

## Opgave 2

---

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

*In deze opgave blijven belastingen buiten beschouwing.*

Anne is lerares Frans en werkt in loondienst op een middelbare school. Tuan is zzp'er en werkzaam als timmerman in de bouwsector. Samen heeft dit echtpaar vele fietsvakanties in het buitenland gevierd en daarbij hebben zij vaak in een Bed & Breakfast (B&B) overnacht. Al enkele jaren dromen ze van een eigen B&B in de Bourgogne, een gebied in Frankrijk. In oktober 2023 lijkt het moment aangebroken waarop ze hun dromen kunnen realiseren. Er staat een B&B te koop in de Bourgogne. Na verbouwing willen ze daarin hun B&B "Chez AnTuan" met 8 kamers realiseren.

Anne en Tuan willen hun B&B bedrijfsmatig exploiteren en stoppen met hun werkzaamheden in Nederland. Het plan is om op 1 november 2023 het Franse pand te kopen en hun woning in Nederland te verkopen. Chez AnTuan zal op 1 januari 2024 worden geopend.

- 1p 6 Noem een financiële zekerheid die Anne opgeeft door zelf ontslag te nemen.

### **Twee voorwaarden**

Anne en Tuan zetten hun plan van de B&B door als voldaan wordt aan twee voorwaarden:

- Ze beschikken op 1 november 2023 over voldoende budget voor de aankoop, de verbouwing en inrichting van Chez AnTuan.
- De cashflow van het jaar 2024 van Chez AnTuan is groot genoeg voor een maandelijkse privé-opname van € 2.000 per persoon.

### **Voorwaarde 1: voldoende budget op 1 november 2023**

In oktober 2023 berekenen Anne en Tuan hoeveel budget ze op 1 november 2023 beschikbaar zullen hebben voor de aankoop van het pand en de verbouwing ervan.

Het budget bestaat uit:

- de verwachte overwaarde uit de verkoop van hun woning in Nederland op 1 november 2023.
- het gezamenlijke spaarsaldo op 1 november 2023.
- een schenking van € 98.173 die ze op 1 november 2023 van een familielid ontvangen.

Mede dankzij de gestegen huizenprijzen in Nederland hebben Anne en Tuan een flinke overwaarde op hun woning (*zie informatiebron 1*).

Behalve vermogensopbouw heeft een koopwoning nog meer voordelen ten opzichte van het huren van een woning. Wanneer de uitgaven van kopen en huren met elkaar vergeleken worden, biedt een hypothecaire lening een aantal financiële voordelen ten opzichte van het huren van een woning.

1p 7 Noem een dergelijk financieel voordeel.

2p 8 Bereken de overwaarde van de woning per 1 november 2023.

De gezamenlijke spaarrekening is een niet vrij opneembare spaarrekening (*zie informatiebron 2*) met een maximale looptijd van 10 jaar en een einddatum van 1 november 2025. Op deze spaarrekening is twee keer geld ingelegd:

- op 1 november 2015: € 15.000 tegen een samengestelde interest van 1,8% per jaar.
- op 1 november 2018: € 10.000 tegen een samengestelde interest van 1,6% per jaar.

Anne en Tuan beëindigen op 1 november 2023 de spaarrekening voortijdig en nemen het vrijkomende bedrag na aftrek van de boete op in hun budget.

2p 9 Bereken het vrijkomende bedrag na aftrek van de boete.

### **Voorwaarde 2:**

#### **voldoende cashflow uit de exploitatie van Chez AnTuan**

Anne en Tuan hebben het Businessmodel Canvas ingevuld (*zie informatiebron 3*). Daaruit blijkt onder andere dat ze zich zullen aansluiten bij Booking.com. Via dat platform kunnen accommodatieverstrekkers zoals hotels en B&B's hun diensten aanbieden aan platformgebruikers die een reservering willen maken. Mede dankzij de aansluiting bij Booking.com denken ze dat er een zodanig bezettingspercentage van de kamers kan worden behaald, dat hun B&B voldoende inkomen oplevert om "van te kunnen leven".

2p 10 Leg uit tot welk instrument van de marketingmix aansluiting bij Booking.com wordt gerekend.

Uit het ingevulde Businessmodel Canvas blijkt dat Anne en Tuan ook andere instrumenten van de marketingmix inzetten voor hun B&B Chez AnTuan.

- 1p **11** Noem een ander instrument van de marketingmix en geef aan op welke wijze dit instrument volgens het ingevulde Businessmodel Canvas gebruikt wordt voor de marketing van Chez AnTuan.
- 6p **12** Bereken met behulp van het geprognosticeerde resultaat de verwachte cashflow in 2024 van Chez AnTuan (*zie informatiebron 4*).  
*Vul hiervoor de uitwerkbijlage bij deze vraag in.*
- 2p **13** Bereken of aan de twee voorwaarden van Anne en Tuan voor het doorzetten van het B&B-plan wordt voldaan.

Het is 1 maart 2024. Chez AnTuan is inmiddels al 2 maanden geopend. In december 2023 werd op de valreep nog een opslagloods voor de e-bikes gekocht en geplaatst. Dat was een geheel financiële tegenvaller, waar geen inkomsten tegenover stonden.

Gegevens van de opslagloods en betalingsvoorwaarden:

- aanschafprijs opslagloods: € 8.000
- installatiekosten opslagloods: € 400
- levensduur opslagloods: 14 jaar
- restwaarde opslagloods: nihil
- betalingsvoorwaarden: de helft contant bij plaatsing op 31 december 2023 en het restant in 2 termijnen in januari 2024 en februari 2024.

De financiële tegenvaller heeft gevolgen gehad voor het resultaat in de maanden januari en februari van 2024.

- 2p **14** Bereken voor januari 2024 en februari 2024 met welk bedrag per maand het resultaat is afgenomen door deze financiële tegenvaller.

## Informatiebron 1

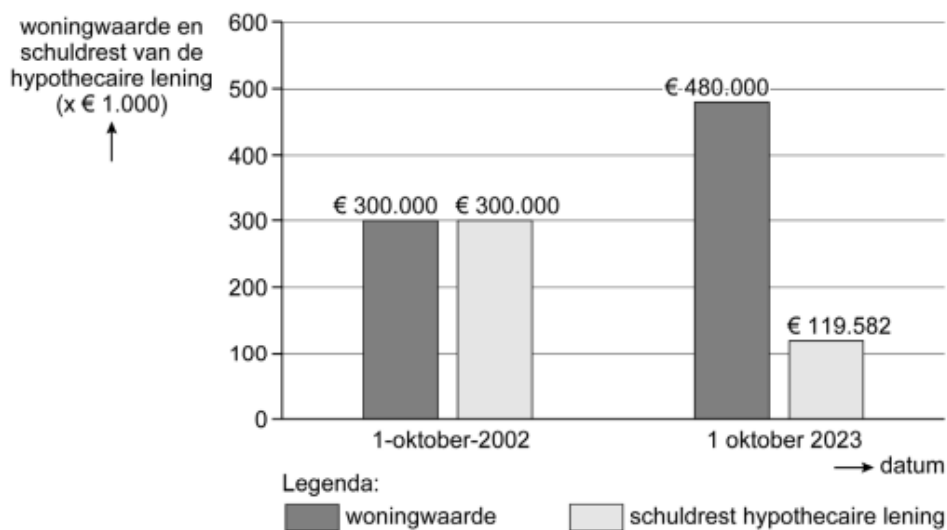
### De overwaarde van de woning in Nederland

Anne en Tuan hebben op 1 oktober 2002 een hypothecaire lening afgesloten voor de aankoop van hun woning in Nederland. Ze hebben daarbij gekozen voor een lening op basis van maandelijkse annuïteiten met een looptijd van 360 maanden en een vast interestpercentage van 0,25% per maand. De annuïteit bedraagt € 1.264,81 en wordt telkens op de laatste dag van de maand betaald.

De waarde van de woning van Anne en Tuan in Nederland stijgt in de maand oktober 2023 nog 1,5%. Op 1 november 2023 verkopen ze hun woning en lossen daarmee de op dat moment resterende schuld van de hypothecaire lening af.

De overwaarde, het verschil tussen woningwaarde en de schuldrest van de hypothecaire lening, wordt toegevoegd aan het budget.

In onderstaande grafiek zijn de woningwaarde en de schuldrest van de hypothecaire lening opgenomen per 1 oktober 2002 en per 1 oktober 2023.



## Informatiebron 2

---

### **De niet vrij opneembare spaarrekening**

Bij deze "niet vrij opneembare spaarrekening" kiest u hoelang u uw spaargeld wilt vastzetten, de zogenaamde looptijd. Over uw inleg krijgt u gedurende deze periode een vergoeding die gebaseerd is op een vast percentage samengestelde interest. De interest wordt aan het einde van de looptijd uitgekeerd.

U kunt meerdere keren geld inleggen op uw spaarrekening. Per inleg kunt u te maken krijgen met een ander interestpercentage. Alle inleggen hebben dezelfde einddatum: de einddatum van de gekozen looptijd van de spaarrekening.

Wilt u de spaarrekening voor het einde van de looptijd beëindigen en het gespaarde bedrag opnemen? Dan berekent de bank u een boete van 1% over alle ingelegde bedragen voor elk jaar dat het bedrag nog vast zou moeten staan.

Aan het einde van de looptijd, of eerder bij voortijdig opheffen van de spaarrekening, berekenen we het totaal aan u verschuldigde interestbedrag. Dat wordt dan samen met uw inleggen, maar verminderd met een eventuele boete, aan u overgemaakt.

### Informatiebron 3

#### Ingevuld Businessmodel Canvas B&B Chez Antuan

partners	kernactiviteiten	klantwaarde	klantrelaties	klantsegmenten
Booking.com  plaatselijke fietsenmaker	marketing  verzorgen van gasten  verhuur van twee e-bikes	bezorgen van een optimale gastbeleving binnenshuis en buitenshuis: – heerlijk ontbijt met streek-producten, – wellness – verhuur van e-bikes	gastenboek  reviews  blog	sportieve, milieubewuste 50-plussers
	<b>kernmiddelen</b>		<b>kanalen</b>	
	B&B-pand  e-bikes  oplaadpunten		mond-tot-mondreclame  social media  toeristen-informatie  eigen website  Booking.com	
<b>kostenstructuur</b>		<b>opbrengsten</b>		
inkopen voor ontbijt, afschrijvingen op verbouwingen, vergunningen, schoonmaak, commissie Booking.com		verhuur van kamers inclusief ontbijt  verhuur e-bikes		

## Informatiebron 4

---

### Aankoopprijs B&B en verbouwing

De voormalige B&B staat te koop voor € 385.000 en wordt voor dit bedrag verkocht aan Anne en Tuan. Voor de verbouwing en inrichting wordt een bedrag gecalculeerd van € 75.000.

### Prognose voor resultaat en cashflow 2024

Mede op basis van de informatie van de huidige eigenaars van het pand komen Anne en Tuan tot de volgende prognose waarmee het begrote resultaat en de begrote cashflow worden berekend:

- bezettingspercentage van de acht kamers (365 dagen per jaar geopend)

	aantal maanden in dat seizoen	bezettingspercentage <sup>1)</sup> van de acht kamers
laagseizoen	4	15%
middenseizoen	5	30%
hoogseizoen	3	60%

noot 1 geeft aan hoeveel procent van het maximale aantal overnachtingen de kamers verhuurd worden.

- De gemiddelde verhuurprijs per kamer inclusief ontbijt per overnachting (exclusief commissie Booking.com) is:
  - laagseizoen: € 75
  - middenseizoen: € 85
  - hoogseizoen: € 95
- commissie Booking.com: 10% van de verhuurprijs per overnachting van de gasten die hebben gereserveerd via Booking.com
- Anne en Tuan gaan ervan uit dat door gasten in elk seizoen 100 overnachtingen worden geboekt bij Chez AnTuan zonder tussenkomst van Booking.com.
- Elk van de twee e-bikes wordt 100 dagen per jaar verhuurd tegen een verhuurprijs van € 17,50 per dag.
- De inkoopkosten van het ontbijt bedragen € 15 per overnachting.
- De constante kosten per maand zijn € 600, waarvan € 250 afschrijvingskosten.

<b>aantal overnachtingen in de 8 kamers in 2024 in het:</b>	<b>berekeningen</b>	<b>totaal</b>	
- laagseizoen			
- middenseizoen			
- hoogseizoen			
<b>totaal aantal overnachtingen in 2024</b>			
<b>omzet</b>			
omzet boekingen via Booking.com na aftrek commissie			
omzet rechtstreekse boekingen			
overige omzet verhuur e-bikes			
<b>totale omzet</b>			
<b>kosten</b>			
variabel			
constant, exclusief afschrijving			
afschrijving			
<b>totale kosten</b>			
<b>resultaat</b>			
<b>cashflow</b>			

extra ruimte voor berekeningen:
