

# Winkelpanden opeens aanzienlijk meer waard

## DETAILHANDEL VOELT ZICH UITGEKNEPEN

door GIEL TEN BOSCH

**AMSTERDAM** - Zo'n dertig gemeenten hebben de woz-waarderingen van duizenden winkelpanden met tientallen procentages tegelijk omhoog geschroefd. Winkeliers hebben hierdoor met aanzienlijke kostenstijgingen te maken. En dat in een economisch klimaat waar omzetstijgingen meer uitzondering dan regel zijn. Volgens de Raad Nederlandse Detailhandel (RND) worden de winkeliers simpelweg gebruikt door gemeenten die op zoek zijn naar geld.

Een flink aantal grotere en kleinere ondernemers moest een paar keer slikken toen de nieuwe woz-waarde van hun winkelpand op de mat plofte. Zonder dat daar wat hen betreft aanleiding toe was en met de economische wind tegen bleek hun winkelpand volgens de gemeente aanzienlijk meer waard geworden. Voor de Raad Nederlandse Detailhandel reden om eens een rondje langs de velden te maken.

In zo'n dertig gemeenten was sprake van een aanzienlijke stijging van tussen de 20 en 60%, zo ondervond de branchevereniging.

Er werden zelfs uitschieters van meer dan 75% geconstateerd. Hierdoor worden winkelpanden duurder om in te huizen. Behalve kleine winkeliers hebben ook grote ketens als C&A en Blokker daar last van. Die wilden overigens geen commentaar geven, evenals vastgoedbelegger Re-devco, die ruim negentig winkelpanden in bezit heeft met een totale vastgoedwaarde van

een slordige € 600 miljoen.

Net als met de ozb-belasting voor woonhuizen betaalt zowel de eigenaar van een winkelpand als de gebruiker meer belasting als de woz-waarde stijgt. „Het lijkt erop dat veel gemeenten op zoek zijn naar extra middelen en proberen deze via hogere woz-waarderingen binnen te krijgen”, aldus een zagsman van RND. Een woordvoerder van de Vereniging Nederlandse Gemeen-

• **Maastricht spant de kroon, hier zag een winkelier de woz-waarde van zijn pand met 90% stijgen.** FOTO: THIJS ROOIMANS

ten (VNG) laat in een reactie weten dat er geen enkele algemene reden is voor een eventuele waardeverhoging. „Het is niet iets in de systematiek, het moet om individuele redenen van een bepaalde gemeente zijn.”

Veel klachten van detailhandelaren kwamen uit Heerenveen en Bovenkarspel. Maar de gemeente Maastricht spande volgens de RND de kroon. Hier zag een winkelier de waarde van zijn pand zonder aanwijsbare reden met maar liefst 90% stijgen. Bij de gemeente was gistermiddag halfvijf niemand meer beschikbaar voor commentaar.

Voor grote winkelpanden op A-locaties kan het betekenen dat een gebruiker van een pand zijn onroerendzaakbelasting (ozb) zag stijgen van € 48.000 naar € 61.000, geeft de branchevereniging een voorbeeld van de gestegen kosten. Bij kleinere pandjes op minder populaire plekken kan het bijvoorbeeld gaan om een stijging van € 2800 naar € 5000 per jaar.

De RND adviseert al haar leden, die samen 20.000 winkelveestigingen bestieren, om bezwaar te maken bij stijging van de woz-waardebepaling. „Dat

loont absoluut”, constateert de woordvoerder. „Ik weet van een winkelier wiens waarde van het pand in een jaar tijd van € 500.000 naar € 900.000 ging. Na bezwaar kwamen ze uit op € 600.000. Dat scheelt dus duizenden euro's.”

Winkeliers liggen wel vaker in de clinch met gemeenten. Een mooi voorbeeld daarvan is de zogeheten baatbelasting. Gemeenten die nieuwe parkeerhavens wil-

len aanleggen in winkelstraten, heffen graag een belasting bij ondernemers die daar baat bij hebben. Dit leidt de in ondermeer Breda en Hengelo tot

rechtszaken, zowel het gerechtshof als de Hoge Raad floot de gemeenten terug. Huisvestingskosten blijven voor veel winkeliers een grote kostenpost.

Niet alleen de huurprijzen, maar ook veel lokale lasten als rioolheffingen zijn de afgelopen jaren aanzienlijk omhoog gegaan.

Voor detaillisten in winkelcentra komen daar de stijging van de servicekosten bij. De RND constateerde eerder al dat veel van deze servicekosten door verhuurders ontrent recht worden doorbelast aan de winkeliers.

