



Invloed van energielabels op de winkelmarkt in Nederland

November 2023

 DYNAMIS

Waarom een winkelpand met een minder energiezuinig label meer huur oplevert

In 2025 komt er naar verwachting een nieuwe verplichting op de vastgoedmarkt waarbij winkelpanden, net zoals woningen en kantoren, moeten voldoen aan een energielabelverplichting, namelijk minstens energielabel D. Het lijkt erop dat er nog een lange weg te gaan is op de winkelruimtemarkt om op zijn minst label D voor elk pand te bereiken. In dit onderzoek is er gekeken naar hoe energielabels de vraag naar winkelruimte in Nederland beïnvloeden. Daarnaast worden de relatie tussen het energielabel van een winkelpand en de locatie, het bouwjaar en de huurprijs onderzocht.

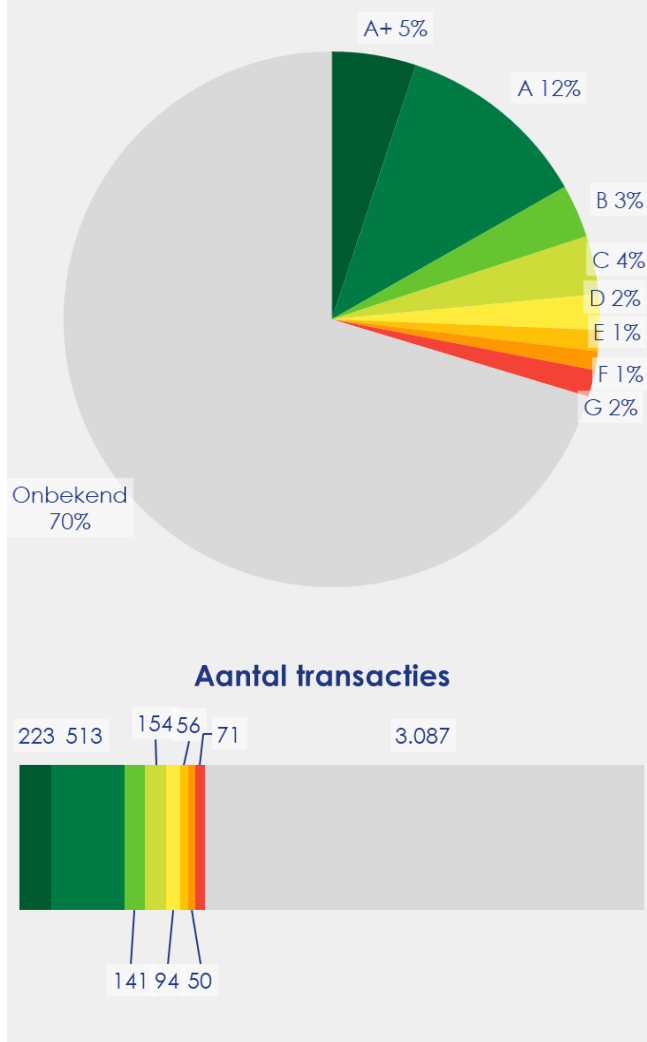
Voornamelijk onbekende labels

Onderzoek van Locatus (November 2023) liet zien dat er nog veel moet gebeuren op het gebied van energielabels in de winkelsector. Uit analyse van winkeltransacties vanaf 2022 tot en met Q3 2023, blijkt dat bij de meeste winkeltransacties het energielabel van het pand niet bekend was. Slechts bij een kwart van de transacties betrof het een pand met een energiezuinig label. Wanneer winkelpanden met een onbekend label niet worden meegerekend, voldoet 14% niet aan de waarschijnlijke energielabelverplichting van 2025. Dit geeft aan dat aanbod van winkelruimte in grote mate niet voldoet aan de potentiële energielabelverplichting, waarbij minstens label D als 'zuinig' wordt bestempeld.

Ook in centrale winkelstraten lage concentratie energielabels

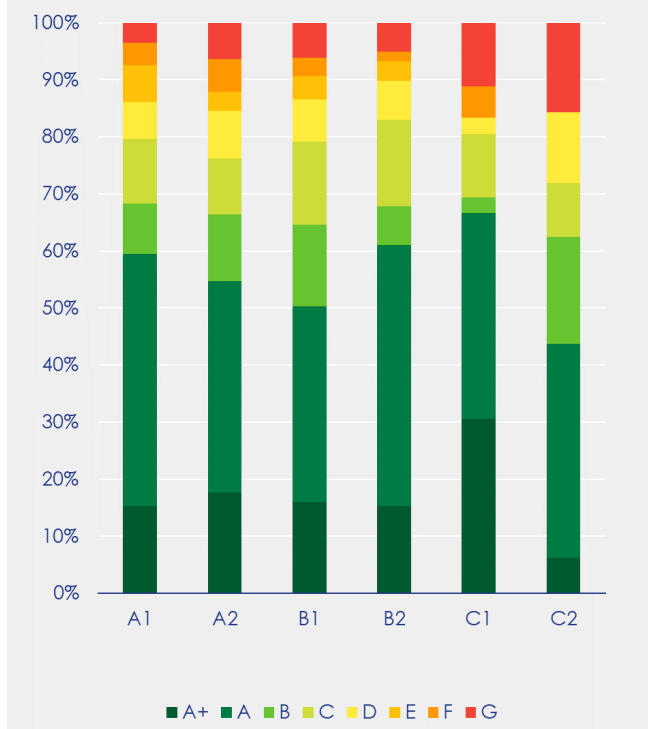
Wanneer er verder wordt gekeken naar de locatie van winkeltransacties, valt op dat ook in centralere winkelstraten het aandeel zuinigere energielabels laag is. In figuur 2 zijn de transacties verdeeld over de verschillende welstandsklassen, waarbij A1 de meest centrale locatie is en C2 de minst centrale. In deze verdeling valt op dat energielabels redelijk gelijkmatig zijn verdeeld over verschillende welstandsklassen. Ook op minder centrale locaties is het aandeel energiezuinige labels ongeveer even hoog. Wat opvalt is het hoge aandeel transacties met energielabel G in welstandsklassen C. Dit beeld is vertekend door het beperkte aantal transacties met bekende energielabels in deze welstandsklassen. Uit deze gegevens blijkt dat winkels met een energiezuinig label niet per se op betere locaties staan.

Transacties in winkelpanden
uitgesplitst naar energielabels
vanaf 2022 in Nederland



Figuur 1

Energielabels van winkelpanden met een transactie vanaf 2022 uitgesplitst naar welstandsklasse



Figuur 2

Tegenstrijdige relatie tussen gerealiseerde huur en energielabel op winkelruimtemarkt

Algemeen bekend is dat huurprijzen van winkels sterk samenhangen met de locatie. Zoals duidelijk wordt uit figuur 3, zijn de huurprijzen het hoogst in de meest centrale gebieden (A1-locaties) en dalen de huurprijzen naarmate de locatie minder centraal is. Deze trend is nog duidelijker in de grootste binnensteden van Nederland, waar winkels op A-locaties de hoogste huurprijzen realiseren.



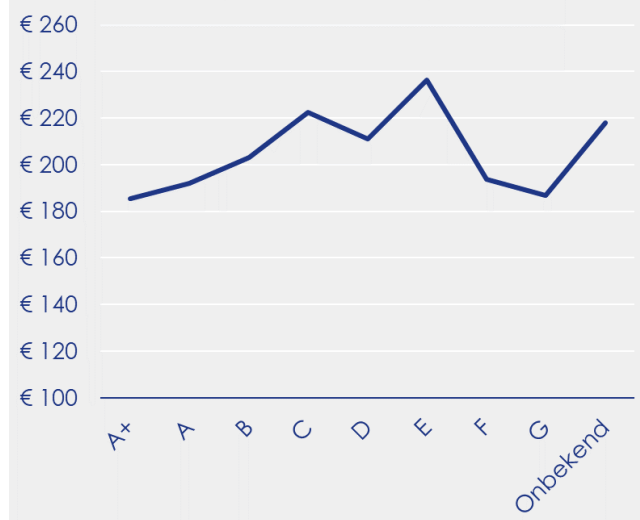
Bovenstaande is geen nieuwe conclusie op de winkelruimtemarkt maar een interessante relatie wordt waargenomen wanneer de huurprijzen tegen de energielabels worden afgezet, wat in figuur 4 te zien is. In een winkelpand met een energiezuinig label wordt namelijk niet altijd een hogere huur gerealiseerd, wat in contrast staat met de kantoren- en woningmarkt. Er lijkt zelfs een tegenovergestelde relatie waarneembaar, waarbij winkels met een minder zuinig energiezuinig label hogere huurprijzen per vierkante meter realiseren. Dit is opvallend en tegenstrijdig met wat men zou verwachten.

Gemiddelde transactiehuurprijs per m² per jaar in winkelpanden vanaf 2022 uitgesplitst naar welstandsklasse



Figuur 3

Gemiddelde transactiehuurprijs per m² per jaar in winkelpanden vanaf 2022 uitgesplitst naar energielabel



Figuur 4

De rol van het bouwjaar

Deze ogenschijnlijke tegenstrijdigheid kan worden uitgelegd door te kijken naar de bouwjaren van winkelpanden. Zoals in figuur 5 te zien is, hebben oudere gebouwen vaak een minder zuinig. Daarnaast neemt het aandeel onbekende labels ook toe naarmate de bouwklasse ouder is. Desondanks worden in oudere winkelpanden vanwege hun historische waarde en centrale ligging toch hoge huren gerealiseerd. In de grootste binnensteden, vooral in de G5 vinden veel transacties plaats in winkelpanden met een bouwjaar voor 1950. Deze gebouwen zijn vaak karakteristiek en liggen in het hart van de stad, wat ze aantrekkelijk maakt voor huurders, ongeacht het energielabel.

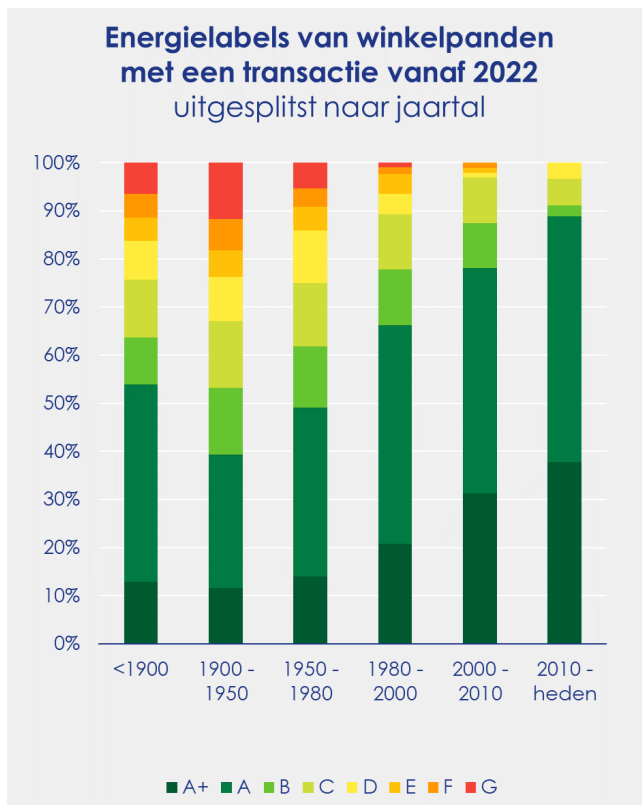
Relatie tussen huurprijs en bouwjaar

Wanneer het bouwjaar vergeleken wordt met de huurprijs, is duidelijk te zien dat de locatie en het bouwjaar van een winkelpand meer invloed hebben dan het energielabel. In Utrecht en Noord-Holland zijn bijvoorbeeld de meeste transacties in oudere gebouwen, en daar zijn ook de huurprijzen het hoogst, zoals zichtbaar in figuur 6. In tegenstelling tot provincies als Drenthe en Overijssel, waar minder oude winkelpanden zijn en de huurprijzen lager liggen. In Flevoland, zonder historische binnensteden, zijn de huurprijzen sinds 2022 relatief hoog, vooral in Almere. Dit benadrukt het belang van locatie en bereikbaarheid voor winkelruimte.

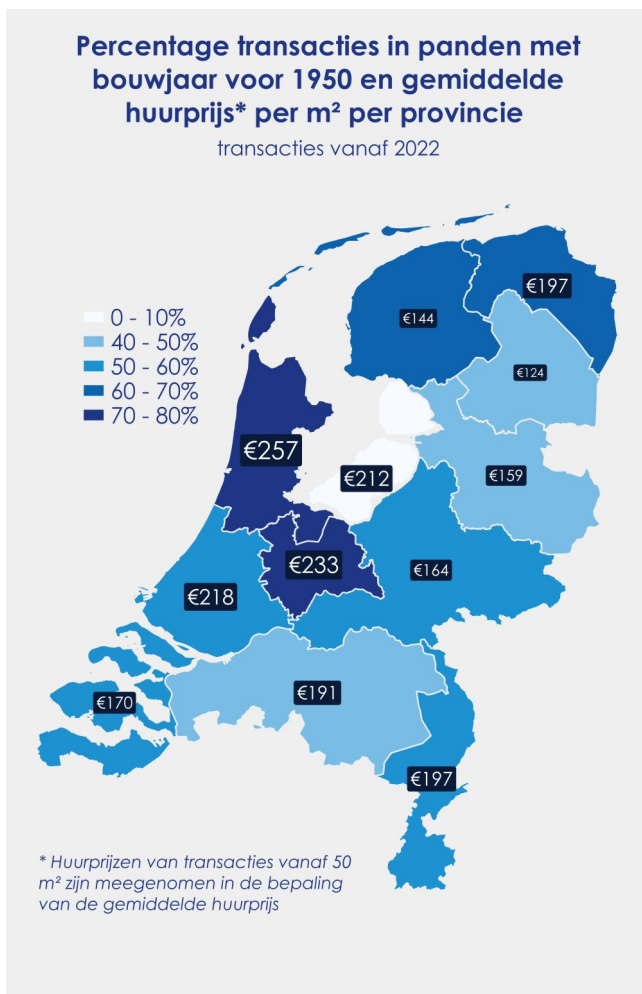
Wat leert de ervaring van de lokale makelaar?

De reden dat er weinig belangstelling is voor energielabels op de winkelruimtemarkt heeft verschillende oorzaken. Zo vertelt Sjoerd Heusinkveld, bedrijfsmakelaar bij Strijbosch Thunnissen Makelaars in Nijmegen, dat eigenaren van winkelpanden vaak niet eens weten dat hun pand een energielabel moet hebben bij aanmelding voor verkoop of verhuur. Daarnaast wordt winkelruimte in tegenstelling tot kantoorruimte vaak casco opgeleverd. Hierdoor heeft de eigenaar van een winkel minder impuls om energiezuinige maatregelen te nemen voor de winkelruimte, wanneer deze toch casco wordt opgeleverd en er dus minder in het pand zelf wordt geïnvesteerd door de eigenaar.

Nils van den Berg, bedrijfsmakelaar bij Ooms Makelaars in Rotterdam, voegt daaraan toe dat verhuurders van winkelruimte simpelweg minder bereid zijn om te investeren in de energiezuinigheid van hun winkelpand. Dit geldt voornamelijk voor kleinere winkelruimte in de winkelstraten in de binnenstad. Het investeren in energiezuinige maatregelen is voor



Figuur 5



Figuur 6

winkelvastgoed namelijk een stuk minder rendabel dan op de kantoren- en woningmarkt. Het hebben van een energiezuiniger label is voor eigenaren en huurders mooi meegenomen maar niet waard om voor te investeren.

De ervaring van makelaars laat zodoende zien dat het type energielabel van een winkelpand weinig tot geen invloed heeft op de huurprijs. Daarom zal het een uitdaging worden om aan de eventuele verplichtingen van 2025 te voldoen.

Concluderend blijkt uit dit onderzoek dat hoewel huurders van winkelruimte wel enige waarde hechten aan het energielabel van een pand, het niet de belangrijkste factor is bij het kiezen van een nieuwe locatie. Het lijkt er zelfs op dat minder zuinige energielabels gemiddeld een hogere huurprijs per vierkante meter opleveren. Dit komt door de vraag naar aantrekkelijke winkelpanden op drukbezochte locaties, die vaak in historische binnensteden zijn en daardoor oudere, minder energiezuinige panden bevatten. Daarnaast is er nog relatief weinig aandacht voor energielabels onder verhuurders en huurders op de winkelruimtemarkt.





Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl

030 307 89 00

© Copyright 2023



Marijn Haanappel

Research Manager

Dynamis



Daan Bruinekreeft MSc

Research Consultant

Dynamis

