

Yield Plus over de invloed van de coronacrisis op de vastgoedmarkt

21-12-2020 12:01

De coronacrisis heeft op de vastgoedmarkt een enorme invloed. Vastgoedbeheerder Yield Plus ziet dat er in 2020 van alles is veranderd, maar kijkt desondanks met vol vertrouwen naar de toekomst. Veel dagelijkse werkzaamheden lopen gewoon door, zo worden gebouwinspecties nog steeds volop uitgevoerd en storingen opgelost. Toch zorgt de uitbraak van de pandemie ervoor dat er dingen blijvend gaan veranderen. Hebben we straks bijvoorbeeld te veel kantoorruimte in Nederland? En hoe reageren huurders op alles wat er nu gebeurt? Frank Bosch (CEO) en Glynnis Dam (Quality Director) van vastgoedbeheerder Yield Plus vertellen wat zij zien gebeuren in deze markt.

In deze onzekere periode heeft Yield Plus ervaren dat het juist nu belangrijk is om duidelijk met huurders te blijven communiceren. Frank vertelt: "Wij merken dat er meer vragen zijn vanuit onze huurders over bijvoorbeeld luchtkwaliteit, signing en veiligheid. Die corona-gerelateerde vragen zijn ook voor ons nieuw. Door zoveel mogelijk proactief te blijven communiceren met huurders kunnen we vragen voor zijn." Dagelijkse werkzaamheden lopen gewoon door. Gebouwen moeten immers nog steeds worden onderhouden. Waar mogelijk wordt service dus steeds meer op afstand verleend.

Service op afstand gaat grotere rol innemen

Yield Plus verwacht dat die service op afstand niet alleen iets van nu is. Het zal een steeds grotere rol gaan innemen de komende jaren. Denk aan onder andere het besturen van energiebewakingsapparatuur of klimaatinstallaties. Het op afstand monitoren van de installaties geeft bovendien meer inzicht in de prestaties van de apparatuur. "Dat is ook fijn voor de onderhoudspartijen", licht Glynnis toe. "De toeleveranciers kunnen dan bij storingen op afstand vaak al zien wat het probleem is. Aan de hand daarvan bepalen ze of het nodig is om daadwerkelijk in de auto te stappen en kunnen ze op voorhand al beter inschatten welke materialen benodigd zijn om storingen direct op te lossen. Dat scheelt tijd en we voorkomen onnodige autokilometers en kosten als storingen van afstand opgelost worden."

Focus op duurzaamheid

Voor de groene vastgoedbeheerder blijft de focus op duurzaamheid liggen. De komende jaren moeten huurders en beheerders aanpassingen doen om gebouwen te verduurzamen. Veel kantoorpanden voldoen nog niet aan de eisen die gesteld worden aan de verplichte energielabels. De Duurzaamheidsmanager van Yield Plus maakt samen met gebouweigenaren een stappenplan om het gebouw op zijn minst te voorzien van het gewenste energielabel. Frank vertelt: "Wij zijn als bedrijf natuurlijk zelf ook continu bezig om te kijken hoe we dingen duurzamer kunnen doen. Het aantal autokilometers terugdringen is daar een voorbeeld van. Is het echt nodig om in de auto te stappen? Dit bespreken we net zo goed met onze toeleveranciers."

Buildings in balance, dat is onze wijsheid

Blik op de toekomst

Thuiswerken heeft in 2020 een enorme vlucht genomen en de verwachting is dat we meer vanuit huis blijven werken. Dat heeft natuurlijk blijvende gevolgen voor de vastgoedmarkt. Er zal wellicht op termijn minder kantoorruimte nodig zijn. "Wij verwachten dat aanvankelijk veel medewerkers het prettig zullen blijven vinden om bijvoorbeeld 1 dag per week thuis te blijven werken als ze dit voorheen nog niet deden", vertelt Frank. "Misschien dat huurders tijdelijk meer ruimte nodig hebben in verband met het afstand houden. Maar een blijvend gevolg van het thuiswerken is dat kantoren minder bezet zullen zijn." Yield Plus blijft desondanks kritisch kijken naar de kosten die aan huurders worden berekend. "Als wij efficiënter werken en gebouwen

VASTGOED JOURNAAL

blijven verduurzamen, is het nog steeds mogelijk om kosten voor huurders te reduceren en dat maakt het voor de huurders weer aantrekkelijker om in een gebouw te blijven huren.” Technologie speelt daarbij een grote rol, waaronder ook die service op afstand. Slimmer werken en blijven vernieuwen. In de komende jaren verwacht Yield Plus dat veel leegstaande kantoorpanden worden getransformeerd tot woningen.

Yield Plus ziet de toekomst met vertrouwen tegemoet. Het verduurzamen van panden wordt de komende jaren alleen maar belangrijker, net als energiereductie. Verspilling uit gebouwen halen blijft de focus van Yield Plus. Daarnaast werkt de Rotterdamse vastgoedbeheerder aan het uitbreiden van de logistieke portefeuilles.