

Groenwaarde retailsector

Gemiddeld genomen realiseren gebouwen met een energielabel A++, A+ en A een hogere marktwaarde van 10,3% ten opzichte van de labels D t/m G en ongelabelde gebouwen.

Achtergrond

Vastgoed draagt met 40% aanzienlijk bij aan de totale CO₂-uitstoot. Besparingen op de energieconsumptie van gebouwen hebben dan ook een grote invloed op het behalen van de Nederlandse (en Europese) klimaatdoelstellingen. De overheid is zich hiervan bewust en neemt maatregelen om deze besparing af te dwingen.

De hierdoor toenemende Nederlandse en Europese wet- en regelgeving is een van de redenen waarom steeds meer eigenaren investeren in de verduurzaming van hun vastgoed. Zij lopen hierbij vooruit op wetgeving die in de komende jaren in werking treedt. Daarnaast vindt er een maatschappelijke discussie plaats over klimaatverandering en eisen consumenten in toenemende mate dat retailers zich 'duurzamer' gaan gedragen.

Er zijn meerdere onderzoeken naar de groenwaarde van gebouwen gedaan, waarin de hogere waarde (b.v. huuropbrengsten) inmiddels bewezen is. Voor de retailsector ontbreken deze onderzoeken nog grotendeels, maar nu heeft ING REF i.s.m. de Universiteit van Maastricht ook voor deze sector vast laten stellen dat er een groenwaarde is.

Resultaten

Het onderzoek richt zich op het perspectief van de investeerder en zoekt naar het antwoord op de vraag: "Is het de moeite waard om in verduurzaming te investeren?". De resultaten van het onderzoek zijn samengevat in de onderstaand tabel, waarbij de percentages het verschil laten zien per kenmerk als de overige kenmerken hetzelfde blijven. Dit betekent in het geval van de energielabels het volgende:

Gemiddeld genomen realiseren gebouwen met een energielabel A++, A+ en A een hogere marktwaarde van 10,3% ten opzichte van gebouwen met een lager energielabel.

Uiteraard spelen ook andere factoren een rol bij de waarde van vastgoed, ter illustratie staan die tevens in onderstaande tabel. De conclusie voor wat betreft de groenwaarde is dat er daadwerkelijk een verschil is in het resultaat.

Variabele	%
Green premium A++, A+, A ten opzichte van D-G label en ongelabeld**	+10,3%
Bouwjaar 51-100 ten opzichte van 0-5 jaar oud***	-33,5%
Gewogen gemiddelde duur van het huurcontract (jaren)**	+1,82%
Afstand tot treinstation** (per km)	-0,8%
Micro locatie A, ten opzichte van C***	+147%
Courantheid 'very good' ten opzichte van 'bad'***	+132%
Vastgoedgrootte (per 1% toename in BVO)***	-0,22%

Impact op andere waarden en inkomsten

Naast de impact op de marktwaarde is de impact van een energielabel (A++, A+ en A) onderzocht op de NOI (Net Operating Income), netto huurinkomsten, getaxeerde huurwaarde en het bruto huurinkomen. De resultaten lopen uiteen en bevinden zich tussen +6% tot 10%.

Impact op andere waarden en inkomsten	%
Getaxeerde marktwaarde	+ 10,30%
Net Operating Income	+ 8,50%
Daadwerkelijke huurinkomsten	+ 6,34%
Getaxeerde huurwaarde	+ 9,07%
Er is geen statistische significantie voor het bruto huurinkomen vastgesteld, hoewel de data wel een positieve trend laat zien.	

Implicaties voor de financieringsmarkt

Investeerders en financiers kiezen meer voor gebouwen met een groen premium. Omdat het financieringsrisico (b.v. minder huuropbrengsten) van gebouwen zonder een groen premium toeneemt, is de verwachting dat financiers terughoudend worden in het toekennen van een financiering.

Overig onderzoek

Auteurs	Jaar	Vastgoed	Certificaat/ label	Gemeten prestatie	Impact
Wiley, Benefield, & Johnson	2008	Kantoor	LEED	Huurprijs	+ 15.2% tot 17.3%
			Energy Star	Bezettingsgraad	+ 16.2% tot 17.9%
Fuest & McAllister	2009	Kantoor	LEED	Huurprijs	+ 7.3% tot 8.9%
			Energy Star	Bezettingsgraad	+ 10.2% tot 11%
Eichholtz, Kok, & Quigley	2010	Kantoor	LEED & BOMA	Bezettingsgraad	+ 8%
			BEST	Bezettingsgraad	+ 3%
Brounen & Kok Fuerst & McAllister	2011	Residentieel	EPC	Huurprijs	+ 3% tot 7%
	2011b	Kantoor	LEED & Energy Star	Verkoopprijs	+ 7%
Kok & Jennen	2012	Kantoor	EPC	Verkoopprijs	+ 3.7%
				Huurprijs	+ 4% tot 5%
Chegut, Eichholtz, & Kok	2014	Kantoor	BREEAM	Verkoopprijs	+ 25% tot 30%
				Huurprijs	+ 6% tot 7%
Devine & Kok	2015	Commercieel vastgoed	LEED	Verkoopprijs	+ 1.4% tot 19.7%
				Bezettingsgraad	+ 18% tot 24%
Wijnen & Kok Bernard & Kok	2016	Kantoor	EPC	Huurprijs	+ 2.7% tot 3.7%
	2017	Winkelvastgoed	EPC	Bezettingsgraad	+ 4% tot 9.5%
				Verkoopprijs	+ 8,6% tot 9,1%
				Verkoopprijs	+10,3%

Disclaimer

Deze publicatie is opgesteld namens ING Bank N.V. en slechts bedoeld ter informatie van haar cliënten. ING Bank N.V. is onderdeel van ING Groep N.V. Deze publicatie is geen beleggingsaanbeveling noch een aanbieding of uitnodiging tot koop of verkoop van enig financieel instrument. Deze publicatie is louter informatief en mag niet worden beschouwd als advies. ING Bank N.V. betreft haar informatie van betrouwbaar geachte bronnen en heeft alle mogelijke zorg betracht om er voor te zorgen dat ten tijde van de publicatie de informatie niet onjuist of misleidend is. ING Bank N.V. geeft geen garantie dat de door haar gebruikte informatie accuraat of compleet is. De informatie in deze publicatie kan gewijzigd worden zonder enige vorm van aankondiging. ING Bank N.V. noch één of meer van haar directeuren of werknemers aanvaardt enige aansprakelijkheid voor enig direct of indirect verlies of schade voortkomend uit het gebruik van (de inhoud van) deze publicatie alsmede voor druk- en zetfouten in deze publicatie. Auteursrecht en rechten ter bescherming van gegevensbestanden zijn van toepassing op deze publicatie. Niets in deze publicatie mag worden gereproduceerd, verspreid of gepubliceerd door wie dan ook voor welke reden dan ook zonder de voorafgaande uitdrukkelijke toestemming van de ING Bank N.V. Alle rechten zijn voorbehouden. ING Bank N.V. is statutair gevestigd te Amsterdam, houdt kantoor aan Bijlmerplein 888, 1102 MG te Amsterdam, Nederland en is onder nummer 33031431 ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel. In Nederland is ING Bank N.V. geregistreerd bij en staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank en de Autoriteit Financiële Markten. De tekst is afgesloten op 25 augustus 2017.

Methodologie

In deze studie is een hedonisch regressiemodel gebruikt waarmee de implicaties van het energielabel voor getaxeerde marktwaarde, net operating income, daadwerkelijke huurinkomsten, getaxeerde huurwaarde en het bruto huurinkomen kunnen worden bepaald. Verschillende betrouwbaarheids-controles zijn uitgevoerd om de resultaten van het onderzoek te verifiëren. De voor het onderzoek gebruikte data betreft door ING Real Estate Finance gefinancierde winkels/ winkelcentra in Nederland. Deze database bevat gedetailleerde informatie over financiële karakteristieken alsmede informatie over de technische kwaliteit van de gebouwen en hun omgeving. Het winkelvastgoed wat uitgesloten is van het onderzoek zijn: supermarkten, hypermarkten, en grootschalige gespecialiseerde centra, zoals meubelboulevards. Het onderzoek richt zich met name op regulier winkelvastgoed.

Unieke data

Actuele data voor gerealiseerde huur en marktwaarde

Sterke controle voor locatie- en pandkenmerken

- Walkscore, Afstand tot treinstation en Postcode
- Gebouweeftijd, kwaliteit en grootte

4.128 individuele winkel gebouwen verdeeld over Nederland

- 2.36 miljoen m2

Deze studie is een samenwerking van ING Real Estate Finance met de Universiteit van Maastricht uitgevoerd door Jochen Bernard onder begeleiding van Nils Kok. Meer weten over groenwaarde, zie ook het onderzoek [Groenwaarde kantoorgebouwen](#).