

'Daling van de servicekosten draagt bij aan waardering vastgoed'

12-11-2015 10:20

Wat heb je als vastgoedeigenaar aan lagere energiekosten, behalve dan op het moment dat je kantoorpand niet is verhuurd? Heel veel, volgens Twan Hendriks, energiemanager van AllFixed Property Management. Volgens Hendriks krijgt de vastgoedeigenaar niet alleen een steeds groter probleem met het niet halen van duurzaamheidsdoelstellingen, maar laat hij ook domweg geld liggen als hij niet inzet op energiebesparingen. Hoe zit dat precies?

Hendriks: "Slim energiemanagement loont, want servicekosten bestaan voor de helft uit energiekosten. Met die lagere energiekosten is in de eerste plaats de huurder gebaat. Die wordt nu aan het eind van het jaar geconfronteerd met een afrekening van de werkelijk gemaakte kosten en die liggen in de meeste gevallen nogal wat hoger dan het geheel van de maandelijks betaalde voorschotten."

Hij vervolgt: "Maar ook de belegger of de vastgoedeigenaar kan zijn voordeel doen met lagere energiekosten. Door daling van de servicekosten kan de huurcomponent stijgen, waardoor het vastgoed in waarde stijgt. En daar heb je als eigenaar natuurlijk baat bij. En dan hebben we het nog niet eens gehad over het hogere rendement dat je kunt behalen met je vastgoed als je zorgt voor duidelijke, lage servicekosten. Ook de goede commerciële relatie tussen de hurende en verhurende partij kan flink worden verstoord door het jaarlijkse ritueel van de eindafrekening van de servicekosten."

All-in verhuren

Het Rotterdamse AllFixed biedt haar klanten, veelal particuliere beleggers, als oplossing dan ook om servicekosten op eigen risico te managen. En dat tegen een vast, vooraf afgesproken tarief. Hierdoor weten zowel de verhuurder, die hierdoor 'all-in' kan verhuren, als de huurder vooraf waar ze aan toe zijn.

Leegstand

Nog even terugkomend op het fijne van energiebesparingen op het moment dat je vastgoed leegstaat. Volgens Hendriks is op dat gebied nog een hele slag te maken: "Beleggers besteden het beheer van hun kantoorgebouwen, bedrijfshallen en winkelcentra uit aan derden. Deze hebben er meestal, om meerdere redenen, geen enkel belang bij dat er wordt bespaard op energie. In het geval van beheerders kost het hen soms zelfs geld, namelijk een deel van hun fee, als het energieverbruik lager uitvalt.

Verder realiseren veel vastgoedeigenaren zich niet of nauwelijks dat de energierekening van een leegstaand pand wel eens hoger kan zijn dan die van een verhuurd object. Hoe dat kan? Simpelweg omdat je in een leegstaand pand geen mensen hebt en geen warmte producerende apparatuur, zoals bijvoorbeeld computers en verlichting, die bijdragen aan de verwarming van een gebouw. Alle energie die nodig is om het gebouw op een bepaalde, veilige, temperatuur te houden, zodat bijvoorbeeld klimaatinstallaties vorstvrij blijven, moet dus worden gerealiseerd door de verwarmingsinstallatie. Uitgekiend energiemanagement kan dus ook in geval van leegstand een aanzienlijke besparing voor de eigenaar opleveren."

40% besparing op energiekosten

Behalve door investering in duurzame energie-oplossingen, zoals zonnepanelen en LED-verlichting, kan ook door slimme toepassing van warmte-/koudetechniek flink worden bespaard op energiekosten. Hendriks: "Slim energiemanagement betekent ook slim omgaan met dingen die er al zijn. Zo hebben we recent een project gedaan waarbij we de aanwezige cv-ketels, die zich aan het einde van hun technische levensduur bevonden, hebben gereconditioneerd. Dus niet vervangen, maar simpel gezegd gepimpt waardoor ze met een relatief geringe investering nog een flinke tijd mee kunnen. In combinatie met de inzet van warmtepompen realiseren we bij dit project een energiebesparing van maar liefst 40%! Dus als je het niet voor het milieu doet, doe het

VASTGOED JOURNAAL

dan voor je eigen portemonnee zou je kunnen zeggen.”

Wilt u meer weten over de slimme oplossingen van AllFixed Property Management? U kunt contact opnemen met Esther Witteveen, business development manager, op esther.witteveen@allfixed.nl.