



ZORGFONDS SECTIE5 MAAKT GESTAGE GROEI DOOR

Sectie5 manifesteert zich als succesvolle investeringsmaatschappij in de domeinen van retail, zorg en wonen. Missie: financieel én maatschappelijk rendement. Zeker in de projecten van het S5 Vitae Zorgfonds komen beide op een overtuigende manier bij elkaar. **Annette van der Poel** en **Clemens Koekkoek** deden respectievelijk ervaring op in het vastgoed en in de zorg: de combinatie van hun expertise leidt tot een groeiend aantal waardevolle projecten-in-portefeuille.

‘BIJ VOORKEUR KOMEN WE ZO VROEG MOGELIJK IN EEN PROCES MET PROJECTONTWIKKELAARS EN ZORGINSTELLINGEN AAN TAFEL.’

Sectie5 Met iets meer dan 20 medewerkers timmert Sectie5 goed aan de weg. Kerntaak: ‘het structureren van hoogrenderende vastgoedfondsen met een gematigd risicoprofiel voor particuliere beleggers en voor institutionele beleggers. Sectie5 is een specialist op het gebied van (wijk)winkelcentra, supermarkten en zorgvastgoed in Nederland.’ Aldus de corporate website, die tevens vermeldt dat het S5 Vitae Zorgfonds in 2017 is gelanceerd - en succesvol opereert in de beleggingsmarkt. Zo blijkt uit een indrukwekkende serie projecten waar de investering voor is veiliggesteld. Tien projecten in het zorgvastgoed zijn inmiddels gerealiseerd, twee worden er op korte termijn opgeleverd. Ambitie tot 2023: doorgroeien tot een belegd vermogen van circa 200 miljoen euro.

Het duo achter het succesvolle zorgfonds werkt normaal gesproken op één kamer in het Sectie5-kantoor in Amsterdam Riekerpolder - de lijnen zijn letterlijk en figuurlijk kort en continue sparren is een kernonderdeel van de collegialiteit. **Annette van der Poel** is Director Healthcare en werkte hiervoor onder meer bij Syntrus Achmea en CBRE. Daar deed ze al de nodige ervaring op met zorgvastgoed. Haar overbuurman **Clemens Koekkoeck** vliegt de materie juist van de zorgkant aan: de Fondsdirecteur

Zorg begon zijn carrière als projectontwikkelaar maar maakte een beslissende overstap naar de ouderENzorgorganisatie WoonZorgcentra Haaglanden. **Koekkoeck** was hier verantwoordelijk voor het facilitair management. Hoogwaardig vastgoed en de zorg voor mensen komen hier bij de aansturing van het Sectie5 Zorgfonds dus op meerdere manieren bij elkaar.

Kloof dicht

Ook in coronatijd is het voor de medewerkers van Sectie5 goed mogelijk om samen op te trekken, zo maakt **Clemens Koekkoeck** bij het begin van het gesprek duidelijk. ‘We hebben hier een kantoorvloer van 1.000 m², daarop kunnen we ons veilig bewegen. Ik ben er wel trots op hoe Sectie5 is georganiseerd. Niet heel strak en gebonden maar juist heel creatief.’ ‘En heel ondernemend’, zo vult **Annette van der Poel** aan. Ze bladert even terug naar een interview met de directie van Sectie5 in de Wintergasten-editie van 2019: ‘Daar komt die *spirit* heel goed in terug. Uiteraard opererend binnen de regels van de AFM maar altijd denkend in oplossingen, kansen en mogelijkheden.’

Die benadering slaat aan in de markt en daarmee draagt Sectie5 bij aan het dichting van de grote kloof - tussen de grote en groeiende vraag naar zorgvastgoed



‘NIEUWE PARTIJEN WETEN ONS TE VINDEN MAAR WE KUNNEN OOK VOORTBOUWEN OP DE BESTAANDE RELATIES DIE WE MET HUURDERS HEBBEN.’

Annette van der Poel

WAAR BEN JE GRAAG ALS JE EVEN TIJD VOOR JEZELF NODIG HEBT: Thuis of buiten een rondje aan het lopen	BESTE SPORTPRESTATIE: Deelname NK wielrennen	POST COVID-19, WAAR KIJK JE HET MEEST NAAR UIT: Uit eten kunnen gaan, weer een biertje kunnen drinken in de kroeg en weer op vakantie kunnen naar het buitenland
PASSIE VOOR: Dingen mooi(er) maken	GUILTY PLEASURE: Chocolade	
TOPSERIE NETFLIX: Ik heb net de Serpent gekeken, aanrader!	BESTE ADVIES: Dingen loslaten	
FAVORIET VERVOERSMIDDEL: Fiets binnen de stad en daarbuiten de auto	VOOR WAT IN HET LEVEN BEN JE HET MEEST DANKBAAR: Mijn gezondheid	
ULTIEME ONTSPANNING: Na een drukke week met een glas wijn in de zon	ALS JE MORGEN ZOU KUNNEN WAKKER WORDEN MET EEN GOEDE EIGENSCHAP OF TALENT ERBIJ, WAT ZOU DAT ZIJN: Nog beter en vooral ook geduldig kunnen luisteren	



‘DE WERELD VAN DE ZORG IS HEEL GESLOTEN, TOCH LUKT HET ONS OM ERTUSSEN TE KOMEN.’

en het te kleine aanbod. **Van der Poel**: ‘Daarom is onze inzet er juist op gericht om de goede producten mee te helpen creëren. Clemens en ik hebben beiden een uitgebreid netwerk en komen van daaruit tot nieuwe initiatieven. Enerzijds staan we bijvoorbeeld in nauw contact met zorginstellingen, anderzijds leggen we bij vastgoedpartijen de uitnodiging neer om kansrijke locaties en interessante complexen met een sociaalmaatschappelijke bestemming bij ons te melden. Wij proberen dan de *match* tot stand te brengen.’

Gesloten wereld

Door hun gevarieerde achtergrond zijn beide investment managers van Sectie5 snel in staat om het gesprek te voeren. **Koekkoek** legt uit: ‘Ik heb zelf een aantal jaar bij een zorginstelling gewerkt. Ik snap de zorg, ik ken alle afkortingen. Dan ben je snel *eye to eye* met een zorgbestuurder die een bepaalde richting op wil met zijn vastgoed. Annette zet daar vervolgens haar zakelijke benadering van het zorgvastgoed tegenaan en dan ontstaat al snel een complementaire oplossing.’ Van der Poel onderschrijft dit: ‘Bij CBRE stuurde ik het strategisch team voor zorgvastgoed aan en heb ik veel zorginstellingen geadviseerd. Ik ken hun vragen. Omdat Clemens de organisaties van binnenuit kent, zijn we samen in staat de best passende beleggingsproducten te ontwikkelen.’ Ook dat is iets om trots op te zijn, aldus **Koekkoek**: ‘De wereld van de zorg is heel gesloten, toch lukt het

ons om ertussen te komen. We hebben ieder jaar nog mooie projecten kunnen toevoegen, via succesvolle emissies. En inderdaad via ons uitgebreide netwerk. Het zorgproject dat we recent in Apeldoorn konden acquireren, kwam bij ons via een aannemer die daarbij betrokken was.’ **Van der Poel**: ‘Bij voorkeur komen we zo vroeg mogelijk in een proces met projectontwikkelaars en zorginstellingen aan tafel. En het komt zelfs voor dat we zelf de grond verwerven om daarop een nieuw project te realiseren, in teamverband.’ Daarnaast behoort de overname van *standing investments* tot de mogelijkheden, zoals het markante pand Herensingel 73 in Haarlem dat kort voor de jaarwisseling aan de portefeuille werd toegevoegd.

Denk met ons mee

Het zijn allemaal wegen die naar hetzelfde doel leiden: het toevoegen van passend zorgvastgoed aan de markt. **Van der Poel** geeft aan dat de urgentie hoog is: ‘Er liggen grote opgaves voor ons. Inclusief een forse verbeteringsslag van bestaand zorgvastgoed. We zien dat veel zorginstellingen worstelen met de vraag: kunnen en moeten we dat allemaal zelf doen? Hun corebusiness bevindt zich in de goede zorg voor mensen, *cure* en of *care*. Vastgoed is echt een ander vak. Dus daarom hoop ik ook dat instellingen de weg naar de belegger weten te vinden. Bij ons lukt dat goed: we worden steeds vaker benaderd met de vraag of we mee willen denken. Nieuwe partijen weten



‘WE DOEN HET UITEINDELIJK VOOR DE MENSEN DIE GEBRUIK MAKEN VAN ONS VASTGOED.’

Clemens Koekkoek

WAAR BEN JE GRAAG ALS JE EVEN TIJD VOOR JEZELF NODIG HEBT:
Een rondje lopen in de vrije natuur of op het water
PASSIE VOOR:
Eten en drinken en mensen (als voorbeeld op een terras met iets te eten en drinken mensen kijken)
FAVORIET VERVOERSMIDDEL:
Auto
BESTE SPORTPRESTATIE:
Semi-betaald voetbal hebben gespeeld
GUILTY PLEASURE:
Een mooie whiskey
BESTE ADVIES:
Als je met mensen samen moet werken

verander dan vooral jezelf omdat een ander niet snel gaat veranderen voor jou
WAARUIT BESTAAT EEN PERFECTE DAG VOOR JOU:
Mijn dochter mee naar boven nemen in ons bed en spelen en ravotten, rustig ontbijten, goede espresso in het zonnetje om wakker te worden en daarna met elkaar er op uit
VOOR WAT IN HET LEVEN BEN JE HET MEEST DANKBAAR:
Mijn dochters
IS ER IETS WAARVAN JE AL HEEL LANG DROOMT:
Maar één ding? Poeh...

ALS JE MORGEN WAKKER ZOU KUNNEN WORDEN MET EEN GOEDE EIGENSCHAP OF TALENT ERBIJ, WAT ZOU DAT ZIJN:
Eindeloos geduld hebben
POST COVID-19, WAAR KIJK JE HET MEEST NAAR UIT:
Weer normaal met elkaar om kunnen gaan en vrienden ontmoeten



‘ONZE BETROKKENHEID
GAAT DAARMEE
VERDER DAN ALLEEN
DE STENEN.’

ons te vinden maar we kunnen ook voortbouwen op de bestaande relaties die we met huurders hebben. Zij vragen aan ons: wil je meedenken over onze plannen voor renovatie of relocatie? Dat zijn uitdagende vraagstukken.’ Ook richting gemeenten doet **Van der Poel** de oproep om meer locaties voor zorgvastgoed ter beschikking te stellen. ‘Veel gemeenten beschikken nog niet over een integrale woonzorgvisie. Ons advies: stel die op. Het gaat hier om een belangrijke maatschappelijke opgave waar ook de publieke kant haar verantwoordelijkheid voor moet nemen. ‘Meer zorgvastgoed zorgt ook voor doorstroming op de lokale woningmarkt.’

Aan de investeringskant doet het **Koekkoek** deugd dat er steeds meer particuliere beleggers zijn die de weg weten te vinden naar het zorgfonds: ‘Mensen die minimaal 10.000 euro willen inleggen, zijn welkom. Het mooie is dat veel beleggers die in de eerste emissies meededen later weer terugkwamen en opnieuw participeerden. Dat zegt iets over het vertrouwen in het product.’ **Van der Poel**: ‘En we hebben ook eigenaren van winkels die meedoen. Zij kennen ons van de andere Sectie5-fondsen voor wijkwinkelcentra en doen graag mee.’

Snel schakelen

Voor de beleggingen in het S5 Vitae Fonds bestaat inmiddels een wachtlijst. **Van der Poel** licht toe: ‘Jaarlijks komen we tot één à twee emissies. Dan gaat het zowel om bestaande locaties als nieuwe plekken. De manier waarop we die krijgen aangeboden vanuit de markt geeft ons veel vertrouwen voor de toekomst. Er blijkt uit dat partijen vertrouwen hebben in onze aanpak. Zij zien ook dat we snel kunnen schakelen wanneer een propositie bij ons wordt neergelegd. Neem het genoemde project in Haarlem: op 7 december kwam de aanbidding tot overname, op 30 december was de aankoop en levering een feit. Zonder dat er voor de bewoners iets veranderde in de kwaliteit van de zorgverlening.’

Juist dit laatste aspect wil Koekkoek benadrukken: ‘We doen het uiteindelijk voor de mensen die gebruik maken van ons vastgoed. Niet voor niets hebben we de foto bij dit artikel laten maken in een van de woonkamers van onze bewoners.’ **Van der Poel**: ‘De kwaliteit van de leefomgeving staat voorop. Met veel aandacht voor het wonen en verblijven maar zeker ook voor de buitenruimtes.’ **Koekkoek**: ‘Onze betrokkenheid gaat daarmee verder dan alleen de stenen.’

Het object aan de Haarstraat in Gorinchem is een voormalig kantoorpand dat is getransformeerd naar zorgvastgoed. De locatie ligt midden in het centrum en is langjarig verhuurd aan zorginstelling Syndion die hier huisvesting en zorg biedt aan cliënten met niet aangeboren hersenletsel.



NOEM EEN VOORDEEL EN NADEEL VOOR ZORGFASTGOED DOOR COVID-19:

Nadeel: De zorg is zeker in het begin met andere zaken bezig geweest en is sowieso erg hard geraakt door Covid-19, daardoor hebben verschillende projecten stil gestaan. Daarnaast heeft het aarzeling bij nieuwe bewoners opgeleverd om te verhuizen naar een zorginstelling

Voordeel: De bewustwording van goede huisvesting voor de zorg is enorm vergroot

WELKE DISCUSSIE IS RELEVANT OP HET GEBIED VAN ZORGFASTGOED:

De toekomstbestendigheid van de huidige voorraad

WAT IS EEN MOOI VOORBEELD VAN EEN GESLAAGD ZORGWOONPROJECT MET DE JUISTE MIX:

Er zijn veel mooie voorbeelden te noemen, wat wij interessant vinden en ook bij onze projecten steeds meer tegen komen is de mix van doelgroepen. Zoals bijvoorbeeld ouderenzorg en gehandicaptenzorg. In de gehandicaptenzorg worden mensen steeds ouder, waardoor zij te maken krijgen met klachten die in de ouderenzorg zeer bekend zijn. Door deze doelgroepen te combineren in één gebouw kunnen zorginstellingen hier eenvoudiger de samenwerking in opzoeken

IS ER EEN VERANDERENDE VRAAG

MBT WOON/LEEF PRODUCTEN GEKOMEN DOOR COVID-19 IVM GEZONDHEIDSPRINCIPES:

Je merkt dat zorginstellingen bij nieuwbouw/ herontwikkeling veel meer bezig zijn met ventilatie en het kunnen isoleren van een bepaald deel van het gebouw

HOE BELANGRIJK IS DE ROL VAN DE OVERHEID OM ZORGFASTGOED ON TOP OF MIND TE KRIJGEN:

Wanneer het gaat om locaties voor nieuw te realiseren (woon) zorgvastgoed spelen vooral lokale overheden hier een belangrijke rol in. Dit begint met het goed inzichtelijk hebben van de vraag en de behoefte. Vervolgens helpt het wanneer bij

nieuwe ontwikkelingen ruimte wordt gecreëerd voor zorgvastgoed. Afhankelijk van de grootte en de locatie van de ontwikkeling kan de gemeente hier meer sturend in optreden.

Een goed voorbeeld is de gemeente Nieuwegein die in haar Woonvisie van 2015 heeft aangegeven dat bij nieuwe woningbouwontwikkelingen binnen een straal van 400 m van een voorzieningencluster bij voorkeur ouderenhuisvesting gerealiseerd dient te worden.

Tot slot maakt het flexibel omgaan met de parkeernorm projecten een stuk haalbaarder: voor zorg zijn beduidend minder parkeerplaatsen nodig dan

voor wonen

WAT WORDT HET BELANGRIJKSTE KENMERK VAN DEZE SECTOR IN DE TOEKOMST:

Zelfstandig wonen met losse levering van zorg

WAT IS DE GROOTSTE UITDAGING:

De zorg in Nederland goed huisvesten in algemene zin. Er is een grote opgave aan verouderd (en niet duurzaam) zorgvastgoed of vastgoed dat niet meer voldoet aan de vraag

WAT Zouden Marktpartijen op de Nederlandse Zorgvastgoedmarkt anders en beter kunnen doen:

Samenwerken

WAT VALT OP ALS HET GAAT OM DE

WOON/LEEFWENSEN IN RELATIE TOT HET VASTGOED:

Je merkt dat zorginstellingen bij nieuwbouw/ herontwikkeling veel meer bezig zijn met ventilatie en het kunnen isoleren van een bepaald deel van het gebouw

WELKE INNOVATIES GAAN OF KUNNEN HET VERSCHIL MAKEN:

Technologische ontwikkelingen en domotica, met behoud van de menselijke warmte