

Hoe de juiste technieken en gebouwschil uw pand naar een hoger huursegment kunnen tillen

04 december 2023

In het overaanbod aan kantoren en retailpanden op de Belgische en zeker ook de Brusselse huurmarkt spelen de stijgende energieprijzen in het nadeel van niet-duurzame panden. Een gebrekkige bouwschil en verouderde technische installaties verlagen bovendien ook het comfort voor de gebruiker. 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.

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.

Maar er speelt nog een ander, minstens even belangrijk punt. Als het comfort door slechte isolatie of niet-optimale installaties te wensen overlaat, kan de huurder van het pand twee kanten op. Ofwel verhoogt hij het comfort, maar moet hij daarvoor meer energie verbruiken. Daardoor stijgen uiteraard de operationele kosten. Ofwel houdt hij zijn operationele kosten onder controle, maar daalt het comfort voor wie er werkt. Zo wordt de kloof steeds groter tussen high end panden – die met duurzame ingrepen en de beste energetische installaties maximaal comfort kunnen garanderen – en panden van lagere kwaliteit die een stuk goedkoper in de markt kunnen worden gezet, maar waar het comfort verre van optimaal is.

Als verhuurder is het dus belangrijk om niet alleen de juiste markt te kiezen, maar er ook voor te zorgen dat je patrimonium helemaal afgestemd is op en tegemoetkomt aan de wensen en eisen van de huurders-gebruikers op die markt.

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 jónw project te verduurzamen? Neem contact op met onze expert Dietrich Schildermans: dietrich.schildermans@ingenium.be – 050 40 45 30.