



ROB VAN AVERMAETE

MARTIN DEKKER

KO VAN GARDEREN

AL BIJNA 25 JAAR ONTWIKKELT KO VAN GARDEREN GROTENDEELS SAMEN MET ZIJN COLLEGA MARTIN DEKKER SPRAAKMAKEND EN MONUMENTAAL VASTGOED IN ZEELAND.

DE OPRICHTER VAN DE HIGH-END PROJECTONTWIKKELAAR BELEEFDE EUFORISCHE EN TRAGISCHE MOMENTEN. HET OVERLIJDEN VAN ZIJN COMPAGNON OVERTUIGDE HEM INTENSER TE LEVEN. HET INSPIREERDE **VG-D TOT DRIE NIEUWE ZEEUWSE ICONEN.**

'ZEELAND HEEFT VEEL STANDAARD PRODUCTEN EN EEN HIGH-END SEGMENT DAT NOG ZWAAR ONDERVERTEGENWOORDIGD IS'

Uit een crisis kan iets heel mooi opbloeien, weet Ko van Garderen als geen ander. Zoals een voormalig belastingkantoor in Goes dat middenin coronatijd is getransformeerd naar een volledig verhuurd hip flexkantoor. De Zeeuwse projectontwikkelaar VG-D speelt daarmee in op de grote behoefte van ondernemers elkaar op een veilige manier te ontmoeten. 'Juist in coronatijd bleek dit concept met flexkantoren, vergaderruimten en horeca tegenover het station een schot in de roos. Je kan hier een inspirerende ruimte met veel groen, hout en gietijzer huren, of het nu voor een uur of een jaar is op 10 m2 of 600 m2. Zelf vergaderen we vaak ook in De Koploper. Zo zie ik mijn dochter Dana - die hier als gastvrouw werkt - ook vaak.'

HART VOLGEN Het verhaal begint als een uit de hand gelopen hobby, schetst de oprichter. Midden jaren negentig was hij bankier bij Rabobank. In zijn vrije tijd kocht hij eerst één en daarna nog enkele vervallen pandjes en stukjes braakliggende grond, waar hij hoofdzakelijk vakantiehuisjes realiseerde. In 1996 stelde zijn werkgever hem voor de keus, memoreert hij. 'Mijn baas zei: of je blijft bankier of je gaat voor jezelf beginnen. Ik besloot mijn hart te volgen en van mijn hobby mijn werk te maken. Ik was wel een atypische projectontwikkelaar zonder bouwkundige achtergrond en met twee linkerhanden. Ik wist dat mijn zaalvoetbalmaatje Chris Dekker als bouwkundig ingenieur gepokt en gemazeld was in de bouwsector. Ik vroeg hem of hij mijn compagnon wilde worden als bouwexpert, terwijl ik mijn ontwikkel expertise inbracht.'

WATERTOREN GOES Een paar maanden later zag Van Garderen & Dekker Projectontwikkeling het licht. Met het eerste project - de watertoren van Goes - wist van Garderen & Dekker Projectontwikkeling zich gelijk in de kijker te spelen. 'In dit verpauperende rijksmonument wilden we 5 kantooretages realiseren, verbonden door een glazen lift. Met een hoogte van 63 meter, bovenop een open stalen skelet van 40 meter, is deze watertoren uniek in Nederland. Goes stemde ermee in, want zo kon de watertoren behouden blijven voor de toekomst. Om de dure en ingewikkelde

transformatie te financieren, mochten we er rondom 76 appartementen realiseren. In 1999 betrokken wij de bovenste etages en verhuurden de onderste twee. Dit project leverde ons veel bekendheid op in Zeeland. Vanaf die tijd ging het hard. We kregen veel projecten aangeboden en acquireerden veel. Ook zetten we onze eerste stap buiten Zeeland. In 2004 ontwikkelden we middenin de Jordaan in Amsterdam woningproject Cartusia met 28 hele mooie appartementen.'

DURF Van Garderen & Dekker Projectontwikkeling bouwde een reputatie op als (her)ontwikkelaar van monumentaal en high-end vastgoed, vertelt hij. 'Makkelijke projecten lieten we links liggen, we gingen met ons kleine team voor bijzondere en uitdagende opgaves. Met visie, durf en vertrouwen maakten we die tot een succes. Ook dankzij harmonieuze samenwerking met overheden, collega-ontwikkelaars en aannemers. Kort daarop mochten wij in de vermaarde badplaats Domburg een verpauperd badpaviljoen transformeren, een 19^e eeuwse rijksmonument bovenop de mooiste duintop, midden in het centrum. We herstelden het monument in oude luister, restaureerden de oude balzaal en voegden er een toprestaurant en negen luxe appartementen tot 400 m2 aan toe. In 2008 opende toenmalig premier Balkenende het vernieuwde Badpaviljoen. Dat was voor mij, Chris en Martin een hoogtepunt. Bovendien verkochten we de appartementen tot maximaal 14.000 euro per m2, destijds de hoogste vierkante meterprijs ooit in Nederland.'

CRISIS Anno 2006 was van Garderen & Dekker Projectontwikkeling enigszins uit zijn jasje gegroeid,



KO VAN GARDEREN

Waar kom je vandaan?

Geboren in Driebergen, jeugd in Zuid-Afrika en nu al 39 jaar in het mooie Zeeland

Wat houd je bezig?

Gezin, sport, werk en zovakanties

Aan welk project werk je?

ZeeLandToren, Grand Hotel Britannia, Hotel Zonneduin Domburg

Wat wil je bereiken?

Realisatie van mooie maar ook bijzondere projecten waar mensen tevreden wonen, recreëren en werken

Wat is je visie voor de toekomst?

Eerlijke en transparante samenwerking tussen personen, bedrijven en landen zal steeds meer nodig zijn!

Wat wilde je vroeger later worden?

(Dieren) Arts

Welke wijze les neem jij ter harte?

Doe wat je leuk vindt en wacht niet

Van wie heb je het

meeste geleerd?

Van de praktijk

Ben jij altijd zeker van je zaak?

Ja

Waar kunnen ze jou voor wakker maken?

Klinkt banaal maar een heerlijk Chinees gerecht

Waar ben je bang voor?

Lieve mensen te verliezen

Wat/wie maakt jou boos?

Onerlijkheid

Wat/wie maakt je blij?

De ochtendzon

Waar moet je heel erg om lachen?

Cynische humor

Waar kun je wakker van liggen?

Gelukkig lig ik nooit wakker

Waar ben je trots op?

Overleven van de crises 2008-2015

Wie is jouw held?

Pim Fortuyn

Wat is je favoriete muziek?

Bruce Springsteen tot Tina Turner maar ook een heerlijk trance nummer tussendoor

Wat is je favoriete sport?

Wielrennen

Ben je een einzelgänger of een groepsdier?

Beide

Introvert of extravert?

Extravert

Optimist of pessimist?

Optimist

Welke eigenschap waardeert u in uw partner?

Zorgzaamheid

Guilty pleasure?

Vraag maar aan m'n vrouw!

Welk verhaal wordt altijd over jou verteld door je beste vrienden?

"Bel hem en hij komt"

Welk jaargetijde is het fijnst?

Zomer

Welk vakantieland?

Spanje-Curaçao

Wat zou je graag nog eens willen bezitten?

2^e woning aan een golfbaan in een warm land met veel vrije tijd

Waar wil je vanaf? Iets teveel "moeten"

Wat heb je leren waarderen in coronatijd?

Niet alles hoeft vandaag

af en dan komt het nog goed

Wat ga je zeker nog een keer doen?

Met alle kinderen en kleinkinderen een aantal weken op rondreis door Zuid-Afrika om te laten zien en ervaren in welk mooi land ik mijn jeugd heb mogen doorbrengen

ZAKELIJKE

TERUGBLIK 2021

Welk cijfer geef je 2021:

8

Mooiste moment:

Geen bezwaren op het project ZeeLandToren

Beste zet:

Organisatie klein houden en waardering voor ZZP'ers

Mooiste deal:

Verwerving rechten op Hotel Zonneduin te Domburg

Beste zakelijke bijeenkomst:

Viering onherroepelijke omgevingsvergunning ZeeLandToren

Opvallendste nieuws:

Verliezen verkiezingen Trump

Grootste irritatie:

Mislukken

kabinetsformatie

(schandalig, Nederland heeft echte leiders nodig in crisistijd)

Leukste spontane ontmoeting:

Enkele nieuwe relaties

Aan wie geërgerd:

Alles en iedereen die de schone en goedkope gaswinning in Groningen te vroeg hebben

afgesloten en hebben verzaakt de Groningers echt te helpen. Gooi nooit je oude schoenen weg voordat je nieuwe heb!

Talent van het jaar:

Team van project Zalmhaven in Rotterdam

PERSOONLIJKE

TERUGBLIK 2021

Welk cijfer geef je 2021:

9

Topserie Netflix:

Undercover

Sportieve hoogtepunt:

Helaas te weinig dit jaar

Beste boek:

Lance Armstrong "Elke seconde telt" en The Art

of Living

Beste aankoop:

Prive woning

Vakantie:

Zuid Spanje

Welke film maakte indruk:

Slag om de Schelde

Leukste Diner:

Met vrienden op Ibiza

Beste song:

My only love van Moby

Inspirerend:

Selfmade

topondernemers

Afscheid:

Geen

Kippenvel:

Winst Max Verstappen

op Zandvoort

Onverslaanbaar:

Roglic wielrenner van

Jumbo Visma

Hartverwarmend:

Nieuwe pup

Sportmaatje:

Dit jaar geen

Zorgwekkend:

Ziekenhuisopname

dochter

Geluk:

Gezondheid en familie

Held van 2021:

Pieter Omtzigt

Restaurant:

Badpaviljoen Domburg

Afzien:

Verbouw

Grootste ondeugd:

Te bourgondisch

Meest gelachen:

Met vrienden op Ibiza

Grootste verlies:

Gelukkig geen

Grootste irritatie:

Politici met geen actieve

herinnering

Allergezondste:

Buitensporten

‘DE ZEELANDTOREN IN VLISINGEN IS QUA DESIGN EN TECHNISCH VERNUFT EEN ICONISCH GEBOUW’



vervolgt Van Garderen. ‘Onze projectenportefeuille en financieringsbehoefte waren groot waardoor we een sterke aandeelhouder nodig hadden of moesten besluiten niet verder te acquireren. Aan de Stegge Verenigde Bedrijven (ASVB) wilde destijds uitbreiden naar Zeeland. In 2007 kwam ASVB aan boord met een 60-procentsbelang. Tot september 2008 ging alles crescendo. Maar toen Lehman Brothers die maand failliet ging, sloeg ook bij ons de crisis toe. Projecten liepen vast, banken trokken de teugels aan, we moesten mensen ontslaan. Een lange periode vol onzekerheid, spanning en moeilijke gesprekken brak aan. Met veel kunst- en vliegwerk slaagden we er in ons bedrijf overeind te houden. Die moeizame jaren trokken echter wel een zware wissel op ons persoonlijk. Ik was continu crisismanager. De grootste klap volgde in 2013. Chris kreeg te horen dat hij ongeneeslijk ziek was. Chris, een beer van een vent die nooit één dag ziek was, stierf drie maanden later. Hartverscheurend voor zijn vrouw, kinderen, Martin en zijn familie. Zelf verloor ik mijn compagnon en maatje.’

BEZINNING Voor Van Garderen brak een periode van bezinning aan. ‘Ik was net als Chris jaren aan het hollen en pezen. En dan is je leven van de ene op de andere dag over. Dat er een economische crisis woedde, scheen me ineens toe als volkomen onbelangrijk. Ik voelde me alleen maar heel dankbaar dat ik een



VG-D met De Zeelandtoren

liefdevolle familie had, goede collega's en zelf gezond was. Het werk stond echter niet stil. Martin, de broer van Chris en al tien jaar projectleider bij ons, nam zijn taken over. De bezuinigingsrondes bleven ook doorgaan. ASVB besloot alle Zeeuwse activiteiten op één kantoor in Amersfoort te concentreren. Met andere woorden: we moesten vertrekken uit Zeeland. Dat was een brug te ver voor Martin en mij. Wij zijn Zeeuwen in hart en nieren met ons volledige netwerk daar. In 2015 besloten we daarom in goed overleg de samenwerking met onze grootaandeelhouder te beëindigen. ASVB nam alle projecten mee. Als bedrijf bestonden we dus niet meer.’

NIEUW BEGIN De keus om te stoppen of opnieuw te beginnen, was snel gemaakt. ‘In dit leven moet je indien mogelijk alleen doen wat je intrinsiek gelukkig maakt. Het overlijden van Chris heeft me gesterkt in dat geloof. Ondanks de tegenslag had ik nog steeds de passie, kracht en creativiteit om door te gaan. Martin en ik besloten dus opnieuw te beginnen. Ons speerpunt zou onder andere de recreatieve markt worden. Zeeland heeft veel standaard producten en een high-end segment dat zwaar ondervertegenwoordigd is. In de toenmalige gedeprimeerde markt konden we scherp inkopen. Voor Zeeland bleven wij de ontwikkelaar die zijn nek durft uit te steken, de juiste bouwteams samenstelt en architectonisch hoogwaardige topproducten aflevert, altijd passend bij de omgeving. Als derde partner trokken we oud-Bouwfonds-ontwikkelaar en deskundig nieuwbouwmakelaar Rob van Avermaete als commercieel verantwoordelijke aan. Rob bracht bijna veertig jaar vastgoedkennis met zich mee.’ VG-D hoopt na jaren van voorbereiding spoedig de vruchten ervan te plukken. ‘De afgelopen jaren zijn we erin geslaagd grondposities te verwerven op toplocaties. Zo gaan we in samenwerking met gemeente Vlissingen in het Scheldekwardier een icoon ontwikkelen, de ZeeLandToren. AVV Beheer, het vastgoedbeleggingsbedrijf van Arnold en Monique van Velzen, vroeg ons als partner en ontwikkelaar van een nieuw Grand Hotel Britannia op de Vlissingse boulevard. En in Domburg zijn wij als ontwikkelaar in goede

samenwerking met de gemeente Veere betrokken bij de herontwikkeling van een nieuw vijfsterrenhotel in de duinen naast het Badpaviljoen.’ De ZeeLandToren wordt met zijn glazen spiraalvormige ontwerp en 100 meter hoogte een regelrechte icoon, verzekert Van Garderen.

ZEELANDTOREN ‘We creëren een verticale stad van 34 verdiepingen met een restaurant in de plint, 157 appartementen en bovenin een skyrestaurant, wellness, zwembad en daarboven een panoramadek. Er komen 95 volledig ingerichte recreatieappartementen die namens de kopers centraal worden verhuurd, 38 luxe koopappartementen en 24 appartementen voor tweede bewoning. Het goedkoopste appartement van 28 m2 kost 199.000 euro, het 432 m2 grote penthouse doet 3,5 miljoen. We verkopen hier een uitzicht wat reikt van alle Zeeuwse steden tot over de Westerschelde en de Noordzee naar Antwerpen, Cadzand-Bad en Knokke. De verkoop gaat eind dit jaar van start. Een dag nadat ons projectteam de ontvangst van de omgevingsvergunning vierde, diende zich al een koper voor het penthouse aan. Deze ontwikkeling doen wij samen met AVV Beheer uit Middelburg, het ontwerp is van Alwin Reedijk van WTS Architecten uit Vlissingen. Floris Landsbergen van Flex-Vastgoed - jarenlang een hele goede collega van ons - is samen met Martin verantwoordelijk voor technische engineering.’



‘GRAND HOTEL BRITANNIA WORDT HET EERSTE VIJFSTERRENHOTEL VAN ZEELAND’

One Villa Hotel, Domburg.
Luxe hotelpenthouse bovenop de duinen in Domburg met zicht op zee, strand en het vermaarde Badpaviljoen



GRAND HOTEL BRITANNIA Grand Hotel Britannia wordt al even spectaculair, vervolgt hij. ‘Over deze braakliggende toplocatie direct aan het strand wordt al twintig jaar heftig gedebatteerd. Ook hier eiste Vlissingen niet minder dan een iconisch gebouw, met dezelfde grandeur als het verpauperde en later gesloopte gelijknamige hotel maar dan in een hedendaags ontwerp. Van den Hoeven Architecten heeft voor ons een hotel ontworpen dat bijvoorbeeld niet zou misstaan in Dubai. Het resultaat is een 64 meter hoog vijfsterrenhotel van gestapelde terrassen met enorme balkons, met een ondergrondse parkeergarage, een loungebar en brasserie op de begane grond, 189 hotelsuites, daarboven zestien luxe hotelappartementen en op de bovenste verdieping een skyrestaurant van Michelinster-niveau. De hotelkamers verkopen we op de particuliere markt, Kloeg Collection is de hotelexploitant en de verkoop wordt verzorgd door Team For Real. De omgevingsvergunning is afgegeven. We verwachten medio volgend jaar met de bouw te kunnen starten.’



ONE VILLA HOTEL DOMBURG VG-D mag ook een tweede *landmark* aan Domburg toevoegen, onthult de ontwikkelaar. ‘Naast het Badpaviljoen in Domburg staat een gedateerd hotel. De gemeente staat onder voorwaarden vervangende nieuwbouw toe, mits die recht doet aan de grandeur van het toeristenstadje en geen afbreuk doet aan het natuurgebied. De huidige eigenaren - die ik al lang ken - hebben met ons een samenwerking. We hebben samen met de gemeente goed gekeken wat de locatie kan verdragen. Het ontwerp van Alwin Reedijk behelst een duinhotel van steen, glas en hout met 25 grote suites en een restaurant annex wijnbar. Het gebouw dat opgaat in het duinlandschap is niettemin modern. De suite-eigenaren en hotelgasten hebben uitzicht op de Noordzee, duinen, bossen, Burgh-Haamstede en het rustieke Domburg. We denken een vierkantemeterprijs te kunnen realiseren die hoger ligt dan destijds bij het Badpaviljoen.’

NICHE-PROJECTEN VG-D is echter ook actief in kleine niche-projecten. ‘Recent hebben we in hartje Vlissingen op een zeer markante zichtlocatie Sea&City opgeleverd; negentien appartementen met een fraaie hedendaagse architectuur. Daarnaast bouwen we Hofstede Vlugtenburg, waar Martin al jaren zeer intensief mee bezig is. Het oude landgoed wordt in ere hersteld met negen authentieke villa's en het herenhuis. Ook zijn we de verkoop begonnen van 25 woonappartementen in het project Residentie Karolingenburght, een binnenstedelijke herontwikkeling in het centrum van Oost-Souburg.’

‘MAKKELIJKE PROJECTEN DOEN WE BIJNA NIET, WE GAAN VOOR BIJZONDERE EN UITDAGENDE OPGAVES’

LAATSTE DROOM Met 54 jaar denkt Van Garderen nog lang niet aan stoppen. ‘Ik barst van de energie om samen met mijn collega's en partners nog vele mooie nieuwe projecten te ontwikkelen. Toch hoop ik later als ik gezond mag blijven wellicht iets heel anders te gaan doen. Nadat ik stopte bij Rabobank had ik enige tijd een concurrentiebeding en mocht ik niets doen met vastgoed. Ik heb toen een jaar in een Domburgs hotel gewerkt op de financiële administratie, maar liep in het hoogseizoen ook mee in de bediening. Hier is mijn liefde voor hospitality ontstaan. Het lijkt me geweldig zelf een klein maar fijn hotel te runnen. Ergens in Zuid-Europa of gewoon in Zeeland waar ook de meeste zonnuren zijn. Een mens moet toch iets te dromen overhouden.’