



Jeppe de Boer



Huib Boissevain

Nieuwe partners brengt Annexum naar volgende fase

Doordat nieuwe aandeelhouders zijn ingestapt en Jeppe de Boer en Ronald Jansen de leiding nu versterken, krijgt Annexum - gerenommeerd aanbieder van vastgoedbeleggingsfondsen - extra slagkracht. Tijd voor een nadere kennismaking, met een uitgebreide blik op nu en de toekomst.



Ronald Jansen

We arriveren een half uur eerder in de boardroom zodat VG Visie alvast nader kennis kan maken met de twee nieuwe partners. Om te beginnen met Jansen. Geboren in Dordrecht, getogen in Brabant waar hij zich bekwaamde in Real Estate Management & Development/faculteit Bouwkunde aan de Technische Universiteit van Eindhoven. Aanvankelijk wilde Ronald architect worden, na een traineeship in Barcelona bleek zijn interesse

toch meer bij projectontwikkeling te liggen. ‘Dan kun je meer richting geven. Ook de financiële kant vond ik interessant. Mijn afstudeerscriptie ging over “Europese hotels als alternatieve beleggingscategorie”, waarvoor ik onder andere in gesprek kwam met Huib en mijn eerste job kreeg bij Annexum. Na een vervolgbaan als asset manager bij een investeringsfonds met focus op hotels kwam ik terug bij Annexum, waar ik de afgelopen jaren als transaction manager onder meer verantwoordelijk was voor grote transacties en de (her)structurering van fondsen. En onder andere betrokken was bij de overname van de 62 Jumbo's eind 2020 (zie interview VG Visie Q1/'21) en daarnaast bij grotere beleggers geld en “bruggeld” heb opgehaald (bruggeld

is soms nodig om een transactie snel te realiseren, red.). Dat doe ik nu nog steeds: de fondsen van Annexum worden voor de helft gefinancierd uit eigen vermogen van beleggers. En voor de andere helft door banken en externe financiers. Het is steeds meer maatwerk geworden.’

Hij vertelt dat oprichter Boissevain na 22 jaar nu op iets meer afstand wil komen te staan van de onderneming. De nieuwe aandeelhouders waren al bekenden van het Annexum-team, waarmee voor andere dossiers is samengewerkt. ‘Hun komst zorgt voor nieuwe groeidoelstellingen en groeimogelijkheden. Ook in de leiding kwam ruimte voor uitbreiding. Huib vroeg: wil je meewerken? Ik ben een Annexum-veteraan, heb diverse

afdelingen doorlopen de afgelopen dertien jaar dus zei snel “ja”. Het is leuk om als partner verder te bouwen vanuit de bestaande producten die zich al bewezen hebben. We blijven doen wat we doen: groeien naar de toekomst toe. Maar dan nu met extra armslag, ik heb er zin in!’

Tijdens het voorstellen aan Jansen heeft collega Jeppe de Boer zijn lunch sandwich kunnen opeten en nu is hij aan de beurt. Wat ging vooraf aan zijn benoeming tot Annexum-partner?

‘Ik ben geboren en getogen in Lisse, op mijn achttiende weggegaan om Economie te studeren aan de Erasmus in Rotterdam. Tijdens de studie reed ik al voor een makelaar

mensen door de stad die een woning zochten en leerde zo de basics van deze industrie. Verdiende er een aardig zakcentje mee, geld was echter niet wat me over de streep trok voor vastgoed.’

Dat was eerder het samenkomen van verschillende krachten in deze financiële wereld, zoals politiek, verschillende klantwensen, het vooruit kunnen zien, stelt De Boer. Via Ebbinge Campus recruitment kwamen banken en later Richard Ellis (nu CBRE, red.) op zijn pad. Na een paar jaar makelaardij gingen de transacties op elkaar lijken en hoorde hij dat ABN Amro een research afdeling voor aandelen wilde opzetten. Hij greep met Michel Dubois en Victor van Bommel zijn kans en tuigde de Europese afdeling op. Toen kwam Goldman Sachs op zijn pad, hij zette - weer met Van Bommel - een research afdeling op in Londen, begeleidde voor de investment-bankingtak de Rodamco/Unibail fusie en toog om de eerste grote Russische klanten te bedienen voor de zakenbank met zijn gezin in 2007 naar Moskou. Het waren -terugblikkend - de beste jaren qua handel tussen Oost en West. ‘De ijsschotsen zijn een jaar of vier later uiteen gaan drijven. Als eerste raakten de kapitaalmarkten los, wij werden overtollig.’ Hij keerde terug naar Nederland, preees zich hier gelukkig met op het oog vanzelfsprekende simpele voorzieningen als scholen, sportclubs en verzekeringen en wierp zich op de kantorenmarkt bij OVG, het huidige ‘Edge Technologies’. Na drie jaar floreerden de investment-activiteiten

Naam:	Annexum goed	verloren	Vastgoed tech festival
Huib Boissevain	overdragen naar	Boeken:	op de Zuidas
Bedrijf:	volgende generatie	Putin’s people, De	Welk cijfer geef je
Annexum	Over tien jaar:	vrouw die het water	2022:
Werkt als:	Werken met jonge	liet aanbranden, Stad	8, begin gemaakt met
Ondernemer	mensen	van ideeën	overdragen Annexum
Vooral bezig met:	De stand van het land:	Vakantie:	naar volgende
De omgeving van het	De politiek heeft	Lucca, Loch Lomond,	generaties
bedrijf	het vertrouwen van	Parijs	
Wil bereiken:	de mensen volledig	Mooi moment:	



‘Een pragmatischer aanpak is nodig in vele sectoren’

bij OVG en scheidden de wegen. De Boer startte met een partner ‘Masterdam’, dat grote strategische adviestrajecten voor behoorlijk grote vastgoedklanten verzorgde. Huib Boissevain kruiste zijn pad, ze kwamen na uitgebreide en filosofische gesprekken tot de ontdekking dat hun ondernemerschap en de bestaande club Annexum een gezonde optelsom vormt. ‘Een symbiose. Ik maak wat deals af binnen onze advisory boutique, ben bewust klein en wendbaar gebleven, dus heb bewegingsvrijheid. Sinds acht weken ben ik nu managing partner Annexum.’

De deur zwaait open en Huib Boissevain schuift precies op het juiste moment aan. ‘Dit is het volgende plan. Ik wil de zaak overdragen aan een nieuwe generatie en langzaam maar zeker wat afstand nemen. Nog een jaar of drie tot vijf draai ik mee, dus de beleggers zijn nog niet van me af, haha. Wel is het team alvast versterkt’, begint hij. De Annexum-oprichter beschrijft dat de afgelopen jaren steeds grotere partijen zaken willen doen met zijn bedrijf, mede na de zichtbaarheid van de Jumbo-deal. Dat deed hem beseffen dat er nog veel meer uit Annexum te halen valt. ‘Daarbij willen we wel grenzen aanhouden, maar intussen openstaan voor andersoortige transacties. Zoals meer met family-offices, met heel rijke mensen, institutionele beleggers, andere producten. Ook door eerder in de keten in te stappen en door met een frisse blik te kijken naar de mogelijkheden voor woningbouw.’

OVER ANNEXUM

Sinds de oprichting in 2000 richt Annexum zich op particulieren die een veilig rendement voor hun spaargeld zoeken door te investeren in vastgoedfondsen, zoals supermarktfondsen, woning-, kantoren- en zorgvastgoedfondsen. De kopers van een deel van de Annexum-aandelen zijn drie vermogende particulieren met een goed netwerk onder ‘family offices’: Ad Scheepbouwer, Erik Tooren en Taco Kievit. Met deze nieuwe ‘kostgangers’, zoals ze in Quote (september 2022) genoemd werden, zal Annexum grotere transacties aankunnen van 50 tot 100 miljoen euro. De overname van de 62 Jumbo’s eind 2020 (zie interview VG Visie Q1/’21) vormde volgens Boissevain daarvan een voorproefje. De komende drie tot vijf jaar blijft hij aangesloten bij de beleggingsmaatschappij.



Naam:	Varen op de	en uitdagingen zich
Ronald Jansen	Amsterdamse	opstapelen. Het moet
Bedrijf:	grachten	gaan om beleid en de
Annexum	Een deal met/over:	uitvoering hiervan
Werkt als:	Een bijzondere	De belangrijkste
Partner	interesse in de	economische
Vooral bezig met:	beleggingscategorie	ontwikkeling:
Verdere groei van	hotels; dat zou een	Als gevolg van
Annexum met tevreden	mooie toevoeging	politieke en macro-
klanten; beleggers en	kunnen zijn aan	economische
huurders	de portefeuille van	ontwikkelingen zijn
Wil bereiken:	Annexum	zowel inflatie en
Samen met	De stand van het land:	rente het afgelopen
professionele	Politiek Den Haag	jaar sterk gestegen.
collega's en goede	zou zich minder druk	Wereldwijd zitten de
infrastructuur nog	moeten maken om	centrale banken in
meer uit het ‘platform’	beeldvorming dan	een lastige spagaat.
Annexum halen	om de inhoud van	Enerzijds willen ze de
Over tien jaar:	hun werk. Dit heeft	inflatie bestrijden (om
Strategie bepalen voor	een negatief effect	een loon-prijsspiraal
de volgende 10 jaar	op de samenleving,	tegen te gaan),
Buiten de deur naar:	terwijl problemen	en anderzijds zijn

ze beducht om de	steeds graag voor een	Slag om Europa door
economie niet in een	Paella bij La Barca	Rob de Wijk over de
recessie te drukken	del Salamanca of een	rol van Europa in het
De belangrijkste	avond tapas bij Cañete	mondiale politieke
geopolitieke	2. Zuid-Afrika was een	en economische
ontwikkeling:	spectaculaire vakantie	krachtenveld tussen
De Russische invasie	incl. game drive, mooie	Rusland, China en de
van Oekraïne	wijnhuizen, diverse	Verenigde Staten
Zorgen voor/over:	hikes, en als kers	Het meest geleerd van:
Financiële	op de taart eten bij	Mijn ouders
problemen bij lage	restaurant La Colombe	PERSOONLIJKE
en middeninkomens	3. Hinterglemm - ik	TERUGBLIK 2022
door de stijgende	ben zelf een fanatiek	Topserie:
energieprijzen en de	wintersporter en was	The Sopranos
aanhoudende inflatie	zeer positief verrast	Sportieve hoogtepunt:
Belangrijkste persoon/	door de gezelligheid	De eerste afdaling
personen:	van het dorp en	bij de start van
Mijn vriendin Carien	kwaliteit van de pistes	weer een nieuw
en familie	Zakelijke terugblik	wintersportseizoen
Vrije tijd:	2022	Beste aankoop:
De weinige vrije	Mooiste moment:	Het appartement in
tijd die momenteel	Stap naar partner bij	Amsterdam dat mijn
resteert gaat naar de	Annexum	vriendin en ik naar
verbouwing van onze	Beste zet:	onze wensen grondig
woning	De supermarkt-	aan het verbouwen
Lijstjes 2022	portefeuilles die	zijn
Boeken:	Annexum het	Vakantie:
Thuis koken we graag.	afgelopen decennium	Spanje
Favoriet zijn Basics to	heeft opgebouwd;	Welke film maakte
Brilliance van Donna	supermarkten	indruk:
Hay, Vis van Gael	hebben hun waarde	Chasing Coral;
Orieux (incl. uitleg	in het logistieke	documentaire die
over 70 soorten vis	systeem bewezen en	gaat over een groep
en schaaldieren),	kenmerken zich door	wetenschappers
Ottolenghi (top	een goede verhouding	die de oorzaken
gerechten uit de	tussen risico en	van de wereldwijde
Israëlische keuken)	rendement	koraalsterfte proberen
en tot slot Mijn Ibiza	Mooiste deal:	te achterhalen
van Sergio Herman	Aankoop portefeuille	Leukste Diner:
dat ons ook een beetje	bestaande uit 62	Meest bijzondere
terug brengt naar de	Jumbo supermarkten	diners met mijn
fijne vakanties op het	Beste zakelijke	vriendin waren bij La
eiland met vrienden	bijeenkomst:	Colombe in Kaapstad,
Favoriete	Expo Real in München	Eslava in Sevilla en
vakantieplekken:	Grootste irritatie:	meest recent Cañete
I. Barcelona - hier	De ontstane ophef	in Barcelona
kwam ik voor het eerst	over uitgelekte	Beste song:
als kind, heb ik een	beelden van de	Live concerten van
traineeship gedaan	feestende premier	Bruce Springsteen
bij een gerenommeerd	Sanna Marin	Held van 2022:
architectenbureau	Beste zakenboek:	Onomstreden:
en komen we nog	Ik lees momenteel De	Zelensky

Hoe wil hij dat laatste gaan doen? De Nederlandse regering haalt geld weg bij mensen die woningen kunnen bouwen, constateert Boissevain. ‘Ook bijvoorbeeld corporaties gaan niet de oplossing leveren voor de enorme behoefte aan nieuwbouw’, vult De Boer aan. ‘Die houden tegenwoordig 50 euro netto per maand over aan een woning, bij stijgende rentes moet daar mogelijk zelfs geld bij. Het is de vraag of zij € 10 miljard per jaar in nieuwbouw kunnen steken. Om financiering te vinden moet je goed kijken naar het verdienmodel. Een partij als Annexum kan zo bekeken juist wel helpen bij het betalen, bij kapitaal vinden en risico dragen.’

‘Nederland is een land van tribuneburgers. Iedereen wijst naar de overheid en zegt: “los het maar op”. Den Haag stuurt het probleem door naar de gemeenten en die in dit geval naar de corporaties. Niet dus. Dan kan je nog aan pensioenfondsen denken voor de financiering van nieuwbouw maar die doen dat onvoldoende. Zo hou je weinig over. Behalve de particulieren. En daar zit inderdaad een kans voor Annexum’, beaamt Boissevain.

De visionaire, creatieve scenario’s die hier in de boardroom ontstaan en nu ook met de nieuwe partners worden geprolongeerd en aangemoedigd, kunnen zo tot oplossingen en nieuwe fondsen leiden waar ook de maatschappij bij gebaat is. Dat is wel belangrijk in de huidige turbulente tijden, met een minister president zonder visie, zoals Boissevain pas stelde in de Quote. ‘Dat zei ik omdat leiderschap is gewenst. Rutte is al jarenlang de boel bij elkaar aan het houden. Er zitten partijen in Den Haag die hun eigen ambitie maar niet kunnen bijstellen of aanpassen aan de actualiteit. Kijk bijvoorbeeld naar het dossier Schiphol: de vorige topman maakt er een zootje van. Nu neemt de voormalige CFO het over. Ik zeg: betaal je personeel meer in plaats van de winst uit te keren aan de vliegtuigmaatschappijen. Je hebt mensen met verstand van zaken nodig. Dat zie je ook aan de huidige conjunctuur: de economie ondergaat een correctie. Ik voorspel dat een pragmatischer aanpak nodig wordt in vele sectoren. Ook als het gaat om het oplossen van de wooncrisis.’

Boissevain onderstreept overall positief gestemd te zijn. ‘De hoge inflatie houdt geen stand, zie je al in de buurlanden. In Nederland duurt het nu eenmaal altijd wat langer dan in de rest van de EUR. Aanjager zijn de energieprijzen, die stijging stopt. Er is evenveel energie als een jaar geleden, alleen zijn de aanvoerlijnen verstoord. Natuurlijk zijn er mensen die moeite hebben om de touwtjes aan elkaar te knopen, dat is een bron van zorg, de economie vertraagt. De politiek moet wat doen aan

‘Annexum kan prima helpen bij het betalen, bij kapitaal vinden en risico dragen voor woningbouw’

het deeltijdwerken en aan de fiscaliteit’, vat hij enkele macro-economische lijnen samen.

Terugkoppelend naar de vastgoed business, wat ziet Annexum gebeuren? ‘De roep om lagere taxaties weerklinkt vaker. Deze conjunctuur gaat ons daarnaast ook kansen bieden in markten die tot voor kort te duur waren.’ De Boer: ‘Hou je ogen en oren open. Voor echte kansen. En daaraan moet je het juiste geld verbinden. Wij drieën zijn met de andere 30 medewerkers van Annexum experts in ideeën omzetten naar voorliggende kansen.’

Jansen noemt als voorbeeld meer aandacht voor en mogelijk investeren in ‘verzorgd wonen’: zorgwoningen/ seniorenhuisvesting. ‘Daarbij valt te denken aan eigentijdse hofjes waar senioren plezierig en veilig wonen en er ook voor studenten plek is. Wekelijks hebben we een brainstorm en elke dag is er afstemming binnen de leiding waarop we dit soort scenario’s fijnslipen. We kunnen vervolgens binnen 24 uur actie ondernemen.’

Na het rendement op zijn retailfondsen te hebben genoemd (30% in vier jaar), onderstreept Boissevain dat een conglomeraat aan particuliere beleggers zoals verenigd binnen Annexum in Nederland nog zeldzaam is. ‘Terwijl ik denk dat er veel meer potentieel is. Een extra voordeel is dat een bedrijf als het onze ook over silo’s heen kijkt. We zijn geen one trick pony. Doordat nieuwe aandeelhouders zijn ingestapt en Jeppe en Ronald de leiding nu versterken, krijgt Annexum extra slagkracht.’

Een prettig bijkomend voordeel is dat de oprichter zo ook de ruimte krijgt om zijn oude droom, het vinden van een weekendverblijf in Parijs, kan gaan realiseren, bevestigt hij enthousiast. Tenslotte, is de belangstelling voor technische innovatie waar Annexum altijd bekend om stond binnen de nieuwe leiding ook geborgd? De Boer: ‘Ik was blij verrast door de client-management systemen die we hier aantreffen: state of the art. Daarin is Annexum inderdaad een voorloper. Kleine fondsmanagers benen het allemaal amper meer bij, voorspel ik. Dat is hier wel anders en geeft ons een kritische voorsprong.’

Jansen: ‘Daar is altijd veel tijd, energie en geld in gestoken: artificial intelligence (AI) modellen, knowing your customer, ondersteund door IT. Slimme technologie is een hobby van Huib en die houden we in ere.’

Boissevain, tenslotte: ‘Er staat een infrastructuur bij Annexum waar meer uit te halen is. En dat gaan we doen.’



Naam: Jeppe de Boer	richten op zaken als energietransitie, ruimtelijke ordening, onderwijs en internationale veiligheid	huurders. Tussen de zakenwereld en de bestuurlijke wereld. De daadwerkelijke verschillen zijn veel kleiner	Mooiste moment: De mooiste momenten gebeuren dagelijks	Oorlog en Vrede van Tolstoy is na 200 jaar nog steeds actueel; politiek, geld en menselijke verhoudingen	Sportieve hoogtepunt: Woensdagavond-regatta’s met vrienden op het IJmeer
Bedrijf: Annexum	onderwijs en internationale veiligheid	De daadwerkelijke verschillen zijn veel kleiner	Beste zet: Mijn overstap naar Annexum	geld en menselijke verhoudingen	Vakantie: Friesland
Werkt als: Partner	De belangrijkste economische ontwikkeling:	Niet vergeten: Tijd door te brengen met familie en vrienden	Mooiste deal: De mooiste deal ligt om de hoek	Vastgoedman van het jaar: Walter de Boer, CEO van BPD Bouwfonds.	Welke film maakte indruk: King Richard
Vooral bezig met: Annexum klaarzetten voor de toekomst	Inflatie is terug van heel lang weggeweest. Inflatie is een sluipmoordenaar voor spaargeld	Onmisbaar: Mensen	Beste zakelijke bijeenkomst: Voor het eerst weer een echte Mipim en Expo	BPD blijft zonder veel poespas gewoon heel veel woningen bouwen	Leukste Diner: Verassingsdiner voor de verjaardag van mijn vrouw
Wil bereiken: Waarde creëren met maximale maatschappelijke impact voor zoveel mogelijk beleggers	De belangrijkste geopolitieke ontwikkeling: China was een bron van groei en ontwikkeling, wordt een bron van stagnatie en geopolitieke onrust	Belangrijkste persoon/personen: Mijn vrouw Katinka en onze 3 kinderen	Opvallendste nieuws: De totale omslag in het sentiment rondom de grote Duitse en Scandinavische woningbeleggers	Vastgoedvrouw van het jaar: Alle jonge vrouwen die deze wittemannenindustrie komen open\$breken	Beste song: The logical song van Supertramp
Over tien jaar: Ben ik pas net begonnen	Zorgen voor/over: De manier waarop verdeeldheid wordt aangezwengeld in Nederland door de pers en de politiek. Tussen de stad en het platteland. Tussen hoger opgeleid en lager opgeleid. Tussen woningbezitters en	Weggeven: Tijd aan vrijwilligerswerk	De sentiment rondom de grote Duitse en Scandinavische woningbeleggers	Talent van het jaar: Chris Angelis. Een van meest ontwikkelde jonge mensen die ik ken in onze industrie.	Kippenvel: Het vioolconcert van Sibelius
De stand van het land: Geboren worden in Nederland is een lot uit de loterij. Ieder dag houden miljoenen burgers in het bedrijfsleven en de overheid de boel aan de praat, om maar te zwijgen van alle vrijwilligers. Onze politiek zou moeten wegblijven bij micromanagement en zich meer moeten	Aanvaarden: Mijn lange lijst van beperkingen	Durven: Aanpassen. Sinds ik werk is onze omgeving al minimaal 5 keer fundamenteel veranderd. Het is beter om die veranderingen te omarmen	Grootste irritatie: Als het mij niet lukt om mij niet te irriteren	Heeft na zeven jaar samenwerken een prachtige stap gezet naar Shell Pensioenfonds	Sportmaatje: Mijn zoon Willem
		ZAKELIJKE TERUGBLIK 2022	Beste speech: Speech over de kracht van de EU van Alexander de Croo tijdens de ULI conferentie in Brussel. Hij lijkt mij een premier waar Nederland jaloers op mag zijn	Talent van het jaar: Chris Angelis. Een van meest ontwikkelde jonge mensen die ik ken in onze industrie.	Held van 2022: Volodimir Zelinski
			Beste speech: Speech over de kracht van de EU van Alexander de Croo tijdens de ULI conferentie in Brussel. Hij lijkt mij een premier waar Nederland jaloers op mag zijn	Heeft na zeven jaar samenwerken een prachtige stap gezet naar Shell Pensioenfonds	Afzien: Marathonschaatsen
			Beste zakenboek:	PERSOONLIJKE TERUGBLIK 2022	Grootste ondeugd: Waar moet ik beginnen..?
				Topserie: Squid Game	Meest gelachen: Skitrip met oude vrienden