

•  
**WIE DE  
TOEKOMST ZIET,  
KAN HET  
VERLEDEN  
WAARDEREN**



**LUIGI PRINS**  
DIRECTEUR COBRASPEN GROEP

Achter elk gebouw gaat een verhaal schuil, zegt de veelzijdige vastgoedondernemer Luigi Prins. Zijn eigen verhaal gaat voornamelijk over unieke ervaringen op SugarCity en Elswout. Maar het is niet alleen vastgoed dat de klok slaat. De natuur heeft altijd een grote rol in zijn carrière gespeeld.



W

e starten het gesprek in het landhuis Elswout, in de volksmond beter bekend als 'het grote huis'. In de zeventiende eeuw kochten rijke kooplieden uit Amsterdam daar in

de bosrijke omgeving een buitenverblijf. Nu lopen er vooral dieren en natuurliefhebbers in het opengestelde terrein van Staatsbosbeheer.

Te midden van de gekleurde bomen, op een open plek, staat Het Landhuis. Het gebouw met immense oprijt lijkt sprekend op oude villa's rondom Rome. Toeval of niet, Luigi Prins liep het verlaten en vervallen gebouw tegen het lijf in de jaren '90. Hij volgde een lezing van de nazaten (van mevrouw De Jong Schouwenburg) en dat raakte hem. Hij werd verliefd op het gebouw, zoals een man kan vallen voor een oldtimer en kocht het in 2001 voor een symbolisch bedrag. Daar ging wel een oproep van Staatsbosbeheer aan vooraf: 300 ideeën dongen mee naar de koop.

#### WAAROM RAAKT HET VERHAAL VAN LANDHUIS ELSWOUT JOU?

'Het gaat over een diep gekoesterde droom van de puissant rijke familie Borski, eigenaar van het landgoed in de negentiende eeuw. Helaas hebben zij hun droom om het landhuis groots te verbouwen nooit af kunnen maken. Het echtpaar overleed – redelijk vlot na elkaar – gedurende de planningsfase en hun zoon later ook.'

#### EEN VERHAAL MET POTENTIE, VIND JIJ?

'Je moet je voorstellen, de bouw werd abrupt stil gelegd in 1884, alleen de gevels stonden overeind, zonder dak, zonder ramen en zonder verdiepingsvloeren. Van binnen was er eigenlijk helemaal niets klaar. Ja, ik wil het afmaken. Deze unieke plek, dit bijzondere gebouw ...'

#### WAAROM VIND JE DEZE PLEK ZO BIJZONDER?

'De eerste trekvaart was tussen Amsterdam en Haarlem. Als je door de eeuwen heen kijkt dan zie je dat dit deel van Nederland zoveel historie met zich meedraagt. Bij die rijke Nederlandse historie horen ook vele buitenplaatsen waaronder landgoed Elswout in Overveen.'

#### HET GAAT JE VOORAL OM DE HISTORIE?

'Nee, het gaat me juist om de toekomst. En die begint met onze historie. Dat gaat niet altijd over eeuwen. Historie kan heel kort zijn. Bijvoorbeeld een ontwerp, waar je een bepaalde identiteit aan kunt ontleen. Mijn slogan is ook: "Wie de toekomst ziet, kan het verleden waarderen".'

#### IN JOUW WERK BEN JE ALTIJD BEZIG MET WAARDE TOE TE VOEGEN AAN GEBOUWEN. WAAR HAAL JIJ JE INSPIRATIE VANDAAN?

'Venetië is een bron van inspiratie voor mij. Venetië heeft zich wereldwijd bewezen. De combinatie water en gebouwen is uniek. Een wereldwonder der architectuur, dat gelukkig extreem beschermd is. Maar ook Kroatië vind ik interessant. In een tijd van honderd

jaar communisme is er eigenlijk nul ontwikkeld en dat is nu publiekelijk toegankelijk. De steden zijn er nog nagenoeg in hun oorsprong. Dat is het enige goede van het communisme, niemand mocht ergens aankomen. Als ik er rondloop, heb ik het gevoel dat ik in een stukje onaangetaste historie loop. Je wandelt er als het ware terug in de tijd en ziet de uitgesleten karrensporen nog in de straten zitten.'

#### WAAROM IS DAT BELANGRIJK VOOR JOU?

'De uitdaging is waarde toe te voegen in het gebouw, zodat het in zijn eigen hoedanigheid een goede beleving kan worden. **De klanten moeten zich kunnen verplaatsen in de gedachte van het gebouw wat ze huren voor hun eigen bedrijfsvoering.** En dan geldt dat onze historie verhalen oproept. Het is daarmee een soort anker voor ons geheugen en een manier om te leren tegelijkertijd.'

#### VOORUIT KIJKEN IS MOEILIK, STEL JE, EN TOCH KOCHT JE EEN OUDE SUIKERFABRIEK – SUGARCITY - WAAR JE ENGELINGEDULD VOOR MOEST HEBBEN ALVORENS JE AAN DE SLAG KON.

'Dat is een verhaal op zich. Als ik geweten had dat het dertien jaar kostte om het bestemmingsplan rond te krijgen, dan had ik het nooit gedaan. Als ik exact wist hoeveel asbest er afgevoerd moest worden dan had ik het nooit gedaan. Als ik van te voren wist hoe hoog de stapel rapporten zou worden – metershoog – dan had ik het nooit gedaan. Maar ik wist het allemaal niet.'

#### JE HEBT GEEN DIEPGAANDE STUDIES LATEN UITVOEREN NAAR DE KANSEN VAN SUGARCITY?

'Nee. We kochten de suikerfabriek op gevoel bij een openbare inschrijving. Haalbaarheidsstudies, marktonderzoeken en risicoanalyses kwamen er niet aan te pas.'

#### IS DAT NIET VREEMD: HET GAAT OM MILJOENEN EURO'S?

'Nee, waarom? In mijn vak overleef je alleen als je de kansen wél ziet. Ik verbaas me dan ook niet over mensen die de kansen niet zien. Dat vind ik doodnormaal. Zij hebben waarschijnlijk een ander vak. Bij SugarCity zag ik overduidelijk een kans en kon op basis van de locatie en de kwaliteit zeggen dat er een minimaal risico aan kleefde. Dan doel ik niet op externe factoren als een financiële crisis. Ook al voorzag niemand die impact, toch kun je zeggen dat zo'n crisis niets afdoet aan de kans die er ligt op de langetermijn.'

#### LOS VAN DE CRISIS: HET KLINT ROMANTISCH ALS JE ZEGT DAT DE KANS ER TOCH WEL BLIJFT LIGGEN, JE HEBT TOCH ERGENS GEWETEN "DIT GAAT OVER DE HERGEBRUIK VAN EEN OUDE FABRIEK OP EEN KRUISSING VAN BEDRIJFVIGHEID IN NEDERLAND, DIT WORDT HEEL ERG LASTIG".

'Misschien heb ik beslissingen onderschat, dat zou ik op sommige punten misschien kunnen zeggen. Maar naïef ben ik nooit geweest. Moet je eens kijken wat er op politiek vlak is gebeurd. In zestien jaar zijn er wel zes verschillende politieke stromingen geweest in de



DE TRUC IS; GOED HERONTWIKKELEN BETEKENT WAARDE TOEVOEGEN AAN GEBOUWEN

gemeente. Drie verschillende burgemeesters hebben we gehad, veertig a vijftig verschillende wethouders. Dat doet wat met een project van deze omvang.’

#### **JA, ER IS HEEL WAT OP JE PAD GEKOMEN, GEDURENDE DE AFGELOPEN JAREN: BUURTBEWONERS, SCHIPHOL, MILIEU-INSTANTIES, GEMEENTE. HEB JE WELEENS GEDACHT “IK ZIE HET NIET MEER ZITTEN, HET WORDT NIETS MET MIJN SUIKERDROOM”?**

‘Ik heb wel sombere dagen met vele donkere wolken gehad, om eerlijk te zijn. Maar je stapt ergens in met je volle verstand, en je kunt niet meer terug. Toen wij het idee hadden om een megabioscoop neer te zetten op SugarCity wist iedereen dat inmiddels in de omgeving. Plots schoten er in Haarlem, Heemskerk, Zaan-dam, Amsterdam en Hoofddorp nieuwe bioscopen uit de grond, wij waren net in de afronding van het bestemmingplan. Toen de Raad van Staten het plan had goedgekeurd en het onherroepelijk werd kon ik op dat moment mijn knopen tellen! Het realiseren van de megabioscoop was inmiddels kansloos. Het economisch hart van ons plan was weggerukt. Gedurende het realiseren van een goedgekeurd bestemmingsplan waren we ondertussen aan alle kanten ingehaald.’

#### **WAT HEB JE TOEN GEDAAN?**

‘We moesten opnieuw opzoek naar een trekker voor 108.000 vierkante meter ontwikkeling. We bezochten de outletbeurs in Milaan en dit bevestigde mijn voor gevoel dat er een behoefte is aan een outletcentrum in het Noord-Hollandse. Zo kwamen we tot Outlet SugarCity, een nieuw plan in ons bestaand bestemmingsplan.’

#### **HOE BEN JE DE CRISIS EIGENLIJK DOORGEKOMEN?**

‘Begin 2008 hebben we een abrupt besluit genomen: er gaat geen euro meer uit, alleen de lonen van ons personeel en het noodzakelijk onderhoud. We hebben in die periode van honderden mensen (samenwerkingen) afscheid genomen, we hebben netjes afgerekend met aannemers en we hebben onze bouwafdeling dichtgegooid. Onze beleggingsportefeuille kon op die manier doordraaien en voor banken waren wij een uitstekende overzichtelijke klant geworden. Het is heel simpel, de schoorsteen moet hier blijven roken.’

#### **JE BENT EEN MAN DIE VAN CONTROLE HOUDT EN JE GEEFT JE PASSIE GRAAG VERHALEND ÉN LIVE OVER AAN DE CIRCA 60 COLLEGA'S VAN DE GROEP BEDRIJVEN DIE JE LEIDT. IS DAT DE REDEN DAT JE NIET IN GRONINGEN OF MAASTRICHT AAN DE SLAG GAAT?**

‘Ik heb een voorliefde voor dit gebied, dat is een feit. En ik ben van mening dat je alleen een goede beheerder van gebouwen kunt zijn als je er zelf tijd en aandacht aan kunt besteden. Dat lukt me dichtbij een stuk makkelijker dan aan de andere kant van Nederland.’

#### **KUN JE IETS VERTELLEN OVER DE 4000 VIERKANTE METER TELLENDE PUNTLAATS OP SUGARCITY?**

‘Haha. Daar ligt een verzameling van jaren uitgesteld.

Van oude tafels, stoelen, staalconstructies, oude bakstenen, loodsdeuren, glas in lood ramen, houten balken, lambriserings, noem maar op. als we gebouwen strippen slaan we alles wat bruikbaar is op. Op andere momenten ga ik langs veilingen om unieke materialen te kopen. Elk element heeft een verhaal. Nee, de hele verzameling heb ik niet ergens gedocumenteerd. Het zit in mijn hoofd. Mensen waar ik mee werk noemen mij wel eens gekscherend een lopende cartotheek. Ik weet precies wat er in de voorraad ligt en wat waar gebruikt kan worden. De truc van dit hergebruik is dat wanneer het toegepast is het niet opvalt en vanzelfsprekend is. Hergebruik van gebouwen is om die reden ook ons motto; een mooi voorbeeld is een voormalig postsorteercentrum in Haarlem te herbestemmen naar een winkel en woongebied met circa 12.000 vierkante meter retail en 500 woningen, Plaza West, welke wij recentelijk hebben verkocht aan een bouwcombinatie. Het veranderen van het bestemmingsplan duurde wel 18 jaar... Overbodige brandtrappen van dit project zijn dan ook weer hergebruikt in SugarCity.

Terugkijkend kan ik zeggen dat ik met SugarCity weloverwogen financiële risico's heb genomen, maar ik wist in de kern dat die te verantwoorden waren. Maar juichen doen we nog niet. In de aankomende twee jaar zal meer dan 100.000 vierkante meter gerealiseerd zijn. Pas dan kunnen we het glas heffen op een geslaagde herontwikkeling met het behoud van de historie en de industriële monumenten die daar staan.’

#### **HOE WIST JE DAT DE RISICO'S TE OVERZIEN WAREN?**

‘Uit het verleden leer je welke plekken er toe doen. Halfweg, op een kruispunt tussen Amsterdam en Haarlem, waar de kooplieden eeuwen geleden al de moeite namen om langs te reizen, is een unieke plek. Dat zal in de toekomst steeds duidelijker worden.’

#### **JE DOELT OP HET LINT AMSTERDAM – HAARLEM.**

‘Op de metropool Amsterdam. We hebben definitief afscheid genomen van de PvdA-tijd Den Uyl. Nivelleren en nog eens nivelleren is niet meer het credo. We durven weer te investeren en dat is hard nodig voor de opbloei van de economie. Kijk maar naar het Rijksmuseum, die het lef heeft gehad om meer dan 375 miljoen euro vrij te maken voor de restauratie. Daarvan zeiden mensen: “dat krijgen we nooit meer terug”. Ze hadden het mis. Je ziet wat er nu gebeurt. **Vele musea volgden, deze investeringen leidden tot een spectaculaire groei van het aantal toeristen waarmee Amsterdam herontdekt wordt en ook meer gewaardeerd wordt om zijn unieke architectuur uit 1600, 1700.**’

#### **CONCREET ZEG JE?**

‘Dat er aan de ene kant nergens anders in de wereld een Amsterdam te vinden is. Aan de andere kant dat met de citymarketing van de stad er in de aankomende jaren nog veel meer toeristen naar Nederland komen. Je ziet het toch voor je: de cruiseschepen meren aan,

#### **CV**

##### **Naam/functie/loopbaan**

Luigi Prins – Directeur  
Cobraspen Groep

–

##### **Wat doe je in je vrije tijd?**

Het houden van bijen

–

##### **Welk boek is je altijd bijgebleven?**

De winkler Prins

–

##### **Wat is je favoriete stad?**

Ushuaia

–

##### **Voor wie heb je bewondering?**

Mijn vrouw

–

##### **Wat is het beste advies dat je ooit hebt gekregen?**

Als je van je kantoor uit het raam kijkt ga dan nooit de schaapjes tellen

–

##### **Waar in het buitenland voel je je thuis?**

Italië

–

##### **Waar ben je het meest trots op?**

Mijn vrouw en kinderen

–

##### **Belangrijkste les uit 2016?**

Kwaliteit duurt het langst

–

##### **Wat ga je voor nieuws doen in 2017?**

Oppakken waar we in 2008 mee zijn gestopt

–

IN DE KERN  
GAAT HET OM  
RESPECT. GELD IS  
EEN MIDDEL,  
GEEN CENT MEER  
DAN DAT

de vliegtuigen landen op Schiphol. Die mensen komen voor Amsterdam. De grachtengordel, de musea. En daarna kijken ze naar Groot Amsterdam. Via Halfweg, de SugarCity Outlet, naar Haarlem. De excursiepakketten liggen al klaar. Haarlem zal net als Amsterdam herontdekt worden. Stel als er miljoenen extra toeristen komen de aankomende jaren voor het bijzonder karakter van Amsterdam zal Haarlem daar ook in hoge mate van mee profiteren omdat de gemeentegrenzen los gelaten zijn. De outlet zal met specifieke aantrekkingsrol een grote bijdrage voor de omgeving zijn.'

**NIET TOEVALLIG SPEELT JOUW LEVEN ZICH OOK GROTENDEELS AF OP HET LINT AMSTERDAM-HAARLEM. ALS GEBOREN AMSTERDAMMER, OP JONGE LEEFTIJD VERHUISD NAAR BLOEMENDAAL OM JE DAAR TE ONTWIKKELEN. EERST ALS OPKOPER VAN KLEINE, VAAK VERVALLEN PANDJES IN DE REGIO. OM DIE TE RESTAUREREN EN TE VERKOPEN. EN NU BEN JE ALS EIGENAAR VAN LANDHUIS ELSWOUT EN SUGARCITY, EEN SOORT KOOPMAN UIT DE GOUDEN EEUW, MAAR DAN ANDERS.**

'Ik zie parallellen ontstaan met het verleden. Het geld dat toen uit Amsterdam kwam, dat komt nu weer. Daarvoor hoeft je geen ziener te zijn hoor. Het Amsterdamse succes uit de VOC-tijd is vaker gekopieerd in de wereld. Amerikanen doen het al meer dan 250 jaar, met hun New Amsterdam en Harlem, Brooklyn (Breukelen) en warenhuis Bloomingdale's (Bloemendaal).'De VOC-tijd was een goedlopend businessmodel in de jaren 1600. De Nederlanders waren bereid ver te gaan om hun handel op te halen. Nog steeds zijn er mensen die hiernaar terugkijken, neem bijvoorbeeld Amerika dat net was ontstaan waar ze bewezen concepten kopieerde. Amerikanen deden niet anders dan kopiëren, zoals de chinezen nu succesvolle producten aan het kopiëren zijn. Nu wordt Amsterdam weer herontdekt vanwege de rijke en bewezen geschiedenis. Dat Amsterdam op zich matig gegroeid is ten opzichte van New York doet niet meer ter zake. Het businessmodel van de VOC wordt nu vervangen door toerisme, wel onder voorwaarde dat je de gemeentegrenzen los laat. Dit zie je terug met Metropool regio Amsterdam en dat vind ik een hele goede ontwikkeling voor de hele regio.



**DE OUTLET ZAL MET SPECIFIEKE AANTREKKINGSROL EEN GROTE BIJDRAGE VOOR DE OMGEVING ZIJN**

#### **DAAR SPEELT OUTLET SUGARCITY OP IN?**

'Ja. Maar ook SugarCity in zijn geheel. We hebben een accommodatie staan die door heel Nederland erkend en gezien wordt. Met SugarCity Events zijn er opnames van onder andere The Voice of Holland, grote bedrijven komen er, we geven er bedrijfsevenementen. en er wordt op een unieke locatie gewerkt in hypermoderne kantoren. Binnenkort worden er plannen gepresenteerd voor een 400-kamer hotel en uitbreiding van evenementruimte, totale ontwikkeling van de laatste 25.000 vierkante meter. Dat heeft uiteraard allemaal te maken met een succesvolle herbestemming, maar zeker net zoveel met de perceptie van mensen dat Amsterdam aan het groeien is en Haarlem en tussenliggende stops, zoals het inmiddels gerealiseerde station voor de deur van SugarCity, daar 1-op-1 bij horen. We denken meer in internationale maatstaven met elkaar.'

#### **HET GAAT IN JOUW LEVEN – GEWILD EN ONGEWILD - VEEL OVER GELD, VIND JE DAT VERVELEND?**

'In de kern gaat het om respect. Geld is een middel, geen cent meer dan dat. En van dat principe word ik gelukkig. Als je kijkt waar we nu met Landhuis Elswout staan, dan zijn we heel hard op weg om de binnenkant af te ronden. Dat is het respect voor de plannen van de familie Borski en het respect voor de kwaliteit van dit huis, waar wij als Cobraspen nu zelf in mogen verblijven. Zelf lever ik ook graag een bijdrage. Het houden van bijen is mijn hobby en in de regio hebben we bijenkasten. We respecteren de natuur en praten er met onze collega's en Staatsbosbeheer over. Laatst kwam een man die zich verontschuldigde: "Sorry meneer Prins, maar ik wil graag Het Landhuis inspecteren, er schijnen bijzondere mos-soorten te groeien op het dak". Ik ben deze heer nog altijd dankbaar dat hij mij heeft gevraagd om mee te kijken door zijn vergrootglas. Zo fascinerend die structuren van het mos. Onbetaalbaar!'

#### **WAT HEB JE IN 2017 VOOR BIJZONDERE ONTWIKKELING IN PETTO?**

Hij lacht: 'Dat hou ik voor me. Als de bij zou vertellen waar hij de honing haalt, dan zou hij geen overlevingskans meer hebben.'

#### **Welke stad blijft je verrassen? En waarom?**

SugarCity, de ontwikkeling gaat steeds sneller

#### **Welke vastgoedlocatie heeft in 2016 indruk op je gemaakt?**

Koepelgevangenissen Haarlem

#### **Welke stad en/of vastgoedlocatie/project staat op je to do lijstje voor 2017?**

SugarCity

#### **Waar vind je de beste koffie?**

In Brazilië

#### **Favoriete Public Space?**

De Vondelfontein in het Vondelpark van Amsterdam

#### **2016 stond voor jou in het teken van.....?**

Opstarten

