Nieuwsbrief Karl Marxweg, oktober 2018

Beste leden, aspirant leden,

Hierbij de nieuwsbrief van oktober 2018.

Aanleg weg:

De weg is klaar! Dit betekent dat iedere kavel nu bereikbaar is en er zodra je omgevingsvergunning er is, gebouwd kan worden. Het betekent ook dat alle facturen nu binnen zijn en het definitieve bedrag van aanleg uitgerekend kan worden. Iedereen die een voorschotbijdrage heeft betaald, heeft €250 euro extra betaald om eventuele verassingen op te vangen. We hebben één verassing gekregen en deze gaan we met dit bedrag niet redden. De notariskosten van de gemeente zelf betaalt de koper van een kavel in Oosterwold ook. En dit bedrag was een stuk hoger dan ingeschat. Binnenkort zal de vereniging iedereen een factuur sturen voor het verrekenen van het restbedrag.

Voorschotnota uit het bouwdepot:

De voorschotnotas van de weg kun je niet uit het bouwdepot betalen, omdat je hier pas de beschikking over krijgt bij het passeren van de hypotheekakte. De initiële bijdrage aan de vereniging kun je wel uit het bouwdepot betalen. De betaling van deze bijdrage loopt via de notaris. En de notaris kan dit bedrag, samen met de aankoopprijs van de grond en alle andere kosten die je meefinanciert uit de hypotheek betalen. Dit is echter wel afhankelijk van de voorwaarden die je bank stelt. Ik weet niet of alle banken ook alle specifieke kosten, zoals een kavelweg vanuit de hypotheek financieren. Maar als je dit kan en wil moet je dit even bij mij aangeven. De vereniging zet dan de kosten van de voorschotbijdrage op de factuur van de initiële bijdrage. Zodra de vereniging de initiële bijdrage ontvangen heeft, maakt de vereniging het bedrag van de voorschotbijdrage over op je rekeningnummer.

Waterhuishoudingplan van John:

Zoals jullie in de nieuwsbrief van september hebben gelezen heeft het waterhuishoudingsplan nogal wat consequenties voor de vereniging. De vereniging heeft contact gezocht met een jurist en alle mogelijkheden en onmogelijkheden doorgesproken. Het grote probleem is de aansprakelijkheid van alle leden voor het filtersysteem. Het scheiden van de aansprakelijkheid middels de statuten en het huishoudelijk reglement is ingewikkeld en daarmee kostbaar. Daarbij houd deze scheiding op bij een faillissement van de vereniging. In dat geval zijn ook de leden die niet aan het filterplan meedoen aansprakelijk. Ook is de kans op een faillissement groter indien de vereniging het filter in beheer neemt. Het tracé van de Stichtse lijn is een beetje een tijdbom hierin. Stel dat in de toekomst het filter gesplitst moet worden bij aanleg van de Stichtse lijn en de deelnemers van het filtersysteem hebben niet voldoende middelen voor de verplaatsing dan volgt faillissement van de vereniging. De verplichtingen van de vereniging, ook wat betreft het filter, worden dan voldaan uit het gespaarde geld voor de weg, en middels de persoonlijke aansprakelijkheid van alle leden.

Het bestuur van de vereniging heeft dan ook besloten om het beheer van het filtersysteem niet op zich te nemen en heeft John geadviseerd om een aparte vereniging voor het filter op te richten. Dit is goedkoper en waarschijnlijk ook sneller dan het filtersysteem onder te brengen bij de bestaande kavelwegvereniging.

Nutsvoorzieningen:

Afgelopen week heeft de vereniging overleg gehad met de nutsen over de aanleg van de hoofdstructuur. (dit zijn de leidingen voor stroom, water en glasvezel langs de weg). De planning is dat de leidingen in februari 2019 aangelegd gaan worden. Deze periode is belangrijk om te weten want in deze periode moeten het tracé en de weg beschikbaar zijn voor de nutsen. Er mogen bijvoorbeeld geen stelconplaten op het tracé liggen en de weg kan niet gebruikt worden door gemotoriseerd verkeer. Hou hier rekening mee met de planning van de aannemer. De precieze week en de tijdsduur van de werkzaamheden volgt 10 weken van te voren en kan dan nog wel veranderen door vorstverlet.

Februari is overigens niet de meest handige periode want de kans bestaat dat de geul voor de leidingen ten gevolge van de hoge grondwaterstand, vol met water loopt. In dat geval dient het water weggepompt te worden en de kosten hiervoor zijn voor de initiatiefnemers. Met dit laatste ben ik het niet eens, want deze kosten zouden de nutsen ook zelf moeten betalen bij een reguliere aanleg van de hoofdstructuur.

De nutsen willen graag een idee hebben van de benodigde capaciteit van de leidingen en het verzoek is dan ook om alvast je aansluiting voor water en stroom aan te vragen op www.mijnaansluiting.nl. Alliander wil ook graag weten of je zonnepanelen of/en een warmtepomp gaat plaatsen. Graag ontvangt de vereniging van iedere initiatiefnemer het vermogen van de zonnepanelen of/ en warmtepomp die je gaat gebruiken. En als je dit nog niet precies weet, bij benadering.

De nutsen zijn wel bezorgt over de gekozen ontsluitingsweg over het tracé van de Stichtse lijn. Men kan niet goed inschatten of men nu al speciale maatregelen moet nemen in het tracé voor het geval deze lijn aangelegd gaat worden. Tevens hebben ze de vereniging gewezen op de eventuele financiële gevolgen bij het veranderen van de ontsluiting. Zoals wellicht bekend bij jullie is er in het verleden afgesproken tussen de nutsen, de gemeente en de eerste kavelwegverenigingen dat de nutsen het hoofdtracé gratis aanleggen, maar dat wijzigingen in de toekomst door de initiatiefnemers betaald moeten worden.

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