

VanWonen groeit als kool

VanWonen in Zwolle groeit snel, en heeft dit jaar een productie van 800 woningen. Biedt het met een nieuwe aandeelhouder ook kansen voor andere ontwikkelaars?

DOOR WABE VAN ENK

Directeur/mede-eigenaar Alfred Bolks van VanWonen vertelt graag over het ondernemerschap dat nodig is geweest om de woningontwikkelaar in drie jaar tijd op het niveau van een jaarproductie van 800 woningen te krijgen.

In 2017 maakte AM de strategische keuze om de focus te leggen op de Randstad en Noord-oost-Nederland af te splitsen. VanWonen is hier als zelfstandige organisatie uit ontstaan en heeft zich toegelegd op dit werkgebied en deels het midden van het land. De ontwikkelaar is drie jaar geleden gekocht door een consortium van beleggers uit het oosten van het land, heeft zich succesvol doorontwikkeld en is sinds kort eigendom van het Europese vastgoedbedrijf ActivumSG – een investeerder die serieus op zoek is naar meer.

AUTONOME GROEI

Bolks wil zeker praten over expansie, maar heeft het in eerste instantie over autonome groei, zijn succesformule. Hij wil ook nadenken over overnames in nieuwe gebieden. Wie onderzoek doet naar VanWonen, merkt



niets dat lijkt op een start-up. De ontwikkelaar heeft het mooiste hoofdkantoor van alle bouwers: een Gerrit Rietveld-monument (zie kader op pagina 23). Bolks is een routinier in het ontwikkelingsvak in Oost-Nederland en werkt samen met gemeenten, medeontwik-

kelaars zoals BPD en beleggers zoals Amvest. VanWonen werd vrijwel direct toegelaten als Neprom-lid en Bolks spreekt de taal van de grote ontwikkelaars.

Bolks leerde het vak bij de Hollandsche Beton Groep – een van de voorlopers van BAM en destijds de grootste bouwer van Nederland. Daar werd hij directeur ontwikkeling voor het noorden en oosten van het land, eigenlijk de positie die hij nu weer heeft, maar dan als directeur/aandeelhouder.

Toen AM besloot zich te concentreren op de Randstad, begreep Bolks dat als geen ander. 'Als je gewend bent aan offertes van Londen en Amsterdam, dan ben je toch iets minder betrokken als je met een woningstrip in Roden aankomt. BAM kent fantastische bouwers, maar voor onze schaal moet je met andere partijen werken.'

VLIEGENDE START

VanWonen maakte door de krapte op de woningmarkt een vliegende start. 'Na de verzelfstandiging van de activiteiten van AM in Noord- en Oost-Nederland gingen 12 men-

NIEUWE AANDEELHOUDER

ActivumSG is sinds begin dit jaar de nieuwe aandeelhouder van VanWonen. Daarmee is het een van de weinige ontwikkelaars die in handen is van een buitenlandse partij. Een ouder voorbeeld is Multi Development, dat in handen kwam van Blackstone, de grootste vastgoed-investeerder van Europa.

ActivumSG is een middelgrote Europese vermogensbeheerder met vestigingen in Londen, Berlijn, Frankfurt en Madrid. Het fonds richt zich op vastgoedgerelateerde investeringen met name Duitsland en Spanje.

Alfred Bolks en financieel directeur Chris Stam zijn als medeaandeelhouders aan boord gebleven. Volgens Bolks is Activum een prettige partner, omdat ze het vak goed begrijpen. Veel van de mensen werkten eerder voor een ontwikkelingstak van de Duitse bouwgi-gigant Hochtief. Activum is net zoals VanWonen gefocust op niches en hands-on management. Het fonds is opgezet door Saul Goldstein in 2017. Goldstein was eerder directeur van het vastgoedteam van Cerberus in Europa. Lezers kunnen op YouTube een interview met Goldstein bekijken van onze zusterorganisatie PropertyEU.

sen mee, maar inmiddels hebben we 50 medewerkers', aldus Bolks.

VanWonen nam 47 projecten of ontwikkelposities over van AM. Daaronder zaten het Kraanbolwerk in Zwolle (127 woningen) en het CiBoGa-terrein in Groningen waarop het Ebbingekwartier is ontwikkeld met meer dan 200 woningen. 'Wij moesten met VanWonen een rondje langs de gemeenten. Groningen zei: 'Wij helpen je nu, maar als wij je nodig hebben moet jij er ook zijn.' Dat is ook gebeurd: we hebben en houden een kantoor in Groningen.'

Dat is ook de boodschap die Bolks uitstraalt: Noord- en Oost-Nederland is zijn markt. Hij kreeg ook uitleglocaties Schuytgraaf in Arnhem en Waalsprong in Nijmegen en heeft in Nijmegen ook een kantoor geopend, dicht op de klant. Bolks: 'We zijn net zo trots op 18 woningen in Leek als op een grootschalig project. Wel ben ik bijzonder trots op 'Ons Dorp' (destijds het eerste grote tv-inzamelingsproject van Mies Bouwman). Dat herontwikke-

len we naar 84 zorgappartementen en 100 reguliere woningen. We hebben daarvoor vorig jaar een tender gewonnen met BPD in opdracht van zorgorganisatie Siza.'

Waarom samen met 'concullega' BPD? 'Je vergeet hoe lastig tendervoorwaarden zijn, we konden elkaar hier uitstekend vinden en aanvullen.'

GEEN REGIOVERDELING

Bolks vindt het werkgebied Noord-Oost niet belemmerend voor de groei. 'Er wonen een kleine 6 miljoen mensen, net zoveel als in heel Denemarken. Grote steden in deze re-

gio zullen de komende jaren nog verder groeien. Maar los daarvan: AM heeft met ons geen regioverdeling afgesproken, maar je zult ons niet zo snel in Den Haag aan het werk zien. Maar in Utrecht en Brabant zie ik zeker mogelijkheden.'

Door de nieuwe aandeelhouder (zie kader op pagina 22) heeft hij ook de mogelijkheden om naar overnames te kijken. Dat zal nodig zijn, omdat de ambitie hoog is.

Bolks: 'Onze focus ligt bij het ontwikkelen van koopwoningen, maar in de ontwikkelportefeuille zitten ook huurwoningen. Wij streven naar een jaarproductie van 1000-

VERKOPER QUADNUM CAPITAL

Algemeen directeur VanWonen Alfred Bolks en financieel directeur Chris Stam hebben meegedaan met een management-buy out in 2016 van AM, dat op zijn beurt onderdeel is van het beursgenoteerde BAM.

Zij zijn daarbij geholpen door de Twentse participatiemaatschappij Quadrum Capital uit Almelo, met als directeur Herman Hazewinkel, de voormalig bestuursvoorzitter van VolkerWessels. Quadrum heeft geïnvesteerd in 19 bedrijven en vormt daarmee met Reggeborgh (familie Wessels) de belangrijkste durfmaatschappij uit Oost Nederland.

Bij de deal dit jaar met ActivumSG trad voor Quadrum/VanWonen Rothschild & Co op als corporate finance adviseur, Deloitte als fiscaal adviseur en Nauta-Dutilh als juridisch adviseur. ActivumSG had aan boord de juristen van Greenberg Traurig, de fiscalisten van PwC en de vastgoedexpertise van Cushman & Wakefield.

HOOFDKANTOOR VAN DE HAND VAN RIETVELD

Aan de rand van Zwolle staat de architecturale parel van Rietveld – het hoofdkantoor van VanWonen. Hoe komt een start-up aan zo'n kantoor? Daar heeft algemeen directeur Bolks een dosis geluk bij gehad, maar ook een dosis doorzettingsvermogen voor moeten hebben.

Gerrit Rietveld is beroemd geworden als vertegenwoordiger van de strakke en sobere avant garde van De Stijl, aanvankelijk als meubelmaker met als bekendste product zijn primaire kleuren stoel in rood, blauw en geel uit 1924. Het hoofdkantoor

VanWonen is een van de weinige kantoren van Rietveld. Zijn opdracht dankte Rietveld aan Binnert Schröder, destijds directeur van Schrale's Beton, dat na de oorlog onderdeel werd van HBG. Binnert was de zoon van Truus Schröder, het liefje van Rietveld. Voor haar ontwierp hij het Rietveld-Schröderhuis in Utrecht in 1924. Binnert groeide op in dat huis en wilde later ook zo'n kantoor. Binnen het HBG-concern verdween de naam Schrale's Beton. Bolks kon in 2001 met HBG Vastgoed regio Noordoost het gebouw betrekken. Die club was het deel dat in 2017 werd afgesplitst van AM en verzelfstandigd verder ging onder de naam VanWonen.

Voor de afsplitsing moesten alle eigendommen worden getaxeerd. De taxateur berekende zorgvuldig de waarde van de vierkante meters en de staat van onderhoud, maar voor de naam Rietveld hoefde niet extra te worden betaald, zo verklaart Bolks.

Daarna startte onder VanWonen een grondige renovatie van het Rietveldkantoor, dat inmiddels de status heeft van rijksmonument. Dat geldt zelfs voor onderdelen van het interieur, zoals de keuken. Zo zie je in de gevel mooie vierkante watergoten, maar een Rietveld-adept zal ze herkennen als niet origineel. Rietveld tekende net zo lang totdat hij de goten uit het zicht had, maar het vervelende was wel dat de elementen in Nederland zich nooit hielden aan zijn tekeningen: Rietveld-gebouwen hebben bijna overal te maken met lekkage. Bolks verzekert ons echter dat zijn team droog zit.

Als nieuwe eigenaar van het monument is VanWonen nog niet klaar. Het terrein achter het kantoor zal komende jaren worden herontwikkeld, zodat het Rietveld-kantoor beter tot zijn recht zal komen dan de architect ooit voor mogelijk zou hebben gehouden.



HOOFDKANTOOR VANWONEN



WOONCLUSTERS IN HET BOS – PROJECT HET DORP



EBBINGEKWARTIER IN GRONINGEN



KRAANBOLWERK IN ZWOLLE

RAAD VAN COMMISSARISSEN/ADVIES

Voor de oprichting van VanWonen werd in 2016 een 'zware' raad van commissarissen opgetuigd: voormalig bestuursvoorzitter van FGH/Rabo Vastgoedgroep Peter Keur, voormalig lid van de raad van bestuur van Rabobank Sipko Schat en voormalig bestuursvoorzitter van VolkerWessels Herman Hazewinkel. De laatste trad op samen met twee andere vertegenwoordigers van de investeerders uit Oost-Nederland: Bernhard Minnen (Arnhemse Investerings Groep) en Arend Vasters (Vasters Vastgoed uit Markelo). Door de overname begin dit jaar door het Duitse ActivumSG verdween zoals gebruikelijk de raad van commissarissen, maar wist VanWonen wel de twee zwaargewichten Schat en Keur te behouden voor een raad van advies. VanWonen completeerde deze raad met Wienke Bodewes, de voormalige bestuursvoorzitter van Amvest, die net zoals Keur winnaar is van de oeuvreprijs van Nyenrode.

1200 woningen, waarvan we 30% reserveren voor ons woningfonds.'

De toekomst oogt zonnig voor de gebieds- en vastgoedontwikkelaar, want zowel kopers als beleggers vechten om zijn woningen, maar Bolks ziet ook bedreigingen: 'Ik voorzie een bouwkostenstijging, maar ook in dit deel van Nederland een schaarste aan ontwikkelingslocaties. Het belangrijkste probleem is de betaalbaarheid van de woningen. En dan hebben wij nog makkelijk praten, want in Apeldoorn maken wij woningen van € 215.000. We moeten echter met de hoge grondprijzen ons uiterste best doen om woningen te realiseren die betaalbaar zijn. Kleine woningen van minder dan 50 m² vind ik niet duurzaam. Daar begin ik niet aan.'

Bolks heeft een speciale visie op ontwikkelen.

'Wij hebben geen kopers, maar klanten, die misschien na zeven jaar weer terugkomen. Wij spreken niet van transacties, maar van interacties. We verkopen zelf, zodat we kunnen zorgen dat mensen blij zijn met hun huis. In elk huis is een steen 'VanWonen' te vinden.' Bolks wil dat de organisatie zo gespist is op klantwaardering (nu boven een 9), dat klanten op den duur naar een 'VanWonen'-woning zullen vragen.

Ziet hij nog wel uitstapjes naar het commercieel vastgoed? 'Op dit moment zijn winkels niet zo vanzelfsprekend, maar wij hebben wel alvast VanWinkelen gedeponerd.' Dan kunnen kantoren niet uitblijven. 'Zeker, ook VanWerken is een van onze namen, maar daar gaat het niet om. In dit vak is het belangrijkste onderscheid het ondernemerschap.' ■

PROFIEL ALFRED BOLKS

Bolks heeft een lange staat van dienst bij HBG, BAM en AM. In 2001 werkte hij als regiodirecteur op het Rietveldkantoor dat nu de hoofdzetel is van VanWonen. Hij was toen voor HBG verantwoordelijk voor de activiteiten in het noorden en oosten van het land. De Bunnikse bouwer BAM lijfde vervolgens HBG in. In 2008 werd Bolks benoemd in de directie van BAM Vastgoed en verhuisde hij naar het hoofdkantoor in Bunnik. In 2010 volgde de fusie van AM en BAM Vastgoed en in 2012 de verhuizing naar het huidige kantoor van AM in de Utrechtse kantorenzone Papendorp. Vlak

daarna maakte de directie van BAM en AM de strategische keuze om zich te concentreren op de economische kerngebieden: de Randstad en Brabant. 'Dit betekende echter niet dat de projecten elders in het land zomaar werden stopgezet', aldus Bolks. 'Een overnamepartij was op dat moment, het dieptepunt van de woningmarkt, niet te vinden. Ik heb toen ontdekt dat investeerders vanuit het noorden of oosten met een andere bril naar het westen kijken dan andersom. Wij zien hier meer kansen.' Dat was het moment dat Quadrum aan boord kwam (zie kader p. 23).

