GKV DRONTEN ZUID

4/17/2019

Toelichting besluit verkoop pastorie

Dit rapport geeft achtergrondinformatie inzake het besluit tot verkoop van de pastorie van de GKV Dronten-Zuid.

Voorwoord

Dronten, 17 April 2019

Geliefde broers en zussen,

Zoals in het jaarverslag al is aangekondigd ontvangt u hierbij informatie over het besluit tot verkoop van de pastorie.
Al lange tijd heeft de CBZ grote zorgen over onze groeiende lasten en tegelijk de structureel achterblijvende vvb - en collecte inkomsten. Hierover is de gemeente de afgelopen jaren meermaals en steeds indringender geïnformeerd. Helaas is ondanks een aantal verbeteringen onvoldoende resultaat bereikt. Eenmalige vvb acties zoals in 2013 kunnen incidenteel een tekort opvangen maar zijn geen oplossing voor de langere termijn.

Wanneer de inkomsten niet stijgen zullen de vaste lasten moeten dalen. Maar wanneer dat laatste niet mogelijk is ontstaat er een knellend probleem. Naast de initiatieven rondom de inkomsten heeft de CBZ bij de BKR begin 2018 aangegeven om ook alternatieve wegen te moeten verkennen om naar een gezonde financiële basis toe te werken. Met het vertrek van Rien en het weer vrijkomen van de pastorie is het scenario voor verkoop van de Manegelaan 28-A onderzocht. De CBZ is hierover het gesprek aangegaan met de BKR en met hun instemming is ook de SKG, onze hypotheekbank, bij dit vraagstuk betrokken.

Een aantal scenario's om aan extra geld te komen is met de SKG onderzocht. Omdat de inkomsten achterblijven en met de meeste scenario's de vaste lasten alleen maar stijgen, is het dringend advies van de SKG dan ook om de pastorie te verkopen. Van de opbrengst kunnen alle schulden worden afgelost en zullen de vaste lasten afnemen (geen rente + aflossing meer). Een deel van de verkoopopbrengst moet dan apart gezet worden zodat in de toekomst eventueel weer een nieuwe woning kan worden aangeschaft.

De CBZ en BKR hebben het advies van de SKG overgenomen en de pastorale kerkenraad uitgebreid geïnformeerd.
De brede kerkenraad heeft gehoord de probleemstelling en argumenten het besluit tot verkoop bekrachtigd.

In dit rapport zijn de probleemstelling, analyse en scenario's kort opgenomen zodat u als gemeente dezelfde kennis en inzichten heeft.

Voor inhoudelijk vragen kunt u terecht bij ondergetekende (cbz@gkvdrontenzuid.nl)

Voor vragen ten aanzien van het kerkenraadsbesluit kunt u terecht bij (assessor@gkvdrontenzuid.nl)

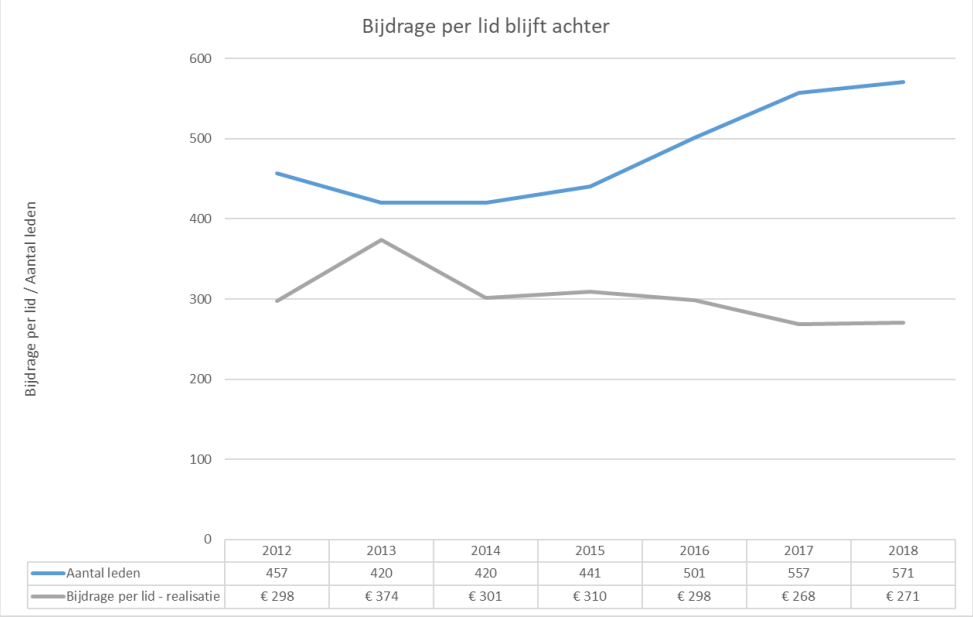
Met hartelijke groeten, namens de CBZ,

Leo Groeneveld

PROBLEEMSTELLING

In onze gemeente vormen de achterblijvende inkomsten al jarenlang een punt van zorg. Hier gaat veel tijd en aandacht in zitten van de CBZ, het is echter fundamenteel een zorg van de gemeente.

De totale inkomsten dalen al een aantal jaar, terwijl door groei van het aantal leden, de vaste lasten zoals quota en de kosten 'De Lichtboei' duidelijk stijgen. Twee effecten die het financieel probleem nadelig versterken.
Een positieve afwijking van de dalende inkomsten trend zien we in 2013 waar door een eenmalige actie de gemiddelde bijdrage per lid een stijging laat zien.
Alle energie van de afgelopen jaren ten spijt, blijven de inkomsten structureel achter op de begroting en zijn ze onvoldoende om de vaste lasten te kunnen blijven dragen. Onze financiële buffer neemt langzaam maar zeker af.



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aantal leden	457	420	420	441	501	557	571
Bijdrage per lid - realisatie	€ 298	€ 374	€ 301	€ 310	€ 298	€ 268	€ 271

De gemiddelde bijdrage per lid van de gemeente is in de afgelopen zes jaren teruggelopen! Was deze in 2012 nog €298, in 2018 komen we op €271: een vermindering van €27 per lid.

Het effect van de lagere inkomsten wordt al jaren 'opgevangen' door telkens meevallende uitgaven van 'De Lichtboei'. Dit verklaart waarom er in eerdere jaren geen acuut probleem is gesignaleerd.

Na jarenlang uitstel was het in 2018, na de opknapbeurt van de zalen en hal, echt tijd om ook ander groot onderhoudswerk uit te voeren. Bovendien begeven steeds meer stoelen het, dus ook de lang uitgestelde aanschaf van nieuwe stoelen moet nu echt gaan gebeuren. Onze financiële middelen (vlottende activa) zijn niet toereikend om het groot onderhoud zelf te kunnen betalen. Hiervoor is vreemd vermogen nodig.

Uit de gesprekken met de hypotheekverstrekker (SKG) en de BKR is duidelijk geworden dat we als gemeente, ondanks een lage hypotheekschuld op de pastorie, onvoldoende inkomsten zekerheid kunnen bieden om 'zomaar' een krediet te krijgen. Met een krediet stijgen de vaste lasten (rente en aflossing) en met de achterblijvende inkomsten kunnen we dat niet betalen. Vreemd vermogen aantrekken vraagt om maatregelen.

STIJGENDE VASTE LASTEN

In de probleemstelling gaat het dus om inkomsten en vaste lasten. De lasten kunnen we maar beperkt beïnvloeden en deze zijn de afgelopen jaren verder gestegen. Ligt daar dan de oorzaak van het probleem?

Kosten kerkverband

De jaarlijkse kosten voor verplichtingen kerkverband, de zogenoemde quota, zijn in de afgelopen jaren inderdaad behoorlijk gestegen. Sinds 2012 tot en met 2018 een toename van ruim €17.000 op jaarbasis: een groei van bijna 34%.
De cijfers laten echter ook zien dat de bijdrage per lid in deze 7 jaar in totaal gegroeid is met 6,2% (minder dan 1% per jaar).
De stijging van de totale kosten aan quota is dus voornamelijk het gevolg geweest van de groei van de gemeente.

Quota	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Quotum emeritering predikanten	€ 15.279	€ 15.009	€ 14.028	€ 23.114	€ 26.152	€ 29.075	€ 30.263
Quotum zending	€ 16.115	€ 16.206	€ 15.040	€ 14.240	€ 17.535	€ 19.495	€ 19.985
Quotum deputaatschap Financiën en Beheer	€ 15.829	€ 14.692	€ 12.865	€ 12.603	€ 12.725	€ 14.432	€ 13.860
Classiskosten / DTEG en DEOG / proj. Licht	€ 1.745	€ 1.643	€ 2.314	€ 1.144	€ 1.758	€ 1.955	€ 2.000
Totaal Quota	€ 50.980	€ 49.563	€ 46.261	€ 53.116	€ 60.186	€ 66.974	€ 68.126
Aantal leden	457	420	420	441	501	557	571
Quotum per lid	€ 112	€ 118	€ 110	€ 120	€ 120	€ 120	€ 119

Ontwikkeling quota sinds 2012

Kosten 'De Lichtboei'

Bij de splitsing zijn er afspraken gemaakt hoe Noord en Zuid omgaan met de exploitatiekosten van het gezamenlijk kerkgebouw. Daarbij wordt een verdeelsleutel gehanteerd die is gebaseerd op het aantal leden per gemeente.
Sinds 2016 is deze verdeelsleutel meermaals bijgesteld. Ons aandeel in de exploitatie wordt steeds iets groter.
De sterke afname in het aantal leden van Noord en juist een groei van Zuid is een tweede belangrijke oorzaak van de toename van deze vaste lasten.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Begroot	€ -	€ 61.350	€ 83.100	€ 57.920	€ 48.315	€ 71.456	€ 89.020	€ 129.620
Aandeel Zuid	€ -	€ 30.675	€ 41.550	€ 28.960	€ 25.365	€ 39.301	€ 48.961	€ 74.532
Exploitatie Lichtboei	€ -	€ 37.048	€ 46.203	€ 43.599	€ 39.584	€ 58.883	€ 57.022	€ -
Aandeel Zuid	€ 18.524	€ 18.524	€ 23.102	€ 21.800	€ 20.782	€ 32.386	€ 31.362	€ 74.532
Verdeelsleutel	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	52,5%	55,0%	55,0%	57,5%
Aantal leden	457	420	420	441	501	557	571	568
Lichtboei lasten per lid	€ 41	€ 44	€ 55	€ 49	€ 41	€ 58	€ 55	€ 131

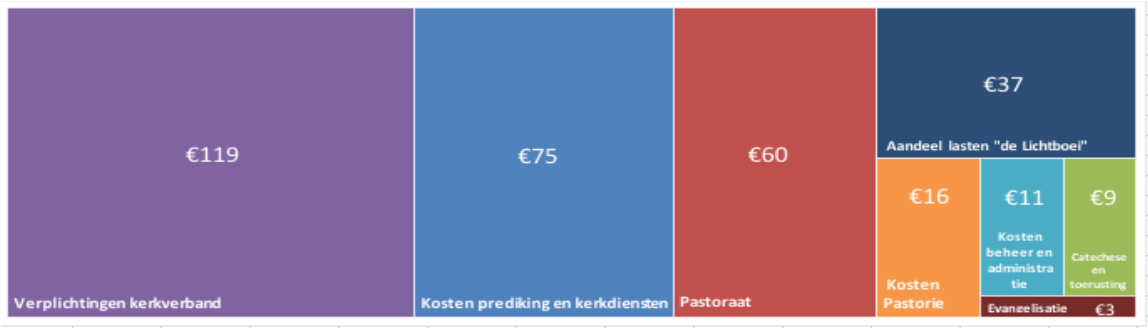
Begroting versus exploitatie 'De Lichtboei' sinds 2013

Sinds 2013 is jaarlijks groot onderhoud gepland (bedrag begroot) terwijl uiteindelijk een deel niet wordt uitgevoerd (exploitatie Lichtboei) en weer wordt doorgeschoven naar het volgende jaar. Elk jaar valt de exploitatie voor Zuid daardoor rond de €20.000 mee.

TE WEINIG INKOMSTEN

De resultaten uit de afgelopen jaren vertonen mogelijk een vertekenend beeld. Door de meegevallen exploitatie kosten worden de tegenvallende inkomsten steeds weer opgelost. In toenemende mate is er binnen de CBZ echter zorg dat we onvoldoende eigen middelen hebben om aan de jaarlijkse verplichtingen te voldoen wanneer de begrootte uitgaven geheel worden waargemaakt.

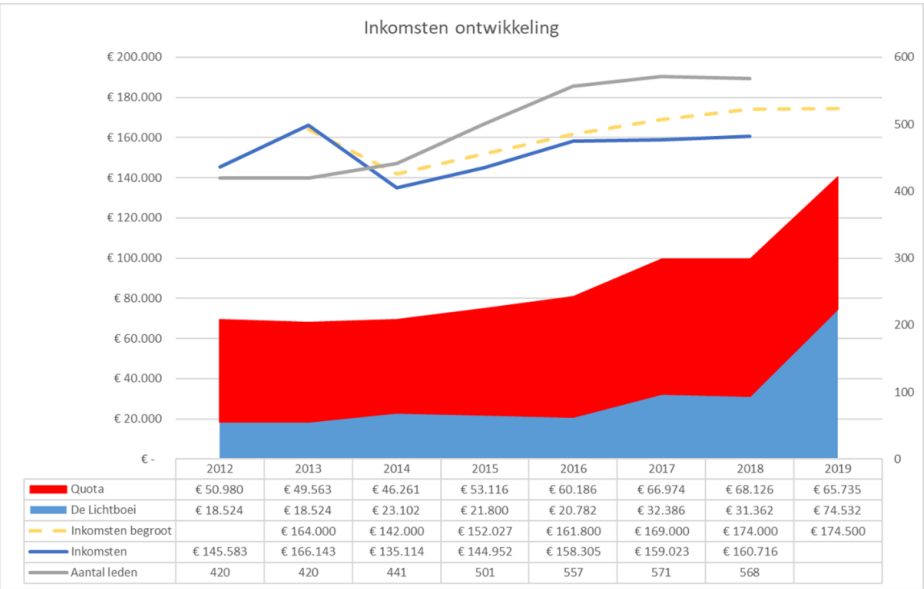
Daarom heeft de CBZ steeds veel aandacht gegeven aan het op orde krijgen van de inkomsten. In 2016 is de vvb communicatie veranderd. Van het oproepen om bij te dragen is gezocht naar een manier om de gemeente te activeren en veel meer bewust te maken van de kosten per lid. Welk bedrag per lid moet worden opgebracht en waar wordt dat aan besteed?



Daarnaast is ook veel tijd en aandacht besteed aan:

1. Het (tijdig en compleet) binnenkrijgen van toezeggingen (2019 circa 85% ontvangen)
2. Opvolging en controle op de betaling van het toegezegde bedrag
3. Beschikbaar maken van eigentijdse middelen om het bijdrage proces laagdrempelig te maken
4. Mensen persoonlijk benaderen wanneer niet wordt betaald
5. Innen van vvb door ultimo een factuur te sturen.

Enig positief effect door de andere vorm van communicatie en de 5 genoemde punten van aanpak is er zeker geweest. Een dreigende daling van vvb inkomsten is voorkomen, maar helaas is het effect niet voldoende om de groei van de vaste lasten vanaf 2014 op te vangen. Laat staan dat daarmee verdere verhoging van de vaste lasten kan worden opgevangen.



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Quota	€ 50.980	€ 49.563	€ 46.261	€ 53.116	€ 60.186	€ 66.974	€ 68.126	€ 65.735
De Lichtboei	€ 18.524	€ 18.524	€ 23.102	€ 21.800	€ 20.782	€ 32.386	€ 31.362	€ 74.532
Inkomsten begroot		€ 164.000	€ 142.000	€ 152.027	€ 161.800	€ 169.000	€ 174.000	€ 174.500
Inkomsten	€ 145.583	€ 166.143	€ 135.114	€ 144.952	€ 158.305	€ 159.023	€ 160.716	
Aantal leden	420	420	441	501	557	571	568	

NB: het aantal leden in bovenstaand overzicht betreft de opgave van het aantal leden in oktober van dat jaar (568 leden in 2018 is dus de rekenwaarde voor de begroting van 2019). De gemiddelde bijdrage per lid in 2018 wordt dan ook uitgerekend met het ledenaantal dat bij 2017 staat (571).

Hebben we als gemeente per 2016 een vvb bijdragen plafond bereikt? Dat zou je haast denken wanneer we kijken naar de afvlakking van beide grafiek lijnen (grijs: aantal leden, blauw: inkomsten).

Sinds 2012 is de bijdrage per lid gedaald met €27 per jaar!
Zonder te rekenen met inflatiecorrectie zouden we met de bijdrage per lid uit 2012 al een vvb inkomsten van ruim €170.000 moeten kunnen opbrengen. We zijn ruim 6 jaar verder en de bijdrage in 2018 was €160.716.

Als CBZ zijn we echter niet in staat om dit zonder support van de gemeente op te lossen. Het probleem van onze financiële positie wordt hopelijk al wel meer duidelijk. Maar, hoor ik u denken, we hebben in de loop van de jaren toch diverse voorzieningen opgebouwd, hoe zit het daar dan mee? Hoe kan het dat er op de balans een voorziening groot onderhoud staat terwijl gelijker tijd wordt gesteld dat er geen geld is om het groot onderhoud te betalen?

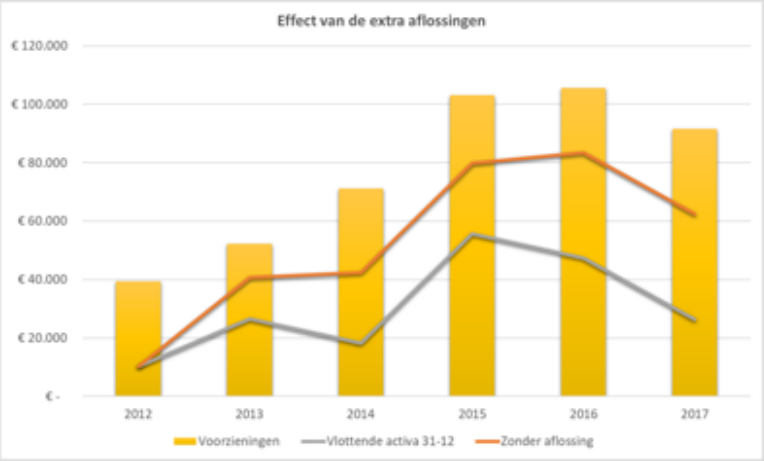
WEL VOORZIENINGEN MAAR GEEN GELD

In de voorzieningen 'pot' is momenteel ruim €68.000 bestemd voor groot onderhoud (kerk en pastorie).
Een voorziening is echter een reservering voor uitgaven die in de toekomst worden verwacht, dit moet niet verward worden met een zak geld of een saldo op een spaarrekening.
Je schrijft de kosten van groot onderhoud weg in de boekhouding in de verwachting dat deze later inderdaad worden gemaakt. Het is dan wel zaak om er rekening mee te houden dat, wanneer het onderhoud op enig moment daadwerkelijk wordt uitgevoerd, er voldoende geld beschikbaar is of komt om de rekeningen mee te betalen.
Dit kan door het aanhouden van een saldo op de (spaar)rekening dat aansluit met de grootte van de voorziening of via een kredietvoorziening bij een externe geldschieter zoals de bank. We noemen dit 'vreemd vermogen'.

Op dit moment hebben we onvoldoende liquide middelen (geld) beschikbaar om de voorziening groot onderhoud te bekostigen en is er vreemd vermogen nodig. Om de exploitatielasten te drukken (geen onverstandige keuze bij achterblijvende inkomsten) is in de jaren waarin er financiële ruimte was extra afgelost op de hypotheek en leningen:

- 2013 €13.600 extra aflossing hypotheek
- 2014 €10.000 extra aflossing lening gemeenteleden
- 2016 €12.000 extra aflossing hypotheek

De voorzieningen inclusief bestemmingsfondsen zijn sinds 2012 gegroeid tot in 2016 een bedrag van ruim €100.000. In 2017 is het saldo weer iets gedaald.



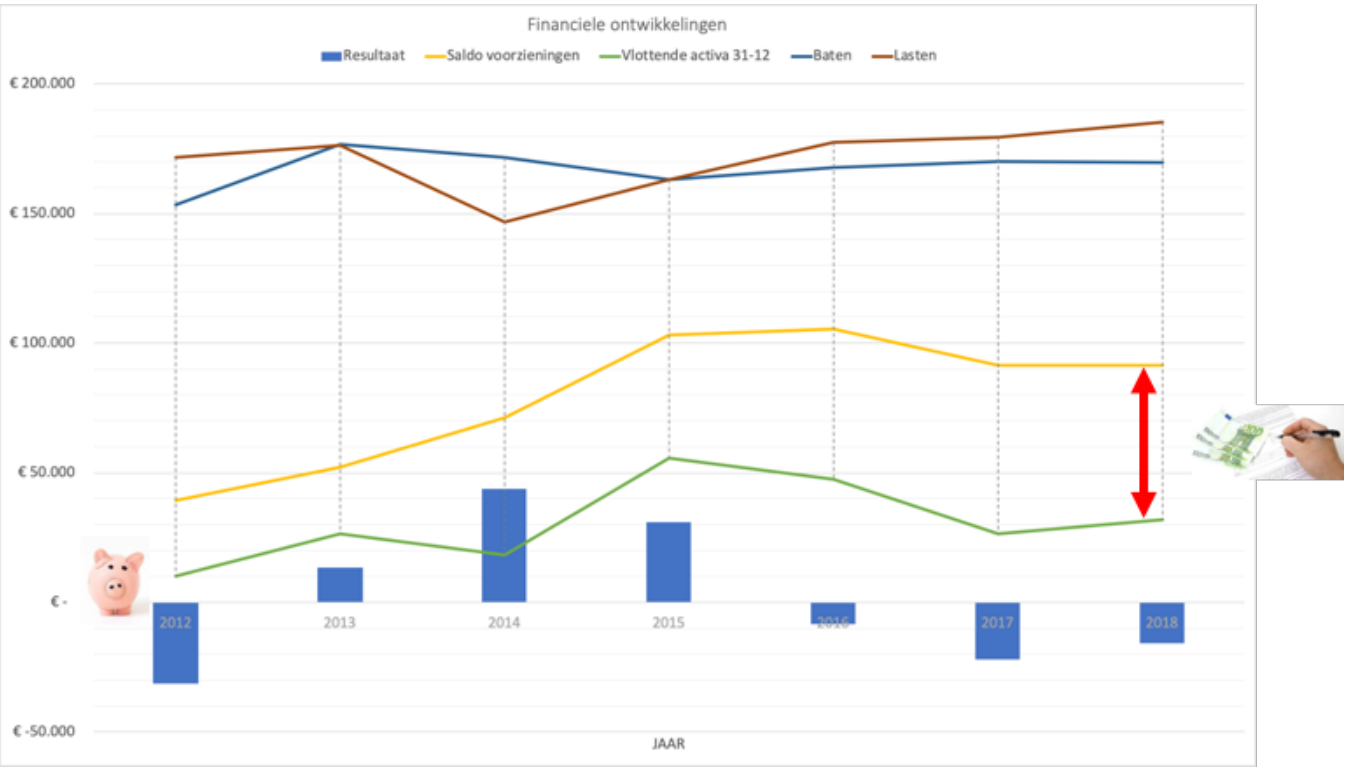
De dekkingsgraad van de voorzieningen is al sinds 2012 laag en ook zonder de extra aflossingen zou deze ruim onder de 100% zijn (rode grafieklijn versus de blauwe):

NB: Met de tussentijdse extra aflossingen op de hypotheek konden we de jaarlijkse lasten van de hypotheek laag houden. In Juli 2019 (rente herzieningsdatum) start echter weer de hogere aflossing waardoor sowieso de vaste lasten per 2020 verder stijgen.

SAMENVATTEND

Om het geheel te kunnen overzien is onderstaande grafiek samengesteld.
Aan de bovenkant van de grafiek is te zien dat de inkomsten en uitgaven elkaar in 2013 raken, in 2015 doorkruisen de lijnen elkaar en sindsdien lopen ze steeds verder uit elkaar. We zien dan ook vanaf 2016 weer een jaarlijks tekort (balkjes onderaan het overzicht).

Tegelijkertijd is in 2014 het gat tussen de vlottende activa en de voorzieningen gegroeid en sindsdien niet veel kleiner geworden (rode pijl). We hebben dus al sinds 2012 vreemd vermogen nodig om de voorzieningen te bekostigen.



Zonder groei van de inkomsten zal het jaarlijks tekort dus verder toenemen (lijnen baten en lasten gaan tegengestelde richting uit) waarmee onze financiële positie alsmaar zwakker wordt.

Nu we na vertrek van onze predikant in 2018 weer vacant zijn is het verleidelijk om de daardoor weggevallen vaste lasten van traktement en variabele opbrengsten van eventueel verhuur van de pastorie als de oplossing te zien om onze financiën op orde te krijgen. In eerdere jaren heeft dit de druk op de begroting ook al eens weggenomen, maar is het niet een structurele oplossing gebleken.

De huurwet van 2014 beschermt huurders en beperkt de flexibiliteit om telkens weer een kort huurcontract verlenging te geven. Al bij een tweede contract zal deze voor onbepaalde tijd zijn. Mocht dit niet worden aangeboden dan kan de huurder dit, beschermd door de wet, opeisen. Dit is dus ook geen geschikte oplossing om daar met behoud van flexibiliteit voorlopig extra inkomsten mee te genereren.

Maar hoe dan aan de benodigde financiële middelen te komen?

VREEMD VERMOGEN

Met SKG is een adviesgesprek gevoerd hoe wij als GKV Dronten Zuid €70.000 vreemd vermogen beschikbaar kunnen krijgen. De SKG, onze hypotheekverstrekker, ontvangt elk jaar onze jaarcijfers en heeft goed inzicht in onze gemeentefinanciën. Er zijn drie scenario's met elkaar verkend.

1. Behouden pastorie en verhogen bestaande hypotheek met €70.000

De WOZ-waarde van de woning is op peildatum 1-1-2018 €274.000
Inschrijving hypotheek bij notaris : €250.000
Huidige stand hypotheek : € 68.208
Einde rentevaste periode : 1-7-2019
Einde looptijd : 1-7-2030

De hypotheek inschrijving biedt dus ruim voldoende ruimte om de schuld te verhogen met €70.000 zonder dat we weer naar de notaris moeten. Ook de waarde van de woning is ruim voldoende.

Wanneer echter het hypotheekbedrag wordt verhoogd met €70.000 stijgt natuurlijk ook de uitstaande schuld welke overigens wel op de huidige vervaldatum afgelost moet worden (1-7-2030).
De hypotheek looptijd is dus korter dan bij een nieuwe hypotheek. Dat betekent dat er €70.000 plus rente in de komende 11 jaar extra moet worden afgelost. Dit komt neer op een jaarlijkse lastenverzwaring van circa €11.000.

SKG vereist garanties voor het kunnen dragen van deze lastenverzwaring welke wij gezien de inkomsten ontwikkeling in de afgelopen jaren niet kunnen geven. Deze optie is dan ook geen haalbare.

2. Behouden pastorie en een krediet afsluiten van €70.000

Een krediet rekening is nog weer duurder dan een hypothecaire lening. Er wordt een substantieel hogere rente gerekend. Ter illustratie: een kredietrente van 4,5% versus hypotheekrente van rond de 2,6% (9 jaar vast).

SKG vereist garanties voor het kunnen dragen van deze lastenverzwaring welke wij gezien de inkomsten ontwikkeling in de afgelopen jaren niet kunnen geven. Deze optie is dus nog weer een stuk duurder dan optie 1 en daarom ook niet interessant om verder uit te werken.

Deze variant is met de juiste garanties overigens wel als overbrugging voor een korte periode te gebruiken wanneer eerder vreemd vermogen nodig is.

3. Verkoop pastorie on het vermogen uit de pastorie halen

Elke vorm van kredietverlening met behoud van de pastorie betekent een toename van de vaste lasten wat niet wenselijk/haalbaar is gezien de inkomsten ontwikkeling van de afgelopen jaren en ook de vvb toezeggingen voor 2019.

Het vreemd vermogen dat we nodig hebben zit momenteel in feite 'vast' in de pastorie. De manier om aan dit vermogen te komen is door de verkoop van de Manegelaan 28-A.

Uitgaande van de verkoop van de pastorie tegen (heel conservatief) een marktwaarde gelijk aan WOZ-waarde van 1-1-2018, resteert na verkoop van de woning en aflossing van de openstaande hypotheek circa €200.000. Bij verkoop binnen een redelijke termijn rondom 1-7-2019 betalen we overigens ook géén boete.

Dit resterende bedrag zal als volgt worden aangewend:

- Financieren van de voorziening groot onderhoud €70.000
- Voor een eventuele aanschaf van een 'nieuwe' pastorie in de toekomst zetten we ten minste €100.000 apart. Volgens de regels kan maximaal 70% worden gefinancierd en moet tenminste 30% door ons zelf opgebracht kunnen worden.

Eventueel kunnen ook de nog openstaande leningen bij gemeenteleden (saldo 31-12-1018 €16.500) worden afgelost.

Na verkoop vervalt een aantal vaste lasten zoals rente en aflossing en onderhoud en beheer van de pastorie, waardoor de exploitatie een positief resultaat kan laten zien. Deze besparing kan op jaarbasis oplopen tot circa €14.000.
De besparing aan deze posten kan natuurlijk weer teniet worden gedaan wanneer we bijvoorbeeld voor een nieuwe predikant te maken krijgen met woonlasten vergoeding. Ongeacht of we een nieuwe pastorie aanbieden of een huurwoning of andere varianten, conform de SKW-regeling vergoeding predikanten (niet te verwarren met de SKG) zullen we te allen tijde woonlasten moeten vergoeden.

Zolang we vacant zijn kunnen we echter het positief exploitatieresultaat veiligstellen en bijvoorbeeld het 'nieuwe' pastorie saldo laten aangroeien. Wanneer er een nieuwe predikant wordt aangesteld dient een goede afweging te worden gemaakt over een passende woonoplossing. Er zijn in elk geval ruimschoots mogelijkheden om een maatwerk woonoplossing aan te bieden.

CONCLUSIE

De GKV Dronten Zuid heeft de afgelopen jaren nauwelijks groei gekend aan de inkomsten kant. Wel is de schuldpositie gunstig door extra aflossingen uit het verleden. Om aan vreemd vermogen te komen heeft de SKG een krediet beschikbaar gesteld onder voorwaarde dat we een structurele oplossing garanderen voor onze financiën.

De conclusie van CBZ, SKG en PKR is dat op dit moment de verkoop van de pastorie daartoe de juiste keuze is.