dat het verhuurde hieraan behoeft te beantwoorden.
2. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het gehuurde geeft in beginsel geen aanleiding tot vermeerdering of vermindering van de vergoeding noch tot vernietiging van de huurovereenkomst.
3. De huurder aanvaardt de/het percelen/perceel in de staat, waarin het verkeert, zodat hij geen vordering heeft op het hoogheemraadschap wegens een niet goede staat van onderhoud bij de levering. Het hoogheemraadschap staat niet in voor enig gebrek van de/het percelen/perceel en de huurder heeft deswege geen vordering op het hoogheemraadschap.

Artikel 5 - Rechten / uit- en overwegen

1. De huurder verklaart alle op de grond gevestigde rechten te kennen. Hij verplicht zich deze zonder recht op vergoeding te gedogen.
2. De huurder mag zonder schriftelijke toestemming van het hoogheemraadschap niet het recht van uit- of overweg aan derden toestaan of een zodanig gebruik van het perceel grond gedogen, voor zover van toepassing.

Artikel 6 - Uitvoering werken / Gedoogplicht

1. Het hoogheemraadschap behoudt zich het recht voor te allen tijde het perceel/de percelen te betreden of te doen betreden, na te zien of te doen nazien, zonder dat hij daarin door of vanwege de huurder mag worden belemmerd of verhinderd.
2. De huurder moet gedogen dat het hoogheemraadschap zodanige werken of handelingen verricht of van het verhuurde zodanig gebruik maakt als het hoogheemraadschap in het algemeen belang noodzakelijk oordeelt.



3. Het hoogheemraadschap deelt de huurder het voornemen mee tot het verrichten van werken of handelingen of het gebruik maken van het verhuurde als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, ten minste één maand voordat hiermee wordt begonnen. In spoedeisende gevallen deelt het hoogheemraadschap de huurder het voornemen zo spoedig mogelijk mee, in ieder geval achtenveertig uren tevoren.

Artikel 7 – Lasten

De zakelijke lasten en belastingen die op het gehuurde worden geheven, zijn voor rekening van de huurder.

Artikel 8 - Derde gebruik/Onderverhuur

1. Het is niet toegestaan om de grond en/of het water geheel of gedeeltelijk onder te verhuren, aan derden in gebruik te geven of over te doen, tenzij het hoogheemraadschap daartoe voorafgaand schriftelijke toestemming heeft verleend.
2. Het hoogheemraadschap kan ten behoeve van het verlenen van toestemming informatie en bewijsstukken verlangen onder meer ten aanzien van persoon van de huurder en financiële regelingen tussen huurder en onderhuurder. Het hoogheemraadschap kan aan de toestemming voor gebruik door derden/onderverhuur voorwaarden verbinden, waaronder aanpassing van de huurvergoeding.
3. Ook in geval waarbij schriftelijk toestemming is verleend voor het gebruik door een derde is de huurder tot nakoming gehouden van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 9 - Aansprakelijkheid huurder voor aangebrachte schade

1. De huurder is tegenover het hoogheemraadschap aansprakelijk voor alle schade aan het perceel toegebracht, tenzij hij bewijst dat deze buiten zijn schuld en de schuld van hen, die met zijn toestemming op het perceel verblijven, ontstaan zijn.
2. Het hoogheemraadschap is gerechtigd alle redelijkerwijs uit dien hoofde ontstane schade op kosten van de huurder te herstellen of te doen herstellen of anderszins te verhalen.

Artikel 10 - Plaatsen van gebouwen, bouwwerken of bouwsels

Onverminderd de verbodsbepalingen in de Keur van het hoogheemraadschap is het de huurder verboden zonder schriftelijke toestemming van het hoogheemraadschap gebouwen, bouwwerken en andere bouwsels of getimmerten, daaronder begrepen borden voor reclame- of andere doeleinden, op het perceel te plaatsen of te hebben. Bij verlening van deze toestemming zijn onderhoud en reparaties van deze werken voor rekening van de huurder.

Artikel 11 - Nakoming en tenuitvoerlegging

1. Het hoogheemraadschap is bevoegd nakoming te vorderen van de voor de huurder uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen en hem in dat kader aanwijzingen te geven met betrekking tot de naleving ervan. De huurder is verplicht de aanwijzingen terstond op te volgen.



2. Indien de huurder zijn verplichtingen niet nakomt, is hij verplicht op eerste aanzegging van het hoogheemraadschap hetgeen in strijd daarmee is verricht of nagelaten, teniet te doen of datgene te bewerken waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid.
3. Indien de huurder tekortschiet in de nakoming van een uit de overeenkomst voortvloeiende verplichting, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is.
4. Indien de huurder of het hoogheemraadschap tekortschiet in de nakoming van een uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichting waardoor de schade ontstaat, is de partij die tekortschiet, verplicht deze schade te vergoeden.

Artikel 12 – Mededelingsplicht

1. Bij eigendomsoverdracht van de woonboot dient de huurder het hoogheemraadschap hierover schriftelijk te informeren.
2. Indien de huurder overlijdt, zijn de erfgenamen verplicht hiervan binnen een maand na het overlijden mededeling te doen aan het hoogheemraadschap. Tevens zijn zij verplicht hierbij opgave te doen van hun naam, adres en woonplaats.
3. Indien de huurder een rechtspersoon is en deze ontbonden wordt, zijn de vereffenaars verplicht hiervan binnen een maand na de ontbinding mededeling te doen aan het hoogheemraadschap.

Artikel 13 – Oplevering

1. De huurder is bij het einde van de overeenkomst verplicht het/de perceel/ percelen ter vrije beschikking te stellen van het hoogheemraadschap. De huurder levert het/de perceel/percelen op, in een goede staat, dit naar oordeel en goedvinden van het hoogheemraadschap.
2. Voor elke dag dat het/de perceel/percelen na de datum van beëindiging van de huur te laat of niet in de staat als vermeld in lid 1 van dit artikel wordt opgeleverd, verbeurt de huurder een boete van vijftig euro ten behoeve van het hoogheemraadschap.
3. De huurder blijft aansprakelijk voor schade en gebreken aan het/de perceel/percelen of tekortkomingen in het onderhoud ervan die zich na de oplevering als bedoeld in het vorige lid van dit artikel openbaren maar voordien zijn ontstaan.

Artikel 14 - Algemene gebruiksbepalingen

1. De huurder is verplicht wet- en regelgeving na te leven die direct of indirect betrekking heeft op de huurder of het verhuurde, zoals veiligheidseisen en voorschriften ten aanzien van het milieu en de waterstaat, met name de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Wet natuurbescherming.
2. De huurder is verplicht het verhuurde in goede staat te houden. Hij is verplicht het verhuurde te gebruiken overeenkomstig de in deze overeenkomst aangegeven gebruiksbestemming.
3. De oever, inclusief oeverbescherming en de gehele waterkavel tot een meter voorbij de woonboot gemeten vanaf de oeverkant, wordt conform het bepaalde in de Keur van het hoogheemraadschap door en op kosten van de houder onderhouden. Dit houdt in onder andere het perceel te onderhouden op zuiverheid en de langs het water gelegen gronden in goed gewalde staat te onderhouden.



Artikel 15 - Bijzondere gebruiksbepalingen

1. Het is niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van het hoogheemraadschap het gehuurde in enig opzicht te wijzigen of uit te breiden.
2. De huurder verplicht zich voor zijn rekening het gehuurde behoorlijk te onderhouden overeenkomstig de huidige bestemming en al datgene te doen of na te laten ter voorkoming van het ontstaan van schade aan het gehuurde. Verandering van de bestemming, inrichting of gedaante van het gehuurde is niet toegestaan.
3. Voor werken die al aanwezig zijn, nieuw worden aangebracht en/of worden gewijzigd op, in of nabij de waterkering/kade en/of in het water is een watervergunning benodigd.
4. De huurder dient zich te houden aan de voorwaarden en voorschriften genoemd in de watervergunning.
5. Aanplant van bomen en/of diepwortelend struikgewas is verboden.

Artikel 16 – Beëindiging

Het hoogheemraadschap kan de overeenkomst beëindigen indien er sprake is van een in de wet opgenomen opzeggingsgrond, alsmede indien de waterstaatkundige situatie dit naar het oordeel van het hoogheemraadschap vergt. Hierbij wordt een opzegtermijn van één jaar gehanteerd. In een dergelijk geval kan een beroep worden gedaan op de wettelijke nadeelcompensatieregeling. Bij tussentijdse beëindiging wordt de betaalde huurprijs naar evenredigheid verrekend.

Artikel 17 – Boete

Onverminderd het recht van het hoogheemraadschap nakoming, aanvullende schadevergoeding of ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen, verbeurt de huurder, zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en onverminderd zijn verplichting tot verwijdering of herstel, voor iedere tekortkoming in de nakoming van een verplichting als bedoeld in de artikelen Algemene gebruiksbepalingen, Bijzondere gebruiksbepalingen, Mededelingsplicht, Oplevering van deze overeenkomst een boete van twintig euro (€ 20,--) voor iedere dag of gedeelte hiervan dat de door tekortkoming veroorzaakte toestand voortduurt.

Artikel 18 – Geschillen

1. Ingeval van geschillen, betrekking hebbende op de door partijen ondertekende overeenkomst of uit daarop voortbouwende overeenkomsten, zullen partijen, op basis van vrijwilligheid trachten deze in eerste instantie op te lossen met behulp van mediation, conform het Reglement van de Mediatorsfederatie Nederland, zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de mediation.
2. Indien het onmogelijk is gebleken een geschil als hiervoor bedoeld op te lossen met behulp van mediation, zal dat geschil worden beslecht door de bevoegde rechter.



Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te:

Heerhugowaard, op

....., op

Hoogheemraadschap
Hollands Noorderkwartier,

De huurder,

R.G. Rozemeijer
Clusterhoofd Inkoop, Juridische Zaken &
Grondzaken