

Verhuurbaarheid niet-duurzame kantoren komt onder druk te staan

16 augustus 2023

De coronacrisis heeft de invoering van 'het nieuwe werken' versneld. Dit speelt mee in het overaanbod aan kantoren op de Belgische en zeker ook de Brusselse huurmarkt. De stijgende energieprijzen spelen bovendien in het nadeel van niet-duurzame panden. Ingenium kan je helpen om je patrimonium te verduurzamen, en het zo aantrekkelijk en rendabel te houden.



Huurders op de kantorenmarkt zoeken maximaal comfort voor hun medewerkers tegen een zo laag mogelijke huurprijs en operationele kost. Vooral de beide financiële aspecten kunnen in de afweging tussen diverse panden zwaar doorwegen. De energiecrisis heeft de zaken nog extra op scherp gezet. En met de uitbreiding van het emissiehandelsstelsel ETS besliste Europa op 18 april 2023 om vanaf 2027 een koolstofprijs aan te rekenen voor fossiele brandstoffen die we gebruiken om gebouwen te verwarmen. Dit zal voor een bijkomende verhoging van de opex-kosten zorgen.

De waarde van een gebouw staat in correlatie tot de huuropbrengst. Nemen we als voorbeeld een pand A dat goed geïsoleerd en piekfijn in orde is, en een pand B in een veel minder goede staat. Als bij A de kosten per m² 100 euro bedragen en de huurprijs 1.000 euro, wordt het pand tegen 1.100 euro/m² in de verhuurmarkt gezet. Als bij B de kosten per m² echter 300 euro bedragen, blijft er nog slechts 800 euro huuropbrengst over als de verhuurprijs gelijk blijft. De verhuurder van pand B is dus zowel op de korte termijn – huuropbrengst per maand – als op de lange termijn in het nadeel.

Nu lijkt het alsof bij eenzelfde huurprijs de huurder zich alleen op andere aspecten – zoals ligging, totale oppervlakte, bereikbaarheid,... – zal baseren om een keuze te maken tussen A en B. Als echter zoals in het voorbije jaar de energieprijzen sterk stijgen, gaan de operationele kosten voor de huurder van pand A flink de hoogte in. Wie op het punt staat om van locatie te veranderen of voor het eerst een locatie wil huren, zal uiteraard niet kiezen voor een pand dat op energetisch vlak slecht scoort. En een huurder met een lopend huurcontract zal er alles aan doen om binnen de vastgelegde budgetten te blijven. Bij stijgende operationele kosten kan dan de vraag komen om de huurprijs naar beneden te herzien. In beide gevallen trekt de eigenaar van pand B in het voorbeeld aan het kortste eind. Het mag duidelijk zijn: de huurder is vandaag aan zet, want er is keuze genoeg. Maar de eigenaar moet uiteraard niet lijdzaam toezien en kan beter anticiperen op de toekomst.

Aan de hand van energiestudies van de bouwschil en de technische installaties geeft Ingenium patrimoniumeigenaars en -beheerders advies over wat de juiste stappen zijn om op korte termijn niet-duurzame panden opnieuw performant te maken, en op langere termijn te evolueren richting CO₂-neutraliteit. We zetten een traject op dat gebaseerd is op de TCO en dat rekening houdt met zowel capex- als opex-kosten. Duurzame investeringen doen, is alvast een slimmere zet dan ongunstige panden enkel nog aan (heel) lage prijzen of in de toekomst zelfs helemaal niet meer verhuurd te krijgen.

Meer weten over dit project en/of de mogelijkheden om jouw project te verduurzamen? Neem contact op met onze expert Dietrich Schildermans: dietrich.schildermans@ingenium.be – 050 40 45 30.