

Ondernemen in de stijl van Jan Zeeman

Richard Dallinga leidt de vastgoedinvesteringstak van de familie Zeeman. Ook na het overlijden van de oprichter is er bij Green ruimte voor gerichte groei.

DOOR WABE VAN ENK



Richard Dallinga

Twee jaar geleden werd Richard Dallinga benaderd om Green Real Estate te gaan leiden. Hij had uiteraard ook een gesprek met oprichter Jan Zeeman, een inspirerend gesprek waarin ondernemerschap de toon zette. Na twee uur praten met Jan Zeeman hakte Dallinga een gevoelige knoop door. Hij vertrok als directeur van HB Capital Real Estate van de

familie Blokker en ging naar Green Real Estate van textiel-ondernemer Zeeman.

Nog ruim een halfjaar kon Dallinga samenwerken met de illustere Jan Zeeman. Op 2 juni 2020 overleed deze op 78-jarige leeftijd. Dallinga toont een tas van de Holland America Line die hij van Jan Zeeman kreeg, met daarin kladblokken vol aantekeningen van Zeeman over plekken waar hij kansen zag. 'Altijd interessant. Altijd ondernemend. Dat was zijn kernwaarde', volgens Dallinga.

TRANSPARANTIE

In deze beleggingseditie van PropertyNL blijkt dat het aantal private partijen dat meewerkt aan het onderzoek gestaag toeneemt. Transparantie is in deze tijden van Pandora Papers niet altijd makkelijk, maar families die dit op orde hebben, profiteren door betere samenwerking met andere stakeholders, gemeenten, mede-ontwikkelaars, financiers en eindgebruikers.

Dallinga heeft bij Green niet minder omhanden dan bij zijn vorige werkgever. In de Top Beleggers van PropertyNL staat HB Capital in de top-10, met € 840 mln aan

vastgoed. De portefeuille van Green is van een soortelijke omvang, met 30 ontwikkelprojecten, ruim 100 objecten en meer dan 400 huurcontracten.

De Zeeman-winkels lopen – ondanks corona – nog steeds als een tierelier. Dallinga: 'Dat klopt, maar dat succes zegt niets over de portefeuille van Green Real Estate. We beleggen alleen in Nederland en hebben slechts enkele Zeeman-vestigingen in de portefeuille.'

ERFGOED

Trots toont Dallinga het nieuwe kantoor van Green in Alphen aan de Rijn. Vanuit Alphen is het Zeeman-imperium opgebouwd. De keten omvat rond de 1300 filialen in 7 landen met meer dan 7000 medewerkers. 'Jan heeft nog net meegemaakt dat het kantoor in De Baronie werd opgeleverd, maar hij heeft er door corona 'zijn' mensen niet aan het werk gezien.' Dat erfgoed is voelbaar. In alle vergaderunits staan op de houten lambriseringen quotes van Zeeman, zoals 'met alleen lullen verdien ik niks'.

Het nieuwe kantoor is gevestigd in de volledig gerenoveerde chocoladefabriek van De Baronie, met daarin ook een winkelcentrum. In het kantoor zit ook Navitas Capital, het investeringsbedrijf van de familie. Dat is onder meer aandeelhouder van Beter Bed en TKH Group en de private ondernemingen Domus Magnus, Delta Wines en Dynamo Retail Group. 'Onze aanpak is actief investeren, in navolging van hoe Jan Zeeman dit deed. Dat geldt voor alles hier. Navitas en Green, het gaat om ondernemen. Dat spreekt mij aan.'

WINKELMAN

Gaf dat bij Zeeman de doorslag om Dallinga in huis te halen? Zijn achtergrond in retail, zijn ervaring als bestuurder en zijn retailfunctie bij JLL? 'Ik denk dat het zeker geholpen heeft dat ik niet een vastgoedman pur sang ben, maar meer een winkelman. Ik heb bij Ahold gewerkt, waar ik verantwoordelijk was voor winkels van onder andere Etos en Jamin. Daarna ben ik meer het vastgoed in gegaan, met de herontwikkeling en het management van

Hoog Catharijne bij de voorloper van Klépierre.’ Speelde ook mee dat Green een groen imago heeft? ‘We hechten veel belang aan duurzaamheid, maar niet omdat we Green heten’, lacht Dallinga. Zeeman kende twee kleuren voor zijn activiteiten: blauw en geel. Een mix daarvan is het groen van Green. ‘Hoewel Green altijd duurzaam is geweest, bijvoorbeeld door als een van de eerste beleggers te kiezen voor grootschalige toepassing van zonnepanelen, hebben we vooral ook aandacht voor maatschappelijke duurzaamheid. Impact maken op de plekken waar we actief zijn, duurzame relaties aangaan met partners en met onze projecten bijdragen aan de sociale cohesie in een gebied.’

VERBINDING

Dallinga is niet iemand die altijd alles maar bij het oude wil laten. In de ontvangstruimte prijkt een grote tekening met alle stakeholders in het vastgoedproces, van gemeente tot eigenaar. De tekening is gemaakt met inbreng van alle medewerkers. ‘Op de plekken waar we werken doen we regelmatig ook onderzoek naar de meningen van alle stakeholders: wat mis je, wat kan beter? Daar komt heel veel uit, en ja, dat is nieuw binnen Green, maar ik geloof daar enorm in. Het gaat om in verbinding staan met je omgeving en met alle stakeholders. Alleen dán kun je elke keer beter worden, omdat je in samenhang en samenwerking plekken ontwikkelt en managet.’

De grootste investeringen van Green zitten behalve in Alphen aan de Rijn ook in Leiden, Den Haag, Amersfoort en andere stedelijke gebieden. Dallinga is er trots op dat het complex naast het station, Level, nu voor 99% verhuurd is, ondanks het faillissement van hoofdhuurder ROC een paar jaar geleden. Green heeft het gebouw inmiddels gecombineerd tot een plek die, naast het stadskantoor, ook een hotel, kantoren – met het eigen flexwerkconcept Elements –, een restaurant en retail huisvest.

HUURCONCESSIES

Dallinga vindt dat Green verrassend goed door de coronacrisis is gekomen. ‘Onze retailinvesteringen zijn gericht op winkels voor de dagelijkse boodschappen. Die hebben het goed gedaan, maar ook in andere investeringen, zoals de woonboulevard in Gouda, is geen leegstand.’

Het kan toch niet zijn dat Green niks van corona merkte. ‘We hebben in sommige situaties wel huurconcessies gedaan. Dat vind ik ook heel erg passen bij een familiebedrijf. Wij willen een goed verhuurder zijn voor goede huurders en meedenken als zij door moeilijke periodes gaan. We zoeken dan gezamenlijk oplossingen die passen bij de duurzame relatie die we met elkaar hebben opgebouwd.’

VOLGENDE FASE

Nu de rijen weer voor de kassa staan en de auto's weer in de file, wordt het voor Green tijd voor een volgende fase.



In De Baronie in Alphen aan de Rijn is het nieuwe kantoor van Green gevestigd

Dallinga heeft er veel zin in. Met zijn nieuwe investments team – Juul Derks en Justin Arnolli – is hij helemaal klaar voor de strijd. Dat wil niet zeggen dat hij alles aanneemt. ‘We willen steviger inzetten op selectie van locaties; niet alles wat kan moet ook daadwerkelijk worden gekocht. We streven naar 30% wonen, 30% werken en 30% winkelen in groeigebieden en 10% bijzonder vastgoed.’ Onder ‘bijzonder’ vastgoed vallen bijvoorbeeld een paar hotels (Fletcher-hotels in Avegoor en op de Wageningse Berg) en NSW-landgoederen, deze laatste overigens zonder de bijbehorende kastelen.

‘We kijken ook naar maatschappelijke duurzaamheid, impact maken op de plekken waar we actief zijn’

Retail blijft dus een speerpunt. Grootbanken zijn weliswaar eigenlijk niet meer te porren voor financieringen in retail, maar Green blijft actief in deze sector. ‘Wij herontwikkelen in Vught een winkelcentrum uit de jaren '70 naar een modern, duurzaam en levendig woon-winkelgebied, waarin we winkels combineren met horeca en ruime, duurzame appartementen. Zulke projecten hebben natuurlijk de nodige voeten in aarde, want we moeten hier nauw samenwerken met de gemeente en met alle ondernemers en omwonenden in het gebied. Omdat wij echt voor de lange termijn investeren, stoppen we er ook heel graag tijd en energie in om van zo'n verouderde plek iets te maken wat langetermijnwaarde heeft voor het dorp en iedereen die er komt, woont of onderneemt.’ ■