NRC-Handelsblad 20-3-2020

Is een hotel dat in coronatijd moet sluiten direct minder waard?

Gemeentelijke belastingen

Veel eigenaren van een café of restaurant vinden de gemeentelijke waardering van hun bezit te hoog. Gewezen advocaat Dion Bartels, ook wel de 'Wizard of WOZ' genoemd, dient namens duizenden van hen bezwaar in. „Zonder inkomsten is dat vastgoed minder waard."

Door onze redacteur Sam de Voogt Amsterdam.

Een pallet met A4'tjes. Zoveel papier verwacht Dion Bartels de komende weken nodig te hebben voor alle bezwaren die hij gaat indienen bij gemeenten.

De printer zal dag en nacht draaien en PostNL zal zijn post op komen halen. Bartels moet lachen als hij zich de foto voorstelt van hem naast 100.000 vellen papier. „Ik dacht: laat maar een pallet komen", zegt hij. „Dat is misschien een beetje overdreven, maar het kan niet anders."

Bartels, juridisch adviseur en advocaat totdat hij geschorst werd wegens onbehoorlijke bedrijfsvoering , noemt zichzelf de 'Wizard of WOZ', naar de Wet waardering onroerende zaken. In die hoedanigheid dient hij bezwaar in namens vastgoedbezitters die vinden dat een gemeente hun onroerend goed te hoog waardeert. Een te hoge waardering leidt er immers toe dat ze te veel onroerendezaakbelasting (ozb) moeten betalen aan de gemeente.

Lees ook: Zorgkosten voor rekening huiseigenaar

Nu die belastingaanslagen de afgelopen weken overal zijn bezorgd, denkt Bartels het drukker dan ooit te krijgen. Dat is het gevolg van de coronacrisis. Terwijl woningen het afgelopen jaar ondanks alles in waarde bleven stijgen, gebeurde volgens Bartels voor niet-woningen het omgekeerde. Van café tot hotel, van golfbaan tot zwembad, ze moesten vanwege de coronamaatregelen allemaal geheel of gedeeltelijk dicht.

Dat heeft effect gehad, zegt Bartels: „Zonder inkomsten is dat vastgoed minder waard geworden." Hij schat dat winkels tot 20 procent in waarde zijn gedaald, en horeca tot wel 40 procent.

Probleem is wel dat die ontwikkeling niet is terug te zien in de WOZ-waardes die dit jaar zijn toegekend. De WOZ wordt jaarlijks vastgesteld, en voor de belastingaanslag van 2021 is de peildatum 1 januari van vórig jaar – voor de coronacrisis uitbrak dus.

Bartels: „Dus in plaats van dat de WOZ-waarde is gedaald, is zij gestegen. Gemiddeld met ongeveer 10 procent – en daarmee ook de ozb."

Daarom verwacht Bartels de komende weken zeker vierduizend bezwaren in te dienen. En omdat gemeenten „een beetje ouderwets zijn", zegt hij, „moeten al die bezwaren zwart op wit worden ingeleverd". Vandaar die pallet met A4'tjes.

Tienduizenden bezwaren

Jaarlijks worden tienduizenden bezwaren ingediend tegen WOZ-waarderingen. Vorig jaar waren dat er zo'n 220.000, waarvan 30.000 voor de WOZ-waarde van een niet-woning. De Waarderingskamer, die controleert of gemeenten de Wet waardering onroerende zaken goed uitvoeren, houdt dit jaar rekening met een toename.

„Ik kan me voorstellen dat het 25 procent meer zal zijn", zegt Ruud Kathmann, lid van het managementteam. „In deze omstandigheden zullen mensen extra kritisch kijken naar hun belastingaanslag."

Sinds eind vorig jaar adviseert de Waarderingskamer gemeenten om een 'afwegingskader' toe te passen om te kijken of als gevolg van coronamaatregelen 'bijzondere omstandigheid' tot een lagere WOZ-waarde kunnen leiden.

Dat kader is opgesteld in opdracht van de Waarderingskamer door Arjen Schep, bijzonder hoogleraar Heffingen van lokale overheden aan de Erasmus Universiteit in Rotterdam. „Normaal gesproken worden de ontwikkelingen van afgelopen jaar nu geanalyseerd, en zie je ze volgend jaar terug in de WOZ-waardes", zegt Schep. „Maar ik denk dat die door de wet voorgeschreven methodiek nu heel ongewenste effecten oplevert. Voor sommige horeca-ondernemers zal dat te laat zijn."

De WOZ-waarde moet je zien als de marktwaarde van onroerend goed, zegt Schep. „Stel: je wil nu een café of restaurant openen. Wat heb je daar voor over? Minder dan voor de coronacrisis. Zo kan iedereen bedenken dat voor een paar categorieën vastgoed de waarde als gevolg van coronamaatregelen is gedaald."

Kathmann van de Waarderingskamer is het daar deels mee eens. Hij schat dat de coronacrisis tot een wel 10 procent lagere waarde kan leiden, „maar alleen bij een heel klein deel van het vastgoed. Denk aan schouwburgen en musea, horeca en andere locaties die dicht moesten vanwege corona. Dat is nog geen 1 procent van al het vastgoed in Nederland. En dat een ondernemer het moeilijk heeft, betekent niet direct dat zijn pand minder waard wordt. Een vastgoedbelegger denkt in veel langere termijnen dan huurinkomsten voor de komende maanden. Daarom moet je een eventueel effect van de coronacrisis op de waarde per geval bekijken."

Onwil of slechte timing?

Waarom is dan in de jongste belastingaanslag geen rekening gehouden met de coronacrisis? Volgens Bartels stelt ongeveer de helft van de gemeenten zich niet flexibel op. „Gemeenten hebben het ook zwaar, omdat ze inkomsten zijn misgelopen

door de coronacrisis. De ozb is een van de weinige knoppen waar ze aan kunnen draaien om meer inkomsten te genereren. Ze proberen hun tekorten zo op te vangen."

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) spreekt tegen dat sprake is van onwil. „Wij moedigen gemeenten zoveel mogelijk aan ondernemers te helpen en zien dat dit ook gebeurt.

Sommige gemeenten hebben de ozb verlaagd, anderen hebben de belastingaanslag uitgesteld", zegt Reinier Kunst, medewerker belastingzaken van de VNG. Bovendien, zegt hij „heeft het Rijk toegezegd alle gederfde belastinginkomsten van gemeenten te compenseren".

Hoogleraar Schep bespeurt evenmin onwil bij gemeenten. „Het is ook in het belang van gemeenten dat ze rekening houden met corona. Ze zitten niet te wachten op een toevloed aan bezwaarprocedures. En als horeca-ondernemers als gevolg van hogere belastingaanslagen failliet gaan, hebben gemeenten volgend jaar weer minder belastinginkomsten."

Ook Kathmann van de Waarderingskamer schat in dat „een groot deel van de gemeenten wél rekening houdt met de speciale omstandigheden".

Volgens Schep heeft het alles te maken met timing. „Gemeenten zijn het hele jaar bezig om op tijd de WOZ-beschikkingen te kunnen versturen. Mogelijk kwam het advies om de bijzondere omstandigheden van afgelopen jaar mee te wegen voor een aantal gemeenten te laat."

Hij raadt horeca-ondernemers in dat geval aan om bezwaar in te dienen. „Daar hebben ze alle reden toe. Het zal uiteindelijk geen duizenden euro's schelen, maar ook tientjes of honderden euro's kunnen nu voor sommige ondernemers verschil maken."

Huis ter Duin meldt zich ook

Bij Bartels hebben zich verschillende grote horecabedrijven aangemeld, zoals hotel Huis ter Duin in Noordwijk en Fletcher Hotels, met 104 vestigingen een van de grootste Nederlandse hotelketens. Ook Branchevereniging Koninklijke Horeca Nederland (KHN) heeft een overeenkomst met Bartels gesloten, zodat haar leden voordelig van zijn diensten gebruik kunnen maken. „Door corona en de lockdowns is de economische waarde van veel (horeca)panden afgenomen", schrijft KHN op haar website. „Toch hebben veel gemeenten de WOZ-waarde van panden verhoogd. Ook zijn veel gemeentelijke belastingen en heffingen verhoogd. Door bezwaar te maken tegen de (verhoogde) WOZ-waarde kun je jouw lokale lasten tot wel 40% [sic] verlagen [...]. Als lid van KHN kan je dit traject uitbesteden aan Bartels Consultancy."

Ook het bedrijf achter het Blooming Hotel in het Noord-Hollandse Bergen maakt gebruik van Bartels' diensten. Afgelopen jaar halveerde de omzet er, volgens algemeen directeur Mike Bosman. „De waarde van ons hotel wordt niet alleen bepaald door de stenen waarmee het is gebouwd. Het gaat ook om het businessmodel erachter. We hebben 70 van de 130 werknemers moeten laten gaan en staan in de overlevingsmodus. Er bestaat een grote kans dat daardoor de waarde van onze panden is afgenomen."

Bartels denkt bij 90 procent van de bezwaren gelijk te krijgen – volgens hem net als vorig jaar. Dat is ook zijn broodwinning; hij werkt op basis van *no cure no pay* . Levert een bezwaar niks op, dan hoeft een klant niks te betalen. Maar wint Bartels de zaak en gaan WOZ-waarde en belastingaanslag omlaag, dan moet de gemeente de proceskosten betalen. Gemiddeld komt dat volgens de Waarderingskamer uit op een bedrag van ongeveer 500 euro bruto. Dat bedrag is voor Bartels, die zelf zegt dat hij zo'n 200 euro overhoudt per bezwaar.

Wat je volgens Bartels ook ziet „is dat gemeenten steeds vaker proberen te schikken." Zo'n compromis is goed voor alle partijen, aldus Bartels. Het gaat sneller, beide partijen doen wat water bij de wijn en hij krijgt nog steeds betaald. „En de horeca hoeft niet te betalen voor iets wat het afgelopen jaar niet heeft mogen gebruiken."