

Een gezonde stad vraagt om een combinatie van wonen, werken en leisure

Door alle aandacht voor de wooncrisis zou je het bijna vergeten, maar steden hebben ook bedrijvigheid nodig. En dan liefst niet op een afgelegen bedrijventerrein, maar gewoon dicht bij huis, stelt Ted Rommelse. Ambachten, mkb en maakindustrie verdienen meer aandacht in gebiedsontwikkelingen. 'Ons ideaalbeeld is een complete, inclusieve stad en we hebben alles in huis om dat te realiseren.'

Op zoek naar een makelaar met hart voor Rotterdam en omstreken? Dan kom je al gauw uit bij Ooms. Dit allround makelaarskantoor op de oever van Rotterdam Zuid is in bijna 100 jaar stevig vergroeid met de stad. 'Wij kennen iedere stoeptegel in ons werkgebied', stelt Ted Rommelse. Zelf koestert hij een diepe liefde voor de stad. 'Het hoogste, langste en grootste gebouw van Nederland vind je allemaal in Rotterdam en daar zijn we trots op. Rotterdam is, naar het lied van Hermes House Band, 'de mooiste rotstad

die er is'. Dat is ons bij Ooms op het lijf geschreven. Het is een voorrecht om hier te mogen werken.'

Integraal advies

Ooms combineert de deskundigheid van een corporate met de persoonlijke aanpak van een klein makelaarskantoor. Op de 10 vestigingen werken woningmakelaars, kantorenmakelaars, beleggingsspecialisten, taxateurs en ook mensen die zich volgens Rommelse bezighouden met 'none of

the above', zoals ziekenhuizen, scholen, kerken, watertorens of jachthavens. 'Welke vraag je ook hebt, wij hebben de juiste mensen in huis. Iedereen bij Bedrijfshuisvesting is een beetje advocaat, een beetje accountant, een beetje belastingadviseur, een beetje boekhouder en een hele goeie verkoper. Onze kracht is dat we al die kennis aan elkaar kunnen koppelen tot een integraal advies. Daarbij denken we out of the box en zijn we niet bang om prikkelende vragen te stellen. Wij geven

de klant niet wat hij vraagt, maar wat hij nodig heeft.' Dat maakt Ooms de ideale 1-stop-shop voor ontwikkelaars, eindgebruikers, beleggers en overheden.

Ideaalbeeld

Dankzij die brede expertise ziet Ooms overal kansen, ook in 'moeilijke' gebouwen, zoals de Maassilo. 'Bij ons geldt: hoe gekker hoe mooier. We hebben niet alleen een passie voor vastgoed, maar vinden het ook vet als we echt



‘Wij kennen iedere stoeptegels in ons werkgebied’



Ted Rommelse, 50 jaar, privé getrouwd met Rita (al 23 jaar), twee volwassen bonusdochters, ieder met een mooi gezin en daardoor al heel vroeg opa van 5 kleinkinderen en inmiddels ook 2 bonuskleinkinderen. Echte familieman die graag met het hele stel op vakantie gaat.

Bedrijf: Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V., begonnen als stagiair in 1995 en na stage blijven hangen en alle disciplines binnen het bedrijf doorlopen.

Werkt als: Directeur Bedrijfshuisvesting
Vooral bezig met: Dagelijkse aansturing afdeling Kantoren & Maatschappelijk Vastgoed en Afdeling Winkels & Horeca, maar een workaholic die ook kansen initieert op het gebied van industrieel vastgoed en woningtransformaties.

Wil bereiken: Zowel autonome groei van de organisatie als via overnames en

samenwerken.

Over tien jaar: Ongetwijfeld nog werkzaam in vastgoed en nog bij Ooms, maar waarschijnlijk iets minder transactiedreven en meer bezig met opleiden van onze jong-professionals.

Het kantoomoment van de dag: Tussen 08:00 en 09:00 voor openingstijd en voordat de telefoon gaat, tijd en aandacht voor persoonlijke situaties van collega's, moeilijke zakelijke casus en veel lol.

Leukste collega: Caroline, persoonlijke secretaresse, haar schaterlach is aanstekelijk.

Buiten de deur naar: Hou van kleine restaurantjes met hooguit 50 couverts waar je de passie van de eigenaar terug ziet op het bord en in de dienstverlening.

Een deal met/over: Te veel mooie deals om op te noemen in bijna 27 jaar. Mooiste recente transacties zijn

voor Gemeente Rotterdam waar de gemeente kiest om niet te verkopen aan de hoogste bidder, maar aan een partij of consortium met het beste plan voor het gebouw of het gebied.

De stand van het land... Het land kampt met veel uitdagingen op hetzelfde moment. De kloof tussen arm en rijk moet geslecht worden om alle mensen mee te krijgen, maar ook de kloof tussen randstad en buitengebied. Tegenstellingen worden teveel aangewakkerd en de media en politiek hebben daar een belangrijke rol in. Vroeger was er één journaal en een verslaggever versloeg het nieuws. Nu is er ergens sensatie en staan er 20 journalisten met een microfoon voor een dichte deur 10x per avond verslag te doen van het feit dat er nog niets is gebeurd. Het land heeft nieuwe bestuurders nodig die zich durven uit te spreken en daartoe moeten er minder partijen in de 2^e kamer. Kiesdrempel omhoog, minder maar grotere partijen zodat

politici niet bang hoeven zijn hun zetel kwijt te raken als ze iets zeggen dat hun eigen achterban niet leuk vindt. Overheden wereldwijd zouden moeten concluderen dat functies van algemeen belang en openbaar nut niet door de markt kunnen worden uitgevoerd maar in handen van de overheid horen. Het is absurd dat partij A de trein exploiteert en partij B de sporen waar die trein over moet rijden. Idem voor netbeheerders en elektrabedrijven, posterijen, gemeentelijk vervoerbedrijf en gemeentelijk woningbedrijf.

De belangrijkste economische ontwikkeling: Opeenvolgende crises leiden tot een onvermijdelijke correctie. Er zijn teveel bedrijven die in leven zijn gehouden met steun maar die eigenlijk niet bijdragen aan de economie. De medewerkers die bij dat soort bedrijven werken zouden na een faillissement beschikbaar komen voor bedrijven die niet aan personeel komen.

Een recessie is nodig en is goed voor het land, leidt ook weer tot nieuwe creatieve en innovatieve oplossingen. Beetje praten voor eigen parochie, graag woningmarkt op orde krijgen, betaalbaar maken voor grotere groepen. Wij voorzien voor ons bedrijf zowel kansen als bedreigingen in de economie voor de komende periode. Bedrijven die kleiner moeten, verkopen om een faillissement te voorkomen of verkopen omdat een bedrijf failliet gaat zijn kansen, achterblijvende consumentenbestedingen een duidelijke bedreiging.

De belangrijkste geopolitieke ontwikkeling:

Oorlog aan de oostzijde van Europa en in Azië en tekort aan grondstoffen zorgen voor constante spanningen. Deze spanningen moeten verdwijnen om rust in economieën terug te brengen.

Uitkijken naar:

Nieuw huis in aanbouw, eerste paal oktober 2022, kan niet wachten tot het klaar is.

Zorgen voor/over:

Mantelzorg voor moeder.

Niet vergeten:

Af en toe een tandje minder snel, ben geen 25 meer.

Onmisbaar:

Leef met mobiele devices.

Belangrijkste persoon/personen:

Rita is de liefde van mijn leven.

Weggeven:

Eens per maand plasma weggeven aan Sanquin Bloedbank. Doe wat voor een ander.

Aanvaarden:

Jeugd is minder perfectionistisch, leer er mee leven.

Veranderen:

Korter van stof worden.

In werk:

Spreek vaak het motto uit van Pippi Langkous. Ik heb het nog nooit gedaan, dus ik denk dat ik het kan.

Goede voornemens:

Meer tijd voor echtgenote inruimen.

Nooit meer doen:

Benzinestation.

Vrije tijd:

Hardlopen, vakanties en lekker uit eten.

‘Wij geven de klant niet wat hij vraagt, maar wat hij nodig heeft’

iets toe kunnen voegen en een bijdrage kunnen leveren aan de transitie van Rotterdam. Ons ideaalbeeld is een complete, inclusieve stad en we hebben alles in huis om dat te realiseren.’

Dat is een plus, want stadontwikkeling draait steeds meer om het verwezenlijken van levendige, gemengde steden. ‘De monofunctionele locaties zijn passé. Tegenwoordig ontwikkelen we een verticale stad. Denk aan de Zalmhaven, Katendrecht en de Wilhelminapier: ontwikkelingen waarbij de eerste woonlaag start op een verdieping, met daaronder een plint met horeca, leisure en detailhandel.’

Ambacht en maakindustrie

Een positieve ontwikkeling, maar wat de bedrijvigheid betreft mag het nog wel wat ambitieuzer; vindt Rommelse. Door de focus op het woningtekort dreigt de bedrijfshuisvesting onder te sneeuwen. ‘De transitie van leegstaande kantoren en winkels en het ontginnen van onbebouwde locaties voor woningbouw gaat nu wat al te makkelijk. Er komen bijna geen grote kantoorontwikkelingen van naam bij. Vroeger was de rivieroever op Zuid een bolwerk van bedrijvigheid, maar nu is een groot deel van alle bedrijvigheid richting Maasvlakte 1 en 2 gegaan - ver weg en minder goed bereikbaar. Dat is een slechte zaak, want een gezonde stad vraagt om een combinatie van wonen, werken en leisure. Daarom ben ik een wam voorstander

van het behoud van maakindustrie, mkb en ambachtsbedrijven in de nabijheid van de gebouwde omgeving. Zeker de transformatie van oud industrieel erfgoed biedt daarvoor kansen.’

Sterke mix

Wat dat op kan leveren is bijvoorbeeld te zien op Katendrecht waar het monumentale pakhuis Santos wordt herontwikkeld tot een design center met innovatieve bedrijven. Daarnaast biedt de moderne dakopbouw ruimte aan woningen, co-workingspace, vergaderruimte en een restaurant. Ook de Onderzeebootloods op de RDM-werf laat zien dat bedrijvigheid en wonen een sterke mix kunnen vormen. De rauwe industriële loods blijkt een inspirerende omgeving voor evenementen. ‘De hele werf krijgt hierdoor een nieuwe vibe’, stelt Rommelse. Verder heeft hij hoge verwachtingen van het Makers District als een creatieve omgeving met een gemengd programma waardoor het gebied ook ‘s avonds tot leven komt. Ook de Science Tower past in dat rijtje. Het gebouw is eigendom van Kadans Science Partner, een partij die vol inzet op huisvesting voor innovatieve bedrijven die iets toevoegen aan de stad. Ooms hielp hier de succesvolle Delftse startup Hardt Hyperloop aan een nieuw onderkomen. ‘Eigenlijk zou elke grote gebiedsontwikkeling een mix moeten zijn van maken, werken, wonen en recreëren. Dan krijg je echt een inclusief gebied’, besluit Rommelse.