

De droom die Pro6 Vastgoed heet

Marco Kramer en Bas Verlaan

Marco Kramer en Bas Verlaan: in tien jaar tijd van niets naar heel veel

Het verhaal van Marco Kramer en Bas Verlaan leest als een avonturenboek. Al in hoofdstuk 1 wordt het spannend, want dat begint met ontslag nemen zonder noemenswaardige buffer en een bedrijf beginnen dat 'de lange adem' als kenmerk heeft. Immers, een woningbouwontwikkeling is niet van de ene op de andere dag gerealiseerd, daar gaan vaak jaren overheen. "Maar we moesten ons geluk nastreven en dat vonden we niet in een loondienstverband."

En dus werd in 2011 Pro6 Vastgoed opgericht. De '6' staat voor het aantal fases in een ontwikkelproces. Inmiddels zijn ze 10 jaar verder. De onderneming van Marco en Bas bestaat nu uit 7 mensen: "Naast ons zijn dat 2 ontwikkelaars, 2 technisch ontwerpers en een administratieve topper." Onlangs verhuisden zij naar een nieuwe locatie in de binnenstad van Alkmaar. Aan Laar 88 werken zij in een huiskamerachtige setting, waarin flexibel werken en inspiratie centraal staan. Bas studeerde bouwmanagement en vastgoed, is de ontwikkelaar en 'rekenaar' van de 2 en verantwoordelijk voor de acquisitie. Marco studeerde hetzelfde, maar aansluitend ook architectuur. Hij is de architect en de 'tekenaar'. Ze hebben derhalve hun eigen specialisatie waardoor zij elkaar als kapiteins niet in de weg zitten. "We praten veel, zijn vergevingsgezind en versterken elkaar."

Jullie startten Pro6 Vastgoed midden in de bankencrisis, ook wel de bouwcrisis genoemd.

Bas: "Voordat we ons bedrijf oprichtten, deden we mee aan een tender in Alkmaar. We maakten een plan om van een monumentaal kantoor een kleinschalig hotel met horeca te maken. Hoewel we niet wonnen, leek het winnende plan in veel opzichten op dat van ons. Dat schepte vertrouwen. Bovendien hadden we ons vizier gericht op een locatie in de Alkmaarse Baanstraat,

waar we een plan voor hadden. Het ging om de realisatie van 8 appartement boven winkels, 12 nieuwbouwappartementen en 2 stadswoningen. Hoewel de timing misschien niet ideaal was, besloten we er toch voor te gaan."

Marco: "Het ging om starterwoningen van anderhalve ton per stuk. Wij dachten, als het product klopt en de binnenstedelijke plek juist is, kunnen we die woningen ook in een crisis verkopen. Dat lukte uiteindelijk goed, maar het project had veel voeten in de aarde."

Dat project had een looptijd. Hoe verdienen jullie ondertussen de kost? En hoe werd dit project gefinancierd?

Marco: "Bas deed ondertussen werk als bouwconsultant en ik deed voor andere partijen ontwerpwerkzaamheden. Dat leverde een klein basissalaris op, waarmee we die begintijd doorkwamen."

Bas: "We komen niet uit vermogende families en bij de bank hoefden we niet aan te kloppen. Dus gingen we op zoek naar een andere financier voor de Baanstraat. Door erover te praten, gingen er deuren open. Zo kwamen we in contact met Peter Veldman, die net daarvoor zijn autobedrijf had verkocht. Het was een win-winsituatie. Wij ontwikkelden, hij investeerde en nam uiteindelijk diverse verhuurwoningen als belegging over."

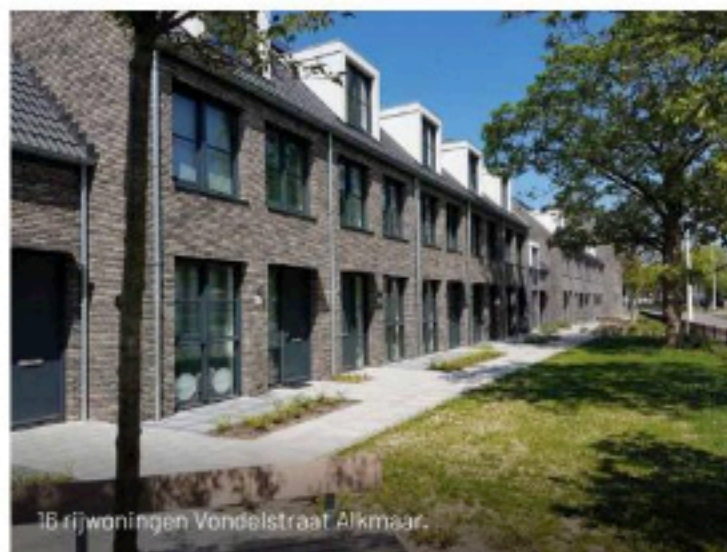
Hoe verliep jullie eerste project?

Bas: "We hebben ontzettend veel van dat project geleerd. Het was een ingewikkeld binnenstedelijk plan. Het duurde even voordat er draagvlak was in de buurt. In mei 2012 stond het sein op groen en konden we op zoek naar een aannemer. We hadden berekend dat we een ton konden overhouden, maar toen de prijzen van de aannemers binnenkwamen, ging dat de richting op van twee ton verlies. Met De Geus Bouw gingen we het gesprek aan. Met deze partij keken wij waar concessies konden worden gedaan zonder al te veel van het concept af te wijken. De Geus heeft ons toen enorm geholpen en we kwamen eruit. Echter, toen bleek het nog te slopen gebouw vol asbest te zitten en was er archeologisch onderzoek noodzakelijk, wat extra kosten en oponthoud met zich meenam. Als klap op de vuurpijl bleek de kavel minder groot dan het kadaster aangaf."

Marco: "Wat tegen kon zitten, zat tegen. Een universitaire master kan je niet leren wat wij met



Herontwikkeling Emmakwartier Alkmaar.



16 rijwoningen Vondelstraat Alkmaar.

dit project leerden. Het voordeel was dat wij in één klap leerden wat binnenstedelijk ontwikkelen inhoudt, wat de risico's zijn en hoe je daarop kunt anticiperen. Uiteindelijk was het project in 2013 gereed en kregen we financieel gezien wat lucht. Met dit project wonnen we gelijk de Alkmaarse Puienprijs, dus we stonden gelijk op de kaart."

Regeren is vooruitzien. Waren jullie ondertussen al met een nieuw project bezig?

Bas: "Gedurende het project Baanstraat/Ritsevoort werden we zichtbaar. We werden ineens zelf gebeld in plaats van dat wij anderen moesten enthousiasmeren. Zo konden we een pand aan de Metiusgracht aankopen en er drie appartementen realiseren."

Marco: "Soms hadden we ook geluk. De gemeente Haarlem verkocht via een veiling drie panden aan de Westergracht, waar wij 8 startersappartementen wilden realiseren. De bidders moesten een gesloten envelop inleveren. Ons bod bleek het hoogst: in totaal boden we 600

euro meer dan de nummer twee." Hierna ging de sneeuwbal rollen. Prestigieus was de transformatie van de Rijksmonumenten aan de Sint Laurensstraat in Alkmaar, waar in 2015 26 loft-appartementen en 2 commerciële ruimtes werden opgeleverd. Ondanks de crisis verliep ook de verkoop van dit project goed. Alleen de grote appartementen hadden wat meer aandacht nodig. De uitdaging zat hem in het realiseren van appartementen zonder de robuuste bouwstructuur aan te passen. Het zestigerjarenklooster in het Emma Kwartier volgde. Dat terrein werd herontwikkeld tot 26 luxe herenhuizen. "De locatie ligt in een bestaande woonwijk en we hebben hier ervaren hoe belangrijk een zorgvuldig draagvlakproces is. Voor de laatste fase belandden we helaas bij de rechtbank omdat we er met enkele omwonenden gewoon niet uitkwamen. Het is de afgelopen 10 jaar gelukkig het enige project geweest waarmee we de rechtbank haalden." Meer projecten volgden.



20 appartementen en 2 stadswoningen Baanstraat Alkmaar



20 appartementen voormalige bloedbank Alkmaar



Herontwikkeling bankgebouw in centrum van Lisse naar 20 appartementen.



Herontwikkeling stadsbioscoop Harmonie Alkmaar

Waren jullie op dat moment nog steeds afhankelijk van private investeerders?

Bas: "Tot 2019 wel, daarna werden we door de Rabobank uitgenodigd voor een financieringsgesprek. Het ging om een project van 6000 vierkante meter in het centrum van Zoetermeer en met de financiering waren enkele miljoenen gemoeid. Het betrof de transformatie van een kantorencomplex tot 68 appartementen."

'Een universitaire master kan je niet leren wat wij met ons eerste project leerden'

Marco: "Het was een project dat met haast chirurgische precisie werd benaderd, zowel in technische als juridische zin. De kantoren waren gelegen boven winkels. We kochten het van een beursgenoteerd bedrijf, dat enkel zaken deed met Zuidas-advocaten. Wij waren gewend te werken met koopovereenkomsten van 30 pagina's, maar nu kregen we gemiddeld 300 pagina's voorgelegd. Maar we kwamen eruit. Na de ontwikkeling van de appartementen in 2020 verkochten we die turn key aan Van der Vorm Vastgoed. Voor de fundatie van ons bedrijf was dit project enorm belangrijk, want sindsdien kunnen we met eigen geld investeren in projecten."

Vieren jullie je successen?

Bas: "Jazeker, we nemen onze medewerkers regelmatig mee uit eten, drinken borrels op de goede afloop of belangrijke tussentijdse successen in het proces. Ons nieuwe kantoor nodigt extra uit tot het vieren van gezamenlijke successen."

Marco: "Misschien is het grootste succes wel dat we het vertrouwen hebben van gemeentes, die zien dat we efficiënt en professioneel ontwikkelen en ontwerpen, alles doen om de kwaliteit te waarborgen en altijd eerst naar de omgeving kijken, zodat de woningen in het gebied passen. Een vreemde eend bouwen wij niet. Daarnaast herkennen mensen tegenwoordig onze signature en dat is gaaf om te ervaren."

Wat is de situatie nu en hoe ziet jullie stip aan de horizon eruit?

Bas: "Op dit moment hebben we 350 woningen in ontwikkeling. Dat wil zeggen, locaties waar we eigenaar van zijn of waarvoor harde koopaktes liggen. Deze woningen bevinden zich in Noord- en Zuid-Holland. In Heerhugowaard werken we aan de 2 grootste ontwikkelprojecten: een woonwijk met 80 woningen en in het stationsgebied komen 137 appartementen."

Marco: "Uiteindelijk willen we toewerken naar standaard 1000 woningen in ontwikkeling. Ons streven is om dit binnen 3 jaar te realiseren."

Bas: "Maar het belangrijkste is dat we het gevoel hebben onze droom te realiseren. We doen wat we het allerleukste vinden. Daarnaast hebben wij het gevoel aan het begin te staan van wat we allemaal nog kunnen bereiken." Marco: "En dat hadden we 10 jaar terug niet kunnen bedenken." ◀

PRO6 VASTGOED

Laat 88

1811 EK Alkmaar

info@pro6vastgoed.nl

www.pro6vastgoed.nl