



'MET ONS
INNOVATIE-
PLATFORM
BRIGHT BY COD
EN ONS
BRIGHT-LAB IN
B. AMSTERDAM
WILLEN WE
VOOROPLOPEN'





TEKST: MARTIJN VAN LEEUWEN

De covidcrisis heeft de behoefte blootgelegd om wonen, werken en recreëren te combineren, stelt BAS VAN VEGGEL. In een tijd dat stadscentra overvol en onbetaalbaar zijn, zoeken steeds meer ondernemers en woningzoekenden hun toevlucht tot de stadsranden waar nieuwe bruisende wijken ontstaan, constateert de managing partner van Timeless Investments.

Het investeringsvehikel van de familie Van Veggel is samen met de familie Pleijsier ook aandeelhouder van ontwikkelaar COD. COD - al jaren in de Nederlandse top 3 van ontwikkelaars - ontwikkelt grootschalige en multifunctionele leefgebieden van de toekomst. Een ander platform van Timeless Investments is B. Amsterdam, een populaire co-working en event-locatie die zich het best laat omschrijven als een stad in een gebouw. Hier kan je onder meer werken, vergaderen, ontspannen, sporten, naar de kapper en feesten. Aan het einde van een periode waarin Nederland op het hart gedrukt werd 1,5 meter afstand te houden, riep een levensgrote poster op een van de drie B. Amsterdam-panden langs de A4 op elkaar een knuffel te geven. 'Met de Give me a hug-campagne wilden we onder meer al die jongeren die 1,5 jaar lang op hun kamertje van 20 m2 moesten bivakkeren een hart onder de riem steken. Bewust prikkelend maar niet provocerend', reageert Van Veggel.

B. AMSTERDAM

Deze jongeren vormen het grootste deel van onze members binnen B. Amsterdam, gelegen in het Schinkelkwartier te Amsterdam, vervolgt hij. 'De corona-impact op B. Amsterdam - met 40.000 m2 creatieve kantoorruimte het grootste startup-ecosysteem van Europa - was aanzienlijk. Alles waar B. Amsterdam om draait was grotendeels niet toegestaan in coronatijd. Eind september konden onze members - veelal jonge mensen - eindelijk uit hun sociaal isolement breken. Terug in B. Amsterdam mogen ze elkaar weer ontmoeten en elkaar helpen met innoveren, ontwikkelen en het laten groeien van hun business. Het B. team heeft afgelopen periode flink moeten managen om onze members te behouden voor de community. Zo gaven we huurkortingen in combinatie met een verlenging van de huurovereenkomst. Maar we hebben ook geïnvesteerd in online studio's, Padel-banen, nieuwe koffielounges, een B. Bright-lab en extra belbooths. Zo blijven we altijd innoveren en vernieuwen. De bezettingsgraad van B. Amsterdam is daardoor nooit onder de 85 procent gezakt en ligt nu alweer op 97 procent.'



'WE FOCUSSEN ONS OP GROOTSCHALIGE GEBIEDSONTWIKKELINGEN'

BAS VAN VEGGEL

WORK.MEET.PLAY

De coronacrisis zal de gewildheid van dergelijke concepten versnellen. 'Na covid zie ik wonen, werken en verblijven nog meer vervlochten raken. Ik geloof dan ook heilig in concepten waarin co-living en co-working gemengd zijn met veel faciliteiten. B. Amsterdam is al een soort stad in drie gebouwen en is nu een sociaal middelpunt van een voorheen desolate wijk. Veel van onze members zouden hier graag willen wonen, omdat hun sociale leven zich hier grotendeels afspeelt. Mede daarom gaan we komend jaar hiernaast B. @Home realiseren, een complex met 330 betaalbare appartementen, werkplekken en gedeelde faciliteiten. Het hele Schinkelkwartier wordt de komende vijftien jaar bovendien getransformeerd naar een woon-, werk- en verblijfsgebied met zo'n 2 miljoen vierkante meter nieuw vastgoed.

MEGASTORES

Het is geen toeval dat COD dit project realiseert in het perifere en nu nog monofunctionele Schinkelkwartier, voegt hij eraan toe. 'We focussen ons op grootschalige gebiedsontwikkelingen. Beleggers en ontwikkelaars zijn onmisbare schakels om de verwaarloosde stadsranden en verpauperde industriegebieden nieuw leven in te blazen en het schrijnende woningtekort daar deels op te lossen. Om hier het verschil te maken en impact te hebben, is COD bij voorkeur betrokken bij een multifunctionele gebiedsontwikkeling. Dat deden we eerder op de NDSM-werf in Amsterdam en het Maanplein in Den Haag, nu in het Schinkelkwartier en Amsterdam Zuidoost (SPOT). En straks met Amvest als partner ook in het Hamerkwartier in Amsterdam-Noord. Ook in Den Haag zijn we met nieuwe grote projecten bezig. Zo zullen we met Amvest winkelcentrum Megastores herontwikkelen tot een groene woonwijk met voorzieningen en retail.'

WANTROUWEN

Gezien het belang van deze opgaves voor steden verbaast Van Veggel zich over het politieke wantrouwen naar marktpartijen. 'COD heeft een goede relatie met alle gemeenten. Toch zie ik de politieke retoriek tegen vastgoedpartijen steeds heviger worden. Wij zijn echter niet de oorzaak van de woningproblematiek, maar de oplossing. We doen ons stinkende best meer betaalbare woningen te realiseren, ook al werken de vele duurzaamheidsaspecten en stijgende bouwkosten kostenverhogend en worden deze aspecten niet altijd in de erfpachtprijs meegenomen. Ook ben ik geen fan van het drukken van de bouwkosten door te bezuinigen op kwaliteit, laten we vooral geen rotzooi gaan bouwen. Duurzaamheid en steeds meer circulariteit blijven eveneens het uitgangspunt van onze projecten. Met ons innovatieplatform Bright by COD en ons Bright-lab in B. Amsterdam willen we vooroplopen. Het is te hopen dat vastgoedontwikkeling spoedig, vanuit verschillende innovaties, een duurzame standaard met eenduidige systemen adopteert.'

BLACK SWAN

Hoewel de vastgoedmarkt in topvorm is, weet Van Veggel ook dat de bomen niet eendeloos tot de hemel blijven groeien. 'Iedereen ziet dat de mondiale schuldenberg problematisch is. Maar terwijl prijzen stijgen, bouwkosten de pan uitrijzen en grondstoffen en personeel schaars zijn en de inflatie oploopt, blijft de rente laag. Timeless Investments is ook zeer actief als ontwikkelaar in de Verenigde Staten met ZOM Living. Daar blijft de vraag naar vastgoed en de kapitaalinstroom groot en zijn de exit yields nog heel laag, net als in Europa. Ik zie de rente de komende jaren nog laag blijven. Een stijgende rente zou weer een eurocrisis kunnen veroorzaken. Een black swan-event kan altijd roet in het eten gooien. COD kijkt echter positief naar de toekomst en pakt concreet en in goede samenwerking de grote opgaves op die voor ons liggen.' •

EXTRA

1. Wat wilde je vroeger later worden?
Presentator van Studio Sport. Het leek (en lijkt) me heerlijk om de hele dag over sport en achtergronden te ouwehoeren
2. Welke wijze les neem jij ter harte?
Slaap er een nachtje over. De emotie of het inzicht dat je op een avond kunt hebben, is vaak de volgende dag anders of veel helderder. Ik ben hier zelf overigens erg slecht in.
3. Van wie heb je het meeste geleerd?
Zakelijk gezien zeker mijn vader. Aan de keukentafel of samen op pad heb ik al vroeg dingen gezien die ik nu toepas of juist anders aanpak
4. Ben jij altijd zeker van je zaak?
Dat zou wel lekker zijn hè? Maar ook saai. Twijfel is helemaal niet erg, net als fouten maken
5. Waar kunnen ze jou voor wakker maken?
Wienerschnitzel met Preiselbeeren
6. Waar ben je trots op?
Op zoveel dingen: bovenal mijn heerlijke gezin, maar zakelijk ook op veel projecten zoals het RAI Hotel, B. Amsterdam en de goede sfeer en samenwerking in onze diverse bedrijven
7. Wat/wie maakt jou boos?
Stereotypering van mensen. Helaas zie je veel kortzichtigheid en vooringenomenheid bij mensen in de breedste zin
8. Wat/wie maakt je blij?
Sinds enige tijd ben ik samen met mijn broer Tim verslingerd geraakt aan Padel-tennis. Ik word erg blij van onze avondjes bij B. Amsterdam Padel
9. Waar moet je heel erg om lachen?
Koot & Bie, Merijn Scholten, Marcel van Roosmalen en Nico Dijkshoorn
10. Waar kun je wakker van liggen?
Onuitgesproken irritaties