VASTGOED JOURNAAL

# Altera Vastgoed - ‘Nieuwe technieken bepalen steeds vaker onze investeringen’

27-01-2020 12:44




**Altera Vastgoed streeft naar gestage groei van de woningportefeuille. En de winkelportefeuille groeit steeds meer richting ‘boodschappen’. Bij investeringsbeslissingen spelen data-analyses een steeds grotere rol. “We hebben ontzettend veel zin in het verder ontwikkelen van deze nieuwe technieken”, zo zegt CEO Jaap van der Bijl.**

"Wij zien de kracht van het food & convenience winkelsegment"

De woningportefeuille van Altera telt bijna vijfduizend appartementen en eengezinswoningen voor driekwart in de Randstad. Altera heeft nog eens bijna tweeduizend woningen in aanbouw, dan wel in voorbereiding. Het afgelopen jaar is voor vierhonderd miljoen euro aan woningen in onder meer Utrecht, Rotterdam en Den Bosch geacquireerd. Bedoeling is de woningportefeuille heel gestaag te laten groeien. “Groei is geen doel op zich, maar op de woningmarkt zijn nog steeds aantrekkelijke rendementen te behalen”, zo zegt Van der Bijl. “We kijken kritisch naar de kwaliteit van eventuele aankopen. Het aanbod is weliswaar niet groot en er is veel (buitenlandse) concurrentie, maar wij willen geen concessies doen aan de woningkwaliteit. Wij zijn dan ook niet direct geïnteresseerd in kleine woningen van minder dan 40 m2. Daarnaast kijken we naar de huurprijs en de huurniveaus in combinatie met de draagkracht van de doelgroep. Boven de 20 euro m2 voelen wij ons minder comfortabel. Die markt is er wel – in Amsterdam is soms sprake van een veel hogere huurprijs-, maar

daar kiest Altera niet voor.”

**Middensegment woningen**

"Wij zien minder potentie in binnenstedelijke winkelgebieden"

“Het is ook maar de vraag of dergelijke ‘micro-appartementen’’ voldoende toekomstbestendig zijn, met name als de spanning uit de markt zou gaan of bij een lagere conjunctuur”, zo vult CIO/COO-Erwin Wessels aan. “Bovendien vinden wij betaalbaarheid belangrijk. Momenteel bevinden onze woningen zich vooral in het middensegment met een huur tussen 730 en 1.000 euro in de maand. Het gaat ons om goede, duurzame en betaalbare woningen; de samenleving vraagt daar steeds nadrukkelijker om. Door duurzame, heel energiezuinige woningen aan te bieden is het mogelijk de totale woonlasten beheersbaar te houden. Ook hanteren wij een gematigd huurbeleid.” Zo volgt Altera de manier waarop het Nibud woonlasten berekent. Die moeten niet meer zijn dan dertig procent van het besteedbaar inkomen. Wessels: “Een dergelijke norm lijkt ons goed, want wij willen niet dat huurders risico’s nemen en mogelijk de huur niet kunnen betalen. Dat past niet bij de manier waarop Altera werkt.”

Daarnaast belegt Altera in winkelvastgoed. De winkelportefeuille bestaat nu voor ruim zestig procent uit ‘food & convenience’ vastgoed, zoals zelfstandige supermarkten en wijkwinkelcentra voor de dagelijkse boodschappen. De komende jaren wordt – door acquisitie, dispositie en transformatie – de volledige omslag gemaakt naar een complete food & convenience-portefeuille. De keuze voor deze strategie is op research-inzichten gebaseerd. “In de afgelopen jaren hebben wij doorlopend de veranderingen in het winkellandschap geanalyseerd. Zoals de invloed van e-commerce op consumenten en de diverse winkelconcepten. En de invloed van demografie op de ontwikkeling van binnensteden en omliggende woonwijken. Wij zien de kracht van het food & convenience winkelsegment. Wij zien minder potentie in binnenstedelijke winkelgebieden, omdat volgens ons maar een beperkt aantal daarvan het goed zal blijven doen”, aldus Van der Bijl.

VASTGOED JOURNAAL



**Van der Bijl en Wessels**

*Jaap van der Bijl* is sinds drie jaar CEO van Altera Vastgoed. Daarvoor werkte hij bijna vier jaar als managing director investor relations bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance en ruim vier jaar als senior head of investor relations & marketing bij AXA Investment Managers. Van 2013 tot 2019 was hij voorzitter van de INREV Due Dilligence Committee; sinds 2020 maakt hij deel uit van INREV Fund Manager Advisory Council.

*Erwin Wessels* werkt ruim zes jaar bij Altera Vastgoed als Chief Investment Officer en Chief Operations Officer. Daarvoor was hij vier jaar directeur van NSI en bijna 11 jaar directeur van Dura Vermeer Vastgoed.

**Wijkwinkelcentra**

Wijkwinkelcentra en supermarkten blijven wekelijks miljoenen mensen trekken. “Mensen komen gemiddeld driemaal in de week in een supermarkt. Wijkwinkelcentra met bij voorkeur twee supermarkten, vestigingen van de bekende ketens – zoals Etos, Gall& Gall, Kruidvat- en een aantal ‘local heroes’, goede plaatselijke ondernemers die hun klanten goed kennen, bieden perspectief op een solide huurstroom. Convenience vastgoed sluit goed aan bij onze aandeelhouders, onder andere vanwege het aantrekkelijke aanvangsrendement, de lage volatiliteit, een stabiel direct rendement en de maatschappelijke bijdrage aan de

sociale cohesie in onze centra. Wij zien ook dat internationale beleggers onze keuze onderstrepen en investeringen doen in de winkelportefeuille”, zo zegt Wessels.

"Innovatie gaat veel verder dan de aankoop van de juiste software"

In alle investeringsbeslissingen spelen data en de juiste data-toepassingen een steeds grotere rol. Vorig jaar is nauwe samenwerking gezocht met start-up FundStar om data nog beter te ontsluiten en te benutten. Altera kan nu sneller en beter inzichten verwerven over de performance van objecten en gedetailleerde deelanalyses uitvoeren, benadrukt Wessels. “Welke complexen hebben de grootste bijdrage aan ons resultaat? Welke factoren spelen daarbij een rol? Zo kunnen wij heel snel een goede analyse maken van de bijdrage van elk object aan onze portefeuille. Daarbij wordt niet alleen naar het verleden gekeken; het wordt ook mogelijk om een gefundeerde prognose voor de komende vijf jaar te maken.”

Innovatie gaat veel verder dan de aankoop van de juiste software, meent Van der Bijl. “Het gaat erom dat wij ons openstellen voor die nieuwe wegen. Gebruik je verstand of het nu gaat om low- of hightech. We hebben ontzettend veel zin in de ontwikkeling van nieuwe technieken in het belang van onze klanten.”

**Altera Vastgoed**

Altera Vastgoed biedt institutionele beleggers toegang tot core vastgoedbeleggingen in de sectoren winkels en woningen. Sinds de oprichting in januari 2000 door de KLM Pensioenfondsen en het toenmalige Pensioenfonds Hoogovens is Altera uitgegroeid tot een vastgoedvermogensbeheerder met meer dan 2,5 miljard euro aan assets under management. De focus ligt op betaalbare appartementen en eengezinswoningen en food & convenience vastgoed. Altera maakt geen gebruik van vreemd vermogen en kent een laag kostenniveau.

Bert Pots