



RE:BORN REAL ESTATE
SAMAN MOHAMMADI EN NIEL SLOB

DE IMPACT VAN EEN STEL COWBOYS

De idealen zijn al die tijd gebleven. Van studenten in Delft tot partners aan de Zuidas. Na tien jaar samen ondernemen trekt mede-eigenaar Niel Slob met een brede glimlach de wijde wereld in. De andere oprichters Saman Mohammadi en Raouf Jarmo beginnen aan het volgende hoofdstuk van de veelzijdige ontwikkelende belegger RE:BORN Real Estate.
“Onze idealen zijn on-onderhandelbaar.”

Het verhaal laat zich vertellen als een jongensboek. Twee eigenwijze studenten van de TU Delft met een hoofd vol plannen starten een carrière in de vastgoedwereld, met een dubbele Master in de binnenzak.

De vertrekende mede-eigenaar, Niel Slob, oogt ontspannen. T-shirtje, casual broek, baardje van een paar dagen oud. Precies zoals hij zo graag wil zijn. “Straks ga ik een rondje wielrennen. Zeventig à tachtig kilometer met RE:BORN’er van het eerste uur, Jouke Hennipman.”

Hij wijst naar een snelle racefiets, in de hoek van het kantoor, op de vijftiende verdieping. Per 1 juli gaat hij een nog veel grotere tocht maken, en keert daarna niet meer terug. “Ik heb een prachtige tijd gehad met Saman en Raouf. Samen hebben we een uit de hand gelopen studentendroom waar gemaakt, maar nu wil ik een andere kant op.” Hij glimlacht: “De wereld ontdekken en tegelijkertijd vanuit het ontwikkelde gedachtegoed impact blijven maken, daar wil ik naartoe.”

In al hun contrast zitten de oprichters gebroederlijk naast elkaar in twee zwarte bureaufauteuils. Saman Mohammadi gesoigneerd in een op maat gesneden pak, blote enkels en Italiaanse handgemaakte schoenen. Anekdoten volgen elkaar in tempo op. “Vroeger leken we meer op elkaar”, grapt hij. “Weet je nog hoe we er vroeger uitzagen? Bolle wangen, een buikje. Dat kwam door al die pizza’s die we als studenten aten. En kijk ons nu eens zitten. We zijn bewuster gaan leven, halen geen nachten meer door en denken beter na over de echte impact die we kunnen maken.

De CEO heeft naast een bedrijfsmatige ambitie een persoonlijke drive: hij leeft nagenoeg vegan en heeft z’n leven in het teken gezet van maximaal oud worden. “150 jaar, dat moet kunnen”, zegt hij tussen neus en lippen door, terwijl hij draait aan een lepeltje Manuka-honing. “Je bent de set van gewoontes die je als mens vormt en hoe bewuster je daar aan sleutelt des te gezonder en duurzamer je kan leven.”

COLLEGEZALEN EN FILMAVONDEN

Hoe anders was de wereld zestien jaren geleden, toen Niel en Saman elkaar de eerste keer de hand schudde. Het was een periode van debatteren,

interviews en kennis vergaren in collegezalen. Al snel groeide een vorm van kameraadschap. “Ik denk vooral omdat we elkaar vinden in ons onvervangbaar ideaal dat we nastreven om de wereld een stukje beter achter te laten en onze oneindige drang naar systeemverandering zoals vastgoedprofessor Hans de Jonge het noemde”, blikt Niel Slob terug.

De contouren van een vastgoedvisie werden gevormd, die later werden gegoten in drie D’s: dynamisch, dierbaar en duurzaam. Tijdens een van hun befaamde filmavonden kregen die D’s nog meer gestalte. “De film *The Time Machine* (2002) met Dr. Alexander Hartdegen zette ons aan het denken”, herinnert Saman Mohammadi nog. “De tijd versnelt voortdurend in de film, zodat de seizoenen bijna geen seizoenen meer zijn, en de natuur daardoor geen afval achterlaat. Dat was voor ons een enorme inspiratie, kijkende naar de vastgoedwereld. Dat noem je nou Duurzaam.”

Er waren meer details uit de sciencefiction film die resoneerden. “Weet je nog dat de woning leegstond en een opslag werd, en even later weer als garage diende? Dat is natuurlijk onze D van dynamisch.”

En dan de laatste wijze les uit de film: “Waarom blijft het ene gebouw in New York door de tijd heen prachtig overeind, en worden andere gebouwen gesloopt? Waar we van houden laten we blijkbaar staan en dat noemen wij in onze visie Dierbaar. Zo ontstond de basis van onze ideologie: Dynamisch, Dierbaar en Duurzaam vastgoed ontwikkelen.”

De filosofie werd zo op een filmavond geboren en ging nooit meer uit het hoofd. Grote vervolgvragen aan het begin van deze eeuw, in een tijd dat de vastgoedmarkt piepte en kraakte bevestigde die kijk: “Hoe kan het dat er schaarste aan de ene zijde van de markt is en een overschot aan de andere zijde? Leegstand in kantoorvastgoed en voortdurende schreeuw om woningen. De conclusie is eenvoudig en ingewikkeld tegelijkertijd: verandering is de enige constante ... En met die waarheid worstelt de vastgoedsector al decennia.”

De studenten vonden samen een baan bij projectmanagementbureau draaijer+partners. Daar hielden ze zichzelf niet in. “Hoe groen we



“SAMEN HEBBEN WE EEN
UIT DE HAND GELOPEN
STUDENTENDROOM WAAR
GEMAAKT”

Niel Slob en Saman Mohammadi

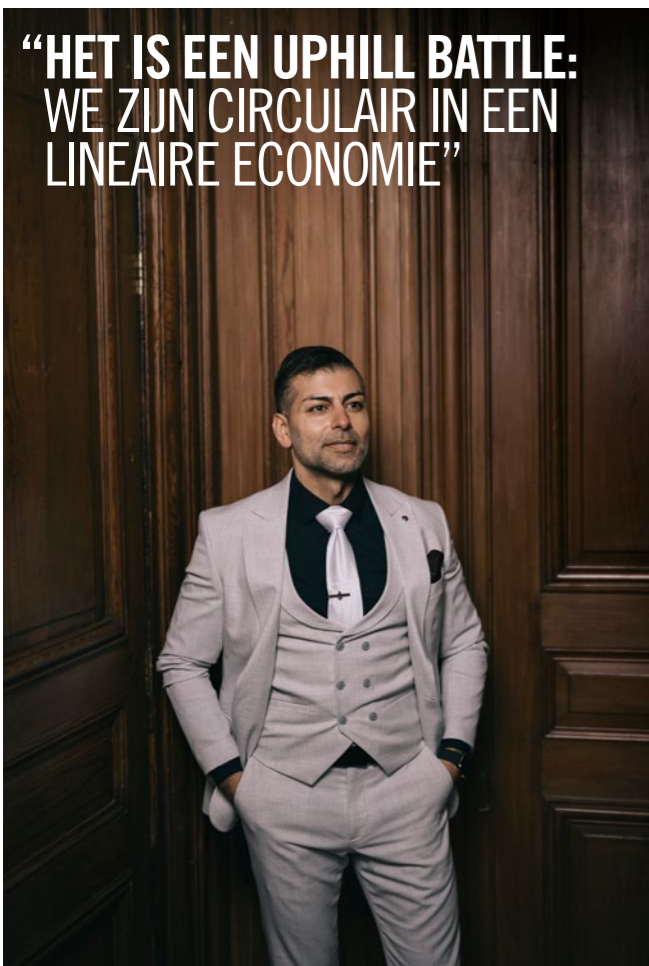


fotolocatie Het Spaansche Hof Den Haag
Saman Mohammadi



Niel Slob
Raouf Jarmo

**“HET IS EEN UPHILL BATTLE:
WE ZIJN CIRCULAIR IN EEN
LINEAIRE ECONOMIE”**



ook waren, we wisten direct wat we wilden: onze idealen waarmaken in de praktijk. En dat maakten we op elk denkbaar moment kenbaar”, lacht Niel Slob. Cowboys werden we genoemd, omdat we op bestaande casuïstiek altijd gaten schieten, met duizend-en-een vragen.”

Na vijf tropenjaren, met mooie projecten in met name zorg en onderwijs, werden de jonge adviseurs een soort bedrijf in een bedrijf. “Op zich prima, met de kanttekening dat onze verregaande adviezen soms voor maar dertig procent landden in de praktijk. Daarmee was onze impact beperkt. Te beperkt. We besloten het zelf te gaan doen en een eigen organisatie op te zetten, in samenwerking met Raouf Jarmo die inmiddels ook bij draaijer+partners was komen werken.”

CIRCULAIRE CLUB IN LINEAIRE ECONOMIE

Vanaf dat moment ging het snel. En steeds sneller. In tien jaar tijd groeide RE:BORN als nieuwkomer naar een volwassen vastgoedpartij, met een duidelijke stempel op markt. “Dat is geen toevaligheid”, stelt Saman Mohammadi. “Al wisten we natuurlijk totaal niet waar we aan begonnen: we hadden nog nooit een bedrijf geleid”, vult Niel Slob aan. “Een ding was zeker”, counterert Saman, “we wilden met meer realisme ons idealisme vorm geven in concrete projecten.”

De start up profileerde zich direct als ‘andersdenker’ en baarde opzien met een duidelijke structuur in zowel de organisatie als in de projecten. “Dynamisch, dierbaar en duurzaam, met een voorliefde voor klassieke architectuur in een modern jasje. Zo blijf je waardevol in de tijd”, legt Saman uit. “We geloven in de tijdelijkheid van vastgoed en daarmee in de functieverandering van gebouwen, maar dan wel hoogwaardig en doordacht.”

Hij wijst door de ramen, op de stad Amsterdam. “Kijk eens om je heen, wat een vertoning. Glazen wolkenkrabbers en verder heel veel pauper vastgoed. Ik ben gek op de oude binnenstad, daar in de verte, die is door de eeuwen heen altijd courant gebleven. En hier opzij aan de overkant van de snelweg, The Valley van Edge Technologies, dat vind ik dan wel weer heel goed gedaan. Een uniek project van moderne intimiteit.”

Met het fijn slijpen van de eigenheid groeide RE:BORN verder door. Van ontwikkelaar naar ontwikkelende belegger. Met functievrije gebouwen als uitgangspunt. “Van start up naar scale up en nu naar grown up”, vat Saman Mohammadi de voorbije jaren samen. Hij is zichtbaar trots. “Mijn oom als mijn mentor zei ooit: er zijn drie types mensen op aarde. Als eerste de mensen die vallen en niet opstaan, dat zijn domme mensen. Als tweede de mensen die vallen en opstaan en leren van hun fouten, de slimme mensen. En als derde de mensen die leren van anderen hoe die vallen en opstaan en leren van hun fouten, dat zijn hele wijze

mensen.. Zo is de Raad van Inspiratie geboren bij ons.”

De Raad van Inspiratie heeft een belangrijke rol gespeeld bij de ontwikkeling van RE:BORN. “We hebben altijd actief gezocht naar kennis die we zelf niet hebben. Frank Bijdendijk is onze inspiratiebron vanaf onze studietijd met zijn Solids waarmee we de visie verder hebben ontwikkeld. Eva Hukshorn heeft ons geholpen met het neerzetten van een professionele holocratische organisatiestructuur en vormgeving van marketing en finance. Wienke Bodewes en Ivo Knotterus om de stap van ontwikkelaar naar ontwikkelende belegger waar te maken. En ten slotte Bert Wijbenga en Paul Luijten om ons verder te helpen binnen het politieke speelveld. Ze zijn stuk voor stuk een slijpsteen geweest voor onze geesten.”

NIET ONDERHANDELBAAR

Met een trackrecord van 240.000 m² aan binnenstedelijk vastgoed (en een lopende ontwikkelingsportefeuille van 1,2 miljard euro) voor zowel wonen, zorg, kantoor, hotel en onderwijs ontwikkelde RE:BORN in haar eerste decennium een blueprint om te komen tot functievrije gebouwen die zich gemakkelijk kunnen aanpassen aan verandering. Het zijn de ‘principles’, die niet onderhandelbaar zijn voor de organisatie. “Het is voor onszelf een guideline, maar zeker ook te gebruiken voor collega-ontwikkelaars. We hebben een intelligent model ontwikkeld dat iedereen mag kopiëren. Om de doodeenvoudige reden dat wij met onze projecten op deze manier zowel ecologische, emotionele (sociaal maatschappelijke) als economische impact kunnen maken, en als anderen net als ons ook op deze manier gaan ontwikkelen we samen nog veel meer impact voor de maatschappij kunnen hebben. Dat is doel!”

Met projecten als Villa Verde (Harderwijk), Walden (Den Haag), Het Spaansche Hof (Den Haag), Seaview (Den Haag) en de Satelliet (Amsterdam) laat RE:BORN aan de markt zien dat duurzaam-functioneel-vrij-denken geen luchtflitserie is, maar binnen de gestelde kaders een realistische uitkomst.

SeaView (Den Haag) wordt binnenkort opgeleverd en herbergt een innovatie binnen die filosofie. “Je bent zo goed als je laatste project he”. Niel Slob veert op uit zijn stoel. “Dit is top of the bill. Het is een short stay-plek waar mensen in nood in het laagseizoen kunnen verblijven. In het toeristische hoogseizoen maken we van de grote kamers twee kleinere hotelkamers, door middel van een speciaal ontwikkelde mobiele wand. Zo is het woonconcept schaalbaar in de seizoenen.”

Zijn partner Saman Mohammadi valt hem bij: “We hebben de bestaande bouw gerenoveerd naar een bijzondere nieuwe functievrije bestemming. Als je beseft dat 85 procent van de CO₂-uitstoot



**“WE BLIJVEN
IDEALISTISCHE
REALISTEN, EN
DROMEN NIET
WEG IN EIGEN
IDEALEN”**



bij een nieuwbouwwontwikkeling ten dele valt aan de draagconstructie, dan hebben we het qua duurzaamheid ook goed gedaan.”

TEGENWIND

Het jongensboek klinkt als een opsomming van succesverhalen. Maar dat is het niet. “Ondernemen is op glas bijten. Doorrennen, bijna struikelen en rechtop blijven staan. Daarin staan we onszelf toe om fouten te maken, zo wordt de leercurve nog steiler. Maar beseffen ook dat goed de vijand is van geweld; we streven continu naar uitzonderlijke kwaliteit”, zeg de CEO.

Hij wijst op een maquette van lego en dan opnieuw door het raam naar buiten. “De Nederlandsche Bank, die hebben we geogst. Dat werd direct een prachtig voorbeeld van circulair denken en urban mining: nooit eerder werd er maar liefst 8 duizend vierkante meter uit elkaar gehaald en elders opnieuw opgebouwd. Maar achter die mooie etalage schuilt ook fikse tegenwind. De geogste materialen zouden we gebruiken voor een zorgproject in Amsterdam. Deze haakte af, waardoor we op zoek moesten naar een andere locatie, welke inmiddels is gevonden. Ook dat hoort bij ondernemen. We geven nooit op.”

Het is een van de vele voorbeelden die in de boardroom ter sprake komt. Bottom line komt het neer op de enorme drive die de RE:BORN'ers hebben en anderzijds op de wet van de remmende voorsprong, waartegen ze zich moet wapenen. “Over subsidie op circulair vastgoed die dan toch weer niet worden uitgekeerd en extra belasting heffen op de geogste materialen, terwijl je denkt dat je sociaal maatschappelijk bezig bent. Je merkt aan alle kanten dat we voor opschudding zorgen - net als vroeger op school, Niel - en dat we mensen aan het denken zetten. Dat is soms even slikken, maar aan de andere kant merken we dat er beweging komt in de markt. Het is een uphill battle: we zijn circulair in een lineaire economie.”

DE VOLGENDE FASE

Twee idealisten met een realistische kijk op de samenleving én de vastgoedsector kijken elkaar aan. Niet voor de eerste keer die middag, alsof ze beseffen dat de afgelopen tien jaar voorbij is gevlogen en ze nu op een kruispunt in het leven staan. “Tets met de ene deur dicht en de andere gaat open ...”

Respect is voelbaar, in een boardroom waar het contrast tussen twee vastgoedprofessionals geen moment zorgt voor chagrijn. “Onze verschillen hebben ons gebracht waar we nu staan ... Maar er kan een moment komen dat je allebei een andere kant op wilt gaan. En dat gaan we doen. Niel gaat zijn eigen dromen verder najagen en wij gaan met RE:BORN verder. Onze CFO Alex Kompier wordt verantwoordelijk voor de RE:INVEST-lijn, Raouf Jarmo (medeoprichter) voor de RE:PRODUCT-lijn en ik blijf me verbinden aan de RE:INSPIRE-lijn, waarin we als doel hebben om projecten aan te pakken die net buiten ons bereik liggen (idealisme), deze te realiseren (governance), de resultaten met de wereld te delen (thought leadership) en partners te zoeken om ze op te schalen (leiderschap).”

Hij spreekt over de toekomst zonder zijn maatje Niel Slob en geeft een opsomming. Over de goals die hij stelt in het grow up-proces dat RE:BORN doormaakt. “We zoeken naar een equity partner die wil aansluiten zodat we kunnen doorgroeien naar de volgende fase. Ten tweede hoop ik dat het ons lukt om op den duur naast ontwikkelende belegger ook nog eens modulair alles uit de fabriek te kunnen laten rollen, net zoals het bouwen met lego. En ten derde: ik hoop dat we onderdelen van ons vastgoed kunnen richten op niet-gesubsidieerde doelgroepen die veel waarde aan een stad toevoegen maar niet het vermogen hebben om in de stad te vertoeven. We vinden dat je ook iets terug moet geven; dat zien we als een plicht. Wat je vandaag doet vanuit sociale impact, eechoot tot in de eeuwigheid. Dat zien wij als onze beauty case in plaats van een businesscase.”

En ten slotte ...”, hij wacht even met praten. “Ja, natuurlijk ons jongste project: De Pier in Scheveningen. Daar zijn al zoveel partijen op stuk gelopen. Wij gaan het anders doen, binnen de leisure- en recreatiebestemming, met de ontwikkeling van een iconisch hotel, horeca, enzovoorts. De is een stuk realisme op een droomlocatie. (...) Het is gemakkelijk om dingen moeilijk te maken. Maar breng het ingewikkelde terug naar de essentie; dat is wanneer een oplossing simpel wordt. Zo blijven we idealistische realisten, en dromen we niet weg in eigen idealen.”

Er valt een stilte. “Leef je droom, Saman”, zegt Niel Slob uit het niets. “Toeval bestaat niet, maar we worden dit jaar allebei voor de eerste keer vader. Over RE:BORN gesproken. “Uit het oog is niet uit het hart. We zullen elkaar blijven inspireren.”