

Bij de begrotingsvergadering zijn door de SP de volgende vragen gesteld:

*Waarde Stadion: in de beantwoording (van de vragen over de begroting) staat dat er geen waardevermindering was maar wel in de WOZ-waarde van de afgelopen twee jaar sprake was van een incidenteel lagere WOZ-waardering als gevolg van corona, maar dat heeft geen effect gehad op de waardering in de balans. Hoezo wordt de WOZ-waarde lager door corona? Hebben de inwoners en ondernemers van Kerkrade toen ook een lagere WOZ-waarde gekregen? Wat is daar de bedoeling van? En wie heeft daar besloten?*

Deze vragen zijn door de BsGW, als uitvoerende instantie voor de waardering, als volgt beantwoord:

In de waardebepaling van het stadion is rekening gehouden met de economische veroudering van het object. Met andere woorden: hoe groot is de behoefte aan dit soort objecten. Voor een voetbalstadion is de bezettingsgraad een goed meetpunt. Hierbij wordt gekeken naar de bezetting op basis van de laatste 3 seizoenen. Gezien het feit dat tijdens de corona-crisis het stadionbezoek aan banden was gelegd, is de behoefte aan een stadion ook minder groot. Immers de wedstrijden hadden ook op een willekeurig (kunst)grasveld kunnen plaatsvinden. De waarderingskamer onderschrijft dat voor dit soort onroerend goed rekening gehouden dient te worden met de gevolgen van de coronacrisis.

In de waardebepaling is de economische veroudering als gevolg van corona dus toegenomen. Dit zorgt ervoor dat de gecorrigeerde vervangingswaarde van het stadion is afgenomen en daarmee ook de WOZ-waarde en de grondslag voor de OZB.

De boekwaarde kent een heel andere benadering voor de bepaling ervan, zoals bekend bij de gemeente. De boekwaarde is derhalve niet te vergelijken met de WOZ-waarde. Ze kunnen gelijk aan elkaar zijn en/ of een zelfde trend volgen, maar dat berust op toeval.

Voor woningen wordt, zoals welgevoegelijk bekend, gebruik gemaakt van een vergelijkingsmethode. Doordat wordt vergeleken met verkoopcijfers die zijn gerealiseerd omstreeks de waardepeildatum, is het effect reeds verdisconteerd in het vigerende waardeniveau. Gezien de sterke waardeontwikkeling gedurende de crisis, kan zelfs worden geconcludeerd dat deze geen consequenties heeft gehad op de woningmarkt.