

Hoe behoud je door de juiste duurzame keuzes de waarde van je professioneel vastgoed?

15 januari 2024

De Belgische (ver)huurmarkt van professioneel vastgoed zoals kantoren en retailpanden staat onder druk. Het ruime aanbod geeft potentiële huurders de mogelijkheid om kieskeuriger te zijn. Hoe kunnen eigenaars hun patrimonium aantrekkelijk, rendabel en waardevast maken? Ingenium kan helpen om gebouwen te verduurzamen, en daarbij op korte en op lange termijn de juiste keuzes te maken.



Huurders op de professionele markt 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. 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.

Bedrijven die panden huren moeten bovendien steeds vaker zelf aantonen dat ze op een groene, duurzame manier werken, en die panden spelen daar uiteraard een belangrijke rol in. Voor de verhuurder is het behalen van een duurzaam label dus een troef omdat het verhuurde gebouw daardoor aantrekkelijker wordt – lees: een betere prijs haalt – op de markt. En tegelijk verhogen de duurzame investeringen de waarde van het gebouw op de lange termijn.

Het mag duidelijk zijn: de huurder is vandaag aan zet, want er is keuze genoeg. Maar tegelijk moet de eigenaar niet lijdzaam toezien en kan hij beter anticiperen op de toekomst.

Is bijvoorbeeld je verwarmingsketel aan vervanging toe? Maak dan van dat moment gebruik om het plaatje ook ruimer te bekijken. 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 niet-duurzame panden op korte termijn 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.

De valkuil is om bij elke ingreep te kiezen voor een zo laag mogelijke capex-kost. Het is echter ook belangrijk dat een capex-investering tegelijk leidt tot een vermindering van de opex-kosten, aangezien dit de aantrekkelijkheid van een pand voor de huurder sterk meebepaalt (zie hoger). Door te investeren in

performantere en duurzamere installaties, kun je operationeel meer besparen. Daardoor wordt niet alleen de energetische terugverdientijd korter, maar tegelijk verhoogt ook de waarde van je gebouw op de lange termijn. Duurzame investeringen doen, is dus alvast een slimme 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 j uw project te verduurzamen? Neem contact op via info@ingenium.be of 050 40 45 30.