‘Investeren is vooruitzien’

Voor ‘beleggen in vastgoed, met oog voor waarde en rendement’, zijn we hier al 20 jaar aan het juiste adres: bij Annexum, prominent gelegen in het Amsterdamse WTC.

‘Onze overname van 62 Jumbo’s is een voorproefje van Annexums toegenomen slagkracht’

Albert Heijn, Frederik Hendriklaan 80 in Den Haag

Annexum

Bijzonder is dat we Huib Boissevain, ceo en oprichter Annexum, voor de derde keer spreken. Bijzonder is ook het moment: Nederland is weer ‘open’ (hoe anders was dat de vorige keer) en de ceo - zo meldt VGM - verkoopt zijn aandeel aan een groep ‘vermogende particulieren’. Een terugblik op de afgelopen turbulente tijd is op zijn plaats en een visie op de toekomst, die wanneer deze komt van Boissevain je altijd aan het denken zet en inspireert.

Precies een jaar geleden zat alles nog op slot, nu is de levendigheid terug. Hoe is jullie jaar verlopen en wat is de stand van zaken?

‘In a nutshell: de positieve stemming keerde terug. Supermarkten hebben een inhaalslag gemaakt. De verschillende deelsectoren hebben niet op hetzelfde moment gereageerd. Bedrijven hadden veel geld in de zakken terwijl er een lage rente was. In het afgelopen jaar zag je dat “logistiek” veel aandacht van beleggers kreeg, je zag de waarde van distributiecentra hierdoor sneller stijgen dan van supermarkten. Terwijl bijvoorbeeld Jumbo over vijftien jaar toch echt een ander distributiesysteem heeft, dat weet ik zeker. Ten aanzien van woningen blijft het gepercipieerde tekort bestaan en dat wordt niet opgelost, zeker niet met koopwoningen. Huurders zijn duurder uit dan kopers nu, de rente is nog te laag om het verschil te overbruggen. Overigens worden de onderhoudslasten van koopwoningen ten onrechte vaak vergeten. Op de lange termijn denk ik dat de koopwoningenmarkt stabiel blijft. Nonfood-retail blijft problematisch. De A1 gebieden in de steden worden kleiner, zelfs in de hoofdstraten zie je leegstand. Het duurt nog wel even voordat dit gecorrigeerd wordt. In het vastgoed in het algemeen hebben we een topjaar gehad.

Blijft dat zo?

‘Er komt nu een iets uitdagendere tijd aan in verband met de hoge inflatie. Dat is goed voor het vastgoed want dit betekent hogere huren. De inflatie is nu echter te hoog om 100% door te berekenen. Jaarlijks plus 8% gaat fout. Ik denk wel dat de huren gaan stijgen met 3 tot 4%. Op dit moment is het probleem in de huurwoningenmarkt dat de netto rendementen op huurcomplexen gelijk zijn aan de bankrente en onderhoudskosten. Met geleend geld in woningen beleggen is daarom niet interessant meer. Mensen gaan vaker met eigen geld kopen en dat vertraagt de markt. Ik verwacht de komende één tot twee jaar een moeilijker economisch klimaat.’

Wat kan de politiek doen om het de economie wat makkelijker te maken?

‘Het onvermogen van de politiek om verstandige maatregelen te nemen is structureel. Denk bijvoorbeeld aan het pesten van beleggers via de hoge overdrachtsbelasting. Zolang een huurder meer betaalt dan een koper, hou je deze situatie. Daar zit de kern van het probleem. We hebben acht miljoen woningen van zeventien miljoen mensen. Is dat een tekort? Nee, de doorstroming komt niet op gang. We wonen in Nederland gemiddeld 30% groter dan bijvoorbeeld in Duitsland. Als een alleenstaande met AOW gaat samenwonen krijgt die 800 euro korting. Dus houdt het paar beide woningen. Doe daar nu eens wat aan. Of neem het bijbouwen van woningen: 100.000 zijn er beloofd. De bouwkosten nemen toe, je hebt de stikstof- en PFAS-problematiek. Het worden er waarschijnlijk 50.000, dat zou al mooi zijn. Nu komen er circa 50.000 vluchtelingen extra uit Oekraïne, dus per saldo wordt het te kort niet minder... Ik weet: het is ingewikkeld. Maar er moet wel wat veranderen.’

Annexum is groot in supermarkten en woningen. In totaal beheert u een portefeuille van 1 miljard euro in stenen. Is jullie toekomst rooskleurig?

‘De overheidssteun tijdens corona stelde een correctie uit, die komt nu. Voor de supermarkten en woningen in de portefeuille voorzie ik geen problemen. De grote spelers gaan crescendo. Wij krijgen een hogere huur, liquiditeitsproblemen liggen niet op de loer. Het indexeren van de huren, bij winkels en vrije sectorwoningen contractgebonden, heeft wel veel impact. Er komen wel wat faillissementen aan, banken worden terughoudender: er komt een pas op de plaats aan. De prijzen in de retail kan je niet ieder jaar met tien procent verhogen. Over enkele maanden is de Oekraïne-war denk ik over, de stabiliteit keert weer wat terug. Maar om alle oneffenheden in de economie weer in balans te krijgen duurt nog wel één à twee jaar. Overigens bieden de uitdagingen ook kansen: neem de energieprijzen die we nu hebben. Dat is een verduurzamingsprikkel.’

Annexum kondigt een bijzondere samenwerking aan met Shell, ten einde een bijdrage te leveren aan deze verduurzaming. Vertel.

‘Vroeger kreeg je subsidie op zonnepanelen en windmolens. Nu de olie- en gasprijzen omhoogschieten, verloopt de transitie naar

Jumbo, Dorpsstraat 90 in Krabbendijke

BOISSEVAIN MAAKT RUIMTE VOOR EXTRA GROEI ANNEXUM

Met de verkoop van een meerderheidsbelang pal na Pasen 2022 zegt, enig aandeelhouder Huib Boissevain een verdere groei van Annexum mogelijk te maken. De kopers zijn vermogende particulieren met een goed netwerk onder ‘family offices’. Door hen krijgt Annexum volgens Boissevain veel meer financiële slagkracht. Sinds de oprichting in 2000 richt Annexum zich op particulieren die een veilig rendement voor hun spaargeld zoeken door te investeren in vastgoedfondsen, zoals supermarktfondsen, woning-, kantoren- en zorgvastgoedfondsen. In totaal beheert Annexum een portefeuille van 1 miljard euro in stenen. Onder de nieuwe eigenaren zal Annexum grotere transacties aan kunnen van 50 tot 100 miljoen euro. De overname van de 62 Jumbo’s eind 2020 (zie interview VG Visie Q1/’21) is volgens Boissevain daarvan een voorproefje.
(PvWK, bronnen: VGM, VG Visie en Zomergasten 2021)

Jumbo in Loenen aan de Vecht, Rijksstraatweg 127

‘Samen kunnen we en moeten we de retailgebieden leuker maken’

‘Dat supermarkten een logistieke rol krijgen is logisch en scheelt dark stores’

HUIB BOISSEVAIN
Ceo en oprichter Annexum

Om succes te hebben in een mobile/digital-first wereld, moeten merken nieuwe strategieën omarmen, welke volgens u?
Artificiele intelligentie gaat overal een rol spelen. Met overzichtelijke investeringen kun je snel succes hebben
Verwacht je dat eind 2022 huurprijzen voor retailpanden op AI gebied verder zijn gedaald?
Ja
Wat is je favoriete retailmerk?
Pink overhemden
Welke retailer heeft echt ondernemerschap getoond in 2021?
Familie van Eerd van Jumbo
Wat is de grootste verschuiving in de retail?
In 2021 was dat de opkomst van flitsbezorgers
Welk retailmerk heeft volgens jou de beste strategie online en offline?
Coolblue
Welke winkelstad wil je dit jaar bezoeken om inspiratie op te doen?
Parijs
Wat zijn jouw top drie winkelcentra?
Gelderlandplein (Amsterdam), Amstelveen Zuid, Sugar City
Wat is je top 3 favoriete F&B-concepten in winkelgebieden?
Pain Quotidien, Stach, Sushi Kings
Wie of welke partij is de retailbelofte van het jaar?
Soup & Bakery
Welk nieuw Retail concept willen we zien landen in Nederland?
Meer concept-stores
Hoe oud ben je:
64
Waar groeide je op:
Dwars door Nederland
In welke stad/dorp ligt je hart:
Amsterdam
Ben je geworden wat je wilde worden:
Nee, ik had geen idee wat ik wilde worden
Waar ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Stedelijk Museum
Binnen- of buitenmens:
Maar ook op het sportveld
Introvert of extravert:
Mogen anderen zeggen
Sporter of studiebol:
Beide
Socialist of kapitalist:
Maatschappelijk geëngageerde liberaal
Risico’s mijden of nemen:
Nemen
Luisteren of spreken:
Luisteren
Wie is je grote voorbeeld:
Piet Keizer
Werken of vrij zijn:
Vrij zijn
Fietsen of auto:
Fietsen
Thuis koken of buiten de deur eten:
Zelf lekker eten maken
Wat is je levensfilosofie:
Gebruik je talenten
Passie voor:
Golf
Grootste inspiratie:
The Fountainhead van Ayn Rand
Dit raakt mij persoonlijk:
Dakloze kinderen
Topserie Netflix:
The Playbook
Favoriet vervoersmiddel:
Trein
Ultieme ontspanning:
Sauna
Beste sportprestatie:
Rondje 80 op Loch Lomond
Guilty pleasure:
Zak drop in 1 keer leegeten
Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:
Italiaans Dolce Vita
Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:
Mijn vrienden
Is er iets waarvan je al heel lang droomt:
Gezond blijven
Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:
40 jaar jonger zijn

Zonnepanelen op het dak van de Jumbo supermarkt, Leusderweg 152 in Amersfoort

Fotobijschrift

elektriciteit haast vanzelf. Ook aan de pomp. Shell wil leidend worden in elektriciteit. Ze zoeken plekken waar mensen komen en hun elektrische auto zo’n half uur parkeren. Dat is precies de supermarkt-winkeltijd. Het tankstation is een aardige plek, maar daar blijf je niet van nature rondhangen tot de accu vol is. Dus gaan we samen snellaadpalen bij onze supermarkten neerzetten. Dit vergroot ook de aantrekkelijkheid om onze supers te bezoeken.’

Hoe ontstaat zo’n samenwerking?
‘Een asset manager van Annexum raakte in gesprek met iemand van Shell. Vroeger had je dan eerst een oerwoud aan regelgeving. Nu is er meer intrinsieke motivatie om samen meer aan verduurzaming te willen doen. Inkopen doen terwijl je auto oplaadt is een win/win-situatie: overal waar het kan en mag zetten we ze neer. Shell levert de techniek van de elektrische snellaadpalen. Alle andere aspecten rond de verduurzaming doet Annexum.’

Met zonnepanelen op supermarkten is Annexum al bezig, nietwaar?
‘Klopt. Wat in de winkels gebeurt is de verantwoordelijkheid van de huurder. De buitenkant doen wij. Na de transactie met 62 Jumbo’s (eind 2020, red.) is afgesproken dat waar we kunnen er zonnepanelen komen. Dat rollen we nu uit. Dit is ook voor beleggers interessant want het rendement op zonnepanelen is momenteel hoger dan op vastgoed! We zijn nu ook bezig met onze Albert Heijns. Een uitdaging is dat we huurwoningen op de supermarkten willen zetten, dat is lastiger met panelen: andere vergunningen en een langere doorlooptijd. En tijdens de bouw wil je dat de verkoop gewoon doorgaat. Gelukkig zijn veel gemeentes nu behulpzamer. Het is een lange termijn verhaal. En daar is Annexum gelukkig wel goed in.’

Recent kwam als antwoord op flitsbezorging door Thuisbezorgd en Albert Heijn de aankondiging vanuit de eigen winkels te gaan leveren binnen 30 minuten. Goed idee?
‘Dat Jumbo en Gorillas al samenwerken vind ik niet gek. Dit is slim van AH, de spullen zijn er al. Dat supermarkten een logistieke rol krijgen is logisch en scheelt dark stores. We zijn al bijna gewend aan vier euro bezorgkosten voor een product van tien euro. Het is denk ik wel een hoogconjunctureel verschijnsel, in gebieden met hoge inkomens. Annexum heeft wel eerder gekeken naar investeren in pick up points, maar we vonden nog geen formule die goed genoeg was. Ik denk dat wij de voorzieningen gaan aanpassen op deze nieuwe trend. Op een parkeerplaats passen zeven fietsen: mooi toch?’

Op de site van Annexum staat over supermarktfondsen: ‘nu of nooit’. Wat kiest u?
‘Supermarkten zijn ietwat saaie, stabiele winkels. De aanloop- en hoofdstraten raken leger, de huren halveren. Misschien een interessant instapmoment voor Annexum dus. Als het bloed door de straten loopt, moet je kopen, herinner ik me uit mijn Londense tijd in de optiehandel. Zie ook de reshuffle op de kantorenmarkt destijds: niemand zag er meer heil in. Nu is die weer florissant. Er is denk ik wel meer coördinatie nodig in de winkelstraten, gestuurd door de banken en overheid. Samen kunnen we en moeten we de retailgebieden leuker maken. Ik denk dat er de komende twee jaar veel kansen ontstaan waarin interessante beleggingen zijn te vinden.’

Op de terugweg vereren we de Albert Heijn Zuidas met een bezoekje: een ruime, mooie winkel. Op aanraden van Huib Boissevain, want ‘deze mocht niet ontbreken aan het portfolio van Annexum’. Een mooie aanwinst!

Meer info over Annexum, klik hier: www.annexum.nl/beleggeninvastgoed/

‘Het rendement op zonnepanelen is momenteel hoger dan op vastgoed’