

[ Project<sup>2</sup> zet Antwerpen mee op de kaart ]

# Een duurzaam liefdesverhaal

Alon Amar van Project<sup>2</sup> noemt de relatie tussen zijn projectontwikkelingsbedrijf en de Antwerpse voormalige havenwijk 'Het Eilandje' een duurzaam liefdesverhaal. Met 'Het Koninklijk Entrepot' en 'Westkaai' levert Project<sup>2</sup> inderdaad een substantiële bijdrage aan de renovatie van dit onderkomen stadsdeel.

[tekst: Ludwig Von Lierde; beelden: Wim Kempeneers]

**A**l tijd fijn om een afspraak te hebben op een van de bovenste verdiepingen van de Antwerp Tower. Helas niet vandaag: het verhoorde spectaculaire uitzicht over Antwerpen beperkt zich tot een gordijn van mist en regen. Net nu we op bezoek zijn bij projectontwikkelaar Alon Amar, CEO van Project<sup>2</sup>, die onder meer met Westkaai de skyline van de stad hertekent.

Van de zes woontorens op de Westkaai van het Karendijkdok zijn er al twee gerealiseerd, al is dat vanuit het kantoor van Amar nu niet eens te zien. De eerste torens zijn het werk van het Zwitserse architectenbureau Diener & Diener, voor de realisatie van de ruïnen tussen de torens tekende de Parijse landschapsarchitect Michel Desvigne. Beide torens zijn afgewerkt in zachtgeinte aluminiumplaten met daarvoor een laag geribbeld glas, wat onwaarschijnlijke kleureffecten oplevert. Niet vergeten om hier eens bij een spectaculaire zonsopgang te komen flanerend...

De derde toren, een ontwerp van David Chipperfield Architects uit Londen, krijgt een afwerking in wit beton waarin marmerdeliges en wit zand verwerkt zullen zijn. Ook dat zal voor een unieke uitstraling zorgen. Voor de volgende drie torens van deze belangrijkste projectontwikkeling in de Antwerpse binnenstad in dertig jaar tekenen Chipperfield en het Zwitserse bureau Gigon/Guyer. Het hele project kreeg trouwens van het Amerikaanse tv-netwerk CNBC, dat jaarlijks een architectuurprijs uitschrijft, de award voor het 'Best highrise residential project in Europe'. Voor dit project van 150 miljoen euro werkt Project<sup>2</sup> samen met KBC Real Estate en investeringsmaatschappij 3D als financiële partners.

## Masterplan

'Het hele project kadert in het masterplan waarbij Het Eilandje, ten noorden van het stadscentrum van Antwerpen, wordt getransformeerd van een uitgeleefd havenkwartier >



naar een kwalitatief hoogstaand stadsdeel', zegt Alon Amar, CEO van Project<sup>2</sup>. 'En Antwerpen is hier op de goede weg: we hebben reeds het Museum aan de Stroom (MAS), een ontwerp van het Rotterdamse architectenbureau Neutelings Riedijk, het gerenoveerde Sint-Felixpakhuis en op termijn het Red Star Line/People on the Move-museum en het nieuwe havenhuis dat ontworpen is door Zaha Hadid.'

Intussen heeft ook Project<sup>2</sup> zijn steentje kunnen bijdragen door het echte pionierswerk te doen: van het project Westkaai (ten westen van het Kattendijkdok) zijn nu al twee van de zes woontorens gebouwd, terwijl in 2000 al 'Het Koninklijk Entrepot' gerealiseerd werd toen er nog geen jachthaven, openbaar domein of MAS te zien was, een project van 50 miljoen euro aan het Willemdok met 5.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 25.000 m<sup>2</sup> appartementen. Dit ontwerp van Hans Kollhoff (die ook de Mercedestoren in Berlijn tekende) refereert aan de typische pakhuizen van een havenstad en is ook typisch Antwerps: een wit gebouw

**Alon Amar, CEO Project<sup>2</sup>:** 'De kopers van appartementen zijn kieskeuriger en prijsbewuster geworden, ze willen waar voor hun geld. Bovendien moet het totaalplaatje kloppen en voor het project Westkaai zit dat goed.'

op een blauwe natuurstenen sokkel. 'Antwerpen was vroeger trouwens een witte stad, wat je nu nog ziet in een aantal wijken in de negentiende eeuwse gordel. Wij hebben daar toen ook voor de aankleding van 1 ha publiek domein gezorgd, uitgetekend door Jacques Wirtz', gaat Amar verder.

'Toen ik een tiental jaar geleden bij het stadsbestuur aanklopte met de plannen voor Het Koninklijk Entrepot en Westkaai, verklaarde men mij gek. Intussen hebben we al een substantiële bijdrage kunnen leveren aan de renovatie van deze oude havenwijk', zegt Alon Amar, nu goed op dreef. In een van zijn brochures noemt Project<sup>2</sup> zijn relatie met Het Eilandje 'een duurzaam liefdesverhaal'. 'Wij willen ook participeren in de renovatie van de 26 ha grote Cadixwijk tussen Kattendijkdok, Houtdok en Kempisch dok. Deze wijk is het centrum van Het Eilandje en wordt gefaseerd ontwikkeld. Een eerste fase is 'Bouwblok C2' tussen de Indië- en Madrasstraat.'

#### Vier architectenteams

Dit blok wordt in vier loten op de markt gebracht, wat diversiteit en kleinschaligheid moet garanderen. 'Wij komen tegemoet aan deze eisen van de stad door een project in te dienen met vier architectenteams voor elk van die loten: Robbrecht & Daem, Meta, AWG en David Chipperfield, met daarbij Günther Vogt als landschapsarchitect en een in de buurt passend kunstwerk van Frederic Geurts.'

Er wordt dus nog volop gebouwd in Antwerpen. Is het dan geen crisis? 'We bespelen met Project<sup>2</sup> een breed marktsegment', legt Amar uit. 'Het middensegment van de markt, met appartementen van 60 tot 130 m<sup>2</sup> en prijzen tussen 180.000 en 400.000 euro, doet het redelijk goed. Tot de tiende verdieping verkochten we zelfs 95 % op plan. We kunnen niet zeggen dat we appartementen verkopen als zoete broodjes, maar het liep toch behoorlijk vlot. Voor de hogere verdiepingen vraagt men soms de plannen aan te passen naar een iets kleiner appartement. En de echt grote appartementen verkoop je pas als ze er staan.'

'De kopers zijn wel kieskeuriger en prijsbewuster geworden. Ze willen waar voor hun geld. Bovendien moet het totaalplaatje kloppen: de ligging, de buurt, het uitzicht, de uitstraling... En bijvoorbeeld voor Westkaai zit dat goed', constateert Alon Amar. Het totaalplaatje, daar hoort uiteraard ook de omgeving bij. In de onmiddellijke nabijheid van zijn projecten zet Project<sup>2</sup> landschapsarchitecten aan het werk, >



Alon Amar

het openbaar domein is natuurlijk de verantwoordelijkheid van de stad. Hoe loopt dat trouwens? Amar: 'Een belangrijke stap vooruit is de uitbouw van de Londen- en de Amsterdamstraat tot stadsboulevard. Het beleid van de stad getuigt van visie, er wordt met een beeldkwaliteitsplan en waterplan gewerkt, met kwaliteitsmaterialen... En ik mag samenwerken met getalenteerde jonge ambtenaren die het goed voorhebben met hun stad. Er gebeurt heel veel ten opzichte van tien jaar geleden. Trouwens: wat de stad doet, doet ze goed. Maar het loopt allemaal toch nog te traag. Kijk maar naar beloofde heraanleg van de Kaaien, de tweede fase van de Leien...'

### Passie voor vastgoed en architectuur

Maar wie is nu eigenlijk die Alon Amar, die de stad hertekent, daarvoor de nodige kapitalen kan mobiliseren en schijnbaar moeiteloos grote namen uit de architectuur en de landschapsarchitectuur achter zich krijgt? Amar studeerde af als handelingenieur aan Solvay-VUB en werkte eerst enkele jaren voor het Amerikaans advertising & marketing bureau Young & Rubicam. 'Maar op mijn zesentwintigste heb ik mij volop op mijn passie voor vastgoed en architectuur gestort. Ik ben in 1991 gestart als eenmanszaak met weinig kapitaal en met de focus op kleine renovatieprojecten. Maar toen al met een duidelijke visie: het moest telkens gaan om kwaliteitsarchitectuur, vertaald in betaalbare projecten van hoge kwaliteit.'

**Alon Amar:** 'Ik heb een sterke emotionele band met Antwerpen. Vandaar dat ik ongelooflijk fier ben dat ik hier projecten kan realiseren waarvan ik hoop dat ze de stad mee op de kaart zetten.'

Een eerste schaalvergroting vond plaats in 1994 met het project Koraalberg (6,5 miljoen euro) aan de Hofstraat en de Zirkstraat. 'Dat was toen nog de rosse buurt en er waren quasi geen andere kandidaten voor het project. Bovendien was het crisis... Maar ik heb dit toch samen met architect bOb Van Reeth en landschapsarchitect Jacques Wirtz kunnen opstarten. Hoe ik met hen in contact kwam? Niet vanzelfsprekend voor iemand zonder kapitaal die er op zijn 29ste nog als een puber uitzag. Maar blijkbaar werkt enthousiasme aanstekelijk: Wirtz en Van Reeth voelden dat mijn passie oprecht was en dat ik hen niet uitsluitend als uithangbord wilde binnenhalen,' gaat Amar verder. 'Ik heb toen ook de steun en het vertrouwen van de Generale Bank gekregen. Met mijn architecten en financiële partners heb ik me altijd geconcentreerd op het creëren van waarde op langere termijn – een visie die we delen en die uiteindelijk tot succes heeft geleid.'

bOb Van Reeth introduceerde Alon in de wereld van de toparchitecten. 'bOb heeft mij als het ware opgevoed in



de architectuur. Maar veel van die 'grote namen' heb ik gewoon opgebeld. Die mensen bleken heel toegankelijk te zijn. Mijn passie moet hen over de streep getrokken hebben. Ik heb uiteindelijk twintig belangrijke Europese architecten bezocht om met elk van hen een tiental projecten in een straal van honderd kilometer rond hun kantoor te bekijken.'

### Chutzpah

Heeft u uit de februari-editie van **ondernemers** het woord 'chutzpah' onthouden, die typisch Joodse eigenschap die je best als onbescheiden lef vertaald (zie het interview met Saul Singer)? 'Dus waarom zou ik hen niet aanspreken? Het ergste wat je kan overkomen is dat men neen zegt. Trouwens: ik had enkel visie, passie en een beetje talent. En geen eigen kapitaal. Ik was niet eens een typische projectontwikkelaar, ik heb alles met veel vallen en opstaan zelf moeten leren en heb een aantal jaar financieel afgezien. Ik had tienmaal failliet kunnen gaan, maar dat was voor mij als doodgaan, en dus geen optie.'

&gt;

Alon Amar praat gedreven over zijn passie: 'Ik kies voor topkwaliteit, maar dan met een zekere bescheidenheid en tijdloosheid. Zeker in woningbouw, die moet zich gedragen als een goede burger in het stedelijk weefsel. En uiteraard kan mooi bouwen economisch haalbaar zijn. Kijk maar naar de Haussmann-architectuur in Parijs: alle grote woongebouwen zijn daar neergezet door projectontwikkelaars, en het zijn géén Amelinckxblokken geworden. Ik mik op de hedendaagse vertaling van die oude traditie van het 'mooi' bouwen, ook als het gaat om sociale woningbouw. Als je het zo bekijkt is projectontwikkeling een daad van beschaving, en architectuur een culturele daad. Trouwens: mooi bouwen is niet hetzelfde als duur bouwen. De euro die je uitgeeft aan een ongeïnspireerde architect, kan je evengoed uitgeven aan een getalenteerde creatieveling.'

Project<sup>2</sup> is ook actief buiten Antwerpen. Zo zijn er twee residentiële ontwikkelingen in Ukkel (Parc du Hamoir en Les Deux Vergers) en worden de plannen uitgewerkt voor de ontwikkeling van de nieuwe residentiële wijk 'Le Lac' in Cergy-Pontoise bij Parijs (700 miljoen euro, 200.000 m<sup>2</sup>)

**Alon Amar:** 'Mooi bouwen is niet hetzelfde als duur bouwen.'

en het golfresort 'Les Roches Rouges' met tweehonderd wooneenheden in Roquebrune-sur-Argens aan de Côte d'Azur (200 miljoen euro). Er werd ook een terrein aangekocht in de wijk Biestebroek, een tanend industrieel havengebied aan de rand van Kuregem en het Kanaal van Charleroi. 'In samenwerking met een Waals pensioenfonds denken we er 50.000 tot 100.000 m<sup>2</sup> (wonen en gemengd gebruik) te ontwikkelen.'

#### Een heel verhaal

Die internationalisering doet niets af aan de passie die Alon Amar voor Antwerpen heeft. 'Zoals zoveel Joodse families hebben ook wij een heel verhaal. Via mijn moeder heb ik Pools/Deense voorouders die in 1919 in Antwerpen zijn neergestreken. Mijn moeder is in 1943 geboren in Frankrijk, toen de familie voor de Duitse bezetter op de vlucht was naar Zwitserland. Een deel van de familie is echter in de uitroeiingskampen omgebracht. Mijn vader is een Jood uit Marokko, zelf ben ik in 1965 in Israël geboren. Maar we zijn naar Antwerpen teruggekeerd toen ik negen maanden was. Ik ben hier opgegroeid en heb een sterke emotionele band met Antwerpen. Vandaar dat ik ongelooflijk fier ben dat ik hier projecten kan realiseren waarvan ik hoop dat ze de stad mee op de kaart zetten,' klinkt het.

En hoe krijgt Amar dit allemaal gefinancierd? 'In 2005 hebben we via een kapitaalverhoging een tweede substantiële schaalvergroting gerealiseerd. We hebben toen

10 miljoen euro opgehaald bij het Bouwfonds Property Finance (nadien SNS Property Finance) uit de groep ABN AMRO, bij de Zwitserse privébank Reichmuth & C<sup>o</sup> en bij enkele industriële families, overloopt Amar, die zelf 39% van het kapitaal controleert. Na de bankencrisis diende SNS Property Finance al haar Europese participaties af te bouwen. Momenteel zijn de aandeelhouders (naast Amar) Reichmuth (38%), de holding van de familie Vandeputte (13%) en diverse particuliere investeerders (10%). 'Daarnaast hebben we een structurele samenwerking met het Waalse pensioenfonds OGEO, en op projectniveau met financiële partners zoals KBC Real Estate en 3D.' Om maar te zeggen dat Project<sup>2</sup> over voldoende munitie beschikt om nog meer nieuwe vastgoedprojecten te ontwikkelen.



Alon Amar

[www.project2.be](http://www.project2.be)

Personeel: 17

#### Belangrijke projecten (in uitvoering of gepland):

- Westkaai (Antwerpen): 150 miljoen euro
- Parc du Hamoir (Ukkel): 52 miljoen euro
- Les Deux Vergers (Ukkel): 30 miljoen euro
- Orphée (Anderlecht): 30 miljoen euro
- Biestebroek (Anderlecht): 200 miljoen euro