

GELD VIND IK  
HET MINST  
INTERESSANTE  
ONDERDEEL VAN  
MIJN WERK



**JAN ULTEE**  
CEO VAN U VASTGOED

Jan Ultee werd onlangs gekozen tot 'Rotterdamse Vastgoedman van 2016'. Tijdens een interview in restaurant Old Dutch wordt duidelijk waarom. De selfmade ontwikkelaar vindt het vooral belangrijk dat hij zijn werk leuk vindt ('Dan komt de rest vanzelf') en onder andere De Nieuwe Admiraliteit, het Zuiderziekenhuis, Hotel Philadelphia, Rotterdam Building en, binnenkort, de CoolTower bewijzen zijn gelijk.



## ‘WAAR ZULLEN WE HET INTERVIEW DOEN? HIER OP KANTOOR? OF IN HET CAFÉ?’

De vraag stellen is ‘m beantwoorden en dus gaat Jan Ultee even later voor naar restaurant Old Dutch. Terwijl hij de drukke Rochussenstraat oversteeft pleegt hij een telefoontje en vertelt hij honderduit, over de historie van het restaurant dat kort na de Tweede Wereldoorlog werd opgebouwd uit oorlogspuin, en over de prachtige, spierwitte kantoorvilla aan het Muuseumpark waarin U Vastgoed is gevestigd. Eén ding staat vast: Ultee heeft een zwak voor de stad waarin hij in 1969 werd geboren, in Hillegersberg-Schiebroek om precies te zijn. Dat hij onlangs werd uitgeroepen tot ‘Rotterdamse Vastgoedman van 2016’ kan worden beschouwd als een bekroning op zijn pogingen om de getekende stad mooier te maken. ‘Dat begon in 1994, toen mijn vrouw en ik U Vastgoed oprichten, een woning kochten, opknapten en weer verkochten. Hoewel we in de loop der jaren ook veel nieuwbouw hebben gedaan, is herontwikkeling altijd een rode draad gebleven in wat U Vastgoed doet. Waarbij je je soms overigens wel kan afvragen waar herontwikkeling ophoudt en nieuwbouw begint. Neem het Zuiderziekenhuis in Feijenoord dat we hebben gekocht. Het monumentale deel wordt gerestaureerd en gaat plaats bieden aan appartementen. De niet-monumentale bebouwing eromheen wordt gesloopt, om plaats te maken voor grondgebonden woningen.’

In één adem door, nog voor de ober is langs geweest, geeft Ultee een ander voorbeeld. ‘De Nieuwe Admiraliteit, het voormalige hoofdkantoor van Deloitte aan de Admiraliteitskade in Kralingen-Crooswijk. In dat kantoorgebouw zitten nu ruim 600 woonstudio’s. Omdat alleen het casco en de buitengevels intact zijn gebleven, zou je het bijna nieuwbouw kunnen noemen. Toch wordt het alom beschouwd als een zeer geslaagde transformatie. Iets nieuws toevoegen aan een bestaande situatie.... mooier is er niet. Aan de ene kant is het complexer, aan de andere kant makkelijker: je moet dealen en wheelen met de bestaande situatie en kijken waar de mogelijkheden liggen om waarde en nieuwe emotie toe te voegen, om de levensduur met tientallen jaren te verlengen. Met dat oude kantoorgebouw op de hoek van de Westblaak en de Karel Doormanstraat is dat ook heel goed gelukt. Het stond al jaren leeg, niemand wist wat je er op die plek nog mee kon aanvangen. Wij wel: er zit nu een EasyHotel met 120 kamers in, dat zich richt op de booming markt van backpackers.’

## EEN KWESTIE VAN INTUÏTIE?

‘Dat speelt wel mee, ja. Toen mijn vrouw en ik begin jaren negentig in de Witte de Withstraat gingen wonen was het daar een no go-area. Na onze eerste nacht in ons nieuwe huis, bleek er ‘s ochtends vroeg een vers kogelgat in het woonkamerraam te zitten. ‘Wat mis je nou het meest in deze straat?’, vroeg ik desondanks aan haar. ‘Een warme bakker’, antwoordde ze. Ik heb toen een pand gekocht en net zo lang

gezocht tot ik een bakker had gevonden die het aandurfde in de Witte de Withstraat. Zo ga ik met al mijn vastgoed om. Als ik een winkelpand heb in een straat met drie snackbars, ga ik daar niet nog een vierde snackbar in zetten, ook al staan ze in de rij. Ik zoek dan net zolang tot ik een ondernemer heb gevonden die echt iets toevoegt. Op vergelijkbare wijze vraag ik me bij iedere woning die ik ontwikkel altijd af, met een schuin oog naar de directe omgeving: zou ik hier zelf willen wonen?’

## JE BENT ZON VAN EEN JURIST EN HEBT ALLEEN HET HAVO-DIPLOMA, ZEI JE NET. BOTTOM-LINE IS DUS DAT JE HET DAARMEE VER KUNT SCHOPPEN IN DE VASTGOED-WERELD...

‘Nou, dat van de havo klopt niet helemaal. Omdat ik meer van vastgoed wilde weten heb ik ook een makelaarsopleiding gedaan. Daar heb ik mijn vrouw leren kennen. Haar meisjesnaam is Bregman, ze is de dochter van een bekende Noord-Hollandse makelaar.’

## AHA. EN SAMEN ZAGEN JULLIE MOGELIJKHEDEN OM GELD TE VERDIENEN IN HET VASTGOED?

‘Geld? Het gaat toch niet om geld? Geld vind ik het minst interessante onderdeel van mijn werk. Je hebt het nodig, kunt niet zonder, maar de hele samenleving is veel te veel geobsedeerd door geld. Wat mij betreft zegt het bedrag op mijn bankrekening helemaal niets over wat ik heb gepresteerd. Ik wil worden beoordeeld op de herontwikkelingen waarmee ik heb geprobeerd Rotterdam een stukje mooier en beter te maken.’

## ALLEEN ROTTERDAM?

‘Ik heb jaren een kantoor gehad in Alkmaar en veel nieuwe kantoren gebouwd in Noord-Holland en zelfs in Leeuwarden. Ik reed me een slag in de rondte en het ging op zich heel goed, maar op een dag dacht ik: ik vind er niets meer aan, het is helemaal niet leuk wat ik doe. Ik heb toen besloten om me weer helemaal op Rotterdam te richten, ook omdat hier nog heel veel valt te transformeren en te verdichten. Met een kantoor op een van de mooiste plekken van de stad als uitvalsbasis, heb ik nog geen seconde spijt van die hernieuwde focus op Rotterdam. **Dat ik veertien uur per dag werk maakt me niet uit. Ik moet me senang voelen bij wat ik doe, anders kap ik ermee.’**

## VEERTIEN UUR PER DAG??

‘Ja, minstens. Ik stap meestal om half vijf uit bed en doe hier vaak ‘s avonds als laatste het licht uit. Zulke lange dagen kan ik niet van mijn medewerkers verlangen, maar mijn inzet en passie voor wat ik doe straalt wel op hen af. Er wordt hier hard gewerkt, maar er zijn ook zonnige dagen waarop ik om twee uur ‘s middags zeg: het is mooi geweest voor vandaag, ga allemaal lekker naar het strand of het park. Het is geven en nemen, dat geldt ook voor de partijen die ik om U Vastgoed heen heb verzameld. Ik werk al 25 jaar met dezelfde aannemer. Niet omdat hij de goedkoopste

## CV

### Naam

Jan Ultee (46)

### Functie

CEO U Vastgoed (sinds 1994)

### Vorige functie

eigenaar kunstverhuurbedrijf

### Opleiding

Rotterdams Lyceum

### Thuisfront

getrouwd, drie kinderen

### Woonplaats

Bergen



IK VIND HET  
IN DE EERSTE  
PLAATS LEUK  
WAT IK DOE,  
DAN KOMT DE  
REST VANZELF.  
ECHT!



is, maar omdat hij goed werk levert en we feilloos op elkaar zijn ingespeeld. Hij zal nooit zijn problemen bij mij neerleggen en ik die van mij ook niet bij hem. Vertrouwen in elkaars kwaliteiten, daar gaat het om. Inherent aan onze werkwijze en organisatie is dat we niet heel groot kunnen worden. Eén groot project en drie, vier kleinere projecten per jaar, meer kunnen we niet aan.'

#### **MET NAAST DE WERKWIJZE EN ORGANISATIE OOK DE FINANCIERING ALS BEPERKING?**

'Ja. Mijn uitgangspunt is: als je iets koopt, moet je het afrekenen. Eén van de oorzaken van de crisis was dat mensen en bedrijven dat niet deden omdat banken er ook niet om vroegen. Zo kan ik het ook, een huis kopen, ondernemen of ontwikkelen en ondertussen de risico's lekker veilig bij de bank neerleggen. Door de ruime beschikbaarheid van geld zie je nu ook weer allerlei nieuwe, niet-professionele partijen op het toneel verschijnen. Gevaarlijk. Geld maskeert onkunde en problemen. In tijden van krapte worden mensen scherper. Zonder krapte is de scherpste direct weg.'

#### **MAAR EEN ENORM PROJECT ALS COOLTOWER KAN TOCH NIET MET EIGEN GELD WORDEN GEFINANCIERD?**

'Nee, maar het is op zo'n manier gefinancierd dat de bank mij niet in mijn nek zit te hijgen. Ik zal nooit de eerste keer vergeten dat ik een hypotheek afsloot. Ik snapte weinig van de akte en vroeg de notaris of hij het wilde samenvatten. Dat kan ik in één zin, zei hij: wel betalen is geen problemen en niet betalen is wel problemen. Zo simpel is het. Daar hou ik me consequent aan als ik de grond koop voor de CoolTower, beseffend dat het jaren gaat duren om op die plek een 150 meter hoge woontoren te realiseren. Wat me bij dat soort ontwikkelingen steekt is dat een toekomstvisie ontbreekt. Er wordt vooral naar de korte termijn gekeken, naar wat vandaag, hooguit morgen nodig en belangrijk is. **De Kop van Zuid is een goed voorbeeld: een prachtige ontwikkeling, maar er is nauwelijks gekeken naar het gebied erachter dat daarna aan de beurt zou zijn.**

#### **DE CRISIS GOOIDE ROET IN HET ETEN TOCH?**

'Nee, je kunt de crisis niet overal de schuld van geven. Die oogkleppen waar ik het over heb zie je niet alleen in het vastgoed maar in de hele economie. Er wordt vooral gekeken naar de meetbare winst op de korte termijn. Kijk naar Fokker, de KLM en DAF. De impact van die bedrijven was enorm, niet alleen op de economie maar ook op de samenleving, maar toch is de stekker uit getrokken. Omdat een visie op de langere termijn ontbrak. Zelf probeer ik wel minstens vijf jaar vooruit te kijken bij alles wat ik doe. Over tien

jaar is het autobezit misschien wel gehalveerd, dus ik ga geen enorme parkeergarages meer realiseren onder mijn woontorens.'

#### **WAT ZIJN JE STERKSTE ONDERNEMERSEIGENSCHAPPEN?**

'Die heb ik niet. Ik kan niets, maar in dat 'niets' ben ik wel heel goed.'

#### **NU EVEN SERIEUS...**

'Ik ben serieus. Ik vind het in de eerste plaats leuk wat ik doe, dan komt de rest vanzelf. Echt! Vanmorgen stond ik nog met de aannemer in een te renoveren appartement met een stoepkrijtje allemaal lijnen op de vloer te trekken, om samen tot een nieuwe plattegrond te komen. Als ik dat plezier, die drive kwijtraak, stop ik meteen. Misschien word ik dan wel warme bakker, dat lijkt me ook een leuk beroep. Dat je er heel vroeg je bed voor uit moet vind ik niet erg, dat ben ik toch al gewend...'

#### **OP WELKE PROJECTEN DIE JE DE AFGELOPEN JAREN HEBT GEREALISEERD BEN JE HET MEEST TROTS?**

'Hotel Philadelphia in de Van Vollenhovenstraat, omdat dat project zo'n grote maatschappelijke meerwaarde had. En omdat we voor heel veel verrassingen kwamen te staan. Het hotel werd gerund door mensen met een verstandelijke beperking, die in de praktijk de verschillende soorten handdoeken moeilijk uit elkaar konden houden. Toen hebben we voor één tussenmaat handdoek gekozen. Dat soort dingen...'

Het HAKA-gebouw in Stadshavens was ook memorabel, omdat ik het gebouw staande een vergadering kocht, zonder het te hebben gezien, en het vervolgens op een spannende manier wist te herontwikkelen. De Witte de Withstraat mag zeker ook niet ontbreken. Vijftwintig jaar geleden wilde je er niet dood gevonden worden, al was de kans daarop destijds niet ondenkbaar, tegenwoordig is het een van de beste horecastraten van Rotterdam. Misschien wel van Nederland. Ik ben er trots op dat ik een van degenen ben die aan de basis heeft gestaan van dat succes. De Industrieweg idem dito. Toen ik daar anderhalf jaar geleden een gebouw aankocht, was het er een enorme bende. Het lekte, tochtte en stond voor zeventig procent leeg. Inmiddels zitten er 34 huurders in en heb ik een wachtlijst. Wat ik heb gedaan? Het gebouw gerenoveerd. Zorgen dat het dak niet meer lekt en dat alles weer schoon, heel, veilig en comfortabel is. En ook belangrijk: naar de huurders luisteren. Zorgen dat ze krijgen waarvoor ze betalen en liefst nog wat meer. Als ik nu een rondje loop door dat gebouw kost het me uren, omdat ik overal binnen wordt gevraagd voor een praatje en een kop koffie. Daar doe ik het voor. Daar krijg ik nou echt energie van.'

#### **CV**

##### **Naam**

Jan Ultee (46)

##### **Functie**

CEO U Vastgoed (sinds 1994)

##### **Vorige functie**

eigenaar kunstverhuurbedrijf

##### **Opleiding**

Rotterdams Lyceum

##### **Thuisfront**

getrouwd, drie kinderen

Woonplaats: Bergen

–

##### **Welke stad blijft je verrassen en waarom?**

'New York. Die stad blijft me inspireren.

We kunnen veel leren van hoe ze daar met inbrijlocaties omgaan.'

–

##### **Welke vastgoedlocatie heeft in 2016 indruk op je gemaakt en waarom?**

'De Kop van Zuid.

Of beter gezegd: de finishing touch van die gebiedsontwikkeling die in 2016 in gang is gezet.'

–

##### **Voor wie of wat heb je bewondering?**

'Bewondering is een groot woord, maar ik vind het knap wat Luc Smits van LSI en Coen van Oostrom van OVG hebben gepresteerd.'

–

##### **Wat is je favoriete vakantieland?**

'Canada.'



**IN TIJDEN VAN KRAPTE WORDEN MENSEN SCHERPER. ZONDER KRAPTE IS DE SCHERPTE DIRECT WEG**

