

Zuinig op de winkelpanden

Fiscale fraude bom onder prachtwijken

Janny Alberts

Wie vandaag de dag over de Zeedijk in Amsterdam loopt, kan zich nauwelijks voorstellen dat de straat in de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw volledig verloederd was. Als gedoozzone voor drugsdealers en verslaafden was de Zeedijk bekend en berucht. Het was letterlijk een *no go area*, waar de post niet meer werd bezorgd en het huisvuil onder politiebegeleiding opgehaald moest worden. De overlast van drugs, drank en de illegale seksindustrie reikte verder dan de ondernemers en bewoners van de Zeedijk. Amsterdam werd mede hierdoor in het buitenland gezien als het afvoerputje van Europa.

Na jarenlang actievoeren door de laatst overgebleven winkeliers op de Zeedijk, heeft de gemeente Amsterdam uiteindelijk ingegrepen. In 1984 is 'de nv Zeedijk' opgericht, die tot taak had zoveel mogelijk panden op te kopen, te renoveren en vervolgens in beheer te houden.

De oprichters stond een soort samenvoeging van projectontwikkelaar en woningcorporatie voor ogen, waar overheid en bedrijfsleven de handen ineem zouden slaan om verbetering van het sociaal-economisch klimaat na te streven. De Rabobank, ING, ABN Amro en Fortis werden uiteindelijk grootaandeelhouder en namen bewust het risico voor lief, dat zij de eerste jaren hun investering slechts op zouden kunnen voeren als pr-activiteit.

Ondanks de nodige sepsis bij de aanvang had deze publiek-private samenwerking succes. Dichtgetimmerde panden maakten snel plaats voor toegankelijke cafés, internationale restaurants en winkeltjes. De Zeedijk is vandaag de dag weer een veilige en gevarieerde winkel- en uitgaansstraat.

Net zoals de verloedering van de Zeedijk aan meerdere oorzaken te wijten was, is uiteraard ook een aantal factoren voor het economisch herstel aan te wijzen. Een van de belangrijkste is ontegenzeggelijk de wijze van beheer van het verworven vastgoed. De nv Zeedijk ziet haar taak als beheerder breed. Zij beperkt zich niet tot onderhoud en inning van de huur, maar bemoeit zich bijvoorbeeld ook intensief met de sfeer en uitstraling van de straat. Het opleggen van de juiste spelregels in huurovereenkomsten, splitsingsreglementen en erfpachtvoorwaarden (geen rolluiken bijvoorbeeld en geen happy hours) en een strikt handhavingsbeleid, heeft het woon- en werkklimaat zowel voor als achter de gevel aanzienlijk verhoogd.

Een tweede belangrijke factor is de juiste selectie van de huurders. De sfeer in een buurt wordt in belangrijke mate bepaald door de ondernemingen die er gevestigd zijn. Wanneer je als beheerder van een aanzienlijk deel van het vastgoed in een achterstandsbuurt een positieve impuls wilt geven aan het herstel van de lokale economische situatie, dan is screening op betrouwbaarheid van de gegadigden voor de te verhuren bedrijfsruimten van essentieel belang. Dat bepaalt het uiteindelijke succes.

Verloedering dreigt

De Zeedijk kan dienen als schoolvoorbeeld voor het herstel dat minister Vogelaar probeert te realiseren in veertig zogenaemde 'prachtwijken'. Bij de aanpak van de verloedering in de winkelstraten zal de minister aandacht moeten besteden aan vastgoedfraude, een fenomeen dat ook het gerealiseerde herstel van de Zeedijk bedreigt. Dat is een vorm van fiscale (vastgoed)fraude, die gefaciliteerd wordt door het Nederlandse huurrecht. Bestrijding ervan vereist aanpassing van de wet.

Het komt in Amsterdam de laatste paar jaar steeds vaker voor dat kleine detailhandelzaken die op papier nauwelijks winst maken of zelfs een verlies lijden, worden overgenomen voor bedragen tussen de honderdduizend euro en een half miljoen. Soms worden deze zaken in

een periode van minder dan vijf jaar meerdere keren overgedragen. Het zijn voornamelijk de minisupermarkten, shoarma- en broodjeszaken, souvenirshops en toeristische restaurants, die van hand tot hand gaan. Ook andere detailhandelzaken worden tegen onwaarschijnlijk hoge bedragen overgenomen.

Gezien het verschil tussen de boekwaarde en de verkoopprijs van de onderneming, kan het niet anders zijn dan dat de over te dragen onderneming in werkelijkheid meer winst maakt dan in de boeken staat en dus aan de belastingdienst wordt opgegeven. De overnamesom is dan grotendeels gebaseerd op het vermogen van de over te nemen onderneming om zwart geld te genereren. Ook is mogelijk dat de transactie op zichzelf op de een of andere manier dienstdoet als witwasvehikel. Hoe hoger de in feite fictieve 'goodwillvergoeding' die voor een slechtlopende onderneming wordt betaald, hoe groter de kans is dat er sprake is van frauduleus handelen.

Daargelaten de strafrechtelijke aspecten van dit soort transacties, veroorzaken dergelijke overnames een verslechtering van het economisch klimaat. Na een dergelijke overname raakt de zaak vaak in verval. Het pand waarin zij is gevestigd daalt in waarde. Omliggende winkeliers hebben daar last van. Kort en goed: dit soort schijnovernames is dus vanuit maatschappelijk perspectief onwenselijk.

Screening kopers

Hoewel het vooral de taak is van de overheid om tegen deze verdachte overnames in de detailhandel op te treden, kunnen ook eigenaren en verhuurders van winkelruimten een preventieve rol vervullen. De meeste detailhandelzaken in Nederland worden gedreven in een gehuurde bedrijfsruimte. Voor de overdracht van zo'n zaak is in ongeveer 90% van de gevallen toestemming van de verhuurder vereist. De verhuurder heeft daarmee feitelijk een veto op de verkoop van de winkel: zonder huurovereenkomst is exploitatie onmogelijk.

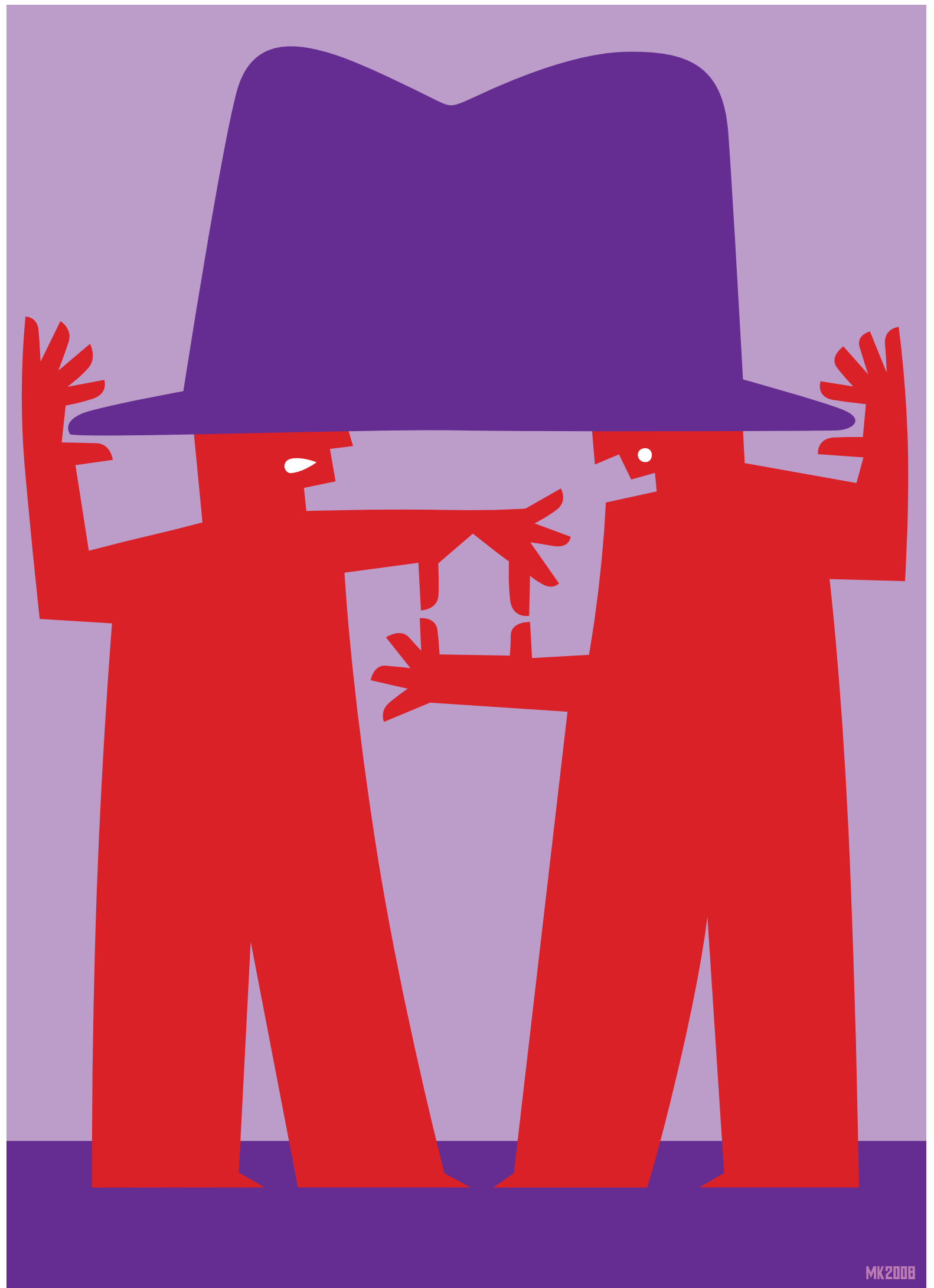
Met name van woningcorporaties en andere professionele partijen met grote vastgoedportefeuilles met winkelruimten mag verwacht worden dat zij op sociaal verantwoorde wijze beheer voeren over hun bezit. Dergelijke verhuurders zouden ter bestrijding van fraude hun instemming aan de overdracht van het huurcontract moeten weigeren, als blijkt dat de te betalen overnamesom voor een detailhandelzakenzaak te zeer uit de pas loopt met de jaarcijfers van de over te dragen onderneming. Een malafide onderneming in het gehuurde tast de waarde van het vastgoed immers aan.

De wet en de rechter laten een verhuurder hier echter in de steek. In het geval dat een verhuurder zijn medewerking aan de overdracht van de huurrechten weigert, is de kans groot dat de kantonrechter de verhuurder daartoe alsnog dwingt. De zittende huurder kan bij de kantonrechter namelijk vorderen dat hij wordt gemachtigd degene die zijn onderneming wenst over te nemen in diens plaats te stellen op het huurcontract.

Deze zogenaemde 'indeplaatsstellingsregeling' is in de wet opgenomen om de middenstander te beschermen. Die moet onder omstandigheden de verkoopopbrengst van zijn onderneming en de door hem gerealiseerde 'goodwill' kunnen verzilveren om bijvoorbeeld zijn oudedagsvoorziening te bekostigen. In de praktijk heeft de regeling echter ook tot gevolg, dat verhuurders in de Randstad tegenwoordig met regelmaat 'foute' ondernemers als huurder krijgen opgedrongen.

Stromannen

De wet stelt twee belangrijke voorwaarden aan de indeplaatsstelling. In de eerste plaats moet de voorgedragen nieuwe huurder voldoende waarborgen bieden om de huur te kunnen betalen en hij moet over een behoorlijke bedrijfsvoering beschikken. Aan de zittende huurder stelt de wet de eis dat hij een 'zwaarwichtig belang' heeft bij de voorgenomen bedrijfsvoering. Deze voorwaarden bieden weinig houvast aan een verhuurder die niet wenst mee te



MK2008

Illustratie: Max Kisman

Grip op huurders

Actief beheer van het vastgoed is cruciaal in het herstel van achterstandswijken

Selectie van de juiste huurders van winkels bepaalt in hoge mate het succes

Vastgoedfraude via overname van zulke winkelpanden frustrereert deze aanpak

Verhuurders zijn door de huidige wet niet in staat die fraude en de verpaupering die deze veroorzaakt te bestrijden

werken aan de indeplaatsstelling omdat hij een dubieuze transactie vermoedt.

Aan de eerste voorwaarde, dat de voorgedragen huurder voldoende waarborgen moet bieden voor een volledige nakoming van de huurovereenkomst en voor een behoorlijke bedrijfsvoering, is snel voldaan. Als de zittende huurder bewijst dat de aspirant-huurder een waarborgsom kan storten (of bankgarantie kan stellen) ter grootte van drie maanden huur en er verder op de huurder niks lijkt aan te merken, neemt de kantonrechter al snel aan dat de huurder in staat is de huurovereenkomst na te komen en over een behoorlijke bedrijfsvoering zal beschikken. Criminelen die in de positie verkeren om een overnamesom van meer dan een € 150.000 op te hoesten, zijn over het algemeen ook in de positie om een stroman te lanceren die in staat is om een bankgarantie ter waarde van drie maanden huur te stellen en daarnaast van onbesproken gedrag lijkt te zijn.

Uit de rechtspraak over de tweede voorwaarde, van het 'zwaarwichtig belang' van de zittende huurder, ontstaat het beeld dat die huurder slechts hoeft aan te voeren dat hij een financieel belang heeft. Het enkele feit dat hij winst boekt op de transactie is voldoende om aan dit criterium te voldoen.

Helaas wordt daarbij te weinig onderzocht hoe de in de winkelruimte geëxploiteerde onderneming wordt overgedragen en of daarbij sprake is van een frauduleuze bedrijfsvoering. Dat zou in feite elke keer onderzocht moeten worden als uit de overeengekomen overnamesom volgt dat er meer betaald wordt dan de goodwill, de inventaris of andere door de huurder in het gehuurde gedane investeringen rechtvaardigen. Dit heeft te maken met de onbekendheid over hoe fiscale fraude en vastgoedfraude in elkaar steken. Daarnaast heeft het allicht ook te maken met de 'angst' die bij veel juristen bestaat voor economische begrippen als goodwill en het cijfermatig onderbouwen van beslissingen.

Wat moet er veranderen?

Op dit moment is het zelfs voor woningcorporaties maar de vraag of zij rechtsgeldig in de door hen gebruikte huurovereenkomsten kunnen opnemen dat een huurder bij een verzoek om indeplaatsstelling het overnamecontract

ter inzage moet geven, zodat de verhuurder kan beoordelen of de betaalde overnamesom reëel is. Dit wordt veroorzaakt doordat het wettelijk artikel dat indeplaatsstelling regelt het enige artikel in de regeling voor verhuur van detailhandelbedrijfsruimte is waarvan op geen enkele wijze ten nadele van de huurder mag worden afgeweken in een huurovereenkomst.

Wil minister Vogelaar van Wonen, Wijken en Integratie als onderdeel van haar streven naar het economisch herstel van de veertig door het kabinet aangewezen achterstandswijken ook de verloedering van winkelstraten aanpakken, dan moet de wettelijke indeplaatsstellingsregeling worden aangepast.

Een wetswijziging die ertoe zou leiden dat de huurder die verzoekt om indeplaatsstelling voortaan verplicht kan worden verantwoordings af te leggen over de beoogde transactie is van groot belang. De wetgever moet het voor verhuurders mogelijk maken huurders bij een verzoek tot indeplaatsstelling voortaan verplichten om aan te tonen, dat er een reëel verband bestaat tussen de overeengekomen overnamesom en de waarde van de goodwill, de inventaris en andere door de huurder in het gehuurde gedane investeringen.

Zolang de wet niet wordt gewijzigd, zou de rechterlijke macht er goed aan doen de bestaande regeling voor indeplaatsstelling kritischer toe te passen. De huidige regelgeving biedt op dit moment al de vrijheid aan de kantonrechter alle aangedragen feiten en omstandigheden te waarderen en mee te laten wegen in de beoordeling of er sprake is van een zwaarwichtig belang aan de zijde van de huurder om tot een indeplaatsstelling over te gaan.

Het zou zowel voor de verhuurder als de maatschappij van wezenlijk belang zijn, als de rechterlijke macht voortaan beslist dat een huurder geen te respecteren belang heeft bij de overname, als er een evident verschil zit tussen werkelijke waarde en overeengekomen overnamesom, waarmee een grote hindernis wordt opgeworpen voor een op het moment veel voorkomende vorm van fiscale (vastgoed)fraude.



Janny Alberts is directeur van de nv Zeedijk.