



# Twijfelen aan de waarde van de accommodatie levert geld op!

## WOZ-waarde heikel punt voor clubs, maar de moeite waard om uit te zoeken

V.V. Groesbeekse Boys in de gemeente Groesbeek twijfelde aan de WOZ-waarde die de gemeente had gekoppeld aan hun sportaccommodatie en liet dit uitzoeken door WOZ-professional Michel Uyen. De uitkomst: herwaardering van de sportaccommodatie en een geschatte waardedaling van maar liefst dertig procent. Hierdoor krijgt de vereniging een aardige duit terug aan belastinggeld en betaalt ze in de toekomst ook veel minder belasting. Dit gebeurt op grote schaal. 'Er moet binnen de club maar net iemand zijn met deze expertise die daarin wil duiken. Het is complexe materie,' aldus Peter Vink, betrokken vader van twee voetballertjes.

Auteur: Santi Raats

Te hoog ingeschatte WOZ-waarden komen op grote schaal voor, ook op het gebied van sportcomplexen. De WOZ-bepaling voor sportclubs ligt echter veel ingewikkelder dan die voor woningen. Gemeenten blijken soms tekort te schieten in hun expertise op dit vlak, met als resultaat dat clubs te veel betalen. Zojuist is de termijn voor het indienen van bezwaarschriften verstreken, maar het belangrijkste is dat verenigingen zich bewust worden van wat zij betalen en dat zij weten dat er ruimte bestaat om daarover in discussie te gaan.

### Groesbeekse Boys

Michel Uyen, eigenaar van Previcus Vastgoed, legt de casus van de Groesbeekse Boys uit:

'Groesbeekse Boys is een mooi voorbeeld omdat de gemeente Groesbeek heel snel de beschikking heeft teruggetrokken en volop bezig is met een nieuwe taxatie. De herwaardering verloopt voorspoedig en in goede harmonie.'

'Voetbalvereniging Groesbeekse Boys kreeg in 2012 twee WOZ-beschikkingen toegezonden met een gezamenlijk WOZ-waarde van 1.071.000 euro. Aangezien de voetbalclub twijfelde aan de hoogte van de aanslag, werd Previcus Vastgoed ingeschakeld om de vastgestelde WOZ-waarde te controleren. Allereerst is bekeken of de uitgangspunten die aan de taxatie ten grondslag liggen, wel correct zijn. In het onderhavige geval bleek dat de gemeente te veel voetbalvelden in de taxatie had betrokken. In werkelijkheid zijn er drie velden aanwezig waar de gemeente uitgang van vier velden. Daarnaast waren er lichtmasten met als bouwjaar 2008 opgenomen in de taxatie, terwijl deze in werkelijkheid veel ouder waren. Beide onjuistheden zorgen voor een te hoge waardebeoordeling. Daarnaast had de gemeente een te groot grondoppervlak in de taxatie betrokken. Al met al zal er uiteindelijk een besparing van meer dan dertig procent gerealiseerd worden.'

Door een recente uitspraak over een geschil in de gemeente Westland (zie kader) van het gerechtshof te Den Haag kan deze besparing nog verder oplopen. In deze uitspraak is bepaald dat de grond onder de gebouwen op 50 euro per vierkante meter mag worden getaxeerd. Het overig oppervlak mag voor 6 euro per vierkante meter worden meegenomen. De gemeente Groesbeek gaat nu nog uit van 83 euro voor gebouwgebonden grond en 17 euro voor het restant.'

### Club

Vader van twee leden, Peter Vink, aan het woord: 'Ik bood de club aan om vrijblijvend eens naar de aanslag te kijken, want ik ben geen penningmeester of bestuurslid en heb al een drukke baan. Maar door mijn werk ben ik regelmatig in aanraking gekomen met WOZ-aanslagen. Ik heb veel agrarische klanten en weet daardoor een beetje af van de waarde van grond en gebouwen.'

## Er moet maar net expertise in huis zijn

Het is eerder toeval dat de Groesbeekse Boys een bezwaar hebben ingediend. Vink heeft het idee dat de meeste verenigingen de hoogte van de aanslagen gewoon altijd voor lief nemen omdat er geen expertise is op dat vlak. 'Ik heb geen zicht op hoe vaak clubs met de WOZ te maken hebben. Er moet maar net iemand bij een club zijn die verstand heeft van WOZ-waardebepalingen. En die daar dan helemaal in wil duiken.'

## Sportvelden heel specifieke WOZ

En dan is WOZ-waardering van sportvelden ook nog eens andere koek dan WOZ-waardering van een huis, volgens Vink. 'Bij een huis wordt het betreffende huis vergeleken met het meest daarop lijkende huis dat recent is verkocht. Maar sportvelden zijn meestal eigendom van gemeenten en als ze van een club zijn, worden ze bijna nooit verkocht. Er is dus weinig of geen vergelijkingsmateriaal. Een taxatie door een externe partij laten uitvoeren is voor clubs niet aantrekkelijk omdat de kosten moeten worden afgezet tegen een mogelijke besparing. Als het niets oplevert, is dat duur. Ik raad clubs aan ten eerste kritisch te bekijken of de taxatie inhoudelijk klopt door hun aanslag na te gaan op simpele, inhoudelijke zaken zoals bouwjaar, gebouwen, onderdelen van gebouwen en oppervlakten. Wanneer er twijfels zijn over de waardevaststelling, zou ik een bureau in de arm nemen om het bezwaar in te helpen dienen.'

## Afhandeling door de club

Toen de club de aanslag ontving, las Vink deze door. Hij vroeg daarna direct een taxatieverslag aan, dat wil zeggen: een specificatie van de aanslag. 'Dat zou iedereen altijd moeten doen. Nooit zomaar klakkeloos iets aannemen,' aldus Vink. 'Ik heb het taxatieverslag voorgelegd aan de rest van het bestuur. We ontdekten toen dat er een veld te veel in de taxatie was opgenomen en dat het bouwjaar van de lichtmasten niet klopte. Ook merkte ik dat de grondwaarde voor de restgrond wat hoog was. In elk geval was die in mijn ogen wat aan de hoge kant als je dat vergeleek met de waarde van agrarische grond. Previcus heeft de rest uitgezocht en een bezwaar opgesteld. De aanslag is inmiddels vernietigd en we wachten nu op een nieuwe beschikking. Daar is de gemeente nog mee bezig, want we hebben voor 2013 de aanslag ook nog niet binnen.'

## Hoe komt een WOZ-waardeberekening tot stand?

Iedereen die een eigen huis bezit, ontvangt van de gemeente elk jaar een WOZ-beschikking. In deze beschikking staat de waarde in het economisch verkeer oftewel de marktwaarde van de woning vermeld. De waarde in het economisch verkeer is de waarde die een potentiële gegadigde bereid is te betalen om de woning in eigendom te verwerven. Maar wat als er helemaal geen gegadigden zijn, zoals in het geval van scholen, kloosters en ook sportcomplexen? Dan dient men de waarde te bepalen die de onroerende zaak heeft voor de eigenaar zelf. Deze WOZ-waarde wordt berekend op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Bij WOZ-bepaling van sportcomplexen gaat men vaak uit van 'gecorrigeerde vervangingswaarde'. Wat betekent dat? Bij de gecorrigeerde vervangingswaarde gaat men uit van de gemiddelde stichtingskosten die nodig zijn om een onroerende zaak te realiseren. Dit zijn veelal de kosten voor de bouw van de opstallen plus de waarde van de grond. Deze opstallen worden vervolgens gecorrigeerd op basis van ouderdom (technische correcties) waarna de opstallen verder individueel gecorrigeerd worden (functionele correcties). Onder deze functionele correcties vallen bijvoorbeeld relatief hoge energiekosten vanwege slechte isolatie, ondoelmatige indeling van een gebouw en de bezettingsgraad. Met name dat laatste kan voor sportclubs met een teruglopend ledental een grote besparing opleveren.

Ook de waarde van de sportvelden (zowel kunstgras als natuurgras) dienen op basis van deze methode berekend te worden. Aangezien het vele malen duurder is om een kunstgrasveld aan te leggen, zullen deze velden ook hoger aangeslagen worden in het kader van de Wet WOZ.

In de WOZ-waardering van sportcomplexen worden alle onderdelen betrokken die als onroerende zaak aangemerkt kunnen worden. Denk hierbij aan de kantine, was/kleedruimten, lichtmasten, sportvelden en ondergrond.

## Casus Westland

'Casus Westland' is redelijk bekend bij makelaars en vastgoedorganisaties. In deze casus oordeelde het Gerechtshof Den Haag dat de gemeente Westland een sportaccommodatie te hoog had gewaardeerd omdat zij het sportcomplex had vergeleken met een complex voor commerciële doeleinden. Het hof oordeelde dat het object een maatschappelijke functie had waardoor de waarde niet hoger uit mag komen dan de 'benuttingswaarde'. De benuttingswaarde is de waarde waarbij de commerciële waarde buiten beschouwing wordt gelaten. Bij een sportcomplex moet volgens het hof rekening worden gehouden met het feit dat uit deze amateurvereniging geen maximaal rendement gehaald wordt, maar dat de vereniging als primair doel sportbeoefening heeft. Door de benuttingswaarde te hanteren heeft het gerechtshof met name de waarde van de ondergrond fors naar beneden bijgesteld. Bij de waardering van een sportcomplex wordt onderscheid gemaakt tussen de grond toegekend aan de gebouwen en de overige grond. De grond toegekend aan de gebouwen heeft een waarde die gemiddeld circa tien maal zo hoog is als de overige grond. De gemeente Westland had zijn waarde bepaald op basis van de landelijke taxatiewijzer 'sport'. Conform deze taxatiewijzer wordt de oppervlakte van de gebouwgebonden grond berekend door de oppervlakte van de gebouwen te vermenigvuldigen met een factor 2,5. Het gerechtshof te Den Haag achtte deze factor niet onderbouwd en stelde dat enkel de grond onder de opstallen als gebouwgebonden grond aangemerkt mag worden. Ook deze stelling leverde een forse waardevermindering op. Als laatste liet het gerechtshof het achterstallig onderhoud en het ontbreken van een kunstgrasveld zwaar meewegen in de waardebeoordeling.

Uiteindelijk bepaalde het gerechtshof, alle feiten en omstandigheden afwegende, de waarde van het complex in goede justitie op 650.000 euro. Dit is bijna de helft van het door de gemeente in eerste instantie getaxeerde bedrag. Met deze uitspraak in de hand is het voor sportverenigingen dus erg belangrijk om de waarde van het sportcomplex goed te laten beoordelen.