

Gemeente Raad gemeente Voorne aan Zee

- De heer H. de Jong, fractievoorzitter VVD
- De heer E. Mulder, fractievoorzitter D66

Oostzanddijk 26, Hellevoetsluis

Verzonden via e-mail:

- h.dejong-vvd@voorneaanzee.nl
- e.mulder-d66@voorneaanzee.nl

Amsterdam, 9 juli 2025

Betreft: **REACTIE op uw Motie voor de vergadering van 10 juli 2025**

Geachte heren De Jong en Mulder,

Sinds een presentatie bij de gemeente Koggenland in 2018 ken ik de positie van een Woningbedrijf binnen een gemeente. Deze situatie is mij altijd blijven fascineren 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.

Accountant

Accountants besteden – ten onrechte- 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 waarderingsgrondslag strijdig is met wat in de vastgoedsector gebruikelijk is. Daar zelfs verboden is.

Beleggingsperspectief

Voorne aan Zee is met een bezit van circa 1.300 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

Stimpel 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 vastgoedtaxateur 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 waarderen tegen boekwaarde. U mag raden welke vijf organisaties dat zijn (de 5 gemeenten met een Woningbedrijf dus).

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 1.300 woningen x 150.000 euro ~~~~ circa 200 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.

Project 5WB

Ik ben bezig een project op te zetten om de nadelige positie op te lossen. Ik heb dat de werktitel Project 5WB gegeven, een project voor 5 WoningBedrijven, omdat het probleem -en daarmee de oplossing- bij iedere gemeente hetzelfde is.

Ik ben in afwachting van de laatste jaarcijfers over 2024, van drie gemeentes zijn ze er al, om met de meest actuele cijfers te kunnen starten.

Project 5WB zal met een projectsite worden ondersteund: tmv.expert

Motie VVD en D66

voorneaanzee.notubiz.nl/document/15780532/2/Motie+VVD+D66+begroting+2024+woningen+gemeentelijk+woonbedrijf+afschrijven+met+restwaardedef

In mijn zoektocht naar jaarrekeningen stuitte ik op uw motie voor de raadsvergadering van vanavond. Uw motie constateert dat gehanteerde regels beperkingen opleggen aan de investeringscapaciteit van het GWB. Dat het GWB in een financieel uiterst gezonde positie verkeert, maar dat dit niet in de cijfers tot uitdrukking komt. U stelt voor om restwaarde in te voeren bij de waardering van woningen, maar constateert ook dat er geen taxateur gevonden was om cijfers te willen bepalen. Bovendien bent u afhankelijk van adviezen, constructies en oordelen van derden, vooral accountants.

Resultaat Project 5 WB

Project 5WB biedt een oplossing voor de klem waarin het GWB zich bevindt. Het laat de waarde van de woningen tot zijn recht komen in de jaarrekening. Naar gebruiken in de vastgoedsector, binnen de regelgeving van het BBV, met goedkeuring van uw accountants. Maar met een héél andere uitkomst. En een heel ander en realistisch beeld van de financiële positie van de gemeente Voorne aan Zee.

De omvang van de waardetoeename en de toename van het Eigen Vermogen in de jaarrekening kan alleen in een project worden bepaald, maar zal aanzienlijk zijn, naar mijn inschatting in de ordegrootte van een verdubbeling.

Met tientallen miljoenen euro's aan extra Eigen Vermogen die resulteren kan je 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. Wel investeringscapaciteit voor het GWB, woningbouw en verduurzaming.

Reactie

Dit schrijven loopt vooruit op de algemene presentatie van Project 5WB aan de vijf gemeenten met een eigen WoningBedrijf. De Raadsvergadering in Voorne aan Zee van 10 juli 2025 en uw motie gaven mij daar aanleiding toe.

Uw reactie zie ik met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

t**RADEMA**rk Vastgoed [TMV]

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

Bedrijfseconoom – Vastgoedeconoom - Makelaar-Taxateur Woningen

- E-mail radema@t**RADEMA**rk-Vastgoed.nl
- 5WB Website www.tmv.expert