

## **03 debuteert met G-kracht**

van een onzer verslaggevers

**ZWOLLE** - Hij heeft 'iets' met het cijfer 3. En ook met de letter G. Hattemer René Kroes (32), debutant in de wereld van projectontwikkelaars, realiseert momenteel op de Marslanden G het bedrijfsverzamelgebouw G-kracht. Met 35 koopunits is sprake van een opmerkelijk project. Eerst die G. Het is meer dan alleen de aanduiding van het deel van bedrijventerrein de Marslanden, waarop tussen Nipkow- en Popovstraat intussen met de bouw is begonnen. 'G-kracht staat ook een beetje voor aantrekkingskracht, het straalt iets uit van sterk en traditioneel'. Dat laatste slaat dan op het gebruik van bouwmaterialen, wat lage onderhoudslasten garandeert. Daarbij komt dat met een klein beetje fantasie in het gebouw ook nog de letter G valt te herkennen. Dan die 03 als naam voor Kroes' bedrijf. 'Ik ben voor mezelf begonnen in 2003. Iets in cijfers uitdrukken heeft wel iets dynamisch. En dit is baan nummer drie voor mij.' Na de HTS-opleiding(bouwkunde) en een vervolgopleiding begon Kroes als bouwkundig adviseur bij een adviesbureau van NS, gevolgd door een leidingsgevende functie bij Strukton. Een ontmoeting met de Kamper ondernemer Willem van der Haven bracht hem in de richting van het vastgoed. 'Van hem heb ik de mogelijkheid gekregen een eigen bedrijf op te zetten', meldt de jonge ondernemer, waarna hij duidt op de nauwe band die er is met bouwbedrijf De Gilden van Van der Haven. 'Je moet naar de banken toe voor de financiering. Die hanteren risicoprofielen. En starter én projectontwikkelaar, dan is het altijd moeilijk.'

### **ZZP'ERS**

Natuurlijk gelooft Kroes in zijn eerste project, waarbij hij vooral mikt ook op de zzp'ers: zelfstandigen zonder personeel. 'In Zwolle zijn weinig mogelijkheden voor dat type bedrijf om iets te kopen in een bedrijfsverzamelgebouw', weet Kroes. 'Het zijn altijd direct grote hallen en daar is de markt op dit moment niet naar.' Als voorbeelden van zijn doelgroep noemt hij de schilder, de stukadoor en het klussenbedrijf. 'Ze zijn in hun garage begonnen en deden dat in de economische hoogtijdagen. De beteren hebben het gered en zijn doorgegroeid. Ze lopen nu tegen ruimtegebrek aan. Dit is het moment voor ze om zo'n unit te kopen.' G-kracht heeft units in de aanbidding van circa 150 tot 400 meter. Van de kleinste afmeting zijn er met negentien de meeste en ze kosten nog net geen tachtig mille. 'Een investering waar overheen te stappen valt voor een ondernemer die iets wil opbouwen.' Het type ondernemer waar hij op mikt heeft graag iets van zichzelf, denkt Kroes. 'Op een manier dat ze het kunnen opbrengen is in steen investeren altijd goed gebleken.'

### **SPORT**

De man die de komende jaren naam probeert te maken in de wereld van de projectontwikkeling geniet die bekendheid al in de wielerved. Jarenlang was Kroes actief - en niet zonder succes - als amateurrenner. De sport blijft hij trouw. Niet alleen probeert de ondernemer in conditie te blijven door twee keer per week op de racefiets te stappen, voorts is hij actief als voorzitter van de sponsorcommissie bestuursleden van Stichting Topsport Zwolle, de organisatie die Landstede Basketbal en Volleybal operationeel houdt.

Terug naar G-kracht. De units worden december dit jaar casco opgeleverd. Op de begane grond een halletje met bedrijfsdeur, geschikt voor stalling en opslag, erboven ruimte voor een kantoor. Aan de zijde van de Nipkowstraat heeft het complex nog een extra derde laag. 'Er is vooral naar functionaliteit gekeken. Een strak ontwerp, met de mogelijkheid pal voor de deur te parkeren.'

De eerste kopers hebben zich al gemeld. Van tien units staat wat Kroes betreft de eigenaar vast. 'Met daarnaast nog een aantal opties is dat helemaal volgens de prognose.'

### **RISICO**

03 projectontwikkeling heeft wat kantoor betreft onderdak bij De Gilden in Kampen en Kroes is intussen voor honderd procent van zijn tijd projectontwikkelaar. 'Als eerste project is G-kracht direct al vrij groot', realiseert Kroes zich, die zich geen zorgen maakt over het risico. 'Dit is gewoon goed. Tussen nu en drie jaar zijn alle units verkocht', is zijn verwachting.

Nu het aan de man brengen van G-kracht bij bedrijfsmakelaar Van der Worp is ondergebracht, stoomt Kroes op naar volgende projecten. In Raalte heeft hij een hectare grond op een bedrijventerrein beschikbaar, en in Apeldoorn (woningbouw) en IJsselmuiden (bedrijfsterrein) heeft de startende projectontwikkelaar percelen - zoals dat zo mooi in de vaktaal heet - 'onder controle'. 'We zijn nu bezig voor die locaties plannen te ontwikkelen.'