

Newomij groeide in 60 jaar uit tot één van de grootste particuliere vastgoedondernemingen in Nederland. Tijd om tevreden achterover te leunen is er niet. Het concern is zich op allerlei manieren aan het vernieuwen en verjongen. 'Young professionals hebben voor nog meer cohesie tussen de afdelingen gezorgd.'

ER WAAIT EEN FRISSE WIND DOOR HET 60-JARIGE FAMILIEBEDRIJF

Vernieuwing en verjonging hoog op agenda

Newomij maakte in iets meer dan 60 jaar tijd een sterke, maar ook natuurlijke ontwikkeling door. Het bedrijf bouwde een omvangrijke vastgoedportefeuille op bestaande uit woningen, kantoren, winkels en bedrijfspanden in Nederland en Duitsland. Daarnaast breidde Newomij uit met 'logische' diensten: vastgoedfinancieringen, assurantiebemiddeling en het beheer van verenigingen van eigenaars.

Karakter van familiebedrijf

Ondertussen bleef het karakter van een familiebedrijf behouden. Typerend is bijvoorbeeld de keuze om de exploitatie en het beheer van het eigen vastgoed zelf te verzorgen. "Wij willen controle houden over ons eigendom", verklaart Remco van de Wetering, hoofd Verhuur en Exploitatie.

"Door bijna niks uit te besteden en technisch, administratief en commercieel beheer in eigen huis te houden, zitten wij heel kort op de bal. Wij weten precies wat er speelt in een gebouw en hebben direct contact met de huurders. Wij kennen hierdoor weinig tot geen achterstand in de huurbetalingen en onze vastgoedportefeuille verkeert in uitstekende staat."

Ook wat betreft het aankopen van vastgoed houdt Newomij graag de controle, aldus Van de Wetering. "Voorwaarde is dat wij van het objecttype voldoende kennis van zaken moeten hebben. Hotels, zorgobjecten en parkeergarages zullen wij daarom minder snel aankopen. Wat betreft woningen, richten wij ons voornamelijk op nieuwbouw, waaronder ook aangebroken bezit. Nieuwbouw biedt als voordeel dat wij alles in eigen hand hebben en wij het object volledig naar eigen wens kunnen inrichten."



Remco van de Wetering, Isaura Wolswijk en Pieter Nanne de Neeve



Geoliede machine

Het beheer van verenigingen van eigenaren (VvE) is voor Newomij inmiddels een specialisme, maar voor vastgoedeigenaren nog vaak een sluitpost. Newomij VvE Beheer was eerst alleen actief voor de eigen portefeuille, maar werkt ondertussen ruim 25 jaar voor derden. "Het beheer van VvE's is een geoliede machine geworden", zegt Pieter Nanne de Neeve, accountmanager Newomij VvE Beheer. Zijn afdeling heeft een voorliefde voor VvE's met 'complexere structuren met splitsingen en ondersplitsingen', zoals het geval is bij de VvE's van Ildock en het Oosterdokseiland in Amsterdam. De Neeve: "In de markt staan wij inmiddels bekend als specialist. Wij zitten aan de voorkant met de ontwikkelaars om tafel. Met onze achtergrond als vastgoedonderneming kunnen wij opdrachtgevers vaak meteen ook praktische adviezen geven. Voor een woontoren met 80 appartementen op de Zuidas hebben wij geadviseerd om het aantal liften te beperken. Het resultaat: een lagere maandelijkse bijdrage aan de VvE en 12 vierkante meter extra per verdieping."

Newomij Vastgoed

Om 'het merk Newomij' sterker in de markt te zetten, worden alle activiteiten onder één label ondergebracht. Dit jaar stopt Newomij met het merk 'Huurwel'; de exploitatie en verhuur van vastgoed valt voortaan onder Newomij Vastgoed. De vastgoedonderneming is daarnaast bezig met het verjongen en verduurzamen van de portefeuille. Onlangs werden in totaal 180 woningen verspreid over Nederland samengevoegd en in één keer verkocht. In Rijswijk is Newomij bezig om een complex met 160 woningen volledig te verduurzamen.

Young Newomij

De afgelopen twee jaar heeft Newomij veel jonge vastgoedprofessionals aangetrokken. 'Young Newomij', een platform voor medewerkers tot en met 35 jaar of met minder dan 10 jaar werkervaring, heeft inmiddels 22 leden. "Young professionals kunnen met hun frisse blik waarde toevoegen" zegt Isaura Wolswijk, accountmanager Vastgoedfinancieringen en een van de oprichters van Young Newomij. "Via workshops, netwerkbijeenkomsten en bedrijfsbezoeken leren wij elkaar en de afdelingen binnen Newomij beter kennen, kunnen

wij onze expertise vergroten en met elkaar sparren. Dit bevordert de onderlinge samenwerking." Volgens Van de Wetering hebben de young professionals bij Newomij ervoor gezorgd dat er 'nog meer cohesie tussen de afdelingen is gekomen'. "Young Newomij leden zijn verspreid over de organisatie en laten hun creativiteit de vrije loop. Het aantrekken van jonge medewerkers helpt ons ook om meer naar buiten te treden, iets wat wij als familiebedrijf niet echt gewend waren."

Onderlinge kruisbestuiving

Sinds 2017 zijn alle afdelingen van Newomij gevestigd in het hoofdkantoor in Naarden. Dat is volgens De Neeve gunstig voor de 'kruisbestuiving'. "De vastgoedtak kan efficiënter schakelen met de andere activiteiten en andersom. Als Newomij kunnen wij dankzij onze achtergrond partijen ook op andere gebieden bijstaan. Een advies rond het opzetten van een VvE kan ertoe leiden dat wij de nieuwbouw zelf aankopen."

"Sommige financieringsaanvragen zijn ook interessant voor de aankoop", beaamt Wolswijk. "Het is handig om dan snel te kunnen schakelen met collega's. De kennis van onze vastgoedafdeling neem ik ook graag mee in mijn analyse van financieringsaanvragen."

Genoeg is genoeg

Terug naar het karakter van een familiebedrijf. Kenmerkend voor Newomij is dat alle activiteiten worden gefinancierd met eigen vermogen "Door met banken in zee te gaan, zouden wij misschien harder kunnen groeien, maar men weet hier: genoeg is genoeg", zegt Van de Wetering. "Bovendien kunnen wij hierdoor razendsnel schakelen. Bij een aankoop kunnen wij de grond al afnemen en in termijnen de bouw betalen. Dat is voor een ontwikkelaar interessant om het vastgoed van de balans af te krijgen. Bovendien geeft de sterke financiële positie ons ruimte om te investeren."

Partner van de Hartstichting

Newomij is sinds 2019 partner van de Hartstichting. De vastgoedonderneming draagt financieel bij aan de Dekkerbeurzen en steunt het doel van de Hartstichting om van Nederland een 6-minutenzone te maken door het plaatsen van AED's bij 20 van hun appartementencomplexen.

NEWOMIJ IN CIJFERS

Omvang vastgoedportefeuille:

Aantal objecten
residentieel
vastgoed: 3.500

commercieel
vastgoed:
130.000 m²

VvE Beheer:
500 VvE's,
ca. 32.000
appartementen-
rechten

Financieringen:
ca. 100 mio
gefinancierd
residentieel
vastgoed

Aantal
medewerkers: 75