

Mahler Vastgoed ontwikkeling: Vormgevers van de omgeving

'Kijk eens wat een uitzicht... hier vandaan zien wij gewoon hoe het gebied Rotterdam-Prins Alexander en Capelle aan den IJssel ontwikkeld wordt... l etterlijk!' En het klopt. Vanaf de negende etage van het kantoorpand op het Prins Alexanderplein 14 waar Mahler Vastgoed Ontwikkeling is gevestigd, is de helikopterview over Rijnmond-Oost inderdaad spectaculair en is het perspectief uitzonderlijk. Het gezichtsveld reikt van de machtige skyline van Rotterdam tot aan de stadscontouren van Delft en zelfs Den Haag. De hofstad noemen de gebroeders Twan en Max Mahler niet zonder trots - hun beider lichte Haagse roots verraadde al het een en ander:



Max Mahler en Twan Mahler

'Wij zijn weliswaar opgegroeid in de gemeente Zuid-plas', zo bijt de 33 jarige Twan het spits af, 'maar onze vader Tino is een geboren en getogen Hage-naar. Sommige ontwikkelprojecten zijn dan ook te vinden in de regio Delft, Den Haag. Onze pa is de grondlegger van Mahler Vastgoed Ontwikkeling.'

'Hij was al langer werkzaam in de wereld van de projectontwikkeling...', vult Max zijn twee jaar oudere broer aan, '...en in 2001 besloot hij om voor zichzelf te beginnen. Sindsdien liet hij zich als zogenaamd "gedelegeerd projectontwikkelaar" inhuren. Na verloop van tijd als risico dragend ontwikkelaar kwam er een secretaresse bij, en nog een medewerker, enzovoorts...'

In het "enzovoorts" ligt de toekomst van Twan en Max verankerd, al hebben beide broers een verschillende weg bewandeld om uiteindelijk samen bij hun vader in het bedrijf te groeien. Twan over zijn weg:

'Ik heb vastgoedmanagement gestudeerd en werkte in mijn tussenuren en vrije dagen al voor onze vader. Toen ik negentien was brak de kredietcrisis aan. Veel projecten vielen stil, een achteraf leerzame periode, want daarna veranderden we, een beetje noodgedwongen maar met enthousiaste ondernemerschap, van koers en richtten we ons op risicodragende projecten...

Vóór die crisis lieten wij ons vooral inhuren. Dat anticyclische denken van onze pa... dat hebben wij wel van hem overgenomen ja...'

Max glimlacht als zijn broer het woord anticyclisch laat vallen, het zegt namelijk alles over zijn specifieke achtergrond en opleiding:

'Als kind tekende ik graag dus ging ik Art & Design studeren. Ik werd grafisch vormgever en in die hoedanigheid raakte ik steeds meer betrokken bij Mahler Vastgoed Ontwikkeling. Ik kreeg contact met architecten en zo maakte ik boekwerken voor projecten om de gemeente te overtuigen van onze plannen. Door mijn creatieve geest blijik ik met een andere, vaak verfrissende blik naar een ontwikkelingsproject te kijken.'

Al is hun studie achtergrond verschillend, het geloof en het enthousiasme in hun werk bindt de broers. In hun omschrijving van een denkbeeldig ontwikkelproject klinkt het bijna als missiewerk. Twan hierover:

'Ontwikkeling betekent óf nieuwbouw op een stuk grond óf sloop-nieuwbouw van een reeds bestaand pand óf transformatie van een bestaand pand waarbij voor ons duurzaamheid op ieder aspect in iedere fase van het project een hoofdrol speelt. Binnen de gemeentelijke voorwaarden omtrent het bestemmingsplan en het complexe bouwvergunningstelsel, bestuderen wij allereerst de omgeving: gaan we voor woningbouw of kiezen we voor een commerciële bestemming of wellicht voor een combinatie? Denk dan bijvoorbeeld aan wonen boven winkels.

We maken een businesscase waarin wij alles van A tot Z in kaart brengen: van de financiële dekking tot de geschatte duur van het project, van de bestemming en het aantal wooneenheden tot aan de verdere ontwikkeling van het omliggende gebied. Onze kracht ligt hem in het feit dat wij niet alleen kijken naar het pand an sich, we denken ook concreet mee over de ontwikkeling van de omgeving van de locatie. Hier is de inbreng van Max trouwens cruciaal.'

'Dat is onderdeel van de "conceptontwikkeling". Vanaf dag één ben ik bij een project betrokken – Twan heeft een commerciëlere insteek, ik bekijk het qua vormgeving ook vanuit een conceptuele creatieve hoek. Dat is de kracht van Mahler Vastgoed Ontwikkeling... onder meer aan de hand van mijn concepten zijn we in staat om op kort termijn een gevoel, een sfeer, een beleving over te brengen...'

"Een sterk concept is de basis van een succesvolle ontwikkeling."

- MAX MAHLER

Haast automatisch dwalen de ogen van Max Mahler naar buiten waar het echte leven zich afspeelt. We gaan staan, de broers vertellen, wijzen, lopen en leggen uit:

'Hier beneden gebeurt van alles. Te beginnen op het Prins Alexanderplein zelf... en daar ligt het onlangs grondig verbouwde trein- en metrostation... er zijn hier veel scholen, er is volop bedrijvigheid, en het Alexandrium is het op een na grootste winkelcentrum van Nederland. Om het aantal woningen en uitgaansmogelijkheden serieus uit te breiden heeft de gemeente Rotterdam ambitieuze plannen met dit grootstedelijke gebied dat uiteindelijk zal moeten uitgroeien tot een dynamisch stadscentrum. Prachtig toch als wij hierin een rol kunnen spelen?'

De projecten waarin Mahler Vastgoed Ontwikkeling participeert en investeert zijn vaak langlopend, aangezien planologische procedures begrijpelijkerwijs hun tijd vergen. En juist omdat menig ontwikkelproject jaren in beslag kan nemen, is het belangrijk om stil te staan bij "tussentijdse mijlpalen", zo legt Twan Mahler aan de hand van een concreet voorbeeld uit: 'Neem nu het project Boss dat wij op de kruising van de Capelseweg en de Bermweg in Capelle aan den IJssel gaan realiseren. Dat project begonnen wij al in 2017 en de uiteindelijke bouw zal eerdaags in het eerste kwartaal van 2023 plaatsvinden. De aanloop tot de herontwikkeling van deze toplocatie aan het Schollebos heeft dus 6 jaar geduurd waarin we verder keken dan alleen het type en het aantal woningen dat wij voor ogen hadden. De locatie ligt uitermate geschikt ten aanzien van het OV, van het winkelgebied en van het bosrijke gebied achter Boss.'

Op het gebied van acquisitie, marketing, (concept)ontwikkeling en verbeelding zijn Twan en Max Mahler completerend, terwijl de inbreng van vader Tino aan het einde van het gesprek nog maar eens benadrukt wordt:

'Vooral op bouwtechnisch vlak doen we nog regelmatig een beroep op zijn kennis en ervaring. We zijn hem ontzettend dankbaar en zetten Mahler Vastgoed Ontwikkeling met trots door!'