

Inspelen op de veranderende marktomstandigheden

12-07-2022 11:31

Op 1 januari 2023 moeten kantoren in Nederland energielabel C of hoger hebben. Als het gebouw dan niet aan de eisen voldoet mag het per 1 januari 2023 niet meer als kantoor gebruikt worden. Dit betekent dat de eigenaren van deze kantoren, welke niet hebben verduurzaamd, een boete riskeren of zelfs sluiting. Om dit vergroeningsdoel te halen moeten vastgoedeigenaren in actie komen. Maar wat is nu de verwachting voor de komende periode? Een bijdrage van BVA Auctions.

BVA Auctions verwacht dat de maatregel veel impact gaat hebben op de onderkant van de vastgoedmarkt, waar de investeringskosten niet kunnen worden terugverdiend door huurverhoging. Daarnaast zijn de bouwkosten afgelopen periode flink duurder geworden en hebben aannemers in de regel een flinke wachtlijst. De incurante voorraad vastgoed zal als gevolg van de verduurzamingsmaatregel toenemen. Eigenaren hebben een aantal keuzes: leeg laten, verduurzamen of verkopen.

‘Bijna tweederde van de label C-plichtige kantoren beschikt nog steeds niet over het vereiste energielabel.’

Dat een extra toestroom van verkopen verwacht lijkt zeker, 56 procent kantoren beschikt nog altijd niet over verplicht energielabel C. “Als veilinghuis zijn we op die toestroom optimaal voorbereid”, zegt Jeremy Hagen, Accountmanager Real Estate bij BVA Auctions. “Het online platform fungeert als een verlengstuk voor de eigenaar en de makelaar. Met een intensieve samenwerking en een doelgerichte marketingcampagne bereiken we een groot en divers koperspubliek. Daardoor zijn we in staat vastgoed binnen een bepaalde tijdspanne, met stip op de horizon, online te verkopen tegen courante prijzen.”

Daarnaast ziet BVA Auctions dat er andere macro-economische factoren zijn die het landschap doen bewegen. Voorbeelden hiervan zijn de stijgende kapitaalrentes en de terugbetaling van de overheidssteun per oktober 2022. Naast een toename van het aantal vrijwillige verkopen verwacht Hagen ook dat het aantal gedwongen veilingen van kantoorgebouwen langzaam weer zal toenemen.

Politiebureaus en bankgebouwen

Tegelijkertijd adviseren wij onze klanten om juist nu te denken in kansen. Vanuit de biedersmarkt is nog steeds toenemende vraag naar kansen voor transformatie en verduurzaming merkbaar. De voorraad vastgoed zal als gevolg van de maatregel toenemen, de professionele koper kijkt al in mogelijkheden. Deze koopt en verkoopt niet voor de leegstand maar voor de potentie. Deze zal hij meenemen in zijn prijsberekening, wat de waarde van de aanschaf bepaald. Het veilinghuis heeft dat recent nog zien gebeuren bij de veiling van voormalige politiebureaus en bankgebouwen: vastgoed op een strategische locatie met een hoge ontwikkelingspotentie. Iedere geïnteresseerde doet onderzoek en kan transparant bieden naar waarde.

Onderscheidende rol

Juist in de prijsbepaling kan een veiling een onderscheidende rol in spelen. Door transformatie en verduurzaming in het beginstadium een onderdeel van het verkooptraject te maken is merkbaar dat hierdoor courante verkoopresultaten worden behaald. Bovendien sluit men aan op de verduurzamingsvraag uit de markt, de toevoeging waarin de huidige eigenaar niet meer toe in staat is of wat niet (meer) hun focusgebied is.

Een groot deel van de potentiële kopers werkt hiervoor al met eigen adviseurs, sterker nog: een deel van de opdrachtgevers is reeds zelf al eens in overleg geweest met de lokale overheid. Maar ook in alternatieven kan worden gedacht. Zo kan in het beginstadium een samenwerking met Hogescholen lonen door op een low budget manier een toegevoegde en maatschappelijke waarde te onderzoeken.

Denk in kansen

Het bekijken naar de mogelijkheden voor transformatie en verduurzaming worden steeds meer een onderdeel bij het verkrijgen van vastgoed. Echter, de daadwerkelijke uitvoer van het plan dient de koper vanzelfsprekend zelf uit te voeren. Het vooraf helder verwoorden van kansen en mogelijkheden, al of niet door middel van een realistisch principeverzoek of toegezegde intentieverklaring, kan duidelijkheid bieden over kansen en financierbaarheid. Naast de voordelen voor de koper geeft dit de verkoper een betere opbrengst. Twee grote voordelen die BVA Auctions graag verwerkt in het verkooptraject.

Benieuwd naar de kansen en mogelijkheden om uw vastgoed succesvol middels een transparant en gestructureerd proces te verkopen? Maak dan een afspraak met één van onze specialisten en ervaar hoe zij de kansen en mogelijkheden voor uw vastgoed zien. Op deze manier krijgt uw vastgoed een tweede kans! Meer informatie is te vinden op [de website van BVA Auctions](https://www.bva-auctions.com) of neem contact op via vastgoed@bva-auctions.com / 033 – 808 02 62.

Over BVA Auctions

BVA Auctions is het grootste online veilinghuis van Europa en veilt met haar Real Estate divisie in opdracht van eigenaren en hypotheekhouders onroerend goed, variërend van tankstations en kantoorgebouwen tot aan appartementen en vrijstaande villa's. Daarnaast is er een dagelijks wisselend aanbod van oa. overstock, vintage, kunst, antiek, auto's én boten.

De website heeft maandelijks ruim 6 miljoen bezoekers en meer dan 2,4 miljoen geregistreerde klanten. Maandelijks worden ruim 900.000 biedingen gedaan door kopers uit meer dan 121 landen. Dankzij het ruime en voortdurend wisselend aanbod is er bij BVA Auctions altijd wat te bieden.