

Do's & don'ts

Het verhuren van (kerkelijk) vastgoed

Soms worden kerkelijke ruimtes voor een bepaalde tijd niet gebruikt. Verhuren is een goede optie om toch inkomsten te genereren. Maar voor de verhuur kun je je niet beroepen op de kerkorde en dus is het reguliere recht van toepassing. Wat kun je beter wel en wat beter niet doen?

TEKST JOOST SCHELLING BEELD ADOBE STOCK

Do's

Type verhuur

Stel eerst goed vast om wat voor verhuur het gaat. Een pastorie verhuren valt onder particuliere verhuur, maar een kerkzaal voor een buitenschoolse opvang (BSO) valt onder zakelijke verhuur met een publieksfunctie. Stel met elkaar vast of het enkel om de verhuur van een ruimte gaat, of dat er ook collectieve voorzieningen worden verhuurd (schoonmaak, gebruik keuken, etcetera). Voor elk soort verhuur zijn andere wetten en regels van kracht. En ga ook na of de activiteit die tijdelijk in de kerk gevestigd wordt, niet in strijd is met het bestemmingsplan. Is de ruimte nog met hypotheek belast? Vraag dan altijd vooraf aan de hypotheekvertrekker of je mag verhuren. En meldt verhuur ook altijd vooraf bij je verzekeraar, want ook die kan aanvullende voorwaarden voor de verhuur stellen.

Tijdelijke looptijd

Als je niet weet voor hoe lang je de woning of ruimte wilt verhuren, kies dan altijd voor een contract met een bepaalde tijdelijke looptijd. Het geeft je de mogelijkheid om na de looptijd weer goed van elkaar af te kunnen. Of je ver-

lengt dan pas de overeenkomst. Let wel op dat bij zakelijke of particuliere verhuur de afspraken over verlengen verschillen. Voor particuliere verhuur is dit maximaal 2 jaar, voor zakelijk 5 jaar. En goed om te weten dat de overheid tijdelijke verhuur aan particuliere huurders verder aan banden gaat leggen. Als de Eerste Kamer later dit jaar met het aangenomen wetsvoorstel Nijboer/Grinwis instemt, dan zal op 1 januari 2024 een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd de norm worden, en tijdelijk de uitzondering op de regel. Contracten van voor 2024 blijven rechtsgeldig gedurende de looptijd.

Onderzoek de mogelijkheden

Vaak zijn er verschillende opties als je een ruimte wilt verhuren. Zet die op een rij en bespreek met elkaar de voor- en nadelen (bijvoorbeeld aan de hand van de praatplaat op pagina 37). Denk ook eens aan de mogelijkheden die www.dethuisgevers.nl biedt. Zij maken het mogelijk op een maatschappelijke manier een bijdrage te leveren en er ook nog geld mee te verdienen, door beschikbare ruimte te benutten voor de tijdelijke opvang van statushouders.

Don'ts

Zaken vooraf niet goed regelen

Denk niet dat het niet nodig is om zaken vooraf goed te regelen omdat de huurder een gemeentelid betreft. "Hij/zij zal toch wel begrijpen dat we de ruimte weer voor de kerk nodig hebben." Het is in de huidige markt ook voor hen lastig om een andere ruimte te vinden en zonder duidelijke getermineerde overeenkomst hebben zij sterke rechten.

Zelfstandig opereren als college

Het is niet verstandig om als college zelfstandig te opereren. Hoewel ordinarie 11-1-5 wat (interpretatie)ruimte laat over wat je wel en niet bij de kerkenraad moet melden, adviseren wij in dezen maximale openheid. Jij bent als college verantwoordelijk voor het hóe, maar de kerkenraad behoort wel te weten dát je verhuurt.

Besparen op deskundigheid

De eerste euro's lijken snel verdiend als je als college alles zelf regelt, zonder daarbij een deskundige in te huren. Toch kun je al snel tegen vervelende verrassingen aanlopen als je niet vertrouwd bent met alle wetten en regels. Dus als je twijfelt hoe je moet verhuren, schakel dan altijd een deskundige (jurist of makelaar) in. Zij kunnen je goed adviseren wat je rechten en plichten als verhuurder zijn. Of ze kunnen de verhuur voor je verzorgen.

Handige websites

- Verhuur van onroerende zaak en de fiscus/ BTW: www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/btw/onroerende_zaken/verhuur_onroerende_zaak/verhuur_van_een_onroerende_zaak
- Verhuur van een woning aan een particulier (rechten en plichten): www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/wat-komt-er-bij-kijken-als-ik-mijn-woning-wil-verhuren
- Handige website met goede modellen voor elke soort verhuur, die gratis te downloaden zijn: www.rov.nl (Raad voor onroerende zaken).