



DE NAAM **FRESCH REAL ESTATE** IS ONTLEEND AAN DE EERSTE DRIE LETTERS VAN DE ACHTERNAMEN VAN **RUBEN FREUDENTHAL** EN **GUIDO SCHMITT**.

OOK IN ANDERE OPZICHTEN BLIJKEN DE TWEE PARTNERS VAN DE BOUWENDE ONTWIKKELAAR ELKAAR UITSTEKEND AAN TE VULLEN, MET EEN SNELLE GROEI EN EEN IMPOSANT TRACK-RECORD ALS RESULTAAT.



# ‘OP HET GEBIED VAN LIGHT INDUSTRIAL HEBBEN WE ENKELE SUCCESVOLLE CONCEPTEN ONTWIKKELD, DIE WE MOMENTEEL UITROLLEN OVER NEDERLAND’

**SYNERGIE** Schmitt: ‘Toen we elkaar in 2015 tegen het lijf liepen, beschikten Ruben en ik al over veel kennis en ervaring op het gebied van vastgoedontwikkeling. Bij hem lag de focus op woningbouw en dan met name de fiscale en financiële aspecten ervan, ik had een commerciële en bouwkundige achtergrond en vooral veel verstand van bedrijfs-onroerend-goed (BOG). Het klikte meteen. Op het moment dat we besloten onze krachten te bundelen, kwam alles wat we daarvoor gedelegeerd voor anderen hadden gedaan, samen in FRESCH Real Estate.’

Freudenthal: ‘Voor ik Guido ontmoette, had ik alleen ervaring met de opbouw van een kleine woningportefeuille en het zoeken van financiers daarvoor. Van BOG had ik geen kaas gegeten. Guido wel, maar op zijn beurt wist hij weer weinig van de woningmarkt en de fiscale & financiële aspecten van vastgoedontwikkelingen. We zagen de synergiemogelijkheden en zijn sindsdien bezig die optimaal te benutten, van meet af aan met value-add projecten in zowel woningbouw als BOG.’

**KANSEN (I)** Schmitt: ‘FRESCH REAL ESTATE creëert door te denken in mogelijkheden. Door de ogen van de ondernemer of de gebruiker. Dat is voor ons de essentie van vastgoed.’

Freudenthal: ‘Daarbij zijn we op heel veel fronten actief. Als ontwikkelende bouwer bieden we vermogende particulieren en banken de mogelijkheid om in kansrijk vastgoed te investeren. Een deel daarvan voegen we toe aan onze eigen portefeuille die we zelf beheren. Dat FRESCH Real Estate bestaat uit een klein maar slagvaardig team, is te danken aan het netwerk van goede architecten, aannemers, projectmanagers en uitvoerders dat we de afgelopen jaren hebben opgebouwd.’

Schmitt: ‘Value-add, daar zijn we goed in. De eerste jaren hebben we de heel veel vastgoed en gronden gekocht die anderen links lieten liggen omdat er iets mee aan de hand was. Bestemmingsplan-technisch, qua beheer en/of onderhoud of op fiscaal of juridisch vlak. De kansen die wij wél zagen, zijn we sindsdien aan het verzilveren. Momenteel hebben we voor circa 350 miljoen euro aan vastgoedontwikkelingen lopen, variërend van een eenvoudige dakopbouw tot gebiedsontwikkelingen met 368 appartementen en 65 herenhuizen.’

Freudenthal: ‘Bij alles wat we doen, zitten we als



Bedrijfslofts Diemen



Edisonkwartier Nieuwegein

bouwende ontwikkelaar heel nauw in het proces. Ondersteund door een klein team, vullen Guido en ik elkaar daarbij perfect aan, ook qua karakter. Ik onderhandel met de gemeente over bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst en tuig het project in financieel opzicht zo optimaal mogelijk op. Hij waakt over de stichtingskosten en onderhoudt in de ontwerpfase en tijdens de bouw de meeste contacten met respectievelijk de architect en de aannemer.’



STOCK Amsterdam

**CONCEPTEN** Schmitt: ‘Op BOG-gebied ligt de focus op light industrial. Daar hebben we ook enkele succesvolle concepten voor ontwikkeld, die we momenteel uitrollen over Nederland, zoals STOCK Nederland en Loods 1635. Onder het motto ‘industriële vormgeving met inhoud’ vallen de duurzame STOCK-bedrijfsunits op door hun bijzondere architectuur, robuuste industriële uitstraling, harmonicadeuren, grote glaspartijen en topnotch afwerking. Opslag, kantoor, werkplaats, atelier, studio, garage, workshopruimte, showroom... Het kan er allemaal, op een vloeroppervlak vanaf 250 à 275 m<sup>2</sup> verdeeld over twee verdiepingen. Op het dak bevindt zich bovendien een dakterras, waar kan worden geluncht, gebeld en gerelaxt. Alle STOCK-locaties zijn goed bereikbaar en beschikken over voldoende parkeergelegenheid. In gebieden waarbij aan de uitstraling van een bedrijfscomplex hoge eisen worden gesteld, wordt het concept vaak zeer enthousiast ontvangen. Wanneer we dan onze plannen presenteren, horen we vaak: ‘Jullie hebben het begrepen.’

Freudenthal: ‘Het STOCK-concept biedt ondernemers heel veel flexibiliteit, die ze nergens anders vinden. Dat het in een behoefte voorziet, blijkt uit de enorme diversiteit aan bedrijven die zich er vestigen.’ Schmitt: ‘Het was een duur concept om te ontwikkelen en te bouwen. Dat het ons toch is gelukt om er een businesscase van te maken, komt omdat we ook de bouw in eigen beheer hebben. Dat geldt ook voor



Loods 1635

het Loods 1635-concept, dat eveneens duurzame bedrijfsunits behelst van twee verdiepingen. De oppervlakten zijn groter dan bij STOCK Nederland, maar de luxe afwerking en flexibiliteit die we ondernemers bieden zijn net zo groot. Een derde concept zijn de Bedrijfslofts, die we onder andere in Diemen hebben gerealiseerd: het zijn lichte, duurzame en ranke bedrijfsruimten met een hoogte van 9,5 meter en een oppervlak van circa 100 m<sup>2</sup>, die ideaal zijn voor bijvoorbeeld webwinkels, opslag met luxe kantoor, logistiek, showroom of werkplaats.’ Schmitt: ‘Zelfontwikkelde woonconcepten? Nee,



RUBEN FREUDENTHAL

Waar kom je vandaan?

Utrecht

Wat houdt je bezig?

Uitdagingen en het vinden van creatieve oplossingen

Aan welk project werk je?

Financieringen en vraagstukken binnen FRESCH

Wat wil je bereiken?

Onafhankelijkheid

Wat is je visie voor de toekomst?

Toenemende complexiteit en zorgen rondom duurzaamheid

Wat wilde je vroeger later worden?

Rijk (grapje) –

Autoverzamelaar

Welke wijze les neem jij ter harte?

Niet primair te reageren, maar eerst ergens over nadenken

Van wie heb je het meeste geleerd?

Van voormalig leidinggevenden die mij de ruimte gaven om mijzelf te ontwikkelen

Ben jij altijd zeker van je zaak?

Nee

Waar kunnen ze jou voor wakker maken?

Uitdagingen

Waar ben je bang voor?

Bureaucratie

Wat/wie maakt jou boos?

Mensen met een negatieve grondhouding

Wat/wie maakt je blij?

Enthousiaste mensen

Waar moet je heel erg om lachen?

Engelse humor

Waar kun je wakker van liggen?

Van een probleem

waarvan ik de oplossing nog niet gevonden heb

Waar ben je trots op?

Ik ben trots op wat ik de afgelopen jaren bereikt heb

Wie is jouw held?

Sir William Lyons

Wat is je favoriete muziek?

Britpop van de jaren 80

Wat is je favoriete sport?

Hiken

Ben je een einzelgänger of een groepsdier?

Einzelgänger

Introvert of extravert?

Extravert

Optimist of pessimist?

Optimist

Welke eigenschap waardeer je in jouw partner?

Vrolijkheid

Guilty pleasure?

Rijden in een auto met een verbruik van 1 op 4

Welk verhaal wordt altijd over jou verteld door je beste vrienden?

Verhalen over doorzettingsvermogen en doelen bereiken

Welk jaargetijde is het fijnst?

Lente

Welk vakantieland?

Schotland

Wat zou je graag nog eens willen bezitten?

Een eigen eiland

Waar wil je vanaf?

Grijze haren

Wat heb je leren

waarden in coronatijd?

Het vermogen van mensen om weekenden anders door te brengen.

Winkelen leren zien als misbaar tijdverdrijf

Wat ga je zeker nog een keer doen?

Nog een keer naar de Noordkaap. Niet voor de eindbestemming maar om de reis ernaartoe

ZAKELIJKE TERUGBLIK 2021

Welk cijfer geef je 2021: 8

Mooiste moment: Viering van het 5-jarig bestaan van FRESCH

Beste zet: De verkoop van een bedrijfscomplex en het bewaren van ons geduld

Mooiste deal: Afronding van het project Edisonkwartier

Beste zakelijke bijeenkomst: Kick-off meeting voor het bouwproject nieuwbouw-appartementen in Nieuwegein

Opvallendste nieuws: Stroomtekorten in China treffen aluminiumfabrieken

Grootste irritatie: Het ongefundeerd weigeren van een coronavaccinatie

Leukste spontane ontmoeting: Tijdens verjaardagsvisite, 500 km bij huis vandaan, een

van mijn beste vrienden die ik drie jaar niet had gezien, treffen

Aan wie geërgerd: Niet specifiek

Beste speech: De speech van Mark Rutte over Corona vanuit het Torentje

Beste zakenboek: McDonald's - Behind the Arches van John F. Love

Het meest geleerd van: De gevolgen van de coronacrisis op de wereldeconomie

Vastgoedman van het jaar: Guido Schmitt

Vastgoedvrouw van het jaar: Ook Guido Schmitt

Talent van het jaar: Dam & Partners

Architecten (ontwerpen het houten gebouw in Amsterdam)

PERSOONLIJKE TERUGBLIK 2021

Welk cijfer geef je 2021: 8

Topserie Netflix: Ik kijk geen Netflix

Sportieve hoogtepunt: 5 dagen hiken in de Harz (Duisland)

Beste boek: Geen

Beste aankoop: I van de 5 ooit gebouwde Daimler Double Six VandenPlas

Vakantie: Drie weken thuis

Welke film maakte indruk: Walk the line – Over het leven van Johnny Cash

Leukste Diner: Diner ter ere van de start van ons bouwservice bedrijf

Beste song: Two doors cinema club – Bad Decisions

Inspirerend: Het vakwerk van mijn auto restaurateur

Afscheid: Gelukkig niet meegemaakt

Kippenviel: Goede muziek

Onverslaanbaar: Pieter Omtzigt

Hartverwarmend: Het zorgpersoneel tijdens Corona

Sportmaatje: Guido Schmitt

Zorgwekkend: Klimaatverandering

Geluk: Heb je nodig

Held van 2021: Mijn moeder

Restaurant: Restaurant Oud Sluis in Sluis

Afzien: Niks

Grootste ondeugd: Snel geïrriteerd raken wanneer het niet gaat zoals ik wil

Meest gelachen: Met mijn wandelmaatje Geert

Grootste verlies: Gelukkig nog niemand

Grootste irritatie: Mensen bij wie het glas altijd halffleeg is

Allergezondste: Hiken



## ‘ALS ONTWIKKELENDE BOUWER BIJDEN WE VERMOGENDE PARTICULIEREN EN BANKEN DE MOGELIJKHEID OM IN KANSRIJK VASTGOED TE INVESTEREN’

die hebben we niet. Die hebben vooral grotere aannemers genoeg, dus daar kunnen we ons niet genoeg mee onderscheiden. Wat niet wegneemt dat we alle woningen die we ontwikkelen een duidelijk FRESCH-keurmerk meegeven, in de vorm van een hoge kwaliteit, duurzaamheid en een aantrekkelijk woonklimaat.’

**GROEI** Schmitt: ‘Aan onze portefeuille met 500 woningen gaan we de komende jaren circa 450 woningen toevoegen. Op BOG-gebied schat ik dat het huidige oppervlak dat we in portefeuille hebben, zo’n 80.000 m², wordt uitgebreid met 40.000 à 50.000 m².’ Freudenthal: ‘Groeï is geen doel op zich. Bij iedere nieuwe locatie die we verwerven, kijken we wat de beste optie is voor de ontwikkeling: verkopen of aan onze eigen exploitatieportefeuille toevoegen. Die portefeuille levert een constante stroom aan huurinkomsten op en dat vormt de kurk waar het bedrijf op drijft. Een ontwikkelbedrijf is immers qua liquiditeitsstroom veel wisselender.’ Schmitt: ‘Het streven is een goede balans tussen de exploitatieportefeuille en de ontwikkeltak. Een voordeel daarbij is dat we aan heel veel knoppen kunnen draaien, omdat we op zoveel fronten actief zijn. Daarmee onderscheiden we ons van andere partijen in de markt en kunnen we veel synergie- & schaalvoordelen realiseren en heel snel schakelen.’

**SNELHEID** Freudenthal: ‘Als we het woningtekort in Nederland willen oplossen, moet er echt meer vaart worden gemaakt. De procedures die bij gemeenten



moeten worden doorlopen, vormen een grote bottleneck. Niet alleen bij nieuwbouw maar ook bij herontwikkelingen en transformaties.’ Schmitt: ‘Gemeenten zijn van goede wil, daar ligt het niet aan, maar ze hebben vaak simpelweg niet genoeg menskracht en capaciteit om alle vergunningprocedures binnen een redelijke termijn te doorlopen.’ Freudenthal: ‘In dat verband durf ik vraagtekens te plaatsen bij de vele inspraakmogelijkheden die er zijn. Dat is echt ‘killing’ voor de woningbouwambities. We weten allemaal dat er gebouwd moet worden, maar niemand wil iets in eigen achtertuin. Daar moeten nu eenmaal keuzes gemaakt worden.’

**KANSEN (2)** Freudenthal: ‘Met STOCK Nederland, Loods 1635 en de Bedrijfslofts hebben we drie





#### GUIDO SCHMITT

##### Waar kom je vandaan?

Ik kom uit de Commerciële BOG hoek. Ik heb al op vroege leeftijd ervaren hoe je van leegstaand/kansloos vastgoed weer kansrijk vastgoed kan maken. Met deze visie ben ik in 2009 als zelfstandig ondernemer verder gegaan en ben ook steeds beter gaan begrijpen waarom bepaalde panden op bepaalde plekken wel of niet succesvol kunnen zijn

##### Wat houdt je bezig?

Voor iedere gebruiker en locatie is een oplossing en idee te vinden. Het zoeken van de basis in een casus drijft mij iedere keer weer

##### Aan welk project werk je?

Ik ben betrokken bij alle ontwikkelingen binnen onze portefeuille. Als partner van FRESCH Real Estate ben ik dagelijks betrokken bij alle projecten van A tot Z en werken we er met

het hele team hard aan om alles tot een succes te maken

##### Wat wil je bereiken?

Samen met het hele team van FRESCH Real Estate naar een standaardisatie toewerken waarbinnen diverse concepten van ons ontwikkeld kunnen worden

##### Wat is je visie voor de toekomst?

De traditionele manier van werken zal volledig gaan veranderen.

Ondernemers zijn trots op wat ze ontwikkelen met hun bedrijf en willen dit veel meer voelen en uitstralen. Een eigen entiteit met een eigen voordeur is een guilty pleasure voor iedere ondernemer. Hij wil zelf zijn klanten kunnen ontvangen en kunnen vertellen wat hij of zij kan bieden. Hier passen wij steeds meer onze concepten op aan

##### Wat wilde je vroeger later worden?

Piloot

##### Welke wijze les neem jij ter harte?

Luister goed naar je klant en de markt

Van wie heb je het meeste geleerd?

De vastgoedmarkt zelf. We hebben in de afgelopen 10 à 15 jaar wel erg veel lering getrokken uit de markt hoe het echt wel en echt niet kan

Ben jij altijd zeker van je zaak?

Nee, absoluut niet. Zodra ik dit onzekere gevoel heb, ga ik op onderzoek uit. Net zo lang totdat ik ontdek wat er gaande is in een gebied met een bepaalde visie

Waar kunnen ze jou voor wakker maken?

Kansloze industrieterreinen en oud vastgoed

Waar ben je bang voor?

Een crisis in alle vormen

Wat/wie maakt jou boos?

Besluiteloosheid en geen visie binnen een gemeente

Wat/wie maakt je blij?

Gedreven ondernemers die door een gemeente met open armen worden ontvangen

Wat heb je vanaf?

Visieloze industrieterreinen

Wat heb je leren waarderen in coronatijd?

Rust en stilstaan

##### Waar moet je heel erg om lachen?

Ontwikkelaars die roepen dat ze zelf de markt maken en wel bepalen wat de wereld wil hebben

##### Waar kun je wakker van liggen?

Banken die niet geloven in je product

##### Waar ben je trots op?

STOCK Nederland

##### Wie is jouw held?

Steve McQueen

##### Wat is je favoriete muziek?

Andrea Bocelli

##### Wat is je favoriete sport?

Hockey

##### Ben je een einzelgänger of een groepsdier?

60% einzelgänger en 40% groepsdier

##### Introvert of extravert?

50% - 50%

##### Optimist of pessimist?

Optimist

##### Welke eigenschap waardeer je in jouw partner?

De rust & gedrevenheid en het open staan voor een idee of visie van een ander

Guilty pleasure?

Havengebouwen uit de beginjaren 1900

##### Welk verhaal wordt altijd over jou verteld door je beste vrienden?

Geen idee

##### Welk jaargetijde is het fijnst?

Zomer

##### Welk vakantieland? Italië

Wat zou je graag nog eens willen bezitten?

50.000 m<sup>2</sup> havenloodsen met veel handelsgeschiedenis erin aan het water

##### Waar wil je vanaf?

Visieloze industrieterreinen

##### Wat heb je leren waarderen in coronatijd?

Rust en stilstaan

bij datgeen je hebt opgebouwd met het hele team van FRESCH Real Estate

##### Wat ga je zeker nog een keer doen?

Heliskiën in Canada

##### ZAKELIJKE TERUGBLIK 2021

Welk cijfer geef je 2021: 8

##### Mooiste moment:

Eerste paal van STOCK Haarlem

##### Beste zet:

Bouwkundige mensen aannemen

##### Mooiste deal:

Geen voorkeur, iedere deal heeft een basis, hoe groot of klein hij ook is

##### Beste zakelijke bijeenkomst:

Met een klein gezelschap iets leuks doen vanuit FRESCH Real Estate

##### Opvallendste nieuws:

De ellende binnen de politiek en de goede cijfers van ondernemend Nederland. Misschien ging alles wel erg makkelijk vroeger

##### Grootste irritatie:

Besluiteloosheid

##### Leukste spontane ontmoeting:

Bij een aanrijding in Oostenrijk een ontwikkelaar leren kennen uit Oost-Duitsland

##### Beste zakenboek:

The Big Short van Michael Lewis, nog niet uitgelezen

##### Het meest geleerd van:

Mensen om ons heen

##### Vastgoedman/vrouw van het jaar:

Geen voorkeur maar mensen met een specifieke visie waardeer ik heel erg

##### PERSOONLIJKE TERUGBLIK 2021

Welk cijfer geef je 2021: 8

##### Sportieve hoogtepunt:

Zandvoort FI Max Verstappen, super voor de Nederlandse autosport

##### Vakantie:

Met de boot door eigen land

##### Welke film maakte indruk:

Docu over Michael Schumacher, hoe de wereld toch echt 1000% kan veranderen

##### Leukste Diner:

Geen voorkeur, maar met mijn gezin waar met mijn kinderen heerlijk over het strand kunnen rennen

##### Beste song:

Andrea Bocelli met Ed Sheeran

##### Inspirend:

Tazio Nuvolari

##### Kippenvol:

Een VI2 uit de jaren 60 - 70

##### Geluk:

Met mijn vrouw en kinderen samen zijn

##### Restaurant:

Een klein Italiaans restaurantje waar de ondernemer door mijn visie ervoor is gegaan. Tot op de dag van vandaag is hij mij daar dankbaar voor, terwijl hij het toch echt zelf heeft gedaan

##### Afzien:

150 km fietsen in Limburg

##### Grootste ondeugd:

Geïrriteerd raken

##### Meest gelachen:

Met mijn compagnon bij een van onze meest favoriete auto ondernemers

##### Grootste irritatie:

Stress

##### Allergezondste:

Stoppen met alcohol



## ‘WE CREËREN DOOR TE DENKEN IN MOGELIJKHEDEN. DOOR DE OGEN VAN DE ONDERNEMER OF DE GEBRUIKER. DÁT IS VOOR ONS DE ESSENTIE VAN VASTGOED’

fantastische BOG-concepten, die we de komende jaren verder gaan uitrollen. We hebben daarvoor al de nodige grondposities verworven, maar zijn ook op zoek naar nieuwe. Daarbij zijn we wel kritisch: onze concepten lenen zich alleen voor goed bereikbare locaties op dynamische bedrijventerreinen, als het even kan aanschurkend tegen woonwijken.’ Schmitt: ‘Belangrijk in dat verband is dat gemeenten

flexibeler omgaan met de beschikbare ruimte en bestemmingsplannen. Onze concepten zijn bij uitstek geschikt om verouderde bedrijventerreinen een nieuw leven in te blazen. Van de bedrijven die wij er huisvesten, krijgen we vaak te horen dat ze nergens anders terecht kunnen, omdat er nauwelijks aanbod is dat bij hun wensen en eisen past én omdat ze aanlopen tegen allemaal beperkende regelgevingen, bijvoorbeeld in het bestemmingsplan.’

Freudenthal: ‘In het verlengde daarvan moeten we ook toe naar meer gemixte vormen van wonen en werken. Niet binnen een woning, daar is veel minder vraag naar dan wordt gedacht, maar binnen gebieden. Zelfs binnen bedrijventerreinen of aan de randen ervan. In het licht van de forse woningbouwopgave liggen juist daar enorme kansen, zeker als er ter plaatse ook nog goede OV-voorzieningen zijn.’

Schmitt: ‘Nog los van de geringe vraag ernaar, lopen de weinige mensen die bijvoorbeeld een woning met een studio of atelier erbij willen, tegen financieringsproblemen op. Voor de woning krijgen ze wel een hypotheek, voor de werkunit niet. Wat je wel ziet is dat het hybride werken doorzet: mensen willen een huis met een fatsoenlijke werkkamer, waar ze goed kunnen werken op de dagen dat ze niet naar kantoor gaan.’