VASTGOED JOURNAAL

Catella | Breed fondsenaanbod voor brede marktoriëntatie

24-10-2019 15:03



Catella Investment Management Benelux verzorgt de acquisitie en het assetmanagement van residentieel en commercieel vastgoed. Internationale beleggers kunnen via Catella investeren in vastgoed in de Benelux. Managing director Voäs Brouns wil de komende tijd meer naar buiten treden. “We zijn al een paar jaar actief in Nederland, maar hebben tot op heden betrekkelijk weinig van ons laten horen. Voor veel mensen zijn we nog niet zo’n bekende partij, maar in de Benelux hebben we 1 miljard aan assets under management.”

Voor het Catella Dutch Residential Fund II is inmiddels 220 miljoen euro aan equity opgehaald.

Goede spreekbuis

Brouns was ooit vanuit het ABP betrokken bij de oprichting van de IVBN. Catella IM Benelux is afgelopen najaar ook tot de vereniging toegetreden. “Het is uitermate belangrijk dat de belangen van institutionele beleggers worden behartigd. De Nederlandse woningmarkt is een sterk gepolitiseerd onderwerp. De roep om extra woningen is groot, maar beleggers moeten dan wel in staat worden gesteld het beschikbare kapitaal te laten vloeien. Dat vraagt om een goede spreekbuis.”

Voor dit jaar verwacht Brouns in de Benelux voor een bedrag van circa 300 miljoen euro aan acquisities. “Al onze fondsen zijn gericht op institutionele beleggers. Wij bedienen in een Duitse structuur - onder Duits toezicht ook - traditioneel Duitse, Oostenrijkse en Zwitserse pensioenfondsen, verzekeraars en banken. Maar

de markt is zich aan het verruimen. Sinds enkele maanden hebben we een Luxemburgse structuur met een Europees woningfonds. Naast een Duits pensioenfonds, heeft zich daarvoor onlangs een Frans pensioenfonds aangediend. En wij zijn met Nederlandse, Engelse en Scandinavische pensioenfondsen in gesprek over deelname aan dat woningfonds.”



Lange termijn

Alle fondsen van Catella hebben een lange termijn beleggingshorizon. Brouns spreekt dan over een beleggingstermijn van tien jaar, maar niet zelden blijven pensioenfondsen langer participeren. “Bij die beleggingen gaat het erom objecten van voldoende kwaliteit te verwerven. Wij ponden niet uit. Over tien, twintig of dertig jaar moeten de woningen of het andere vastgoed nog goed verhuurbaar zijn.”

VASTGOED JOURNAAL



Voor het Catella Dutch Residential Fund II is inmiddels 220 miljoen euro equity opgehaald. Tot één van de beleggingen hoort de verwerving afgelopen voorjaar van Zeezicht, een door Klunder Architecten voor Stebru in de vorm van een grootzeil ontworpen appartementengebouw (45 huurwoningen) aan de rand van het voormalige Norfolk-terrein in Scheveningen. De toekomstige bewoners krijgen een fantastisch uitzicht over de zee, de duinen, de haven en de stad Den Haag. “Dit project wordt een landmark. De bijzondere architectuur, de hoogwaardige afwerking en de mogelijkheden voor langjarige verhuur in het hogere segment zorgen ervoor dat het complex heel goed in onze beleggingsstrategie past”, aldus Brouns.

Vastgoedtransformatie

VASTGOED JOURNAAL



Voäs Brouns heeft decennialange ervaring in vastgoedbeleggingen. Hij werkte achttien jaar bij het ABP. Daar was hij onder meer betrokken bij de verzelfstandiging van het ABP Woningfonds, het latere Vesteda. Daarna werkte Brouns vijf jaar bij Kolpron. Vervolgens maakte hij de overstap naar Bouwfonds REIM. Daar was hij onder meer directeur van de businessunit Residential en verantwoordelijk voor Europese en Amerikaanse residentiële beleggingsfondsen.

Na zijn vertrek bij Bouwfonds REIM richtte Brouns Panta Rhei Advisory op. In die rol was hij betrokken bij het inmiddels volledig belegde Panta Rhei Residential Fund, dat in samenwerking met Catella werd geïnitieerd. Sinds de overname van Panta Rhei door de Catella Group in 2017 geeft hij met Xavier Jongen vanuit kantoren in Maastricht, Amsterdam en Brussel leiding aan Catella IM Benelux.

Brouns focust niet alleen op de verwerving van nieuwe woningen. “Anders dan Nederlandse institutionele beleggers die vooral nieuwbouw kopen, zijn wij door ons gevarieerde fondsenaanbod in staat ons in de breedte op de markt te oriënteren. We zijn ook heel actief bezig met de transformatie van bestaand vastgoed.” Catella IM Benelux en voorganger Panta Rhei hebben inmiddels dertien transformatieprojecten verworven. “Wij zijn vanaf 2014 – dat lijkt kortgeleden, maar de marktomstandigheden waren toen heel anders - als een van de eerste beleggers begonnen aan grootschalige projecten voor de huisvesting van studenten. In Eindhoven, Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Groningen hebben we ten behoeve van studentenhuisvesting kantoren en fabrieken getransformeerd.”

Dat doet Catella ook voor andere doelgroepen. Voor young professionals, voor gezinnen, voor senioren. “Een aantal verouderde kantoorgebouwen op het Kroonpark in Arnhem is getransformeerd naar woningbouw.

Nagenoeg dat hele voormalige kantorengebied hebben we verworven. Ook zijn we trots op de verwerving van Koningsoord in Tilburg. Daar hebben we een bijzondere samensmelting weten te realiseren: een wooncomplex voor zowel jonge mensen, als senioren. Daarnaast zijn allerlei voorzieningen aanwezig. Met name de bijdrage van jongere bewoners aan de community in ruil voor een lagere huur maakt het bijzonder. Het geheel is ook nog eens zeer succesvol", aldus Brouns.

Zorgvastgoed
Niet op de laatste plaats wordt belegd in zelfstandige seniorenhuisvesting in combinatie met een goed zorgaanbod. "Dat lukt alleen bij een heel goede samenwerking met een zorgaanbieder. Ook een belegger moet zich daarbij op zijn rol bezinnen; alleen samen kunnen we op een goede manier wonen met zorg realiseren."



Catella IM Benelux

Catella IM Benelux is onderdeel van het in vijftien landen actieve Catella AB. Catella Residential Investment Management, waar Catella IM Benelux onder valt, biedt institutionele beleggers en family-offices een waaier aan actief beheerde beleggingsfondsen. Het heeft circa 3,6 miljard aan assets under management en is daarmee een toonaangevende specialist op gebied van fund- en assetmanagement. Ook levert Catella adviesdiensten voor de Europese vastgoedsector. De groep telt meer dan duizend medewerkers. Zij beheren twintig vastgoedfondsen. De afgelopen twaalf jaar zijn 250 objecten verworven.

Bert Pots