

Aan: College B&W Assen
t.a.v. de heer drs R. Leemrijse
Postbus 30018
9400 RA Assen

Assen, 20 januari 2019

Betreft: **informatie over verloop van winkelhuurprijzen binnenstad Assen**

Geachte heer Leemrijse,

In oktober 2018 is het Werkplan Binnenstad in de gemeenteraad besproken. Onder andere is daarbij vanuit de raad aan u gevraagd om het verlagen van huurprijzen ook als speerpunt te benoemen.

Zonder op deze plaats een beschouwing te geven op de vraag wat voor een binnenstad als Assen gezonde huurprijsniveaus zijn, willen wij u wel graag informeren over het feitelijk verloop van winkelhuren in de binnenstad van Assen.

De neerwaartse bijstelling van winkelhuurprijzen is sinds 2012 gaande, en duurt op dit moment nog voort. Dit is uiteraard ook een landelijk beeld, maar in de binnenstad van Assen is dit sterker aan de orde dan in vergelijkbare steden, waarover meer in deze brief.

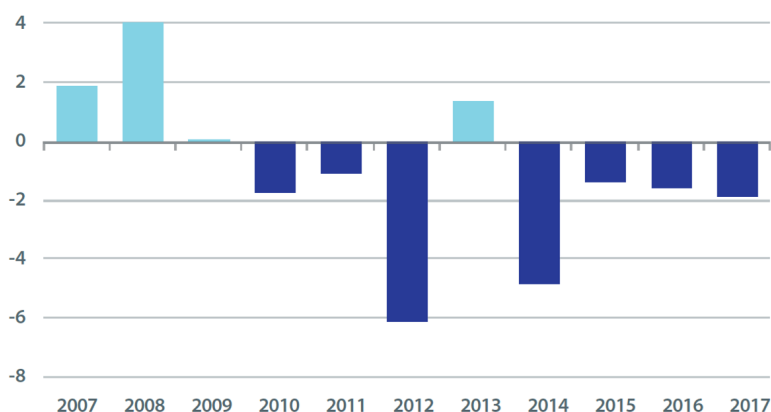
Landelijk beeld

Allereerst het landelijk beeld. Sinds 2010 zijn gemiddeld-landelijk de winkelhuurprijzen, met uitzondering van 2013, in alle jaren gedaald.

Op onderstaande grafiek, uit het Rabo Vastgoedbericht 2018, is te zien dat, simpel opgeteld, tot en met 2017 in totaal een daling van 17% heeft plaatsgevonden. In 2018 heeft deze trend doorgezet.

Figuur 6: Huurgroei winkelruimte in procenten

Bron: Calcasa, bewerking Rabo Real Estate Finance



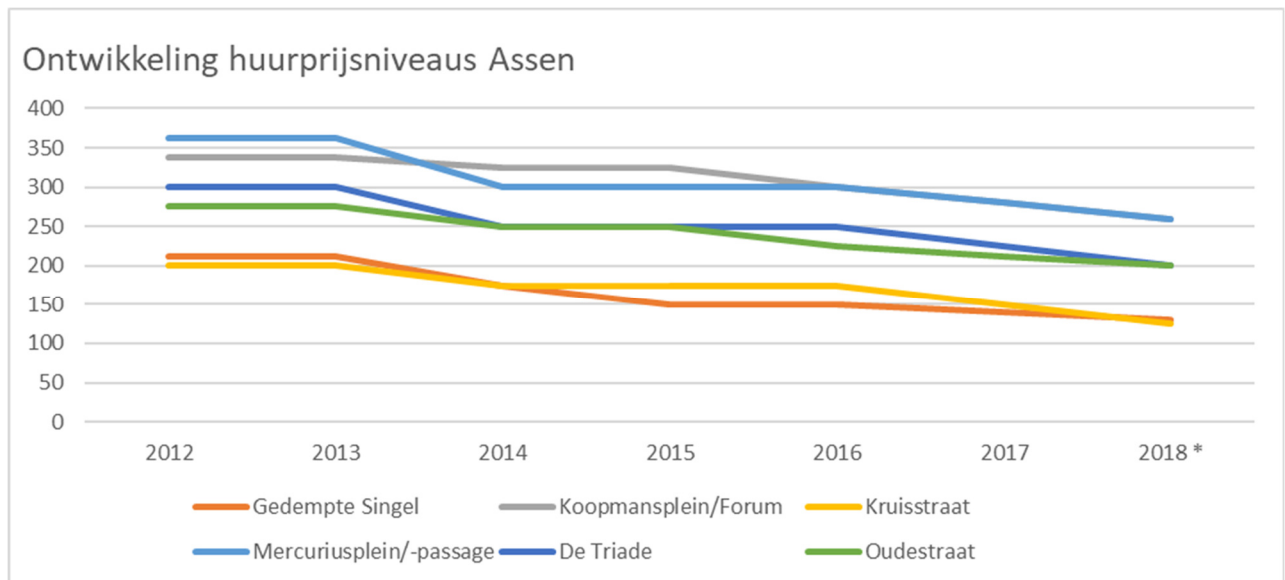
Bron: Rabo Real Estate Finance, Vastgoedbericht 2018, p.66

Specifieker beeld van Assen

Voor een specifiek beeld van Assen halen wij twee verschillende bronnen aan.

FGH Bank / Rabo Real Estate & Finance – Vastgoedberichten 2012 t.m. 2018

Allereerst hebben wij achtereenvolgende jaarrapporten van FGH Bank ¹ resp. Rabo Real Estate & Finance geraadpleegd, en de cijfers uit de factsheets op een rij gezet. In die factsheets is steeds een bandbreedte van huurprijzen gegeven voor specifieke winkelstraten in de binnenstad van Assen. Het verloop van de gemiddelde winkelhuren per straat (in €/m²) over de jaren is te zien in onderstaand diagram.



Bron: FGH Bank / Rabo Real Estate & Finance, Vastgoedberichten 2012 t.m. 2018. Grafiek: VVAC

Wanneer bovenstaand verloop als index wordt uitgedrukt (2012 = 100), dan levert dat het volgende beeld:

Ontwikkeling huurprijsniveaus Assen: geïndexeerd (2012 = 100)							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Gedempte Singel	100	100	82	71	71	66	61
Koopmansplein/Forum	100	100	96	96	89	83	77
Kruisstraat	100	100	88	88	88	75	63
Mercuriusplein/-passage	100	100	83	83	83	77	72
De Triade	100	100	83	83	83	75	67
Oudestraat	100	100	91	91	82	77	73

* cijfers 2018 komen in april '19 beschikbaar

Bron: FGH Bank / Rabo Real Estate & Finance, Vastgoedberichten 2012 t.m. 2018. Tabel: VVAC

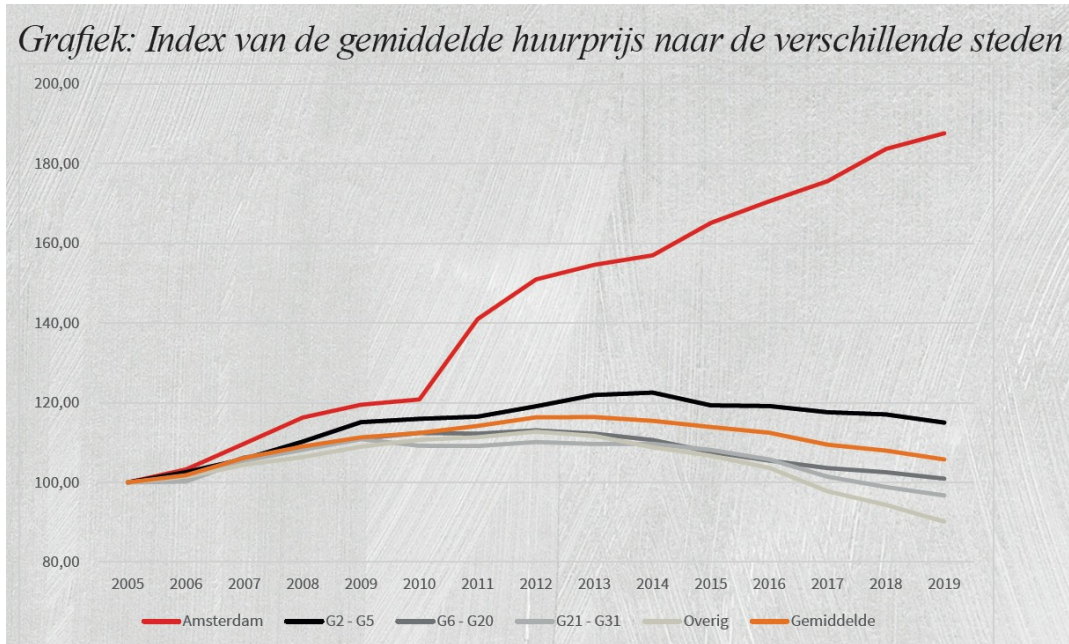
Volgens de rapportages van Rabo Real Estate & Finance zijn, verschillend per winkelstraat, de huurprijzen sinds 2012/2013 tot 2018 gedaald:

- met ca. 25% rond Koopmansplein/Forum en Mercuriusplein,
- met ca. 27% in de Oudestraat en
- met ca. 38% in de Kruisstraat / Gedempte Singel.

¹ FGH Bank is in 2017 opgegaan in Rabo Real Estate & Finance

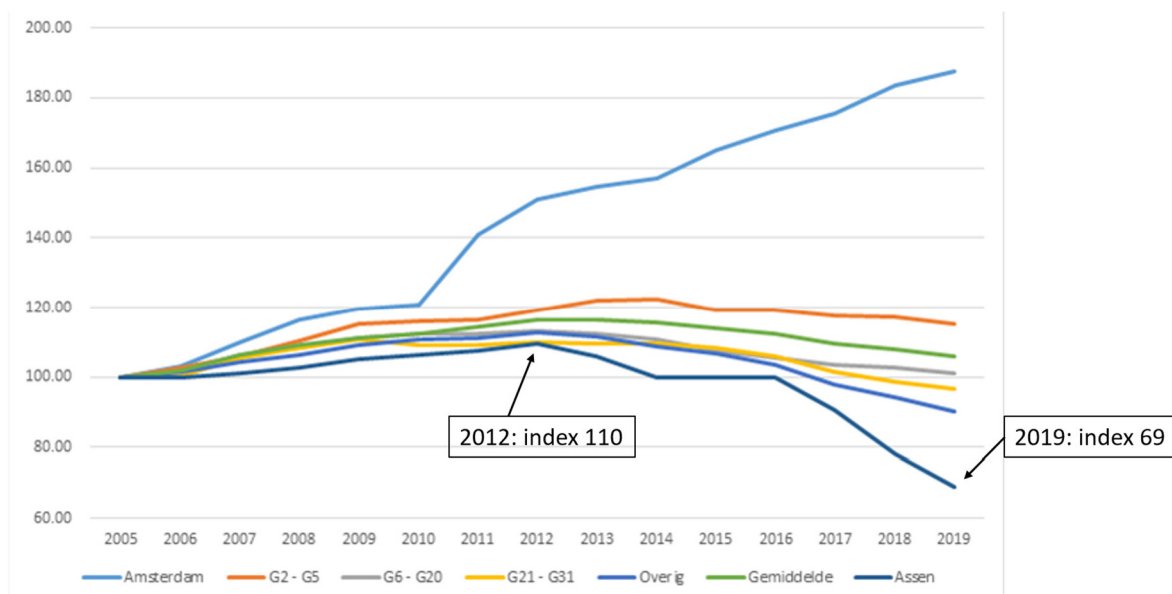
Jones Lang LaSalle, Huurprijzenspecial 2019

Van zeer recente datum is de Huurprijzenspecial 2019 van de researchafdeling van vastgoedadviseur Jones Lang LaSalle. In die publicatie is een index-tabel opgenomen van de ontwikkeling van winkelhuurprijzen van 2005 tot 2019: a) in Amsterdam (=buitencategorie), b) de overige 'grote steden', c) de G6-G20, d) de G21-G31, en e) 'overige steden'. Assen valt in de laatste categorie. Zie hieronder dit gecombineerde landelijke overzicht.



Bron: Jones Lang LaSalle, Huurprijzenspecial 2019

Naar aanleiding van dit overzicht hebben wij bij de researchafdeling van Jones Lang LaSalle de onderliggende cijfers opgevraagd voor Assen. Die hebben wij ontvangen en daaruit komt het onderstaande beeld:



Bron: Jones Lang LaSalle, afd. research

Jone Lang LaSalle geeft op dat de getoonde index hun monitor weergeeft van twee locaties, te weten Mercuriusplein en Koopmansplein – vanuit retailperspectief het 'A1-winkelgebied' in Assen.

Op de genoemde locaties is de huurprijsindex tussen 2012 en 2019 gedaald van 110 naar 69, oftewel met ruim 37%.

Beschouwing 1: de markt doet zijn werk

Huurprijzen worden bepaald door de markt, door vraag en aanbod, door het investeringsklimaat in een stad, door omzetprognoses, door veranderend koopgedrag etc. In Assen is een duidelijke trend van dalende huurprijzen, die sterker neerwaarts is dan in vergelijkbare plaatsen.

De verhuurmarkt reageert absoluut op de veranderde vraag. De huurprijzen in Assen zullen naar verwachting ook nog wel een tijd blijven dalen, aangezien huurprijsontwikkeling altijd na-ijlt op de conjunctuur. Dit wordt verklaard door:

- Het feit dat de 'oude' huurprijzen vaak nog enkele jaren vastliggen in bestaande huurcontracten. Pas bij een nieuw contract wordt een nieuwe prijs uitonderhandeld;
- Het feit dat bij huurprijsherzieningen (bij verlenging van bestaande contracten) altijd gekeken wordt naar de huurprijsontwikkeling in de voorbije jaren ².

Daarnaast zien we steeds vaker combinaties van lagere vaste huurprijs, met een 'kop' die wordt bepaald door een vooraf overeengekomen drempel voor het omzetriveau van de huurder, oftewel omzethuur ³.

In 2017/2018 is in Assen een sterke stijging te zien geweest van het aantal verhuurtransacties aan kleinere winkelhuurders. Zie bijgesloten pagina uit 'Sprekende Cijfers' van Dynamis. Het aantal transacties met kleinere winkelhuurders is ten opzichte van het voorgaande jaar gestegen van 10 naar 16 (plus 60%). Deze toename houdt rechtstreeks verband met de gedaalde huurprijsniveaus.

Beschouwing 2: wat is de betekenis van lagere huurprijzen

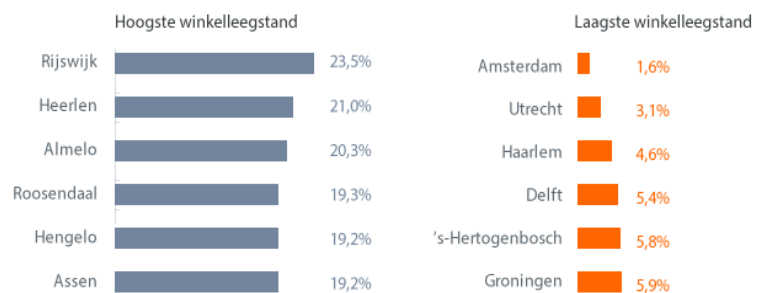
Lagere huren zijn positief voor de mogelijkheden voor kleinere huurders en voor nieuwe concepten. Lagere huren zijn echter ook een indicatie van de lagere omzetspotentie die aan een plek wordt toegekend. En lagere huren kunnen een rem zetten op de mogelijkheden die eigenaren hebben om te investeren in de vernieuwing van het vastgoed.

Dit is snel gezegd, maar hiermee willen wij aangeven dat het niet enkel positief is wanneer huurprijzen in een stad fors dalen (en fors dan in vergelijkbare steden). Wij begrijpen de zorg die in de raad is geuit. Maar het onderwerp ligt genuanceerd en het heeft meer kanten. Graag zijn wij bereid om hier verdiepend met u over te spreken.

In elk geval denken wij dat Assen er niet in negatieve zin 'uit moet springen', zoals onder andere wel het geval is met dat andere marktgegeven: leegstand. In het lezenswaardige Rabo Vastgoedbericht 2018 wordt Assen gepresenteerd in de landelijke top 6 van steden met de hoogste leegstand in het hoofdwinkelgebied. Samen met u maakt VVAC zich er sterk voor dat Assen uit dit soort lijstjes verdwijnt.

Bron: Rabo Vastgoedbericht 2018

Figuur 3: Top 6 gemeenten
met hoogste en laagste winkelleegstand in hoofdwinkelgebied (> 60.000 m2 vwo)



Bron: Locatus, bewerking Rabo Real Estate Finance

² Deze systematiek ligt besloten in de Huurwet

³ Pas bij omzet boven een x niveau wordt er een flexibel deel aan de huurprijs toegevoegd

Tenslotte

Wij vertrouwen hiermee een zinvolle bijdrage te hebben gedaan aan uw beeld van de ontwikkeling van winkelhuurprijzen in Assen en enige achtergrond hierbij.

Graag blijven wij hierover met u in gesprek, aangezien het komen tot een compact kernwinkelgebied – als onderdeel van een aantrekkelijke binnenstad van Assen – ons aan elkaar verbindt.

Met vriendelijke groet,

Vereniging Vastgoedeigenaren Assen Centrum

ir. Caspar Wortmann MRICS
voorzitter

Bijlagen:

- Pagina 'Assen' uit Spreekende Cijfers Winkelmarkten 2018, Dynamis / Lamberink Bedrijfsmakelaars
- Winkelparagraaf uit Rabo Vastgoedbericht 2018

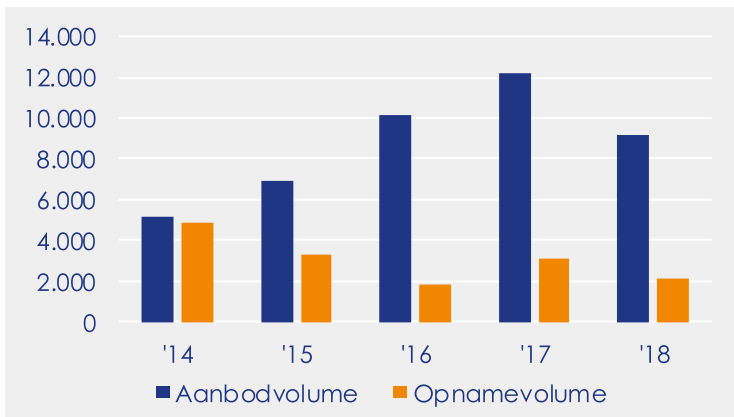
Kopie aan:

- gemeente Assen, programmamanager binnenstad R. Klompmaker
- Vaart in Assen, bestuur
- Vaart in Assen, regisseur K. Vosjan

Het hoofdwinkelgebied van Assen heeft in het afgelopen jaar te kampen gehad met een sterke afname van het opnamevolume. De mogelijke realisatie van het Factory Outlet Center (FOC) sorteert nog steeds effect op het winkelgebied van de stad. De grotere retailers wachten de uitkomst van de plannen af en stellen zo het openen van een vestiging in het centrum uit. Met als gevolg dat tussen medio 2017 en medio 2018 bijna een derde minder vierkante meters winkelruimte zijn verhuurd of verkocht dan in het jaar hiervoor. In totaal heeft slechts 2.200 m² winkelruimte een nieuwe gebruiker gekregen. Ter vergelijking, in 2014 namen retailers nog bijna 5.000 m² aan winkelruimte op. **Bij de kleinere winkelpanden is de dynamiek hoger. Ondanks het afgenomen opnamevolume, is het aantal transacties namelijk toegenomen. In de voorgenoemde**

periode zijn zestien nieuwe winkels geopend in het hoofdwinkelgebied, dit zijn zes transacties meer dan in het voorgaande jaar.

Het aanbodvolume bedraagt 1 juli 2018 slechts 9.200 m², deze dalende trend wordt bevestigd in het leegstandscijfers van Locatus. Waar vorig jaar nog sprake was van een leegstand van 22%, is er in het hoofdwinkelgebied van Assen dit jaar één procentpunt minder winkelleegstand. De afname van de leegstand vindt echter voornamelijk plaats in het A-segment. Een groter aantal winkels op C-locaties staat medio 2018 leeg in vergelijking met een jaar eerder. Vorig jaar had slechts 14% van de winkels in het C-segment geen gebruiker, dit jaar is dat opgelopen naar maar liefst 21%.



9.200 m²

Aanbod per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-25%

Vershil op
jaarbasis

2.200 m²

Opname per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-30%

Vershil op
jaarbasis

21%

Leegstand van het
winkeloppervlakte
22% in 2017

19%

Leegstand van het
aantal winkels
19% in 2017

13%

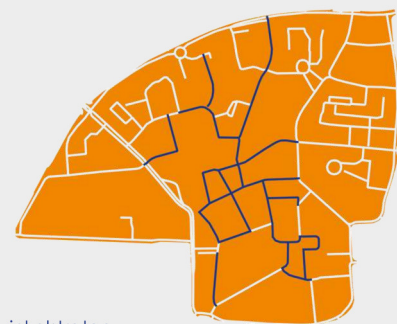
Leegstand van het
aantal winkels op
A1-locaties

21%

Leegstand van het
aantal winkels op
C-locaties

Bron: Locatus

Legenda
— Hoofdwinkelstraten



Een uitgave van:
Lamberink Bedrijfsmakelaars
Javastraat 10 - 18
9401 KZ Assen
bedrijfsmakelaars@lamberink.nl
lamberink.nl

Partner in Dynamis

Rabo Vastgoedbericht 2018

- Winkels

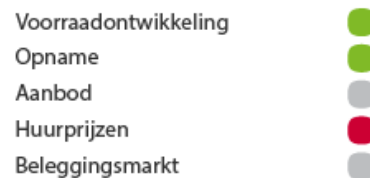
Zowel retailers als consumenten kiezen voor de sterkste winkelgebieden in grotere winkelsteden. Hierdoor zien middelgrote steden en stadsdeelcentra hun regionale positie afnemen en neemt (structurele) leegstand toe. Door de groeiende internetverkopen is bovendien minder fysieke winkelruimte nodig. Juist nu is het noodzakelijk om te investeren in de kwaliteit van winkelgebieden en overtollige winkelmeters uit de markt te halen. Op deze manier blijven kansrijke centra aantrekkelijk. De Rabobank helpt gemeenten en ondernemers hierbij via het platform 'De Nieuwe Winkelstraat'.

Vooruitzichten

Totaalbeeld



Deelfactoren



- De huurprijzen liggen meer in lijn met de omzet en ook de groeivoorzichten zijn positief. In 2018 verwacht de Rabobank een groei van de non-food retailomzet van 3,4%.
- Hoewel het online-aandeel stijgt, zal ook in de nabije toekomst het merendeel van onze aankopen in fysieke winkels plaatsvinden. Winkels blijven dus belangrijk, maar de overcapaciteit aan winkelmeters is een uitdaging. Aanloopstraten, maar ook kleine concentraties van winkels zoals winkelstrips en oudere PDV-locaties, zijn vaak niet toekomstbestendig.
- Met name middelgrote steden zien hun regiofunctie afnemen, kampen met structurele leegstand en verliezen aan kwaliteit. Provincies en gemeenten pakken steeds vaker de regie om deze structurele leegstand te bestrijden door hoofdwinkelgebieden te versterken en overcapaciteit her te bestemmen.
- Wij verwachten dat de winkelleegstand in 2018 wederom licht zal afnemen. Mede dankzij de positieve economische ontwikkeling, transformatie en de toenemende betrokkenheid van gemeenten.

- De vraag naar winkelruimte en het huurprijsperspectief zijn afhankelijk van de locatie. In het merendeel van de winkelgebieden zullen de huren stabiliseren. Alleen in binnensteden met weinig leegstand zijn in 2018 hogere huren mogelijk.
- Door het relatief beperkte aanbod van hoogwaardig winkelvastgoed blijven de aanvangsrendementen onder druk staan. In de populairste winkelstraten lijkt met een aanvangsrendement van 3,0% de top bereikt, waardoor beleggers zullen uitwijken naar andere binnensteden en sterke wijkwinkelcentra. Op secundaire winkellocaties zullen de aanvangsrendementen oplopen.
- Beleggers moeten alert blijven om door de beleggingsdruk niet te veel te betalen in minder kansrijke winkelgebieden. Contracthuren zijn niet altijd marktconform. Wanneer deze terugvallen naar de markthuurlen en de rente weer gaat stijgen, zal zowel het directe als het indirecte rendement tegenvallen.

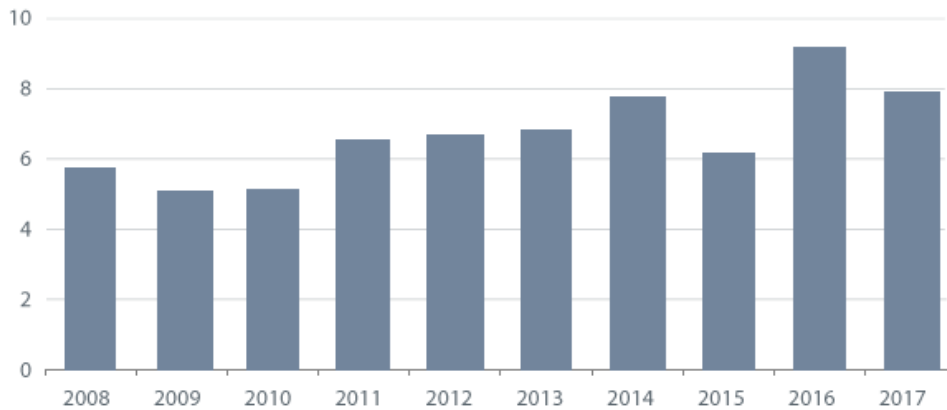
Gebruik en voorraad

Businessmodel retailers bepaalt de vraag naar winkelruimte

De fors stijgende omzet van online retail heeft gevolgen voor de fysieke winkelstraat. De consument kan op ieder moment van de dag aankopen doen. Een winkel bezoeken is geen noodzaak meer, maar een optie. De keuze is tussen het gemak van de webshop en de toegevoegde waarde (service en beleving) van een fysieke winkel. Om op elk moment in de behoefte van de consument te kunnen voorzien, is een omnichannelstrategie onmisbaar. Daarom zien we ook pure webspelers als Coolblue fysieke winkels openen. Supermarkten, bouwmarkten, IKEA en Decathlon openen juist stadswinkels om het aantal verkoopmomenten en de klantbinding te vergroten. Retailers zijn dus constant op zoek naar vernieuwing in hun businessmodel. Dat leidt ook tot een dynamische huisvestingsvraag.

Figuur 1: Opname

in 100.000 m² winkelruimte per jaar



Bron: Calcasa, bewerking Rabo Real Estate Finance

Meer vertrouwen, minder winkelopname

De Nederlandse detailhandel profiteert al enkele jaren van een snel verbeterend consumentenvertrouwen. Hierdoor is de omzet sinds 2014 toegenomen en neemt het aantal faillissementen af. De positieve economische omstandigheden en het beschikbaar komen van grote winkelmeters in voormalig V&D-panden leidden in 2016 tot een recordopname van winkelruimte. Doordat zulke grootschalige transacties in 2017 ontbraken, is de opname van winkelruimte in dat jaar met 15% afgenomen. Het opnamevolume ligt met 786.000 m² in lijn met eerdere jaren. Onder de grote steden is alleen in Utrecht en Rotterdam het

Figuur 2: Percentage winkelleegstand

per gemeente



% leegstand

0,0% 19,2%

Bron: Locatus, bewerking Rabo Real Estate Finance

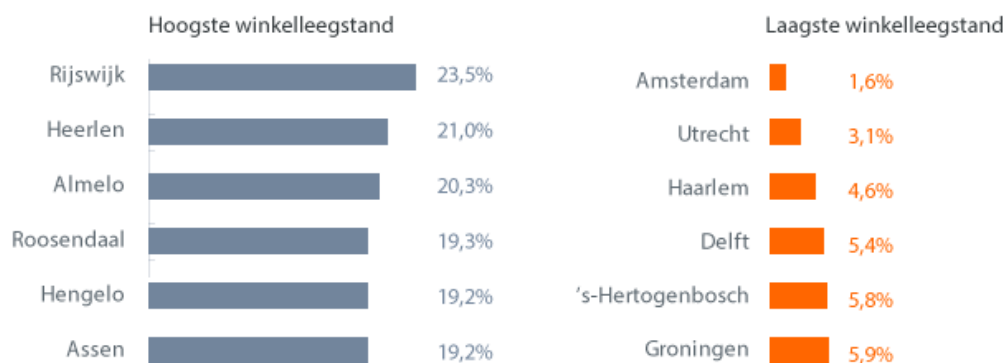
opnamevolume gestegen, doordat Hudson's Bay hier pas in 2017 huurcontracten afsloot. Daarnaast kwam in Utrecht het nieuwe Leidsche Rijn Centrum op de markt, waar in 2017 al 17.000 m² is opgenomen.

Leegstand daalt, maar structureel deel neemt toe

Mede dankzij de stijgende detailhandelsomzet neemt de winkelleegstand af. In 2017 daalde de leegstand met 616 verkooppunten, waarmee de gemiddelde leegstand in Nederland momenteel 7,6% bedraagt. De structurele leegstand (minimaal drie jaar leeg) is daarentegen in twee jaar tijd met 441 verkooppunten toegenomen tot 4.100. Meer dan een kwart van het leegstaande winkelvastgoed wordt dus al langer dan drie jaar niet gebruikt.

Figuur 3: Top 6 gemeenten

met hoogste en laagste winkelleegstand in hoofdwinkelgebied (> 60.000 m² wvo)



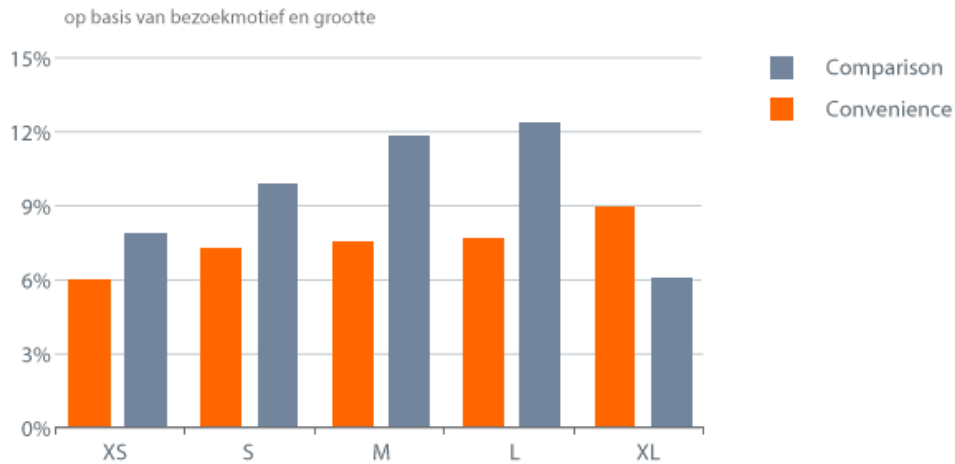
Bron: Locatus, bewerking Rabo Real Estate Finance

Gemak versus recreatief winkelen

De onderlinge verschillen tussen provincies en steden zijn groot. De leegstand in winkelgebieden voor de dagelijkse boodschappen (convenience) ligt stukken lager dan in centra voor vergelijkende boodschappen (comparison). Dit komt doordat de invloed van internetverkoop op winkels voor de dagelijkse boodschappen nog beperkt is. De leegstand neemt toe naarmate de omvang van het winkelgebied voor

de dagelijkse boodschappen groter wordt. De verklaring hiervoor is dat het aandeel winkels in de branche mode en luxe hier hoger is.

Figuur 4: Leegstand in winkelgebieden



Bron: Locatus, bewerking Rabo Real Estate Finance

In de hoofdwinkelgebieden van middelgrote en grote steden (comparison M en L) is de winkelleegstand met 11,9 en 12,4% bovengemiddeld hoog. Leegstaande winkelruimtes worden hier moeilijker ingevuld. In veel middelgrote steden zijn simpelweg te veel verkooppunten in verhouding tot het verzorgingsgebied. Hoewel de leegstand landelijk gezien iets afneemt, kampen nog veel gemeenten met vraagstukken rondom winkellocaties. Dat vraagt om een oplossing, en functieverandering is dan vaak een goede optie. De lagere leegstand komt namelijk vooral doordat het aantal winkels is afgenomen.

Beleggingsmarkt en prijzen

Winsten op grote portefeuilles worden verzilverd

Na een terugval in 2016 verdubbelde het beleggingsvolume in winkelvastgoed vorig jaar tot € 3,5 miljard. Hierbij moet vermeld worden dat één winkelportefeuille goed was voor bijna de helft van het beleggingsvolume. Dit betrof de verkoop van 31 HEMA-, Bijenkorf- en

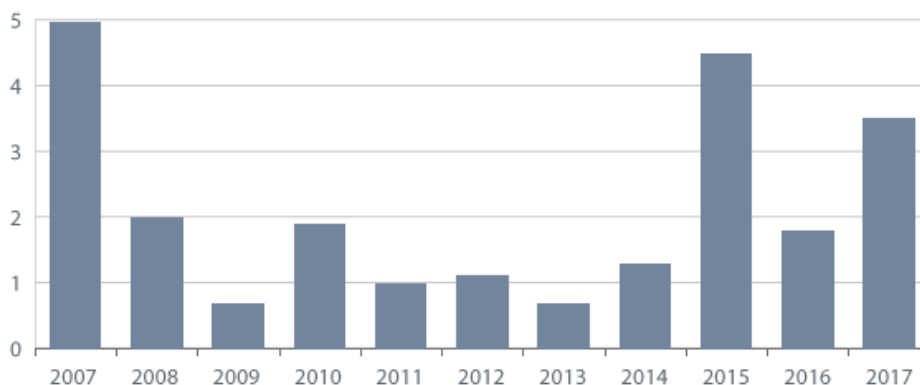
voormalige V&D-panden door IEF Capital aan CBRE Global Investors voor naar schatting € 1,6 miljard.

"Winkeliers focussen zich op de steden met een regionale functie."

Waar in 2016 grote portefeuilletransacties nog ontbraken, zagen we in 2017 verschillende portefeuilles met wijkwinkelcentra, woonboulevards, supermarkten en bouwmarkten van eigenaar verwisselen. Ook de verkoop van Rosada Factory Outlet in Roosendaal (€ 65 miljoen) droeg vorig jaar bij aan het hoge investeringsvolume. De grootste single-assetdeals betroffen de vestigingen van Hudson's Bay aan het Rokin in Amsterdam (€ 200 miljoen), Topshop in Amsterdam (€ 68 miljoen) en Primark in Rotterdam (€ 42 miljoen).

Figuur 5: Beleggingsvolume

in winkelruimten in miljarden euro



Bron: Real Capital Analytics, bewerking Rabo Real Estate Finance

Huurprijzen en aanvangsrendementen laten wisselend beeld zien

De gemiddelde winkelhuurprijs steeg in 2017 met 1,6% tot € 158,- per m². De ontwikkeling van de huurprijs hangt sterk af van de kwaliteit en toekomstbestendigheid van het winkelgebied. Winkeliers zijn selectief in hun locatiekeuze en focussen zich op de sterke steden met een regionale functie. Huurprijstijgingen lijken zich te beperken tot locaties waar fysieke kwaliteitsverbeteringen plaatsvinden (renovatie van winkelcentra) en de beste winkelstraten in Amsterdam en Utrecht. Daartegenover staan forse huurprijzdalingen in met name aanloopstraten.

"We zien de interesse in winkelvastgoed in grote steden buiten de Randstad toenemen."

De bruto aanvangsrendementen laten een vergelijkbaar beeld zien. In de populairste winkelstraten in Amsterdam daalden deze tot 3%. Ook in de andere drie grote steden namen de rendementen af tot een niveau van rond de 4%. Door de beperkte beschikbaarheid van beleggingspanden op deze toplocaties zien we ook de aanvangsrendementen dalen in steden als Eindhoven, Den Bosch, Groningen en Maastricht. De risico's in middelgrote steden buiten de Randstad uiteten zich juist in oplopende aanvangsrendementen tot zelfs boven 10%. Een exacte weerspiegeling van de groeiende tweedeling in winkelvastgoed.

Figuur 6: Huurgroei Winkelruimte



Bron: Calcasa, bewerking Rabo Real Estate Finance

Duurzaamheid

Duurzaamheid gaat waarde winkelvastgoed mede beïnvloeden

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Hierbij ligt een grote uitdaging in het verduurzamen van de bestaande gebouwenvoorraad, omdat die goed is voor een derde van het totale energieverbruik. Nederland werkt stapsgewijs toe naar de energieneutrale doelstelling, door te sturen op een gebouwenvoorraad met minstens energielabel A in 2030. Eind 2016 is hiertoe wetgeving aangekondigd, waardoor kantoren vanaf 1 januari 2023 moeten beschikken over minimaal een C-label. Voor gebouwen met andere functies ontbreekt deze wetgeving nog. Maar de verwachting is dat die zal volgen en dat ook voor winkels (exclusief monumenten) een minimum energielabel gaat gelden.

'Pre-use' en 'in-use' energielabels

Bij verkoop of verhuur van woningen en utiliteitsgebouwen is sinds 2015 een geldig energielabel verplicht. Uitzondering hierop zijn monumenten, religieuze en tijdelijke gebouwen (maximaal twee jaar). Wie niet aan de verplichting voldoet, riskeert een boete die voor rechtspersonen kan

oplopen tot €20.250,- per gebouw. Hier wordt sinds eind 2017 actiever op gehandhaafd.

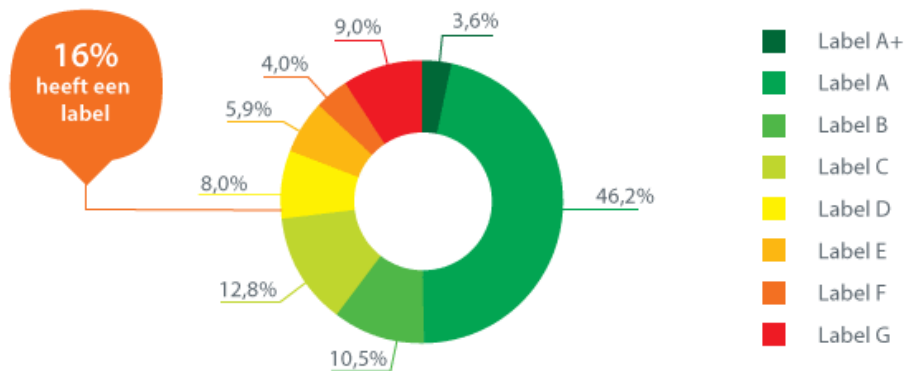
“Winkels met een energielabel zijn relatief ‘groen’: 72% heeft een energielabel C of hoger.”

Omdat winkels doorgaans casco worden opgeleverd, heeft de verhuurder vaak geen invloed op de installaties. Bij winkels is daarom sprake van twee energielabels: een daadwerkelijk in-use label en een pre-use label, waarbij voor installaties een standaardwaarde wordt opgenomen. Het pre-use label is hierdoor in de regel slechter dan het in-use label. Het in-use label is niet verplicht, waardoor afgegeven energielabels voor winkels doorgaans een pre-use label zijn.

Stijging aantal afgemelde energielabels verwacht

Nog maar 16% van de totale winkelvoorraad heeft een afgemeld energielabel. Wij verwachten dat dit aantal de komende jaren sterk gaat stijgen. Kleine winkelgebieden, zoals buurtcentra en kernverzorgende centra hebben de minste afgemelde energielabels. Dit komt vooral doordat hier relatief veel panden in eigen gebruik zijn die niet worden verkocht of verhuurd. Winkelpanden in stadsdeelcentra, grootschalige en perifere detailhandelsvestigingen hebben het vaakst een energielabel. Deze centra zijn doorgaans in het bezit van beleggers, waardoor hier meer verhuur- en verkooptransacties plaatsvinden.

Figuur 7: Verdeling afgemelde energielabels voor winkels



Bron: RVO, BAG, Locatus, bewerking Rabo Real Estate Finance

Energielabel versus energiegebruik

Dankzij naastgelegen winkels en bovengelegen appartementen heeft een gemiddelde winkel relatief weinig verwarmd geveloppervlak dat in contact staat met de buitenlucht. De afgegeven energielabels in de winkelmarkt zijn hierdoor relatief 'groen': 73% heeft een energielabel C of hoger.

Binnensteden hebben door de vele oude panden een lager aandeel (63%) aan groene labels. Bij PDV- en GDV-locaties ligt het aandeel boven de 90%.

De groene energielabels zeggen niet alles over het daadwerkelijke energiegebruik. In het gebruik vallen dan ook veel voordelen te behalen, zoals:

- Ledverlichting beperkt het elektriciteitsverbruik, maar veel winkeliers laten ook buiten sluitingstijd de binnen- en/of buitenverlichting branden.
- Veel winkeldeuren staan open om de drempel voor klanten te verlagen. Een luchtgordijn beperkt dan de verwarmingskosten, maar kost ook stroom. Een automatische entreedeur met geschakeld luchtgordijn is hiervoor een mooie oplossing.

De overheid stuurt al op energiezuinig gebruik door ondernemers te verplichten om erkende energiebesparende maatregelen uit te voeren als deze binnen vijf jaar terug te verdienen zijn. Zo wordt in supermarkten al tot

55% op het elektriciteitsverbruik bespaard door het afdekken van koel- en vriesmeubels. Er zijn verschillende fiscale maatregelen en subsidies die verduurzaming stimuleren.

[Lees meer over de erkende maatregelen](#)

Wat doet de Rabobank

Met de Groenfinanciering financiert de Rabobank duurzame projecten (> € 25.000) tegen een lagere rente. Daarnaast geven we klanten inzicht in de energielabels van hun vastgoedportefeuille. Vervolgens bieden wij oplossingen aan door samen met partners vast te stellen wat precies de benodigde duurzaamheidsmaatregelen zijn en in welk tempo de klant die het beste kan toepassen. Door bijvoorbeeld op investeringsmomenten en bij de onderhoudsplanning slimme keuzes te maken, is al snel veel winst te behalen en zijn onnodige kosten te voorkomen.

"Onze ambitie is om de volledige commercieel vastgoedportefeuille in tien jaar tijd te vergroenen."

De Rabobank beloont verduurzamingsmaatregelen door deze tot 100% te financieren en panden met een beter energielabel meer prijsvoordeel te geven. Zo helpen we onze klanten om de waarde van hun vastgoedportefeuille te behouden – ook op lange termijn. Onze ambitie is om de volledige commercieel vastgoedportefeuille in tien jaar tijd te vergroenen.

Investeer duurzaam met de Rabo Groenfinanciering

Factsheets: alle feiten op een rij

In de factsheets vind je actuele en nauwkeurige cijfers over de winkelmarkt op lokaal niveau. Zoals informatie over de voorraad, opname, aanbod, leegstand en huurprijzen.

- [Factsheet kantoren 2018 \(PDF\)](#)
- [Factsheet huurwoningen 2018 \(PDF\)](#)
- [Factsheet bedrijfsruimten 2018 \(PDF\)](#)
- [Factsheet winkels 2018 \(PDF\)](#)
- [Download het volledige vastgoedbericht \(PDF\)](#)



Sandra Koenraadt

- Vastgoedmarktanalist
- Rabo Real Estate Finance
- [\(06\) 52 85 71 43](tel:0652857143)
- [in/skoenraadt](#)



Jacob Velleman

- Vastgoedmarktanalist
- Rabo Real Estate Finance
- [06 52 85 72 11](tel:0652857211)
- [in/jacobvelleman](#)