

We willen groeien en projecten met impact ontwikkelen

De boodschap is helder. Equilis is als vastgoedontwikkelaar inmiddels uitgegroeid tot een stevige partij in het Nederlandse vastgoedlandschap. Als netwerkorganisatie wordt er snel geschakeld en samengewerkt met de beste professionals in de markt. Dat leidt onder meer tot bijzondere herontwikkelingsprojecten. In de huidige groei van het bedrijf draait het om de wederkerige relatie tussen vertrouwen en betrouwbaarheid, vanzelfsprekend gecombineerd met een flinke dosis professionaliteit. Er staat immers veel op het spel. 'Het komt aan op de juiste stuurmanskunst.'

Van servet naar tafellaken, zo karakteriseert Dimitry Melchior met een knipoog de vaart in het bedrijf. Hij geeft aan alle kanten energie. Hij wijst naar de maquettes om hem heen. De projecten, natuurlijk, maar ook de beweging in het bedrijf zelf. Sinds 2017 is de van oorsprong Belgische ontwikkelaar actief op de Nederlandse markt. Sinds 1 november is Dimitry Melchior als CEO verantwoordelijk voor het reilen en zeilen en de verdere expansie op de Nederlandse markt. In die context past ook de verhuizing naar het ruimere en verduurzaamde kantoor 'The One', even verderop aan de Professor W.H. Keesomlaan 1 in Amstelveen op een steenworp afstand van waar het

bedrijf nu zetelt. Dimitry: 'Het nieuwe kantoor geeft ruimte aan de groei-ambitie en een nieuwe omgeving brengt ook nieuwe energie!'

Compleet ander vak

Equilis is ruim 16 jaar internationaal actief als ontwikkelaar, met vestigingen in België, Frankrijk, Spanje, Polen, Duitsland en Nederland. Hoewel retail in het DNA van het bedrijf zit ligt de focus in Nederland momenteel met name op woningontwikkelingen van minimaal 100 woningen, al dan niet in combinatie met ondersteunende functies. Bij voorkeur in of nabij de G40 gemeenten.

De groeiedachte van het bedrijf is het model van een netwerkorganisatie, waarbij de landen en projecten worden opgevat als 'business units' analoog aan het managementboek 'Eckart's notes', oftewel kleinere zelfstandige organisaties. Met een centraal *Investment Committee* waarin de aandeelhouders zijn vertegenwoordigd. Lean en mean, zegt Dimitry, waarbij het uitgebreide netwerk een belangrijke rol speelt. Het draait immers om de driesprong vertrouwen, betrouwbaarheid en professionaliteit. De beste mensen per project selecteren waarop je kunt bouwen in de breedste zin. Vaak ook zijn het de initiatiefnemers, waarbij Equilis de investerings- en

ontwikkelkracht levert. 'Mensen die de locaties goed kennen, maar bijvoorbeeld kapitaal of bepaalde expertise missen. Zij spelen vaak samen met ons een belangrijke rol in de projecten.' Zo levert de samenwerking voortdurend meerwaarde. De kracht van ons groeipotentieel, noemt Dimitry dit. 'Als je alles zelf doet is je actieradius veel beperkter. Wij willen groeien en projecten met impact ontwikkelen. Grotere projecten hakken we in stukjes of doen we in joint ventures. Want alleen ben je wellicht sneller, maar samen kom je verder. We zijn bovendien onafhankelijk, we hoeven bijvoorbeeld geen eigen aannemer te voorzien van omzet.' En dat is een luxe

‘De kracht van ons groeipotentieel is samenwerking’

positie: ‘Wij kunnen wat projecten en professionals betreft de krenten uit de pap pikken.’

Transparantie en betrokkenheid behoren tot de kernwaardes waar Dimitry ‘op aan slaat’. Equilis heeft als ambitieus *endorsement* ‘Building Happy Stories’. Om dit te concretiseren werkt het bedrijf met een zogenoemde Happiness Performance Dashboard, waarbij duurzaamheidsmaatregelen maar ook esthetische kwaliteiten behoren tot het hoge ambitieniveau. In de zes landen waar Equilis actief is, worden deze ambities bewaakt op basis van, de zogenaamde ESG-criteria (milieu-, sociale en bestuurscriteria), alvorens tot investeren over te gaan. ‘We leggen op deze wijze in projecten de lat een tandje hoger dan wet- en regelgeving van ons vragen.’ Heel belangrijk in deze visie op duurzaamheid is de inzet op transformatieprojecten. ‘Iets bestaands opnieuw gebruiken is bij uitstek een daad van duurzaamheid. Dat zit in ons hart en in ons DNA. Het is een compleet ander vak dan wat nieuws neerzetten. Het is veel complexer, maar het geeft ook veel voldoening.’ Ook al omdat de projecten vaak op een goede locatie staan, waar een nieuwe functie aan wordt toegevoegd. Dat geeft naast kwaliteit ook authenticiteit en charme aan een gebouw én een nieuwe betekenis aan het gebied. Plus: je krijgt er vaak een cadeautje bij van het gebouw. ‘Bij het strippen, de demontage, kom je veel waardevols tegen om te behouden.’

Snelheid van handelen

Het project Missiehuis Park in de dorpskern Driehuis vlakbij het Kennemerduingebied en Haarlem is een goed voorbeeld van zo’n bijzondere herontwikkeling. Het monumentale pand uit 1924 was ooit een opleidingsinstituut voor priesters. Maar ook de afdeling medische zorg van de Koninklijke Marine heeft gezeteld in het parkachtige complex met kapel en paviljoen. Het complex kende ook lange tijd van leegstand en verval en was afgeschermd terrein. In het ontwikkelproces kwam dan ook van alles voorbij, van explosieven- en archeologisch onderzoek met verroeste Duitse helmen tot vleermuizen, waarvan de laatsten een keurig winterslaap-hotel

kregen in een oude bunker. En uiteraard is rekening gehouden met de monumentale bomen. Ook waren er de nodige avonden in het dorpscafé met intensieve gesprekken met bezwaarmakers. Dat heeft een lange gang naar de Raad van State voorkomen. Het resultaat mag er uiteindelijk zijn, een onherroepelijke omgevingsvergunning voor een combinatie van nieuwbouw en transformatie naar woningen en appartementen in een prachtige omgeving. De verkoop is inmiddels in volle gang en verloopt voorspoedig. De verwachting is dat er dit jaar nog kan worden gestart met de uitvoering.

Het bijzondere project illustreert naast de liefde voor het bestaande mooi de werkwijze van het bedrijf. Vertrouwen begint bij het samenstellen van je team, aldus Dimitry. ‘En eigenlijk al bij de aankoop zelf. Die komt vaak uit ons persoonlijke netwerk. Vaak zoeken partijen met concrete kansen ons op.’ Doordat Equilis de financiële middelen direct beschikbaar heeft, kan er snel geschakeld worden, wat initiatiefnemers een gang bespaart langs geldschietters. ‘We beschikken over eigen vermogen uit een robuust ontwikkelfonds, waarin meerdere vermogende families uit verschillende landen participeren. Daar zit onze toegevoegde waarde. Die snelheid van handelen in een compact team met korte lijnen naar onze aandeelhouders onderscheidt ons. Uiteraard verwachten wij van onze partners naar rato eigen inbreng.’

Hard rijden, grote risico's

In de samenwerking wordt altijd gewerkt met ervaren professionals. ‘We gaan voor de besten, daarmee worden we zelf ontzorgd’, aldus Dimitry. ‘Als je mooie dingen wilt maken met elkaar moet het wel klikken. Een deel van het vak bestaat uit stenen en de stad van morgen, maar ook de onderbuik van vandaag doet mee. En die heeft me nog nooit in de steek gelaten. Uiteraard moet ook de spreadsheet kloppen, het een kan niet zonder het ander.’ Er staat immers veel op het spel. Dimitry Melchior: ‘Het is Formule 1 racen wat wij doen. Het gaat heel hard, er zijn grote risico's en er valt veel eer te behalen, maar één stuurfout kan fataal zijn in ons vak.’



‘Iets bestaands opnieuw gebruiken is bij uitstek een daad van duurzaamheid. Dat zit in ons hart en ons DNA’

Naam: Dimitry Melchior
Bedrijf: Equilis Nederland
Werkt als: CEO Equilis Nederland
Vooraf bezig met: Het ontwikkelen van aansprekende projecten; Equilis Happy Stories
Wil bereiken: Een mooi ontwikkelteam met enthousiaste ondernemende professionals
Over tien jaar: Zijn we de status van ‘servet’ al lang ontstegen en kijken we in Nederland en de rest van Europa terug op projecten om trots op te zijn en waarin tegemoet wordt gekomen aan de dagelijkse behoeften van mensen.
Buiten de deur: Naar zakelijke events om andere mensen te ontmoeten en kansen te delen. Het bekende lijstje Provada, Expo Real, MIPIM, Lions en NCD (Ned. Ver. Van Commissarissen en Directeuren) zijn mijn favorieten. In 2022 rondde ik bij de NCD Academy de commissarisopleiding Governance Essentials af. Een mooie investering en direct dagelijks toepasbaar in elke C-suite.
Een deal met/over: Elke plek waar we een Happy Story

kunnen ontwikkelen en daarmee kunnen bijdragen aan de stad en de enorme behoefte aan woningen in ons land in het bijzonder
De belangrijkste geopolitieke ontwikkeling: ‘Never, never, never give up’ (Churchill)
Uitkijken naar: Elke nieuwe dag (er gebeurt altijd wel iets positiefs, ook al lijkt dat vaak anders)
Zorgen voor/over: De oplopende spanningen op het wereldtoneel en de onschuldige mensen die het zo hard raakt
Niet vergeten: Op tijd te komen op afspraken die toch weer live blijken te zijn
Onmisbaar: Is het contact met collega's in het Equilis Team, partners en vakgenoten
Aanvaarden: Dat niet alles maakbaar is
Veranderen: Moet nog steeds leren niet meer te laat naar bed te gaan
Durven: Te onderzoeken wat niet vanzelfsprekend lijkt
Goede voornemens: Dat zit vooral in de privé hoek, dus meer tijd vrijmaken is een voorwaarde...;-)
Vrije tijd: Breng ik liefst door met het gezin en we zijn dan graag in Frankrijk. Verder zit ik graag op de racefiets met de fiestvriendenclub MZ7 of solo in NL of in het buitenland met veel ‘kips’ (klim inspanning

punten)
LIJSTJES 2022
Boeken: De meeste mensen deugen (Rutger Bregman)
Podcasts/RTV programma's: Live slow ride fast (Laurens ten Dam)
Cultuurhoogtepunten:
 • Bezoek aan het Nederlands Studenten Orkest in het Concertgebouw in Amsterdam (35 jaar geleden zat ik zelf als fluitist in het NSO)
 • het concert van Remy van Kesteren en zijn Robot Orchestra
Sportmomenten:
 • met het gezin naar de GP FI in Zandvoort
 • fietsen met Anna van der Breggen op de Posbank met de Meesterknechten van Lexence
 • en uiteraard elk bezoek aan Ajax in de Johan Cruyff ArenA. Ik ben er trots op dat ik na mijn betrokkenheid in 1992-1996 bij de ontwikkeling van de ArenA tegenwoordig de belangrijkste gebruiker Ajax mag adviseren op het gebied van vastgoedangelegenheden in en om de Johan Cruyff ArenA
Favoriete vakantieplekken: Cote d'Azur, Knokke en Bali en nog heel veel mooie plekken om verder te ontdekken
Hebbedingen: ReMarkable, het digitale notitieblok (je beste vriend en eindelijk verlost van de stapels papieren notitieblokken die je nooit meer inkijkt)