

Bevindingen / conclusies nav onderzoek “waardering golfcomplexen in het kader van de Wet WOZ”.

Ingevolge de opdracht van de Nederlandse Vereniging van Golfaccommodaties is een onderzoek ingesteld naar de (wijze van) waardering van golfaccommodaties in het kader van de wet WOZ.

In het kader van het onderzoek is gekeken naar:

- toegepaste waarderingmethode
- waardering grond
- waardering (aanlegkosten) holes
- eventuele bijzonderheden / afwijkingen

de waarderingen zijn vervolgens getoetst aan de Waarderingsinstructie en Taxatiewijzer 2007 Sportaccommodaties (uitgave Vereniging van Nederlandse Gemeenten).

Van de ontvangen informatie/documentatie zijn uiteindelijk de rapportages van 15 accommodaties- verdeeld over heel Nederland - bruikbaar gebleken voor het onderzoek en ook daadwerkelijk in het onderzoek betrokken; in het rapport zullen deze onder nummer worden weergegeven.

Bevindingen:

1. Zonder uitzondering zijn alle accommodaties gewaardeerd op de zgn. “gecorrigeerde vervangingswaarde” ; bij deze methode worden de stichtingskosten (op prijspeildatum, dus niet historisch) van het object berekend en – afhankelijk van leeftijd en functionaliteit – afgeschreven tot een actuele waarde; de aldus gevonden waarde wordt verhoogd met de grondwaarde (waarop niet wordt afgeschreven).
2. De door de gemeenten toegepaste grondwaarden voor de golfbanen (dus de ondergrond van de holes) variëren buitenproportioneel, nl. van € 1,00 / m² tot € 15,00 / m². Aldus kwam de gemiddelde grondprijs op **€ 4,50 / m²**; worden de (te) hoge toegepaste waarden (> € 10,00 / m²) buiten de berekening gelaten dan komt het gemiddelde op ca. **€ 2,70 / m²**.
3. Met uitzondering van 1 accommodatie, waarvan uit de taxatiegegevens de specificatie van de onderdelen niet viel af te leiden, blijkt, dat alle gemeenten de (aanlegkosten) van de holes in hun waarwaardering betrekken. De hiervoor gehanteerde (bruto)bedragen (voor afschrijving) variëren van ca. € 70.000,00 tot ruim € 122.000,00 per hole. Op deze uitgangswaarden wordt vervolgens afgeschreven (max. 30 jaar).

4. Omdat de opstallen van elk complex sterk verschillen, is een vergelijking van de vastgestelde waarden daarvan vrijwel onmogelijk, zonder die opstallen daadwerkelijk te hebben gezien/opgenomen. Vrijwel elke gemeente hanteert verschillende waarden voor de grond behorende bij de gebouwen (van € , € 20,00 / m² tot € 196,00 / m²).

Conclusies:

1. Voor de waarderingsmethodiek hebben alle gemeenten gekozen voor de (ook door VNG in de Taxatiewijzer geadviseerde) : Gecorrigeerde Vervangingswaarde.
2. Grondprijzen tot maximaal € 5,00 / m² voor de werkelijke golfbaan zijn redelijk en acceptabel; afhankelijk van de locatie van het complex (in het buitengebied of tegen stedelijke bebouwing aan) kan deze variëren, doch – uitgaande van de bestemming: sportaccommodatie of meer specifiek golfbaan – moet deze in redelijke verhouding staan met de grondprijzen, die de gemeente hanteert voor andere sportvelden (voetbal, hockey, etc.); dat één gemeente de grondwaarde op 0 stelt in verband met vastgestelde bodemverontreiniging is buiten beschouwing gelaten.
Voor de (te) hoog gewaardeerde grond (in een beperkt aantal gevallen), is het gewenst te onderzoeken of bezwaar maken alsnog mogelijk is, dan wel kritisch naar de beschikking / aanslag van het komende jaar te kijken.
3. De uitgangspunten voor de waardering van de holes liggen geheel binnen de normen als genoemd in de Taxatiewijzer; als standaard stichtingsprijs voor een wedstrijdhole wordt gehanteerd € 122.500,00 (incl. 19% BTW); aangegeven wordt dat afwijkingen naar boven en naar beneden tot maximaal 40% verdedigbaar zijn. Afwijkingen naar boven zijn niet door mij vastgesteld; wel (sterk) naar beneden.
4. Behoudens een enkele uitzondering zijn de opstallen op dezelfde wijze gewaardeerd als de banen zelf (GVW dus); in een enkel geval zijn met name de shop en het horecagedeelte apart (ivm gescheiden exploitatie) en op een andere wijze (Waarde Economisch Verkeer) getaxeerd.
In de meeste gevallen blijkt uit de waarderings niet of deze in- of excl. 19% BTW zijn; dit kan in bepaalde gevallen (afhankelijk van de status/exploitatie) wel van belang zijn.
In een enkel geval wordt NIET afgeschreven op (de stichtingskosten van) de holes; dit leidt tot te hoge waardering daarvan; voorts wordt door de meeste gemeenten – waar van toepassing – geen verschil gemaakt tussen de stichtingskosten van wedstrijdholes en par-3 holes.

Al het vorenstaande wordt in een rapport met de gehanteerde cijferingen / uitkomsten vastgelegd en zo spoedig mogelijk aan u toegezonden.
Ik verneem nog gaarne of de individuele gegevens (met complexnaam) in de rapportage vermeld dienen te worden, dan wel of individuele leden – waar nodig/ gewenst apart geïnformeerd moeten worden.

Ugchelen, 20 oktober 2008:

Henk Bax RMT