



HOE EXPATS DE VOORKEUR KREGEN

Achter Htel in Amstelveen schuilt het bijzondere verhaal van **Luigi Prins**, directeur van **Cobraspen**. Wat ooit als gedateerd en onverhuurbaar vastgoed werd bestempeld, is nu gloednieuw en bijna Paris-proof. 'Toen ik op een bankje voor het gebouw ging zitten, begon ik te fantaseren en ineens wist ik het ...'





Van de jaren 70 uitstraling van het pand blijft alleen het betonnen karkas over.



Een gloednieuwe gevel met een moderne uitstraling

Het was de zomer van 1994. Luigi Prins vertelt er bloemrijk over, alsof het de dag van gisteren is. In de portefeuille van Cobraspen belandde een jaren zeventig doorleefde flat. Ooit op de markt gebracht als luxe 2-kamer-appartementen, in een tijd van stadsuitbreiding en gebiedsontwikkeling in de gemeente Amstelveen.

Het was een woonplek voor stewards en stewardessen, dichtbij de luchthaven Schiphol. Het geheel was moeilijk te beheren. ‘De verdiepingshallen waren een labyrint van kokosmatten met ‘welkom’ erop’, vervolgt hij. ‘Huisvuil werd in diezelfde gang in Komo-vuilniszakken weggezet, waar ook dikwijls werd gesleuteld aan brommers en fietsen door mannen die met hun gezin moesten leven van een uitkering. Niemand wilde het vastgoed hebben, ook de woningcorporaties niet. Ik stond er ook niet echt om te springen om eerlijk te zijn. Maar zogezegd kwam het in onze portefeuille, als onderdeel van een totaalpakket.’

De maatvoering van de 205 appartement was uit de tijd. ‘Veertig vierkante meter was mid-negentiger jaren allerminst courant. Het was de tijd van leaseauto’s en groot, groter, grootst. Ik moest wat verzinnen, maar zat in feite met een geblokkeerd gebouw met huurders waar ik geen kant mee op kon, vanwege de huurbeschermingswet.’

BUSINESS SUITES: SUPER DE LUXE

Het was de start van een avontuur met een lange adem. Zoals zo vaak bij de a-typische vastgoedinvesteerder het geval is geweest in zijn roemrijke carrière. Bij SugarCity in Halfweg was het niet anders. En wat te denken van Landhuis Elswout in Overveen. Hij ging er dit keer weer eens goed voor zitten.

In de maatschappij zag Luigi Prins in die periode een vraag voor expathuisvesting. Met name in Amstelveen, dichtbij de luchthaven en vlakbij de binnenstad. Voor een paar maanden ingevlogen door financiële instellingen en andere internationale

‘HET WAS EEN WOONPLEK VOOR STEWARDS EN STEWARDESSEN, DICHTBIJ DE LUCHTHAVEN’

corporates, met als uitdaging het woonverblijf. ‘Na enig onderzoek kwam ik erachter dat onder andere banken soms wel honderd appartementen in eigendom hadden voor hun expats, die regelmatig leegstonden op plekken waar anders Amsterdammers hadden kunnen wonen. Kun je het je voorstellen? Honderd wooneenheden! Dat zorgde ervoor dat er een hele vastgoedafdeling van die organisaties ‘in house’ aan de slag was en dus ook op de payroll stond. Het vastgoed en het personeel vertegenwoordigden een waarde van miljoenen. Kapitaal dat ondernemingen dus niet konden gebruiken om in hun core business te investeren.’

EXPAT-ABONNEMENTSVORMEN

Hij ging het gesprek aan met de bedrijven in Amstelveen en de verdere metropoolregio die op dat moment expats peperduur en vaak midden in de binnenstad huisvesting gaven. ‘De directeurs keken bedenkelijk toen ik met mijn voorstel kwam om hun expats super de luxe in mijn business



De erkers voegen bijna 10m² per appartement aan oppervlakte toe.

suites te huizen. Maar waarschijnlijk bleef mijn verhaal borrelen in hun hoofd. Een jaar later namen de eerste grote ondernemingen een aantal appartementen af in een soort abonnementsvorm. En vanaf dat moment ging het razendsnel. Ja, daarmee ben ik de grondlegger van short stay in Nederland.'

Het 'Serviced Apartments' noemde Luigi Prins het concept. Htel werd een gespreid bedje voor expats: gemeubileerde appartementen met alle hotelservices, zoals linnen en schoonmaak. Maar ook faciliteiten als een gym, wellness en een zwembad. In het gebouw aan de Laan van de Helende Meesters kwam er naast de bestaande huurders steeds meer ruimte vrij voor de nieuwe doelgroep. Als een van de stewardessen de huur opzegde dan werd de kleine flat aangepakt en omgetoverd tot een serviced apartment.

Het vastgoed was nog altijd gedateerd en was toe aan groot onderhoud. 'In circa twintig jaar tijd

hebben we een groot deel van de 259 appartementen van binnen gerenoveerd. Dat is een precieze operatie geweest. Je wilt dat de mensen daar zo min mogelijk hinder van ondervinden. Gelukkig werken alle expats overdag en konden we tussen negen en vijf uur 's middags aan de slag. Daarna moest het rustig zijn.'

DE GROTE RENOVATIE

In die twintig jaar tijd revitaliseerde Cobraspen appartement voor appartement. Telkens als er een leeg kwam. Voldoende om de expats de eerste maanden in Nederland een fijn onderkomen te geven. 'Dichtbij het openbaar vervoer in Amstelveen en ver genoeg bij alle verleidingen van de stad vandaan', vult Luigi Prins aan. Hij is tevreden met een stuk vastgoed dat ooit als ingewikkeld bestempeld in de portefeuille terecht kwam en uitgroeide tot een succesvol concept.

'Maar de echte aanpak die het gebouw weer toekomst-proof maakt, kun je pas doen als er een hele vleugel leeg staat', blikt hij kritisch terug op al het werk



De appartementen zijn efficiënt en huiselijk ingericht. Render van de nieuwe situatie binnen



Door de erkers is het appartement niet alleen groter maar ook veel lichter geworden. Render van de nieuwe situatie binnen

'JA, DAARMEE BEN IK DE GRONDLEGGER VAN SHORT STAY IN NEDERLAND'



Het inpanidige zwembad een extra service voor de bewoners

‘DE PRODUCTIVITEIT EN LEEFBAARHEID IS DOOR HTEL ZEKER TOEGENOMEN IN DE METROPOOLREGIO’

én de investeringen die hij gedaan heeft. Hij doelt op een nieuwe gevel en het moderniseren van het grote, ingrijpende installatiewerk.

Dat heeft Cobraspen in 2022 en 2023 gedaan. De laatste vaste bewoners zijn verhuisd naar de rechtervleugel van Htel en de linkervleugel van het gebouw is gestript tot het betonnen karkas, met daarbij asbestsanering, het afhijzen van de vergane, aluminium gevels en betonplaten als intensieve klus. ‘De technische installatie is nu state-of-the-art., met alle duurzaamheidsuitdagingen daarin meegenomen en een energielabel dat we naar de hoogste standaarden hebben kunnen brengen. De appartementen hebben bovendien een moderne uitstraling gekregen door het toevoegen van erkers. Hiermee konden we bijna alle woningen uitbreiding tot een kleine 50m². Een geweldig resultaat.’

In Q1 2024 wordt het vernieuwde hoofdgebouw van Htel opgeleverd, met 133 appartementen (fase 1). Daarna zal fase 2 met 126 appartementen worden gerenoveerd.

TYPISCH COBRASPEN

Als hij terugkijkt op tien jaar voorbereiding en twintig jaar Htel-historie dan past deze bijzondere renovatie precies bij Luigi Prins. De man die nooit voor de gemakkelijkste weg lijkt te kiezen en diep in zijn hart altijd voor een tweede kans van vastgoed kiest, zelfs als het gebouw niet monumentaal is. ‘Slopen is uiteindelijk niet duurzaam. Maar weet je, om die reden hebben wij uiteindelijk gekozen voor een zo duurzaam mogelijke investering voor de toekomst. Het is me gelukt om een lange termijnplan te smeden waarin we een nieuw



De jaren 70 bouw (links) en de nieuwe situatie (rechts)

concept hebben bedacht voor internationaal ondernemend Nederland en de bedrijven van Amstelveen: expathuisvesting. Reken maar dat onze klanten na al die jaren eveneens blij zijn met een goed onderkomen, buiten de ring en verder af van de kroegen en andere verleidingen voor hun personeel. Daarmee is de productiviteit en leefbaarheid van de metropoolregio zeker weten toegenomen.’

Als Luigi Prins in 2024 start met de grondige renovatie van fase 2 van Htel is de vastgoedmarkt en de wensen van de zakelijke én residentiële

markt ten opzichte van de jaren negentig van de vorige eeuw compleet veranderd. ‘Op vijftig vierkante meter kunnen zowel expats als kleinere huishoudens tegenwoordig heel goed uit de voeten. Sterker nog, er is vandaag de dag ontzettend veel vraag naar dergelijke eenheden. Er zijn woningbouwcorporaties die tijdelijk zoeken naar woningen, terwijl ze hun vastgoed renoveren. En in een tijd waarin de digitalisering ontzettend snel gaat, zijn er tal van jonge, nieuwe doelgroepen die overal ter wereld willen werken, de zogenaamde digital nomads. Onze serviced apartments zijn hip en daar spelen we op in, met nieuwe services.’