

## Opgave 2

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

*In deze opgave blijven de belastingen buiten beschouwing.*

F. Wichers heeft in een decemberloterij in 2007 een prijs van € 100.000,- gewonnen. Dit bedrag wil hij voor langere tijd opzij zetten voor zijn enig kleinkind Aaltje dat op 1 januari 2002 is geboren. Hij staat nu voor de vraag wat met het gewonnen prijzengeld te doen. De heer Wichers overweegt drie opties:

optie	
1	Het bedrag op 1 januari 2008 storten op de Blitz-spaarrekening bij de Polksbank ( <i>informatiebron 1</i> ).
2a	Het bedrag op 1 januari 2008 investeren in een vakantiewoning bij Landal GreenParks met een gegarandeerd rendement ( <i>informatiebron 4</i> ).
2b	Het bedrag op 1 januari 2008 investeren in een vakantiewoning bij Landal GreenParks met een rendement op basis van verhuuropbrengst ( <i>informatiebron 4 en 5</i> ).

De heer Wichers kiest voor die optie waarbij hij zijn kleindochter op haar achttiende verjaardag de hoogste waarde (in geld of goederen) kan schenken.

### Optie 1:

Om zich een oordeel te vormen over deze optie, heeft de heer Wichers informatie verzameld over de Blitz-spaarrekening. *Deze informatie is in informatiebron 1 opgenomen.*

- 1p 3 Wat kan een reden zijn dat op de Blitz-spaarrekening een bonusrente wordt verstrekt?
- 4p 4 Bereken het bedrag dat op de achttiende verjaardag van Aaltje op de spaarrekening staat, als de interestvergoeding 3,1% per jaar blijft (*zie formuleblad*).

### Optie 2:

De heer Wichers heeft contact opgenomen met Landal GreenParks. Deze organisatie heeft hem een brochure toegestuurd, waarvan de inhoud – deels – is opgenomen in *informatiebron 2*.

De heer Wichers heeft interesse in vakantiehuisje nummer 418 van Landal GreenParks (*zie informatiebron 3*).

De bijkomende kosten bij aankoop van het vakantiehuisje schat de heer Wichers op 10% van de aankoopprijs. Hij gaat er vanuit dat hij bij de onderhandelingen over de aankoop van het huis 4% van de vraagprijs af kan krijgen. Dit zal door Landal GreenParks geaccepteerd worden.

Voor het bedrag dat de heer Wichers in totaal meer moet betalen voor de aankoop van het vakantiehuisje dan de voor hem beschikbare € 100.000,-, sluit hij een aflossingsvrije lening af bij de financieringsmaatschappij van Landal GreenParks tegen 5,5% per jaar.

3p **5** Bereken het bedrag dat de heer Wichers zal moeten lenen.

Landal GreenParks stuurt hem informatie met betrekking tot de beleggingsmogelijkheden (*informatiebron 4*) en een overzicht van de exploitatiegegevens van de vakantiewoning (*informatiebron 5*). De heer Wichers gaat er vanuit dat de opbrengsten, evenals de kosten, elk jaar gelijk zullen blijven.

**Optie 2a of 2b:**

De heer Wichers zal aan het eind van elk kalenderjaar op 31 december de netto-opbrengst ontvangen van Landal GreenParks en dit bedrag op 1 januari van elk jaar storten op een spaarrekening bij de Gentabank waarop 2,5% samengestelde interest per jaar wordt vergoed.

2p **6** Bereken het bedrag (de netto-opbrengst) dat de heer Wichers jaarlijks kan storten op de spaarrekening bij de Gentabank als hij kiest voor optie 2a.

2p **7** Bereken de jaarlijkse verhuuropbrengst als de heer Wichers kiest voor optie 2b.

2p **8** Bereken het bedrag (de netto-opbrengst) dat de heer Wichers jaarlijks kan storten op de spaarrekening bij de Gentabank als hij kiest voor optie 2b.

1p **9** Zal de heer Wichers kiezen voor optie 2a of voor optie 2b? Motiveer het antwoord.

De heer Wichers gaat er verder vanuit dat de verkoopwaarde van het vakantiehuisje elk jaar met 1% ten opzichte van het voorafgaande jaar zal stijgen. Hierbij neemt hij zijn aankoopprijs exclusief bijkomende kosten als uitgangspunt voor de waardeinstijging. Op de achttiende verjaardag van Aaltje zal de heer Wichers het vakantiehuisje verkopen, de afgesloten lening aflossen en het spaarsaldo op de spaarrekening bij de Gentabank opnemen.

4p **10** Bereken het bedrag dat naar verwachting beschikbaar is op de achttiende verjaardag van Aaltje, als de heer Wichers het vakantiehuisje verkoopt, de lening volledig aflost en het spaarsaldo (*zie formuleblad*) bij de Gentabank opneemt.

1p **11** Voor welke optie (1 of 2) zal de heer Wichers kiezen? Motiveer het antwoord.

## Formuleblad

---

### Formules die ter beschikking staan voor de beantwoording van de vragen 4 en 10

4 + 10 gebruikte symbolen:

C = contante waarde

E = eindwaarde

K = kapitaal

T = termijnbedrag

p = rentepercentage

n = aantal perioden/termijnen

i = interest

formules:

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

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

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

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

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

—

## Informatiebron 1

---

### **Algemene voorwaarden en kenmerken van de Blitz-spaarrekening**

De Blitz-spaarrekening komt op naam van uw (klein)kind te staan, maar u beheert de rekening. Totdat het kind 18 jaar wordt, kan alleen geld worden opgenomen met een handtekening van de (groot)ouder.

Belangrijkste kenmerken:

- Aantrekkelijke basisrente op basis van 3,1% samengestelde interest per jaar.
- Een bonusrente van 20% over de totaal opgebouwde rente (inclusief de bonusrente) vanaf het moment van openen van de spaarrekening. Op de vijfde, tiende en achttiende verjaardag van uw (klein)kind wordt de bonusrente bijgeschreven op de spaarrekening.
- De spaarrekening wordt op de achttiende verjaardag van uw kind automatisch opgeheven; het spaarsaldo wordt overgeboekt naar een door u opgegeven (bank)rekening.
- Zonder kosten opnemen en bijstorten.
- Minimale eerste inleg is € 15.

## Informatiebron 2

---

### **Informatie aankoop vakantiehuisje in een bungalowpark**

Droomt u er ook wel eens van om een vakantiewoning te bezitten, voorzien van alle gemakken en met wandel-, water- en/of wintersportfaciliteiten praktisch om de hoek, waarbij u wel het rendement heeft, maar niet de dagelijkse zorg? Denk dan eens aan een belegging in recreatievastgoed bij een professionele en solide organisatie in de recreatiebranche.

### **Koop uw eigen woning**

Landal GreenParks is één van de grootste verhuur- en beheerorganisaties van vakantiewoningen in Europa, met een gemiddelde jaarbezetting variërend van 60% tot 90%. Het aantal Landal parken is voortdurend in ontwikkeling en groeiend. Van de ruim 10.000 bungalows zijn er ca. 7.000 in particuliere handen. Alleen accommodaties op de bij Landal aangesloten parken worden in de verhuur genomen.

Doordat de verenigde eigenaren van het bungalowpark hebben gekozen voor het Landal management-concept, worden de verhuur, het beheer en de financiën volledig verzorgd door Landal GreenParks. Hierdoor wordt de totale bedrijfsvoering van het park ondersteund. De dagelijkse zorg wordt in handen gegeven aan een professionele organisatie.

De ondersteuning door de organisatie Landal GreenParks behelst een aantal diensten:

- Commercieel (o.a. verhuur, marketing, sales, brochures, internet, reserveringen, branding).
- Beheer (o.a. aansturing parkmanagement, communicatie eigenaren, kwaliteitsbewaking, exploitatie, P&O en salarisadministratie, uitstraling van het park).
- Financieel (o.a. huurafrekeningen, verenigingsfacturering, parkadministratie, debiteurenadministratie, financieel advies en, indien gewenst, zelfs de financiering van uw aankoop).

Door te kiezen voor de aansluiting bij een sterk merk als Landal, weet de consument welk kwaliteitsniveau hij kan verwachten. Deze waarborg vergroot de aantrekkingskracht van het park. Door aangesloten te zijn bij Landal, en als Landal park in de markt te worden gezet, komt het park binnen het bereik van een grote groep potentiële huurders. Dit vergroot de kansen op een aantrekkelijk rendement van de investering aanzienlijk.

*bron: Landal GreenParks*

### Informatiebron 3

---

#### Aanbieding vakantiehuisje



Nederland, Drenthe  
Landal Het Land Van Bartje  
nr. 418, Ees

vraagprijs: € 193.000,- exclusief bijkomende kosten voor notaris

vrijstaand 6-persoons landhuis (type 6D4)

Dit landhuis heeft een woonoppervlakte van ca. 93 m<sup>2</sup>. Op de begane grond is een woon-/eetkamer gesitueerd met openslaande deuren naar het terras en een markant hoekraam zorgt voor extra lichtval. De open keuken beschikt over inbouwapparatuur. Op de begane grond is één slaapkamer en op de verdieping zijn twee slaapkamers, alle voorzien van twee eenpersoonsbedden. De badkamer bevindt zich op de begane grond en is voorzien van een wastafel, douche, ligbad en apart toilet. In de woning is centrale verwarming en bij de woning een terras met tuinmeubilair en een berging. Bij de aankoopprijs is de standaardinventaris inbegrepen.

Naast de aankoopprijs is er een verplichte eenmalige bijdrage ter versterking van het eigen vermogen van het Vakantiepark Het Land van Bartje. Deze bijdrage wordt gevraagd omdat de bewoners gebruik kunnen maken van de attracties van het vakantiepark. De bijdrage is vanaf 1 januari 2005 vastgesteld op € 4.192,-. Dit bedrag wordt bij verkoop niet terugbetaald.

Bij overdracht betaalt de nieuwe eigenaar via de notaris de aankoopprijs en de eenmalige bijdrage.

*bron: Landal Makelaardij*

## Informatiebron 4

---

### Beleggingsmogelijkheden bij Landal GreenParks

Landal biedt twee aantrekkelijke mogelijkheden om in een vakantiewoning te beleggen.

**Optie 2a:** Beleggen met gegarandeerd rendement.

Landal GreenParks biedt de mogelijkheid te beleggen in vakantiewoningen tegen een vast rendement. Op de woning ontvangt de eigenaar gedurende een bepaalde periode van bijvoorbeeld 20 jaar een gegarandeerd rendement, ongeacht de gerealiseerde bezetting. Bovendien zijn alle kosten (exclusief eventuele financieringskosten) zoals groot en klein onderhoud, vervanging inventaris e.d. voor rekening van Landal GreenParks. Voor deze beleggingsvorm gelden ook beperkingen ten aanzien van het eigen gebruik. Het gegarandeerd rendement is 6% van het totaal door de belegger geïnvesteerd vermogen in de vakantiewoning indien de verkoopprijs door Landal GreenParks is geaccepteerd.

**Optie 2b:** Rendement op basis van verhuuropbrengst.

Op deze manier wordt in een accommodatie geïnvesteerd waarbij het rendement wordt gerealiseerd op basis van verhuuropbrengsten. Landal rekent met de eigenaar af op basis van de gerealiseerde bezetting. Voor deze beleggingsvorm worden de regels ten aanzien van eigen gebruik van de vakantiewoning bepaald door de Vereniging van Eigenaren. Deze kunnen per park sterk uiteenlopen: van twee weken tot onbeperkt.

Bij beide beleggingsmogelijkheden geldt dat u op 31 december beschikt over het u toekomende bedrag van dat kalenderjaar.

*bron: Landal GreenParks*

## Informatiebron 5

**Exploitatiegegevens vakantiehuisje indien gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid van rendement op basis van de verhuuropbrengst (optie 2b)**

### Verhuuropbrengst

Onder verhuuropbrengst wordt verstaan: het totaal van de in het kalenderjaar werkelijk door de eigenaar ontvangen huuropbrengsten.

	laagseizoen				middenseizoen				hoogseizoen			
aantal weken	18				26				8			
korting op de huurprijs	20%				10%				0%			
bezettingsgraad	50%				75%				100%			
maximum aantal personen per huis	4	6	8	10	4	6	8	10	4	6	8	10
huurprijs vóór korting per week in euro's	230	335	525	690	390	520	740	990	560	810	990	1.325

### Kosten

- De Vereniging van Eigenaren van het park ontvangt van iedere eigenaar een jaarlijkse bijdrage (parkbijdrage). Hiervan worden onder meer enkele exploitatiekosten van het park betaald, o.a. de kosten voor het onderhouden en in stand houden van de gemeenschappelijke gedeelten van het park en de centrumvoorziening, uitbetaling personeel, vuilafvoer etc. De hoogte van dit bedrag is € 2.400,-;
- Extra kosten in verband met energie, gemeentelijke belastingen en verzekeringen: € 1.500,- per jaar;
- De kosten met betrekking tot het onderhoud van de bungalow en vervanging van de inventaris komen geheel voor rekening van de eigenaar. Gemiddeld dient u hiervoor per jaar € 1.200,- te betalen;
- Eventuele financieringskosten van een afgesloten aflossingsvrije lening bij de financieringsmaatschappij van Landal GreenParks. Elk jaar moet er op 31 december met betrekking tot deze lening 5,5% interest achteraf betaald worden.

*bron: Landal GreenParks*