

‘SCHERP AAN DE WIND VAREN VRAAGT OM ACTUEEL INZICHT’

‘Voor vastgoedbeleggers is optimale toegang tot kapitaal cruciaal. Zeker nu! Wij kunnen dit realiseren op basis van inzicht en ervaring.’ Die overtuiging vormt de basis onder het bedrijf van **Krijn Kleemans**. Met Will B. Frank verbetert hij de toegang tot kapitaal voor commercieel vastgoedbeleggers en ontwikkelaars.

Toegang tot kapitaal is niet alleen een kwestie van een financieringsaanvraag bij een bank in de pijplijn gooien, stelt **Krijn Kleemans**. Dat kan iedereen. Maar om een optimale financiering te realiseren (en continueren) is meer nodig. En daarvoor heeft deze bevlogen ondernemer de juiste bagage in huis. **Kleemans** is namelijk thuis in meerdere werelden. Hij studeerde rechten en finance en deed als relatiemanager en risicoanalist bij FGH bank in Amsterdam ervaring op met de commerciële en risicomatige aspecten. Een jurist met verstand van finance die alle (alternatieve) vastgoedfinanciers kent en de taal van financier en vastgoedbelegger spreekt. Een zeldzame combinatie. Dat maakt hem een waardevolle gesprekspartner voor professionals aan beide kanten van de tafel: zowel die van financiers als van vastgoedbeleggers.

WAT IS IN JOUW OPTIEK DE SLEUTEL VOOR EEN SUCCESVOLLE FINANCIERING?

‘Inzicht en gevoel voor timing! Vroeger had je als ondernemer één bank die jou kende en alles voor je regelde. Tegenwoordig is het bankenlandschap versnipperd en heeft een ondernemer meerdere financiers nodig. Dat vraagt om actief leningbeheer en daar helpen wij mee. Wij beginnen altijd met het gedetailleerd in kaart brengen van de leningportefeuille en de timing van de financieringsbehoefte(n). Vervolgens hebben wij toegang tot vrijwel alle vastgoedfinanciers en relevante investeerders in Nederland. Wij kennen hun risicobereidheid, doorlooptijd en informatiebehoefte. Ons inzicht in de klant, de financieringsmarkt en ons gevoel voor timing zijn de sleutel tot succes.’

WELKE SPECIFIEKE TOOLS GEBRUIK JIJ OM DE TOEGANG TOT KAPITAAL TE OPTIMALISEREN?

‘We ontwikkelen momenteel een ‘zoekmachine’. Hiermee kan je snel achterhalen welke vastgoedfinanciers aan jouw financieringsbehoefte kunnen voldoen. Weten waar je moet zijn mag in mijn optiek geen geld kosten. Daarom is de ‘zoekmachine’ gratis. Maar ‘the devil is in

the detail’. Actueel inzicht, actief leningbeheer en een degelijke analyse zijn ook belangrijk. Daarom zijn we ook een persoonlijke fundingportal voor onze klanten aan het ontwikkelen.’

WAT DOET DIE FUNDINGPORTAL?

‘In de fundingportal bewaren en actualiseren we cruciale informatie die financiers nodig hebben. Huurcontracten, taxatierapporten, leningovereenkomsten, jaarcijfers, klantgegevens en alle mutaties hierin. Op basis van deze informatie maken we voor onze klanten een actueel online dashboard en voeren analyses uit.

Wat dat kan opleveren bleek toen een klant moest aflossen met een forse vergoeding voor vervroegde aflossing. Uit ons dashboard bleek namelijk dat hij in dezelfde kredietgroep ook een andere lening had, waar hij zonder boete op kon aflossen. Dit wist hij niet. Het scheelde een ton. Dat was makkelijk verdienen.’

JE TREEDT OOK OP ALS SPARRINGPARTNER VOOR VASTGOEDONDERNEMERS EN (ALTERNATIEVE) FINANCIERS. WAAROM IS DAT RELEVANT?

‘Omdat het helpt om koers te bepalen. Veel bemiddelaars focussen op de verstrekking, maar het interessante stuk begint pas daarna: met het actueel houden van de informatie en actief leningbeheer. Daar zit meer toegevoegde waarde dan velen denken. Scherp aan de wind varen vraagt om actueel inzicht en accuraat handelen. Zeker nu! Wanneer expireert een lening? Kan ik herfinancieren? Moet ik variabele rentes vastklikken? Hoeveel huuruitval kan ik dragen? Is er nog ruimte? Hoe gaat mijn financier reageren? Dit soort onderwerpen vraagt om een ervaren sparringpartner als Will B. Frank.’

WAAR KOM JIJ JE BED VOOR UIT?

‘Klanten helpen met ingewikkelde vraagstukken. Het leukste is om een complexe casus zo zuiver te structureren en te presenteren dat de financiering optimaal wordt. Dat zit hem vaak in de details. Als het ingewikkeld wordt, dan word ik echt wakker.’ ■



WANNEER HAD JE DE MOED OM JE EIGEN BEDRIJF TE STARTEN?

Toen in 2017 FGH Bank ophield te bestaan.

WAT ZIJN VOOR JOU DE UNIVERSELE WAARDEN VAN ONDERNEMEN, LOS VAN WELKE CRISIS (FINANCIEEL, VIRUS, STIKSTOF ETC.) ZICH OOK VOORDOET?

Vasthouden aan je visie en doorgaan!

WELK VAK ZOU JE GEKOZEN HEBBEN ALS JE GEEN ONDERNEMER ZOU ZIJN?

Geen idee.

Psycholoog, coach, vastgoedadvocaat, vastgoedbankier?

Zoiets. **WELKE DROOM HAD JE VLAK VOORDAT JE BEGON?**

‘The Direct Funding Chain for Commercial Real Estate: Origination, Crowdsourcing, and exchange of

CRE loans and investments in the blockchain” Vooralsnog een iets te ambitieuze beginnersdroom, maar de visie staat nog steeds.

HOE BEN JE GEGROEID DE AFGELOPEN JAREN?

Door meer calorieën binnen te krijgen dan te verbranden.

AAN WELKE EIGENSCHAPPEN/VAARDIGHEDEN HEB JE BEWUST GEWERKT?

Minder denken. Meer doen.

WAT HEEFT INDRUK GEMAAKT IN JE LEVEN?

Het overlijden van mijn vader toen ik 16 was.

WELKE TEGENSLAG HEEFT JE HET MEESTE GEVORMD?

Mijn iets te ambitieuze en enthousiaste droom toen ik met Will B. Frank begon.

HOE WORD JIJ BEÏNVLOED DOOR SUCCES?

Hangt af van je definitie van succes. Succes als subjectief oordeel van anderen over de mate waarin je geslaagd bent, doet me niet zo heel veel. Succes als intrinsiek gevoel als dingen lukken zoals je ze had bedoeld of als mensen blij met je zijn, wel.

VAN WELKE BESLISSING HEB JE SPUIT?

Spijt is een nutteloze emotie.

WAT IS JE LEVENSFILOSOFIE?

‘Het gaat niet om wat je overkomt, maar om wat je ermee doet.’

WAT BETEKENT DUURZAAMHEID VOOR JOU?

Het zoeken naar de juiste balans tussen mens en natuur op

de lange termijn. WAT DOE JE ALS HET EVEN TEGENZIT?

Uithuilen, even twijfelen, fietsen, sporten, met familie en/of vrienden de hort op, feestje vieren, hard-reset en weer doorgaan.

WAT IS JOUW ULTIEME DOEL ALS ONDERNEMER?

Al het mogelijke ondernemen om mijn visie te toetsen aan de werkelijkheid.

WANNEER BEN JE SUCCESVOL?

Als ik mijn gezin en mijzelf comfortabel kan onderhouden, iets positiefs toevoeg aan mijn omgeving en mijn doel als ondernemer kan blijven nastreven. **WELK VRAAGSTUK HOUDT JE HET MEESTE BEZIG?**

Ik ben op dit moment (begin april) erg benieuwd hoe de coronacrisis zich gaat ontwikkelen.

Waar gaat het heen met het globale financiële stelsel en hoe ziet de volgende fase van onze beschaving op aarde er uit?

Gewoon, van die simpele vraagstukken. **WAT WIL JE ALS ONDERNEMER NALATEN AAN DE VOLGENDE GENERATIE?**

Direct access to capital!

WELKE ROL SPEELT LEEFTUD IN JOUW OGEN?

Jongeren zijn lekker onbevangen maar onzekerder.

Ouderen zijn vaak wat voorzichtiger maar zelfverzekerder.

Elke leeftijdsfase heeft voor- en nadelen. Als je openstaat maakt het qua beleving niet zoveel uit. **IN HET WEEKEINDE WERK IK WEL/NIET OMDAT**

Hangt helemaal af van de afweging tussen werk en gezin. Als er werk ligt dat gedaan moet worden dan doe ik dat ook in het weekend, tenzij het binnen het gezin niet te organiseren is.

OVER WELKE INVESTERING HEB JE LANG NAGEDACHT / DENK JE LANG NA?

Een verhuur-appartement in Amsterdam kopen als belegging. Voor anderen wist ik het wel, maar toen het voor mezelf was moest ik er ineens heel lang over denken.

DIGITAAL VERGADEREN: WAAROM WEL/NIET?

Door de lock-down heb ik gemerkt dat ik echte borrels en bitterballen veel

beter vind dan de digitale.

WELKE OBSTAKEL GA JE IN Q3/Q4 NEMEN?

Geen idee. De obstakels die dan op mijn pad komen. Eerst “zoekmachine” en “fundingportal” afronden en dan komen er vanzelf nieuwe obstakels die ik mag nemen.

WAAR HEB JE ONTZZETTEND HARD OM MOETEN LACHEN?

Mijn dochters van 9 en 11 als ze mij voor gek zetten en pakken op mijn tekortkomingen. Hilarisch!!

WAT WAS JE BESTE ZAKENLUNCH?

Gaat voor mij meestal meer om de sfeer van het moment en het gezelschap dan de locatie en het eten. Al helpen die laatste twee wel heel erg.

WAT WAS HET BESTE FEEST DAT JE ZELF HEBT GEGEVEN?

Mijn eindexamenfeest en het afstudeerfeest dat mijn toenmalige vriendin en huidige echtgenote als verrassing heeft georganiseerd (na mijn iets te uitgebreide rechtenstudie...).

WAT IS JE EXIT MOMENT?

Mijn uitvaart.