

**'WIJ GAAN VOOR GEBOUWEN  
MET KARAKTER  
OP EEN GOEDE LOCATIE'**

# WERVAAN

**DANKERT  
VERVAT**

*algemeen directeur*

**REMCO  
BORST**

*portefeuillemanager*





**Vervat Vastgoed** houdt kantoor aan de Rotterdamse Veerhaven. Een sfeervol haventje met traditionele zeilschepen in een historisch stukje Rotterdam, omgeven door ultramoderne woontorens. De perfecte plek voor een ontwikkelaar met een passie voor de transformatie van monumentale panden. 'Wij geloven in de waarde van historisch vastgoed.'

# VASTGOED



**D**ankert Vervat is een rasechte Rotterdammer. Zijn vader kwam van Noord, zijn moeder van Zuid. Remco Borst is import. Maar wel eentje met liefde voor de Maasstad. In zijn jonge jaren ging hij elk jaar wel een keertje naar de Euromast: even kijken wat er nu weer voor nieuws was bijgekomen. Wat dat betreft zit hij bij Vervat precies op de goede plek, want hier zijn ze dagelijks bezig met het vormgeven van deze stad.

Vervat en Rotterdam zijn al bijna 100 jaar nauw verbonden. Vervat, dat in 1920 werd opgericht als aannemersbedrijf in de infrastructuur, had al snel een goede naam. De meeste Rotterdammers kende de oranje kiepwagens die overal in Groot Rotterdam rond reden. Met de overname van Koop Tjuchem in 2006 werd het bedrijf ineens fors groter, met activiteiten over de hele wereld. Na de verkoop van de infrastructurele tak aan Boskalis eind 2011 verschoof de balans naar vastgoed. Tot vreugde van Dankert Vervat, die tijdens zijn studie in Barcelona de liefde voor monumentaal vastgoed heeft opgevat. Hij was naar Barcelona verhuisd voor een opleiding business administration en kwam er via via in de projectontwikkeling terecht. ‘We hadden daar in de wijk Gracia een prachtig, oud casinootje gekocht dat eveneens fungeerde als buurthuis’, vertelt Vervat. ‘Mensen in de wijk kwamen, met spandoeken en al, daartegen in opstand. Dat leidde ertoe dat ik op mijn 25<sup>e</sup> op de koffie ging bij de toenmalige burgemeester van Barcelona, en het pand uiteindelijk uitgeruild werd tegen een bouwkaavel. We hebben op deze kavel een tiental appartementen gebouwd met een fenomenale financiële projectie, die echter volledig in elkaar stortte tijdens de crisis, en we waren blij dat we het laatste appartement zonder een zware zeperd op te lopen, hadden verkocht. Ik heb daar de groei meegemaakt, maar ook meteen de les geleerd dat het ook anders kan zijn.’ Hij keerde in 2008 terug naar Nederland, trad toe in de directie van MNO Vervat, en stortte zich na de verkoop aan Boskalis volledig op vastgoed.

**GEEN VAST STRAMIEN** Remco Borst bewandelde een heel ander pad. Hij keek als jong kind al vol interesse naar de ‘te koop’-borden in de tuinen langs de weg naar school. Een vastgoedopleiding was dus een logische keuze. Zeven jaar geleden kwam hij als stagiair binnen bij Vervat, en is nooit meer weggegaan. Vervat en Borst passen bij elkaar. ‘Het is een kleine organisatie waar veel kan’, verklaart hij enthousiast. ‘Wat me aanspreekt is dat hier niet volgens een vast stramien wordt gewerkt. Wij kijken breed en zijn meer bezig met het “spotten” van kansen, dan met opzoeken wat past binnen de financiële kaders. Creativiteit en eigen initiatief krijgen hier alle ruimte.’

**JULLIE HEBBEN DE SWITCH MEEGEMAAKT VAN AANNEMERIJ NAAR VASTGOEDPARTIJ. HOE WAS DAT?** Dankert Vervat: ‘Fantastisch! We hebben een hoop *first timers* meegemaakt, zoals de belegging in het Europoint I-gebouw. Dat was de eerste keer dat we een dergelijke investering deden. Het was met als hoofdhuurder Reclustering Nederland puur als rotsvaste kantoorbelegging bedoeld, maar we hebben er veel werk aan gehad om het pand op orde te krijgen. Heel leerzaam. Daarna hebben we ook transformaties gedaan van

verschillende monumentale panden, zoals het voor ons inmiddels afgeronde rijksmonument het “Oceaanhuis” aan de Westzeedijk 507 waarbij een gedateerde kantoorlocatie omgetoverd wordt tot hip woongebouw, het rijksmonument aan de Veerhaven 7 waar we nu kantoor houden, alsmede de nog lopende ontwikkeling van de monumentale panden aan de Van Vollenhovenstraat waar we een stijlvol boetiekhotel van gaan maken. Remco en ik zijn samen gegroeid in het toewerken naar een kleine, daadkrachtige organisatie met daaromheen een vertrouwd netwerk van gespecialiseerde, professionele partijen. Daarbij varen we onze eigen koers. Ik kijk niet naar een project met het idee dat het minimaal 10 procent rendement moet opleveren. Laatst hebben we een pand aangekocht met maar 4 procent. Maar het is wel een rijksmonument op een mooie plek in de stad, waarvan wij denken: dat staat er over 200 jaar nog. Dat weegt voor ons zwaar.’

**VERVAT IS EEN FAMILIEBEDRIJF. WAT HEB JIJ, DANKERT, ALS KIND MEE-GEKREGEN OVER ONDERNEMEN?** ‘Dat het leven voor een groot deel bestaat uit hard werken en dienstbaar zijn. Vroeger was de baas degene die als eerste op het werk was en als laatste wegging. Mijn vader stond ’s morgens in alle vroegte koffie te zetten voor de mannen die aan het werk gingen. Dat harde werken heb ik zelf ook, maar ik vul mijn functie wel anders in. Ik zie mezelf meer ondersteunend, en laat mensen graag hun eigen verantwoordelijkheid. Daarnaast heb ik de scope uitgebreid met “het moet ook leuk zijn”. Ik richt me graag op projecten waar ik zelf ook plezier in heb en voldoening uithaal.’

**WAAR ZIT JOUW PASSIE?** ‘Bij de transformatie van (monumentale) oude panden. Ouwe meuk oppakken, bestaande meters opnieuw invullen, en waar het kan meters toevoegen, daar ligt mijn hart. In de jaren 70 en 80 werden alle mooie elementen in een gebouw met platen dichtgetimmerd. Nu trek je de mdf-platen van de muur en het plafond, en vind je de mooiste dingen. Je wordt verrast door prachtige hoge, bewerkte plafonds of glas-in-loodramen. Dat hebben we in ons eigen pand gezien. Hier hebben we met aandacht de authentieke delen heroverd, en tegelijkertijd het hedendaagse omarmd, inclusief het streven naar A-labels, en andere milieuvriendelijke maatregelen om het pand op duurzame wijze te verbeteren. Daarmee creëer je meerwaarde die zich zeker terugbetaalt.’

**NOEM EENS EEN PROJECT WAAR JULLIE BEIDEN ENTHOUSIAST OVER ZIJN?** Remco Borst: ‘Wij houden van projecten waar we de stad of de gebruikers mee dienen, zoals West 507. Een rijksmonument met een verrassend mooi atrium. Wij hebben gezocht naar manieren om hier zoveel mogelijk mensen van te laten genieten. Daarbij zijn we uitgekomen op woningen. Er komen 184 appartementen, waaronder loftwoningen met een panoramisch uitzicht. De kelder zal gebruikt worden als parkeergarage. De belangstelling was groot. Hoewel dit buiten het centrum ligt, hadden we 1200 gegadigden tijdens de open dag afgelopen najaar.’

Dankert Vervat: ‘Dit is een project zoals “LittleC” of de “Lee Towers”’: iets wat fungeert als trekker voor een heel gebied. Het is een belangrijk pand om de verbreding van de stad te realiseren. Ik

## TERUGBLIK 2018 ZAKELIJK

*Dankert Vervat & Remco Borst*

### DE GROOTSTE LES VAN 2018 WAS VOOR MIJ...

(DV) *Bevestiging van de gedachte: liever een paar goede, markante projecten met aandacht uitlopen, dan opgaan in de waan van de dag.*

(RB) *Doemdenken en leven op een roze wolk liggen maar een paar jaar uit elkaar. Toekomstverwachtingen zijn extreem onderhevig aan de factor tijd.*

### WELK CIJFER GEEF JE 2018?

(DV) 8,7.

(RB) 8,5.

### BELANGRIJKSTE MOMENT

(DV) *Definitieve bevestiging van de verkoop van het illustere herontwikkelingsproject WEST507 (www.west507.nl) aan IC Netherlands.*

(RB) *Verhuizing naar het nieuwe kantoor.*

### BESTE ZET

(DV) *Toevoeging van het derde, aansluitende pand t.b.v. de herontwikkeling van kantoren naar boetiekhotel aan de Van Vollenhovenstraat te Rotterdam.*

(RB) *Overstappen en volledige integratie Office 365 in de organisatie.*

### BESTE ZAKENLUNCH OF -DINER

(DV) *Closing diner met het management van IC Netherlands te Joelia, Rotterdam, nogmaals dank voor de gezellige avond en de prettige samenwerking.’*

(RB) *Closing diner met IC Netherlands @ Joelia Rotterdam.*

### VERSTE ZAKENREIS

(DV) *Amman, Jordanië*

*waar ik samen met mijn zakenpartner mevrouw A. Kamstra van HITEC Road (www.hitec-road.com)*

*ons pilotproject voor de verharding van 1 kilometer cement-gebonden, high-volume cargo road van dichtbij mee heb mogen maken.’*

(RB) *Bilbao, met de gezellige Vastgoedsociëteit “De Nieuwe Maas”.*

### MOOISTE DEAL

(DV) *Verkoop WEST507.’*

(RB) *“Verkoop Westzeedijk 507 – Rotterdam.”*

### BESTE BEURS

(DV) *PROVADA, dit jaar in goed gezelschap, waaronder een plezierige, en vooral zonnige boottocht door de Amsterdamse grachten op uitnodiging van onze vrienden van CBRE, waarvoor nogmaals dank heren.’*

### MOOISTE STAD

(DV) *Barcelona. En in Nederland uiteraard: niets beters dan Rotterdam.*

(RB) *Rotterdam & Singapore.*

### TOP 3-PROJECTEN

(DV) *WEST507, Cooltower (Jan Ultee), en Fenix Lofts (begeleid door Robert Winkel van Mei Architecten).*

(RB) *WEST507, Tuin van Noord (HD Groep), The Terraced Tower (First Sponsor en Provast).*

### BESTE FEEST

(DV) *Thorax Foundation Gala in het markante HULSTKAMP-gebouw was wederom bijzonder geslaagd, mede dankzij onze gezellige tafelgenoten. Alsmede het jaarlijks terugkerende gala voor de CAA Foundation. En de first-timer, Het Rotterdam Gala op de Kralingse Plas, hulde*

*aan de organisatoren.’*

(RB) *De vele e-mails.*

### GROOTSTE IRRITATIE

(DV) *Het eeuwige wachten op de (re)actie van anderen.*

(RB) *De vele e-mails.*

### GROOTSTE MISSER

(DV) *De Nieuwe Maaskant, een markant gebouw aan de Maas, wel een mooi bedrag geboden, toch zaten we er stevig naast.’*

(RB) *Picnic.*

### WELK APP HET MEEST GEBRUIKT

(DV) *WhatsApp, by far.*

(RB) *Microsoft Teams.*



Dankert Vervat

### LEUKSTE SPONTANE ONT-MOETING

(DV) *Avondje borrelen een maandje geleden met wat bekenden uit de branche op het terras van de Harbor Club.’*

### HELD(IN)

(DV) *Mijn ouwe heer, en mijn moeder.’*

### BESTE EVENT

(DV) *NEXUS Europe (www.nexusglobal.org) dat dit jaar gehouden werd in ons mooie Rotterdam, onder leiding van mijn jeugdvriend en zakenpartner Stef van Dongen (www.enviu.org).’*

### BESTE ZAKENBOEK

(DV) *Ik lees geen boeken, geen geduld voor.*

(RB) *Triumph of the City, Edward L. Glaeser.*

### OPVALLENDSTE LINKEDIN-BERICHT

(RB) *GeoPhy – Who Cares About Climate Risk? (The real estate sector should...).*

### BESTE KOFFIE

(DV) *Een “cortado” in een willekeurig café in de buurt waar ik woon.*

### BESTE FOODCONCEPT

(DV) *In ontwikkeling, wordt uitgerold in het nieuwe boetiekhotel aan de Van Vollenhovenstraat.*

(RB) *A La Plancha.*



Remco Borst

## TERUGBLIK PERSOONLIJK

### DE GROOTSTE LES VAN 2018 WAS VOOR MIJ...

(DV) *Dat je met een lange-termijnvisie ver kunt komen, en het leven maakbaar is.*  
(RB) *Dat na een MRE-traject van 2 jaar, vrije tijd erg belangrijk is.*

### WELK CIJFER GEEF JE 2018?

(DV) 7,8.  
(RB) 9,0.

### TOPSERIE NETFLIX

(DV) *Geen tijd voor dergelijk vermaak.*  
(RB) *Black Mirror.*

### SPORTIEVE HOOGTEPUNT

(DV) *Jaarlijkse familie-bijeenkomst in Leogang, Oostenrijk, waar het lekker wintersporten is.*  
(RB) *Survivalrun Udenhout 15 km.*

### GENIETEN

(DV) *Werk ik nog naartoe. Ik geef mijzelf nog een jaar of acht tot ik een van mijn levensspreuken waar ga maken: ... dolce far niente, oftewel: het zalige nietsdoen.*

(RB) *Terschelling.*  
**INDRUKWEKKEND**  
(DV) *Het uitzicht vanaf onze nieuwe woning.*  
(RB) *Singapore.*

**BOEK**  
(DV) *Lees ik niet, enkel actualiteiten online.*  
(RB) *The 100-Year Life.*

**OPMERKELIJK**  
(DV) *Dat men zienderogen toestaat dat de wereld zoals wij deze kennen, door onze handelswijze wordt vernietigd.*

**BESTE AANKOOP**  
(DV) *Onze nieuwe woning in Barcelona.*  
(RB) *Apple Watch.*

**VAKANTIE**  
(DV) *Geen tijd voor, ik werk toe naar een (semi)permanente “vakantie”-situatie.*  
(RB) *Rondreis Marokko.*

**BIOSCOOPFILM**  
(DV) *Ga nooit naar de bioscoop.*

**DINER**  
(DV) *Memorabel etentje bij Osteria Francescana, Modena, Italie.*

(RB) *Thuis met vrienden.*  
**GOEDE TRADITIE**  
(DV) *Kerstvakantie bij ouders en schoonouders.*  
(RB) *Tripjes met vrienden.*

**LEUKSTE STEDENTRIP**  
(DV) *Kiev, Oekraïne tijdens de winterdagen afgelopen februari.*

(RB) *New York.*

**LEUKSTE FESTIVAL**  
(DV) *Is er ook niet van gekomen dit jaar, komend jaar opnieuw proberen.*

**THEATER**  
(DV) *Ook geen tijd voor.*

**BESTE ARTIEST**  
(DV) *Mijn middelste zoon.*  
(RB) *Fink.*

**BESTE SONG**  
(DV) *Groove Salad @ Soma FM, favoriete online broadcasting channel.*

**KIPPENVEL**  
(RB) *Lied Hier vertrok de trein – Stef Bos.*

**AVONTUUR**  
(DV) *Het leven...*  
(RB) *Beklimming Monte Prisank (Slovenië).*

**INSPIREREND**

(DV) *Mijn kinderen.*  
(RB) *Wekelijkse podcast Onbehaarde Apen.*

**SPORTIEF HOOGTEPUNT**  
(DV) *Om de dag bij zonsopkomst hardlopen met uitzicht op de stad vanaf de Carretera de les Aigües.*

**SPORTMAATJE**  
(RB) *Gijsjan Cats.*

**AFSCHEID**  
(DV) *Vooralsnog om de week van vrouw en kinderen.*

**ONVERGETELIJK**  
(DV) *Start van de nieuwe school van onze kinderen.*

**ONVERSLAANBAAR**  
(DV) *Ik, zei de gek.*

**HARTVERWARMEND**  
(DV) *De onbevangenheid van kinderen.*

**ZWAAR**  
(DV) *De gemaakte keuzes als ze tegenzitten.*

**DANKBAAR**  
(DV) *Voor het leven.*

**ZORGWEKKEND**  
(DV) *Dat wij als mensheid te traag zijn om de teloorgang van de mensheid een halt toe te roepen, ten laste*

*van ons nageslacht.*  
(RB) *Overbevolking.*

**GELUK**  
(DV) *Moet je afdwingen.*

**SMAKELIJK**  
(DV) *De inktviskroket, een smakelijke verrassing in restaurant Boca Grande (www.bocagrande.cat).*

**TRAGISCH**  
(DV) *De “overwinning” en acceptatie van Donald Trump als president, en alles wat hij met zich meeneemt.*

**RESTAURANT**  
(DV) *Restaurant ABAC, Barcelona (www.abacrestaurant.com), uitmuntend.*

(RB) *Vincents (Riga).*

**JAMMER**  
(DV) *Dat ik “El Gordo” wederom niet heb gewonnen.*

**VERGISSING**  
(DV) *Mijn (privé)tijd in stenen te steken, had de laatste jaren (nog) beter in aandelen kunnen beleggen.*

**AFZIEN**  
(DV) *De emigratie van het gezin naar Barcelona, en*

*de renovatieprojecten die hier onderdeel van zijn.*  
(RB) *Afstuderen MRE.*

**ONMOGELIJK**  
(DV) *Dat onze woning komende maand bewoonbaar is.*

**MEEST GELACHEN**  
(DV) *Weinig tijd voor, vooralsnog.*

**VERDRIET**  
(DV) *Gelukkig weinig.*  
(RB) *Overlijden Teun den Ouden.*

**NOOIT GEDACHT**  
(DV) *Dat ik nog eens hotelier zou worden.*

**EERSTE KEER**  
(DV) *Hotelier worden in 2020.*

**GROOTSTE IRRITATIE**  
(DV) *Het eeuwige wachten op anderen, bijvoorbeeld de aannemer of architect in Spanje, om maar een voorbeeld te noemen.*

**ALLERGEZONDSTE**  
(DV) *Investeren in duurzaam gekweekte vis, zie www.aqua-spark.nl.*

## VOORUITBLIK 2019 ZAKELIJK

### WAT ZIJN JOUW PLANNEN VOOR 2019?

(DV) *Stevig doormetselen met steentjes, aan het fundament.*

(RB) *Samenwerkingen intensiveren, printloos werken, efficiënter vergaderen.*

**GROOTSTE UITDAGING?**  
(DV) *Genoeg steentjes vinden.*

(RB) *Om 2018 te overtreffen.*

**WAT STAAT IN ELK GEVAL OP  
DE PLANNING?**

(DV) *Metselspecie kopen, en steentjes zoeken.*

(RB) *Bouw van een boetiekhotel met 40 kamers, een transformatie van 3 leegstaande herenhuizen aan de Van Vollenhovenstraat.*

**WAT GA JE KOMEND JAAR  
ANDERS AANPAKKEN?**  
(DV) *Wellicht een ce-*

*mentmolen, en een ladder kopen.*

(RB) *Het technisch beheer van onze vastgoedportefeuille compleet uitbesteden, waardoor we een hogere service kunnen leveren en meer controle op kwaliteit hebben.*

## VOORUITBLIK PERSOONLIJK

### WAT GA JE ANDERS DOEN IN 2019?

(DV) *Stoppen met verbouwen/renoveren, eindelijk kijken of rustig genieten ook tot de mogelijkheden behoort.*

(RB) *De auto vaker laten staan.*

### WAT STAAT IN JE AGENDA WAAR JE JE OP VERHEUGT?

(DV) *Voorjaar 2019 als de vogeltjes fluiten, doelloos rondlopen in onze vers aangelegde tuin met een stukje riet in mijn rechter mondhoek en de stralende lentezon op m'n bol.*

(RB) *Rondreis Japan.*

**WAAR GA JE MEER TIJD EN  
AANDACHT AAN SCHENKEN?**

(DV) *Mijn kids en lieve vrouw, mijn gezin verdient rust en regelmaat. (Nog) minder aandacht aan wat voelt als slechte aura's.*

**GROOTSTE WENS VOOR 2019?**  
(RB) *Gezond en fit blijven*

**DE GROOTSTE LES VAN 2018  
WAS VOOR MIJ...**  
(DV) *Dat samenwerken met de juiste partners van waardevolle betekenis is.*

*Om maar een voorbeeld te noemen, de keuze voor een architect is essentieel voor de voortgang van een project, en meer van belang dan ik vooraf had kunnen bedenken.*

vind het fantastisch om zo iets neer te mogen zetten. Iets wat echt van waarde is voor de omgeving en een hele wijk mee omhoogtrekt. Hiermee geven we echt iets terug aan de stad.

### WAT WORDT VOLGEND JAAR EEN HOOGTEPUNT?

Remco Borst: ‘O.a. de bouw van een boetiekhotel in de Van Vollenhovenstraat in Rotterdam. Hier gaan we in drie monumentale panden 40 luxe hotelkamers realiseren. Op de begane grond komen een restaurant en bar. Ook dat is een project waarmee we buiten de gebaande paden treden. Hoteliers vertellen ons dat een hotel pas vanaf 90 kamers rendabel is, maar wij denken dat we hiermee een markt kunnen aanboren die in Rotterdam nog niet wordt bediend. In elk geval niet op dit niveau. Het wordt een boetiekhotel met grote kamers, lekkere bedden en een secret garden. Echt high-end. Maar wel met Rotterdamse prijzen, want we zitten niet hartje Londen.’

### VERANDERING WORDT STEEDS MEER EEN CONSTATE IN DE VAST- GOEDWERELD. BESTAAT ER NOG WEL ZOIETS ALS EEN WAARDEVASTE INVESTERING?

Dankert Vervat: ‘Een aantal jaar geleden gold nog: supermarktvastgoed is goudgerand. Maar de markt verandert voortdurend. Dat is een reden waarom wij ons graag op karakteristieke panden richten op goede locaties. Die blijven namelijk hun waarde behouden. Ook als we over 20 jaar heel anders tegen kantoren aankijken, is ons pand aan de Veerhaven nog steeds een toplocatie. Nu is de parkeernorm nog vaak een probleem bij oude panden, maar over tien jaar is dat probleem opgelost, want dan heeft niemand meer een parkeerplek nodig.’

Remco Borst: ‘Dat is ook de reden dat wij niet investeren in parkeergarages. Mijn afstudeerscriptie voor de opleiding Master of Real Estate ging over de waarde van parkeergarages, waarbij het toekomstbeeld met zelfrijdend vervoer werd meegewogen. Die waarde ligt dan opeens een stuk lager. Parkeren is een dienst waar steeds minder behoefte aan zal zijn. In veel prospectussen is dat nog niet meegenomen. Parkeergarages worden nog steeds gepresenteerd als iets wat een mooie geldstroom oplevert, maar het is wel een geldstroom die gaat opdrogen. De nieuwe stadbewoners hebben een andere leefstijl die het straatbeeld volledig gaat veranderen. Het is belangrijk om daar nu al rekening mee te houden.’

### HOE BELANGRIJK IS GROEI VOOR JULLIE?

Dankert Vervat: ‘Wij laten ons niet leiden door wat de markt dicteert, maar varen op eigen kompas. Wij zijn gelukkig een solide partij die op eigen benen staat. We zouden een grotere portefeuille kunnen hebben als we meer extern zouden financieren, maar we kiezen er bewust voor om dat niet te doen. We hoeven niet zo nodig de grootste te worden van Rotterdam. Wij gaan voor behoud en solide groei. Daarvoor zitten we in een goede hoek: de hoek van gebouwen met karakter op een goede locatie.’

### VERVAT BESTAAT VOLGEND JAAR 100 JAAR. WORDT DIE FAMILIETRADI- TIE NOG DOORGEZET MET EEN VOLGENDE GENERATIE?

Dankert Vervat: ‘Dat hoop ik wel. Met het oog daarop willen we het nieuwe hotel na oplevering niet verkopen, maar zelf de exploitatie ter hand nemen, zodat het over 50 jaar nog in de familie is. Iedereen raadt het af, maar ik durf dat avontuur wel aan. Niet alleen omdat het leuk is, maar ook omdat ik denk dat we er een goede boterham mee kunnen verdienen. We pakken straks als eigenaar de huur, krijgen het rendement van de exploitatie en hebben ook de controle te pakken. En we hadden nog geen hotel in portefeuille. Spreiding is alleen maar goed.’