Francine
Zijlstra
CEO Nederland
Equilis

Dimitry
Melchiors
Managing Director
Equilis

EQUILIS ZET STEVIGE STAPPEN OP NEDERLANDSE MARKT

De van oorsprong Belgische vastgoedontwikkelaar Equilis ontwikkelt zich voorspoedig sinds 2006. Inmiddels wordt er in zeven Europese landen met passie en knowhow aan nieuwe vastgoedprojecten gewerkt. In Nederland geven Francine Zijlstra en Dimitry Melchiors vorm en inhoud aan deze ambitie. Tijd voor een nadere kennismaking.

De ondertitel van Equilis prikkelt in ieder geval direct: Building Happy Stories. Vrij vertaald: bouwen aan het geluk van mensen. In 2006 werd Equilis opgericht in België met als ambitie om binnen Europa een speler te worden op de vastgoedmarkt. Dat lijkt heel behoorlijk te lukken. Inmiddels zijn vestigingen geopend in Frankrijk, Spanje, Polen, Portugal en recent in Duitsland. En dus ook in Nederland. Het spectrum aan projecten is indrukwekkend breed. Van de herontwikkeling en uitbreiding van bestaande winkelgebieden (Bellefleur in de regio Charleroi), via de aanpak van een verouderd industrieel gebied (Docks Brussel, met BREEAM-excellent label) tot en met een duurzame *mixed-use* gebiedsontwikkeling met 350 woningen, 7.800 m² retail en culturele voorzieningen in Wallonië (Court Village, Court-Saint-Etienne).

Voor Nederland ligt een vergelijkbare ontwikkeling in het verschiet, met niet alleen nieuwbouw maar ook een stevige focus op het transformatie en herontwikkeling. We spreken met CEO Nederland Francine Zijlstra en Managing Director Dimitry Melchiors die vanuit een aantrekkelijk en open kantoorgebouw in het Amsterdamse Cuserpark opereren. Beide hebben een uitgebreid trackrecord in de wereld van het vastgoed, vastgoedontwikkeling en - financiering. Francine Zijlstra onder meer bij Corio en als toezichthouder bij woningcorporaties en in de zorg. Dimitry Melchiors was behalve als ontwikkelaar onder meer actief als toezichthouder namens het College sanering zorginstellingen en werkzaam als directeur bij Bouwfonds Property Finance. Een sterke bundeling van kennis en ervaring derhalve over de volle breedte van professionele vastgoedontwikkeling.

Hoe komt een Belgisch familiebedrijf in de Nederlandse vastgoedwereld terecht?

Zijlstra: 'De familie Mestdagh is groot geworden met de Carrefour-formule; Carrefour Market, van indrukwekkende hypermarché's tot supermarkten, maar ook kleinere formules zoals Carrefour Bio en Carrefour Express. Je ziet het daar ook op de gevel staan: Carrefour by Mestdagh. Van de inmiddels vierde generatie van de familie, hebben drie neven thans gezamenlijk de dagelijkse leiding in handen. Twee neven houden zich bezig met de retail-operatie. De derde neef Carl Mestdagh is met het vastgoedbedrijf Equilis begonnen in 2006. Hij had en heeft Europese ambities met het bedrijf. Daarnaast is de familie ook aandeelhouder in de vastgoedbeleggingsmaatschappij Ascensio, die in retail in België, Frankrijk en Spanje belegt.'

Melchiors: 'Na België heeft men eerst de vleugels uitgeslagen in Frankrijk. Inmiddels werkt Equilis in zeven Europese landen met Duitsland als meest recente toevoeging. De ambitie is erop gericht om

'We staan open voor innovatieve concepten en willen graag toevoegen waar behoefte aan is'

Docks, Bruxsel

Finistrelle, Barcelona

Horizon, Provence

Missiehuis Park, Driehuis

Vredeoord

DIMITRY MELCHIORS

ZAKELIJKE TERUGBLIK

Belangrijkste moment:
Verwerving van een prachtige ontwikkellocatie in centrum Hoofddorp (waarover meer in een volgende editie Wintergasten...;-)

Mooiste deal:
De verkoop van Living Vredeoord in Eindhoven eind juli 2020. In april 2020 moest een zeer serieuze kandidaat-koper afhaken vanwege onzekerheid omtrent de invloed van Corona op hun veelzijdige beleggingsportefeuille, waaronder retail. We hebben binnen 3 maanden opnieuw een succesvolle, zeer professionele vastgoedbelegger gevonden voor dit prachtige transformatie project. Met 166 middeldure huurappartementen 'spot on' in de booming Eindhovense woningmarkt.

Beste bijeenkomst:
Seminar over de Psychologie van het Gunnen door Remco Claassen, georganiseerd door en voor MRE-alumni. Kort na deze bijeenkomst legden Francine en ik de basis voor onze uitdaging om Equilis Nederland op de kaart te zetten.

Corona:
#wemoetenhet-samendoen

Wie heeft je geïnspireerd:
Alle gedreven onder-nemers die ik heb mogen ontmoeten tijdens mijn 'zakelijke reis'. Wijlen Eugène Janssen (mede-oprichter Search) was één van hen. Eugène was de vriend en ervaren ondernemer die nergens bang voor was, en mij in 2006 stimuleerde om de stap te zetten naar het zelfstandig ondernemerschap.

Dankjewel Eus !

Top 4 projecten:
1. Amsterdam ArenA: mijn I^e project
2. Oosterdokseiland Amsterdam en Hafencity Hamburg: mijn grootste projecten
3. Rosa Spier Huis Laren: mijn laatst opgeleverde project
4. Living Vredeoord Eindhoven: mijn laatst verkochte project

Welke app het meeste gebruikt:
Whapp (voor iedereen die snel wil schakelen) en Strava (voor iedereen die virtueel samen wil racefietsen, hardlopen en/of zwemmen snel of langzaam)

Beste Zakenboek:
IJs verkopen aan Eskimo's (Pacelle Van Goethem)

PERSOONLIJKE TERUGBLIK

Mooiste moment:
Wakker worden met mijn gezin op eiland Gili Trawangan (Lombok)

Sportieve hoogtepunt:
6x Alpe d'Huez op 1 dag (in 2013 met mijn vader, toen 72) en in 2019 samen met dochter (14) en vader/opa 80km Tour d'Utrecht fietsen

Topserie Netflix:
Queen of the South

Beste Boek:
De meeste mensen deugen (Rutger Bregman)

Beste tv-programma:
Wie is de Mol en Expeditie Robinson (vooral vanwege de geweldige filmlocaties, en...samen met het gezin ontspannen op de bank)

Vakantie:
Indonesië met gezin: Bali en Lombok (cultuur incl. eten en duiken)

Corona:
Nog steeds gezond en ondertussen getransformeerd van FOMO naar JOMO

Meest gelachen:
Liefst elke dag...;-))

Wat maakte de meeste indruk:
Pa-zoon uitje 3.0: met mijn zoon (11) naar de Grand Prix F1 in Abu Dhabi met een bezoek aan de Etihad Towers, Ferrari en Water World en het nieuwe Louvre Abu Dhabi van een van mijn favoriete architecten Jean Nouvel. Puur genieten.

ZAKELIJKE VOORUITBLIK 2021

Wat zijn jouw plannen voor 2021:
Equilis Nederland verder op de kaart zetten met aansprekende projecten. Bij Equilis noemen we dat *Happy Stories*. Ik hou erg van samenwerking met andere vastgoed-ontwikkelaars, om samen Happy Stories te bouwen. Doordat Equilis de directe beschikbaarheid heeft over kapitaal en niet afhankelijk is van externe financiers voor projectontwikkeling kunnen we financiële slagkracht bieden, ook in samenwerkingen. We zijn niet bang voor 'lauwe grond'. Ook in samenwerkingen kan dat van grote toegevoegde waarde zijn bij het aangaan van commitment bijvoorbeeld bij verwervingen. Dit is meteen een uitnodiging aan de markt om spannende proposities met ons te komen bespreken.

2 Grootste uitdaging:
Het kernteam van Equilis uitbouwen met gedreven, getalenteerde mensen.

3 Wat staat in elk geval op de planning:
Start bouw van ons project het Missiehuis Park in Driehuis (gemeente Velsen). En wie weet weer eens een interessante training/ opleiding. Je bent immers nooit uitgeleerd.

4 Wat ga je komend jaar anders aanpakken:
Vaker virtueel of live 'op de koffie' bij onze collega's in Europa om onze netwerken en ervaringen te delen. Nu doen we dat een of twee keer per jaar en er is zo ongelofelijk veel kennis en ervaring. Daar kunnen we nog meer uithalen.

PERSOONLIJKE VOORUITBLIK 2021

1 Wat ga je anders doen dan in 2020:
Behoefte aan verandering is niet zo groot , dus vooral doorzetten van ingeslagen wegen om de prettige balans te bewaren.

2 Wat staat absoluut in je agenda:
Leuke vakanties en Grand Prix F1 Zandvoort (en misschien toch ook weer F1 in Abu Dhabi...;-) en op zondagochtend op de racefiets met vriendenclub.

3 Goed voornemen:
Gezond blijven leven, dus minder laat naar bed en vaker tijd maken voor meditatie.

4 Waar ga je meer tijd en aandacht aan schenken?

Waaraan minder:
Meer luisteren en minder zenden (zakelijke en privé).

de komende jaren de groei in deze landen verder uit te breiden. Er wordt gewerkt met lokale teams. Elke landenorganisatie is zelfstandig. Francine is drieënhalf jaar geleden gestart met Equilis Nederland en ik ben vrij kort daarna erbij gekomen. We hebben daarbij onze eigen netwerken ingebracht. Dat heeft ons een vliegende start gegeven; dat is mede de aanjager voor succesvolle nieuwe business.'

In welke markten zijn jullie actief?

Zijlstra: 'Tot op heden ligt de focus van onze activiteiten in Nederland op woningbouw. Echter we zijn thans bezig met een aantal nieuwe mixed-use projecten en mogelijke herontwikkelingen van retailvastgoed. We hebben beiden dan ook een achtergrond in de retail. Dit sluit aan bij de strategie van Equilis als geheel; oorspronkelijk gestart in de ontwikkeling van winkelvastgoed is al vrij snel een verbreding naar andere sectoren en functies ontstaan tot en met hotels en zorgvastgoed aan toe. Equilis ontwikkelt echter geen bedrijfsruimtes en kantoorruimte alleen als onderdeel van een mixed-use project.

Melchiors: 'We staan open voor innovatieve concepten en willen graag toevoegen waar behoefte aan is. Duurzaamheid, functionaliteit en architectuur gaan daarbij hand in hand.'

Zijlstra: 'We kijken naar de kansen van regeneratie- of transformatieprojecten. We wonnen een tender die was uitgeschreven door het Rijksvastgoedbedrijf: Het Missiehuis in Driehuis. Oorspronkelijk gebouwd in 1924 en bedoeld als opleidingsplek voor missionarissen. Later onder meer in gebruik door de Koninklijke Marine als hersteloord. De gebouwen waren buiten gebruik geraakt. Deze gebouwen gaan we een nieuw leven geven. Daarmee raak je aan onze kernslogan: 'happy stories creëren'. In dit geval: een plek die altijd introvert, verstopt en verborgen in het centrum heeft gelegen open en toegankelijk maken. We voegen hier woningbouw toe en transformeren de bestaande gebouwen. Zo ontstaat een interessante nieuwe bestemming met een eigen karakter, die in verbinding staat met de context.'

Melchiors: 'Het Missiehuis Park is niet het grootste project maar ook hier komen we alle facetten van projectontwikkeling tegen. Van de omgang met flora en fauna, een uitgebreid waardenstellend onderzoek, commerciële en technische ontwerpaspecten tot en met een maatschappelijke omgeving met veel stakeholders die kritisch meekijken – en terecht. Mooi voorbeeld is de oude boomgaard die we terugbrengen en zo bijdraagt aan de leefbaarheid in Driehuis.'

Hoe gaan jullie te werk in de analyse en ontwikkeling van een dergelijk bestaand object?

Zijlstra: 'Uiteraard zoomen we in op de vraag vanuit de markt en de behoeftes van de verschillende doelgroepen. Maar ook belangen van stakeholders spelen daarbij een belangrijke rol. Een rode draad is verder de nadruk die we leggen op duurzaamheid. Uiteraard in relatie tot energie en milieu maar zeker ook in sociaal opzicht; de uitdaging om projecten te maken die mensen blij en gelukkig maken. Niet in de laatste plaats hechten we veel waarde aan de esthetische uitstraling. Carl Mestdagh is zelf voorzitter van de commissie Esthetiek die binnen Equilis functioneert, een soort van interne welstand. Met diverse deelnemers en disciplines sparren we dan over een project: hoe kan het beter, mooier? De drive van Mestdagh is daarin ook heel duidelijk. En wie wil er nou niet met zijn kleinkinderen vol trots langs een project kunnen lopen.'

Melchiors: 'Per project formeren we een team dat het beste past bij de onderhanden opgave. Vanuit een flexibele schil om ons heen trekken we daar de specialisten voor aan.

Soms aangevuld met partijen die vragen of we mee willen investeren. Zo komen projecten ook vaak tot ons: lokale partijen die een kans zien en aan ons vragen: ontwikkel en financier mee. We staan zeker open voor samenwerkingen - uiteraard alleen als partijen bij elkaar passen en er zicht is op een haalbare ontwikkeling. *En passant* benutten we dan de lokale kennis die bij onze projectpartners aanwezig is.'

Een andere interessante herontwikkeling die jullie hebben opgepakt is Vredeoord in Eindhoven. Een bestaand kantoor dat omgebouwd wordt naar wonen.

Zijlstra: 'Een project op de voormalige campus van Philips dat de naam "Living Vredeoord" heeft meegekregen. Het gehele gebied ondergaat een transformatie met onder meer lokale woningcorporatie Trudo in een belangrijke rol. Van werken verkleurt het gebied naar wonen. Wij konden dit kantoorpand verwerven en realiseren er 166 woningen. Inmiddels is het verkocht aan belegger Holland Immo Group. Overigens kan dat moment van verkoop per project verschillen. Er zijn ook projecten, zoals retail, die zich er beter voor lenen om eerst een aantal jaren in eigen bezit en beheer te houden.'

Melchiors: 'Ik ben er erg trots op dat we dit project in de markt hebben kunnen afzetten in Corona-tijd. We moesten dit voorjaar snel schakelen. De eerste koper haakte helaas af vanwege Corona - op 1 april, geen grap. Toen hebben we alles op alles gezet en binnen drie maanden zaten we weer *on track*. Dat kenmerkt ook wel heel sterk dit bedrijf: snelheid, doorzettingsvermogen en daadkracht.'

Zijlstra: 'De traditie van samenwerken is heel krachtig. En daarnaast kan er - als het moet - heel snel geacteerd worden. Is het goed dan is het goed.'

Melchiors: 'Ook de middelen om te verwerven - zoals we recent bij een locatie in Hoofddorp hebben gedaan - zijn er dan heel snel. Dat geeft Equilis slagkracht in een zeer competitieve markt.' •

'We zijn bezig met een aantal nieuwe mixed-use projecten en mogelijke herontwikkelingen van retailvastgoed'

FRANCINE ZIJLSTRA

ZAKELIJKE TERUGBLIK

Belangrijkste moment:
Een enthousiaste gemeente (nee we noemen nog even geen namen) over ons plan; hoe fijn en uniek: een enthousiaste gemeente!
Mooiste deal:
De aankoop van ons nieuwe project te Hoofddorp en de verkoop van ons project te Eindhoven
Beste bijeenkomst:
Governance Chair bijeenkomsten van NCD onder leiding van Gerard Citroen, die helaas plotseling is overleden.
Corona:
Heeft tot nu toe beperkt impact op onze business gehad, hoewel een potentiele koper van ons project door Corona is afgehaakt. Gelukkig hebben we kort daarna het project alsnog kunnen verkopen. Misschien komen er door Corona ook weer nieuwe kansen.
Wie heeft je geïnspireerd:
Niet iemand in het bijzonder, echter groot respect voor succesvolle ondernemers, zorgverleners met hart en ziel en bevlogen architecten die prachtige gebouwen kunnen/mogen ontwerpen.

PERSOONLIJKE TERUGBLIK

Mooiste moment:
Met mijn kinderen, die alle drie al niet meer thuis wonen, bij Beachclub The Sunset te Ameland eind juli.
Sportieve hoogtepunt:
Mijn Pilates lessen (ca twee keer per week), die tijdens Corona via YouTube filmpjes thuis konden doorgaan.
Topserie Netflix:
Ik ben niet zo'n seriekijker; geen tijd voor. Scandinavische series vind ik mooi. Nu kijk ik: Homeland
Beste Boek:
Woman, Lucy Woesthoff
Beste tv-programma:
Als ik tv kijk moet het wel een beetje relaxed of informatief zijn, dus resp. De Beste Zangers, Wie is de Mol en Oasis in de Oriënt.
Vrije tijd:
Schilderen! Je moet wel een 'leeg' hoofd hebben/krijgen om te kunnen schilderen. Dan kan ik in een flow komen en vergeet ik de tijd.
Vakantie:
Eilanden! In binnen- en buitenland. In Nederland is Vlieland mijn favoriet, echter dit jaar twee keer naar Ameland geweest: ook heel fijn!
Corona:
Soms denk ik: 'Ik ga op Ameland wonen, doe de tv niet meer aan en lees geen kranten meer.' Daar ben ik dan weer te veel een 'vechter' voor. Echter, ik kan wel verdrietig worden over de impact die Corona heeft, natuurlijk voor ondernemers en de zorg, maar vooral ook voor jongeren.
Meest gelachen:
Samen met mijn moeder. Ik ben ook mantelzorger. Ze heeft het niet makkelijk, maar ze blijft humor houden en dan kunnen we samen lachen tot de tranen over onze wangen rollen.
Wat maakte de meeste indruk:
De prestaties van mijn kinderen; de eindscriptie van mijn oudste slimme dochter voor haar studie Econometrie waar ik echt niks van snap, bewondering voor de maatschappelijke bevlogenheid van mijn middelste dochter die op Sciences Po in Parijs studeert en het doorzettingsvermogen van mijn zoon voor zijn studie werktuigbouwkunde in Delft ondanks deze moeilijke tijd waarbij de balans tussen studeren en sociale contacten ernstig verstoord is.

ZAKELIJKE VOORUITBLIK 2021

I Wat zijn jouw plannen voor 2021:
De portefeuille en het team van Equilis Nederland verder uitbreiden. We zijn nu bezig met een aantal mooie projecten die we graag binnen willen halen. We zijn altijd geïnteresseerd in nieuwe kansen en samenwerkingen.
2 Grootste uitdaging:
Een bekende speler worden op de Nederlandse markt. Er is veel concurrentie en (daardoor) hoge prijzen. Wellicht komt er hier door Corona verandering in. Wij blijven actief.
3 Wat staat in elk geval op de planning:
Een succes maken van onze bestaande projecten. Meer contact met onze collega's in andere landen.
4 Wat ga je komend jaar anders aanpakken:
Het team uitbreiden zodat we wat meer tijd hebben om te focussen en netwerken.

PERSOONLIJKE VOORUITBLIK 2021

I Wat ga je anders doen dan in 2020:
Betere balans werk - privé; dit blijft een thema voor me, maar ik houd van werken.....
2 Wat staat absoluut in je agenda:
Schilder Atelier en hopelijk (weer) mooie reizen.
3 Goed voornemen:
Op tijd naar bed, niet later dan 0.00; ik ben een avondmens dus een uitdaging voor mij.
4 Waar ga je meer tijd en aandacht aan schenken?
Waaraan minder:
Meer genieten van het moment.

Top 3 projecten:
I.Finistrelle, een Equilis project in Barcelona 2.Nieuw Hoog Catharijne, het belangrijkste winkelcentrum in het hart van Nederland, van voormalig Corio waar ik 22 jaar heb gewerkt (thans Klepierre) 3. Living Vredeoord, Eindhoven, het eerste project van Equilis Nederland dat is afgerond.
Welke app het meeste gebruikt:
Door Corona: Teams, Zoom en WhatsApp
Beste Zakenboek:
'Care to Dare' – George Kohlrieser