

## STAPPENPLAN, PROGRAMMA VAN EISEN EN EEN CHECKLIST voor de huur/verhuur of koop/verkoop van een kerkgebouw

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

### 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 naar financieringsmogelijkheden	Ingeval van koop
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 en bod uitbrengen	Ontbindende voorwaarden	Document: begroting
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 mannen toiletten Aantal 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 om belichting te realiseren voor video en 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 installaties 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	Horecavergunning : 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**

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).	
1.05	Toegangsmogelijkheden en tijden	
1.06	Sleutelbeheer	
1.07	Benoemen van een contactpersoon	Ingeval van de huur van een gedeelte van het pand
1.08	Afspraken over onderhoud	
1.09	Afspraken over overlast (geluid, afval of niet schoon opleveren)	Ingeval van de huur van een gedeelte van het pand
1.10	Afspraken over schoonmaken van de ruimten	
1.11	Aansprakelijkheid bij evt. schade aan het gehuurde	
1.12	Afspraken over het regelen van BHV (bedrijfshulpverlening) tijdens de bijeenkomsten	
1.13	Afspraken over het afsluiten	
1.14	Beschrijving welke activiteiten wel of niet in het gehuurde gedaan mogen worden	Ingeval van de huur van een gedeelte van het pand
1.15	Opzegtermijn	
1.16	Afspraken over tussentijdse aanpassingen	
1.17	Afspraken over mogelijke huurachterstanden	
1.18	Hoogte van een eventuele borgsom	
1.19	Afspraken hoe te handelen ingeval van overlast	Ingeval van de huur van een gedeelte van het pand
1.20	Afspraken over de gebruikstijden	Ingeval van de huur van een gedeelte van het pand
1.21	Afspraken over het gereedmaken van de gehuurde ruimten	Ingeval van de huur van een gedeelte van het pand
1.22	Afspraken over het weer opruimen van de gehuurde ruimten	Ingeval van de huur van een gedeelte van het pand