Nieuwsbrief Karl Marxweg, juni 2018

Beste leden, aspirant leden,

Hierbij de nieuwsbrief van juni 2018.

De koopovereenkomst voor het 2e deel van de Karl Marxweg is inmiddels getekend door het RVB. Naar verwachting zal de vereniging binnen twee weken tekenen. Dit betekent dat de aanleg van de weg nu heel dichtbij komt. Alle offertes zijn binnen en hiermee is het ook mogelijk om de nota's van de voorschotbedragen op te stellen. Deze zullen binnenkort via de mail verstuurd worden aan jullie.

Afgelopen week heb ik een korte presentatie gegeven over de gang van zaken bij de aankoop en aanleg van de weg. In deze nieuwsbrief vat ik nog even samen. Wanneer kan de weg aangelegd worden:

- "Een" eerste kavel in het doelgebied moet een omgevingsvergunning hebben.
- VvE dient voldoende middelen te bezitten om de grond aan te kunnen kopen.
- VvE dient voldoende middelen te bezitten om de weg aan te leggen.

Inmiddels heeft de eerste kavel een omgevingsvergunning. We lopen nu tegen een paradox aan. De VvE kan de grond van de weg pas verwerven als er voldoende geld in kas zit. De initiatiefnemers die dit geld moeten leveren kunnen pas lid worden als zij hun kavel gekocht hebben. Deze kavel wordt pas geleverd als de VvE eerst de weg gekocht heeft. De nieuwe weg kan dus niet gefinancierd worden vanuit de initiële bijdrage. Het benodigde geld voor de weg dient dus voor het daadwerkelijke lidmaatschap aan de vereniging overgemaakt te worden. Hiervoor stuurt de vereniging een voorschot nota.

Let er op dat deze nota valt onder de kosten die in Oosterwold "vooraf" gefinancierd moeten worden. Zoals ook je archeologisch onderzoek en legeskosten. Als je deze middels een hypotheek wil financieren dien je een constructie af te spreken met je bank waarbij je middels een persoonlijke lening, welke later vanuit het bouwdepot wordt afgelost, deze kosten betaald. Het bouwdepot is in de regel pas beschikbaar na overdracht van de kavel bij de notaris.

De huidige statuten en het huishoudelijk reglement regelen alleen het eerste deel van de Karl Marxweg. De nieuwe statuten en huishoudelijk reglement welke dit wel regelen liggen inmiddels al een jaar bij de gemeente ter beoordeling, maar zijn nog niet goedgekeurd. We gaan daar ook niet op wachten. Vorig jaar hebben wij onderling afgesproken hoe we de financiering van de weg gaan verdelen tussen de verschillende initiatiefnemers. Wij hebben toen het volgende afgesproken:

- Mooi Oosterwold (John) betaald de grond en de weg gelegen in de vijf initiatieven 410.
- I392, i444 en i446 betalen ieder voor 1/3 deel de grond en weg gelegen in de Stichtse lijn.
- I446 betaald de grond voor de weg gelegen in initiatief 446.
- I392, i444 en i446 betalen ieder voor 1/3 deel de weg gelegen op i444 en i446

I444 hoeft niet te betalen voor de grond onder de weg, want zij zijn de eerste kavel met een omgevingsvergunning. Zij kopen dit stuk weg rechtstreeks van de gemeente bij de overdracht van hun kavel.

Kosten welke niet afhankelijk zijn van het wegdeel of de hoeveelheid weg delen we door het uiteindelijk aantal kavels. (acht) Waarbij iedere kavel eenzelfde deel betaald. Dit is in het huishoudelijk regelement zo afgesproken. De kosten die hieronder vallen zijn bijvoorbeeld, notariskosten, uitzetten weg, brandhydranten en verkeersborden. Deze laatste twee worden afgerekend met de initiële bijdrage, zodat deze wel uit je bouwdepot kunnen worden betaald.

Bij de voorschotnota voeg ik een bedrag toe van 250 euro per nota om kleine prijsverschillen te kunnen opvangen. Stel dat de notaris nog met een extra post van 100 euro komt, dan ketst de aankoop van de grond daar niet op af. Als de 250 euro niet gebruikt worden, of maar gedeeltelijk stort de vereniging dit deel na de aanleg van de weg terug.

Bij het lid worden van de vereniging, dus bij de overdracht van de grond moet de initiële bijdrage worden betaald. In dit bedrag zitten de kosten van eerdere delen van de Karl Marxweg en de oprichtingskosten van de vereniging. De verdeling hiervan is bepaald in het huishoudelijk reglement. Van deze kosten krijg je ook weer een deel terug als er volgende intiatiefnemers lid worden. Let er op dat deze kosten via de derdenrekening van de notaris gaan. Je moet dit geld dan ook niet naar de vereniging overmaken, maar na de notaris. De notaris controleert voor de overdracht van je kavel of dit bedrag op zijn rekening staat, en hij betaald de initiële bijdrage en levert jou je kavel.

Na de overdracht van je kavel koop je je eigen stuk weg weer terug van de vereniging. Dit kost niets want deze grond heb je al betaald middels de voorschotbijdrage. De verkleuring reken je af met de gemeente bij de overdracht van je kavel. En de notaris zal wel een rekening sturen voor deze overdracht.

Wat zijn de kosten van het 2e deel van de Karl Marxweg?

Aankoop grond:

i410	€	17.573,-
Stichtse lijn	€	4.804,-
i446	€	4.404,-
Notariskosten	€	1.934,20
Aanleg puinweg 235m x 5,5m inc. drainage	€	27.225,-
Uitzetten weg	€	907,50
Wegendoek 250g/m2	€	1266,65

De vereniging koopt de grond in 3 percelen. Dit voorkomt dat we later splitsingkosten van het kadaster krijgen bij het terugkopen van je weg. Het deel gelegen in de Stichtse lijn blijft eigendom van de vereniging en de andere twee delen gaan over naar de betreffende initiatieven. Het totaal aan te leggen stuk weg is 235 meter lang. Dit betekent een gemiddelde prijs van € 115,85 per strekkende meter weg. De verdeling van de kosten van de weg is op basis van strekkende meters.

De aannemer levert standaard een vrij dun worteldoek. Omdat de weg meer stabiliteit te geven heeft vereniging een zwaarder wegendoek gekozen. Dit doek staat daarom ook apart vermeld in de kostenopgave. De drainage van de weg zit inbegrepen in de aanlegkosten van € 115,85 per meter.

Planning:

Zoals bekend bestaat een planning in Oosterwold uit een lijst met volgorde der dingen, zonder datums. Dat is bij de aanleg van de Karl Marxweg niet anders. Wees hiervan bewust als je afspraken met aannemers maakt. De volgorde der dingen is:

- De koopovereenkomst moet nog getekend worden. Hier is nog geen datum van bekend.
- De levering bij de notaris kan pas ingepland worden als de datum van koopovereenkomst tekenen bekend is.
- De levering bij de notaris kan pas ingepland worden als de vereniging de benodigde middelen in kas heeft.
- Aanleg gaat pas uitbesteed worden als de VvE de grond in bezit heeft. De daadwerkelijke realisatie is afhankelijk van de planning aannemer.
- Planning nutsen gaat pas plaatsvinden als de VvE een harde datum aanleg van de aannemer heeft.

Gebruik weg:

Waarschijnlijk zal je aannemer er zelf ook om vragen, maar het kan geen kwaad om dit zelf ook even op te brengen. De maximale aslast van de weg is 10 ton. Dit kan betekenen dat je met halfvolle cementwagens moet gaan rijden. De bochtstralen zijn beperkt. Een trekker met lange oplegger komt er niet door. Dit kan betekenen dat bouwmaterialen gelost moeten worden aan de Goudplevierweg.

Tjalf Bloem
Voorzitter Kavelwegvereniging Karl Marxweg