

Stappenplan, programma van eisen en checklist

voor de huur/verhuur of koop/verkoop van een kerkgebouw

Bij de verkoop van een kerkgebouw aan een interculturele kerk komt heel wat kijken. Ga met elkaar om de tafel onder het genot van een kop koffie of een maaltijd. Zie elkaar in de eerste plaats als leden van dezelfde familie.

In het boek "Kerken delen" staat een duidelijke checklist, die hieronder is opgenomen. Dit boek is te bestellen bij www.skinrotterdam.nl

Allereerst een paar algemene adviezen:

- Ga niet over één nacht ijs, enthousiasme en emotie zijn slechte raadgevers.
- Financiële stabiliteit is een vereiste. Dat betekent een stabiele inkomstenstroom en een eigen vermogen dat in relatie staat met de hoogte van de aangegane verplichtingen.
- De jaarcijfers opmaken in voor Nederland gangbare rapportagemodellen, het liefst voorzien van een verklaring van een externe deskundige of bureau.
- Wees een betrouwbare partner zowel voor als na de koop/huurovereenkomst

Checklist bij **verkoop** Protestantse Kerk aan interculturele kerk (migrantenkerk)

CONCEPT STAPPENPLAN

1.0 Aanleiding

- 1.1 Groei ledental
- 1.2 Overlast
- 1.3 Financieel

2.0 Formuleren wensen en mogelijkheden

- 2.1 Programma van Eisen (PvE)
- 2.2 Begroting Door een deskundige
- 2.3 Financieringsvoorstel Door een deskundige
- 2.4 Besluit Huren of kopen

3.0 Beoordeling haalbaarheid van de plannen

- 3.1 (Hypotheek) bank: informeer Ingeval van koop naar financieringsmogelijkheden

4.0 Besluit Doorgaan of stoppen

5.0 Besluit Wel of geen makelaar Zowel voor huur als koop

6.0 Oriëntatie en bezichtiging Document: gebruik PvE

7.0 Besluit keus pand Eventuele voorwaarden bepalen

8.0 Optie regelen

9.0 Besluit onderhandelen

Ontbindende voorwaarden Document: begroting en bod uitbrengen

- 9.1. Voorbehoud van financiering Met bepalen koopdatum opletten op de termijn die de (hypotheek) bank nodig heeft
- 9.2 Voorbehoud van bouwkundige keuring

10.0 Financiering regelen

Keus maken: (hypotheek) bank Documenten:

- Jaarrekeningen
- Begroting(en)
- Voorlopige koopakte

10.1 Passeren koopakte Notaris kiezen

CONCEPT PROGRAMMA VAN EISEN

Onderwerp Criteria

1.00 Waar wilt U zich vestigen

1.01 Aantal ruimtes en benodigde m2 per ruimte

1.02 Hoeveel zitplaatsen in de grote zaal (vast of flexibel)

1.03 Garderobe voor hoeveel personen

1.04 Aantal mannentoiletten/vrouwentoiletten

1.05 Aantal m2 keuken met uitgiftebalie

1.06 Mogelijkheden om (overtollige) inventaris op te slaan

1.07 Brandmeldinstallatie (BMI) : laatste keuringsrapport

1.08 Alarminstallatie : laatste keuringsrapport

1.09 Parkeermogelijkheden voor hoeveel auto's

1.10 Bereikbaarheidsmogelijkheden middels openbaar vervoer

1.11 Wel of geen podium (aantal m2)

1.12 Mogelijkheden belichting te realiseren voor video/tv opnamen

1.13 (Beperking van) geluidsoverlast voor burens

1.14 Wel of geen orgel

1.15 Internet verbinding / Wifi verbinding

1.16 Energiekosten: laatste jaarnota Ingeval van koop

1.17 Isolatie pand: wel/niet Ingeval van koop

1.18 Staat van onderhoud van installatie zoals verwarmingsketels, boilers etc. Ingeval van koop

1.19 Bouwkundige staat van het pand Ingeval van koop

1.20 Meerjaren onderhoudsprogramma Ingeval van koop

1.21 Mogelijkheden om bestaande installaties aan te passen

aan moderne technische inzichten Ingeval van koop

1.22 Mogelijkheden om energie te besparen Ingeval van koop

1.23 Mogelijkheid om zelf energie op te wekken

(bijvoorbeeld door zonnepanelen) Ingeval van koop

1.24 Geldige vergunningen moeten aanwezig zijn en overeenstemmen

met de aard van de voorgenomen activiteiten Ingeval van koop

1.25 Verwarming: temperatuur per ruimte te regelen?

1.26 Onderhoudstoestand en ouderdom inventaris en afspraken over het wel of niet gebruik ervan

1.27 Toegankelijk voor minder validen

1.28 Bestemmingsplan : gemeentelijk besluit t.a.v. het pand Ingeval van koop

1.29 Exploitatievergunning : aanwezigheid en bijzondere clausules Ingeval van koop

1.30 Horecaverunning : aanwezigheid en bijzondere clausules

1.31 Staat van de fundering Ingeval van koop

1.32 Erfdienstbaarheid lasten/beperkingen Ingeval van koop

1.33 Aanwezigheid asbest Ingeval van koop

1.34 Verontreinigde grond Ingeval van koop

1.35 Ondergrondse (olie)tank Ingeval van koop

1.36 Kosten onroerende zaakbelasting en andere heffingen Ingeval van koop

1.37 Heeft het pand een monumentstatus? Ingeval van koop

1.38 Zijn er mogelijkheden voor verbouw? Ingeval van koop

CHECKLIST AANDACHTSPUNTEN IN HUUROVEREENKOMST

Onderwerp Criteria

- 1.00 Termijn huurovereenkomst
- 1.01 Indexering huurprijs
- 1.02 Automatische verlenging
- 1.03 Beschrijving ruimten die gehuurd worden Ingeval van de huur van een gedeelte van het pand
- 1.04 Bij de huur inbegrepen zaken (zoals orgel, piano of geluidsinstallatie).
- 1.04 Toegangsmogelijkheden en tijden
- 1.05 Sleutelbeheer
- 1.06 Benoemen van een contactpersoon Ingeval van de huur van een gedeelte van het pand
- 1.07 Afspraken over onderhoud
- 1.08 Afspraken over overlast Ingeval van de huur van (geluid, afval of niet schoon opleveren) een gedeelte van het pand
- 1.09 Afspraken over schoonmaken van de ruimten
- 1.10 Aansprakelijkheid bij evt. schade aan het gehuurde
- 1.11 Afspraken over het regelen van BHV (bedrijfshulpverlening) tijdens de bijeenkomsten
- 1.12 Afspraken over het afsluiten
- 1.13 Beschrijving welke activiteiten wel of niet in het Ingeval van de huur van gehuurde gedaan mogen worden een gedeelte van het pand
- 1.14 Opzegtermijn
- 1.15 Afspraken over tussentijdse aanpassingen
- 1.16 Afspraken over mogelijke huurachterstanden
- 1.17 Hoogte van een eventuele borgsom
- 1.18 Afspraken hoe te handelen ingeval van overlast Ingeval van de huur van een gedeelte van het pand
- 1.17 Afspraken over de gebruikstijden Ingeval van de huur van een gedeelte van het pand
- 1.18 Afspraken over het gereedmaken van de Ingeval van de huur van gehuurde ruimten een gedeelte van het pand
- 1.19 Afspraken over het weer opruimen van de Ingeval van de huur van gehuurde ruimten een gedeelte van het pand