

# Terugblik 2022 met de directie van ZIB Investments

Nathalie Oosterlinck en Coos Van den Ouden vormen de directie van ZIB Investments. Hoe hebben zij het afgelopen jaar ervaren en wat zijn de verwachtingen voor 2023.  
*Interview door Rachèl Postema*

## Terugkijkend op het afgelopen jaar, wat is voor jullie een hoogtepunt?

**Nathalie:** Voor mij was dat de realisatie van Campus Middelburg. Omdat het weer eens een ouderwetse vastgoed CV was en bovendien dichtbij in Middelburg. En met een bancaire financiering, dat was ook alweer een tijdje geleden. En een hoogtepunt omdat het project heel snel volgeplaatst was, wat al een prestatie op zich was.

**Coos:** Ook ik kom dan bij de realisatie van Campus Middelburg. Omdat alle elementen erin zaten, inclusief een bancaire financiering. Daar komt bij dat we het afgelopen jaar ook een aantal projecten hebben afgerond waarbij investeerders hun geld terug hebben gekregen en ze nu de mogelijkheid kregen opnieuw te investeren. Het project was dan ook binnen hele korte tijd volgeschreven. Wanneer het dan van beide kanten samen komt en het werkt, is dat een mooi succes.

## Wordt 2023 een rustig jaar voor beleggers?

**Beiden (lachend):** Dat is niet de verwachting!

**Coos:** Er zitten een aantal mooie projecten in de pijplijn. Het is alleen nog even afwachten of en wanneer die gerealiseerd kunnen worden. Nathalie merkt op dat er soms bij bijeenkomsten wel eens vanuit enthousiasme iets genoemd wordt wat vervolgens toch niet door kan gaan. Dat hoort er ook bij. Voorafgaand aan een project wordt er veel onderzoek gedaan voordat het daadwerkelijk tot realisatie komt. Coos vult aan dat er zeker een aantal mooie vastgoedprojecten in de agenda staan.

## Wat zijn de verwachtingen met betrekking tot rente en inflatie?

**Coos:** We hebben geen glazen bol dus dat is lastig om te zeggen. Momenteel is het een onrustige periode met de oorlog in Oekraïne, de oplopende energieprijzen en de inflatie die daarbij komt kijken. Toch kan het ook best snel de goeie kant op kan gaan als die zaken zich oplossen. Maar dat is echt in de toekomst kijken en dat kunnen wij niet.



## Zal de investeerder dan terughoudender zijn?

**Nathalie:** Ook dat is niet te voorspellen. Als je bijvoorbeeld kijkt naar de verandering in het pensioenstelsel zie je dat mensen zelf zorgen dat ze een extraatje achter de hand hebben door rendement op hun vermogen te behalen. Niet ter vervanging van het pensioen want dat is en blijft goed geregeld in Nederland. Ook onder jongeren zie je de populariteit om te beleggen groeien.

---

*"Campus Middelburg was voor ZIB Investments één van de hoogtepunten van 2022"*

---

## Wat zijn de grootste uitdagingen waar ZIB mee te maken krijgt?

**Nathalie:** Geschikte projecten vinden is wel een uitdaging. Met de huidige nieuwbouwprijzen en hoge aankooprijzen was dat in 2022 een hele opgave. Dan is het een uitdaging om het in het vat te gieten waarbij er ook een goed rendement gerealiseerd kan worden voor investeerders.

**Coos:** Een nieuwe vergunning brengt ook weer veranderingen met zich mee voor investeerders. Het inschrijfproces verandert deels door strengere regelgeving waar ZIB mee te maken krijgt. Dat hoop je voldoende uit te kunnen leggen waardoor investeerders ook

mee willen gaan met die verandering. Maar dit zijn regels waar alle crowdfundingplatformen mee te maken krijgen.

**Nathalie:** Niet zo zeer een uitdaging maar wel iets waar we mee bezig zijn, is het uitbreiden van het bestaande klantenbestand. Het is mooi om te zien dat ook kinderen van bestaande investeerders voor ZIB kiezen om te investeren. We willen graag de naamsbekendheid vergroten en onze positieve punten blijven uitdragen.

### **Op wat voor projecten gaat ZIB zich in de toekomst richten?**

**Coos:** Het doel is vooral te blijven doen wat we de afgelopen jaren hebben gedaan. Dat betekent solide projecten waar je op kunt bouwen met afspraken die we nakomen. Wij zijn sterk in recreatieve vastgoedprojecten, maar we richten ons ook op huisvesting voor ouderen en studenten en misschien in de toekomst ook huisvesting voor arbeidsmigranten. In ieder geval projecten waarbij er stabiele en langdurige huurcontracten kunnen worden afgesloten. We groeien naar ons 25-jarig bestaan en de afgelopen jaren hebben we ingevuld met projecten waarbij we onze afspraken zijn nagekomen. Een schoon trackrecord is voor ons heel waardevol.

### **Voelen jullie wel eens druk om aan de vraag van nieuwe projecten te kunnen voldoen omdat er veel interesse is vanuit investeerders?**

**Nathalie:** Dat zou je denken, maar we blijven altijd kritisch. Eigenlijk moeten we nu al kunnen zeggen hoe de cijfers er over 10 jaar uitzien. Door de jaren heen hebben we uiteenlopende projecten gedaan. Oorspronkelijk zijn we gestart met recreatie maar inmiddels hebben we ook al andere projecten gedaan zoals ouderenhuisvesting of de financiering voor het vastgoed van een ziekenhuis. Dus nieuwe mogelijkheden onderzoeken we zeker maar steeds met als uitgangspunt het aanbieden van solide en langdurige projecten.

### **Speelt duurzaamheid daarin een rol?**

**Coos:** Jazeker, duurzaamheid is onderdeel van projecten die je nu presenteert voor een langere termijn. Het is belangrijk om comfort en zekerheid te hebben dat die huursom over tien jaar ook nog bestaat. Je kunt niet studentenhuusvesting als huurstream ontvangen als dat niet aan de norm van over 10 jaar voldoet. Aan de andere kant is het ook iets wat onze investeerders van ons vragen. Dus daar houden we zeker rekening mee maar het is geen doel op zich.

---

*"Het doel is vooral te blijven doen wat we doen: solide projecten waar je op kunt bouwen"*

---



### **Wat betekent onze nieuwe vergunning voor de investeerders?**

**Coos:** Eigenlijk wil je dat de investeerder weinig merkt van wat er op het gebied van wet- en regelgeving steeds veranderd. Het product dat je aanbiedt, en waar onze investeerders om vragen, wil je kunnen blijven aanbieden. Dat betekent nu voor de crowdfunding dat er weer een nieuw vergunning aangevraagd moest worden.

**Nathalie:** Hierdoor zullen er wijzigingen worden doorgevoerd zoals bijvoorbeeld op de website. Maar het heeft geen invloed op hoe de belegger investeert. Die vergunning is voor ons nodig om wat we aanbieden te kunnen blijven aanbieden. Hiermee voldoen we aan de meest actuele regelgeving. Heel veel collega's uit deze branche zijn nog bezig met het aanvragen van deze vergunning.

*(NB De ECSP-vergunning is inmiddels door ZIB ontvangen.)*

### **Hoe is het werkveld veranderd ten opzichte van 10 jaar geleden?**

*Nathalie:* Meer administratieve handelingen en wat er in ons werkveld erg is veranderd is compliance. Het aantonen dat we voldoen aan de regelgeving en dat ook iedere keer opnieuw toetsen.

*Coos:* Nu vinden we dat heel normaal maar 10 jaar geleden was dit wel anders en zeker ten opzichte van 25 jaar geleden. Toen bestond dit ook al, maar nu is het veel meer onderdeel van de dagelijkse praktijk. Dat merken investeerders natuurlijk ook. Wanneer ze nieuw zijn bij ZIB Investments en voor het eerst willen investeren, worden er allerlei vragen gesteld over de herkomst van het geld en welk deel van het vermogen er wordt geïnvesteerd.

### **Wat vinden jullie van die ontwikkeling?**

*Coos:* Het maakt het professioneler, hiermee kun je wel het kaf van het koren scheiden, de sterke en betrouwbare partijen blijven hierdoor over. Vroeger was het eenvoudiger en ook persoonlijker, toen kon je binnenlopen, gaven we elkaar een handdruk en was de deal bij wijze van spreken gemaakt. Dat kan vandaag de dag niet meer en dat zal ook niet meer terugkomen. Maar dit is een ontwikkeling die natuurlijk in veel sectoren terug te zien is.

### **Waarmee onderscheidt ZIB Investments zich met haar beleggingen van de rest?**

*Nathalie:* We hebben het al eerder benoemd, we gaan richting het 25-jarig bestaan. Dat is een verschil met collega's in deze branche. Wij hebben relaties die al vanaf het eerste uur investeerder zijn bij ZIB Investments. Persoonlijke benadering vinden we heel belangrijk, de meeste investeerders kennen we dan ook persoonlijk.

*Coos:* De manier waarop we werken met langlopende projecten en over het algemeen in vastgoed maakt ons ook bijzonder. We hebben vastgehouden aan wat we vroeger al deden en dat willen we blijven voortzetten, omdat we daar zelf ook heel erg achter staan. Stabiliteit en continuïteit komen veel terug in het hele verhaal, dat wil je natuurlijk niet alleen uitstralen maar ook zijn.

### **Wat zouden jullie graag nog willen bereiken bij ZIB?**

*Nathalie:* We hebben sinds oprichting bijna 30 projecten gerealiseerd waarvan er al een heleboel succesvol zijn afgerond. Maar ik hoop dat er de komende jaren nog vele bij mogen komen.

*Coos:* Het is wel onze ambitie om een breder scala aan projecten te kunnen bieden aan onze investeerders waardoor er meer keuze ontstaat.

---

*“Met wet- en regelgeving en compliance wordt het kaf van het koren gescheiden”*

---

### **Hebben jullie nog een boodschap voor de investeerders?**

*Beiden:* Allereerst wensen wij iedereen een goede gezondheid en een voorspoedig 2023. Dit is ook het moment om rustig na te denken over de wensen voor volgend jaar. Voor wat betreft investeringen: maak een gezonde mix in je beleggingsportefeuille. Blijf altijd goed kijken waar je instapt, kies niet één product en zorg voor spreiding.