



Gaetan Mbwete

Cursus huisvesting voor kerken

01 november 2021



Docent: Gaetan Mbwete

Christen

Rechten

10 jaar in de vastgoed
Solid Ground Real Estate

Vastgoed adviseur
Projectontwikkelaar
Makelaar

Nederlands
Engels
Frans

Resultaatgericht

Sinds 1 maart
huisvestings adviseur
bij SKIN

Part-time, 8 uur per
week

Spreekuur elke
maandag middag
tussen 13:00 en 14:00
uur

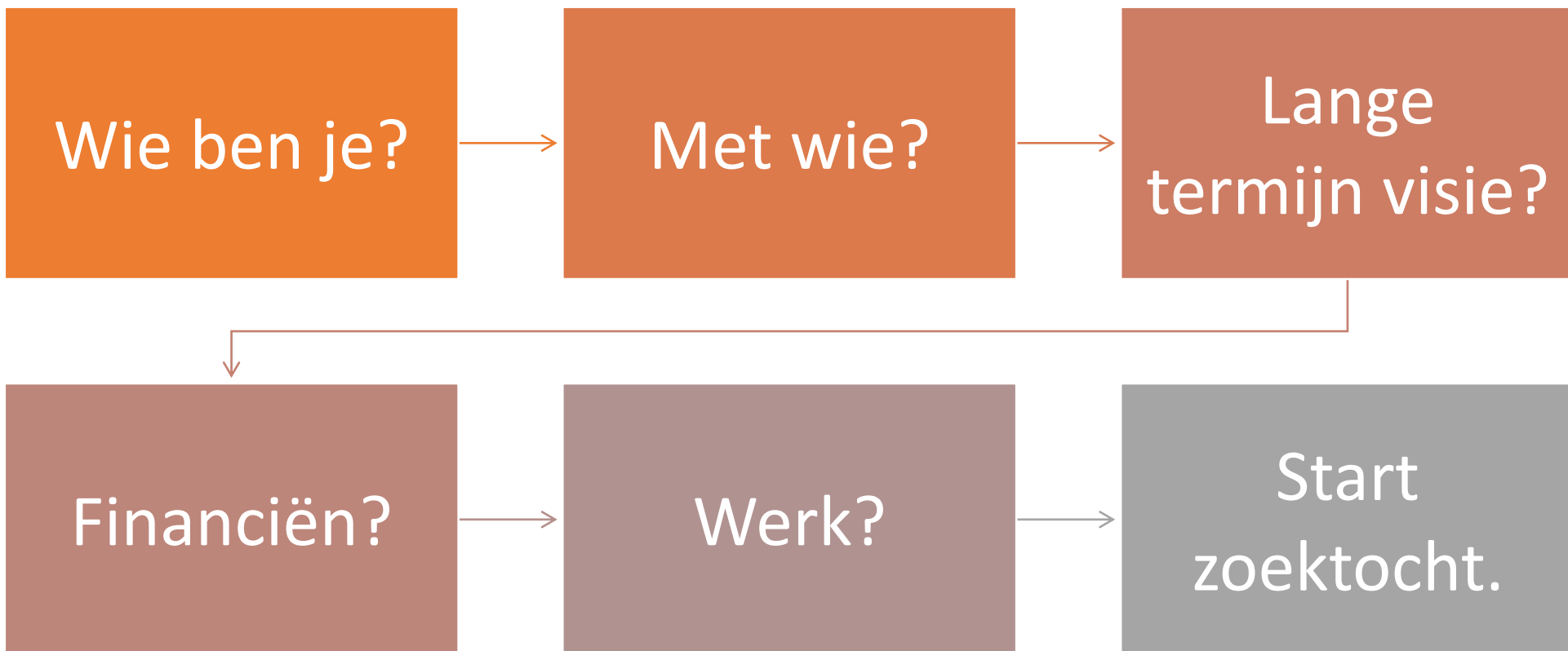
En vrijdag avond
tussen 18:00 en 19:00
uur.

Gaetan@skinkerken.nl

0618897972



Stappenplan zoektocht



Missie & visie van de kerk

- Wat is een missie?
 - Het verkondigen van het woord van God aan een verloren wereld. Mensen dicht bij Jezus brengen.
- Wat is een visie?
 - Waar zie je jezelf over 10 jaar?
 - Hoe ga je dit vorm geven?
 - Ga je de armen helpen?
 - Onderwijs geven?
 - Eten uitdelen?
 - Preken op straat?
 - Focus op de jongeren? Of juist ouderen?
 - Evangelisatie op straat?



Visie op gebouw

- Wat is precies je bediening?
 - Victory outreach -> Opvang verslaafden
 - Pieter Brinksma -> Presence room in nieuwe wijken
 - Regio kerk voor een hele provincie
 - Jurjen ten Brinke -> Betrokken wijkgemeente, in contact met de buurt.
 - GodCentre -> Project "HOME", eten uitdelen aan dakloze.

Financieel partnerschap

- De kern van elke organisatie, zijn de partners.
- In sommige gevallen zijn het klanten (kopen producten), burgers (betalen belasting), donateurs (ondersteunen een goed doel. Maar in de kerk moeten we spreken van PARTNERS.

Partnerschap: *Een samenwerkingsverband tussen twee partijen met een wederzijdse voordelen om een gemeenschappelijk doel te behalen.*

Financieel partnerschap



- Bouw naar een stabiele inkomensstroom voor de kerk.
- Hetzij tienden, offerandes, partnerschap geef het een naam. Zolang er over een lange periode van tijd een vast inkomen is.

Budget bepalen

- Advies: gebruik max 30% van je totale maandelijkse aan huur of hypotheek.
- Op deze manier heb je op een gezonde manier de ruimte om financiële “klappen” / “stormen” op te vangen.
- Sparen, sparen, sparen!
- Advies om minimaal tussen de 10% en 20% van maandelijkse inkomen te sparen.

Budget bepalen

- Maximaal 50% van je spaargeld inzetten voor het huren of aankopen van je gebouw. Incl. eventuele inrichtingskosten, verbouwingen etc.
- Net genoeg geld om huur/hypotheek te betalen? Kerk in acute financiële nood. Bid maar handel er naar om de financiën te doen groeien.

Businesscase

- Hoe gaat u het gebouw effectief inzetten?
- Op welke dagen wordt het gebouw conform de visie gebruikt?
- Wat gebeurt er met de rest van de week?
- Verhuurmogelijkheden:
 - Andere kerkgenootschappen?
 - Taallessen?
 - VVE vergaderingen?
 - Maatschappelijke organisatie?
 - Ondernemers uit de kerk?

Financiering huurgebouw

- Bereken je maandelijkse budget. (max 30% van maandelijkse inkomsten).
- We hebben het over huren van volledige eigen gebouwen en niet op basis van tijdsloten.
- Financiële eisen:
 - 3 maanden borg excl. BTW (indien van toepassing)
 - 1 maand huur
 - Omzetting bestemmingsplan, inrichting gebouw, inboedel kopen, extra WC's etc.
- Past het gebouw in je visie? Na alle investeringen, die je niet zomaar terug krijgt.
- Geen bank of fonds die dit kan financieren. Volledig op eigen kracht.

Financiering huurgebouw

- Maandelijks inkomsten: 6.000 euro per maand.
- Max huur incl. BTW is 2.000 per maand.
- Let op: afvalstoffen heffing, brandbeveiliging, klein onderhoud, verzekeringen max 10%, dus 600 per maand.

Financiering koopgebouw

Wat is een hypotheek?

“Een hypotheek is een lening met onroerend goed als onderpand. In de meeste gevallen een huis of bedrijfspand.” Feitelijk krijg je een lening en verleent de uitlener het recht van hypotheek. Het recht van hypotheek houdt in het geval van wanbetaling, de uitlener zijn geld terug kan krijgen door verkoop van het onderpand, vaak een gebouw.

Financiering koopgebouw

- Wat is een hypotheek?

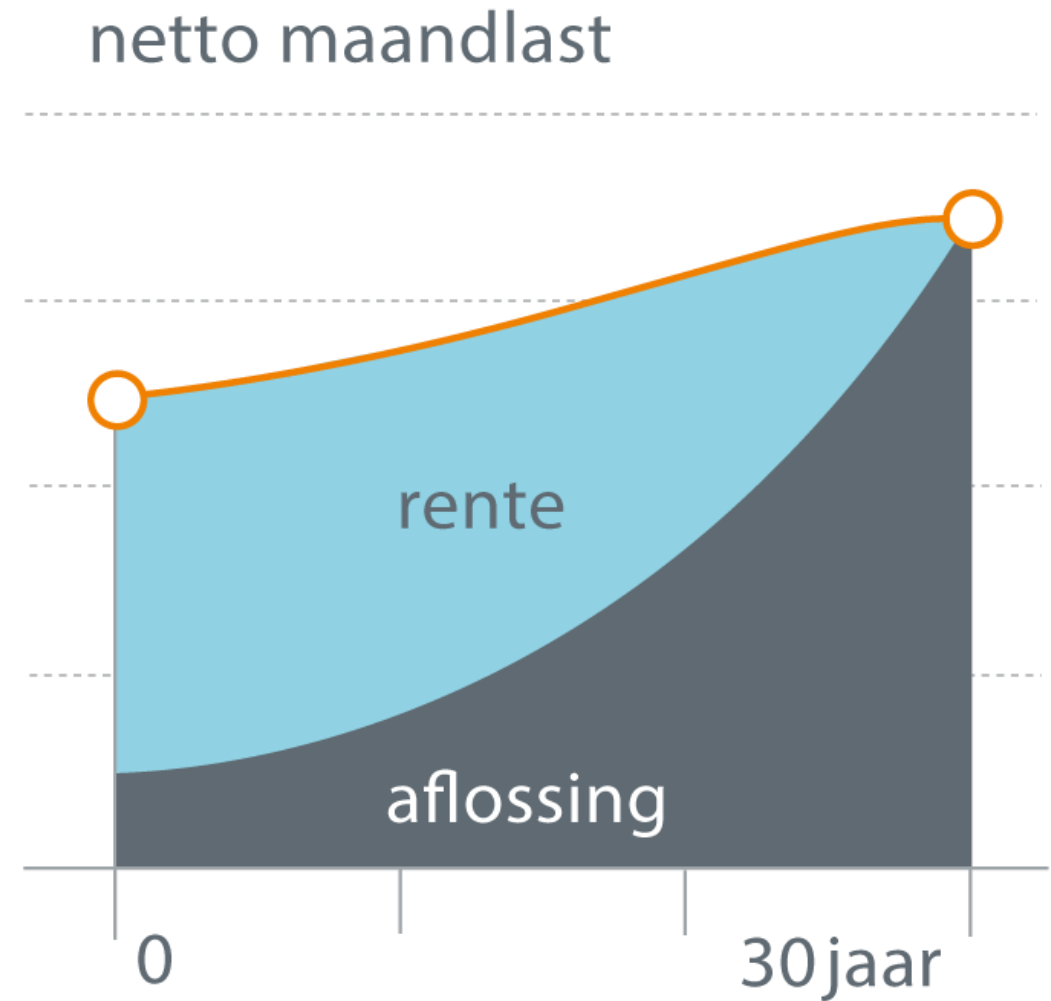
Je bent als hypotheekgever degene die eigenaar is van een onroerende zaak (de woning) en hierop **hypotheek** laat vestigen. Je **geeft** je woning als onderpand aan de hypotheeknemer, vaak de bank, in ruil voor een lening.

Vormen van hypotheek?

- Annuïteitenhypotheek
- Lineaire hypotheek
- Aflossingvrije hypotheek

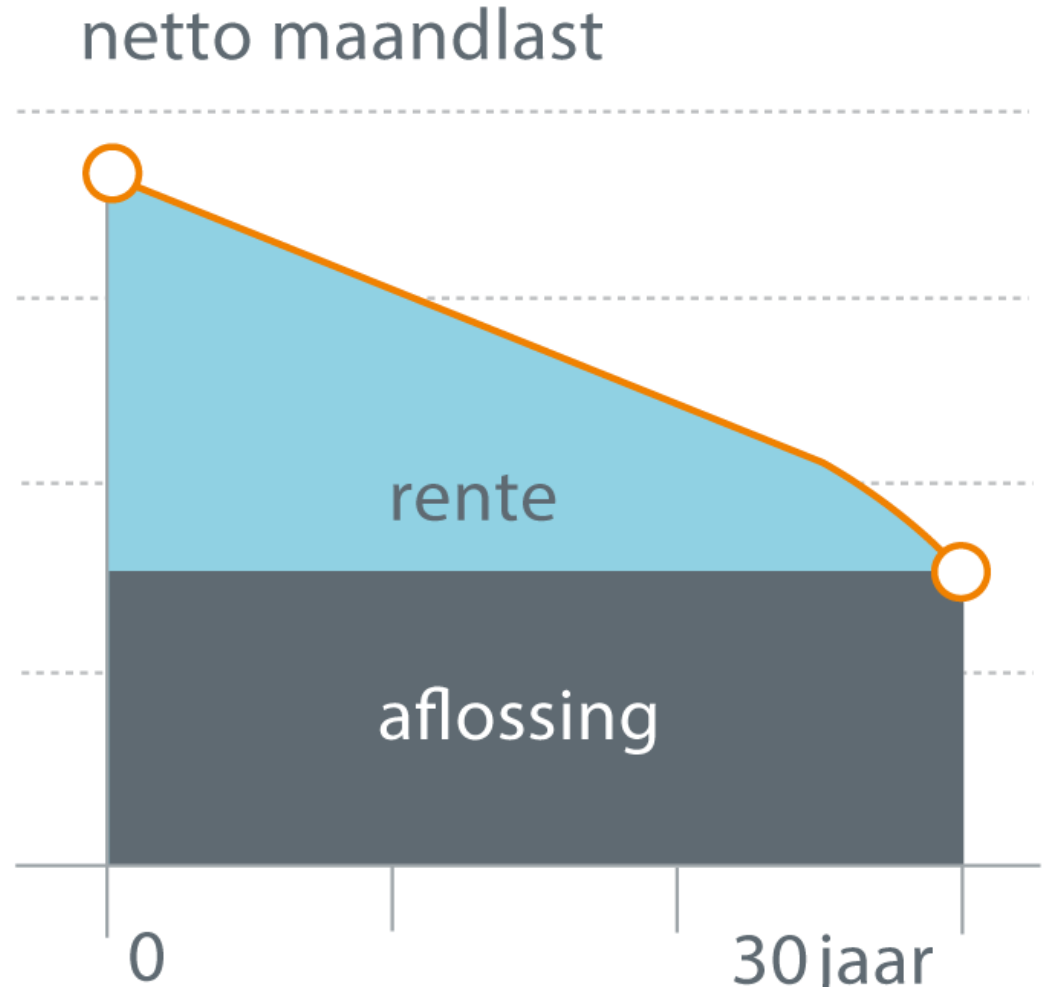
Annuïteitenhypotheek

- Met een Annuïteitenhypotheek blijven je maandlasten tijdens de gehele looptijd gelijk zolang de rente niet wijzigt. Het bedrag dat je iedere maand betaalt, noemen we de annuïteit. De annuïteit bestaat uit:
 - - Aflossing
 - - rente
- De hoogte van de aflossing en het rentebedrag veranderen iedere maand. In het begin betaal je het grootste deel rente en los je minder af. Tegen het einde van de looptijd betaal je minder rente en los je juist meer af.



Lineaire hypotheek

- Met een Lineaire hypotheek dalen je maandlasten tijdens de looptijd zolang de rente gelijk blijft. Je maandlasten bestaan uit twee onderdelen:
 - - Aflossing
 - - rente
- Het maandbedrag aan aflossing blijft gelijk. De rente betaal je over de resterende schuld. Die neemt steeds verder af, dus het bedrag dat je aan rente betaalt neemt ook af. Je maandlasten zijn in het begin het hoogst en dalen gedurende de looptijd.



Aflossingsvrije hypotheek

- Met een Aflossingsvrije Hypotheek betaal je per maand alleen rente, geen aflossing. Hierdoor betaal je een lager bedrag per maand.
- De schuld betaal je bij verkoop van de woning terug. Dit doe je bijvoorbeeld met je spaargeld of met de opbrengst van de verkoop van je huis. Daarbij bestaat de kans dat de verkoop niet genoeg oplevert om je hypotheek af te lossen.
- Een Aflossingsvrije Hypotheek brengt dus ook risico's met zich mee. Je kunt wel tussentijds aflossen als je dat wilt.
- Je betaalt uiteindelijk meer rent.



Banken



SKG
Stichting Kerkelijk
geldbeheer
www.skggouda.nl



Geld van kerkelijke organisaties



Bestuur beslist bij elke dossier



2 accountmanagers in dienst.



Zij kennen de structuren van kerken.

En vragen bij elke nieuw klant om een duidelijke visie!



Je kan er een rekening openen, sparen, financiering krijgen etc.

SKG

Voorwaarden

- 1) Het actuele aantal leden en de ontwikkeling hiervan in de afgelopen 5 jaren.
- 2) Het actuele aantal "huishoudens".
- 3) Een kopie van de statuten van de stichting.
- 4) Een actueel investerings- en financieringsplan
- Investing van 50 % van de investering.
Hierdoor kan je je verbouwingskosten meefinancieren.
- 5) Een meerjarenbegroting voor 2020 tot en met 2031, uitgaande van de aankoop van het gebouw én rekeninghoudend met de wijziging van de diverse inkomsten- en uitgavenposten.
Uit de begroting moet blijken, dat de gemeente de lasten voor langere periode kan dragen.
Onder de begroting kan een aantal regels worden toegevoegd, waarin op jaarbasis de investeringen en de financiering zijn verwerkt. Per saldo ontstaat dan duidelijkheid over het verloop van de liquiditeitspositie.

SKG

- Investeringsplan :
Aankoop gebouw :
Overdrachtsbelasting :
Overige kosten koper :
Verbouwing:
Inrichting/inventaris :
Totaal :
- Financieringsplan :
Beschikbare eigen middelen :
Eenmalige giften door gemeenteleden :
Leningen door gemeenteleden/derden
(inclusief overzicht met bedragen, rente en
aflossing, opeisbaarheid) :
Benodigde financiering SKG :
Totaal :

SKG

Duidelijk plan

- Investeringsplan :
Aankoop gebouw :
Overdrachtsbelasting :
Overige kosten koper :
Verbouwing:
Inrichting/inventaris :
Totaal :
- Financieringsplan :
Beschikbare eigen middelen :
Eenmalige giften door gemeenteleden :
Leningen door gemeenteleden/derden
(inclusief overzicht met bedragen, rente en
aflossing, opeisbaarheid) :
Benodigde financiering SKG :
Totaal :
- Verhuuropbrengsten / businesscase

Voorbeeld

- Investeringsplan :

Aankoop gebouw : 500.000
Overdrachtsbelasting : 40.000
Overige kosten koper : 8.000
Verbouwing: 25.000
Inrichting/inventaris : 30.000
Totaal : 603.000

- Financieringsplan :

Beschikbare eigen middelen : 150.000
Eenmalige giften door gemeenteleden :
Leningen door gemeenteleden/derden
(inclusief overzicht met bedragen, rente en
aflossing, opeisbaarheid) : 60.000
Benodigde financiering SKG : 393.000
Totaal :

WEES EEN GOEDE BUUR!

- Denk aan de volume
- Zondags rust
- Let op spelende kinderen
- Luid praten aan de telefoon
- Kerk is geen feestzaal



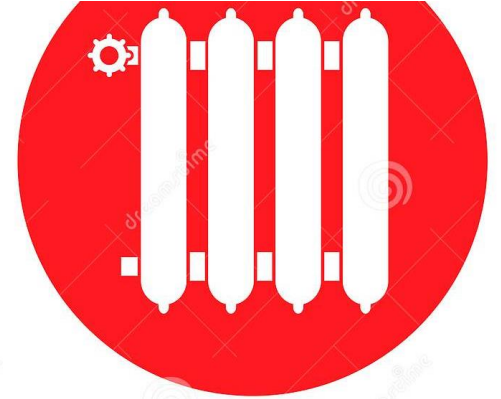
WEES EEN GOEDE BUUR!

- AFSPRAAK = AFSPRAAK
- Stop de dienst op tijd
- Laat alles netjes achter
- Laat alles achter zoals je het hebt gevonden.
- Je bent de visitekaartjes voor alle Christenen.



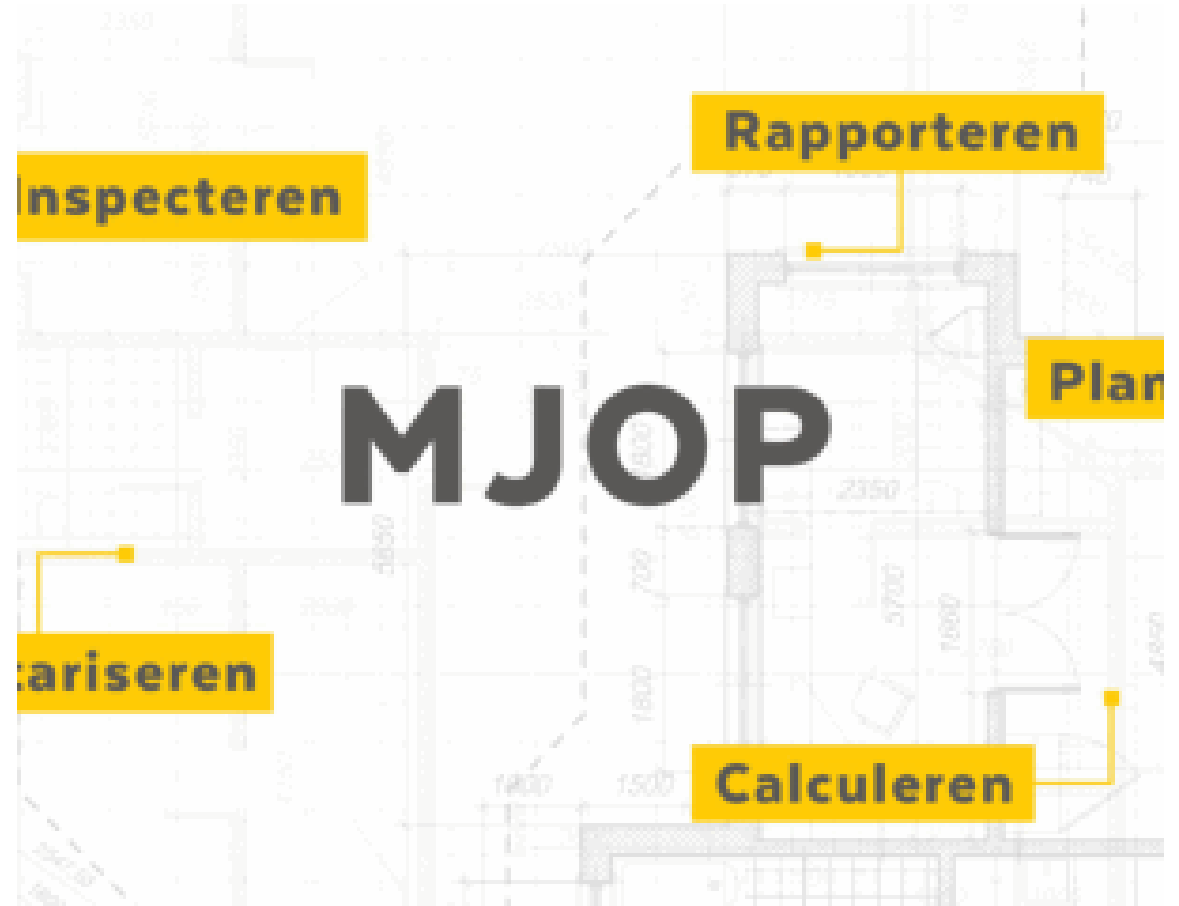
VASTE LASTEN

- AFVAL STOFFEN HEFFING OF ANDERS
BEDRIJF IN HUREN
- GEMEENTELIJKE BELASTINGEN
- ELEKTRA
- GAS
- WATER



Meerjarig onderhoudsplan

- VOOR AANKOOP EEN MJOP
- DOE ALTIJD JE ONDERHOUD
- SPAAR ELKE MAAND
- VOORBEELD VAN EEN KERK DAT 1 MILJOEN AAN ONDERHOUD HEEFT.
- BETER IN EEN KEER GOED DAN, DAN IN 10X HALF



Meerjarig onderhoudsplan

- Dak
- Elektrawerk
- CV ketel
- Verven
- Houtrot



VERZEKERINGEN

- Glas verzekering. De ruiten van het kerkgebouw verzekerd tegen breuk.
- Inventaris. Alle losse zaken in het kerkgebouw zoals stoelen, kasten, computers, audio apparatuur etc. verzekerd tegen brand-, water- en diefstalschade (na braak)
- Kostbaarheden. Alle waardevolle apparatuur als mengpanelen, speakers, microfoons en instrumenten verzekerd tegen materiële schade en diefstal in en buiten het kerkgebouw.

Verzekering

- <https://donatus.nl/>
- <https://www.ezaverzekeringen.nl/kerk-stichting/>



Spreek uur huisvesting

Nieuw bij SKIN:

wekelijks online spreekuur
van SKIN huisvesting
adviseur, Gaetan Mbwete.
Elke maandag van 13:00-
14:00 via zoom.

Heb je als kerk vragen over
huisvesting? Meld je dan
minimaal 2 werkdagen van
tevorens aan via
gaetan@skinkerken.nl
Zet in de mail jouw vraag,
inclusief eventuele
documenten.



info@skinkerken.nl
www.skinkerken.nl