

# Investeren in panden én in mensen

Nerveus wordt hij pas als hij zelf niet meer kan schakelen, zegt Bob Rutgers, eigenaar van PMC Invest. En dat gebeurt niet snel. Hij houdt van dynamiek en gaat een uitdaging niet uit de weg, integendeel. Juist daarom past het vastgoed hem als gegoten. 'Er is altijd wel iets dat opgelost moet worden.' Hij ziet nu veel onzekerheid in de markt, maar trapt zelf niet op de rem. 'Het voelt alsof ik pas net ben begonnen!'





# ‘Het fundament zijn voor mij de relaties’

Bob Rutgers ontvangt ons op de zevende verdieping van een gloednieuw kantoorpand in Nijmegen, aan de uitvalsweg naar de A73. Aan de muur een artistieke collage van een groot aantal van de panden van PMC Invest in Nijmegen en omgeving. Hij prijst ze stuk voor stuk liefhebbend aan. Bob Rutgers heeft de gedreven energie én de betrokkenheid van een lokale ondernemer. Hij zit, met zijn 42 jaar, al ruim 20 jaar in het vastgoed, waar hij via zijn vader in is gerold. Met stevige wortels in het Nijmeegse, waar hij behalve zijn panden een uitgebreide en gewaardeerde relatiekring heeft. Rutgers omschrijft zichzelf als ‘recht door zee en heel direct’, waarvan acte.

## Tegels sjouwen

Wij investeren in onze panden én in onze klanten, zegt Rutgers. Leegstand in de portefeuille, bestaande uit panden voornamelijk gelegen op bedrijventerreinen in Nijmegen direct aan de uitvalswegen, komt bij PMC amper voor, ook niet tijdens corona. PMC is ontwikkelaar, investeerder en verhuurder van met name kantoren. Hij begon als twintigjarige bij zijn vader, een ondernemer die ging investeren in panden. Bob Rutgers: ‘Gewoon volgens de oude stempel hoor. We deden het meeste zelf. Tegels sjouwen. Samen met mijn vader heb ik de portefeuille uitgebouwd. Later hebben mijn broer Mark en ik samen een eigen portefeuille opgebouwd. Zijn we zelf gaan investeren.’ Hard werken was hem niet vreemd. School beviel niet, al jong pakte hij van alles aan: verkopen, horeca. ‘Heel divers, maar allemaal praktijkdingen. Het vastgoed vond ik direct enorm leuk. Hier kon ik de handelsgeest die ik van huis uit heb meegekregen in kwijt.’

Die diversiteit is nog steeds een belangrijke drijfveer, samen met de uitdaging die het ontwikkelen en beheren van vastgoed voortdurend brengt. Knipogend: ‘Er is altijd wel wát dat je op moet lossen.’ Zijn kracht? ‘Ik zit er altijd als mezelf. Open en transparant. En ik denk altijd aan ieders belangen.’ Daarnaast hecht hij aan een nauwe samenwerking met zijn team. Alleen kun je het niet. Plus, het werken in een team geeft ook veel plezier. ‘Je ondersteunt elkaar. Aan functioneringsgesprekken doen we niet, we hebben hier geen vergadercultuur. Mijn deur staat altijd open, geen geheimen.’

## Evenwicht en rust

Het is een intuïtie die hij in de loop der jaren heeft opgebouwd. Ook richting huurders. Hij denkt altijd met de mensen mee. ‘Soms moet er wat geschoven worden. Is er meer ruimte nodig of juist minder. We vinden met elkaar altijd een oplossing die voor alle partijen werkt. Dat weten mensen.’ Hij noemt een aantal mooie nieuwe projecten. Zoals Kerkenbos, 5.000 m2 aan kantoor volledig gasloos. ‘Dat is de toekomst’. De hele portefeuille heeft een A-label. De servicegerichtheid in brede zin is, naast de flexibele en meedenkende houding, een van de belangrijkste onderscheidende kwaliteiten van PMC Invest, zegt Rutgers. Het begint al bij de locatie. Parkeren, uiteraard. Maar liefst ook met een bushalte voor de deur. Goed internet is standaard aanwezig. Cruciaal ook is een goed service-level. Binnen 24 uur moet een probleem zijn opgelost. ‘Mijn uitgangspunt is: behandel je relaties zoals je zelf ook behandeld wilt worden. Daarbij hoort transparantie. Mensen weten met wie ze aan tafel zitten.’

De portefeuille kent een mooi evenwicht tussen nieuwbouw en bestaand/verbouw. Nieuwbouw zal de komende tijd minder worden; het is door alle gestegen prijzen, van materiaal én uurloon, nu veel te duur om te bouwen, zegt Rutgers. ‘Dat drukt het rendement. Maar we hoeven niet altijd alleen maar aan te kopen. Er is al zoveel gebouwd. We wachten nu eerst op stabiliteit in de markt.’ Voor Rutgers is vastgoed bovenal dan ook een investering, en geen willekeurig bedrijf. ‘Je moet er geen bedrijf van maken. Dan is het altijd hectisch. Investeren gaat over de lange termijn, daar zit veel meer rust in. Vaak zit er zoveel emotie in vastgoed als je het puur bedrijfsmatig opvat. Als investering is het allemaal niet zo emotioneel.’

## Volle panden

Voor 2023 voorziet Rutgers een rem op ontwikkeling en veel voorzichtigheid in de markt. ‘Mensen zijn aan het voorsorteren op wat er mogelijk allemaal kan gebeuren. Met de energieprijzen, bijvoorbeeld. Eerst moest alles groter en meer, nu heerst er onzekerheid, men wacht af. En als er onzekerheid is, nemen mensen geen beslissingen.’ Door de stabiele portefeuille met een grote diversiteit aan huurders, maakt Rutgers zich zelf geen zorgen.



# ‘We vinden met elkaar altijd een oplossing die voor alle partijen werkt’

‘Het raakt ons niet. De vraag is nog redelijk hoog. De handel ligt nog niet stil. Plus: alle panden zitten vol. Rutgers: ‘Er zijn wel eens huurders die meters terug willen geven. Prima, maar dan gaan we, bijvoorbeeld, voor een langer contract. Dat is voor mij zaken doen: je moet er samen een goed gevoel bij hebben, je haalt er allebei wat uit.’

Voor Bob Rutgers is het vanzelfsprekend. Huurders zijn relaties. Hij is een zakenman, ja zeker, maar vooral ook erg betrokken. ‘Als lokale belegger ben je uiteraard betrokken bij je vastgoed. Maar het fundament zijn voor mij de relaties. Door de band die je opbouwt wordt het je gegund. Als je niet naar morgen kijkt, haal je overmorgen ook niet.’

<b>Naam:</b>	zijn
<b>Bob Rutgers</b>	<b>Onmisbaar:</b>
<b>Bedrijf:</b>	De collega's
<b>PMC Invest</b>	<b>Belangrijkste persoon:</b>
<b>Werkt als:</b>	Mijn vrouw
<b>Algemeen medewerker in het TEAM</b>	<b>Veranderen:</b>
<b>Vooraf bezig met:</b>	Schakel mee met de markt
<b>Beheer, verhuur en acquisitie van onroerend goed</b>	<b>Durven:</b>
<b>Wil bereiken:</b>	Ondernemen en risico te nemen
<b>Een weekje langer met vakantie kunnen</b>	<b>Vrije tijd:</b>
<b>Over tien jaar:</b>	Je werkt om te leven en niet andersom
<b>Nog steeds met plezier werken aan de stabiele groei van de portefeuille</b>	<b>Lijstjes 2022</b>
<b>Het kantoomoment van de dag:</b>	<b>Boeken:</b>
<b>Als wij als team samen iets hebben bereikt</b>	“Belastingalmanak”
<b>Uitkijken naar:</b>	<b>Sportmomenten:</b>
<b>Morgen!</b>	Formule 1
<b>Niet vergeten:</b>	<b>Songs:</b>
<b>Dat huurders relaties</b>	Divers; van pop tot house
	<b>Favoriete vakantieplekken:</b>
	Italië
	<b>Hebbedingen:</b>
	Een F1 simulator