

Gemeente Raad gemeente Koggenland
Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Verzonden via e-mail: griffie@koggenland.nl

Amsterdam, 1 april 2025

Betreft: **AANBOD: Workshop WONINGWAARDE in (de) BALANS**

Geachte Raad gemeente Koggenland,

In 2018 heb ik een presentatie verzorgd getiteld "Visie op het Woningbedrijf" in het kader van de OPDRACHTverwerving om een Missie en Visie voor de gemeente op te stellen. Gemeente Koggenland heeft er toen voor gekozen om met Atrivé in zee te gaan. De opgeleverde stukken zijn in 2019 uw Raad behandeld en goedgekeurd.

Inmiddels is het 6 jaar later. De situatie van een Woningbedrijf binnen een gemeente is mij altijd blijven fascineren. Dit omdat er complicaties aan verbonden zijn. Vanuit mijn achtergrond als bedrijfseconoom, vastgoedeconoom en woningmakelaar en ervaring in de vastgoedsector wil ik graag enkele punten (be)noemen.

Juridisch Kader

De analyse van het Wettelijk Kader die Atrivé in rapportages opneemt compleet. Met name de positie binnen het BBV is over het hoofd gezien, terwijl deze cruciaal, complex en nadelig is.

In 2018 had ik (ook) nog nooit van het BBV gehoord. Maar nu ben ik er wél mee bekend en ken ik het op relevante onderdelen waar het woningvastgoed aangaat zelfs goed en kan ik de complexiteit van een Woningbedrijf binnen de gemeente benoemen.

Woningcorporatie

Atrivé heeft missie, visie en beleid voor een woningbedrijf Koggenland welhaast corporatie welhaast gekopieerd. Dit terwijl Woningbedrijf Koggenland geen woningcorporatie of toegelaten instelling is.

De gemeente heeft eigen en andere instrumenten, zoals subsidies en grondprijzen, dan corporaties om volkshuisvesting te faciliteren. In een slotparagraaf wordt tenslotte opgemerkt dat het beleggingsperspectief, mijn achtergrond, níet wordt belicht. Daardoor blijven belangrijke aspecten van professioneel vastgoedmanagement onbenoemd.

Accountant

Net als Atrivé besteedt ook uw accountant geen aandacht aan de aanwezigheid van een -in financiële termen groot- bedrijf, het woningbedrijf, binnen een bestuursorgaan, de gemeentelijke organisatie. Dit terwijl het Stelsel BBV uitdrukkelijk niet is bedoeld voor een (woning)bedrijf.

Uw accountant volgt ook de letter van het BBV bij de waardebepaling voor de woningen, terwijl die waarderingsgrondslagen strijdig zijn met wat in de vastgoedsector gebruikelijk is. Zelfs verboden.

Professionalisering

Professioneel vastgoedmanagement is niet de uitkomst van een democratisch beleidsvormend proces, waar een meerderheid het beleid bepaalt. Het vereist gespecialiseerde kennis, die door opleiding en ervaring verkregen wordt. Ik kan u laten zien waar doe gespecialiseerde blik toe leidt.

Beleggingsperspectief

Koggenland is met een bezit van circa 800 woningen een middelgrote vastgoedbelegger, maar de huidige bedrijfsvoering bevindt zich -mede door de werking van het BBV- op operationeel niveau in de exploitatie van de woningen. De administratie registreert inkomende en uitgaande kasstromen.

Er is geen zicht op rendementen van woningen, geen antwoord op vragen of investeringen financieel wel verantwoord zijn. Daarmee ook geen antwoord op de vraag naar de effectiviteit van volkshuisvestelijk beleid. Maar als belangrijkste punt moet het ontbreken van een werkelijke bepaling van de waarde van het vastgoed en het vastgelegd vermogen worden genoemd.

Waardering woningen

Simpel gesteld wordt de waarde van woningen niet door een “boekhouder”, of door boekhoudkundige regels (van het BBV) bepaald. Woningen hebben een autonome waarde in de wereld en het economisch verkeer.

U zal geen taxateur vinden die de waardering van het woningvastgoed tegen boekwaarde, zoals voorgeschreven door het BBV en in uw Jaarrekening, kan, wil of mag bevestigen.

Sinds de Woningwet 2015 waarbij corporaties over zijn gegaan naar waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat zijn er in Nederland nog 5 organisaties die waarden tegen boekwaarde. U mag raden welke vijf organisaties dat zijn (de 5 gemeenten met een Woningbedrijf dus).

Een geschatte waarde van 150.000 ¹ euro per woning bij gebruik van een gangbare waarderingsmethode leidt tot een toename in de waardering van woningen van circa 65 miljoen euro. Deze toename zou rechtstreeks in het Eigen Vermogen van de gemeente komen dat daardoor ruim 2 keer zo hoog wordt.

Getrouw beeld en financiële positie

De jaarrekening geeft door de regels van het BBV geen juist beeld van de financiële positie van uw gemeente. Alleen al het feit dat u “morgen” de woningen kán verkopen en daarmee circa 800 woningen x 150.000 euro = 120 miljoen euro op de bankrekening ontvangt toont dat aan.

Dat is echt geld, maar het is nergens in de cijfers te vinden. En dat klopt niet. In het Eigen Vermogen en de financiële positie van de gemeente wordt dit vermogen ten onrechte niet opgenomen.

Functies BBV en Raad

De afwijkende waardering heeft grote gevolgen voor de kerntaken van de Raad en de functies van het BBV: vooral de controle en de allocatie; het vastgelegd vermogen in de woningen. De financiële positie van de gemeente wordt onjuist en veel te laag weergegeven; controle kan niet plaats vinden.

De allocatie en daaraan gekoppeld de alternatieve aanwending van vermogen kan niet worden bepaald. Er is geen zicht op de omvang van het belegd vermogen, de grootste vermogenscomponent binnen de gemeente, rendement van objecten en de effectiviteit van beleid.

AANBOD: Workshop WONINGWAARDE in (de) BALANS

In de Raadsvergadering van 10 februari 2025, die ik online gevolgd heb, heb ik gehoord dat aan de Raad een Workshop over de Onrendabele Top is gepresenteerd. In die traditie / het verlengde daarvan, én in vervolg op mijn eerdere presentatie uit 2018, zou ik de Raad willen aanbieden een workshop te verzorgen met een Visie op het Woningbedrijf vanuit het ontbrekende

¹ De Marktwarde in Verhuurde Staat is niet bekend. De waarde van 150.000 euro in het rekenvoorbeeld en de Balans wordt uitsluitend gebruikt voor illustratiedoeleinden.

beleggersperspectief (dat betekent met inzicht gevende financiële analyse) waarin op bovenvermelde punten zal worden ingegaan.

Resultaat

De Raad kan dan met aanvullende informatie en perspectief de Jaarrekening beoordelen. En mogelijk ontstaat de wens om de institutionele frictie van een woningbedrijf in een gemeente op te willen heffen en een nieuwe visie op en voor het Woningbedrijf en de volkshuisvesting -en de gemeente als geheel- te willen ontwikkelen.

Met tientallen miljoenen euro's aan extra Eigen Vermogen kan je immers een hoop doen. Geen zorgen over de kosten van Jeugdzorg, geen zorgen over vermindering van de Rijksbijdrage aan de gemeente, géén noodzaak om de OZB te verhogen.

Reactie

Een reactie van uw Raad zie ik met belangstelling tegemoet. De Workshop zou van mijn kant op korte termijn kunnen worden ingepland.

Uiteraard ben ik ook bereid en beschikbaar om voordien vragen van raadsleden of fracties te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

t**RADEMA**rk Vastgoed

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

Makelaar-Taxateur Woningen

radema@t**RADEMA**rk-Vastgoed.nl

PS

U kunt deze brief ook online vinden via de webpagina tmv.expert/WBK/

Hoewel ik nu op onderdelen iets anders denk acht ik de gepresenteerde Visie 2018 nog steeds actueel en relevant. Ook deze is via de online pagina te vinden of rechtstreeks via de URL's

tmv.expert/WBK/2018.pdf [PDF] / tmv.expert/WBK/2018.ppt [PowerPoint].