



Aanleiding

Winkeliers betalen verschillende lokale lasten, met name onroerendezaakbelasting (OZB). OZB is voor gemeenten de grootste heffingsbron. Het risico op een stijgende OZB voor winkeliers wordt alleen maar groter, doordat de financiële vooruitzichten voor veel gemeenten ongunstig zijn. De ergste klap komt nog, waarschuwde een hoogleraar zelfs in januari 2013. En dat zou wel eens slecht nieuws kunnen zijn voor de detailhandel, een markt die toch al onder druk staat. Verdere lastenverzwaring leidt tot verlies van banen en sluitingen. Dat is een negatieve ontwikkeling die de oplopende leegstand zal versnellen. Leegstand is voor sommige gemeenten juist een reden om de OZB te verhogen. Er is Detailhandel Nederland dan ook alles aan gelegen om de OZB te monitoren en gemeentepolitici te informeren en te wijzen op de negatieve effecten. Verdere lastenstijging voor winkeliers moet worden vermeden.

Over deze inventarisatie

Voor de inventarisatie heeft Detailhandel Nederland een lijst van 84 gemeenten gebruikt die samen 50% van het totaal aantal winkelmeters huisvesten. De waarde van deze meters is niet exact bekend, maar deskundigen schatten deze op circa 70%.

Van deze 84 gemeenten is het OZB-tarief voor gebruikers verzameld. Dit tarief is gewogen op basis van het winkelvloeroppervlakte om tot een gemiddeld OZB-tarief voor winkeliers te komen. Amsterdam, dat de meeste winkelmeters heeft, weegt dus zwaarder mee dan bijvoorbeeld Pijnacker-Nootdorp. Dit is gedaan voor zowel 2013 als 2012.

Winkeliers betalen ten minste het gebruikersdeel van de OZB niet-woningen. Als zij eigenaar zijn van het pand, betalen zij ook nog het eigenarendeel. Het is echter onduidelijk hoeveel panden tevens eigendom zijn van de ondernemer. Het OZB-tarief eigenaren niet-woningen is daarom buiten de inventarisatie gehouden.

De OZB-last wordt bepaald door de waarde van het winkelpand (WOZ waarde) en het tarief dat de gemeente vaststelt. Voor 2013 is dat peildatum 1/1/2012; feitelijk betreft het dus de trend van 2011, een jaar dat minder slecht was dan 2012. Wanneer de economie het slecht doet en de detailhandel minder omzet maakt, leidt dat na verloop van tijd tot waardevermindering van het winkelpand en dus, wanneer de tarieven niet worden verhoogd, tot een lagere OZB-aanslag. Met het oog op de druk die er staat op de detailhandel zou dat voor winkeliers een gunstige en logische ontwikkeling zijn. De praktijk wijst echter anders uit. Deze inventarisatie van Detailhandel Nederland beoogt transparant te maken in welke mate gemeenten kiezen voor verhoogde tarieven. Belangrijker nog, er wordt gekeken of het OZB-tarief harder stijgt dan de daling van de WOZ-waarde die de gemeente in kwestie verwacht. Van 78 gemeenten is de WOZ-waarde ontwikkeling niet-woningen in kaart gebracht.

Doordat de gemeente geen verschillende tarieven kan vaststellen (al het commercieel vastgoed valt onder niet-woningen), is de waardeontwikkeling van de categorie niet-woningen gebruikt. Mede hierdoor kan de OZB-aanslag voor winkeliers extra tegenvallen of juist meevallen. Bijvoorbeeld Amsterdam signaleert een waardegroei van het winkelvastgoed, maar voor alle niet-woningen juist een waardevermindering. Daarbij komt dat de waarde van een individueel pand zich beduidend anders kan ontwikkelen dan het gemiddelde in een gemeente.

Kanttekeningen bij WOZ-waarde winkels

De totale WOZ waarde van alle winkels in Nederland is dezerzijds niet exact bekend. Volgens een berekening van Arcadis is de WOZ-waarde van de detailhandel begin 2012 62 miljard euro. Dat zou betekenen dat de winkeliers van Nederland in totaal naar schatting alleen al 120 miljoen euro aan OZB-gebruikersdeel betalen in 2013. Dat is circa 18% van de totale OZB-opbrengst voor gebruikers niet-woningen. De geraamde totaalopbrengst van het gebruikersdeel is volgens het CBS in 2013 670 miljoen euro; een plus van 4,9% ten opzichte van 2012. Een andere, complicerende factor om de OZB-afdracht van winkeliers te bepalen is dat onduidelijk is hoeveel winkeliers in 2013 hun bedrijf beëindigen. Het regent momenteel sluitingen.

De WOZ-waarde van de heffing 2013 is gebaseerd op de peildatum 1 januari 2012. Feitelijk wordt die waarde bepaald in het jaar 2011. Het is moeilijk te bepalen hoe de WOZ-waarde van winkelpanden zich exact heeft ontwikkeld ten opzichte van 2010. Alleen de Waarderingskamer kan hierin inzicht geven. De waarde wordt met name bepaald door het aantal vierkante meters, de huurprijs en de zogenoemde kapitalisatiefactor. Op zijn best is er een indicatie te geven van de huurprijsontwikkeling. De huurprijs ontwikkelde zich verschillend in 2011. Jones Lang Lasalle constateerde bijvoorbeeld een minimale prijsdaling voor de toplocaties (A1) in de grote steden (meer dan 100.000 inwoners) in Nederland in 2011: -0,3%. In kleinere steden was dat -2,5%. Dat is gemiddeld -1,5%. Daarentegen constateert de gemeente Amsterdam een waardestijging van 2,4% in 2011 (!) voor toplocaties. Deze gemeente duidt dat het indirecte rendement van winkels in dat jaar landelijk 1,4% is (op basis van de ROZ/IPD index). Een ander kantoor, Calcase / Property NL noemt daarentegen een afname van -5,9% in Q4 2011.

Opvallende bevindingen

Het OZB-tarief gebruikers stijgt in 2013 voor winkeliers met gemiddeld 5,5%. De onderzochte gemeenten die zich in dit opzicht positief onderscheiden zijn Lelystad (-22%), Rotterdam (+1,16%) en Nijmegen (+1,84%). Excessieve stijgers zijn onder meer Pijnacker-Nootdorp (+34,85%), Venlo (+18,69%), en Schiedam (+12,37%). In sommige gemeenten is de oplopende leegstand reden om het OZB-tarief extra te verhogen. Purmerend, Zeist en Rijswijk zijn hier een voorbeeld van.

Het gemiddelde OZB-gebruikerstarief in 2013 is voor winkeliers 0,18591. Gemeenten met hoge OZB-gebruikerstarieven zijn Nijmegen (0,3214), Sittard-Geleen (0,319) en Groningen (0,3033). Gemeenten, die in de inventarisatie zijn meegenomen, met een laag OZB-gebruikerstarief zijn Roosendaal (0,10125) en Leidschendam-Voorburg (1,0971).

In 77% van de gemeenten overtreft de tariefstijging de waardedaling. In negatieve zin onderscheiden zich onder anderen Pijnacker-Nootdorp (+34,85%), Venlo (+14,79%-punt) en Purmerend (+8,71%-punt). Voorbeelden van gemeenten die zich in dit opzicht positief onderscheiden zijn Lelystad (-24,09%-punt), Westland (-4,91%-punt) en Rotterdam (-1,34%-punt).

Campagne

De toenemende OZB-lasten zijn meestal het gevolg van politieke beslissingen om de tarieven te verhogen. De landelijke trend is dat de waarde in 2011 is gedaald met 2,5% (junicirculaire). Detailhandel Nederland heeft geen enkele reden om aan te nemen dat de waardeontwikkeling van 2012 gunstiger is. Veel winkeliers sluiten hun bedrijf en de leegstand loopt op. Dat kan een voorbode zijn voor verdere tariefstijging van de OZB in 2014 en zou niets anders betekenen dan dat een kleiner wordende groep de rekening moet betalen. Detailhandel Nederland pleit ervoor deze negatieve ontwikkeling te voorkomen en daarmee rekening te houden bij het opstellen van de belastingverordeningen voor 2014.

Om het negatieve patroon van oplopende lasten, oplopende leegstand en groeiend risico op verloedering en onveiligheid tegen te gaan start Detailhandel Nederland de campagne 'Uw kiezers, onze klanten'. Wij sturen aan alle circa 3.000 lokaal gekozen politieke partijen een brief en brochure. Hierin wordt het belang van de detailhandel en het winkelambacht voor de plaatselijke economie benadrukt. Ook worden standpunten, kansen en ideeën aangedragen, niet alleen op het terrein van belastingen, maar ook voor het aanpakken van leegstand en het bestrijden van de winkelcriminaliteit.

Naast het bewegen van de plaatselijke politiek om te stoppen met het verder verhogen van de OZB voor gebruikers, kan het voor een winkelier opportuun zijn om bezwaar te maken tegen zijn individuele OZB-aanslag. Detailhandel Nederland heeft hiervoor een handleiding beschikbaar gesteld via de website.