

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, 11 november 2025

Betreft: AANBOD: [Project 5WB](#)
Een reële waardering voor de woningen :
[Latent en Eigen Vermogen](#)

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

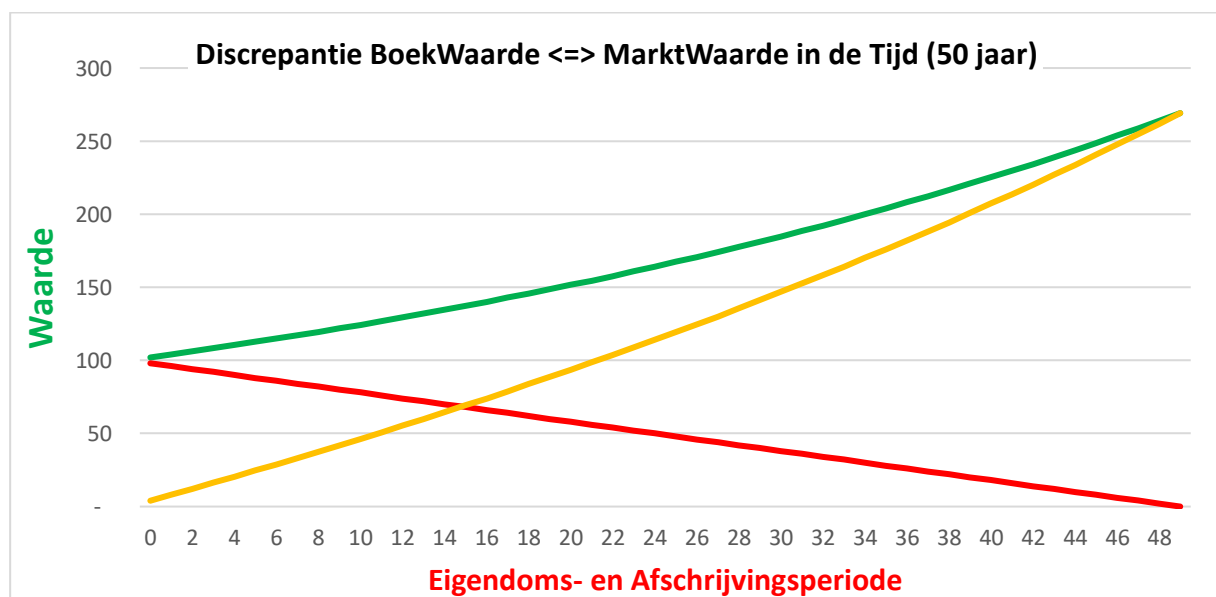
Op 30 september 2025 heb ik uw vijf gemeenten geïnformeerd over en het aanbod gedaan van [Project 5WB](#), dat een reële waardering van de woningen van uw woningbedrijven in het vooruitzicht stelt.

Onderstaand geef ik u een nadere toelichting en onderbouwing van de grote -financiële- voordelen van [Project 5WB](#), waarbij **Latent Vermogen**, dat wel aanwezig maar niet blijkt uit uw Jaarrekening manifest wordt en deel gaat uitmaken van het **Eigen Vermogen** van uw gemeenten.

Boekwaarde

Uw gemeenten vallen voor de verslaggeving onder het BBV, het Besluit Begroten en Verantwoorden. Het BBV schrijft voor dat bezittingen worden geactiveerd. Voor woningen is waardering tegen Boekwaarde voorgeschreven. De Boekwaarde wordt bepaald als de verkrijgings- (koop) of vervaardigingsprijs (bouw) onder af trek van afschrijvingen. De meeste gemeenten hanteren een levensduur / afschrijvingsperiode van 50 jaar en een afschrijving van 2 procent per jaar.

Grafisch volgt de waardeontwikkeling van woningen onder het BBV de rode lijn in onderstaande grafiek. In jaar 0 (ieder object heeft zijn eigen jaar 0, het moment dat de woning in bezit is gekomen of in gebruik is genomen) heeft de woning zijn eigen indexwaarde van 100. Ieder jaar gaat er 2 procent van de waarde af tot na 50 jaar in principe de waarde op 0 uitkomt. Gebruik van een Restwaarde is toegestaan en wordt ook toegepast. De Boekwaarde bereikt dan een minimumbedrag waarbij de rode lijn horizontaal verder zou lopen.



Grafiek: [Boekwaarde](#), [Marktwaarde](#) en [Discrepantie](#) in de tijd en per object

Marktwaaarde

In de vastgoedsector worden woningen gewaardeerd tegen marktwaaarde, **Marktwaaarde in Verhuurde Staat** om precies te zijn, waarbij een huurder de woning bewoont. Waar het BBV waardeert tegen **kosten** is marktwaaarde een op **inkomsten** (huurontvangsten) gebaseerde waarderingsmethode.

Wanneer een woning een sociale huur van bijvoorbeeld 600 euro huur per maand en dus 7.200 euro huur per jaar oplevert is een partij die 6 procent rendement op een investering wil bereid daar 120.000 euro voor te betalen (de ontvangen huur is dan precies 6 procent van de koopsom). Bij een rendementseis van 5 procent is dat 144.000 euro en bij een eis van 4 procent zelfs 180.000 euro. In de netto variant worden eerst kosten zoals eigenaarslasten en onderhoudskosten op de huur in mindering gebracht.

Huur		Rendementseis & Marktwaaarde		
Per maand	Per jaar	6 procent	5 procent	4 procent
600	7.200	MW = 120.000	MW = 144.000	MW = 180.000

Tabel: Marktwaaarde bij verschillende rendementseisen

Marktwaaarde is dus gebaseerd op huurinkomsten en geldende rendementseisen -die fluctueren in de tijd- van beleggers. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs -waarderingsgrondslagen in het BBV- spelen daarin geen enkele rol.

Netto Contante Waarde

In praktijk wordt een meer sophisticated methode gevolgd waarbij de definitie van waarde als “**Netto Contante Waarde van Verwachte Toekomstige Kasstromen**” als methodiek wordt gehanteerd. Deze drukt de waarde van alle inkomsten en uitgaven over een periode van 10 of 15 uit in euro-equivalenten op dit moment. Later ontvangen bedragen zijn daarbij steeds minder waard dan huidige bedragen. Kern blijft dat de huurinkomsten de basis voor de waardering zijn. Niet de prijs waarvoor een woning ooit in eigendom verkregen is.

Discrepanctie Boekwaarde ↔ Marktwaaarde

Essentieel is het verschil tussen Boekwaarde en Marktwaaarde in de praktijk en in de tijd. Waar de waarde bij aanvang gelijk is (index=100) gaan de marktwaaarde, de waarde in de buitenwereld, en de boekwaarde, de waarde in uw jaarrekeningen, uit elkaar lopen. Aanvankelijk is het verschil klein, maar na verloop van tijd wordt de discrepantie groter. De discrepantie wordt in de grafiek aangegeven met een gele lijn.

De discrepantie bestaat in uw jaarrekeningen uit twee componenten: De -cumulatieve- afschrijvingen vanaf het moment dat een woning in eigendom is verkregen én de derving van de waardeestijging in de buitenwereld. Het BBV staat -immers- geen waardevermeerdering toe.

De omvang van de discrepantie, het verschil tussen de Boekwaarde en de werkelijke waarde in de buitenwereld -de Marktwaaarde in Verhuurde Staat- kan gekwantificeerd worden.

Gemiddelde Boekwaarde per Woning - Koggenland en Opmeer

De gemiddelde Boekwaarde is de waarde per woning in de balans, te bepalen als de Waarde van de Materiële Vaste Activa Woningen gedeeld door het aantal woningen (een cijfer dat niet bij alle gemeenten te vinden is). Ik neem als voorbeeld de gemeenten Koggenland en Opmeer omdat die in de jaarrekeningen de beste gegevens bieden om de Gemiddelde Boekwaarde per woning te bepalen.

	Koggenland	Opmeer
BW Mat. Vaste Activa Woningen	29.841.000	36.951.000
Aantal Woningen	802	939
BW per Woning	37.208	39.351

Tabel: Gemiddelde BW per woning voor de gemeente Koggenland en Opmeer

Voor de gemeenten Koggenland en Opmeer kunnen gemiddelde boekwaarden per woning van 37.208 respectievelijk 39.351 euro worden bepaald.

Discrepancie per Woning

Om de discrepantie tussen Boekwaarde en Marktwaaarde te kunnen benaderen moet van een veronderstelling omtrent de werkelijke waarde in de buitenwereld worden uitgegaan. Stel, en dat is dus hypothetisch voor illustratieve doeleinden, stel dat de werkelijke gemiddelde waarde van de woningen in Koggenland en Opmeer 140.000 (honderd-en-veertig-duizend) euro zou zijn. Afgerond zou de discrepantie per woning dan de werkelijke gemiddelde waarde van (geschat) 140.000 en de boekwaarde van (afgerond) 40.000 euro zijn: 100.000 euro per woning.

Koggenland en Opmeer

De Jaarrekeningen 2024 van de gemeenten Koggenland en Opmeer bieden de cijfers die noodzakelijke zijn om de discrepantie te bepalen.

	Koggenland	Opmeer
GESCHAT: MW per Woning	140.000	140.000
BW per Woning	37.208	39.351
Discrepantie per Woning	102.792	100.649

BW = BoekWaarde, MW = MarktWaarde (schatting voor illustratieve doeleinden).

Bron: www.tmv.expert/jaarrekeningen.html

Als de werkelijke waarde meer of minder dan 140.000 euro blijkt te zijn, taxatie is de enige methode om dat te bepalen, wordt de discrepantie per woning groter of kleiner dan vermelde geschatte bedragen.

Ameland, Renswoude, Vorne aan Zee

De methodiek is bij de andere drie gemeenten natuurlijk identiek. Voor de gemeente **Ameland** staat het aantal woningen in portefeuille niet in de Jaarrekening vermeld; alleen de toename over het verslagjaar. Voor **Renswoude** staat onder de post Onderhoud Kapitaalgoederen een aantal van (circa) 400 vermeld.

Bij **Vorne aan Zee** spelen zowel de recente fusie als de aankoop van de HEF-portefeuille wat de cijfers minder makkelijk te interpreteren maakt. Bij Vorne aan Zee wordt daarom de situatie op 1-1-2024 genomen vóór verwerving van de HEF-portefeuille en is het aantal woningen toen op 1.000 geschat.

Onderstaand schema is opgesteld met de best bruikbare informatie die uit Jaarrekeningen te verkrijgen is en vermelde schattingen.

	Ameland	Renswoude	Voorne aan Zee
BoekWaarde Materiële Vaste Activa	15.013.600	31.389.684	58.099.000
Aantal (GESCHAT; <i>Niet in Jaarrekening</i>)	Ca. 250	Ca. 400	Ca. 1.000
Boekwaarde per Woning	60.054	78.474	58.099
GESCHAT : Marktwaaarde per Woning	140.000	140.000	140.000
Waarde Toename per Woning	79.946	61.526	85.901

Tabel: *Geschatte gemiddelde BW per woning voor de gemeente Ameland, Renswoude en Voorne aan Zee*

De boekwaarden per woning liggen voor Ameland, Renswoude en Voorne aan Zee hoger dan bij Koggenland en Opmeer. De voor de hand liggende verklaring is dat er in Koggenland en Opmeer langer op de woningen is afgeschreven en deze ouder zullen zijn. Mogelijk grotendeels uit de jaren 60 en 70 met maximale afschrijving.

Omgekeerd kan in de gemeenten Ameland, Renswoude en Voorne aan Zee in recente jaren meer nieuwbouw aan de portefeuille zijn toegevoegd, waarvan de waarde het gemiddelde aanzienlijk verhoogt. Bij kleinere portefeuilles werkt het effect van toevoeging van nieuwbouw ook sterker door in de hoogte van de gemiddelde boekwaarde.

Discrepancie per Woning

Wanneer de gemiddelde Boekwaarde per Woning in Koggenland en Opmeer gemakshalve wordt afgerond op 40.000 euro (i.p.v. 37.208 en 39.351 euro) en de werkelijke gemiddelde waarde geschat wordt op 140.000 euro bedraagt de discrepantie per woning 100.000 euro.

Bij dezelfde veronderstelde werkelijke waarde bedraagt de discrepantie per woning voor de andere gemeenten -schattingen in acht genomen- tussen circa 60.000 en 85.000 euro.

Latent Vermogen

Het latent of verborgen vermogen bestaat uit het verschil tussen de waarde voor de Materiële Vaste Activa – Woningen in de balans en de werkelijk waarde van het vastgoed in de buitenwereld en het economisch verkeer gebaseerd op marktwaaarde.

Wanneer dat verschil per woning wordt vermenigvuldigd met het aantal woningen in portefeuille kom je tot het latent of verborgen vermogen, het vermogen dat feitelijk in het bezit van de gemeenten ligt besloten maar dat niet in de jaarrekeningen tot uitdrukking komt.

Wederom gebaseerd op de veronderstelling dat de werkelijke waarde van de woningen 140.000 zou bedragen kan dan de volgende schatting of benadering van het latent vermogen worden opgesteld.

	Ameland	Koggenland	Opmeer	Renswoude	Voorne Zee
BW per Woning	60.054	37.208	39.351	78.474	58.099
MW per Woning	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000
Discrepantie per Woning	79.946	102.792	100.649	61.526	85.901
Aantal Woningen	250	802	939	400	1000
Latent Vermogen	19.986.400	82.439.000	94.509.000	24.610.316	85.901.000

Tabel: *Eerste Schatting Latent Vermogen per gemeente.*

BW = BoekWaarde, MW = MarktWaarde (schatting voor *illustratieve doeleinden*).

Jaarrekeninginformatie

Bovenstaande cijfers zijn ontleend aan de jaarrekeningen 2024 die ik van uw gemeenten ingezien heb. Een overzicht met links naar brondocumenten en pagina-aanduidingen is samengesteld op de webpagina www.tmv.expert/jaarrekeningen.html.

Mochten dit niet de correcte cijfers zijn -de jaarrekeningen zijn wat de woningen betreft weinig informatief en moeilijk leesbaar- dan kan u bovenstaande berekeningen natuurlijk eenvoudig zelf uitvoeren met cijfers die u kent.

Duizelingwekkende Bedragen

Zoals uit voorgaand overzicht blijkt draait het bij het latent vermogen om duizelingwekkende bedragen van tientallen miljoenen euro's per gemeente. Bij gekozen uitgangspunten (en best beschikbare gegeven) zou dit van globaal 20 miljoen euro voor de gemeente Ameland (kleinste portefeuille) via 25 voor Renswoude tot 80 respectievelijk 90 miljoen euro voor de gemeenten Koggenland, Voorne aan Zee en Opmeer, met grote portefeuilles die ook nog eens een grote discrepantie kennen, kunnen oplopen.

Wanneer de werkelijke waarde hoger of lager blijkt te liggen dan het voor illustratieve doeleinden gebruikte bedrag van 140.000 euro kan het latent vermogen in praktijk ook hoger of lager uitvallen.

DISCLAIMER: Marktwaaarde niet bekend

Ik wil nogmaals benadrukken dat het hier gaat om *schattingen*, de *denkrichting* en het *denkmodel* en om *ordegrootte-indicaties*. De werkelijke waarde van de woningen, de marktwaaarde, is -momenteel- niet bekend. Dat is een groot probleem. In praktijk kunnen zowel de Discrepantie per woning als het Latent Vermogen hoger en lager uitvallen. Ook kunnen er verschillen zijn in werkelijke waarde tussen gemeentes omdat de portefeuilles verschillend zijn wat invloed heeft op de discrepanties en het berekend Latent Vermogen. Het is de beste benadering die momenteel te geven is maar er kunnen géén rechten aan worden ontleend.

Benarde situatie

Samengevat bevindt u zich met het mooie bezit van uw woningbedrijven en woningportefeuilles in een benarde situatie. In een institutionele klem van regels die niet bij uw situatie passen. Daar nooit voor bedoeld zijn en er geen rekening mee houden. Met extreem schadelijke gevolgen.

Ontsnappingsroute & Structurele Oplossing

De belofte van Project 5WB zoals ik u presenteer is dat de werkelijke waarde van de woningen in de Balans tot uitdrukking komt. Dat het *LATENTE vermogen* dat niet in de Balans zichtbaar is *MANIFEST* wordt gemaakt en wél in de Balans wordt opgenomen. En dat ook binnen de regelgeving van het BBV waar u natuurlijk aan onderworpen bent. Dat zal dan gebeuren door een toename van de Activa in de Balans van tientallen miljoenen euro's, onder gelijktijdige toename van het Eigen Vermogen in Passiva van de balans met eenzelfde bedrag.

Het Plan van Aanpak binnen Project 5WB behandelt tevens alle met de woningwaardering verbonden aspecten, zoals bijvoorbeeld het BBV, maar ook uw accountant, geeft aan welke overwegingen daar spelen en hoe daarmee om te gaan naar een beoogde *structurele oplossing*.

Project 5WB : Stap 1

De goede verstaander moet uit het voorgaande kunnen afleiden dat de eerste Stap van Project 5WB zal bestaan uit een volledige taxatie van uw woningportefeuilles tegen Marktwaaarde. Dit om een reëel beeld te krijgen van de werkelijke waarde van uw woningen die niet uit de Jaarrekeningen blijkt. En daarmee de mogelijkheid biedt om de discrepantie in waarde per woning en het totaalbedrag aan Latent of Verborgten Vermogen in de woningportefeuille te bepalen.

Deze taxatie had tien jaar geleden al gedaan moet worden

Meest waardevolle voorstel aller tijden

In alle bescheidenheid kan ik zeggen dat Project 5WB voor uw gemeenten het meest waardevolle voorstel aller tijden zal zijn. Letterlijk het meest waardevolle. In euro's vermogen. Eerder heb ik 200 miljoen euro genoemd omdat ik geen gebakken lucht wil verkopen.

Uit de gepresenteerde onderbouwing zou heb -nog steeds bij de veronderstelling van 140.000 euro marktwaaarde per woning ook wel eens 300 miljoen euro kunnen zijn. Bij een hogere woningwaarde nog hoger (en bij een mindere uiteraard ook lager).

Lijst Ingekomen Stukken

Ik probeer een beeld te krijgen hoe mijn schrijven van 30 september 2025 zijn weg door en in de organisaties vindt. Bij mijn weten zou het op de Lijst van Ingekomen Stukken van de Raad moeten komen. Dat probeer ik te volgen.

Gefaciliteerd Overleg

Van de heer Mulder, voorzitter van de Auditcommissie van de gemeente Voorne aan Zee heb ik al wel bericht ontvangen. Hij geeft aan dat de Auditcommissie binnen zijn gemeente actief is met vraagstuk van waardering van vastgoed. En doet de suggestie om met de vijf gemeente samen te komen voor gesprek en geeft ook aan dat overleg te willen faciliteren.

Aangezien dat bij mijn voorstel aansluit heb ik aangegeven zijn suggestie graag te willen volgen. Ik heb hem laten weten bij die gelegenheid een presentatie over mijn visie en aanbod te kunnen verzorgen.

En zoals aangegeven ben ik voor persoonlijke toelichting in uw gemeente beschikbaar

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