VASTGOED JOURNAAL

Yield Plus: ‘We zijn geen dertien in een dozijn vastgoedbeheerder’

26-02-2021 14:55

Vastgoedbeheer draait om meer dan rendement. Met de komst van kantoorlabel C en het toenemende belang van verduurzaming is duurzaam en slim vastgoedbeheer doorslaggevend. “Wij kunnen als vastgoedbeheerder de verbindende factor zijn,” vertellen CEO Frank Bosch en Operations Director Glynnis Dam van Yield Plus aan Vastgoedjournaal.

Vastgoedbeheerder Yield Plus, opgericht in 2004 en met haar hoofdkantoor in Rotterdam, wil zoals de naam al doet vermoeden, meer bereiken dan alleen een goed rendement. Frank Bosch vertelt aan Vastgoedjournaal: “Je merkt dat door wet- en regelgeving er een hoop verwacht wordt op het gebied van gebouwverbeteringen om te voldoen aan nieuwe labels en standaarden. Daarnaast hebben bedrijven en huurders vaak ook hun eigen duurzaamheidsdoelstellingen. Als vastgoedbeheerder zijn wij de uitgelezen partij om hierin te adviseren en de schakel te zijn tussen eigenaar en huurders om samen deze doelen te bereiken.”



Verbinder en adviseur

Glynnis Dam voegt hier aan toe: “De rol van vastgoedbeheerder moet niet worden onderschat. Wij zijn misschien niet de uiteindelijke beslisser, maar wel de verbinder. Duurzaamheid is voor ons meer dan een modewoord, het is onderdeel van onze bedrijfsvoering en wij willen op deze manier een steentje bijdragen aan het milieu en het klimaat.”

“Deze manier van werken is het vastgoedbeheer van de toekomst. Het verplichte kantorenlabel C in 2023 is dichterbij dan je denkt en 2030 met verplicht kantorenlabel A is de volgende stap. Dus daarom is het van belang om nu al te investeren in je gebouw en slimme keuzes te maken, voordat deze voor je gemaakt

worden.”

Driehoek
Yield Plus kijkt bij elke portefeuille continu kritisch op welke terreinen er winst behaald kan worden. “Dit doen wij onder andere door het energieverbruik te verminderen, terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en door bewuster om te gaan met afval.”

Dam vergelijkt de samenwerking met een driehoek, die samen ervoor zorgen dat een pand optimaal en duurzaam functioneert. “Zo richten wij ons op de bewustwording bij de belegger, door op een rij te zetten waar er energiezuiniger kan worden omgegaan en waar uitstoot kan worden bespaard, maar daarnaast geven we ook tips aan de huurders hoe zij het beste kunnen omgaan met hun energiekosten.”



Vaste Servicekosten
YieldPlus doet dit met hun Vaste Servicekosten concept. “Een vast bedrag in plaats van variabele kosten is volgens ons de toekomst,” vertelt Bosch. “Servicekosten zijn vaak een discussiepunt. Als je deze op een normale manier administreert, dan krijg je klachten wanneer huurders teveel terugkrijgen, want betalen ze dan niet een te hoog voorschot? En als je moet bijbetalen dan is dat helemaal een onverwachte verrassing, want waar komen deze extra kosten opeens vandaan? Om dit soort discussies te voorkomen biedt ons concept uitkomst.”

Bosch licht verder toe: “Eerst analyseren we zorgvuldig de gemaakte kosten van voorgaande jaren. Daarbij

willen we de exploitatiekosten zo laag mogelijk houden en de energiekosten blijvend verlagen. We vragen in het geval van Vaste Servicekosten niet zoals andere vastgoedbeheerders 5% opslagkosten, maar maken juist duidelijke afspraken zodat niemand voor verrassingen komt te staan of onverwachte hoge afrekeningen krijgt. Je betaalt per jaar een vast bedrag, dus je hoeft niet bij te betalen maar je krijgt ook geen geld terug. We investeren samen in het pand om dit te verduurzamen. Vooral bij installaties wordt er veel verspild, dus dit is altijd een goed startpunt om energieverspilling te reduceren.” Volgens Bosch kan dit in sommige gevallen oplopen tot 30%.

VASTGOED JOURNAAL



Installaties,

leveranciers en gedrag
Maar ook de leveranciers van een pand kunnen een verschil maken. Bosch: “Door pro-actief te werk te gaan en bewuster om te gaan met storingen en reparaties kan je veel autokilometers besparen. We sturen er op aan dat onze onderhoudsbedrijven zo efficiënt mogelijk werken. Om bijvoorbeeld goed door te vragen wat er precies aan de hand is als er een storingsmelding is, zodat de juiste spullen en onderdelen direct meegenomen kunnen worden.” Daarnaast heeft Yield Plus goed opgeleid personeel in dienst die het vaste aanspreekpunt zijn bij een gebouw. “Zij kennen de geschiedenis van het pand en kunnen aan de bel trekken als bepaalde storingen blijven plaats vinden. Oftewel, we proberen het zo efficiënt mogelijk in te regelen, zodat er minder kosten worden gemaakt, minder kilometers worden gereden en dus minder CO2-uitstoot.”

Belangrijk is hierbij wel dat alle partijen welwillend moeten zijn. “We stellen vooraf een algeheel plan op en dan is het belangrijk dat beheerder, gebruiker en eigenaar/belegger allen hun steentje bijdragen. Verduurzamen van installaties is een belangrijk punt, maar gedrag is dat ook. Want je kan een gebouw wel een A-label geven maar als je het niet zo gebruikt dan schiet je je doel voorbij,” aldus Dam.

Financiële prikkels
Behalve gedrag, is ook de beleggingsstrategie van de eigenaar belangrijk. “Idealiter kan je binnen drie jaar een gebouw verduurzamen en in veel gevallen je investeringen er weer uit hebben. Je hebt dan genoeg tijd gehad om het gebouw te leren kennen en aanpassingen te doen. Maar op dit moment zie je dat veel beleggers niet voor lange termijn erin zitten en het liefst weer binnen een jaar of twee verkopen. Maar deze markt kan ook weer zo veranderen,” vertelt Bosch.

Bosch merkt dat financiële prikkels het beste helpen. “Iedereen wil toch weten, what’s in it for me? Als je duidelijk kan maken hoe je kan besparen en wat voor impact dat heeft op de servicekosten dan zijn huurders vaak snel om. Ook kan er een hoger rendement uit komen voor de belegger. Al is het concept vaste servicekosten in Nederland nog lang niet zo ingeburgerd als dat in Amerika of Groot-Brittannië is.”

De beste
Hoe ziet Yield Plus de toekomst? “Wij willen met onze dienstverlening doen wat we beloven: ons richten op de belegger én de huurders. Wij willen niet de grootste beheerder van Nederland zijn, maar wel de beste. Wij krijgen niet zomaar portefeuilles in beheer en het is soms lastig opboksen tegen de internationale jongens, maar door onze manier van werken en denken willen wij ons onderscheiden en de markt blijven uitdagen. Daarom zijn we geen dertien in een dozijn vastgoedbeheerder, want we richten ons op de zaken die er toe doen.”

Yield Plus biedt het hele pakket aan: technisch en financieel management, servicekostenmanagement, assetmanagement en projectmanagement. De vastgoedbeheerder richt zich met haar dienstverlening op de gehele vastgoedsector en heeft circa 200 objecten in beheer, voornamelijk kantoren, maar ook een winkelcentrum, hotels en sinds vorig jaar ook steeds meer logistiek. Zo heeft Urban Real Estate Partners (UREP) Yield Plus aangesteld om de portefeuille van circa 230.000 m2 aan objecten op diverse logistieke hotspots in Nederland te beheren.

Kimberly Camu