

Opgave 2

Bij deze opgave horen de informatiebronnen 1 tot en met 4.

Vivesta is een woningcorporatie en bezit 5.040 sociale huurwoningen op 1 januari 2015. Woningcorporaties zijn van oorsprong organisaties die zich richten op het bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen. Dat zijn huurwoningen met een lagere huur, bedoeld voor mensen met lagere inkomens.

In 1994 werd de rechtsvorm van Vivesta omgezet van een vereniging in een stichting en kreeg Vivesta een Raad van Toezicht. Een Raad van Toezicht is vergelijkbaar met de Raad van Commissarissen bij een nv of bv. Een taak van de Raad van Toezicht is het uitoefenen van toezicht op het bestuur.

- 2p 5 Om welke reden is de behoefte aan een Raad van Toezicht bij een stichting groter dan bij een vereniging?

De relatie tussen woningcorporaties en de overheid is tweezijdig. Voor woningcorporaties is het enerzijds een voordeel dat zij staatssteun ontvangen bij het aangaan van leningen. Hierbij staat de overheid garant voor de betaling van interest en aflossingen. Anderzijds is het een nadeel dat de overheid via de Belastingdienst sinds 2013 de woningcorporaties ook een verhuurdersheffing oplegt (*zie informatiebron 1*).

- 2p 6 Leg uit welk financieel voordeel woningcorporaties hebben bij de onderhandelingen met geldschieters, wanneer de overheid garant staat voor de betaling van interest en aflossingen over hun leningen.

De invoering van de verhuurdersheffing betekent voor de woningcorporaties een stijging van de uitgaven. De totale WOZ-waarde van de 5.040 sociale huurwoningen die Vivesta op 1 januari 2015 in eigendom heeft, bedraagt € 678.736.800. In het jaar 2015 heeft er geen verandering in het woningbezit plaatsgevonden.

- 2p 7 Bereken met behulp van informatiebron 1 de verhuurdersheffing die Vivesta over 2016 verschuldigd is aan de Belastingdienst.

Omdat door de verhuurdersheffing haar financiële positie verslechtert, stelt Vivesta een plan op.

Het plan 'verbetering financiële positie' omvat:

- a verkoop van een deel van de sociale huurwoningen op 1 januari 2016 en in 2016 ten opzichte van 2015:
 - b lagere interestuitgaven
 - c lagere onderhoudsuitgaven
 - d lagere personeelsuitgaven
 - e hogere huurontvangsten ondanks de verkoop van sociale huurwoningen.

Verkoop

Op 1 januari 2016 zal Vivesta 40 sociale huurwoningen verkopen:

- 26 aan zittende huurders tegen een opbrengst van 90% van de gemiddelde WOZ-waarde per 1 januari 2015 per woning en
- 14 aan nieuwe bewoners tegen een opbrengst van 100% van de gemiddelde WOZ-waarde per 1 januari 2015 per woning.

- 2p 8 Bereken het bedrag dat Vivesta door de verkoop van de 40 woningen op 1 januari 2016 in totaal zal ontvangen.

Lagere interestuitgaven

Het te ontvangen bedrag uit de verkoop van de sociale huurwoningen zal worden gebruikt voor aflossingen op leningen. Die leningen met het hoogste interestpercentage zullen als eerste geheel of gedeeltelijk worden afgelost. Deze aflossing gebeurt boetevrij.

- 3p 9 Bereken welk bedrag in totaal in 2016 aan interestuitgaven bespaard wordt door deze aflossingen (*afroonden op hele euro's*) (*zie informatiebron 2*).

Lagere onderhoudsuitgaven

Vivesta wil in 2016 de onderhoudsuitgaven per woning verlagen door de uitgaven van planmatig onderhoud gelijk te maken aan wat landelijk gebruikelijk is: € 845 planmatige onderhoudsuitgaven per woning per jaar.

- 1p 10 Bereken de planmatige onderhoudsuitgaven per woning in 2015. (*afroonden op hele euro's naar beneden*) (*zie informatiebron 3*).

- 2p 11 Bereken de totale verlaging van de uitgaven op planmatig onderhoud in 2016 ten opzichte van 2015. Splits deze verlaging in een verlaging als gevolg van minder woningen door verkoop van 40 huurwoningen en een verlaging als gevolg van minder onderhoudsuitgaven per woning door uit te gaan van de landelijke norm. *Vul de uitwerkbijlage bij deze vraag in.*

Lagere personeelsuitgaven

Vivesta wil in 2016 de personeelsuitgaven (zie informatiebron 4) per woning verlagen door de inzet van personeel gelijk te maken aan wat landelijk gebruikelijk is: 1,05 fte aan werknemers per jaar per 100 huurwoningen.

Per 1 januari 2016 brengt Vivesta het aantal fte's omlaag door werknemers te ontslaan. Per leeftijdsgroep zullen evenveel fte's verdwijnen. De uitgaven van deze ontslagronde bedragen in 2016 voor Vivesta eenmalig € 100.000.

- 1p 12 Toon aan dat in 2016 in totaal aan werknemers voor 7,5 fte ontslagen wordt.

In 2016 is er geen loonstijging ten opzichte van 2015.

- 2p 13 Bereken de totale verlaging van de personeelsuitgaven in 2016 ten opzichte van 2015.

Hogere huurontvangsten

De huurontvangsten over 2016 ten opzichte van 2015 stijgen met € 1.410.000.

Vivesta wil met de onderdelen b, c, d en e van het plan minimaal 75% van de verhuurdersheffing van 2016 terugverdienen.

Conclusie

- 3p 14 Toon met een berekening aan of het Vivesta lukt om met de genoemde maatregelen (b tot en met e), minimaal 75% terug te verdienen van de verhuurdersheffing in 2016.

uitwerkbijlage

11

besparing planmatige onderhoudsuitgaven 2016 ten opzichte van 2015		
	berekening	uitkomst
door verkoop van 40 huurwoningen		
door voor de huurwoningen die in bezit blijven uit te gaan van de landelijke norm (afroonden op hele euro's)		
totale besparing		

Informatiebron 1

De verhuurdersheffing

Deze heffing wordt door de overheid opgelegd aan verhuurders van sociale huurwoningen. De verhuurdersheffing is 0,449%. Deze heffing wordt berekend over $(A - B)$ waarbij:

A = de totale WOZ-waarde¹⁾ van alle sociale huurwoningen die een woningcorporatie bezit (stand 1 januari van voorafgaand kalenderjaar)

B = tien keer de gemiddelde WOZ-waarde van een sociale huurwoning die een woningcorporatie bezit (stand per 1 januari van voorafgaand kalenderjaar)

Een woningcorporatie die tien sociale huurwoningen of minder verhuurt, betaalt dus geen heffing.

noot 1 De WOZ-waarde van een woning is de waarde zoals die door de gemeente waarin die woning staat, wordt bepaald. De WOZ-waarde van een woning is de grondslag voor (gemeentelijke) belastingheffingen.

Informatiebron 2

Overzicht van de leningen van Vivesta, stand per 1 januari 2016

resterende looptijd (jaren)	leningen (getallen x € 1.000) ingedeeld naar oplopend interestpercentage						totaal
	3,0%	3,5%	4,0%	5,2%	7,0%	7,5%	
0 - 5	1.250 ^a	26.657 ^b	32.011 ^c		11.662 ^d	1.685 ^e	73.265
6 - 10	12.309	33.012	11.500				56.821
11 - 15		5.000	14.296	17.500			36.796
16 - 20	10.649			6.777			17.426
>20		<u>24.587</u>	<u>35.359</u>				<u>59.946</u>
totaal	24.208	89.256	93.166	24.277	11.662	1.685	244.254

Van de leningen in categorie 0-5 jaar is de resterende looptijd (per 1 januari 2016):

noot a en b : 24 maanden

noot c : 18 maanden

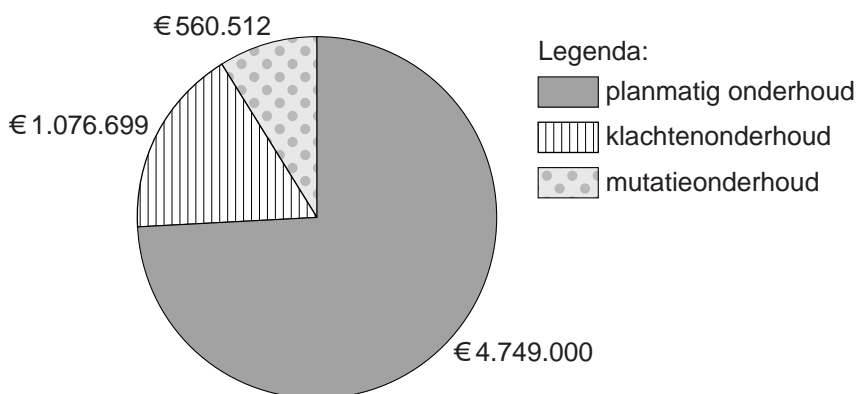
noot d : 6 maanden

noot e: 8 maanden

Informatiebron 3

Onderhoudsuitgaven van Vivesta over 2015

Onderhoudsuitgaven 2015, totaal €6.386.211



Onder planmatig onderhoud vallen onder andere schilderwerk en werkzaamheden aan daken.

Klachtenonderhoud wordt verricht op verzoek van de huurder bij kleine gebreken (lekkende kranen en dergelijke).

Mutatieonderhoud vindt plaats wanneer een woning bij vertrek van een huurder weer in originele staat moet worden gebracht.

Informatiebron 4

Gemiddeld personeelsbestand van Vivesta in 2015 (1 januari tot en met 31 december)

leeftijdsgroep	totaal fte¹⁾	gemiddelde personeelsuitgaven (in €) per fte	totale personeelsuitgaven (in €)
tot en met 29 jaar	8	32.000	256.000
30 tot en met 39 jaar	13	44.000	572.000
40 tot en met 49 jaar	20	53.000	1.060.000
50 tot en met 59 jaar	13	56.000	728.000
60 tot en met 66 jaar	<u>6</u>	60.000	<u>360.000</u>
totaal	60		2.976.000

noot 1 fte (fulltime equivalent) staat voor een volledige baan (wanneer bijvoorbeeld twee deeltijdwerknemers elk een "halve" baan hebben, is dat samen 1 fte)