

‘IK VERWACHT SPECTACULAIRE INNOVATIES IN GEWICHTSBESPARING’

ALL-IN REAL ESTATE
FRANK VOGEL, EIGENAAR

Frank Vogel is stevig geworteld in de financiële wereld. Naderhand ook begonnen als vastgoedinvesteerder, breidde hij zijn werkzaamheden uit met beheer en ontwikkeling van vastgoed. Dat laatste vindt hij verreweg het leukst. Zijn uitdaging: doorgaan waar anderen ophouden.

handelingen die zijn stukgelopen. En dan kijken of hij het wel van de grond krijgt. Daarbij werkt hij graag samen met de oorspronkelijke initiatiefnemers, aangezien die al een stuk kennis in huis hebben. Dat is een win-win. ‘Ik vind het prettig als mensen nog een stukje skin in the game houden.’

MULTIPURPOSE GEBOUWEN

De stad van de toekomst is wat hem betreft een stad waarbij gebouwen zonder al te grote ingrepen meerdere functies kunnen vervullen. Een stad waar gebouwen meegroeien met hun omgeving. ‘Ik zie een toekomst waarin steeds minder gesloopt hoeft te worden, omdat de stad vol staat met multipurpose gebouwen. Gebouwen waarbij de buitenkant redelijk hetzelfde kan blijven, mooi passend in het oorspronkelijke stadsgezicht, terwijl de binnenkant makkelijk aangepast kan worden aan de veranderende vraag.’

Het ontwikkelen van vastgoed in de (zorg) woningen-, leisure- en kantorenbranche vraagt om een stukje visie en risico nemen. Dat ligt Frank Vogel wel. ‘Het is de kunst dat je wegen bewandelt die noodzakelijk zijn om voor elkaar te krijgen wat je wilt, en dat zo te doen dat je het maximale uit een stuk grond of gebouw kunt halen’, vindt hij. ‘Dat vraagt om creativiteit. Niet alleen ten aanzien van de panden maar ook van de regelgeving. Zo zijn we nu bezig met het reactiveren van leegstaande gebouwen in Maastricht. Heel boeiend waar je dan allemaal rekening mee moet houden: van asbest tot flora en fauna. Er kan zomaar een beschermde diersoort zitten. Heel leuk om mee bezig te zijn. Hoewel het natuurlijk minder leuk is op het moment dat je echt een vlemuis vindt, maar dat maakt het wel spannend. Ook het schakelen tussen meerdere partijen, zoals gemeenten, huurders en aannemers, maakt deze trajecten intrigerend.’

SNELLE KLAP

Een van de kenmerken van All-In is de platte organisatiestructuur. Dat maakt het mogelijk om snel te schakelen. Dat is handig, want formele bouwtrajecten duren soms heel lang. ‘Je kunt niet altijd een traject ingaan van de snelle klap’, zegt Vogel. ‘Maar mensen die die snelle klap nodig hebben, kunnen dat bij ons wel vinden.’ Zo zet hij graag zijn tanden in projecten die al jaren zijn verzand, of in onder-



Eerste impressie Alfa Business Campus



Eerste impressie Alfa Business Campus

‘Een van de kenmerken van All-In is de platte organisatiestructuur. Dat maakt het mogelijk om snel te schakelen’

De stad van de toekomst is ook een stad met veel hoogbouw, constateert hij nuchter. ‘Er is te weinig grond beschikbaar voor nieuwe bebouwing in de vorm van grondgebonden woningen. Dat moet je ook niet willen, want het land moet wel leefbaar blijven. Dus moeten we de hoogte in.’

SPECTACULAIRE INNOVATIES

Bij beide ontwikkelingen speelt innovatie de hoofdrol. ‘Je kunt alleen een multifunctioneel gebouw neerzetten door gebruik te maken van nieuwe producten en technieken en slimme oplossingen op het gebied van herontwikkeling. Een kantoor heeft andere functionaliteiten nodig dan een appartementencomplex. Dat moet je vooraf wel inbouwen, zodat je makkelijk de slag kunt maken van werken naar wonen zoals de markt daar nu om vraagt.’



Eerste impressie Alfa Business Campus

Ik zie een toekomst waarin steeds minder gesloopt hoeft te worden, omdat de stad vol staat met multipurpose gebouwen.

Ook de trend van hoogbouw daagt ontwikkelaars uit tot creativiteit. 'Hoogbouw vraagt om een goede gewichtsbesparing. Nederland is op dit vlak over het algemeen goed geëquipeerd, maar in bepaalde omgevingen blijft het toch lastig. Zo moet je in Amsterdam echt diep heien om een zandplaat te vinden die de boel kan dragen. Maar juist in Amsterdam wordt veel hoogbouw gepleegd. Ik verwacht dan ook dat met name op het gebied van gewichtsbesparing de komende jaren spectaculaire innovaties zullen plaatsvinden.'

Zelf doet hij daar hard aan mee. Zo was hij voor een project in Zuid-Afrika bezig met wanden van polystyreen. Qua klimaatbeheersing en gewicht een interessant idee. Waar een dubbelsteensmuur van één vierkante meter 400 kilo weegt, woog diezelfde vierkante meter van dit materiaal nog geen 40 kilo. De innovatie sneuvelde uiteindelijk op de hoge kosten, maar de zoektocht naar lichtere materialen gaat onverminderd voort.

ALFADRIEHOEK

Een van de projecten waar Vogel momenteel mee bezig is, is de Alfadriehoek in de Amsterdamse Haven. Het gaat hier om een kantorenontwikkeling op een strategische plek, waar 70 procent bestemd is voor kantoren en 30 voor bedrijfsruimte. Roberto Meyer van MVSA Architects tekende voor het ontwerp van in totaal zo'n 37.500 vierkante meter vloeroppervlak. Vogel is bijzonder enthousiast over dit project. 'Het is een van de weinige stukjes in de binnenring waar nog een fors volume aan kantoren gebouwd kan worden. Er komt zo'n 5000 vierkante meter parkeerruimte, met daarbovenop drie torens met een prachtig uitzicht op de Havens. Voor een van de torens hebben

Eerste impressie Alfa Business Campus



we de ambitie om een maximale hoogte te realiseren van 60 meter – echt een landmark in de omgeving. De ontsluiting is fantastisch: direct op de ring van Amsterdam, op tien minuten rijden van Schiphol en het centrum en uitstekende verbindingen met het achterland, zeker als de metro wordt doorgetrokken. Dit wordt echt de entree van Amsterdam Noord!'

WOONFUNCTIE

Innovatie is hier het sleutelwoord. Dat zit hem er voornamelijk in dat er gebouwen neergezet moeten worden die een tweede leven moeten kunnen hebben. Dit vanwege de plannen van de gemeente om de plek vanaf 2029 ook een woonfunctie te geven. Het kantoorgebouw moet dus makkelijk omgebouwd kunnen worden naar woningen. 'Dat betekent bijvoorbeeld dat je er rekening mee moet houden dat de buitenruimtes van het oorspronkelijke kantoor straks ook een leefbaar comfort moeten opleveren voor mensen die er wonen. Maar het betekent ook dat we goed na moeten denken over de energetische waarde die we op termijn willen realiseren. Het zal een flinke uitdaging worden, maar we hopen uiteindelijk een zeer duurzaam resultaat te behalen.'

www.allinrealestate.nl

www.alfabusinesscampus.nl



Frank Vogel

Wat heeft bouwend Nederland de komende jaren met stip nodig?

'Aannemers die klantgerichtheid en ketensamenwerking nastreven.'

Waar haal jij je inspiratie vandaan?

'Uit het leven in het algemeen. Het is gewoon prachtig mooi wat wij aan het doen zijn en dat is inspiratie genoeg.'

Wat is jouw favoriete stad?

'Haarlem.'

Welke regel moet echt afgeschaft worden?

'De hoge parkeernorm bij projecten in binnenstedelijk gebied. Een young professional rijdt op de fiets, dus die heeft geen parkeerplek nodig. Daar moeten we echt wat flexibeler in worden.'

Waar drink je de lekkerste koffie?

'Op onze lodge in Zuid-Afrika, Mhondoro Safari Lodge & Villa.'

Welke innovatie gaat het verschil maken?

'Moeilijk te zeggen. Alles wat bouwen goedkoper maakt zonder aan de kwaliteit af te doen zal een groot verschil maken. Maar specifiek gebruikmaken van andere materialen dan de traditionele bouwmaterialen, daar zal de grootste innovatie vandaan moeten komen.'

Welke Netflixserie is je favoriet en welke kijk je nu?

'Favoriet: de eerste serie van Designated Survivor en Homeland. Ik kijk nu niets specifiek.'