INFO-TORIAL

Altera Vastgoed timmert de laatste jaren flink aan de weg. Op solide en innovatieve wijze, onderscheidt het vastgoedfonds zich met een goed onderbouwde focus op de lange termijn. Algemeen Directeur Jaap van der Bijl en Directeur Portefeuillemanagement Erwin Wessels leggen uit welke heldere en duurzame keuzes daarbij worden gemaakt. **TEKST: CEES DE GEUS**

CEO Jaap van der Bijl en CIO/COO Erwin Wessels, Altera Vastgoed

Heldere en integrale focus op wonen, winkelen en werken

Appartementencomplex De Bilderdijktoren naast De Hallen in Amsterdam; wnkelcentrum Het Rond in Houten; Amsterdam Business Court in Osdorp Amsterdam. In de respectievelijke categorieën 'wonen', 'winkelen' en 'werken', zijn dit drie vastgoedcomplexen uit de portefeuille van Altera die goede voorbeelden zijn van de visie en strategie van het vastgoedfonds. "Omdat het duurzame gebouwen zijn, maar ook omdat ze bijdragen aan de gemengde, inclusieve stad waarin wij geloven", vertelt Van der Bijl. "Wij investeren in de 3W's. In een vitale, duurzame stad of wijk gaan wonen, winkelen en werken hand in hand. Alleen zo zorgen we ervoor dat ook op langere termijn de Nederlandse steden succesvolle, leefbare en gezonde plekken blijven waar mensen graag willen zijn."

Vlot en succesvol

In de portefeuille van Altera, voegt Wessels eraan toe, zitten dan ook geen grootschalige Zuidas-kantoren. "Uit onderzoek blijkt dat de meeste mensen niet in een 'traditioneel' kantoor werken, maar een andere werkplek hebben. Vaak in een bedrijfspand binnen de stad of tegen de stad aan. Denk aan bedrijfsverzamelgebouwen voor de maakindustrie, maar ook aan groeiende economische sectoren als science, health, design, creative en food. Of binnen de logistieke sector aan kleine distributiecentra (urban logistics), van waaruit de groeiende steden worden bevoorraad. Voor de beleggers is het vastgoed van dergelijke kansrijke segmenten nog te ontginnen terrein. Maar binnen de portefeuille van Altera is het, als het om de categorie 'werken' gaat, de kern van de strategie van de sector bedrijfsruimten. In zulke bedrijfsgebouwen investeren we omdat we zien dat de vraag van bedrijven, veelal MKB, alsook zelfstandigen sterk aan het toenemen is. Deels omdat bedrijven daar actief willen zijn, deels doordat er meer flexibele arbeidspatronen ontstaan. Er is schaarste aan het ontstaan doordat nieuwbouw van woningen of transformatie binnen de stedelijke omgeving dit type bedrijvigheid wegdrukt. En niet onbelangrijk: juist deze bedrijvigheid en werkplekken zijn heel belangrijk voor een leefbare en duurzame stad."

Na eerder bij onder andere AXA Real Estate en Achmea Vastgoed te hebben gewerkt, verliet Jaap van der Bijl Syntrus Achmea Real Estate & Finance om per 1 november 2016 bij Altera aan de slag te gaan als Algemeen Directeur. Erwin Wessels was directeur van NSI en daarvoor directeur van Dura Vermeer Vastgoed, voor hij met ingang van 1 januari 2014 bij Altera Directeur Portefeuillemanagement werd. Verdeeld over de sectoren 'wonen,' 'werken' en 'winkelen' heeft het vastgoedfonds de gelden van zo'n veertig institutionele beleggers belegd in een portefeuille die ultimo 2017 een waarde had van ruim € 2 miljard.

Doordacht en helder

Ook op het gebied van 'winkelen' onderscheidt Altera zich met een doordachte en heldere strategie, die ook raakvlakken heeft met 'wonen' en 'werken'. Van der Bijl: "Met de nadruk op 'food & convenience' kom je in onze portefeuille vooral (wijk)winkelcentra en solitaire supermarkten tegen. Deze retail heeft minder last van online winkelen en profiteert ook van de toenemende vergrijzing en urbanisatie. Wij verwachten dan ook dat in de toekomst mensen er blijven komen, voor hun dagelijkse en wekelijkse boodschappen maar ook als ontmoetingsplaats in de wijk of stad."

Ook op winkelgebied denkt Altera volgens Wessels nog veel meer dan vroeger proactief met zijn huurders mee. "We hebben dezelfde belangen: zorgen dat er zo veel mogelijk mensen boodschappen komen doen. We houden ons daarbij intensief bezig met de gewenste branchering, de uitstraling, de marketing en de aanwezigheid van voorzieningen, zoals sanitair en parkeren alsook goede horeca. Winkelcentrum Het Rond in Houten is een goed voorbeeld van de richting die we zijn ingeslagen met onze centra: daar opent binnenkort de wethouder een geheel nieuwe 'vershof', met dertien speciaalzaken op het gebied van verse artikelen. We maken zo het winkelen interessanter door meer beleving toe te voegen, ook qua horeca."

Sustainable Development Goals

Het snel groeiende woningfonds – duizend woningen per jaar erbij – van Altera behoort qua duurzaamheid tot de top. Ook de winkel- en bedrijfsruimteportefeuille van het vastgoedfonds behoren tot de duurzaamste van Europa. "Het is voor ons geen achterhoedegevecht maar een 'voorhoede' discussie," verzekert Van der Bijl. "Daarom omarmen we ook proactief de Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties. We stellen vast wat deze doelen concreet voor onze portefeuille kunnen betekenen, niet alleen qua op energie en uitstoot maar ook op het gebied van een gezonde en veilige leefomgeving." Wessels: "Het is niet iets vrijblijvends. De implementatie van de Sustainable Development Goals heeft ook gevolgen voor onze huurders in de commerciële sector, met wie we overigens al jaren Green Lease-contracten afsluiten. We zoeken de dialoog op om samen het beste resultaat neer te zetten."

Solide en betrouwbaar

Altera staat voor helder en concreet, heeft een langetermijnstrategie en verbindt zich bij iedere nieuwe ontwikkeling weer voor tientallen jaren aan een stad. "En dus moet het goed zijn", benadrukt Van der Bijl. "Of het nu om onze huurders, ontwikkelaars, corporaties of gemeenten gaat, Altera wil een solide en betrouwbare partner zijn waarmee je afspraken kunt maken en waarmee je decennialang vooruit kunt." Volgens Wessels hoort ook een beheerst indexeringsbeleid daarbij. Ongeacht of het een winkelier, een ondernemer of een bewoner is, wie bij Altera huurt, weet dat duurzaamheid bij ons ook op lange termijn hand in hand gaat met betaalbaarheid. Waarbij we een verlaging van de energielasten nadrukkelijk zien als een middel om de totale lasten te verlagen."

In de wetenschap dat minder dan 5 procent van de Nederlandse woningvoorraad tot de categorie 'vrije sector' behoort, verzekeren Van der Bijl en Wessels dat er op woningbouwgebied enorm veel werk aan de winkel is. "De vraag naar huurwoningen in het middensegment is zeer groot. Er zijn grotere gebiedsontwikkelingen nodig. Dat lukt alleen als de krachten worden gebundeld. Samenwerken zit Altera gelukkig in het bloed. Bovendien hebben we de financiële armslag en de slagvaardigheid om de komende jaren een substantiële bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave in Nederland. Wat ons betreft maken we afspraken met overheid en marktpartijen over woningen, werkplekken én convenience retail in de stad."

Jaap van der Bijl (links) en Erwin Wessels (rechts) van Altera Vastgoed in het nieuwe 'vershof' van Winkelcentrum Het Rond in Houten.

> 'Altera heeft een langetermijnstrategie en verbindt zich bij iedere nieuwe ontwikkeling weer voor tientallen jaren aan een stad'