



‘DOEN WAT NODIG IS OM EEN PROJECT VOOR ELKAAR TE KRIJGEN’

Avontuurlijk, met een grote passie voor bijzondere gebouwen en gebieden en de verhalen daarachter. Dat is COUP, frisse ontwikkelaars met een voorliefde voor mooie verhalen. Maar die romantiek gaat wel hand in hand met realisme, stelt Gijs Schuurhuis. ‘Onze kracht is een plan bedenken en het dan ook naar een volgende fase brengen.’



Gijs Schuurhuis
Partner COUP

COUP is een nichespeler. Dit bedrijf zal nooit een weiland volbouwen met huizen. Hier gaan ze liever aan de slag met een klein kerkje of een oud gemaal. Iets wat spannend, leuk of moeilijk is, of gewoon mooi. Dat zit diep verankerd in de passie van het team: een voorliefde voor bijzondere gebouwen of gebieden en voor de inhoud. ‘We gaan vol voor erfgoed, circulariteit en willen maatschappelijk relevant zijn’, zegt Gijs Schuurhuis. ‘De huidige tijd vraagt om oplossingen die het speelveld samenbrengen en vernieuwen. We kiezen voor projecten die maatschappelijk resoneren, en daarin lopen we graag voorop.’

Persoonlijk loopt hij vooral warm voor oude gebouwen die een beetje op instorten staan: die vertellen de mooiste verhalen. ‘Verhalen zijn lagen in de tijd, en de geschiedenis voegt er elke keer weer een laag aan toe. Oude gebouwen en gebieden hebben vaak interessante sprongen gemaakt, en het is heel gaaf als je daar als ontwikkelaar een extra laag aan toe mag voegen.’

Welke trend zie je in de vastgoedwereld?

‘Vervagende grenzen. De gemengde stad is het nieuwe normaal en toch blijven we denken in functies die elkaar soms uitsluiten. Mensen zijn simpelweg op zoek naar interessante plekken, locaties met mogelijkheden. Geen saaie woonwijk, maar elk gebouw een stad op zich. Ik zie dat als een avontuur. Het is niet alleen een wensbeeld, maar ook een maatschappelijke stroom die doordendert. Alles wordt meer fluïde en flexibel. Kantoren worden clubhuizen waar je heen gaat om mensen te ontmoeten of te borrelen, en als we in de toekomst nog betaalbaar willen wonen, moeten we nadenken over co-livingconcepten waarin we veel meer delen. Dat vraagt ook om nieuwe financieringsmodellen, vergunningstrajecten en ga maar door. Hokjesdenken voldoet niet meer aan de standaarden die we nastreven voor gemengde plekken. De huidige wereld vereist flexibiliteit en een andere manier van denken van gemeenten en vastgoedpartijen. Dat gesprek moeten we met elkaar aangaan.’

Wat is er met stimp nodig?

‘Oog voor de eindgebruiker! Ontwikkelen is een avontuur, waarbij de inspiratie komt uit het verhaal van de eindgebruiker. Die verhalen vormen voor ons het uitgangspunt van een project. Het gaat er niet om wat een gemeente wil of wat ons goed uitkomt. Het gaat om de wensen van degene die er straks gaat wonen of werken. Partijen zijn vaak zo druk bezig met elkaar dat ze dat vergeten.’

Waarin onderscheidt COUP zich van andere ontwikkelaars?

‘Wij zien onszelf als *urban producers*. Iemand die tussen de partijen in staat en zorgt dat het proces soepel verloopt, zodat we samen waarde kunnen creëren. Wij zitten niet vast in een vooraf gedefinieerde rol: we zijn dus niet alleen adviseur of alleen projectontwikkelaar. Wij schakelen continu tussen verschillende vormen van samenwerking en doen wat nodig is om een project verder te brengen. Zo hebben we onlangs geïnvesteerd in een project waarbij we eerst als adviseur betrokken waren. Het



‘HET IS EEN BALANS TUSSEN ROMANTIEK EN REALISME’

‘Ontwikkelen is een avontuur waarbij de inspiratie komt uit het verhaal van de eindgebruiker’

Neherlab Auditorium is een voormalig rijksmonumentaal auditorium van de PTT. We maakten een plan, en toen alle lichten op groen stonden, kwam corona. Bij de initiatiefnemer sloeg wat twijfel toe, maar wij vonden het nog steeds een gaaf plan. Dus hebben we toen besloten om als investeerder in te stappen. We hebben samen het gebouw gekocht en gaan het nu samen ontwikkelen.’

Noem eens een paar projecten waar je trots op bent?
‘We doen heel diverse gave projecten. Soms *in the lead*, soms als onderdeel van een ontwikkelteam. We zijn de gedelegeerd ontwikkelaar van Werf35 in Hilversum. Hier werken we aan de transformatie van de laatste oude gebouwen en zetten de volgende stap. Het industrieel erfgoed is hier namelijk het bronpunt van een grotere gebiedsontwikkeling. De uitdaging is om

een mooi gemixed gebied te maken dat werkt, met oog voor de stedelijke context én de monumentale setting. Heel gaaf! Een ander voorbeeld is de Dutch Mountains, het grootste houten gebouw ter wereld dat in Eindhoven gebouwd wordt. Hier zijn we niet *in the lead*, maar wel de partij die het project net het laatste heuveltje over duwt, en dat is ook erg belangrijk.

Ook het kantoor waar we zitten past in dat rijtje. Een oud ketelhuis waar we Vakwerk Architecten in het begin mochten meehelpen. Een mooie, inspirerende werkplek, all-electric Rijksmonument én genomineerd voor kantoor van het jaar.’

Wat maakt een ontwikkeling succesvol?

‘De balans tussen romantiek en realisme. Iedereen ziet romantiek in een ketelhuis, een rustiek kerkje of een fort uit de Waterlinie. Objecten met een prachtig

verhaal waar je enthousiast van wordt. Maar om er echt een succes van te maken, moet je ook zorgen dat het financieel haalbaar wordt. Met een gezonde balans blijft het niet bij plannen maken, maar worden projecten ook echt gerealiseerd. Neem BlueCity, het voormalige Tropicana aan de Maas in Rotterdam. Hierbij zijn we vanaf het begin betrokken en werken we aan een circulaire voorbeeldstad. Een ecosysteem van circulaire bedrijfjes dat de nieuwe economie ondersteunt en versnelt. Wij sturen als gedelegeerd ontwikkelaar de herontwikkeling aan vanuit dat ideaal én met een gezond stuk realisme. Alle werkzaamheden worden circulair uitgevoerd. Je kunt niet een *new school*-verhaal houden en *old school* verbouwen. Het eindresultaat wordt gaaf en aansprekend. Dat verhaal begon overigens met een lastig gesprek over vergunningen

die niet in bepaalde hokjes pasten. Maar uiteindelijk is de gemeente zo enthousiast dat ze nu mee investeren in de omgeving. Dat sterkt ons verhaal.’

Samenwerking is belangrijke pijler voor jullie. Hoe uit zich dat?

‘Wij werken met een hele hoop mensen samen verenigd in een COUP Collective en in partnerships. Met onze kerkenvisies werken we samen met Hylkema Erfgoed en Hospitality bureau HTC. Met z’n drieën doen we een kwart van alle kerkenvisies in Nederland. Voor watererfgoed zijn we onlangs een partnership aangegaan met Witteveen+Bos. In 2021 gaan we die samenwerking verder uitbreiden en waterschappen helpen om hun erfgoed in stand te houden en hun verhaal nog beter te vertellen. Zo gaan we samen vooruit en daar kijk ik ontzettend naar uit!’ •

ZAKELIJKE TERUGBLIK

Belangrijkste moment:

Ondanks de gekke tijden toch groeien als bedrijf, dat geeft vertrouwen. In elkaar, waar we voor staan en wat we doen.

Mooiste deal: Verwerving monumentale Genieloods in Uithoorn

Beste bijeenkomst: Bedrijfsuitje op de Veluwe met collega’s

Corona: Brengt onzekerheid, maar ook verfrissing, nieuw elan en een opleving van ondernemersspirit door de ketens!

Wie heeft je geïnspireerd: Op Fort bij Abcoude heeft men met creativiteit en flair optimaal ingespeeld op een zomer waarin veel mensen op zoek waren naar beleving dicht bij huis.

Top 3 projecten:

Start bouw eigen herontwikkeling Genieloods, Uithoorn
Start als gedelegeerd ontwikkelaar Werf 35, Hilversum
Start fase 2 grootschalige verbouwing BlueCity OIO
Welke app het meeste gebruikt: Mislukte poging tot implementatie van Slack, dus uiteindelijk gewoon Google Drive en Gmail (saai)
Beste Zakenboek: Socrates op sneakers

PERSOONLIJKE TERUGBLIK

Mooiste moment: Een zomerse picknick met mijn vrouw op de Zeedijk in de Kop van Noord-Holland, naast het Huis van Niets. Eén van onze Watererfgoed-projecten.

Sportieve hoogtepunt: Alpiene klimmen met zakenpartner Peter Oussoren in Chamonix

Topserie Netflix: Vikings
Beste Boek: No easy way van Mick Fowler
Beste tv-programma: Sergio & Axel: van de kaart

Vakantie: Bergen (Chamonix) en wijn (Bourgogne) - in die volgord!

Corona: Nog even volhouden!
Meest gelachen: Sowieso de knotsgekke COUP-zoom-Bingo

ZAKELIJKE VOORUITBLIK 2021

I Wat zijn jouw plannen voor 2021? We zitten in een hele gecontroleerde groei met ons bedrijf. Dat doen we vanuit een duidelijke visie op onze

gewenste rol. COUP legt zich niet vast, in 2021 groeien we, ontplooiën we ons en bewaken we de diversiteit van projecten. Soms helpen we anderen, vaak doen we het samen en als het nodig doen we het zelf.

2 Grootste uitdaging? Het vinden van vrije geesten met de juiste set aan vaardigheden!
3 Wat staat in elk geval op de planning? Oplevering van onze naar een villa getransformeerde Genielood in Uithoorn en de start van sowieso één nieuw eigen Rijksmonumentaal ontwikkelproject in Leidschendam!
4 Wat ga je komend jaar anders aanpakken? Meer stilstaan en uitdragen wat we doen, of misschien iemand aannemen die goed is in de vertaling van COUP-projecten naar COUP-verhalen!

PERSOONLIJKE VOORUITBLIK 2021

I Wat ga je anders doen dan in 2020? Halve marathon lopen in januari!

2 Wat staat absoluut in je agenda? Verjaardagen

3 Goed voornemen? Afscheid nemen van een paar corona kilo’s

4 Waar ga je meer tijd en aandacht aan schenken?

Waarom minder?

Een co-living opzetten met vrienden in het bos – minder aandacht aan Funda