

Hoe onderhandel ik als huurder over verduurzaming van ons pand?

03-09-2013 10:37

Iedere gebouweigenaar zou blij moeten zijn met zo'n huurder. Een goed pand dient ieders belang: eigenaar, belegger, gebruiker, gemeente, enzovoort. Het is wel belangrijk om helder aan te geven wat er verbeterd zou kunnen worden. Energieneutraliteit en een gezonde werkomgeving zijn daarbij belangrijke thema's.

Je komt veel te weten wanneer medewerkers een lijst opstellen met verbeterpunten. Mensen komen mogelijk met klachten over het binnenklimaat (te warm in de zomer, te koud in de winter), tocht, een bedompte sfeer, gebrek aan daglicht en een aantal lichamelijke ongemakken die daarbij horen.

Als gebruiker heb je veel invloed; er is immers sprake van een vraagmarkt. De belegger is sterk gebaat bij een tevreden huurder, zeker in tijden van recessie en massale leegstand. Een goed verhuurd en verbeterd pand behoudt zijn waarde veel beter. Daarom is investeren een logische stap.

Gezondheid en comfort belangrijk

Diverse onderzoeken tonen aan dat kantoorgebruikers – naast energiebesparing – gezondheid en comfort als belangrijkste duurzaamheidsaspecten ervaren. Voldoende daglicht en koeling zonder blazende aircosystemen worden daarbij regelmatig genoemd als comfortverhogend. Verduurzamen van vastgoed is praktisch en concreet te maken door een goede afstemming tussen gebruiker en eigenaar. Zo is er de grootste kans dat investeren in duurzame en energiebesparende maatregelen het verschil maakt tussen een verhuurbaar en een onverhuurbaar pand.

De servicekosten, waaronder kosten voor het energieverbruik, zijn een belangrijke tool om een energiezuinige verbouwing te realiseren. Hierop wordt namelijk geen rendement gemaakt door de verhuurder. De baten uit energiebesparing zouden de uitgaven voor de verbouwing moeten kunnen dekken. Met energiebesparende maatregelen gaan immers de energiekosten omlaag, terwijl er aan de andere kant wel investeringen voor nodig zijn. Er is hier sprake van een win-win situatie!

Afspraken op een rij

Maar maak wel goede afspraken over de verdeling van de lusten en de lasten. Dat kan op meerdere manieren; en dan denken we niet aan de nu zo gebruikelijke huurvrije periodes die worden aangeboden, maar aan verbetering van de bestaande kantorenvoorraad:

- Bij panden met een verouderde installatie (ouder dan 15 – 20 jaar) neemt de eigenaar de investering voor zijn rekening, aangezien de installaties afgeschreven zijn en toch vervangen moeten worden. Als huurder krijg je vervolgens te maken met lagere servicekosten; een argument om in het pand te blijven.
- Is de installatie in het pand nog niet afgeschreven (jonger dan 15 – 20 jaar), dan kan vervanging overwogen worden wanneer de huurder meebetaalt. Allereerst kan dat door een hogere huur, met als voordelen: zekerheid voor de belegger en lagere energielasten voor de huurder. Tweede manier is het verhogen en vastklikken van de servicekosten in combinatie met een iets lagere huur. In dit scenario incasseert de eigenaar het besparingsvoordeel en kan daardoor genoeg nemen met lagere huurinkomsten. Winst is per saldo een substantieel lager energieverbruik en een verhuurd kantoor. Uit diverse onderzoeken van de grote makelaarskantoren blijkt overigens dat huurders in grote meerderheid bereid zijn een financiële bijdrage te

leveren aan het verbeteren van hun pand. Maak vooral bespreekbaar waarom de vastgoedeigenaar aan je huurwensen tegemoet zou moeten komen. Vertrekken kan natuurlijk altijd nog, maar er staan al zoveel panden van matige kwaliteit leeg in ons land...

Uit Gebouwen Bewegen, de winst van duurzame kantoorrenovatie: 15 vragen van gebruikers. Zie ook www.gebouwenbewegen.nl en www.transitieformule.nl