

# SuperVastgoed: supermarkten zijn en blijven een uitstekende lange termijnbelegging

Beleggen in supermarktvastgoed? Dan ben je bij SuperVastgoed makelaardij aan het juiste adres. Dit nichekantoor heeft de grootste supermarktdatabase van Nederland en kent daardoor hét verschil tussen een goed en geen rendement voor beleggers in supermarktvastgoed. Achter SuperVastgoed staan drie zeer ervaren supermarktexperts: Marc Hiemstra, Tjerk van Leusden en sinds 1 juli 2019 ook Wouter Kromkamp.

Hiemstra is beleggingsmakelaar van huis uit, Van Leusden en Kromkamp hebben een achtergrond in de directies bij de vastgoedafdelingen van grote supermarktorganisaties (Albert Heijn, Jumbo, C1000 en Dirk). De drie partners hebben daarnaast acht medewerkers in dienst en richten zich volledig op de niche van supermarktvastgoed. De circa 4.700 supermarkten in Nederland vertegenwoordigen ca. € 12 – 14 miljard aan beleggingswaarde. Deze onderliggende waarde vraagt om brede en diepgaande knowhow.

## Grootste supermarktdatabase van Nederland

SuperVastgoed treedt alleen op aan de eigenaars- en ontwikkelaarszijde. Naast het tot stand brengen van (vooral) verkooptransacties begeleidt SuperVastgoed verhuurtrajecten van bestaande en nieuwe supermarktlocaties. Volgens Van Leusden heeft SuperVastgoed de grootste supermarktdatabase van Nederland, waarbij naast transactie-, omzet en huurgegevens ook alle supermarkt- en woningbouwontwikkelingen worden bijgehouden. 'De supermarkt is de trekker van een winkelgebied. Heb je een goede supermarkt? Dan heb je waarschijnlijk tevens een goed winkelcentrum. Heb je een minder goede supermarkt? Dan zal de kwaliteit van de overige winkels en de beleggingswaarde waarschijnlijk ook minder zijn. Zo simpel is het.'

Daarom start SuperVastgoed bij het marktgebied, de supermarktomzet en het toekomstperspectief van de supermarkt. 'Vanuit de omzet wordt immers de huur betaald, en een supermarkt met een gezonde exploitatie levert een relatief hogere onderliggende beleggingswaarde op. Wij adviseren partijen over de kwaliteit, kansen en risico's van hun supermarktbelegging en begeleiden het integrale traject van verhuur, verkoop, heronderhandeling met de supermarktorganisaties over de huurprijs en de verbetering van de kwalitatieve kenmerken van supermarkten.'

Door de consolidatieslag in het supermarktlandschap vinden er diverse fusies en overnames van ketens plaats. De samengevoegde supermarktpartijen worden daardoor machtiger en krijgen meer kennis, meent Van Leusden. 'Wij proberen die kennis aan de beleggerszijde te bundelen. Dankzij de grootste database van Nederland op supermarktgebied, lukt het ons bijzonder goed om beleggers met de juiste referenties te adviseren in hun onderhandelingen met de supermarkten.'

## De supermarkt van de toekomst: het hart van de wijk

Volgens Hiemstra is de trend van steeds groter en machtiger wordende supermarkten echter niets nieuws. 'Die trend is al gaande sinds 1949. Winkels worden samengevoegd, groter, sterker en beter. En als het zo door blijft gaan, komt er aan de onderkant ineens weer ruimte voor een kleine buurtwinkel, vooral in stedelijk gebied. Aangezien SuperVastgoed betrokken is bij veel nieuwbouwontwikkelingen, denken wij

met partijen mee over de specificaties van de supermarkt van de toekomst.'

Die supermarkt krijgt volgens Van Leusden een nóg belangrijkere rol in de stad van de toekomst. 'Supermarkten innoveren volop. Zo zien we nu een steeds verdere integratie van foodservice in de supermarkt, zoals het Pannetje van Plus of het Food Markt-assortiment van Jumbo. Daarmee spelen deze supermarkten ook slim in op het langer thuis wonen van ouderen. Ze nemen als het ware de rol van een 'Tafeltje Dekje' over. Tegelijkertijd maken deze supermarkten ook grote stappen op sociaal gebied. Neem bijvoorbeeld een Jumbo met de Klets-kassa. Zodoende wordt de supermarkt van de toekomst nog meer het hart van de wijk.' Door het fijnmazige Nederlandse supermarktlandschap blijft de afstand tot een supermarkt voor consumenten klein en het onlineaandeel relatief beperkt.

## Voorkom een val in je beleggingswaarde

Kromkamp ziet voor de nabije toekomst wel een vermindering van het aantal supermarkten in kleine landelijke kernen, zoals in Groningen, Limburg en Zeeland. 'Mede door stopzetting van tabaksverkoop in de supermarkten per 2024 wordt het steeds minder rendabel om kleine supermarkten in kernen met minder dan 4.000 inwoners te exploiteren. Wanneer een pand in een buitengebied vrijkomt, is het lastig daar een nieuwe supermarktpartij voor te vinden. Dat impliceert een enorme val in je beleggingswaarde. Wij adviseren partijen heel gericht over



V.l.n.r. Wouter Kromkamp, Tjerk van Leusden en Marc Hiemstra

deze kwesties en wijzen partijen op de risico's. Als wij geen geloof hebben in de toekomstbestendigheid of de ontwikkelingspotentie van een locatie, adviseren wij een belegger om af te zien van verwerving.'

## De beste lange termijnbelegging

De huidige economische onzekerheid en bijbehorende renteontwikkeling maakt beleggen spannend. Toch blijft supermarktvastgoed, volgens Van Leusden, een veilige beleggingscategorie. 'Binnen de diverse vastgoed categorieën zijn supermarkten heel standvastige en solvabele huurders. Van de 4.700 supermarkten wisselen er ca. 300 per jaar van eigenaar. Daarbij ziet de toekomst van de fysieke supermarkt, er dankzij alle innovaties, rooskleurig uit. Kortom: supermarkten zijn en blijven een uitstekende lange termijn belegging.'

## Het kantoomoment van de dag:

Lunch op vrijdag met hele kantoor met verse vis en kibbeling van de IJmuider Vishandel

## Leukste collega:

Leuk om te zien dat we goed contact houden met diverse oud-medewerkers

## Buiten de deur naar:

Nieuwe supermarkt-ontwikkelingen door het hele land b.v. nieuwe Jumbo Foodmarkt in Naaldwijk en AH en Amazing Oriental Zuidplein Rotterdam

## Een deal met/over:

De grootste supermarktdeal uit de Nederlandse geschiedenis: aankoop van 62 Jumbo-

supermarkten voor Annexum en Portico

## De stand van het land:

Hele spannende tijden maar onze business zit in een relatief veilige hoek, supermarkten hebben zich ook tijdens Corona bewezen

## De belangrijkste economische ontwikkeling:

Herstel consumentenvertrouwen om stijging inflatie en rente te beteugelen

## De belangrijkste geopolitieke ontwikkeling:

Onbetrouwbaarheid van Rusland

## Uitkijken naar:

Tienjarig jubileum SuperVastgoed in 2023

## Zorgen over:

Rondkomen van consument nu zelfs

de middenklasse in problemen komt

## Niet vergeten:

Mensen en vertrouwen in elkaar zijn doorslaggevende factoren om tot succes te komen

## Onmisbaar:

Onze eigen supermarktdatabase met, naast alle relevante vastgoed- en exploitatiegegevens, alle woningbouwontwikkeling in Nederland

## Belangrijkste persoon/personen:

De consument: deze bepaalt zelf wat succesvol is

## Weggeven:

De kortingscodes van de flitsbezorgers

## Aanvaarden:

Huidige marktomstandigheden waarop we als bedrijf moeten anticiperen

## Veranderen:

Ineffectieve politieke proefballonnen in de vastgoedmarkt: veroorzaakt louter onrust

Durven: Toetreden tot buitenlandse markt

## Goede voornemens:

Work-life balance niet uit oog verliezen en daarin onze medewerkers volop ruimte geven

Nooit meer doen: Buiten ons profiel treden

Vrije tijd: Ook tijdens vakantie mooie supermarkten bezoeken (tot afgrijzen van onze families)

© ROELEN VELDMAN