

Brief van de projectleider VBK van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier aan de Bewoners vereniging Wheredijk

Datum

16 december 2021

Onderwerp

uw brief van 2 december 2021

Geachte heer Schouten,

Wij reageren op uw brief van 2 december 2021. Veel zaken zijn ook al besproken tijdens de gesprekken die wij de afgelopen maanden hebben gevoerd. De veronderstelling dat met uw brief van 2 december het proces rondom de afronding van de huurovereenkomsten stil is komen te liggen, is onjuist. Zoals in ons laatste gesprek aangegeven zien wij deze reactie als verduidelijking van de zaken die eerder zijn besproken.

Standaard staat in de huurovereenkomsten van het hoogheemraadschap de mogelijkheid om een herwaardering van de huurwaarden te doen plaatsvinden. Hiervan kan overigens ook de huurder gebruik maken. In reactie op het overleg met de vereniging en bewoners is een extra bandbreedte van 25% toegevoegd om eventuele fluctuaties in de toekomst te beperken. Dit is een nuancering op de algemeen gehanteerde voorwaarden. Het percentage van 25% achten wij redelijk als grens voor fluctuaties.

Er zijn tekstuele aanpassingen opgenomen in de huurovereenkomst, naar aanleiding van de opmerkingen van uw vereniging en diverse advocaten. Dit betreft verduidelijkingen en verbeteringen, onder andere in de bepaling omtrent betaling, (3), over oplevering (13.1), graven in grond (15), opzegging (16), aanbod aan nieuwe eigenaar (12). Zoals tijdens ons laatste overleg besproken.

Zoals aangekondigd heeft het hoogheemraadschap inmiddels het overgrote deel van de huurovereenkomsten verzonden. Enkele overeenkomsten zullen nog volgen in januari 2022. Er is geen sprake van terugwerkende kracht maar van een algemeen toegepaste ingangsdatum van 1-1-2022, zoals ook steeds gecommuniceerd.

Op uw verzoek, is het gelukt om ons betalingssysteem zo aan te passen dat maandelijkse betaling mogelijk is.

Tijdens ons overleg is gesproken over enkele bewoners die het financieel lastig hebben met het betalen van huur. De overgangsregeling is beleidsmatig vastgesteld en wordt pas in 2025 de volledige huur in rekening gebracht. Er is geen aanvullende overgangsregeling voor deze bewoners. Wel is het, zoals besproken, mogelijk om de grond aan het hoogheemraadschap terug te geven zodat de huur aanzienlijk minder wordt. Vanuit het hoogheemraadschap is hier in overleg met enkele bewoners al invulling aangegeven. Ook is uiteraard in het algemeen een herberekening uitgevoerd waarbij het grondtarief ook voor werken in het water is toegepast.

Kleine omlopen tot 30 centimeter worden niet meegenomen in de huur; grotere randen of omlopen worden wel meegerekend. Het weglaten van de kleine randen is aanscherping van ons beleid, waarin voorheen alles in het water als huur werd meegenomen.

Zoals aangegeven in de voorgaande brief zijn bodemrapportages gehouden aan een wettelijke "houdbaarheidsdatum". Dat betekent niet dat de resultaten en inhoud van de eerdere onderzoeken niet meegenomen zijn. Conform de regels en normen die gelden voor bodemonderzoek worden ook alle bekende bodeminformatie meegenomen voor nieuwe onderzoeken. In het bodemonderzoek van RPS wordt op basis van deze informatie een geactualiseerd onderzoek uitgevoerd (herijking) dat voldoet aan de wettelijke kaders en normen. M.a.w. dit verandert de uitkomst van de bevindingen die in de brief zijn gedeeld niet. Op basis van de informatie uit de vigerende onderzoeken zijn het slechts enkele locaties waar dit speelt.

De huurovereenkomsten aan de Ringdijk Wijdewormer zijn dit jaar ook verzonden. Omdat deze aangepast zullen worden naar de ontwikkelingen aan de Wheredijk, zullen wij op korte termijn een nieuw aanbod doen. Evenals op de Wheredijk worden, in opdracht van het hoogheemraadschap, tekeningen gemaakt. Voor deze locatie is recent een marktconforme waardering uitgevoerd; deze huurprijzen zullen op het nieuwe aanbod van toepassing zijn. Daarnaast beschikt het hoogheemraadschap over beperkte capaciteit om alles voor de diverse locaties goed te regelen. Volgend jaar zullen voor minimaal 3 andere locaties overeenkomstig aan de Wheredijk watervergunningen en huurovereenkomsten worden aangeboden.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen over bovenstaande zaken kunt u natuurlijk contact opnemen met onze collega Ida Middelburg.

Met vriendelijke groet,
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier