

WHITEPAPER

# TOP 5 ENERGIELEKKEN IN BEDRIJFSGEBOUWEN

Over exploitatie, waarde en toekomstbestendigheid

# VOOR WIE IS DEZE WHITEPAPER?

## ENERGIEVERBRUIK EN PRESTATIES ZIJN RELEVANT

Deze whitepaper is bedoeld voor vastgoedeigenaren, beleggers, ondernemers en vastgoedbeheerders die beter inzicht willen krijgen in hoe energieprestaties samenhangen met de waarde en exploitatie van hun vastgoed.

Energieverbruik en installatietechnische prestaties spelen namelijk een steeds grotere rol bij taxaties, investeringsbeslissingen en verhuurbaarheid van vastgoed.

A photograph of three men in a meeting room. One man is standing and pointing at a laptop screen, while two others are seated and looking at the screen. The image is overlaid with a semi-transparent green filter.

# BETER TECHNISCH INZICHT

## WAAROM ENERGIEPRESTATIES STEEDS BELANGRIJKER WORDEN

De energieprestaties van een gebouw hebben directe invloed op de exploitatiekosten en daarmee op de aantrekkelijkheid van vastgoed voor huurders en beleggers. Hoge energielasten, comfortproblemen of installaties die inefficiënt functioneren kunnen de verhuurbaarheid en het rendement onder druk zetten.

**“Energieprestaties bepalen de waarde van vastgoed”**

Tegelijkertijd blijkt in de praktijk dat energieverlies vaak niet wordt veroorzaakt door één duidelijk probleem, maar door een combinatie van installaties die niet optimaal functioneren of niet zijn afgestemd op het huidige gebruik van het gebouw

Door deze energielekken inzichtelijk te maken, ontstaat er niet alleen besparingspotentieel, maar ook beter inzicht in de technische staat van het vastgoed..

## **INSTALLATIES DIE TECHNISCH FUNCTIONEREN, MAAR NIET OPTIMAAL PRESTEREN**

Veel gebouwen beschikken over installaties die nog goed functioneren, maar niet meer optimaal zijn ingeregeld. Instellingen zijn vaak gebaseerd op een situatie van jaren geleden, terwijl gebruik, bezetting of indeling van het gebouw inmiddels zijn veranderd.

### **GEVOLGEN**

Het gevolg is dat installaties meer energie gebruiken dan nodig is om hetzelfde comfortniveau te bereiken.

Vanuit taxatieperspectief betekent dit dat de exploitatiekosten hoger liggen dan noodzakelijk, wat indirect invloed kan hebben op het rendement van het vastgoed.

# **01. OPTIMAAL PRESTEREN**

A technician in a blue uniform is working on a rooftop HVAC unit. The technician is wearing a blue shirt with a logo that says 'ES TECHNICAL SERVICES'. The background shows various HVAC components and pipes on the roof.

## 02. VERWARMING EN KOELING

### VERWARMING EN KOELING DIE ELKAAR TEGENWERKEN

In veel bedrijfsgebouwen komt het voor dat verwarming en koeling gelijktijdig actief zijn. Dit gebeurt wanneer installaties onvoldoende op elkaar zijn afgestemd of wanneer regeltechniek niet meer aansluit bij het huidige gebruik van het gebouw.

### HOGERE ENERGIEKOSTEN

Het resultaat is energieverbruik zonder functionele meerwaarde.

Naast hogere energiekosten kan dit ook leiden tot comfortklachten van gebruikers, wat de gebruikskwaliteit en verhuurbaarheid van een pand negatief kan beïnvloeden.

## **VENTILATIESYSTEMEN DIE NIET AANSLUITEN OP GEBRUIK**

Ventilatiesystemen draaien in veel panden continu op een vast niveau, ongeacht de daadwerkelijke bezetting van het gebouw. Dit leidt tot onnodig energieverbruik en hogere exploitatiekosten.

## **STABIELER EN COMFORTABELER BINNENKLIMAAT**

In moderne gebouwen wordt ventilatie steeds vaker afgestemd op daadwerkelijke bezetting en luchtkwaliteit. Dit zorgt niet alleen voor energiebesparing, maar ook voor een stabiel en comfortabel binnenklimaat.

Een goed functionerend ventilatiesysteem speelt daarmee een belangrijke rol in zowel energieprestaties als gebruikerservaring.

# **03. VENTILATIE- SYSTEMEN**



## 04. RENDAMENT VERLIEZEN

### INSTALLATIES DIE RENDEMENT VERLIEZEN DOOR ONVOLDOENDE ONDERHOUD

Installaties verliezen geleidelijk rendement wanneer onderhoud niet structureel wordt uitgevoerd. Filters raken vervuild, warmteoverdracht neemt af en systemen moeten harder werken om hetzelfde resultaat te behalen.

### ACHTERSTALLIG ONDERHOUD

Dit leidt tot hogere energiekosten en een verhoogde kans op storingen.

Vanuit vastgoedperspectief kan achterstallig onderhoud bovendien invloed hebben op de technische staat van een gebouw en daarmee op waardering en investeringsbeslissingen.

## **GEBREK AAN INZICHT IN ENERGIEPRESTATIES VAN HET GEBOUW**

Een van de grootste uitdagingen voor vastgoedeigenaren is het ontbreken van helder inzicht in waar energie precies verloren gaat. Zonder technische analyse blijft het lastig om te bepalen welke maatregelen daadwerkelijk rendement opleveren.

## **PRIORITEITEN STELLEN**

Dit kan ertoe leiden dat investeringen worden uitgesteld of dat maatregelen worden genomen zonder duidelijke onderbouwing.

Een technische analyse van installaties en energieprestaties helpt om prioriteiten te stellen en beter onderbouwde keuzes te maken voor onderhoud, optimalisatie of verduurzaming.

# **05. VENTILATIE- SYSTEMEN**

## ENERGIEPRESTATIES ALS ONDERDEEL VAN VASTGOEDWAARDE

De energieprestaties van gebouwen spelen een steeds grotere rol binnen de vastgoedmarkt. Niet alleen vanwege kostenbesparing, maar ook vanwege regelgeving, duurzaamheidseisen en verwachtingen van huurders.



## GOED ONDERHOUDEN GEBOUWEN ZIJN AANTREKKELIJK

Gebouwen die efficiënt functioneren en goed worden onderhouden zijn aantrekkelijker en beter voorbereid op toekomstige ontwikkelingen. Door inzicht te krijgen in waar energie verloren gaat, ontstaat een solide basis voor zowel technische verbeteringen als strategische vastgoedbeslissingen.

# INZICHT IS KEY

## MEER INZICHT IN DE PRESTATIES VAN UW VASTGOED

Bij Wagenhof Taxaties kijken wij niet alleen naar de marktwaarde van vastgoed, maar ook naar de factoren die deze waarde beïnvloeden. Energieprestaties, installaties en exploitatiekosten spelen daarbij een steeds grotere rol.

Wilt u beter inzicht krijgen in hoe energieprestaties en technische staat de waarde van uw vastgoed beïnvloeden? Wij denken graag met u mee en brengen de relevante factoren helder in kaart.

