

Al jarenlang heeft Nederland het hoogste gemiddelde aantal inwoners per vierkante kilometer. In de komende jaren zal daar geen verandering in komen. Sterker nog, in ons land moet nog ontzettend veel worden gebouwd, om aan al die inwoners plaats te bieden. En naast wonen, moeten deze mensen ook werken, recreëren, dus kunnen leven. Projectontwikkelaar René Kroes, directeur van 03 projectontwikkeling, durft de stelling aan dat Nederland het Hong Kong van Europa wordt.

Tekst: Henk Pöker
Fotografie: Gerrit Boer

Nederland wordt het Hong Kong van Europa

“Sleden zullen in ons land steeds meer naar elkaar toegroeien en uiteindelijk aan elkaar komen te liggen.” Kortom, projectontwikkelaars gaan een interessante tijd tegenmoet. Het is van belang om zo goed mogelijk met de bestaande ruimte om te gaan. Bij 03 projectontwikkeling doen ze niet anders, zou je bijna kunnen zeggen. Hoewel, het in Zwolle gerealiseerde project G-kracht ligt in industrieterrein Marslandend G. Daar wordt maximaal gebruik gemaakt van beschikbare grond voor de vestiging van bedrijven. De verkoop van de 35 koopunits is begin november gestart en die verkoop verloopt voorspoedig. Maar naast het realiseren van dit nieuwbouwproject houdt 03 projectontwikkeling zich tevens bezig met stedelijke inbreidingen. “Dat kost veel meer energie dan het realiseren van een nieuw project, maar het is prachtig om te doen”, zegt René Kroes. Dat is mooi, maar wat zijn inbreidingen eigenlijk? Kroes: “Vrij kopen bijvoorbeeld oude loodsen op of oude fabrieken en herontwikkelen het terrein voor woningbouw of iets anders. Datzelfde doen we met weilanden of panden die gesloopt kunnen worden. Alleen al in de stad Zwolle zijn er behoorlijk wat van dit soort locaties. En eindelijk gezegd valt het niet altijd mee om aan dergelijke terreinen een nieuwe bestemming te geven.”

Waarom Kroes wil aangeven dat de weg naar nieuwbouw vaak lang is. “Je hebt te maken met de huidige eigenaar, wil hij verkopen of niet? De gemeente wil mededelen en moet toestemming geven. Vaak moet het bestemmingsplan gewijzigd worden, je krijgt met een wirwar van regels en procedu-

res te maken. Kortom, dit zijn meestal moeilijke projecten. Maar als zo'n nieuw project er uiteindelijk slaat, dan geeft dat ook een enorme voldoening.”

Sterke partij

En daar spreekt de liefde voor het vak. Al vanaf zijn studie HTS bouwkunde wist René Kroes zeker dat hij de projectontwikkeling in wilde. “Samen met een collega had ik destijds al een klein bouwkundig adviesbureau.” Na enkele werkgevers te hebben gehad, kwam Kroes in contact met Willem van den Haven van Bouwbedrijf De Gilden in Kampen. “Hij sprak met



mij over het ontwikkelen van vastgoed en vroeg of ik daar belangstelling voor had. Ik hoefde er inderdaad niet lang over na te denken.” Kroes ging een samenwerking aan met De Gilden, waarna in mei van dit jaar de oprichting van 03 projectontwikkeling volgde. “Projecten ontwikkelen is leuk, maar je begint niets zonder een sterke partij achter je en dat is Bouwbedrijf De Gilden”, legt Kroes uit. Het project G-kracht in Zwolle is een voorbeeld van de samenwerking tussen 03 projectontwikkeling en De Gilden. “In G-kracht is een klein bouwkundig adviesbureau.” Na enkele werkgevers ruimte voor met name startende ondernemers. In Zwolle hadden zij niet zoveel mogelijkheden, maar met 35 kooppartijen in G-kracht kunnen ze eerst weer vooruit.”

03 projectontwikkeling begon onder een minder gunstig gesternie. Immers, de economie zakte in, maar het weerbeeld Kroes er niet van voor zichzelf te beginnen. “Er is mij al vaker de vraag gesteld of ik de tijd nu wel of niet mee heb. Ik weet het niet. Feit is wel dat als ik het nu red, dat het straks helemaal goed gaat. Zoals de kaarten nu liggen, heb ik daar vertrouwen in.” G-kracht is natuurlijk het meest in het oog springende project van dit moment, maar 03 projectontwikkeling is ook bezig in IJsselmeiden, Kaalte en Apeldoorn, om maar eens wat te noemen. “Dat zijn geen immense projecten, maar daar richten wij ons ook niet op”, zegt Kroes. “Ons doel is bepaalde projecten te genereren en daar leuke dingen mee doen. En daarnaast ligt voor mij in het zelfstandig ondernemerschap een geweldige uitdaging. Het is het beste wat ik tot nu toe heb kunnen doen. Het is toch een andere beleving wanneer je voor jezelf bezig bent.”

Bepaalde sfeer

En die beleving wil René Kroes ook in 'zijn' projecten terugvinden. “Ik vind vastgoed mooi. Je maakt iets, creëert iets dat er over tientallen jaren nog staat. Er hangt vaak een bepaalde sfeer om een gebouw, dat vind ik prettig. Ik vind het prachtig om daarin actief te zijn. Als projectontwikkelaar moet je uiteraard veel weten. Je moet een type Sherlock Holmes zijn. Je moet op de hoogte zijn van allerlei ontwikkelingen in een bepaalde stad. Weten wat er speelt, wat er leeft. Dat betekent veel praten en zorgen dat je relaties hebt. Want dan hoor je het meeste. En uiteraard moeten projecten je op een gegeven moment ook gegund worden. Het G-kracht project is daar een voorbeeld van en voor mijn bedrijf ideaal om mee te kunnen starten. Maar in feite is dat project voor mij nu alweer afgerond, hoewel de verkoop niet is begonnen. Ik ben inmiddels met heel veel andere dingen bezig.”

Poort naar het Noorden

Met de activiteiten die 03 projectontwikkeling met name in Zwolle ontplooid, zit René Kroes wel goed. “Zwolle is de stad van de toekomst, het is de Poort naar het Noorden. In het centrum gaat nog heel veel vernieuwd worden, maar ook daar omhelen staat er veel te gebeuren. Er zijn weliswaar veel grote projectontwikkelaars in om de stad actief, maar als 03 projectontwikkeling de krumsels kan meepikken, dan ben ik tevreden. Ja, tot nu toe lukt dat goed. Zoals gezegd spelen relaties daarbij een belangrijke rol.” En Kroes kan zeggen dat hij zich veelvuldig begeeft in het Zwolse. Zo is hij al jaren lid van de Businessclub van FC Zwolle, zit hij bij Jong Management en VNO NCW, zit hij in het bestuur van de Stichting Topsportbeleid Zwolle en is hij voorzitter van de commerciële commissie van deze laatste club. “Het leuke is dat ik zo langzamerhand een nieuwe generatie zie opkomen. Mensen van mijn leeftijd, die ik vaak ook nog van mijn studie ken. Dat maakt het hardstikke leuk.”

Zoals gezegd groeit de bevolking van Nederland nog steeds en dit zal voorlopig nog zo blijven. “Dus blijft er gebouwd worden”, zegt Kroes. “Sterker nog, ik voorspel dat Nederland het Hong Kong van Europa wordt. Als we bijvoorbeeld ruim honderd jaar vooruit zouden kunnen kijken, dan geloof ik dat Nederland grotendeels is volgebouwd en dat de grond in ons land ontzettend duur is. Nederland groeit aan elkaar, dat zie je nu al een beetje in de Randstad gebeuren. Grond wordt een schaars goed in ons land. Maar al met al vind ik het meegaan interessant wat er in Nederland gaande is.”

Kroes is trots op wat er in ons land wordt gepresteerd. “We hebben alles in eigen huis, een schitterend vliegveld, een grote haven, redelijke infrastructuur. Er is hier de afgelopen jaren zoveel gerealiseerd, dat is schitterend. Dat maakt vastgoed ook zo spannend. Het is toch prachtig wanneer je door een grote stad rijdt en kunt zeggen dat jij dat gerealiseerd hebt. Ik kan mij niets mooiers voorstellen. Dat is waar 03 projectontwikkeling graag aan mee wil werken.”

De naam 03 projectontwikkeling is niet zomaar gekozen. We leven tenslotte in het jaar 2003. “En”, geeft Kroes aan, “bijna alle bedrijfsnamen in Nederland hebben op de een of andere manier met de voor of achternaam van iemand te maken. In overleg met grafisch ontwerper Maake van Keimpema, leek het mij dynamisch om de bedrijfsnaam met een paar cijfers weer te geven. Dat is leuker dan alleen een voor- of achternaam te gebruiken. Laat mij dan maar voor iets anders kiezen. Ja, ik heb wel wat met die 3.”