

Altera Vastgoed roeit graag tegen de stroom in: waar anderen menen dat winkelbeleggingen een gepasseerd station zijn, zet Altera daar juist extra op in. Maar dan wel uitsluitend op solitaire supermarkten en wijkwinkelcentra gericht op dagelijkse boodschappen. 'Heel belangrijk vinden we bijvoorbeeld de maatschappelijke functie van een wijkwinkelcentrum, in het bijzonder voor ouderen', aldus CEO Jaap van der Bijl.

JAAP VAN DER BIJL, CEO ALTERA VASTGOED:

# 'Wij hebben verdieping gegeven aan duurzaamheid'

Altera Vastgoed timmert flink aan de weg, met haar snel groeiende winkelportefeuille en haar jonge en groene woningportefeuille. CEO Jaap van der Bijl legt uit dat de winkelstrategie gericht is op solitaire supermarkten en wijkwinkelcentra, waar mensen naartoe gaan voor hun boodschappen, het zogenoemde convenience shoppen. Dat is heel wat anders dan comparison shopping (zoals mode-winkels) en specialty shopping (doe-het-zelfcentra en woonboulevards). 'Boodschappen doen mensen vooral in de wijk waar ze wonen: je gaat niet de binnenstad in om shampoo te kopen. Door de veelal negatieve berichten in de media over comparison shopping (o.a. faillissementen van met name fashion retailers) is er scepsis over beleggen in retail. Tegen de stroom in hebben wij het afgelopen jaar buitenlandse beleggers aangetrokken die het onderscheidende karakter van convenience retail onderstrepen. Qua belegging past convenience retail goed bij onze aandeelhouders, onder andere door het aantrekkelijke aanvangsrendement, de lage volatiliteit, een stabiel direct rendement en een maatschappelijke bijdrage door de sociale cohesie in onze centra.'

### Traditie

Uit diverse onderzoeken blijkt dat de groei van online supermarktbestedingen door consumenten landelijk nog laag is, circa 3%, maar zal groeien. Door meerdere kanalen en functies te bieden verwachten supermarktketens blijvend te voldoen aan de behoefte van de consumenten. Binnen een straal van 900 meter is er praktisch altijd een supermarkt. Van der Bijl: 'De consument vindt het prettig om elke week boodschappen in het wijkwinkelcentrum te doen. Bovendien is de kracht van de convenience retailers heel groot; ze passen zich snel aan de consument aan, waar dat bij fashion retailers nog wel eens misgaat.'

Een wijkwinkelcentrum heeft in toenemende mate

een belangrijke sociale functie. Van der Bijl benadrukt dat het voor Altera belangrijk is dat het centrum voor iedere doelgroep, ook voor ouderen, goed toegankelijk is. 'Er moeten naast goede parkeervoorzieningen (inclusief oplaadpunten) ook toiletgroepen, bankjes en een duidelijke bewegwijzering zijn. Kortom, het winkelaanbod en de voorzieningen moeten goed zijn én het moet er schoon, heel en veilig zijn, anders wil de consument niet naar het centrum gaan.'

Van der Bijl noemt dit soort verbeteringen lowtech innovaties. 'Innovatie begint nooit bij hightech maar bij het stellen van de juiste vraag: voor wie wil ik wat veranderen? Vaak zijn het kleine ingrepen die tot verbetering leiden; een drinkpunt inrichten of mooie groenstroken inrichten is lowtech. Daarvoor hoeven we niet meteen naar big data.'

Als de retailers er prijs op stellen, denkt Altera ook mee met de individuele retailer hoe zij hun klanten kunnen aantrekken en hun omzet kunnen behalen.

### Voor de regels uit

Duurzaamheid is al jaren integraal onderdeel van het beleid van Altera, zowel voor het managementplatform als voor de woning- en winkelportefeuille, vertelt Van der Bijl: 'Wij vinden duurzaamheid een volstrekt logische zaak en kunnen goed aantonen wat de voordelen ervan zijn voor beleggers. We

## Ontstaan in 2000

Altera Vastgoed NV is in 2000 opgericht door het samengaan van twee vastgoedportefeuilles van het pensioenfonds Hoogovens en de KLM pensioenfondsen. In de loop der tijd zijn naast pensioenfondsen en verzekeraars ook andere professionele beleggers, zoals vermogensfondsen, verwelkomd als aandeelhouder. Altera richt zich op winkels en woningen.



Altera behaalde een eerste plek in de Global Real Estate Sustainability Benchmark 2019.

hebben daartoe een geïntegreerd waardecreatie-model ontwikkeld waar duurzaamheid een integraal onderdeel van is.'

Tevens mogen beleggers van je verwachten dat je op alle ontwikkelingen goed voorbereid bent en erop anticipeert, vult hij aan.

'Eind 2017 kwamen de eerste geluiden over gasloos, direct hebben we besloten om alle nieuwbouw acquisities gasloos te acquireren. Daarnaast worden alle nieuwbouwwoningen voorzien van inductie-kookplaten, worden zonnepanelen geïnstalleerd (ook op de daken van de winkelcentra) en wordt in algemene ruimten ledverlichting toegepast.'

De prioriteit die Altera geeft aan verduurzaming en de ESG-criteria (environment, social en governance) leidde tot een eerste plek in de jaarlijkse Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) 2019. Dit betrof de categorie niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen in Nederland, voor het woning- en winkelfonds. Van der Bijl: 'Hier zijn we blij mee. Dit bevestigt dat we verdieping hebben gegeven aan het begrip duurzaamheid. Hierbij zijn de assetplannen van groot belang, waarin staat wat we voor onze objecten doen, ook qua duurzaamheid. Op die manier sturen we alle assets in de portefeuille aan.'

**Jaap van der Bijl:** 'Innovatie begint nooit bij hightech maar bij het stellen van de juiste vraag.'



### Woningen met services

'Qua woningen hebben we een uitstekende portefeuille die jong, groen en duurzaam is. Huurders hechten belang aan services zoals laadpunten, vervoersconcepten zoals deelauto's en lagere lasten door verduurzaming. Daarnaast willen we dat onze woningen een goede kwalitatieve uitstraling hebben en voorzien in de behoefte van alle doelgroepen. Door de vergrijzing zijn senioren een belangrijke doelgroep die snel in omvang groeit. Altera houdt hier bij haar aankopen al rekening mee en past de woningen in de ontwerpen erop aan. Daarnaast wordt in een vroeg stadium van een ontwikkeling al bepaald welke services in een gebouw geleverd kunnen en moeten worden. Dit doen we onder andere door aantrekkelijke en functionele entrees te realiseren waar naast een zitje ook informatie over de buurt, het weer, etc. kan worden getoond.'

### Kwaliteit

Elk potentieel winkel- of woningobject wordt door Altera aan een grondig onderzoek onderworpen, vertelt Van der Bijl. 'We hebben een quality assessment model ontwikkeld om de kwaliteit van een object, inclusief de locatie en omgeving, zo objectief mogelijk te kunnen berekenen, te analyseren en te beoordelen.'

Voor de winkelportefeuille is Altera actief geweest met de aankoop van meerdere solitaire supermarkten en wijkwinkelcentra. 'In 2020 verwachten we dat de portefeuille met aan- en verkopen verder groeit naar de gewenste convenience portefeuille.' Altera werkt volgens de hoogste internationale maatstaven, besluit Van der Bijl. 'Ons product moet goed zijn, maar de kwaliteit van de organisatie is zeker zo belangrijk. Dus daar werken we ook continu aan, want we willen tevreden beleggers en tevreden huurders en tevreden personeel.'