

Ontwikkelaarsfamilie altijd in beweging

Een interview met de belangrijkste Nederlandse ontwikkelaar van commercieel vastgoed in Europa, Hans van Veggel, samen met zijn zoons Bas (43) en Tim (38), die de dynamiek en ondernemerszin met nieuw elan voortzetten.

DOOR WABE VAN ENK

Hans van Veggel maakte school met Multi, de inspiratiebron voor vele jonge ontwikkelaars vanaf oprichting in 1982 tot 2013, bij het vertrek van Hans. Hij verdween naar Portugal. Zo boos en teleurgesteld, herinnert zoon Bas zich, dat Bas alleen naar Londen moest om de belangen van Hans in Multi af te handelen. Het keerpunt maakte de familie sterker. Verrassend: de footprint van de Van Veggel-familie in het vastgoed is nu nog groter dan destijds.

DIAGNOSE

Een boek over Multi Vastgoed is nooit verschenen, ook geen biografie van Hans van Veggel, al is er wel een titel: 'De kracht van de diagnose'. Dokterszoon Hans ziet zijn kracht, zoals die van zijn vader, in de diagnose van de plek. Diagnosticeren van plekken, of het nu de Koopgoot is in Rotterdam, die nu zijn 25-jarig bestaan viert, of de meer dan 200 door Multi ontwikkelde winkelcentra in Europa.

Hans blijft ook nadat het interview ten einde is bezig met de diagnose. Bij de uitgang van het kantoor van het familiebedrijf Timeless Investments in Amsterdam-Zuid laat Hans op zijn iPhone nog even zien hoe hij een Portugees woningproject waaraan hij werkt beter wil maken.

STERKE OPINIES

Als Hans begint met zijn visie, vliegen ontwikkelaars, architecten en kunstenaars over tafel. Het is niet gewoon een trein die niet valt te stoppen, maar een TGV, en dan wel een Franse. Het is daarom des te opvallender dat achteraf blijkt dat Hans, Bas en Tim ongeveer evenveel aan het woord zijn geweest. De zoons beginnen met een luissterend oor naar 'pa', maar geven allebei blijk van sterke opinies.

Als Hans uitweidt over de vastgoedinvesteringen in Azië, zegt Tim resoluut: 'Dat doen we dus niet meer. We heb-

'Ik ben bij Morgan Stanley en Deloitte gaan werken om andere kennis op te doen. Vastgoed leerden we al aan de eettafel thuis' *Tim van Veggel*

ben leergeld betaald als minderheidspartner in vastgoed op afstand. Als we nu in vastgoed investeren, dan doen we het zelf hands-on. Wel opereren we inmiddels breder, en zijn we sterk gegroeid in private-equity participaties buiten het vastgoeddomein.'

Zo gaat het gesprek al snel niet meer over de 'heritage' van Multi, maar over Stonebridge, ZOM, Timeless Investments en meer – namen die lezers wellicht (nog) niet kennen. Wel op de kaart staat COD (de nummer 1 in de PropertyNL Top-101 Projectontwikkelaars), waar Bas zich in belangrijke mate mee bezighoudt. Hij is de spreekstalmeester van de familie, volgens Hans. 'Dat heeft-ie geleerd als voorzitter van de studentenvereniging in Rotterdam', verklaart hij trots. 'Je bedoelt rector bij het RSC', corrigeert Bas lachend.

MET DE PAPLEPEL INGEGOTEN

Bas en Tim krijgen het ontwikkelen met de paplepel ingegoten. Bas gaat op 14-jarige leeftijd al mee naar concept-vergaderingen van Multi in Gouda. De vijf jaar jongere Tim geeft als kleuter het startsein voor Maanplein in Den Haag, een project dat COD inmiddels al heeft herontwikkeld. Toch voelen ze er allebei niets voor om als zontjes van de baas bij Multi te gaan werken. 'Multi was al te vergevorderd om te beginnen', zegt Bas. Tim droomt, met zijn bewondering voor Fred Temme, er wel even van om architect te worden, maar wil zich eerst door een corporate finance- en postdoc accountancy-





Van links naar rechts:
Hans, Tim en Bas
van Veggel

opleiding werken. Hans: 'Hij is een whizzkid, maar dat vergt ook doorzettingsvermogen.' Bas: 'Dat hebben we van onze moeder meegekregen. We zijn dankzij haar en pa hopelijk redelijk normaal gebleven.'

VERRASSING

Na zijn studie bedrijfskunde gaat Bas, na een stage bij Kempen & Co, werken bij Urban Interest van Harry Hilders. Voor de buitenstaander een verrassing: het kenmerk van Multi was juist dat het zorgde dat het bij iedere

belangen veilig te stellen, maar inmiddels een katalysator van bedrijvigheid.

AANDACHT VOOR KWALITEIT

Tim en Bas treden met hun drang tot creatie in de voetsporen van Hans, die altijd mooie dingen voor mensen wil realiseren. Zijn eerste werknemer in 1983 was een stedenbouwkundige (Peter Trimp). Samen met een architect (Fred Temme) zette Hans daarmee zijn stempel op Multi met design & development. Geen gesprek met Hans zonder aandacht voor kwaliteit, omgeving, mensen en dus ook architecten. Dat blijkt nog steeds. Het door COD ontwikkelde en door Rem Koolhaas getekende NHow-hotel naast de RAI is een beeldbepaler voor Amsterdam.

Gesprekken met Hans gaan veel minder over geld en risico's, terwijl dat toch het bestaansrecht is van ontwikkelaars. Hans: 'Ik ben risico-avers. Als ik het niet kan overzien, doe ik het niet.' Het lijkt ongeloofwaardig: in 2007 had Multi 120 projecten gerealiseerd en 130 in ontwikkeling in 14 landen. De leningen klotsten inmiddels wel tegen de plinten als gevolg van de wens om te blijven groeien. Zo verstrekte een consortium onder leiding van NIBC nog even een lening van € 900 mln. In 2006 kwam de meerderheid van de aandelen Multi in handen van Morgan Stanley. 'Die hadden veel achterliggende beleggers die wilden investeren. Vandaar de enorme druk op de pipeline.'

Toch is het moeilijk voorstelbaar dat uitgerekend Hans het meest risico-avers is. Bas lachend: 'Dat is ook niet zo. Dat ben ik, maar ik ben ook de intelligentste.' Het definitieve antwoord moeten de projecten in de toekomst geven. Het verleden laat zien dat Hans privé geen schrammen opliep, zelfs niet in het rampjaar 2013.

VERENIGDE STATEN

Hans heeft nooit alle eieren in het mandje van Multi gelegd. Omdat Multi zich bezighoudt met Europa, richt hij zich ook op de Verenigde Staten. Hij neemt een participatie in ZOM Living, een ontwikkelaar van woningen,

'Ik ben risico-avers. Als ik het niet kan overzien, doe ik het niet'

Hans van Veggel

gemeente en marktpartij op het netvlies stond. Urban Interest staat juist bekend om een meer introvertere benadering. Ook een verschil is dat Multi altijd risico's heeft gespreid door met grote beleggers samen te werken, terwijl Urban Interest juist zo veel mogelijk zelf doet met eigen vermogen. Hans: 'Het is goed om bij een ander bedrijf te kijken. Zo heb ik veel geleerd bij Meijer van de MAB. Ik heb Hilders aanbevolen, omdat hij een briljante vent is. Echt iemand met overzicht. Urban is inderdaad een heel ander bedrijf dan Multi: meer handel, meer aandacht voor beheer, maar ideaal om te leren.'

Tim denkt nog even aan professioneel tennis, net als zijn oom Benno, die in Portugal woont en indertijd Multi Zuid-Europa leidde. Uiteindelijk kiest hij zijn eigen weg bij Morgan Stanley en Deloitte, om juist andere kennis op te doen. Tim: 'Vastgoed leerden we al aan de eettafel thuis.' Na een leerzame fase en in een moeilijke tijd voor de familie wil hij net als Hans zelf iets tot stand brengen bij Timeless Investments – opgericht om de familie-



aanvankelijk in Florida, maar nu ook in andere staten. Minstens vier keer per jaar zitten Tim en Hans in de VS. 'Als er feest is, vlieg ik ook mee', zegt Bas.

Hans had vroeger ook de naam van feestbeest, maar dat was meer voor de bühne. Multi organiseerde grote feesten bij de oplevering van projecten, maar daarbij was Hans meestal als eerste weg. Hij spaart zijn energie voor het creëren van vastgoed. Ook is hij een verwoed kunstverzamelaar van met name naoorlogse kunst, een liefde die Tim deelt met Hans.

Hans en Tim zijn blij dat de gedachte van design & development ook in de VS is doorgedrongen. Tim: 'ZOM is daarentegen een echt Amerikaans ontwikkelbedrijf, actief in de Sunbelt.' Hans: 'Aan de top staat Greg West, een fantastische Texaan. Hij doet het goed, maar heeft van zichzelf minder met design: waarom anders doen dan de burens als het toch goed verkoopt? Wij hebben Jan des Bouvrie, Axel Vervoordt en Willem Joost de Vries bij hem geïntroduceerd.' Tim: 'Met het Amerikaanse management hebben we veel contact. We breiden inmiddels uit naar Phoenix, Arizona, en ontwikkelen nu ook seniorenwoningen.' Hans is bijzonder trots dat ZOM net een Award heeft gekregen als beste huurwoningontwikkelaar van Amerika, mede dankzij de sprekende architectuur. Toch een 'Multi-gevoel'.

PUZZEL

COD is Nederland een zeer dominante gebiedsontwikkelaar, al blijft het voor buitenstaanders soms een puzzel doordat het ontwikkelingsbedrijf is gelinkt aan twee familiebedrijven: Borghese Real Estate van de familie Pleijsier en Timeless Investments van de Van Veggels met elk 50%. De dagelijkse leiding is in handen van Enno Otten, Gert-Wim Bos en Randy van den Broek. Het blijkt al meer dan 10 jaar een uiterst succesvolle formule: het ondernemersbloed van twee families met een andere achtergrond en netwerk, maar met een grote gedeelde passie voor ondernemen en ontwikkeling. Het is een zeer gelukkig huwelijk voor de lange termijn gebleken.

Zoals bij Multi al gold: 'It's all about people.' Bas: 'COD is gestart in een moeilijke periode met een basis door de overname van de kantoren-portefeuille van Multi, maar kende een lange aanloop. Inmiddels heeft COD vele projecten op zijn naam staan en is het bekend van het NHow Amsterdam RAI Hotel en diverse gebiedsontwikkelingen zoals Spot, Hamerkwartier, Schinkelkwartier en Megastores. Weet je dat COD nu ook kantoor houdt in NHow?'

WERK ALS HOBBY

Het aparte van Hans, Bas en Tim is dat ze tijdens het gesprek allemaal op elkaars projecten reageren. Tim concentreert zich weliswaar op de drie Amerikaanse bedrijven, private equity en de strategische vastgoeddeals, wat is begonnen met de overname van de Generaliportefeuille Nederland in 2015, maar heeft ook opvattingen over COD en B.Amsterdam. Andersom weet Bas echt waar zijn jongere broer mee bezig is. Ook Hans geeft niet de indruk dat hij iets mist, ook al woont hij het grootste gedeelte van zijn tijd in Portugal. Ze zeggen gedrieën altijd in consensus te beslissen.

Hans: 'Mijn werk is altijd mijn hobby. Je moet er lol in hebben, anders moet je meteen iets anders gaan doen. Binnen elk bedrijf heb je verschillende typen nodig. Zo moet je naast een ondernemer altijd een goede cfo zetten, maar maak een cfo nooit de baas. Je ziet dat veel grote bedrijven geleid worden door louter strakke financiële denkers. Dat heeft over algemeen het gevolg dat creativiteit en ondernemerschap eronder lijden. Kijk wat er met ABN Amro is gebeurd. Met uitsluitend strakke financiële mensen gaat het snel bergafwaarts.'

Bas werkt graag samen, regelmatig met collega-ontwikkelaars zoals Being Development van onder meer Bas van Dam. Samen ontwikkelen ze het VDMA-centrumplan in Eindhoven, waarbij ook ontwikkelaar Neoo een belangrijke rol speelt. Daarmee is de cirkel weer rond, want Multi's medeoprichter was de vader van Bas, Ton van Dam, met wie het met Hans in 2002 tot een breuk

kwam. Ook de mannen van Neoo zijn voormalige Multimensen.

DIEPTEPUNT

Sinds 1983 heeft de familie Van Veggel een geweldige groei doorgemaakt. Niet alleen de projecten in heel Europa spreken tot de verbeelding, ook het aantal awards is bij-

van andersom. Hans krijgt het publicitair voor de kiezen, en het onheil komt Blackstone niet ongelegen. Zij willen van Multi een asset manager maken, en daar hoort het design & development niet meer bij.

Dat is het moment dat Hans zegt: ‘Laat ze allemaal barsten.’ Hij kan wat in zijn ogen het verval van Multi is niet aanzien en vertrekt naar Portugal. Hij heeft zelfs geen zin meer om zelf te onderhandelen over zijn exit. Het is Bas die naar Londen vertrekt en de uitkoop van het belang van Hans in Multi regelt.

‘We zijn dankzij onze ouders hopelijk redelijk normaal gebleven’

Bas van Veggel

na niet te tellen. Dat bleef doorgaan tot 2013 – een dieptepunt voor Hans, en naar nu blijkt ook voor Bas en Tim.

In 2013 is er een samenloop van vervelende omstandigheden. Multi is na de hoogtijdagen in 2007 met de € 900 mln-lening in zwaar weer gekomen. NIBC verkoopt onderhands de lening aan Blackstone, en verkwaanselt daarmee in de ogen van Hans de zeggenschap aan de Amerikanen. Hans heeft achteraf gelijk gekregen: de vijandige overname van Blackstone leidt tot een totale verandering van het bedrijf. Architectuur word gezien als hobby en spreadsheets dicteren de managers in plaats

DRIE-EENHEID

Het vertrek van Hans is een klap voor de sector, speciaal voor jong talent, dat een boegbeeld mist. Achteraf bezien is 2013 voor de familie ten goede gekeerd. Tim: ‘Blackstone heeft heel weinig plezier van zijn vijandige overname gehad.’ Hij doelt op een serie winkelcentra van Multi in Turkije, die onverkoopbaar werden in het huidige politieke en economische klimaat in Turkije. Timeless kijkt niet om, en onderneemt met nieuw elan verder via zijn vele platformen.

Maar misschien nog belangrijker is de impact op de familie geweest. Voordien waren de drie Van Veggels met drie verschillende dingen bezig. Hans: ‘Nu zijn we een drie-eenheid.’ Ze zetten er samen de schouders onder. Hans: ‘De Van Veggels spelen nu een veel belangrijkere rol in en buiten het vastgoed in de wereld dan voor 2013.’

Group of companies

TIMELESS INVESTMENTS

Het family office en moederschip van de familie Van Veggel, met naast een aanzienlijke beleggingsportefeuille in vastgoed en private equity (inmiddels is 30% van de activiteiten niet-vastgoed gerelateerd), investeerder in diverse eigen ondernemingen en platformen.

ZOM LIVING EN ZRS MANAGEMENT

Ooit gesticht door Joost Zijderfeld in 1977 voor het ontwikkelen van Amerikaanse huurcomplexen. Daarna overgenomen door Hans van Veggel en Daan Dura. Later nam Bouwfonds de rol van Dura over. Nadat Bouwfonds in 2010 de buitenlandse activiteiten ging afsto-

ten, is ZOM geheel in handen gekomen van Timeless en is het bedrijfsmodel omgegooid. Het bedrijf heeft sinds oprichting \$ 4,5 mrd aan woningen gerealiseerd (23.000 units). Inmiddels heeft het een ontwikkelingsportefeuille van meer dan \$ 3 mrd en 8500 huurwoningen, waarvan een deel seniorenwoningen. Gelieerd aan ZOM en ook eigendom van Timeless is de beheerpoot ZRS Management, met inmiddels 70.000 eenheden ‘under management’.

STONEBRIDGE INVESTMENTS

Manager en investeerder in bestaand huurwoningvastgoed in de VS, geleid door Kees Bruggen en gevestigd in

Washington DC en Amsterdam. De familie leidt deze investeringen en faciliteert haar netwerk van ondernemers en family offices in Nederland om mee te investeren. Met een trackrecord van \$ 500 mln aan verkochte projecten is het bedrijf onlangs sterk gegroeid, met nu \$ 550 mln assets under management, verdeeld over 12 huurwoningcomplexen.

COD

In samenwerking met de familie Pleijsier is dit bedrijf uitgegroeid tot een van de grootste vastgoedontwikkelaars van Nederland (nr. 1 in de lijst van PropertyNL). Bekend door diverse toonaangevende (gebieds)ontwikkelingen.

B.AMSTERDAM

B.Amsterdam is in 2013 ontstaan door het structureel leegstaande voormalige IBM-kantoor te transformeren tot dé start-up hotspot van Europa. Een stad in een gebouw waar events, horeca, sport en werken samenkomen, geleid door jonge mensen. Een concept dat ook zeer aantrekkelijk is voor scale-ups en corporates. Het bestaat momenteel uit drie gebouwen en een logistieke smart city hub van in totaal 63.000 m² in Amsterdam. Komend jaar creëert en ontwikkelt COD B@home (330 co-living units) op het terrein als onderdeel van een totaal ontwikkelvolume van 165.000 m² rond B.Amsterdam.