

Caregoed uit Heerlen is een vastgoedbedrijf met veel kennis als het gaat om stenen, markpartijen én financiën. De dagelijkse leiding is in handen van **Polo Nederhorst**. In dit interview vertelt hij vooral over een heel bijzondere, recente en grote vastgoedtransactie in Maastricht, waaronder meer industrieel erfgoed bij betrokken is.

INLEIDING 'Al vrij jong kwam ik terecht in de vastgoedwereld. In de loop der jaren heb ik diverse projecten begeleid', zegt Nederhorst. 'Makelaardij, projectontwikkeling en vooral in vastgoedbeleggingen. Aan de beleggerskant heb ik grote landelijke vastgoedorganisaties mogen begeleiden. Heel divers dus. Inmiddels geef ik leiding aan het in 2007 opgerichte Caregoed. Diversiteit zit ook in ons bedrijf. Wij kunnen je uiteraard begeleiden bij de koop of verkoop van één van onze hoofdactiviteiten: beleggingsobjecten. Daarnaast begeleiden en initiëren we transformaties, van groot naar klein. Vooral mijn netwerk is heel interessant voor cliënten. 35 jaar geleden ben ik door mijn studie in Zuid Limburg terechtgekomen. We doen veel transacties in Limburg, maar ook in de rest van het land. Dat maakt ons extra interessant voor beleggers uit heel Nederland. Omdat ik goed inzicht kan geven in de ontwikkelingen en dynamiek van de markt in met name Limburg ben ik voor veel partijen een interessante sparringpartner.'

VASTHOUDENDHEID 'We onderscheiden ons van andere partijen die in dezelfde branche actief zijn door onze servicegerichtheid, brede kennis en de scherpte die je in deze

markt nodig hebt. Voordat we besluiten om een vastgoedadvies uit te brengen, wordt van elke vastgoedbelegging een uitgebreide sterkte/zwakte-analyse gemaakt. Caregoed staat bekend om haar vasthoudendheid in het verwerven en vervullen van specifieke vastgoedobjecten. Waar anderen stoppen, gaan wij door!'

VERWAARLOOSDE RIJKSMONUMENTEN Een mooi voorbeeld van deze vasthoudendheid is een recente transactie in Maastricht, die een aanlooptijd van circa 6 jaar kende. 'Jaren geleden zag ik na een etentje in Maastricht twee verwaarloosde rijksmonumenten in het centrum. Ik ben toen gaan uitzoeken van wie die panden waren. Dat bleek een ouder kinderloos echtpaar te zijn van al dik in de zeventig en begin tachtig jaar. Mijn eerste gesprek met hen was in november 2015. Ze woonden heel primitief, in een oude verbouwde bedrijfshal. Dit echtpaar was in bezit van vijf zeer bijzondere objecten in Maastricht; twee monumentale panden in het centrum, een oude rubberfabriek van 5.500 m² op 9.000 m² perceel, een oude keramische fabriek van 375 m² en hun verbouwde bedrijfshal. In de jaren daarna ben ik 2 tot 3 keer per jaar bij ze op bezoek geweest.'

HIJ WAS DEMENTERENDE 'De eigenaar was dementerende en zijn echtgenote werd langzamerhand wanhopig van de zorgen. Er waren bijvoorbeeld meerdere keren per week insluipers in de fabriekshal, die van vloer tot zolder vol stond met spullen: onder meer wanden met houtopslag, staal, huisraad, ijskasten, ongeveer 120 oude, doorgeroeste auto's. Dat had zich rond gezongen onder inbrekers en "goudzoekers". En dan moest de





2



4

echtgenote van in de 70, slechts 1.55 lang, elke keer weer die hal in, zelfs 's nachts. Bovendien was er een instortingsgevaar. Daarnaast kwam er jaarlijks een WOZ-aanslag van meer dan € 10.000 per jaar, terwijl er geen huurinkomsten waren. Omdat hij dementerende was, diende mevrouw bewindvoerder te worden om te kunnen verkopen. Dat is wat ik bedoel met servicegerichtheid. Ik ben haar met die bewindvoeringszaak gaan helpen. Dat was echt niet eenvoudig. Voormalig burgemeester van Maastricht Gerd Leers, goed bevriend met dit echtpaar, heeft me bij dit lange traject geholpen. In januari 2020 kreeg ik officieel de opdracht tot verkoop, onder voorwaarde dat zij bewindvoerder zou worden. Vervolgens heb ik nog de taxaties

met de fiscus geregeld, in verband met het vastgoed wat onderdeel uitmaakte van nog twee bedrijven die ze ooit hadden. De taxateur van de fiscus heb ik bij de schouw in de fabriekshal en keramiekfabriek laten tekenen dat hij op eigen risico door panden liep.'

"AS IS, WHERE IS" Niet alleen die fabriekshal was helemaal vol met spullen, maar ook die twee panden in het centrum, zegt Nederhorst. 'Onvoorstelbaar hoeveel iemand kan verzamelen. Meneer kon "moeilijk" zaken weggooiden. Maar hoe krijg je alles leeg? Je kunt niet van mensen van over de 70 en 80 verlangen dat ze dat helemaal leegruimen. Ook was er



3

1,2,3,4_voormalige
Ceylon Rubberfabriek
van Maastricht
5,6_Keramiekfabriek



5

vervuiling op het fabrieksterrein, omdat daar ooit die rubberfabriek was gevestigd. Inmiddels had ik wel al vernomen dat met een ophoging van de grond van circa 1 meter dat wel in orde zou komen. Uiteindelijk zijn de panden via mijn netwerk verkocht, onder het beding "As is, where is", ofwel: "in de staat waarin - en hoe en waar - het zich bevindt". Je koopt daar wel op geweldige locaties, onder meer vlakbij een uitbreidingsgebied voor detailhandel. We hebben een belegger uit Maastricht gevonden, die op die locaties ontwikkelingen tot stand gaat brengen. Om die hal van 5.500 m² leeg te maken zijn ze trouwens 9 maanden dagelijks bezig geweest. Daar zijn nog heel interessante dingen uitgekomen. Zoals een



6

'We zijn enorm vasthoudend, transactie in Maastricht had aanlooptijd van 6 jaar'

astronautenpak, een oude begrafeniswagen en een groot tegeltableau van kunstenaar Charles Eyck.'

OPBRENGST KERAMIEK VOOR STICHTING DE KNOEVEL

Ook onderdeel van de transactie was de al genoemde oude keramiekfabriek van 375 m². 'De gemeente wilde dat slopen, de oude eigenaar wil dat graag behouden voor Maastricht, het is ook echt industrieel erfgoed. Het was alsof de tijd had stil gestaan: zo'n 40 jaar was daar niemand binnen geweest! Het lijkt er nu op dat behoud van het keramiek wel gaat lukken. De fabriek stond vol met duizenden keramische werken, onder meer van kunstenaar Charles Eyck.

Die keramische objecten worden verkocht in een winkel in het Maastrichtse winkelcentrum Entre Deux. De opbrengst is voor de stichting De Knoevel, die verwendagen organiseert voor gezinnen met langdurig zieke kinderen uit Zuid-Limburg. Gerd Leers is bestuurder van die stichting. In mijn langdurige loopbaan in het vastgoed ben ik allerlei bijzondere mensen en ongewone objecten tegengekomen. Maar dit is wel "once in a lifetime". Voor het oudere echtpaar heb ik als makelaar - in dit geval "om niet" - een mooi appartement in het centrum van Maastricht kunnen regelen. Zo zie je maar dat onze service verder gaat dan alleen iets verkopen.'



POLO NEDERHORST

ZAKELIJKE VOORUITBLIK 2022

Wat zijn jouw plannen voor 2022?

Wat wil bereiken? En hoe ga je dat doen?

Wij willen komend jaar eerder/snel bij ontwikkelingen betrokken worden, zodat wij een hechtere relatie aangaan met onze opdrachtgevers

Grootste uitdaging?

Onze uitdaging is om in 2022 enkele projecten "af te ronden" waar wij (door externe omstandigheden) al jaren mee bezig zijn
Wat staat in elk geval op de planning?

Het in de markt zetten en daadwerkelijk realiseren van "Het groenste gebouw van Heerlen". Bij dit transformatiecomplex (van kantoor naar 19 loftappartementen) worden de buitengevels begroeid en worden de balkons voorzien van beplanting. Dit laatste zorgt voor natuurlijke schaduw (verkoelen van de gevels), het infiltreren van regenwater bij/op/ aan de beplanting van de gevel, CO₂ vermindering etc

Wat ga je komend jaar anders aanpakken?
Komend jaar wensen wij ons meer in te zetten voor family offices die een op maat gemaakt advies wensen

PERSOONLIJKE VOORUITBLIK 2022

Wat staat absoluut in je agenda?

Met mijn zoon alle Friese meren in één weekend

afzeilen. Quality time! Daarnaast, er is niets mooiers dan het klotse water en het avontuurlijke dat je ieder avond niet weet waar je 's avonds overnacht... Goed voornemen?
Dit jaar niet één maar twee weken aaneengesloten vakantie houden

Wat was voor jou de grootste les uit 2021?

Voor het eerst eens meegemaakt dat er echt personen bestaan die (met droge ogen) rustig uitleggen dat zij bijna 2000 m² grond geannexeerd hebben door over het hekje van de burens te stappen omdat "de buurman zijn tuin niet onderhield". Vervolgens roepen dat dat stuk grond hun tuin is geworden, omdat zij het stuk grond "al meer dan 20 jaar" in gebruik hebben. Wonderlijk dat dit soort praktijken überhaupt voor de rechter moeten komen!