

Opgave 2

Bij deze opgave blijven belastingen buiten beschouwing.

Bij deze opgave horen de informatiebronnen 1 tot en met 3.

Woningcorporaties zijn verenigingen of stichtingen met een volkshuisvestelijk doel: betaalbare woningen voor mensen met lagere inkomens.

- 2p 5 Noem twee verschillen tussen een vereniging en een stichting.

Stichting Stefanus is een woningcorporatie in Tilburg. De woningen staan op de balans van de woningcorporatie onder de post Sociaal vastgoed en worden gewaardeerd op basis van de zogenaamde exploitatiewaarde (*zie informatiebron 1*).

De exploitatiewaarde op 31 december 2016 is de contante waarde van de onderstaande huuropbrengsten van de komende 20 jaar (2017 tot en met 2036).

aantal verhuurde woningen	5.620	per 31 december 2016
huuropbrengst	€ 500	per maand per woning
rekenrente	0,4% samengestelde interest	per maand

De huur wordt steeds aan het eind van elke maand ontvangen.

- 2p 6 Bereken de exploitatiewaarde van de balanspost Sociaal vastgoed op 31 december 2016 (*zie formuleblad*). Rond de uitkomst af op een veelvoud van duizend euro.

Bij de berekening van de exploitatiewaarde wordt er vanuit gegaan dat er gedurende 20 jaar huuropbrengsten zullen zijn.

Stel dat bij de berekening van de exploitatiewaarde deze periode verlengd zou worden met 50%. Dan zal de exploitatiewaarde

- a dalen.
- b niet veranderen.
- c stijgen met minder dan 50%.
- d stijgen met 50%.
- e stijgen met meer dan 50%.

- 2p 7 Schrijf de letter van het juiste antwoord op. Motiveer het antwoord.

In 2015 is Stefanus gestart met een ‘Verantwoord Kopen’-regeling (*zie informatiebron 2*).

In 2015 en 2016 heeft Stefanus een groot aantal bestaande woningen verkocht via de ‘Verantwoord Kopen’-regeling.

De toezichthouder, de Autoriteit Woningcorporaties, heeft aan Stefanus de volgende verplichting opgelegd:

“Alle woningen die onder de ‘Verantwoord Kopen’-regeling door Stefanus aan starters zijn verkocht, moeten op de balans van Stefanus blijven staan. Deze woningen staan op de debetzijde bij de post Terugkooprecht en op de creditzijde als een betalingsverplichting bij de post Te betalen bedragen bij terugkoop.”

Stefanus heeft bezwaar gemaakt tegen de verplichting die de toezichthouder heeft opgelegd. Deze verplichting leidt tot een verslechtering van de solvabiliteit van Stefanus.

- 2p **8** Geef een ander argument waarmee Stefanus bezwaar kan maken tegen het feit dat alle woningen uit deze regeling op de balans moeten worden opgenomen.

Ondanks het bezwaar heeft Stefanus aan de verplichting van de toezichthouder voldaan en deze op de balans per 31 december 2016 verwerkt (*zie informatiebron 1*).

De wettelijke ondergrens van de solvabiliteit, gemeten via het eigen vermogen in procenten van het vreemd vermogen, van de Nederlandse woningcorporaties is 33,3%.

- 2p **9** Toon aan met een berekening dat Stefanus op 31 december 2016 niet aan deze solvabiliteitseis voldoet (*zie informatiebron 1*).

Stefanus heeft in 2017 geen sociale woningen aan starters verkocht. Wel hebben 180 starters, die in 2015 een woning hebben gekocht, aangegeven hun woning in 2017 te willen verkopen.

Stefanus moet een besluit nemen of zij wel of niet deze woningen van de starters zal terugkopen. Stefanus kiest voor de optie die direct het meest gunstige effect heeft op de solvabiliteit.

Optie 1: Stefanus koopt de 180 woningen wel zelf terug in 2017

- 2p 10 Bereken met behulp van informatiebron 2 en 3 wat Stefanus per saldo aan een starter moet betalen bij het terugkopen van één woning.

De terug te kopen woningen worden door Stefanus volledig gefinancierd met nieuw af te sluiten hypothecaire leningen. De teruggekochte woningen worden door Stefanus tegen het in vraag 10 uitgerekende bedrag op een aparte balanspost Teruggekochte woningen genoteerd.

- 3p 11 Bereken de gevolgen van deze optie voor de debet- en creditzijde van de balans van Stefanus. Geef aan welke invloed deze optie heeft op de balansposten en met welke bedragen ze veranderen. *Vul hiertoe de uitwerkbijlage behorende bij deze vraag zo volledig mogelijk in.*

Optie 2: Stefanus koopt de 180 woningen niet zelf terug in 2017

Alle 180 woningen worden door de starters aan derden verkocht. Stefanus ontvangt het bedrag waar ze recht op heeft.

- 3p 12 Bereken de gevolgen van deze optie voor de creditzijde van de balans van Stefanus. Geef aan welke invloed deze optie heeft op de balansposten en met welke bedragen ze veranderen. *Vul hiertoe de uitwerkbijlage behorende bij deze vraag zo volledig mogelijk in.*

Conclusie

- 2p 13 Leg uit welke optie de meest gunstige is voor de solvabiliteit van Stefanus. Betrek in de uitleg het teller- en het noemereffect van de solvabiliteit voor beide opties.

Formuleblad

Voor beantwoording van de vragen 6 zijn de volgende formules beschikbaar.

- 6 formules voor samengestelde interest:

$$i = \frac{p}{100}$$

$$C = K \times (1 + i)^{-n}$$

$$C_n = T \times \frac{1 - (1+i)^{-n}}{i}$$

$$E = K \times (1 + i)^n$$

$$E_n = T \times \frac{(1 + i) \times \{(1 + i)^n - 1\}}{i}$$

hierbij gebruikte symbolen:

C = contante waarde

E = eindwaarde

K = kapitaal

T = termijnbedrag

p = rentepercentage

n = aantal perioden

i = interest

somformule meetkundige reeks:

$$S = a \times \frac{r^n - 1}{r - 1}$$

hierbij gebruikte symbolen:

S = som van de getallen in een meetkundige reeks

a = aanvangsterm van de meetkundige reeks

r = reden van de meetkundige reeks

n = aantal termen van de meetkundige reeks

uitwerkbijlage

11

balanspost	bedrag	toename / afname / geen verandering
verandering bij activa		
Terugkooprecht	€
Teruggekochte woningen	€

balanspost	bedrag	toename / afname / geen verandering
verandering bij Eigen vermogen		
Eigen Vermogen	€
verandering bij Vreemd Vermogen:		
Hypothecaire lening	€.....
Te betalen bedragen bij terugkoop	€

(Niet alle cellen hoeven te worden ingevuld.)

Ruimte voor berekeningen

Terugkooprecht	
Teruggekochte woningen	
Eigen Vermogen	
Hypothecaire lening	
Te betalen bedragen bij terugkoop	

12

balanspost	bedrag	toename / afname / geen verandering
verandering bij activa		
Terugkooprecht	€
Liquide middelen	€

balanspost	bedrag	toename / afname / geen verandering
verandering bij Eigen vermogen		
Eigen Vermogen	€
.....	€
verandering bij Vreemd Vermogen		
Te betalen bedragen bij terugkoop	€

(Niet alle cellen hoeven volledig te worden ingevuld.)

Ruimte voor berekeningen

Terugkooprecht	
Liquide middelen	
Eigen Vermogen	
Te betalen bedragen bij terugkoop	

Informatiebron 1

Balans Stefanus per 31 december (getallen x € 1.000)

debet	2016	2015
Terugkooprecht	316.000	42.500
Sociaal vastgoed ¹⁾	600.247
Bedrijfspand	1.791	1.929
Financiële vaste activa	37.600	58.343
Vlottende activa	²⁾	16.376
Liquide middelen	<u>5.827</u>	<u>17.156</u>
	798.061	736.551
credit		
Eigen vermogen	187.435	185.557
Voorzieningen	7.302	12.974
Hypothecaire leningen	282.636	473.502
Te betalen bedragen bij terugkoop	316.000	42.500
Kortlopende schulden	<u>4.688</u>	<u>22.018</u>
	798.061	736.551

noot 1 tegen de exploitatiewaarde

noot 2 De balanspost Vlottende activa vormt de sluitpost en hoeft niet te worden berekend.

Informatiebron 2

Verantwoord Kopen

Starters hebben het moeilijk op de woningmarkt. Om deze groep tegemoet te komen, is Stichting Stefanus in 2015 gestart met de regeling 'Verantwoord Kopen'. Alle woningen die vanaf 2015 zijn gekocht door starters vallen onder deze regeling. Starters kunnen met korting een woning kopen bij Stefanus en mogen die woning bij verhuizen weer zelf verkopen. Dit werkt als volgt:

Starter koopt van Stefanus

Als een starter een woning koopt van Stefanus wordt eerst de aankoopprijs ervan bepaald. De starter krijgt een korting van 30% van de aankoopprijs. De starter hoeft dus maar 70% van die aankoopprijs te betalen aan Stefanus.

Starter verkoopt

aan Stefanus (optie 1)	aan derden (optie 2)
De starter heeft dan de plicht de woning eerst aan Stefanus aan te bieden tegen de dan geldende verkoopprijs. Het bedrag dat Stefanus moet betalen, wordt verminderd met de eerder verleende korting. Stefanus heeft het recht de woning terug te kopen.	Stefanus kan ook besluiten de woning niet terug te kopen. Bij verkoop door de starter aan derden ontvangt Stefanus de eerder verleende korting alsnog terug van deze starter.
Bij beide opties verdelen de starter en Stefanus het verschil tussen de aankoopprijs van de starter en de verkoopprijs van de starter van de woning: 30% voor Stefanus en 70% voor de starter. In het bedrag dat Stefanus bij terugkoop per saldo aan de starter betaalt, zijn de bovenstaande afspraken verwerkt.	

Informatiebron 3

Onderstaande bedragen zijn gemiddelden per woning.

Koop door starters van Stefanus in 2015		
	aankoopprijs ¹⁾	€ 150.000
	korting	€ 45.000
	aankoopprijs na korting	€ 105.000
Verkoop door starters in 2017		
	boekwaarde van de balanspost Terugkooprecht na indexaties 2015 - 2016	€ 115.000
	verkoopprijs ¹⁾	€ 166.000

noot 1 De prijs wordt bepaald door een onafhankelijke taxateur.