VASTGOED JOURNAAL

Connect Invest | ‘Groeiende belangstelling voor zorgvastgoed’

17-10-2019 09:54



- RECLAME-

Nederland vergrijst. Die toenemende vergrijzing zorgt voor een sterk groeiende vraag naar hoogwaardig zorgvastgoed. Connect Invest is een warm pleitbezorger van het door Sectie5 Investments ontwikkelde S5 Vitae Fonds. Niet alleen vanwege de aantrekkelijke combinatie van rendement en risico. “Beleggen in zorgvastgoed is ook een investering van grote maatschappelijke betekenis”, zo zegt Henk Reyersen van Buuren.

Op termijn moet een fonds ontstaan met circa 200 miljoen euro aan levensloopbestendige woningen en woonoplossingen met zorg

“We worden allemaal ouder. Er is daardoor een grote vraag naar goede, veilige woningen voor ouderen. Woningen al of niet met een zorgpakket. Aan de andere kant is er betrekkelijk weinig aanbod”, zo constateert Pieter van Herk. “Maar het gaat om meer dan alleen een comfortabele woonplek. Ouderen willen ook nabij goede voorzieningen wonen.”

Daarnaast wijst hij op een belangrijke sociale component. “Veel ouderen voelen zich eenzaam. Bij elkaar wonen in een kleinschalig wooncomplex maakt het makkelijker om op een goede manier oud te worden.”

VASTGOED JOURNAAL



Groeifonds
Het S5 Vitae Fonds is een groeifonds met ongeveer 55 procent aan bankfinanciering. Het huidige vastgoed heeft een waarde van circa 33 miljoen euro. Op termijn moet een fonds ontstaan met circa 200 miljoen euro aan levensloopbestendige woningen en woonoplossingen met zorg. Voor ouderen, zieken en gehandicapten. Het fonds heeft al belegd in nieuw gebouwde woonappartementen voor gehandicapten in Zwolle, de transformatie van het voormalig postkantoor in het centrum van Gorinchem naar zelfstandige zorgappartementen en de bouw van een wooncomplex in Dordrecht.

Afgelopen najaar is een derde emissie gehouden om de overname te financieren van zorgappartementen voor Chinese ouderen in Rotterdam en ouderenwoningen in Almere-Haven. Begin volgend jaar is een vierde emissie van vijftien tot twintig miljoen euro voorzien.

De belangstelling onder beleggers voor zorgvastgoed wordt steeds groter, merkt Van Herk. “Bij het begin van ons bedrijf merkten we dat particuliere beleggers nog moesten ontdekken hoe het werkt. Maar ook zij zien steeds beter dat het om meerdere redenen om een aantrekkelijke, redelijk veilige vastgoedcategorie gaat.”

Van Herk en Reyersen van Buuren onderscheiden vijf redenen. Zorgwoningen kennen een goede waardeontwikkeling. Er worden langjarige huurovereenkomsten afgesloten met solide zorgaanbieders. Mocht een zorgaanbieder toch vertrekken, dan kunnen veel zorgwoningen een toekomst tegemoet gaan als reguliere woning op bijvoorbeeld de startersmarkt. Het gaat om een groeimarkt. Beleggen in het S5 Vitae Fonds brengt niet alleen kansen maar ook risico's met zich mee waaronder marktrisico, waardedaling van de objecten, renterisico, herfinancieringsrisico, beperkte verhandelbaarheid, onbepaalde looptijd van het fonds en risico van

uitbreiding van de beleggingsportefeuille.

Toenemende zorgbehoefte maakt ook dat goede zorgwoningen nauwelijks gevoelig zullen zijn voor economische ontwikkelingen. “Dat laatste is wel belangrijk. Bij zorgwoningen gaat het om een andere afweging dan een belegging in de altijd conjunctuurgevoelige kantorenmarkt. Het mooie van dit fonds is ook”, zo vervolgt Van Herk, “dat het niet alleen om seniorenwoningen gaat. Het betreft ook de langdurige zorg voor mensen met een niet aangeboren hersenaandoening. Ook voor die mensen geldt dat het belangrijk is op een plek te verblijven echt in de samenleving.”



Vastgoed afgestoten

De 79-jarige Henk Reyersen van Buuren is bijna veertig jaar actief in het selecteren en introduceren van niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen. Als directeur/eigenaar van Adviesgroep Reyersen van Buuren was hij verantwoordelijk voor de introductie van meer dan honderd vastgoedfondsen. Medio 2013 verkocht hij zijn aandelen in het bedrijf. Sinds de oprichting van Connect Invest begin 2018 is hij samen met Pieter van Herk aan de slag gegaan voor het S5 Vitae Fonds.

Zorgaanbieders kijken bovendien anders naar hun gebouwen. “Zij richten zich steeds meer op hun corebusiness: goede zorgverstrekking. En stoten vastgoed af. Het scheiden van wonen en zorg speelt daarbij een rol. Het traditionele verzorgingshuis maakt plaats voor zelfstandig wonen binnen een instelling. Veel zorginstellingen kunnen de daarvoor benodigde investeringen niet opbrengen en doen dus een beroep op beleggers voor de bouw van duurzaam vastgoed”, aldus Reyersen van Buuren.

Hij spreekt voor wat betreft Connect Invest over particuliere beleggers die niet zelf rechtstreeks in vastgoed willen investeren, maar via fondsen. “We zien veel interesse van vastgoed-minded beleggers. Deelname aan het S5 Vitae Fonds verlost hen van kopzorgen over de selectie van beleggingen in zorgvastgoed. Het is onder meer onze taak om de keuzes van de fondsbeheerder te toetsen. En elk kwartaal volgt een uitkering.

Pieter van Herk is zijn carrière gestart in de accountancy. Hij werkte meer dan twintig jaar als interim-manager in de vastgoedbranche. Van Herk voerde opdrachten uit voor beleggers, banken, gemeenten en retailketens. Bij Bouwinvest Real Estate Investors deed hij veel ervaring op in zorgvastgoed.

“De groei van het S5 Vitae Fonds wordt sterk bepaald door het aanbod. Er dienen zich steeds meer partijen, ook buitenlandse investeerders, aan op de Nederlandse markt. Bij de groei van het fonds ontstaat wel een steeds grotere spreiding. Het is heel wel denkbaar dat zich over zeven of acht jaar een institutionele belegger aandient die de door Sectie5 Investments opgebouwde portefeuille met 30 tot 40 nieuwe of bijna nieuwe objecten wil overnemen.”

S5 Vitae Fonds

S5 Vitae Fonds is een beleggingsinstelling die wordt beheerd door Sectie5 Beheer B.V. Beide zijn geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten. Voor elke emissie door S5 Vitae Fonds worden een prospectus en essentiële-informatiedocument gepubliceerd, die alsdan verkrijgbaar zijn via de website van Connect Invest (www.connectinvest.nl) en Sectie5 Beheer B.V. (www.sectie5.nl). Als u overweegt om bij een emissie van S5 Vitae Fonds deel te nemen, wordt u gewaarschuwd dat u alsdan op het punt staat een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.

Bert Pots