

*Interview met Ruud Vester, investeerder en mede-investeerder met Winters van het nieuwe DRV-kantoor in Breda*

‘Het meeste plezier beleefde ik aan de “ease of doing business” in dit project’



In 2020 zocht accountantskantoor DRV een beleggende en ontwikkelende bouwonderneming die voor hen een nieuw kantoor in Breda wilde realiseren. Deze vonden ze in Winters. Winters richtte samen met vier andere investeerders een aparte BV op en zorgde in 2021 voor de realisatie van dit prachtige project.

Naast Winters participeerde ook Ruud Vester, een ervaren investeerder, in het nieuwe DRV-kantoor. 'Ik heb inderdaad wel ervaring met vastgoedinvesteringen, maar ik had nog niet eerder in een nieuwbouwproject geïnvesteerd', vertelt hij. Waarom dan nu wel? 'Dat komt voort uit de relatie die ik met de directeur van Winters, Michiel Stevens, heb. Michiel is een oude bekende van me. We fietsten vroeger al samen naar de middelbare school en hebben daarna altijd contact gehouden. We hebben zelfs nog een tijdje samen in Barcelona gewoond. Toen Michiel me over dit project vertelde, was ik direct geïnteresseerd.'

#### VERTROUWEN

Investeren in nieuwbouw, iets wat nog niet bestaat wanneer je er als investeerder instapt, is heel wat anders dan investeren in bestaand vastgoed. 'Je moet vertrouwen hebben in de ontwikkelaar/ bouwer en dat

had ik. Ik ken Michiel als een heel enthousiaste, bevoegen ondernemer met veel ervaring en inzet, die echt kwaliteit wil leveren en een zeer professionele aanpak hanteert. Ik weet ook: ze hebben het bij Winters goed voor elkaar. Je kunt afspraken met ze maken waar ze zich aan houden. Dat maakt een project voorspelbaar en geeft mij als investeerder zekerheid.'

#### WAARDE CREËREN

'Bovendien gaat het hier niet zomaar om een kantoor', gaat Ruud verder. 'Het is qua ontwerp, duurzaamheid, kwaliteit en afwerkingsniveau een heel mooi gebouw, veel meer dan een gemiddeld kantoor. DRV, initiatiefnemer en nu onze huurder, wilde een statement maken met een speciaal, stoer kantoor. Winters realiseert bovendien graag mooie, kwalitatief goede en waardevolle projecten en als investeerder ga ik ook voor waardecreatie. Met een pand als dit creëer je veel meer waarde dan bij een

standaard kantoor. De wensen van alle partijen kwamen in dit project dus perfect bij elkaar.'

#### BEHOORLIJKE OPGAVE

Voordat alle puzzelstukjes echt goed op elkaar aansloten, moest er wel wat water door de Rijn. 'Er lag in beginsel een prachtig ontwerp van Rienks Architects met een hoog afwerkingsniveau, maar met een te hoog budget voor ons als investeerders. Dit maakte het gebouw minder courant en de huurprijs die we dan aan DRV hadden moeten berekenen, was ook voor niemand wenselijk. Winters liet zich er niet door afschrikken. Met hun kennis en ervaring gingen ze op zoek naar manieren om het project financieel haalbaar te maken. Het was een behoorlijke opgave, maar het lukte, zelfs zonder af te doen aan de functionaliteit, uitstraling en architectonische invalshoeken.'

#### GEEN ZORGEN

Nu lag er een realistisch, betaalbaar plan op tafel. 'Als investeerders kregen we een goede en volledige raming van de kosten en planning. We hadden de duidelijke afspraak: dit is het en dit blijft het. We wilden niet gaandeweg het proces nog met wijzigingen geconfronteerd worden, daar houden investeerders niet van. Wij willen voorspelbaarheid, betrouwbaarheid en geen zorgen. In het project namen we dan ook een betrekkelijk passieve rol aan. We vertrouwden op Winters en voor hen was het fijn dat er niemand in hun nek stond te hijgen en ze gewoon hun werk naar eigen inzicht konden doen. Periodiek was er wel overleg natuurlijk, maar dan meer over of zaken op schema lagen qua planning en budget.'

#### EASE OF DOING BUSINESS

Nu staat het kantoor er, klaar en in gebruik. 'Ik vind het een mooi gebouw met dat horizontale, deels zwevende blok en dan die verticale lijnen. Maar het meeste plezier beleef ik aan de 'ease of doing business' in dit project, het gemak waarmee we zaken hebben gedaan. Het project kende ondanks corona nauwelijks echte hobbels, er was nooit gezeur, het werd gewoon opgelost. Complimenten aan het team van Winters, hoe zij dit zo enthousiast, creatief en professioneel hebben gedaan.'

