

Wonen en winkelen. Dat zijn de segmenten van de vastgoedmarkt waarop Altera Vastgoed zich focust, aan de hand van een regelmatig herijkte beleggingsstrategie die al jaren consequent in de praktijk wordt gebracht. En die, benadrukt CEO Jaap van der Bijl, zich de afgelopen maanden 'coronaproof' heeft getoond.

Beleggingsstrategie Altera Vastgoed doorstaat 'coronatest'

Wanneer covid-19 de wereld uit is? Niemand die het weet en dus waagt ook Van der Bijl zich niet aan een voorspelling. Zoals je mag verwachten van de CEO van een door research en data gedreven vastgoedfonds, heeft hij wel een goed onderbouwde mening over de krapte op de Nederlandse woningmarkt, inclusief een voorspelling die alles zegt over het huidige beleggingsklimaat. Zijn advies aan de overheid: minder regels, meer bouwen, een streep door de verhoging van de overdrachtsbelasting voor institutionele beleggers en, zodra het even kan, een substantiële verhoging van de lonen. "Als ik kijk naar de huidige tekorten en de demografische ontwikkelingen als vergrijzing en gezinsverdunding, denk ik niet dat de balans tussen vraag en aanbod nog dit decennium zal worden hersteld. Op de koopwoningmarkt kunnen vooral jongeren en ouderen niet aan een bij hun levensfase passende, betaalbare woning komen. Op de huurmarkt vallen de wachttijden in de sociale huursector op, terwijl er ook relatief weinig aanbod in het middensegment is," analyseert Van der Bijl.

ESG-criteria

De recente toevoeging van woon- en zorgcomplex Het Prinsenkwartier in Brielle aan de portefeuille, onderstreept volgens Van der Bijl niet alleen dat Altera prioriteit geeft aan de woningmarktsegmenten die de grootste tekorten vertonen. "Het woon- en zorgcomplex bestaat uit 44 huurwoningen in de vrije sector voor ouderen met een latente of reeds aanwezige zorgbehoefte. Naast allerlei voorzieningen is die zorg dichtbij, dankzij het welzijnscentrum en de 28 intramurale zorgeenheden die ook deel uitmaken van Het Prinsenkwartier. Met onder andere een EPC van 0,0 is het complex zeer duurzaam, zodat Het Prinsenhof helemaal past in onze visie dat onze vastgoedbeleggingen goed moeten zijn voor de belegger, de huurder én de samenleving." Die

zogenaamde Environment, Social en Governance (ESG)-criteria maken een integraal deel uit van de strategie van Altera, die inmiddels ook in Leiden in de praktijk wordt gebracht. De Robijnhof wordt daar herontwikkeld tot een duurzaam woon- en zorgcentrum, dat onder andere plaats biedt aan 119 levensloopbestendige huurwoningen voor ouderen met een lichte zorgvraag en een intramuraal zorgcomplex met 40 psychogeriatrische eenheden. Van der Bijl: "Op loopafstand van een buurtwinkelcentrum kunnen ouderen hier straks in een hoogwaardige en prettige omgeving wonen, betaalbaar en zelfstandig en met thuiszorg en extramuraal zorg binnen handbereik."

Hybride werken

'Betaalbaar' is volgens Van der Bijl ook een voorwaarde waar de woningen aan moeten voldoen die



Altera realiseert voor een andere doelgroep die al jaren in het verdomhoekje zit: jongeren. "Maar niet tegen elke prijs. Wat kwaliteit betreft zit er zeker een ondergrens aan. Eenkamerappartementen van 30 m² willen we niet in onze portefeuille hebben, daar zien we geen langdurende toekomst in. Wel in appartementen van minimaal 40 m² met een aparte slaapkamer. Binnenkort gaan we laten zien dat je die ook in Amsterdam betaalbaar op de markt kunt zetten. De duurzaamheid waar we toch altijd al voor gaan, onder andere in de vorm van een zo laag mogelijke EPC, is daarbij een mooie aanleiding om met de energielasten ook de totale woonlasten te verlagen." Niet alleen in Amsterdam maar ook in de andere grotere steden én daarbuiten, voegt Van der Bijl er aan toe. "Het hybride werken dat uit de coronapandemie voortvloeit, heeft voor een interessante trend op de woningmarkt gezorgd. Bepaalde doelgroepen die er anders niet over zouden hebben gepekerd om de stad te verlaten, kijken nu toch wat verder om zich heen, naar een woning buiten de stad waar ze ruimer, comfortabeler en veiliger kunnen wonen én thuiswerken. Juist omdat wij de Nederlandse vastgoedmarkt zo goed kennen, houden we die ontwikkeling nauwlettend in de gaten. Zodat we deze ontwikkelingen eventueel kunnen faciliteren met nieuwbouw in kleinere steden die – en dat is een voorwaarde – een hoogwaardig voorzieningenniveau met elkaar gemeen hebben."

Jonge en groene portefeuille

De strategie van Altera bleek de afgelopen maanden behoorlijk 'covidproof': de kwantiteit en kwaliteit van de jonge en groene vastgoedportefeuille bleven onverminderd een stijgende lijn vertonen, net als het aantal nieuwe beleggers, wat veel zegt over de 'total return' van de investeringen in woningen en winkels (waarover later meer). "Zolang de coronacrisis voortduurt, blijven we terughoudend omgaan met huurverhogingen," verzekert Van der Bijl. "Daarentegen zijn we extra coulant met betalingsregelingen als mensen in financiële problemen raken. Van onze circa 5.000 huurders heeft tot dusver nog maar een handvol een betalingsregeling aangevraagd, maar met het aantal werklozen zal dat aantal de komende tijd kunnen oplopen, is onze verwachting. Bij een door ESG-criteria gedreven verhuurder als Altera hoeven ze niet bang te zijn dat ze meteen op straat staan als ze onder invloed van corona hun baan verliezen."

'Food & convenience'

Van der Bijl: "Dat we in mei partner zijn geworden van het online platform 'helpdewinkelier.nl', kun je bijna los zien van onze eigen huurders in convenience centra, want die hebben door de bank geno-



De Robijnhof in Leiden

men weinig tot geen last gehad van de coronacrisis. Dat komt omdat we jaren geleden al de nadruk hebben gelegd op 'food & convenience', oftewel op (wijk)winkelcentra en solitaire supermarkten. Die profiteren van demografische trends als vergrijzing en urbanisatie, hebben minder last van online winkelen dan retailers op highstreet locaties én hebben de afgelopen maanden ook de vruchten geplukt van het feit dat veel mensen thuis moesten werken."

En dat hybride werken is een blijvertje, voorspelt Van der Bijl, die ook de stelling aandurft dat er steeds meer weerstand zal ontstaan tegen online winkelen. "Onze wijkwinkelcentra ontpoppen zich meer en meer als 'community centers', waar jong en oud niet alleen terecht kan voor de dagelijkse en wekelijkse boodschappen maar ook voor sociale contacten, beweging én zorg."

Buitenlandse beleggers

Van der Bijl sluit af met de constatering dat Altera Vastgoed ook steeds meer buitenlandse beleggers aan zich weet te binden. "Het Convenience Retail Fund is bijvoorbeeld voor 40 procent gevuld door pensioenfondsen en verzekeraars uit Europa en dan met name Duitsland en Italië. Met het oog op kapitaalintensieve uitdagingen als de woningbouw en de energietransitie, is het een goede zaak dat Nederland aantrekkelijk blijft voor buitenlandse investeerders. Het is óók een pré dat buitenlands kapitaal via gerenommeerde partijen als Altera wordt geïnvesteerd. Wij voldoen aan de regels en voorwaarden, helpen buitenlandse beleggers om er ook aan te voldoen, maken ze wegwijs in het complexe Nederlandse vastgoedlandschap en zorgen er dankzij onze ESG-gedreven strategie voor dat hun beleggingen goed zijn voor belegger, huurder en samenleving."

Meer informatie: [Alteravastgoed.nl](https://www.alteravastgoed.nl)