

NIEUWSBRIEF

Bewonersvereniging Wheredijk

14 januari 2022

STAND VAN ZAKEN

Zoals vermeld in onze vorige nieuwsbrief hebben wij voor de Kerst mevrouw Saskia Borgers, hoogheemraad bestuurlijk verantwoordelijke voor de verhuur van grond en water, een verzoek gestuurd om te overleggen over de nog resterende geschilpunten. Tot op heden hebben wij geen reactie van haar ontvangen.

Ook hebben wij voor de Kerst een officieel verzoek ingediend voor mediation betreffende de resterende geschilpunten. Helaas, het Hoogheemraadschap ziet geen mogelijkheid om tot een succesvolle mediation te komen. Zie de mail van HHNK als bijlage.

Daarnaast hebben een aantal van onze leden op persoonlijke titel direct gereageerd naar de afdeling van HHNK die de huurovereenkomsten heeft verstuurd. Deze afdeling "teampacht" heeft aan deze mensen laten weten dat ze een aantal reacties heeft ontvangen en dat zie die gezamenlijk in behandeling hebben genomen.

Nog niet alle bewoners van de Wheredijk hebben een huurovereenkomst aangeboden gekregen.

In de huurovereenkomsten die wel aangeboden zijn, wordt gevraagd deze voor 15 januari te tekenen.

Zolang echter een verzoek van de Bewonersvereniging en een aantal verzoeken van individuele leden nog in behandeling is, is ons advies: niet tekenen.

Mocht u zelf, direct, van HHNK bericht hebben gekregen over uw bezwaren dan vernemen we dat graag, omdat dit mogelijk voor alle leden van belang kan zijn.

De laatste reactie d.d. 16-12 van HHNK op onze vragen d.d. 2-12 kunt u op de website zien.

WHEREDIJK @HOTMAIL.COM



hoogheemraadschap
**Hollands
Noorderkwartier**

Bewoners vereniging Wheredijk
T.a.v. de heer A. Schouten

Datum
16 december 2021

Dossiënummer

Contactpersoon

Onderwerp
uw brief van 2 december 2021

Registratienummer

Telefoonnummer

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 maandelijks betaling mogelijk is.

Hoogheemraadschap
Hollands Noorderkwartier
Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard
Stationsplein 136, 1703 WC Heerhugowaard

T 072-5828282
post@hknk.nl
www.hknk.nl

NL66 NWAB 0636 7537 78
BTW-nummer:
NL8113.36.487.B01
KvK 37161516



Datum

16 december 2021

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

Projectleider

Van: Medewerker team Mediation, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Verstuurd: donderdag 13 januari 2022 14:45
Aan: Bestuurslid Bewonersvereniging Wheredijk
Onderwerp: Reactie op verzoek mediation huurovereenkomst Wheredijk

Geacht bestuur van de Vereniging Woonboten Wheredijk,

U heeft aan het Team Mediation van het hoogheemraadschap verzocht om te onderzoeken of een mediation mogelijk is over de huurovereenkomst, en dan met name over de huurtarieven, die het hoogheemraadschap recent aan de bewoners van de woonboten gelegen aan de Wheredijk heeft aangeboden.

Het Team mediation heeft uw vraag aan de organisatie in overweging gegeven. Mediation is gebaseerd op de vrijwillige medewerking van alle betrokkenen, waaronder ook het hoogheemraadschap.

Het hoogheemraadschap heeft mij laten weten geen kans te zien voor een succesvolle mediation. Het hoogheemraadschap overweegt hierbij dat over de huurovereenkomst en de huurtarieven al een lang onderhandelingstraject is gevoerd met uw vereniging én met alle bewoners gesprekken zijn gevoerd. Dit lange traject heeft geleid tot verschillende aanpassingen in de overeenkomst, het toepassen van de huurtarieven en herberekening van de huursommen. Hierbij zijn naar de mening van het hoogheemraadschap alle mogelijkheden benut om tegemoet te komen aan de wensen van uw vereniging en van de bewoners. Dit heeft geresulteerd in een huuraanbod aan alle bewoners. Het hoogheemraadschap ziet geen onderhandelingsruimte meer om te komen tot aanpassingen van de overeenkomst of de huurtarieven. Deze laatste zijn, conform het Grondbeleid van het hoogheemraadschap, door een onafhankelijke taxateur vastgesteld, waarbij u in de gelegenheid bent gesteld om uw inbreng te geven. Terzijde merkt het hoogheemraadschap nog op dat het afsluiten van een huurovereenkomst privaatrechtelijk van aard is en een individuele zaak is van elke bewoner; dit betreft ongeveer 60 woonboten. Het is voor uw vereniging niet mogelijk om in een mediation te beschikken over het vereiste mandaat.

Ik stel vast dat mediation niet tot de mogelijkheden behoort. Aan uw verzoek kan daarom niet worden tegemoetgekomen.

Met vriendelijke groet,

Namens Team Mediation,



*Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.
Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website*