AAN:

- **Gemeenteraden**
- **Burgemeesters**
- **Portefeuillehouders Woningbedrijf**
- **Portefeuillehouders Financiën**

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

- **Ameland**
- **Koggenland**
- **Opmeer**
- **Renswoude**
- **Voorne aan Zee**

Amsterdam, 24 maart 2026

Betreft:

BIJDRAGE ten behoeve van

Coalitievorming en Programma-akkoord

Beleid voor het Woningbedrijf

Jaarrekeningen 2025 <=> Accountant

Aanbod

Project 5WB

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

In vervolg op eerdere bijdrage dd 30/9/2025 en 11/11/2025 doe ik u bijgaand een uitgebreide **ANALYSE** toekomen
van het **INSTITUTIONEEL KADER (wet- en regelgeving)** en de complexe situatie met vele fricties waarin uw Woningbedrijven zich bevinden.

Deze **FUNDAMENTELE BENADERING** zou als basis voor beleid en plannen mogen (en moeten!) dienen !

Ik voeg een AI-Analyse van de fricties rondom de waardering van woningen bij waarover ik u eerder heb geïnformeerd.

Graag tot toelichting bereid !

Met vriendelijke groet,

t**RADEMA**rk Vastgoed
drs. E.R.F. **Radema**, MSc Real Estate Finance
Bedrijfseconoom, Vastgoedeconoom, Makelaar-Taxateur Wonen

E-mail 5WB@t**RADEMA**rk-Vastgoed.nl

Mobiel 06 28 60 34 77

Website www.TMV.Expert

AAN:

- Gemeenteraden
- Fractievoorzitters Gemeenteraad
- 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 A.J. Spoon, Portefeuillehouder Woonbedrijf, Portefeuillehouder Financiën
E-mail griffie@voorneaanzee.nl

Amsterdam, 24 maart 2026

Betreft:

Coalitievorming en Programma-akkoord
Beleid voor het Woningbedrijf
Jaarrekeningen 2025 <=> Accountant
Project 5WB

Geachte, Raden, Colleges B&W, Burgemeesters en Portefeuillehouders Woningbedrijf en/of Financiën,

Programma-akkoord 2026-2030

Vorige week hebben de gemeenteraadsverkiezingen plaats gevonden. Nieuwe raadsleden zijn gekozen. U bent bezig met de vorming van coalities, de vorming van nieuwe colleges en het opstellen van een Programma-akkoord 2026-2030. Omdat u allen gemeente bent met een eigen Woningbedrijf mag ik aannemen dat daaraan de nodige aandacht zal worden besteed.

Twee Ingezonden Stukken

Over uw Woonbedrijven en klemmende vraagstukken die daar spelen heb ik in de afgelopen periode twee berichten gestuurd aan de vijf gemeente met een eigen Woningbedrijf. Dit omdat u zich in dezelfde situatie, met dezelfde problemen en dezelfde oplossingen bevindt.

De ingezonden stukken dateren van 30/9/2025 en 11/11/2025 en zijn óf op de Lijst van Ingekomen Stukken opgenomen óf anders bij de griffier -de geadresseerde- bekend. Voor het gemak en het overzicht zijn ze ook opgenomen op de website voor Project 5WB. Zie: www.tmv.expert.

In deze periode van Plan- en Coalitievorming doe ik u graag een derde inbreng toekomen, vooral gericht het Institutioneel Kader (de regelgeving) en op de rol van de accountant, waar fundamentele vragen over bestaan en bezwaren tegen in te brengen zijn. Dit mede in het licht van de aanstaande opstelling en goedkeuring van de Jaarrekening 2025.

Institutioneel Kader & Professionalisering

Voor het opstellen van goed beleid voor het Woningbedrijf zijn twee zaken van belang:

- Kennis en begrip van het **Institutioneel Kader** waaronder het Woningbedrijf valt en moet opereren; het Besluit Begroten en Verantwoorden [BBV] en de Notitie Materiële Vaste Activa [NMVA] daarbinnen. Ook te vinden via: www.tmv.expert.
- Verhogen van het niveau van management van het Woningbedrijf, dat tot op heden uitsluitend Operationeel van aard is, verhuur, administratie, onderhoud, naar Asset- en Portefeuillemanagement, waaronder vooral **VERMOGENSBEHEER**.
  De woningportefeuille vormt veruit de grootste vermogenscomponent binnen uw gemeentes maar er is zelfs geen begin van een notie van de werkelijke waarde.

Jaarrekening 2025

In de financiële cyclus komen binnenkort de opstelling en de behandeling van de Jaarrekening weer aan de orde. Een van de taken van de nieuwe raad zal de bespreking van de Jaarrekening 2025 zijn.

Het waarderingsprobleem van de woningen van uw woningbedrijven en de negatieve uitwerking in het Eigen Vermogen dat ik u eerder onder de aandacht heb gebracht. Een onderwerp dat juist in de Jaarrekening -en de financiële positie van uw gemeenten tot uitdrukking komt.

Het resultaat is -in financiële termen van Eigen Vermogen en financiële positie- extreem schadelijk voor uw gemeenten en uw inwoners. Ik heb u een benadering van 200 – 300 miljoen euro voor uw gemeenten gezamenlijk gepresenteerd.

Notitie en Presentatie

Deze Notitie begint met een Management Samenvatting. Aansluitend zal op de relevante aspecten van het Institutioneel Kader en de gevolgen voor de Jaarrekening inleidend in worden gegaan.

Presentatie voor 5WB of per gemeente

Op ieder onderdeel van deze notitie kan ook een presentatie aan uw gemeentes, gezamenlijk of afzonderlijk worden verzorgd ter toelichting.

Voor de controlerende taken van de Raad, toezicht op het College, tegenspel met de accountant is deze kennis en inzicht van groot belang.

MANAGEMENT SAMENVATTING

BBV

Een situatie met woningbedrijven binnen een bestuursorgaan is door het BBV nooit voorzien

Het BBV is iet bedoeld en niet geschikt voor de administratie en verslaggeving van een woningbedrijf (of welk ander bedrijf).

Het Woningbedrijf moet met een eigen vastgoedadministratie worden voorzien en pas op een laat moment in totalen in het jaarverslag van de gemeente worden geconsolideerd

NMVA

Waardering tegen boekwaarde is economisch theoretisch onjuist. Woningen dalen niet in waarde tijdens hun bestaan.

Waardering tegen boekwaarde is in de vastgoedsector niet gedefinieerd. Geen vastgoedtaxateur kan deze waardering uitvoeren of bevestigen.

Waardering tegen boekwaarde is sinds de invoering va de Woningwet 2015 verboden in de vastgoedsector, als laatste ook voor woningcorporaties.

Accountants

Uw accountants zijn gespecialiseerde publieke sector accountants, maar beschikken niet over materiekennis van vastgoed.

Uw accountants werken buiten hun competentiegebied door wel uitspraken te doen over vastgoed in de jaarrekening en eisen te stellen over de verwerking daarvan .

Jaarrekeningen

Het rigide en letterlijk volgen van regelgeving leidt niet automatisch tot een goede en juiste uitkomst. Jaarrekeningen voldoen niet aan doelstellingen die door het BBV zelf worden gesteld.

Jaarrekeningen geven geen juist en volledig beeld van de financiële positie van de gemeente

Benadeling Burgers

Jaarrekeningen benadelen burgers door een te lage vaststelling van de waarde van de woningen en een te laag Eigen Vermogen te bepalen.

Burgers krijgen minder dienstverlening van de gemeente tegen hogere kosten dan bij een juist jaarverslag het geval was geweest.

Herstel mogelijk

Ook binnen en onder het BBV is een juiste waardering, juiste vaststelling van het EV en juiste bepaling van de Financiële Positie mogelijk.

INSTITUTIONELE KLEM
Complexe positie

De positie van een woningbedrijf binnen een gemeente is qua regelgeving uiterst complex. De situatie van een -relatief- groot woningbedrijf binnen een gemeente als bestuursorgaan is door het BBV niet voorzien. Het BBV is er ook niet op ingericht en niet voor geschikt. Dat leidt tot ongewenste en uiterst nadelige gevolgen.

AFHANKELIJKHEID

U staat als gemeente onder toezicht van de provincie (en het Rijk) en bent afhankelijk van de goedkeuring van uw accountant op de Jaarrekening, die daar voorschriften voor uitvaardigt en voorwaarden aan verbindt.

ONDERWORPEN aan het BBV

U bent als gemeente ook onderworpen aan de voorschriften van het BBV, wat het Woningbedrijf betreft met name de voorschriften voor waardering van de woningen van het woningbedrijf in de Notitie Materiële Vaste Activa. Die door de accountant worden gevolgd; de notitie wordt zo ongeveer letterlijk in de Jaarrekening gekopieerd.

U wordt met uw prachtig bezit gewurgd door toezicht, goedkeuring en reglementen.

WAARDERING

De woningen worden niet tegen reële waarden gewaardeerd. Dat heeft een uiterst nadelig effect op het Eigen Vermogen.

Het resultaat is -in financiële termen van Eigen Vermogen en financiële positie- extreem schadelijk voor uw gemeenten en uw inwoners. Ik heb u een benadering van 200 – 300 miljoen euro voor uw gemeenten gezamenlijk gepresenteerd.

NADEEL VOOR BURGERS

Deze stand van zaken is nadelig voor de burgers, die u als Raad vertegenwoordigt en wiens belangen u behartigt. U kan als gemeente minder diensten aanbieden aan de bevolking, zoals minder woningen realiseren, tegen hogere kosten, zoals bijvoorbeeld de OZB.

CRUCIALE VRAAG

De cruciale vraag voor uw gemeenten is hoe u zich uit deze institutionele klem kan bevrijden, zodat het bezit van de woningbedrijven die u in decennia hebt opgebouwd tot zijn recht kan komen.

Notitie Hoofdlijnen BBV [NHBBV]

Een goed startpunt voor de analyse va de situatie, de vorming van beleid en voor de uitvoering van toezicht is gelegen in he document Notitie Hoofdlijnen BBV

Bron: commissiebbv.nl/page/view/e2a3a282-355b-4ad3-a682-d22da390fa7a/notitie-hoofdlijnen-van-het-bbv/ac24c1cc-0728-4769-9e22-70d08b680c05

Eigenstandig Kader

Een van de complicaties is gelegen in de vraag of het zogenaamde Eigenstandig Kader of de Eigenheid van de Overheid en de genoemde kenmerken waarin gemeenten anders zijn dan bedrijven, zoals benoemd in Paragraaf 1.1, wel bestaan binnen een Woningbedrijf.

Eigenstandig kader

Met het BBV is nadrukkelijk gekozen voor een eigenstandig verslaggevingskader voor gemeenten [1].

Bij een -voordehand liggend ontkennend antwoord- zou toepassing van het BBV niet juist zijn.

Financiële Positie

In de ingezonden stukken zijn sterke twijfels geuit of Jaarrekeningen voldoen aan het vereiste van het geven van een getrouw beeld van de Financiële Positie van uw gemeenten. Dit omdat de jaarrekeningen een resultaat zijn van de toepassing van de regels en waarderingsvoorschriften uit het BBV en geen relatie hebben met de werkelijke waarde.

Het resultaat moet eerder een boekhoudkundige fictie worden genoemd dan een getrouw beeld.

Rol van de Raad

Interessant voor Raadsleden is vooral ook Paragraaf 2.2. waarin de begrotingsfuncties worden benoemd.

2.2 De raad: autorisatie, allocatie, controle en inzicht

Wat de allocatiefunctie betreft moet worden aangegeven dat wanneer de waardering niet juist is, niet reëel, dat er geen beoordeling gemaakt kan worden van een eventuele “alternatieve aanwending” van gelden. De jaarrekening faalt daar dan (ook).

Wat de controlerende functie betreft moet betwijfeld worden of de criteria van doelmatigheid en doeltreffendheid wel beoordeeld kunnen worden wanneer het geïnvesteerd vermogen niet reëel is bepaald.

Over de informerende functie die goed inzicht moeten geven in de financiële positie va de gemeente, een pont dat twee keer wordt genoemd in de Notitie, is eerder al een opmerking gemaakt.

Beoordeling Jaarrekeningen

Vanuit de criteria die de Notitie Hoofdlijnen BBV stelt moeten serieuze kanttekeningen bij de Jaarrekening worden gesteld.

Notitie Materiële Vaste Activa [NMVA]

commissiebbv.nl/page/view/1b9aacb6-7024-43fc-bb6c-7b506c11eb0b/notitie-materiele-vaste-activa

Maatschappelijk Vastgoed ⇔ Economisch Goed

Naast de genoemde principiële ongeschiktheid zijn er ook meer praktische redenen. Het BBV gaat er vanuit dat de Economische Goederen, waarde woningen onder vallen, slechts een klein gedeelte van het totale vastgoed bezit uitmaken en dat het maatschappelijk vastgoed veel groter in omvang is.

> **Vastgoed wordt onderscheiden in vastgoed met een maatschappelijke functie en met een bedrijfseconomische functie. Het overgrote deel van het vastgoed bij gemeenten is maatschappelijk.**

Paragraaf 5.3 Waardervermindering van vastgoed, blz 21. Tweede alinea van onderen

MATERIËLE VERSCHILLEN

Deze relativering van de omvang en het belang van gaat voor de vijf gemeenten met een eigen woningbedrijf niet op.

EIGEN VERMOGEN bij BW	Ameland	Koggenland	Opmeer	Renswoude	Voorne a/ Zee
Eigen **V**ermogen bij **BW**	28.767.571	60.490.000	60.576.000	21.354.337	171.869.000
Woningen tegen BW	15.013.600	29.841.000	36.951.000	31.389.684	94.727.000
Woningaandeel in EV	52,2%	49,3%	61,0%	147,0%	55,1%

Bij uw gemeenten is de waarde van de vastgoedportefeuille substantieel en materieel. Het BBV heeft een situatie met Woningbedrijven binnen een gemeente -grootschalige privaatrechtelijke activiteiten binnen een bestuursorgaan- nooit voorzien. En is daar niet voor bedoeld en geëigend.

Waardering

De woningen worden niet tegen werkelijke waarde gewaardeerd. Dit heeft een sterk nadelig effect op het Eigen Vermogen en de financiële positie van de gemeente. Dat is de oorzaak dat de jaarrekening op geen enkele manier een goed beeld geeft van de financiële positie van uw gemeenten.

Zie hiervoor de eerder ingezonden stukken van 30/9/2025 en 11/11/2025.
Ook op de site www.tmv.expert

Accountants

Publieke Sector Accountants

Uw accountants zijn publieke sector accountants die voor en in de overheidssector werken. Zij werken naar ik aanneem doorgaans onder het Stelsel van het BBV.

Geen materiedeskundigheid

Uw accountants hebben géén specifieke materiekennis van vastgoed of de vastgoedsector. Zij werken wat woningbedrijven / woningbeleggers / woningverhuurders, wat u met uw woningbedrijven bent, buiten hun competentie. Zij doen wél stellige uitspraken over een vastgoedbedrijf. In het opstellen van de jaarrekening werken zij over de grenzen van hun eigen competentie.

Het BBV

commissiebbv.nl/page/view/e2a3a282-355b-4ad3-a682-d22da390fa7a/notitie-hoofdlijnen-van-het-bbv

Uw accountants begrijpen de bestaansreden en de toepasbaarheid van het Stelsel BBV niet. Het stelsel ontleent zijn bestaan(srecht) aan de zogenaamde Eigenheid van de Overheid. Die bestaat wat Woningbedrijven / woningverhuurders betreft niet. Daar ligt de eigenheid in de vastgoedsector. Woningbedrijven zouden niet onder het BBV mogen worden geadministreerd. Alleen op totaalniveau geconsolideerd.

[Hoofdlijnen Paragraaf 1.1]

Doelstelling BBV

Uw accountants stellen geen jaarrekeningen op die voldoen aan en bijdragen aan de Doelstellingen van het BBV. Uw jaarrekeningen geven géén getrouw beeld van de Financiële Positie, bieden geen inzicht in de allocatie en eventuele alternatieve aanwending, en bieden géén mogelijkheid om de effectiviteit van beleid -de kosten van het woonbeleid- te beoordelen

[Hoofdlijnen Paragraaf 1.1 en 2.1]

Waardering

Uw accountants zijn niet bekend met de professioneel wijze van waarderen van vastgoed. Zij voeren -zonder toelichting- regelgeving uit die in de vastgoedsector verboden is. Zij zijn niet bekend met de algemene opvatting over vastgoedwaardering en het gelijktijdig (moeten) voldoen aan twee conflicterende stelsels

Institutionele Klem

U bevindt zich met uw woningbedrijven en woningen in de institutionele klem van het BBV en de letterlijke naleving van de Notitie Materiële Vaste Activa door uw publieke sector accountants, die niet over materiekennis van vastgoed beschikken.

- Aan het principiële feit dat het BBV niet op uw woningbedrijven zou mogen worden toegepast gaan zij voorbij. Evenals aan het feit dat rigide toepassing van regels niet aan de doelstelling op een hoger bijdraagt.
- Door hun handelwijze benadelen uw accountants u voor grote bedragen, met een benadering gechat op 200 tot 300 miljoen euro.

Jaarrekening

Uw gemeentes staan, eigenlijk al jaren, voor de vraag of u goedkeuring aan de opgestelde jaarrekening kan en moet verlenen. U verkeert daarbij in de lastige positie dat u onder toezicht staat en afhankelijk bent van de goedkeurende verklaring van de accountant, maar dat u het resultaat, mede vanuit het belang van inwoners, eigenlijk niet kan en mag accepteren.

Doelstellingen BBV

De doelstellingen van het BBV zoals verantwoording, controle en allocatie worden door strikte toepassing van de regels juist níet niet gefaciliteerd. De regels van het BBV zijn met de doelstelling in tegenspraak.

Met name op het vlak van Alternatieve Aanwending ligt een groot probleem. De investeringen in woningen zijn astronomisch groot voor een beperkt deel van de bewoners.

Géén getrouw beeld

De Waarde van de Woningen van uw Woningbedrijven én het Eigen Vermogen worden conform de Voorschriften van het BBV en de Notitie Materiele Vast Activa bepaald. De werkelijke waarde van de woningen wordt daarmee niet weergegeven.

De Jaarrekening geeft daarmee géén getrouw beeld van de vermogenspositie van de gemeente, maar die van een boekhoudkundige fictie. Dit is extreem nadelig, ook en juist voor alle inwoners van uw gemeenten, die minder diensten genieten en hogere lasten krijgen voorgeschoteld.

Andere Jaarrekening nodig

Uw gemeenten hebben een andere Jaarrekening nodig. Een betere. Waarbij vastgoed separaat wordt geadministreerd. En pas op een laat moment op aggregatieniveau geconsolideerd in de gemeentelijk Jaarrekening.

De AI Visie : Een Duale Jaarrekening

Ter illustratie -en ondersteunend aan eerdere berichten- stuur ik u de door AI gegenererde analyse van de voorliggende problematiek toe. AI kan daarbij gezien worden als de verzameling van algemeen beschikbare kennis, toegepast op de situatie van woningbedrijven / verhuur binnen een bestuursorgaan, zoals in de Prompt, de vraag, besloten ligt

[Bijlage TMV AI Visie Duale Jaarrekening]

DUBBELE BOEKHOUDING

De uitkomst van AI bestaat uit het advies om een Dubbele Boekhouding te gaan voeren. Eén gestoeld op het BBV met gebruik van Boekwaarde, die is er al, en één op basis van in de vastgoedsector gangbare en voorgeschreven Marktwaarde.

De uitkomt, een duale Jaarrekening gebaseerd op Boekwaarde (BBV) en Marktwaarde (vastgoedsector) mag geen verrassing zijn. Alleen Marktwaarde geeft reële waardes weer, die uw Jaarrekening nu mist.

Opvallend is natuurlijk dat uw accountants u hierover nooit hebben geïnformeerd. Juist en ten onrechte (lijken te) hebben aangestuurd op volledige integratie en eliminatie van ieder ander waardebegrip dan Boekwaarde.

DISCREPANTIE

Het resultaat van de “dubbele boekhouding” is in ieder geval de exacte vaststelling van de in het schrijven van 11/11/2-025 genoemde “Discrepantie”. Maar een oplossing biedt het niet

HI voor een OPLOSSING

AI heeft geen oplossing voor het probleem omdat die nooit beschreven is. Daarvoor is HI nodig. Human Intelligence, die creatief is en nieuwe oplossingen kan bedenken.

CONCLUSIE

Géén getrouw beeld

Uw Jaarrekeningen -ongetwijfeld goed wat betreft de bestuurlijke onderdelen- worden wat betreft de woningbedrijven gekenmerkt door het rigide en onnadenkend toepassen van regeltjes.

De Waarde van de Woningen van uw Woningbedrijven én het Eigen Vermogen worden conform de Voorschriften van het BBV en de Notitie Materiele Vast Activa bepaald. De werkelijke waarde van de woningen wordt daarmee niet weergegeven.

De Jaarrekening geeft daarmee géén getrouw beeld van de vermogenspositie van de gemeente, maar die van een boekhoudkundige fictie. Uw Jaarrekeningen voldoen niet aan de eisen die daaraan moeten en mogen worden gesteld.

Nadelig voor inwoners

Deze situatie is nadelig voor de inwoners van de gemeente. Burgers krijgen hierdoor minder dienstverlening tegen hogere kosten dan bij adequate administratie en management mogelijk zouden zijn. Als vertegenwoordigers en belangenbehartigers voor uw gemeenten en inwoners kan u die situatie eigenlijk niet laten bestaan.

DRIE WEGEN

De vraag ligt nu voor hoe u verandering in deze situatie aan kan brengen. Er zijn in principe drie wegen om met uw belangen te behartigen:

1/ Overleg met de Accountant

U kan als gemeente natuurlijk met uw accountant in overleg treden en uw wensen op tafel leggen. Waar dit gesprek eigenlijk al door uw accountant geïnitieerd had moeten worden. Je kan fricties niet onbenoemd en onbesproken laten.

Ik heb u vanuit mijn introductie van Project 5WB de nodige argumenten aangedragen. Ook de AI-Bijlage bij dit schrijven geeft vanuit “algemene gedeelde en aanvaarde opvattingen” de nodige argumenten voor gesprek.

Accountantskamer

U kunt de handelwijze van de accountant ook ter toetsing voorleggen aan de Accountantskamer. Er liggen voldoende principiële zaken op tafel om dit een “interessant” traject te maken. Project 5WB benoemt alle zaken waar de rol en handelwijze van de accountant vragen oproept of twijfelachtig is.

2/ Weigering Goedkeuring

U kan als gemeente uw goedkeuring aan de door de accountant opgestelde Jaarrekening weigeren. Dan krijgt u vermoedelijk met het toezicht vanuit de Provincie te maken. Vermoedelijk ook accountants en/of juristen. Geen vastgoedspecialisten.

3/ Project 5WB

Uiteraard is er Project 5WB waar ik u eerder over bericht heb. Het project beoogd -vanuit kennis van vastgoed- een einde te maken aan de Institutionele Klem en de waarde van het Woningbedrijf en woningbezit tot hun recht te laten komen.

Uw accountants zullen met de -andere en voor uw gemeenten veel gunstiger uitkomsten akkoord gaan en de uitkomsten in hun Jaarrekening opnemen. Daarmee de superioriteit van de aanpak bevestigend. Uiteraard zal ook het toezicht vanuit de Provincie probleemloos verlopen.

Na eliminatie van de directe financiële benadeling kan ook naar structurele oplossingen worden toegewerkt.

Project 5WB

Waardeherstel en Structurele Oplossing.

Uw wonjngbedrijven vormen een prachtig bezit maar bevinden zich in een wurgende greep van regels en accountants. Dat gaat ten koste van uw INWONERS die u als Raad en Bestuur toch vertegenwoordigt …. !!!

Er is dringende noodzaak tot verandering binnen uw vijf gemeenten met een Woningbedrijf. De huidige situatie is eigenlijk onhoudbaar en is dat al tien jaar.

Project 5WB biedt een uitweg uit de wurggreep van het BBV en uw accountants. Op korte termijn kan een reële waardering tot stand worden gebracht. Ook binnen de jaarrekening, waarmee de financiële mogelijkheden van de gemeente op peil worden gebracht.

Project 5WB brengt de vastgoedkennis in waarover uw (publieke sector) accountants niet beschikken. Vertegenwoordigd een onafhankelijk positie tegenover uw accountants.

Project 5WB zorgt voor waardeherstel van de reëel aanwezige waarde die door uw accountants onder het BBV en onder toepassing van BW boekhoudkundig verdwijnt.

Project 5WB biedt een uitweg uit de wurggreep van het BBV en uw accountants. Op korte termijn kan een reële waardering tot stand worden gebracht. Ook binnen de jaarrekening, waarmee de financiële mogelijkheden van de gemeente op peil worden gebracht.

Op (middel)lange termijn gewerkt worden aan de institutionele klem waarin de woningbedrijven zich bevinden, met het oogmerk die situatie te beëindigen.

Op (middel)lange termijn gewerkt worden aan de institutionele klem waarin de woningbedrijven zich bevinden, met het oogmerk die situatie te beëindigen.

Maar zelfs dan hebt u eerst Project 5WB nodig vanuit een deskundig vastgoedperspectief. Het lost alle problemen op die er bestaan rondom uw woningbedrijven binnen een gemeente, waarmee het bezit eerst goed tot zin recht komt..

Superieure waardering

Project 5WB zal uw accountant andere waardes laten opschrijven, hij zal het willen -volgens de regels- en ook MOETEN, andersom kan uw accountant niet meer zijn waardes realiseren. Wat aantoont dat de waardering conceptueel SUPERIEUR -en de enig juiste is.

AFHANKELIJK van OORDEEL

IK BEN ONAFHNAKELIJ. EN Deskundig op vastgoedgebied.

KOSTEN en BATEN

Accountants ⇔

Uw accountants zijn dure jongens. Voorne aan Zee moet op zoek naar een nieuw accountant een aanbesteding uitschrijven omdat de kosten ruimschoots boven de grens van 216.000 euro per jaar liggen. Mogelijk een kwart miljoen of drie ton.

Voor uw 5 gemeenten samen, gezien de uniforme structuur verwacht ik weinig onderlinge verschillen in de omvang van het werk, al snel 1 tot 1,5 miljoen euro per jaar . Voor dit geld toveren zij een astronomisch bedrag -eerder benaderd op 200-300 MILJOEN EURO aan vastgoedwaarde buiten beeld. Ze rekenen u, duur betaald, straatarm.

Project 5WB

Voor minder geld krijgt u de waarde met project 5WB terug. Met goedkeuring van uw accountant, die daarmee hun ongelijk en onkunde -moeten- erkennen.

Ik wil u daarbij graag -en tegen een prijs die slechts een fractie van genoemde voordelen bedraagt- van dienst zijn. Zoals eerder aangegeven is de werking van de te presenteren methode gegarandeerd.

Het Project betaalt zichzelf in VEELVOUD, meer dan HONDERVOUDIG terug.

Graag tot toelichting bereid !!

Zoals in de Inleiding al aangegeven kan ik op ieder onderdeel van deze notitie een presentatie geven aan uw gemeentes, gezamenlijk of afzonderlijk (ook op Ameland!) ter toelichting.

Voor de controlerende taken van de Raad, toezicht op het College, tegenspel met de accountant is deze kennis en inzicht van groot belang.

Met vriendelijke groet,

tRADEMArk 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

Project 5WB AI

PROMPT

Analyze and give arguments how a **real estate valuation expert** would convince the **owner** of residential real estate and his **accountant** that, even where the application of book value, defined as acquisition price minus depreciation is precribed by LAW, is NOT the correct valuation method and that market value based on the DCF-method as used in the entire real estate industry, is the superior and necessary valuation method, where application of book value is even forbidden by Law.

Analyze and give arguments how the owner and his accountant should operate within this framework of conflicting legislation and write a 10 line Management Summary to support this Point of View.

OPEN AI - CHAT GPT

Below is how a real estate valuation expert would structure the argument — technically, legally, and economically — to convince both the property owner and the accountant.

1. Core Distinction: Accounting Value ≠ Economic Value

The central issue is the confusion between:

- **Book value** (acquisition cost minus depreciation)
- **Market value** (value based on future cash flows and market risk)

Book value is a **historical accounting construct**.
Market value is an **economic measurement of future benefits**.
Real estate is not a depreciating machine — it is a **cash-flow generating investment asset**.
Therefore, its value is determined by expected income and risk, not by past purchase price.

2. Why Book Value Is Economically Incorrect for Real Estate

(A) Book value ignores market reality

Book value:

- Is backward-looking
- Is based on historic cost
- Uses artificial depreciation schedules
- Ignores current rent levels
- Ignores interest rate changes
- Ignores location dynamics
- Ignores risk structure

Two identical buildings:

- One bought in 1995
- One bought in 2022

Under book value → completely different "values"
Under DCF → identical value if cash flows and risk are identical
This proves book value is **owner-dependent**, not asset-dependent.
Valuation must be asset-based, not owner-history-based.

(B) Depreciation ≠ Economic Reality

Accounting depreciation:

- Is tax driven
- Often linear
- Ignores actual market appreciation
- Ignores inflation
- Ignores land value growth

In prime markets (e.g. Munich, Zurich, New York City), buildings frequently appreciate overall — even while being depreciated in books.
Thus book value can decrease while market value increases.
That is economically irrational for investment decision-making.

3. Legal Perspective: When Book Value Is Prescribed — and When It Is Forbidden

There are two different legal regimes:

(1) Accounting / Tax Law

May prescribe:

- Historical cost principle
- Prudence principle
- Systematic depreciation

Purpose:
Creditor protection and taxation.
Not valuation accuracy.

(2) Valuation Law / Capital Market Law / Transaction Law
In:

- Financing
- M&A
- Minority squeeze-outs
- Inheritance disputes
- IFRS reporting
- Expropriation
- Fairness opinions

Book value is **explicitly rejected** because it does not reflect "fair value" or "market value."
Under international standards such as:

- IFRS
- RICS
- TEGoVA
- IVS

Valuation must reflect **market participant assumptions**.
Book value is legally unacceptable in those frameworks because it is:

- Not market-based
- Not forward-looking
- Not risk-adjusted

Thus: in many legal contexts, using book value is not only wrong — it is legally impermissible.

4. Why the DCF Method Is Superior
The Discounted Cash Flow method reflects:

- Rental income
- Vacancy risk
- Operating costs
- Capex
- Financing environment
- Market growth expectations
- Exit yield
- Systematic and unsystematic risk

DCF measures what investors actually buy:
Future cash flow under risk.
That is how:

- Institutional investors
- REITs
- Pension funds
- Banks
- Private equity
- International valuation firms

value real estate.
It is the global industry standard.

5. The Economic Risk of Using Book Value
If the owner relies on book value:

- He underestimates collateral value → weaker financing position
- He misjudges sale price

- He distorts return on equity
- He risks shareholder disputes
- He misallocates capital
- He may breach fiduciary duty

Management decisions based on book value are economically flawed.
Book value answers:
"What did I pay?"
DCF answers:
"What is it worth today?"
Only the second question is relevant for investment decisions.

6. How to Operate Within Conflicting Legislation
The solution is not to ignore accounting law.
The correct approach is **dual framework governance**:
1. For statutory accounts:
Use book value if legally required.
2. For:

- Internal management decisions
- Strategic planning
- Financing negotiations
- Investor communication
- Portfolio optimization
- Risk management
- Transactions
- Fairness assessments

Use DCF / market value.
This is not contradictory.
It is standard corporate practice globally.
Even large listed property companies:

- Report historical cost under certain local GAAP rules
- But communicate NAV and fair value based on DCF

The two numbers serve different purposes.

7. Fiduciary and Governance Argument
Directors and owners have a duty to:

- Preserve capital
- Allocate capital efficiently
- Avoid hidden reserves distortion
- Avoid misleading financial impressions

Ignoring market value when it materially differs from book value may constitute:

- Mismanagement
- Inaccurate capital allocation
- Breach of duty of care

Professional valuation protects management.

8. Strategic Framing for the Owner and Accountant
To the Owner:
"Book value protects the tax authority. DCF protects your wealth."
To the Accountant:
"Book value ensures compliance. DCF ensures economic truth."

To Both:
Compliance is mandatory.
Economic accuracy is essential.
You must satisfy both regimes simultaneously.

9. 10-Line Management Summary

Management Summary

1. Book value is a historical accounting metric, not an economic valuation.
2. It reflects acquisition price minus artificial depreciation, not market reality.
3. Real estate value is determined by future cash flows and risk, not past cost.
4. The DCF method captures rental income, growth, risk, and capital market conditions.
5. All institutional investors and banks rely on DCF-based market valuation.
6. In many legal contexts (IFRS, transactions, disputes), book value is legally insufficient.
7. Exclusive reliance on book value can distort financing, strategy, and equity assessment.
8. Accounting law and valuation law serve different purposes and must be separated.
9. Statutory reporting may require book value; strategic management requires DCF.
10. To protect wealth, ensure governance compliance, and reflect economic truth, market value based on DCF is the superior and necessary valuation framework.

If you would like, I can next provide a sharper, more confrontational version suitable for a board presentation — or a legally toned memorandum suitable for submission to auditors.

ANTHROPIC - CLAUDE

This is a substantive analytical request — I'll provide a thorough written analysis directly in chat, which is the right format here rather than a document file (the user didn't request a Word doc or PDF).

Real Estate Valuation: Book Value vs. DCF Market Value — Expert Analysis

The Core Legal Tension

The scenario presents a genuine conflict found in many jurisdictions: **tax law or general accounting law** (e.g., local GAAP, civil code, tax codes) may mandate historical cost minus depreciation (book value) for certain reporting purposes, while **real estate sector regulation** (e.g., IFRS 40 Investment Property, Basel III, mortgage lending directives, pension fund regulations, or expropriation law) may simultaneously *require* or *forbid deviation from* market value based on a recognised income capitalisation method such as DCF. This is not a theoretical edge case — it is the daily reality of investment property accounting across most of continental Europe, the UK, and jurisdictions that follow IFRS.

Part I — Arguments of the Real Estate Valuation Expert

1. Book Value Destroys Economic Reality

Book value is a **backward-looking fiscal construct**. It records what was paid, then mechanically erodes that figure over a prescribed depreciation schedule (say, 2–3% annually over 33–50 years). It says nothing about what the asset is worth today. A residential property acquired in Amsterdam in 2005 at €300,000 may carry a book value of €150,000 after 20 years of depreciation, while its market value is €900,000. Using book value for any decision — refinancing, sale, collateral, partnership dissolution, estate planning — would be not merely inaccurate but financially harmful to the owner.

2. The DCF Method Reflects What the Market Actually Prices

The Discounted Cash Flow method calculates the present value of all future net income streams generated by the property (rent minus operating costs, vacancy, maintenance, management fees), discounted at a market-derived rate that reflects the risk profile of the asset, its location, lease structure, and comparable market transactions. This is precisely how every institutional buyer, mortgage bank, pension fund, and REIT values property. Book value plays no role whatsoever in market pricing. An owner who presents book value in a negotiation, a financing application, or a litigation context will be immediately disregarded by every professional counterpart.

3. Specific Legal Regimes Where Market Value Is Not Optional

The expert's most powerful argument is that in several legal contexts, the *application of book value is itself unlawful*:

a) IFRS 40 (Investment Property): Companies reporting under International Financial Reporting Standards are required to measure investment property either at cost or at fair value, but must disclose fair value regardless. Where the fair value model is elected — which is the norm for professional landlords — DCF-derived market value is the mandated measurement basis. Book value is non-compliant.

b) Mortgage and Bank Collateral Law: Under Basel III / CRR (EU Capital Requirements Regulation), banks must lend against the "market value" or "mortgage lending value" of real property. A bank that accepted a book value for collateral purposes would be in violation of its own regulatory capital framework. The appraiser providing book value for a mortgage application would be producing a non-compliant document.

c) Expropriation / Compulsory Purchase: In virtually every jurisdiction, expropriation compensation is calculated at *market value* (often DCF for income-producing property), not book value. Presenting book value in expropriation proceedings would forfeit the owner's legal entitlement to full compensation.

d) Partnership and Inheritance Law: Court-appointed valuers in dissolution, inheritance, or forced sale proceedings use market value. Contractual provisions based on book value have been struck down by courts as economically unreasonable.

e) Pension Fund / Insurance Regulation: Under Solvency II and pension fund regulations, property assets must be carried at fair value (market value). Book value-based reporting would produce a materially non-compliant solvency calculation.

4. The Depreciation Assumption Is Empirically False for Land

Book value accounting assumes the asset depreciates. For the land component of residential property — which in most urban markets constitutes 40–70% of total value — there is *no depreciation*. Land does not wear out. The statutory depreciation applied in book value accounting thus overstates asset erosion in a way that is economically meaningless. DCF captures the land's contribution through capitalised rental income and residual value.

5. DCF Enables Sensitivity Analysis and Risk Disclosure

A properly constructed DCF model allows the owner and his advisors to stress-test assumptions: what happens to value if vacancy rises by 5%, if the discount rate increases by 100 basis points, if rents are frozen by rent control legislation? Book value provides none of this analytical capacity. From a governance and fiduciary standpoint, reliance on book value alone when a DCF is available and material constitutes a failure of due diligence.

Part II — How the Owner and Accountant Should Operate Within Conflicting Legislation

The practical answer is **dual-track reporting with clearly segregated purposes**, a framework used routinely by sophisticated property owners and their advisors.

Track 1 — Statutory / Tax Compliance (Book Value): The accountant continues to prepare statutory accounts and tax returns using the legally prescribed book value with permitted depreciation. This satisfies the fiscal authority and avoids any allegation of non-compliance with tax and civil accounting law. No argument is made against this obligation — it is simply fulfilled.

Track 2 — Economic / Management Reporting (DCF Market Value): In parallel, the owner commissions a formal market valuation using DCF methodology from a certified independent valuer (RICS, TEGOVA, or local equivalent). This valuation is used for all economic decisions: financing, insurance, asset management, portfolio reporting, negotiation, and any legal or regulatory context where market value is mandated.

Reconciliation Note: In any document where both figures appear — an annual report, a loan application, a due diligence file — a reconciliation note explains the difference between book value (statutory) and market value (DCF), its purpose, the methodology applied, and the regulatory basis for each. This is standard practice and entirely transparent.

Key Practical Steps:

The owner should instruct his accountant to include a fair value disclosure note in the annual accounts even where book value is the measurement basis, citing the independently appraised market value. This protects the owner's interests, satisfies lenders and investors, and demonstrates good governance without violating the statutory accounting obligation.

The accountant should flag in every relevant filing where book value is legally required that this figure does not represent and should not be interpreted as the economic or market value of the asset. This professional caveat protects both the accountant's liability and the owner's interests. Where a legal proceeding, financing transaction, or regulatory submission requires market value, the DCF appraisal is the document that must be produced — the statutory accounts are neither relevant nor admissible for that purpose.

Management Summary (10 Lines)

Valuation of Residential Investment Property: Book Value vs. DCF Market Value *Management Summary — Prepared for the Attention of the Owner and his Accountant*

Book value, defined as acquisition cost minus accumulated depreciation, satisfies statutory accounting and tax obligations but bears no relationship to the economic or market value of real property. The DCF method — discounting projected net rental income at a market-derived rate — is the universally accepted valuation standard across the real estate industry, the banking sector, and institutional investment. In multiple legal contexts, including IFRS 40 investment property reporting, bank collateral regulation under Basel III/CRR, expropriation proceedings, and pension fund solvency frameworks, the application of book value is not merely inadequate but constitutes regulatory non-compliance. The land component of real property, which typically represents 40–70% of total value, does not depreciate, rendering statutory depreciation schedules economically fictitious. The solution is not to choose one method over the other, but to operate a dual-track framework: book value is maintained for statutory and tax purposes as required by law, while an independent DCF market valuation is commissioned and maintained for all financing, commercial, legal, and management purposes. A reconciliation note bridges the two figures transparently in any document where both are relevant. The owner should instruct his accountant to include a fair value disclosure note in the annual accounts, and the accountant should caveat any statutory filing with an explicit statement that book value does not represent market value. Failure to maintain an up-to-date DCF appraisal exposes the owner to material risk: underinsurance, insufficient collateral, loss of expropriation compensation, and adverse outcomes in dissolution or inheritance proceedings. Immediate action is recommended to commission a certified independent valuation and to establish the dual-track reporting framework described herein.

This framework is the standard operating model for any professionally managed residential property portfolio. The legal tension between the two valuation methods is resolved not by ignoring either obligation, but by assigning each to its appropriate domain — statutory compliance on one side, economic reality on the other.