

ALLEEN MET KWALITEIT OVERLEEFT VASTGOED DE GRILLEN VAN DE TIJD

De orderportefeuille van vastgoed investeerder Cobraspen is gevarieerder dan ooit. Waar vroeger de ontwikkelingen zich concentreerde op kantoren in kapitale villa's is dat veranderd naar woningontwikkeling in diezelfde villa's. Voor directeur Luigi Prins is het een logisch gevolg van het moment waarin we leven. 'Twintig jaar geleden was er geen markt voor kwalitatief wonen. En kijk nu eens? Met projecten als Op Dreeff in Haarlem hebben we de top van de markt bepaald.'

Kwaliteit. Het woord valt meer dan eens in een boeiend gesprek op landgoed Elswout. Net zoals 'tijd'. Luigi Prins timmert al decennia aan de weg en is er een meester in om historische relevantie te koppelen aan de waarde van nu. Hij roept ontwikkelaars op om zorgvuldig om te gaan met Nederlands erfgoed. 'Dat is onze morele plicht. Om het dna van ons land, in de vorm van vastgoed, naar een nieuwe toekomst te brengen.'

Zelf laat hij geen kans onbenut om een voortrekkersrol te vervullen. Monumentaal vastgoed werd in de voorbije jaren nauwkeurig door Cobraspen in ere hersteld, met tal van fijne (en kostbare) details in de afwerking. 'Soms restaureren we monumentale panden en soms is er een mix van oud en nieuw nodig, om weer een nieuwe marker in de tijd te creëren', refereert hij aan een van de actuele projecten (De Zanderij aan de Zijlweg in Haarlem).

Maar het gaat Prins niet alleen om monumentaal erfgoed of semi-monumentaal, zo maakt hij duidelijk. 'Het gaat mij om het verhaal van een gebied, een buurt of een pand. Hoe kunnen we ervoor zorgen dat we passende gebruikers vinden? Die vraag klinkt heel eenvoudig, maar de geschiedenis leert ons dat dat helemaal niet zo makkelijk is. Daarom vind ik de Blauwe Wetering ook bij ons passen: midden in de volledig vernieuwde hippe oude slachthuisbuurt een nieuwbouw-complex met een spectaculaire woontoren van onze hand. Ja, dat kan! Het gaat ook hier weer om kwaliteit. Of dat nu uit de negentiende eeuw dateert of nu wordt ontwikkeld (...) Alleen met kwaliteit overleeft het vastgoed de grillen van de tijd. Dat is mijn boodschap.'

DE DREEF

Om uitleg te geven aan zijn visie laat Luigi Prins een reeks verschillende projecten de revue passeren. Hij start met een intrigerend verhaal over monumentale villa's uit de eind 19^e eeuw die her en der in Nederland staan. 'Ooit ontworpen voor de gegoede burgerij. De absolute uitverkorenen met een aantal dienstbodes en knechten. Woonachtig in huizen van 600 vierkante meter. Dat kon toen in die tijd. Maar toen de conjunctuur veranderde - richting de crisis in de twintiger jaren - kon niemand de woningen, met al die werknemers die bij het huis hoorden, nog betalen. De grandeur verdween en het personeel werd richting de Eerste Wereldoorlog onbetaalbaar. Dit is het verhaal van veel herenhuizen uit die tijd.'

Hij wijst op een oude reeks foto's van Op Dreeff, een van de actuele woonprojecten van Cobraspen. Negentiende-eeuwse zwartwit platen uit de tijd dat de Parijse eigenares mevrouw Pélerin er woonde samen met haar echtgenoot, een Haarlemse officier van justitie. 'De geweldige kwaliteit van de Haarlemse architect A. van der Steur jr. is de reden dat deze herenhuizen niet zijn gesloopt en de twintigste eeuw hebben overleefd.'

Dat was niet vanzelfsprekend. In de Tweede Wereldoorlog diende de volumineuze panden als onderduikadres en na de oorlog was er geen mens die de renovatie en maandelijkse onderhoudskosten wilde betalen. 'Je ziet in die periode dat er marktwijzigingen optreden. De herenhuizen werden kantoren in de jaren zeventig en tachtig. Met grof geweld gingen schouwen verloren, ten koste van een praktische verwarmingsinstallatie. Luchtverversingskanalen werden dwars





Op Dreeff Haarlem

‘UITEINDELIJK BLIJKT WONEN NU, NA BIJNA ANDERHALVE EEUW, OPNIEUW EEN KANS VOOR DIT UNIEKE VASTGOED’

door het plafond heen geboord, en daarna timmerde men er in alle snelheid een systeemplafonnetje overheen.’

Hij neemt even pauze en versnelt in de tijd. ‘In de jaren negentig kocht ik het linker gelegen blok aan De Dreef. En daarna kon ik ook het rechterdeel kopen van de dienst Rijkdomeinen. Ik zag door mijn oogbalken nog - weliswaar versleten - de grandeur van weleer. In die tijd was er schaarste op de kantoormarkt. Zeker aan de bovenkant. Ik zag kansen. In combinatie met de verborgen kwaliteit van de herenhuizen was dit bij uitstek een moment om het gebouw een nieuw leven te geven.’

KANTOORPLAN WORDT WONEN

Er verschijnt er een glimlach op z'n gezicht. ‘We deden er vier jaren over om een vergunning te verkrijgen voor kantoren op De Dreef en startte daarna direct de restauratie. En ja hoor ... net op dat moment stortte de markt in, met de bekende vastgoedcrisis in 2008.’

Acht jaar lang hield Luigi Prins zijn adem in als het object ter sprake kwam. Hij reed bewust een andere route als hij de Haarlemse stad doorkruiste. ‘De woningnood werd in die tussenliggende tijd steeds luider. Mijn kantoorplan ligt vast nog ergens in een diepe lade, maar voor De Dreef bedachten we een nieuw plan, nu eentje voor appartementen.’

Weer die jongensachtige glimlach op z'n gezicht. ‘Het is ons toch gelukt. Daar ben ik best wel trots op. Die prachtige herenhuizen hebben nu eindelijk een kwalitatieve, nieuwe bestemming gekregen. Met behoud en terugbrengen van de authentieke of deels nog aanwezige ornamenten in het plafond, en andere historische details, maar dit keer wel met comfort van de huidige standaard.’



Volledig gerestaureerde keuken

Hij bladert door het boek van Op Dreeff en laat de nieuwe appartementen zien. Prachtig, glimmende foto's die niet zouden misstaan in een luxueus woonmagazine. ‘We hebben de bovenkant van de markt gecreëerd voor Haarlem, met prachtige appartementen, met een verhaal. Er is nieuw leven in de wijk gekomen. En ja, ik zal het eerlijk toegeven: ik rijd tegenwoordig niet meer een andere route in Haarlem, het liefste rijd ik even over die prachtige Dreef.’

VILLA RODESTEIJN, DE ZANDERIJ EN DE VESTINGH

Het aspect tijd speelt tijdens het gesprek een hoofdrol, met als invalshoek de markt die voortdurend verandert en het vastgoed dwingt om mee te bewegen. ‘Kwaliteit van het vastgoed bepaalt of sloop een reële optie is, of dat er met nieuwe investeringen gezocht wordt naar een bestemming die past bij de tijd.’

Dat gold ook voor Villa Rodesteijn in Bloemendaal. Ooit gebouwd in 1901, in een bijzondere Nederlandse variant van de Jugendstil. ‘Wij hebben in de jaren tachtig de villa gerenoveerd tot kantoorgebouw. In feite hetzelfde laken en pak als op de Dreef: er was in de twintigste eeuw geen markt meer voor dergelijke grote woningen, terwijl de kantoormarkt juist op zoek was naar exclusiviteit. Dat bleek: alhoewel De Hoogovens natuurlijk in IJmuiden gevestigd zijn, wilde de directeur van de Aluminiumdivisie per se op stand kantoor houden in Bloemendaal.’

Net zoals bij Op Dreeff verloor Villa Rodesteijn door de jaren heen haar allure. Ten tijde van de kredietcrisis werd de situatie voor het vastgoed steeds moeilijker. Het pand was te groot, te duur en misschien wel te exclusief en daarmee niet meer courant voor de huurders. ‘Zo hebben wij meer



Blauwe Wetering Haarlem

‘DE SLACHTHUISBUURT WAS VROEGER EEN PLEK VAN BEDRIJVIGHEID EN IS NU GETRANSFORMEERD NAAR EEN HIPPE WOONOMGEVING’

projecten in onze portefeuille: De Zanderij aan de Zijlweg en De Vestingh (Kenaupark) zijn net zo goed iconische gebouwen in Kennemerland. Ze hebben historie en zijn ooit ontworpen in een tijd van luxe voor de allerrijksten en door de jaren heen zoekende naar een steady functie en een waardige bewoner. Uiteindelijk blijkt wonen nu, na bijna anderhalve eeuw, opnieuw een kans voor dit unieke vastgoed. Dat komt omdat mensen bereid zijn om te betalen voor uniciteit, mits de energiekosten zijn geteugeld natuurlijk. En dat maakt het ook vandaag de dag nog moeilijk hoor. Wil je een negentiende-eeuws pand modern en comfortabel maken voor huidige doelgroepen dan zul je moeten investeren als ontwikkelaar. Wij doen dat. Omdat we de kans zien en misschien toch ook wel omdat we voorliefde hebben Nederlands erfgoed.’

De Zanderij aan de Zijlweg kent naast een indrukwekkend verhaal ook nog een bijzondere ontwikkeling: het is een wooncombinatie van oud- en nieuwbouw. Of beter gezegd: een deel is gerestaureerd vastgoed (met het verhaal: van wonen, werken en nu weer wonen) en een ander deel van het luxe herenhuizen-blok is hagelnieuw ontwikkeld. ‘Als je over de Zijlweg rijdt dan zie je 140 jaar vastgoed in een flits voorbijtrekken. En toch hoort het appartementenblok ontegenzeggelijk bij elkaar. We hebben maximale inzet gegeven om de oude gevels te behouden en ze te voorzien van

een nieuwe fundering. Het helemaal slopen had goedkoper geweest. We hebben daar heel goed gekeken naar de kans om te restaureren en op een moderne manier nieuwbouw toe te voegen in een soortgelijke stijl, maar dan op accenten net even anders. Dat is het leuke van oud en nieuw in één project.’

NIEUWBOUW: BLAUWE WETERING

‘Waar werken meer en meer de Haarlemse stad verlaat, is Haarlem de mooiste en prettigste woonstad van Nederland geworden, met alle prachtige monumenten die de stad rijk is. En op dat punt willen wij graag onze verantwoordelijkheid nemen. Niet alleen aan de bovenkant van de markt, maar ook voor starters. Daar is de situatie natuurlijk nijpend. Met ons nieuwbouwproject de Blauwe Wetering realiseren we straks een substantieel aantal betaalbare, energiezuinige en gasloze appartementen: maar liefst 429 stuks!’

Het klinkt voor intimi misschien wat onwennig uit de mond van Luigi Prins: starterswoningen en nieuwbouw. Toch is het niet zo verwonderlijk, legt hij uit. ‘Het gebied in Haarlem-Oost heeft inmiddels een immense metamorfose doorgemaakt middels toevoeging van kwalitatieve woningen. De Slachthuisbuurt was vroeger een plek van bedrijvigheid en is nu getransformeerd naar een hippe omgeving waar je graag wilt wonen.’

We hebben scherp gekeken naar het kantorencomplex van 14.000 vierkante meter wat inmiddels omzoomd is met nieuwe woongebouwen. Het gebied is dermate aantrekkelijk geworden voor bewoning, dat wij hierop inspringen. We hebben besloten om het kantorencomplex te slopen, waarna we er in 2025 appartementen gaan bouwen.’

De woningen, inclusief de zeventig meter hoge toren, worden volgens de plannen in 2027 opgeleverd. ‘De kwaliteit van Cobraspen steken we nu in nieuwbouw. Het gebouw wordt een absoluut landmark in de omgeving. De bewoners gaan wonen in hypermoderne appartementen. Kwalitatief, duurzaam gebouwd met hoogwaardige materialen en turn key opgeleverd. Ja, met dit project geven we Haarlem woningen met een zonnige toekomst.’