

Extra bestuursvergadering d.d. 22-04-2020 ivm verkoop pastorie

Aanwezig: Willem Kutschruiter, Wim Loef en Mario Tönissen

1. voorzitter opent de vergadering
2. buiten stukken verkoop kerk geen ingekomen stukken
3. financiën: 2x aula verhuurd
4. ingekomen tekening van aspirant koper besproken en punten behandeld
  - scheidslijn midden meterkast tussen 2 ramen
  - kavelgrens inclusief muur langs parkeerplaats kerk
  - hoek met kerkbanken hoort bij pastorie, is tevens erfscheiding
  - berging (met wc) hoort wel bij de pastorie. De deur tussen de berging en toegang naar ketelhok wordt dichtgemaakt
  - buitendeur ketelhok wordt dicht gemaakt met houtwerk in stijl monument. Beide ramen in ketelhok worden gelijk gemaakt met ontluchting (niet doorzichtig).
5. Ingekomen mail van makelaar Rik Mom (met tekst van koper):

*Beste Wim en Vincent,*

*Wij zijn thans in gesprek en onderhandeling met een gegadigde, het jonge stel die jij afgelopen zaterdag ook hebt ontmoet. Zie voorstel hieronder:*

*Beste Rick,*

*Hartelijk dank voor uw reactie.*

*Zoals besproken tijdens de rondleiding afgelopen zaterdag, zijn mijn vrouw en ik op zoek naar een woning voor ons gezin.*

*Wij hebben voor ogen het pand in originele staat te behouden en daarbij de oorspronkelijke functie te respecteren. Wij zijn zelf katholiek en begrijpen wat het pand voor een gemeenschap kan betekenen.*

**Benadrukken dat aan voorkant woning de open functie en karakteristiek behouden dient te worden, is beeldbepalend en dient zo te blijven.**

*Het betreft onze eerste koopwoning, waardoor de overdracht spoedig kan verlopen. Tevens hebben wij contact gehad met de hypotheekadviseur, welke geen problemen voorziet in de financiering (zie bijlage).*

*Onze voorwaarden met betrekking tot Smallestraat 35, 6942HA Didam:*

*- Schriftelijke toestemming van de gemeente voor het mogen wonen in de gehele woning, gezien wij het pand als woonfunctie zullen gebruiken. Dit is afwijkend op het huidige bestemmingsplan dat als gemengd staat aangeduid;*

*- Een schriftelijke bevestiging van de gemeente dat het de intentie heeft de gemengde bestemming in de toekomst om te zetten naar woonbestemming (volgens een principe verzoek, of vergelijkbaar). Dit is benodigd voor het verkrijgen van een financiering;*

*Helder en duidelijk en Rik heeft deze vraag al bij de gemeente uitgezet.*

*- Voorbehoud van financiering;*

*Gebruikelijk,akkoord*

*- Kadastrale splitsing van het kavel, zodat helder is waar de kadastrale grenzen liggen;*

- scheidslijn dmv muur midden meterkast tussen 2 ramen naar buitenmuur*
- kavelgrens inclusief muur langs parkeerplaats kerk*
- hoek met kerkbanken hoort bij pastorie, is tevens erfscheiding*
- berging (met wc) hoort wel bij de pastorie. De deur tussen de berging en toegang naar ketelhok wordt dichtgemaakt*
- buitendeur ketelhok wordt dicht gemaakt met houtwerk in stijl monument. Beide ramen in ketelhok worden gelijk gemaakt met ontluchting (niet doorzichtig).*

*- Bouwkundige keuring;*

*Is de uitkomst een ontbindende voorwaarde? Zo ja, welke? Uit te voeren op kosten van koper*

*- Een gerealiseerde afscheiding (tussenmuur) van woning en kerk;*

*Zie punt kadastrale splitsing*

*- Verplaatsing van kerkverlichting (in overleg);*

*De verlichting is volgens een bepaald verlichtingsplan opgesteld. Hieraan willen we niet tornen. Voor het handhaven en omgestoord verlichten van de kerk dient een kwalitatieve verplichting gevestigd te worden.*

- Verplaatsing van AED;

*Geen probleem*

- Overdracht binnen 5 maanden (zo spoedig mogelijk);

*maximaal*

- Afsplitsing tussen kerk en woning van elektra en gasaansluiting/meter;

- *Elektra is besproken, zal advies gevraagd moeten worden bij Liander: aktiepunt Willem*
- *Gas: is nu gesitueerd in een opstal met reeds gescheiden meters. Dit dient zo te blijven obv vestiging recht van opstal leidingen.*
- *Waterleiding: beide meters zitten in de kelder, navragen bij Vitens wat nodig is (ivm vast recht etc). Verkoper gaat bekijken of het mogelijk is om op redelijke voorwaarden en kosten de meter te kunnen verplaatsen. Indien dit niet redelijkerwijs mogelijk is zal een erfdienstbaarheid gevestigd moeten worden. Dit laatste heeft echter niet onze voorkeur.*

- *Kavel volledig eigendom en vrij van beperkte zakelijke rechten.*

*Er worden vanuit het Bisdom al allerlei voorwaarden opgelegd, deze zullen tevens aan koper opgelegd dienen te worden. Deze voorwaarden dienen aan de koper kenbaar gemaakt te worden. Tevens zie o.a. verlichting*

*Hierbij brengen wij een eenmalig bod uit (met inachtneming van bovenstaande voorwaarden) van 460.000,- euro voor de woning (Smallestraat 35, 6942HA Didam) incl. grond. Dit bod is een week geldig.*

*Bod genoteerd, neem aan dat er eventuele andere biedingen kunnen komen obv andere 2 bezichtigingen*

*Dat betekent dat we ook concrete duidelijkheid moeten geven, met name over splitsing van elektra en gas en zoals jij had aangegeven de bepalingen die in de koopovereenkomst en de notariële akte komen te staan.*

*Dit is inmiddels hierboven toegelicht*

*Daarover de volgende vragen/opmerkingen:*

- *We hebben ter plaatse gesproken over splitsen van elektra op zelfde locatie als waar nu de elektra binnenkomt, kan iemand van jullie navragen of dat mag op deze wijze. Dit ivm afstand voordeur-hoofdmeter, dient er*

*een aparte aansluiting te worden aangevraagd enz..... (Vincent, weet jij hoe dit gaat?)*

*aktiepunt Willem, zie hierboven*

- *Bovenstaande geldt ook voor gasmeter. Graag schriftelijke/digitale bevestiging van Liander hoe dit gaat. Ik ga er vooralsnog vanuit dat deze kosten voor jullie rekening komen?*

*Zie hierboven, er zal een opstalrecht gevestigd worden*

- *Over verplaatsing van verlichting zal ik navragen of dit noodzakelijk is, geef ik aan dat het als het echt moet wel op het verkochte moet blijven staan;*

*Zie hierboven*

- *Over voorkeursrecht: jullie hebben aangegeven een voorkeurrecht te willen opnemen voor x aantal jaren ivm mogelijk doorverkoop belegger. We geven al aan dat er geen kamerverhuur en/of seksexploitanten mogen komen, het voorstel zoals het er nu ligt zie ik niet als een reden voor spoedige doorverkoop. Wat is hiervan de waarde?? Hoor graag, als het toch opgenomen moet worden dan ook graag aantal jaren. Echter mijn advies, niet doen.*

*Dit zien wij niet als probleem. Als de koper de intentie heeft hier langdurig te wonen vervalt het automatisch. Na aanbieding en stichting wijst af dan zijn ze alsnog vrij om te verkopen*

- *Bepaling met bekendheidsclausule nieuwbouw en geen bezwaar is genoteerd en zal ik doorgeven aan partij.*
- *Graag voorkeursdatum doorgeven van overdracht. Minimaal 2,5 maanden na schriftelijke ondertekening is wel noodzakelijk ivm keuring én financieringsvoorbehoud*

*Geen voorkeur. Z.s.m. lijkt mij.*