

‘Je kunt niet van alle kantoren pop-up offices of studentenhuisvesting maken’

06-05-2016 15:31

In Nederland staat zo'n 16,5 miljoen m2 kantoorruimte leeg. Dat is 13,9% van de totale hoeveelheid kantoorvloer. Ook de leegstand in retailland is fors: zo'n 1.750.000 m2. Je zou bij beide cijfers kunnen verzuchten dat er sprake is van een structurele mismatch tussen aanbod en vraag, maar is er wat aan te doen? Eén van de manieren waarop leegstand bestreden kan worden is door middel van verduurzaming.

Je kunt nu eenmaal niet van alle kantoorpanden pop-up offices maken of er tijdelijk studenten in zetten. Of alle leegstaande winkels ombouwen tot hippe pop-up stores waar je een latte macchiato combineert met de aanschaf van een duurzame spijkerbroek. Misschien als tijdelijke oplossing aardig, maar voor de lange termijn zullen er toch echt duurzamere oplossingen verzonden moeten worden. Want wat zou er gebeuren als de huidige voorraad kantoren- en winkelvastgoed niet meer toekomstbestendig blijkt omdat geen mens er meer gebruik van wil maken? Daar moet je als vastgoedeigenaar toch niet aan denken?

De oplossing: verduurzaming

Leegstaand vastgoed heeft betere kansen bij herbestemming wanneer het energiezuinig is gemaakt, blijkt uit onderzoek. Ook maatregelen om bijvoorbeeld de temperatuur en lichtval te optimaliseren dragen daar aan bij. Duurzaam innoveren en renoveren is een effectieve manier om weer waarde aan een kantoor- of winkelpand toe te voegen, ongeacht of dat pand leegstaat of verhuurd wordt. Uit onderzoek blijkt dat de waarde van het vastgoed toeneemt en de verhuurder een hogere huurprijs kan vragen. Het is overigens niet alleen de leegstand die noodzaakt om anders om te gaan met bestaand vastgoed. Ook strengere wet- en regelgeving vereist steeds vaker een 'groen' gebouw. En het loont. Onderzoek wijst uit dat de wereldwijde opbrengsten voor Zero Energy Buildings zullen groeien van €570 miljoen in 2014 naar meer dan €1.300 miljard in 2035. Het werkt bovendien twee kanten op: dergelijke gebouwen zijn vrijwel altijd verhuurd en trekken toekomstgerichte huurders aan. Terwijl, omgekeerd, huurders steeds vaker het verduurzamen van hun pand als extra eis opleggen in hun huurovereenkomst met de eigenaar.

Verduurzaming in de etalage

Ook bij winkelvastgoed speelt verduurzaming een steeds belangrijker rol bij de verhuurbaarheid, weet Stanley van Ouwerkerk van de Koers Groep. Van Ouwerkerk is gespecialiseerd in duurzaamheid en verduurzaming van vastgoed. Hij zegt hierover: "Doordat installatietechniek een groot deel van de bouwkolom betreft, zie je dat deze afdeling van Koers steeds belangrijker wordt. In het belang van onze klanten en hun continuïteit, bieden wij het concept 'Predictief Onderhoud', dat klanten helpt voortijdig te signaleren dat een onderdeel van een technische installatie dreigt uit te vallen. Door middel van metingen kunnen we de staat van een installatie controleren en tijdig het onderhoud inplannen, zodat hier proactief op ingespeeld kan worden. Dit waarborgt de continuïteit en voorkomt onnodige kosten."

Koers biedt deze service, aangezien een klein defect aan een technische installaties vaak grote gevolgen heeft. Van Ouwerkerk: "Het resultaat is een hogere kwaliteit huisvesting tegen veelal lagere exploitatiekosten, waarbij slimme toepassingen essentieel zijn."

Bent u als eigenaar of gebruiker geïnteresseerd in wat verduurzaming kan betekenen voor uw kantoor- of winkelpand? Of wilt u meer weten over Predictief Onderhoud? U kunt hierover contact opnemen met Stanley van Ouwerkerk op 0180 641 641 of via stanleyvanouwerkerk@koers.com.

VASTGOED JOURNAAL

Pieter de Vries