

AAN:

- Gemeenteraden
- Burgemeesters
- Portefeuillehouders Woningbedrijf
- Portefeuillehouders Financiën

van de vijf Gemeenten met een eigen Woningbedrijf (in alfabetische volgorde):

Ameland

Gemeenteraad Ameland

De heer T. Faber, Locoburgemeester

De heer T. Faber, Portefeuillehouder Woningbedrijf

E-mail griffier@ameland.nl

Koggenland

Gemeenteraad Koggenland

De heer P. van Maaren, Burgemeester

De heer B. Krijnen, Portefeuillehouder Woningbedrijf, Portefeuillehouder Financiën

E-mail griffie@koggenland.nl

Opmeer

Gemeenteraad Opmeer

De heer H.M. Wiersema, Waarnemend Burgemeester

De heer H.P.J.M. ter Veen, Portefeuillehouder Woningbedrijf

De heer V.B. Buis, Portefeuillehouder Financiën

E-mail griffier@opmeer.nl

Renswoude

Gemeenteraad Renswoude

Mevrouw P. Doornenbal-Van der Vlist, Burgemeester

De heer C. Eskes, Portefeuillehouder Woningbedrijf

De heer H.H. van der Schoor, Portefeuillehouder Financiën

E-mail griffie@renswoude.nl

Voorne aan Zee

Gemeenteraad Voorne aan Zee

De heer A. Scheepers, Burgemeester

De heer D. van Orselen, Portefeuillehouder Woonbedrijf

De heer R. van der Kooi, Portefeuillehouder Financiën

E-mail griffie@voorneaanzee.nl

Amsterdam, 30 september 2025

Betreft: AANBOD: [Project 5WB](#)
Naar een reële waardering voor de woningen
voor de 5 Gemeenten met een WoningBedrijf

Geachte Raden, Colleges, Burgemeesters en Portefeuillehouders Woning/Woonbedrijf en Financiën,

Er zijn in Nederland vijf gemeentes met een eigen Woningbedrijf; de vijf gemeentes tot wie ik mij tegelijkertijd richt. In alfabetische volgorde Ameland, Koggenland, Opmeer, Renswoude en Voorne aan Zee.

Woningbedrijven

U hebt met een woningbedrijf een mooi bezit. Voor u allen is het woningbedrijf in financiële termen het grootste bezit, met een totale gemeenschappelijke waarde (jaarrekeningen 2024) van meer dan 200 miljoen euro.

Worsteling

Uw gemeenten worstelen ook al jaren met de regelgeving van het BBV en de dwingend opgelegde waardering en afschrijving op het woningvastgoed, zoals blijkt uit -eerdere- verwijzingen in Jaarrekeningen naar o.a. de veel hogere WOZ-waarde, bedrijfswaarde en verzekerde waarde, hoewel die verwijzingen “vakkundig” uit de jaarrekening en toelichting verwijderd lijken te worden.

DOEL: Financiële positie

Een belangrijk doel van de Jaarrekening is de vaststelling van de Financiële Positie van de gemeente. Dat doel wordt op geen enkele manier gehaald. De Jaarrekening geeft op geen enkele manier een beeld van de vermogenspositie van het woningbedrijf en de gemeente.

Uw jaarrekeningen zijn een weergave van de Regelgeving van het Besluit Begroten en Verantwoorden, het BBV, waarnaar ook uitdrukkelijk verwezen wordt. En het verhaal van uw accountants, die deze regelgeving letterlijk volgt.

Autonome Waarde ↔ Boekhoudkundige “Kapitaalvernietiging”

De waarde van woningen wordt echter niet door regels of accountants bepaald. Woningen hebben een autonome waarde in het economisch verkeer. Deze waarde wordt ten onrechte niet in uw jaarrekening weergegeven.

Het probleem met de dwingend voorgeschreven waardering tegen Boekwaarde is dat het leidt tot een enorme “kapitaalvernietiging”, die uitsluitend boekhoudkundig van aard is.

Latent Vermogen Woningbedrijf

In het woningbezit van het Woningbedrijf zit een enorm latent vermogen dat op geen enkele manier door de Jaarrekening wordt weergegeven. Niet in de Activa, niet in het Eigen Vermogen, zelfs niet als een vermelding in de toelichting op de Balans. Dat is een groot gebrek en tekort.

Project 5WB: Naar een reële waardering voor de woningen van het woningbedrijf

Er is een uitweg uit dit moeras. Een weg naar een reële waardering van de woningen van uw woningbedrijven.

Ik kan uw gemeenten een Project aanbieden, ik heb het Project 5WB genoemd (vijf woningbedrijven) dat bestaat uit een **Plan van Aanpak** met een gegarandeerde **Methode**, die de werkelijke waarde van de woningen van uw woningbedrijven tot uitdrukking brengt. En wel tot uitdrukking in de waarde van de bezittingen, de Activa dus, en daarmee in het **Eigen Vermogen** in de Balans van uw Jaarrekening.

Het Plan omvat een analyse van de institutionele klem waarin de woningbedrijven zich bevinden, én biedt een Aanpak om de benadeling ongedaan te maken.

Financiële positie

Project 5WB zal de werkelijke waarde van uw woningportefeuilles tot uitdrukking brengen en daarmee ook zorgen voor een reëel beeld van de financiële positie van uw gemeenten. En van het kader voor toekomstig beleid.

Het exacte voordeel is niet op voorhand bekend, dat kan alleen als onderdeel van het project worden bepaald, maar voor uw gemeenten samen kan een vermogenstoename van circa 200 miljoen euro worden geschat. Per gemeente globaal naar rato van het woningbezit, aantal, aard en ouderdom van de woningen, verdeeld.

Dat betekent globaal een verdubbeling van het Eigen Vermogen op uw Balans. Uw gemeenten zullen ná uitvoering van **Project 5WB** niet meer dezelfde zijn.

Garantie

Ik heb hierboven de term gegarandeerde methode gebruikt. Dat is letterlijk bedoeld. Ik garandeer uw gemeenten en haar inwoners de werking van het plan. Ik garandeer u de waardetoename in uw balans.

Dat kan ik doen omdat het Plan van Aanpak een weg en methode bevatten die u allen volledig autonoom en in eigen beheer kan uitvoeren, zonder noodzakelijke medewerking van of afhankelijkheid van derde partijen.

Weliswaar moet u zelf besluiten nemen en handelingen (laten) verrichten omdat niemand anders dan u bevoegdheid heeft, maar de methode werkt en het resultaat is gegarandeerd.

Accountant

Uw accountant zal de waarden en het vermogen dat ik u voorspiegel in de Jaarrekening zetten. Uit overtuiging, omdat ze het kunnen en omdat ze het -conform de regels van het BBV- zelfs moeten! Ook daar is de garantie op gebaseerd.

Ik wil u alvast aanraden om een komende Jaarrekening op de huidige gronden niet meer te accepteren en goed te keuren, omdat er een andere en voor uw gemeenten veel gunstiger jaarrekening mogelijk en noodzakelijk is.

Publiek belang

Een jaarrekening gebaseerd op een reële waardering van het woningvastgoed is ook in het belang van de burgers en inwoners van uw gemeenten. Zij worden momenteel geconfronteerd met te hoge

lasten en krijgen niet het voorzieningenniveau dat u hen zou kunnen bieden. Op volkshuisvestelijk terrein en daarbuiten.

Vijf gemeenten

Ik richt mij tot uw vijf gemeenten gezamenlijk en tegelijkertijd. Dit omdat het probleem en dus ook de oplossing identiek is. Ook omdat samenwerking voordelen kan bieden in belangenbehartiging en kostendeling in de uitvoering.

Begeleiding en Communicatie

Ik kan u het project aanbieden inclusief begeleiding van intergemeentelijke werkgroepen en inclusief contacten met derde partijen en de informatie die met hen gewisseld moet worden. Alles staat in het Plan van Aanpak vermeld.

Toelichting

Ik kan mij voorstellen dat mijn aanbod van Project 5WB u mogelijk verrast. De worsteling met de woningwaarde duurt al jaren en opeens krijgt u een oplossing gepresenteerd.

Ik wil u aanbieden om bij uw vijf gemeenten langs te komen om een toelichting te geven aan een vertegenwoordiging van de gemeente. Ik kan mij ook voorstellen dat het nuttig en interessant kan zijn om met een vertegenwoordiging van alle vijf gemeenten bij elkaar te komen om tot een gezamenlijke aanpak te komen.

Reactie

Een reactie van uw gemeenten zie ik met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

t**RADEMA**rk Vastgoed

drs. E.R.F. **Radema**, MSc Real Estate Finance

Bedrijfseconoom, Vastgoedeconoom, Makelaar-Taxateur Wonen

E-mail 5WB@tRADEMArk-Vastgoed.nl

Mobiel 06 28 60 34 77

Website www.TMV.Expert