

## Opgave 2

---

*Bij deze opgave horen de informatiebronnen 1 tot en met 5.*

*In deze opgave blijven de belastingen buiten beschouwing.*

De heer en mevrouw Gerritz dromen al jaren van een eigen onderneming in de toeristische sector. Zij willen op 1 januari 2011 een Bed en Breakfast (B&B) met een minicamping beginnen op een boerderij in het noorden van het land. In Delfzijl staat de woonboerderij FIVELZIGT te koop (*zie informatiebron 1*). Na enige bouwkundige aanpassingen is dit pand met de bijbehorende grond uitermate geschikt voor hun plannen.

Voor de bouwkundige aanpassingen en de aanleg van de minicamping hebben de heer en mevrouw Gerritz offertes aangevraagd bij verschillende bouwbedrijven. Na het vergelijken hiervan wordt de opdracht gegund aan Bouwbedrijf Galema bv. In informatiebron 2 is de offerte van Galema bv opgenomen. In de offerte is sprake van een beperkte geldigheidsduur.

- 2p 4 Wat is het belang voor Galema om in de offerte een beperkte geldigheidsduur op te nemen? Motiveer het antwoord.

De familie Gerritz heeft een prijs gewonnen van € 1.000.000,- in de Staatsloterij. Dit bedrag zal in zijn geheel worden gebruikt voor de financiering van hun plannen. In het restant van de benodigde financiering wordt voorzien door middel van een hypothecaire lening van de bank en door middel van leveranciers die uitstel van betaling verlenen.

Voordat de bank een hypothecaire lening verstrekt, wil zij graag een taxatierapport ontvangen (*zie informatiebron 1*). In dit taxatierapport worden drie grondslagen voor de waardebepaling van onroerend goed genoemd: de vraagprijs, de executiewaarde en de WOZ-waarde.

- 2p 5 Aan welke van de drie genoemde grondslagen zal de bank de meeste waarde hechten bij de bepaling van het maximaal te verstrekken bedrag? Motiveer het antwoord.

De familie Gerritz gaat ervan uit dat ze FIVELZIGT kan kopen voor € 650.000,- inclusief alle bijkomende kosten met betrekking tot deze aankoop. Daarnaast zal dan de verbouwing plaatsvinden conform de offerte. Voor de inrichting van de kamers is een bedrag van € 25.000,- nodig.

De bank heeft voor de benodigde hypothecaire lening een offerte opgemaakt. Zij kan de familie Gerritz een 4,75% hypothecaire annuïteitenlening aanbieden met een looptijd van 25 jaar. De jaarlijkse annuïteit bedraagt € 13.837,- .

- 3p 6 Bepaal met behulp van de openingsbalans per 1 januari 2011 van FIVELZIGT het bedrag van de benodigde 4,75% hypothecaire lening. Vul hiertoe de uitwerkbijlage horende bij deze vraag in.

De familie Gerritz stelt als voorwaarde, om de plannen definitief door te laten gaan, dat het bedrijfsresultaat over het eerste jaar minimaal gelijk moet zijn aan het huidige gezamenlijke inkomen van de familie. Het jaarlijkse inkomen van de heer Gerritz bedraagt € 45.000,- en van mevrouw Gerritz met een parttimebaan € 12.000,-.

## Verwachte kosten

- 2p **7** Bereken de ontbrekende bedragen van de annuïteitenlening voor het eerste jaar en vul deze in op de uitwerkbijlage die bij deze vraag hoort.

Bij de berekening van de overige kosten gaat de familie Gerritz ervan uit dat ze personeel in dienst moet nemen en dat er afschrijvingen zullen plaatsvinden (*zie informatiebron 3*).

- 3p **8** Bereken de begrote totale loonkosten voor het eerste jaar.

- 2p **9** Bereken de begrote totale afschrijvingskosten voor het eerste jaar.

Indien zij de onderneming gaat beginnen, zal de familie Gerritz zich aansluiten bij de SVR (Stichting Vrije Recreatie) (*zie informatiebron 4*).

- 1p **10** Leg uit of de deelnemerskosten aan de SVR tot de constante kosten of tot de variabele kosten moeten worden gerekend.

## Verwachte opbrengsten

- 3p **11** Bereken met behulp van informatiebron 5 de begrote totale opbrengsten in het eerste jaar voor de minicamping en de B&B.

## Verwacht bedrijfsresultaat

- 3p **12** Bereken het begrote bedrijfsresultaat over het eerste jaar. Vul hiertoe de uitwerkbijlage behorende bij deze vraag in.

- 1p **13** Zal de familie Gerritz, op basis van de gestelde voorwaarde, haar droom kunnen verwezenlijken? Motiveer het antwoord.

**uitwerkbijlage**

6

Debet	Openingsbalans FIVELZIGT per 1 januari 2011		Credit
getallen in euro's			
Gebouwen en terreinen	.....	Eigen Vermogen	.....
Inventaris	.....	4,75% Hypothecaire lening	.....
Voorraad	2.500		
Bank	5.000		
Kas	<u>500</u>	Crediteuren	<u>8.000</u>
	€ <u>.....</u>		€ <u>.....</u>

7

jaar	beginschuld	annuïteit	interest	aflossing	eindschuld
1	.....	.....	.....	.....	.....

berekening:

interest .....

aflossing .....

**uitwerkbijlage**

12

<b>Resultatenbegroting FIVELZIGT over 2011</b>		
<b>getallen in euro's</b>		
<b>Opbrengsten:</b>		
Minicamping	.....	
B&B	<u>.....</u>	
		.....
<b>Kosten:</b>		
Lonen	.....	
Afschrijving	.....	
Hypotheek	.....	
Deelnemerschap SVR	.....	
Overige kosten	<u>12.000</u>	
		<u>.....</u>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<u>€ .....</u>

berekening deelnemerschap SVR:

.....

## Informatiebron 1

### Woonboerderij FIVELZIGT

#### Aanbod

Op werkelijk unieke plek gelegen, zeer royale, vrijstaande woonboerderij (prachtig voorhuis en Friese schuur) gebouwd rond het jaar 1800, met aangebouwde schuur. Het object is gelegen aan de rand van Delfzijl (vlakbij Appingedam) op een zeer royale kavel van 13.000 m<sup>2</sup>. Het object ligt met de voorzijde van het voorhuis aan het Damsterdiep (vaar- en viswater).



De boerderij is van buiten gerenoveerd (volledig “wind- en waterdicht”) waarbij rekening is gehouden met de authentieke uitstraling van het object. De boerderij is van binnen casco opgeleverd, waardoor het object geschikt is voor vele doeleinden. Het geheel heeft een goed verzorgde en onderhouden tuin rondom, met verschillende fruitbomen en klassieke kastanjes.

De boerderij is gelegen tussen Appingedam en Delfzijl. Beide stadscentra zijn binnen 5 minuten autorijden te bereiken. Delfzijl en Appingedam hebben beide een hoog voorzieningenniveau. Middels openbaar vervoer is het object goed te bereiken.

U kunt in de boerderij wonen, maar het is ook zeer geschikt als woon- en werklocatie. Het pand bezit de eigenschappen van en mogelijkheden voor een horecalocatie gecombineerd met vergaderruimtes (eventueel hotel).

#### Taxatierapport

Op basis van een volledig onderzoek stellen wij de volgende grondslagen vast als waardebeoordeling van dit onroerend goed:

Vraagprijs	€ 675.000,-
Executiewaarde <sup>1)</sup>	€ 575.000,-
WOZ-waarde <sup>2)</sup>	€ 615.000,-

noot 1 Executiewaarde is de geschatte waarde van het onderpand bij gedwongen openbare verkoop.

noot 2 Wet waardering onroerende zaken van belang voor de bepaling van gemeentelijke onroerende zaakbelasting en voor de bepaling van het eigenwoningforfait ten behoeve van de inkomstenbelasting.

*bron: makelaardij*

## Informatiebron 2

### Offerte Galema bv

De heer J.J. Gerritz  
Dorpsstraat 743  
0101 DV Niemandsdorp

Delfzijl, 1 juli 2010

Betreft: offerte FIVELZIGT

Geachte heer Gerritz,

Zoals met u besproken, zenden wij u een offerte betreffende de bouwkundige aanpassingen en bijkomende werkzaamheden.

Post	A	Aanpassingen woonboerderij	€ 321.000,-
Post	B	Aanpassingen bijgebouwen	€ 118.000,-
Post	C	Egalisatie + bestrating campingterrein	€ 78.000,-
Post	D	Afvoer afval en grond	<u>€ 8.000,-</u>
Totaal			€ 525.000,-

Al deze werkzaamheden kunnen voor 31 december 2010 worden uitgevoerd, behoudens weersomstandigheden, mits de opdracht uiterlijk op 1 september 2010 wordt verstrekt.

De offerte heeft een geldigheidsduur tot 1 januari 2011.

Wij hopen dat u hiermee voldoende geïnformeerd bent. Mochten er nog vragen zijn, dan horen wij dat gaarne van u.

Met vriendelijke groet,

De heer V.E.R. Bouwer,  
namens Galema bv  
Delfzijl

### Informatiebron 3

#### Gegevens over loonkosten en afschrijvingskosten van FIVELZIGT

##### Loonkosten

De heer en mevrouw Gerritz besluiten om twee parttimemedewerkers aan te stellen tegen het minimumloon: één medewerker van 18 jaar voor de B&B voor 12 uur per week en één medewerker van 23 jaar voor de minicamping voor 19 uur per week.

De medewerker van 23 jaar is alleen in dienst op het moment dat de minicamping ook werkelijk open is. De minicamping is geopend gedurende 30 weken. De B&B is het gehele jaar (52 weken) geopend.

Onderstaande tabel geeft informatie over het bruto minimumloon, uitgaande van een volledige werkweek (38 uur).

De werkgeverslasten zijn 19% van het bruto minimumloon.

leeftijd	bruto minimumloon per week
23 jaar en ouder	€ 318,75
22 jaar	€ 270,90
21 jaar	€ 231,10
20 jaar	€ 196,05
19 jaar	€ 145,05
18 jaar	€ 145,05
17 jaar	€ 125,90
16 jaar	€ 109,95
15 jaar	€ 95,60

##### Afschrijvingskosten

Op de waarde van het gebouw en de grond wordt jaarlijks in totaal € 4.500,- afgeschreven.

Op de investeringen in de verbouwing en de inrichting van de kamers zal op basis van een vast percentage van die investering worden afgeschreven.

De investering in de verbouwing wordt in 25 jaar afgeschreven. De geschatte restwaarde van de verbouwing bedraagt € 387.500,-.

De investering in de inrichting van de kamers wordt in 10 jaar afgeschreven. De restwaarde hiervan is nihil.

## Informatiebron 4

---

### Gegevens over SVR

De aansluiting bij de SVR betekent voor u dat

- u deelnemer bent van de SVR;
- u zelf geen advertenties meer hoeft te plaatsen;
- uw adres gedurende het hele seizoen wordt doorgegeven aan donateurs (bijna 150.000) die op zoek zijn naar een vakantieverblijf of kampeerplaats;
- uw adres (met foto, routekaartje en tekst) geheel gratis op het internet wordt geplaatst;
- u zich houdt aan de opgegeven richtprijzen (Deze prijzen worden in onderling overleg, tijdens de te houden najaarsvergaderingen, met de deelnemers vastgesteld en geeft de kampeerder vooraf zekerheid over de prijsstelling.);
- u zorg draagt voor het milieu, hygiëne op uw terrein en goed en voldoende sanitair;
- de kosten voor uw deelnemerschap 2% van uw omzet, behaald op B&B en/of minicamping, bedragen.

*bron: SVR (aangepast)*



## Informatiebron 5

### Tarieven (omgerekend exclusief btw) FIVELZIGT Bed & Breakfast (B&B) en Minicamping

FIVELZIGT heeft een B&B met 5 tweepersoonskamers en 2 eenpersoonskamers plus een minicamping met 25 staanplaatsen.

Prijzlijst "FIVELZIGT" (in euro's)		
Bed & Breakfast	Tarief per nacht	Verwachte bezettingsgraad <sup>1)</sup> jaar 1
Tweepersoonskamer	42,00	55%
Eenpersoonskamer	26,50	40%
<b>Minicamping</b>		
Plaats inclusief 2 personen met camper of caravan of tent inclusief stroomaansluiting (6 ampère)	13,00 <sup>2)</sup>	60%
Per extra persoon per caravan of camper of tent	3,30	
Bijzettentje exclusief perso(o)n(en) (extra tentje)	1,00	30%

noot 1 Bezettingsgraad geeft aan hoeveel procent van de plaatsen/nachten werkelijk door klanten worden bezet gedurende het jaar/seizoen.

noot 2 Per staanplaats verblijven er gemiddeld 3,5 personen per nacht op de minicamping.

De camping is gedurende 30 weken geopend en de B&B is het gehele jaar door geopend. Men gaat er bij de berekening van uit dat een jaar 360 nachten heeft en een week 7 nachten. De tarieven zijn geaccepteerd door de SVR.