Technische vragen Hart van Hoorn

<u>Agendapunt 5.1 Sportpark Julianapark</u>

Algemene raadscommissie dinsdag 25 maart 2025

Beste raadsleden,

Meneer Jas heeft op 8 maart 2025 technische vragen gesteld over agendapunt 5.1 Sportpark Julianapark.

Onderstaand treft u de vragen aan. Deze zijn gepubliceerd in IBabs.

1. Hoe verklaart het college dat de WOZ-waarde van het Hollandia-complex ruim €2 miljoen bedraagt, terwijl het taxatierapport de marktwaarde slechts op ongeveer €1 miljoen vaststelt?

   <u>Antwoord</u>:
   De WOZ-waarde van ruim € 2 miljoen betreft het hele sportpark (clubaccommodatie, tribune sportvelden en bijbehorende inrichting). Als alleen wordt gekeken naar de clubaccommodatie komen beide op praktisch dezelfde waarde van € 1 miljoen uit. HVV Hollandia ontvangt de aanslag met deze WOZ-waarde, omdat de vereniging de OZB gebruikerskosten betaalt over het gehele sportpark. De gemeente betaalt de eigenaarskosten van het gehele sportpark.

2. Welke waarderingsmethodiek is gehanteerd in het taxatierapport en hoe verschilt deze van de methode die wordt gebruikt voor de WOZ-bepaling?

   <u>Antwoord</u>:
   Het taxatierapport gaat uit van de 'gecorrigeerde vervangingswaarde' en dat is van toepassing bij <u>incourant</u> onroerend goed. Dat is onroerend goed die niet op de normale markt wordt aangeboden, zoals bij clubaccommodaties vaak het geval is. De taxatie is opgemaakt op basis van onder andere: geleverde informatie (zowel door gemeente als HVV Hollandia), een bezoek aan de clubaccommodatie, landelijke kengetallen en vergelijking met bouwkosten van clubaccommodaties.

   De WOZ-bepaling betreft een volledig geautomatiseerd systeem op basis van landelijke kengetallen en die geeft ook de 'gecorrigeerde vervangingswaarde'.

3. Kan het college bevestigen dat de WOZ-waarde realistisch en marktconform is?

   <u>Antwoord</u>:

   Zowel de taxatie als de WOZ-waarde beschouwt de gemeente als realistisch. In geval van incourant onroerend goed zijn er geen marktcijfers beschikbaar. Daarmee kan er geen uitspraak over 'marktconform' gedaan worden.

4. Welke financiële en juridische gevolgen heeft dit waardeverschil voor HVV Hollandia en de gemeente?

   <u>Antwoord:</u>
   Geen; er is geen noemenswaardig waardeverschil.

5. Is het college bereid om een onafhankelijke contra-expertise te laten uitvoeren om de taxatie te valideren?

   <u>Antwoord</u>:
   Een contra-expertise is niet nodig. Er is geen aanleiding om de huidige taxatie in twijfel te trekken. Het is ook aan HVV Hollandia om te bepalen of een tweede taxatie nodig is . En dat speelt pas op het moment dat de gemeente een voorstel voor vergoeding van de clubaccommodatie aan de vereniging heeft gedaan. Dat is nu nog niet aan de orde.

6. Uit de presentatie bleek de waarde van het gebouw van Hollandia op 1miljoen uit te komen. Hoe verklaart het college het grote verschil met de Woz waarde?

   Antwoord:
   Zie het antwoord van vraag 1.

Daarnaast vraagt Hart van Hoorn om informatie van het college. De volgende documenten zijn bijgevoegd:

- De opdrachtbrief aan de taxateur die het gebouw van Hollandia heeft getaxeerd;
- De stukken die de taxateur van het college heeft ontvangen;
    - Dit waren de erfpachtovereenkomst, een grondonderzoek, de schouwrapportage 2023 en het rapport van de WOZ-waarde.
- De WOZ-taxatie van het gebouw van Hollandia.