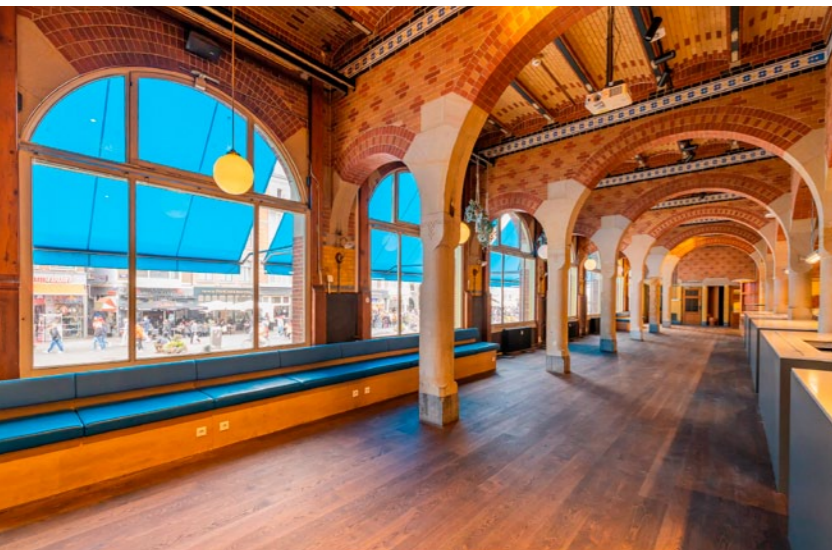


BIJ ADHOC KOMEN HORECA EN VASTGOED SAMEN

Het wil wat zeggen als ergens meerdere collega's voor langere tijd werken: kennelijk is de job dan mooi, de sfeer goed en voel je je verbonden met het vak.

Dat geldt zeker voor **Adhoc horecamakelaars**, waar directeur **Henk Sluiter** al ruim 27 jaar werkt. Hij is optimistisch over de rol van horeca voor retail, al blijft het wel buffelen voor de branche.



Horecaruimte aan het Rokin Amsterdam in het Schipperscafé/Beursgebouw



Horecaproject in de Koperwiek in Capelle aan den IJssel

De Hotelschool Leeuwarden blijkt een bakermat van Adhoc, naast Sluiter komen er nog vier medewerkers vandaan. 'In je vierde jaar ga je daar tien maanden op stage. Zo zijn er hier veel beland. Waar in elk geval het hele team zich in herkent, is de nieuwe slogan van Adhoc: 'waar horeca en vastgoed samenkomen'. Deze geeft aan dat ons werk behalve om stenen bijvoorbeeld ook om exploitaties, inventaris, personeel, formules et cetera gaat: het is nooit saai. Deze mix maakt het echt heel leuk.'

WELKE ROL SPEELT HORECA TER ONDERSTEUNING VAN WINKELGEBIEDEN?

'Horeca in het retaillandschap helpt, zien wij zelf en merken de eigenaren van vastgoed in zo'n gebied. Horeca ondersteunt de fun van het shoppen. Simpele dingen koop je online, voor een

dagje erop uit en voor beleving ga je naar een winkelgebied, met horeca.'

JE HOORT TEGENWOORDIG OOK WEL OVER DE 'HAVERMELK-ELITE': MILLENIALS DIE GRAAG BEPAALDE KOFFIE DRINKEN IN DE HORECA. WELKE TRENDS ZIEN JULLIE NOG MEER?

'Speciale koffie drinken buitenshuis is populair. Horecabreed zien we nog een aantal ontwikkelingen: de opkomst van vegan; aanbod van dichtbij; biologisch; traceerbaar food. Maar alleen trends volgen is niet genoeg, onderschat niet dat de horeca het momenteel best lastig heeft. Omzetten zijn wel overeind gebleven, maar geld verdienen na corona blijkt lastig. De horeca kampt nu met inflatiegolven, waardoor de inkoop soms tot wel 20 procent duurder is geworden. De huren zijn tot wel veertien procent

gestegen, denk ook aan de energieprijzen en het tekort aan goed personeel. Tendensen die wel effect hebben...'

HEBLEN JULLIE ALS HORECAMAKELAARS OOK IDEEËN OVER OPLOSSINGEN HIERVOR?

'We krijgen natuurlijk enorm veel praktijkinformatie. Dus ja: denk bijvoorbeeld aan het maken van een andere kaart met meer veganproducten. Vegan ingrediënten zijn vaak goedkoper. Zet QR codes op tafel waarmee je kan bestellen. Gebruik nieuwe technieken om handjes vrij te maken. Met robots? In Rotterdam zag ik pas een robot op een horecabeurs, dat is toch wel wennen. Anderzijds: ze zijn bruikbaar voor het overbruggen van grote afstanden tussen keuken en restaurant, bij gebrek aan personeel kan dat handig en efficiënt zijn.'

WELK EFFECT HEBBEN DEZE ONTWIKKELINGEN OP DE BUSINESS VAN ADHOC?

'De schulden in veel horecabedrijven zijn gestegen. Sommige partijen willen liever verkopen dan groeien, het aantal te koop staande zaken is gestegen. Het is nu echt een kopers- en huurdersmarkt geworden. We moeten meer ons best doen om zaken te verhuren of bedrijven te verkopen. Daarbij zien we dat de te verstrekken incentives bij huurpanden oplopen naar zo'n ander jaar huur op een 10 jarige overeenkomst.'

BETEKENT DAT DAT DE HUURPRIJZEN VOOR HORECA OMLAAG GAAN?

'Je hoeft niet met de huurprijs omlaag, je moet wel meer incentives geven als verhuurder. Want vergeet niet: het ombouwen van casco naar horeca kost een ondernemer zo'n 2K per vierkante meter. Voor een restaurant met circa 150 zitplaatsen ben je dan rond de miljoen kwijt tegen nu een drie keer hogere rente. En dan moet je nog beginnen met je concept... Kortom: de rekensom wordt anders. De meeste verhuurders snappen dit gelukkig.'

IS MERKBAAR DAT DE CONSUMENT LIEVER MINDER VAAK 'UITGAAT' EN DAN MEER BESTEEDT IN HORECA, DUS 'MINDER VOOR MEER' ZOALS JE OOK IN WINKELS ZIET?

'Dat zagen we al in 2022 in de horeca en nu ook nog in 2023. Mensen kijken kritischer naar hun bestedingen. Aan de andere kant: de Nederlandse consument geeft dit jaar een recordbedrag uit aan restaurant- en cafébezoek. Het FoodService Instituut Nederland verwacht dat de omzet van de totale Out of Home-sector in 2023 groeit naar ruim €22 miljard, een plus van €3 miljard. Dat geeft de ondernemer moed. De grote uitdaging is wel om de marges te verbeteren.'

IS ER NOG RUIMTE VOOR NIEUWE HORECA VOLGENS ADHOC?

'Ik riep al voor de lockdowns: er hoeft niet zoveel meer bij. Een kleine sanering zou voor de branche niet slecht zijn. Toen ik begon waren er zo'n 45.000 horecazaken. Inmiddels 27 jaar later zijn er 75.000. Wat wel mooi is, is dat de kwaliteit van de horeca in de tussentijd flink is gestegen. Voor goede nieuwe concepten, is volgens ons wel altijd ruimte. Over de hele linie genomen, doet Nederland het goed op horecagebied!'



HENK SLUITER

Directeur Adhoc horecamakelaars

VOORAL BEZIG MET:

Deals maken

WIL BEREIKEN OVER TIEN

JAAR:

Dat Adhoc horecamakelaars nog steeds toonaangevend is in de wereld van vastgoed en horeca
WELK CIJFER GEEF JE 2023:

8

DE BELANGRIJKSTE LES WAS:

Horecamakelaardij is en blijft mensenwerk. Alles draait om vertrouwen. Doe wat je beloofd en wees altijd eerlijk

MOOISTE MOMENT:

Jubileumreis naar Napels met medewerkers en partners n.a.v. ons 45-jarig bestaan

BESTE ZET:

Samenwerking met de Hogere hotelschool. Veel van onze medewerkers zijn begonnen als stagiaire

MOOISTE DEAL:

Elke deal is bijzonder maar de verhuur van de horecaruimte in de Beurs van Berlage aan het Rokin Amsterdam en de verkoop van hotel de Wolfsberg

in Groesbeek waren wel extra bijzonder in 2023

BESTE ZAKELIJKE BIJEENKOMST:

MAPIC Cannes

GROOTSTE IRRITATIE:

Liegen/je afspraken niet nakomen

WAT IS JE PLAN VOOR 2024:

Nog verder digitaliseren/ automatiseren

OVER ADHOC: WAT IS DE 'RANGE' VAN HUN WERKZAAMHEDEN?

'Aan de "vastgoedkant" helpen we projectontwikkelaars met de invulling van hun plannen voor de horeca en vastgoedeigenaren aan geschikte horeca-invulling voor hun vastgoed. Aan de andere kant helpen we horecaondernemers die hun horecaonderneming willen verkopen of ketens/formules die willen expanderen. Daarnaast hebben we een gespecialiseerde taxatie-afdeling. We staan op de "lijstjes" van alle grootbanken. Ons werkgebied is geheel Nederland.'

adhoc-hm.nl