

# AANSTORMEND TALENT CATELLA: 'VOLOP KANSEN VOOR ONTWIKKELING'

Hoe is het om als jong talent in te stromen bij de internationaal opererende Catella Group? En om daarbinnen aan de slag te gaan met acquisitie en assetmanagement? Juul Reiners en Kevin Sies smaakten onlangs dit genoeg en delen hun eerste ervaringen. Een gesprek over de ontwikkelingen in de vastgoedbeleggingsmarkt maar ook over hun ambities - en hoe ze die kunnen ontplooiën.



Kevin Sies en Juul Reiners

In een vorige editie van VG Visie kwamen in duo-verband de oude(re) Catella-rotten in het vak Michiel Assendelft (directeur Assetmanagement) en Ronnie Holstslag (directeur Acquisitie) aan het woord. We tekenden hun visie op het werken in de Benelux op, waar het van oorsprong Zweedse Catella een steeds sterkere positie aan het opbouwen is. Tegenover deze langjarige expertise plaatsen we nu de frisse blik van twee enthousiaste nieuwkomers.

Juul Reiners was bij Boels Verhuur een aantal jaren actief in de functie van acquisiteur, om in Europa voor Boels nieuwe locaties te verwerven. Hij kwam op de Expo Real in München in contact met Catella. Het leidde in februari 2021 tot zijn overstap. Nederland is zijn werkgebied maar hij is ook druk in België, onder meer om daar de logistiek-portefeuille verder uit te bouwen.

Collega Kevin Sies werkt sinds januari 2023 als technisch asset manager bij het bedrijf; hij heeft in Nederland twee residentiële fondsen en een logistiek fonds in beheer. Hij combineert daarbij zijn eerdere ervaringen aan zowel de commerciële kant als het technisch vastgoedmanagement. Beiden zijn nu dus betrokken bij de activiteiten van Catella in de Benelux, waar een gevarieerde portfolio is en wordt opgebouwd - inmiddels met een totaal beheerd vermogen van circa 1,8 miljard euro. Hoe kijken zij aan tegen vastgoed, de markt en hun eigen rol?

***Wat trok jullie aan om bij Catella te gaan werken?***

Reiners: 'Catella heeft een internationale dimensie en dat trekt mij aan. Het *cross-border* werken bevat namelijk heel goed. Daarnaast speelt de omvang van het bedrijf mee en het feit dat Catella in meerdere

sectoren actief is. We werken dus niet alleen in de residentiële sector maar ook met kantoren en logistiek. Dat doen we met een breed palet aan fondsen. Dit viel me direct op tijdens mijn eerste ontmoeting met Catella in München en dat komt ook uit in de praktijk; de keuze hebben om te werken in sectoren die ik interessant vind. De eerste anderhalf jaar heb ik vooral in de residentiële sector gewerkt en daar komt nu ook logistiek bij. Ik kan als het ware een beetje zwerven binnen de fondsen.'

Sies: 'Ik heb altijd tussen de commerciële kant en de technische beheerskant ingezet en ben daarom begonnen met mijn studie in het property management. Het helpt namelijk om de commerciële kennis aan boord te hebben, dat voorkomt dat je te diep in de techniek belandt. De kunst is vooral om het praktisch te houden. Ik heb verder mede gekozen voor Catella om mee te kunnen draaien in een grote internationale organisatie. Mijn vermoeden was dat er veel mogelijkheden zijn, zowel binnen de portefeuille als op persoonlijk vlak. Mijn vermoeden was juist, dat is daadwerkelijk zo.'

***Jullie hechten aan talentontwikkeling, waarom is dat belangrijk en scheidt Catella ook de mogelijkheden voor empowerment?***

Sies: 'We zijn beiden nog relatief jong en willen graag doorgroeien. Dan is het belangrijk dat je niet vast komt te zitten en dat je werk gevarieerd blijft. Ik ben zelf nog niet aan een studie begonnen maar het wordt binnen Catella zeker toegejuicht. Zelf vind ik het prettig dat die mogelijkheden er zijn. Zo is er een jaarlijks studiebudget dat de medewerkers zelf mogen besteden. Daar ga ik absoluut gebruik van maken. Daarnaast vindt dit jaar weer de Catella Academy

**'WE WERKEN MET BREED  
GESCHAKEERDE TEAMS, VAN  
SENIOR TOT JUNIOR, MET MENSEN  
DIE VERSCHILLENDE SOORTEN  
KENNIS IN HUIS HEBBEN'**



Kevin Sies

plaats waarbij we gedurende een week de collega's van de verschillende landen ontmoeten en allerlei vormen van kennisuitwisseling krijgen aangeboden. Het is mooi dat dit ook internationaal wordt opgezet.'

Reiners: 'Ik maak actief gebruik van het studiebudget; vorig jaar ben ik begonnen aan de Master of Real Estate-opleiding in Amsterdam bij de ASRE. Dat wordt grotendeels gefaciliteerd door Catella. We hebben uiteraard nog steeds onze targets, maar gelukkig wordt er ook rekening gehouden met de tijdsbesteding van de studie, inclusief het reizen naar en van Amsterdam. Het leuke is: ik kan de kennis ook direct toepassen. De eerste module ging over de investeringsanalyse en als acquisitiemanager doe ik veel haalbaarheidsanalyses. Ik leer nu hoe Catella dat aanpakt en waarmee het altijd successen heeft geboekt, maar het is leuk om te zien dat er ook andere manieren zijn waarop er naar dergelijke vraagstukken wordt gekeken. Ik kijk ernaar vanuit de beleggerskant maar bij de ASRE zitten ook mensen vanuit financiers, taxateurs en de gemeente. Zij hebben weer hun eigen invalshoeken.'

**Hoe wordt er binnen Catella omgegaan met samenwerken en de team-gedachte?**

Reiners: 'We werken met breed geschakeerde teams, van senior tot junior, met mensen die verschillende soorten kennis in huis hebben. Catella ondersteunt dat dan met bijpassende tools. Zo hebben we recent een instrument erbij gekregen dat ons helpt om sneller marktinformatie te analyseren. Het is leuk om te zien dat binnen Catella Benelux de verschillende sectoren en fondsen zich steeds meer gelijkwaardig naast elkaar ontwikkelen, gevoed vanuit het Catella Residentieel-experience center en het Catella Commercieel-experience center. Catella Benelux richt zich momenteel óók op *value add*-

producten en dit is een samenwerking van Acquisitie en Asset Management; zo verbreden we steeds de kennis binnen ons Benelux-team. Zo kunnen we ook heel creatief omgaan met de vraagstukken die op ons afkomen. Dat maakt ons *resilient* in deze markt waar sprake is van een grote dynamiek. Dat geldt ook voor de Catella-organisatie met verschillende fondsen en wensen.'

**Catella heeft het afgelopen jaar toch weer de nodige interessante toevoegingen aan de portefeuille kunnen doen, zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw. Goed voorbeeld is de voormalige VNU-toren in Haarlem die een woonbestemming krijgt in combinatie met verduurzaming. Hoe kijken jullie daarnaar?**

Reiners: 'Na het begin van de oorlog in Oekraïne is het doen van deals in de vastgoedmarkt zeker veranderd. Maar we hebben in het eerste kwartaal van 2022 nog wel ons beste kwartaal ooit gedraaid. Zelf heb ik toen een grote acquisitie in Maarssen mogen afronden met bijna 300 appartementen.'

Sies: 'We hebben ook nog de nodige logistieke panden aangekocht en ik ben zelf intensief betrokken bij het aanpakken van bestaand commercieel vastgoed. Per portefeuille stellen we *roadmaps* op voor de verduurzaming en vanuit daar werken we aan de individuele panden.'

**Waar zit de spanning op dit moment in de markt?**

Reiners: 'Met de oplopende rente en de aanvangsrendementen die onder druk staan, zijn beleggers over het algemeen wat meer achterover gaan leunen. Maar spanning komt ook door de regelgeving die minister De Jonge heeft

**'IK HEB VERDER MEDE GEKOZEN VOOR CATELLA OM MEE TE KUNNEN DRAAIEN IN EEN GROTE INTERNATIONALE ORGANISATIE'**



Juul Reiners

aangekondigd voor de huurwoningenmarkt, inclusief de verhoging van de overdrachtsbelasting en de aanpassing van het puntenstelsel. Als onderneming met pan-Europees werkende fondsen hebben dat soort maatregelen zeker impact. Wij zitten bij residentieel niet stil maar investeerders kijken wel degelijk kritischer naar Nederland.'

Sies: 'Tegelijkertijd lopen onze investeringen in de bestaande portefeuille wel gewoon door. We pakken bijvoorbeeld verduurzamingsprojecten op, zoals in Zwolle waarbij we onder andere aanvullende isolatie, HR++ glas, zonnepanelen, CO2-gestuurde ventilatie en hybride warmtepompen aanbrengen. Daarmee krijgen we de woningen binnen een 32 jaar oud complex gemiddeld op een A++ label. Direct bij de aankoop van het complex in 2022 werd deze ambitie al uitgesproken en dit is een belangrijk speerpunt in Catella. We vinden het daarbij belangrijk dat bewoners nauw betrokken worden bij deze plannen. Zo hebben we vroeg in het proces hen naar de wensen gevraagd zodat we die konden meenemen in het traject.'

Reiners: 'Als je de gemakkelijke weg kiest om aan de ESG-normen te voldoen, zou je alleen maar duurzame nieuwbouwpanden moeten aankopen. Maar in onze beleving maak je bij de aanpak van zo'n bestaand complex in Zwolle pas echt impact. We nemen dat in de portefeuille en gaan het ingrijpend upgraden.'

Sies: 'Daarvan hebben we echt een leuke mix binnen Catella.'

**Wordt die inzet op verduurzaming ook bij de andere fondsen toegepast?**

Sies: 'Bij logistiek krijgt dat zeker ook de aandacht, daar kijken we nadrukkelijk naar de mogelijke plaatsing van zonnepanelen. Bij een van de complexen die we vorig jaar kochten zijn we daarover nu in gesprek en naar verwachting kunnen we dat in de loop van dit jaar realiseren. Het ziet er goed uit.'

**Bij ESG speelt de S van sociaal en maatschappelijk een belangrijke rol. Hoe geven jullie daar invulling aan?**

Sies: 'Voor onze huurders is het relevant om ook de sociale dimensie volwaardig mee te nemen en binnen Catella leggen we daar de komende jaren de nadruk op. Daar komen al interessante goede dingen uit voort. Zo zijn we bezig met het aanbrengen van AED's in onze wooncomplexen en we ondersteunen ook activiteiten in de sfeer van gezondheid en leefbaarheid. Zo is een van de logistieke complexen in Uden aangekocht en daar zijn we in gesprek gegaan met de gemeente en de sportvereniging. Met als resultaat dat gezinnen met een financieel lastigere positie nu ook gebruik kunnen maken van die vereniging, door onze ondersteuning. Ook de gemeente en de huurder doen daaraan mee. Op

die manier kunnen we impact maken in de lokale gemeenschap.'

Reiners: 'Ook binnen de Catella Group als geheel wordt het sociale aspect van ESG steeds nadrukkelijker opgepakt. Binnen de UK is er de nodige ervaring en ook vanuit Zweden wordt het als speerpunt benoemd. Dit is dus een thema wat zich ervoor leent om in internationaal verband verder handen en voeten te geven.'



**'PER PORTEFEUILLE  
STELLEN WE  
ROADMAPS OP VOOR  
DE VERDUURZAMING  
EN VANUIT DAAR  
WERKEN WE AAN DE  
INDIVIDUELE PANDEN'**

**'OOK BINNEN DE  
CATELLA GROUP ALS  
GEHEEL WORDT HET  
SOCIALE ASPECT  
VAN ESG STEEDS  
NADRUKKELIJKER  
OPGEPAKT'**

Juul Reiners en Kevin Sies