



Morgen

#02

AHAM



Morgen

#02

Vastgoed met een hart

AHAM
VASTGOED

Goed
bouwen,
beter
wonen





Metamorfose van een telefooncentrale	4
Blijе huurders	12
Visque aan het Willemspark	14
Nieuw leven voor een bankgebouw	16
Room with a view	24
Bouwen aan een beter bestaan	26
Geld voor welzijn en waardigheid	29
De vloeren van Bolon	32
Een ritje Noord-Zuid	34
Tien vragen aan loodgieter Léon Dekker	38
Tips en tricks voor huurders	41
De geschiedenis van AHAM	42
Goddelijke wijn in Hilversum	48
Verbouwingen: wat komt er bij kijken?	50
Saint-Jean op de Lindengracht	54
Ontwikkeling van de Buiksloterham	56
Interview: makelaar Jurgen Kuipers	62
Colofon	64

Welkom

Denken, durven en geloven — daarmee heeft J.H.F. Schopman de fundamente[n] van ons bedrijf weten te leggen. De start van ons bedrijf was dynamisch, we ontwikkelden volop in het interbellum. In Amsterdam en Haarlem realiseerden wij in de jaren '30 hele woonblokken. Toen waren het buitenwijken, nu zijn deze blokken Beschermd Stadsgezicht binnen de ring. Onze huurders wonen en werken daar vanwege de mooie plek, de goede bereikbaarheid en/of de aansprekende architectuur. De dynamiek van het eerste uur is ook vandaag voelbaar in ons bedrijf.

Wij benaderden enkele huurders voor een klein portret. Allen werkten mee waardoor wij een divers beeld kunnen schetsen. Een koppel dat al 46 jaar volgtijdelijk woningen van ons huurt en ondernemers die van hun winkel of restaurant een prachtige plek weten te maken. Zij geven inhoud aan ons vastgoed en de stad. De huurders Bolon, il diVino, Visque en St.Jean huren een hoekpand dat wij recent renoveerden. Twee van die vier panden hebben we pas enkele jaren in bezit. Wij zagen de potentie, onze afdeling Techniek wist samen met onze aannemers die visie te vertalen in prachtige renovaties. Vervolgens selecteerde het commerciële team huurders die met grote zorg het interieur en hun bedrijf vormgeven. Wij zijn selectief in onze keuzes voor huurders en zij belonen ons door die hoeken nog mooier te maken. Ze springen eruit, verrijken de omgeving en vaak geeft dat bure[n] een impuls om hun pand te verfraaien. Zo maken we samen de stad nog mooier.

Bij grotere renovaties en nieuwbouw gebruiken wij de kennis van kleinere objecten om vanaf dag één een prettige leefomgeving te creëren. Wij werken samen met gelijkgestemde architecten. Ana Rocha schetst hoe zij met ons in een lang proces een precair project wist vorm te geven, Ronald Jansen hoe hij met respect voor het bestaande een forse en toch bescheiden optopping van een oude PTT-centrale ontwierp en Studioninedots en de supervisor van de gemeente Amsterdam vertellen hoe wij samen in Amsterdam-Noord een stuk rauwe bedrijvigheid transformeren tot een woon-werkgebied met stoere stedelijkheid. Voor al deze plekken geldt dat wij streven naar een functiemix, de plint uitnodigend is en het zorgvuldig gedetailleerde gebouwen zijn. Net zoals onze oprichter deze honderd jaar geleden creëerde.

Het verhaal van J.H.F. Schopman en een korte historieschets wilden wij laten vertellen door twee nazaten die nauw betrokken waren en zijn bij de ontwikkeling van ons bedrijf en de Sint Antonius Stichting. In al hun bescheidenheid werkten zij daar aan mee en dat waardeer ik zeer. Zo ook de twee goede doelen die met steun van de Sint Antonius Stichting zich inzetten om een verschil te maken op plekken die qua welvaart en vaak welzijn grote verschillen met Nederland kent. De organisaties BuildHer en 100WEEKS kunnen dankzij de huur uit onze complexen doelen realiseren die onze oprichter zo graag tot stand zag komen.

Bovenstaande en de andere verhaallijnen in dit bulletin hebben als snijpunt ons bedrijf. Dat maakt elke werkdag speciaal en dat delen we graag met iedereen die dat mogelijk maakt.

Tim van Schijndel
directeur Aham Vastgoed



Wonen en werken aan het park

De voormalige telefooncentrale aan de Middenweg krijgt na een spectaculaire make-over een nieuwe bestemming voor wonen en werken, met uitzicht op Park Frankendael.





Het gebouw in Amsterdamse School-stijl dateert van 1923 en is ontworpen door architect Albert Boeken, die — werkzaam bij de dienst Publieke Werken van de Gemeente Amsterdam — verantwoordelijk was voor het ontwerp van meerdere bedrijfsgebouwen en scholen. De centrale, tot voor kort eigendom van KPN, wordt nu door AHAM Vastgoed ontwikkeld.

Op een zonnige ochtend lopen we met Rik Nahuijsen en Rosanne van Ek door het onttafelde gebouw. Hij is projectleider realisaties bij AHAM Vastgoed, zij projectcoördinator. We betreden een imposante ruimte van twee keer 1000 vierkante meter, met een monumentaal trappenhuis en veel details die we kennen van de Amsterdamse School. De hoofdingang, ooit aan de parkkant gelegen en toen de Kamerlingh Onneslaan werd aangelegd naar die zijde verhuisd, zal weer net als vroeger aan de parkzijde komen.

Sieraad voor de omgeving

Aan de huidige voorkant van het gebouw valt vooral het beeldhouwwerk van Hildo Krop rond de ingang op, afkomstig van het voor-

malig postkantoor aan de Herengracht.

Rik: ‘Na de aanschaf van het pand is er een tender uitgeschreven onder een aantal architecten en daar is het plan van Ronald Janssen als winnaar uit tevoorschijn gekomen.’ Hij



‘Een imposante ruimte met veel details die we kennen van de Amsterdamse School’

ontvouwde de bouwtekeningen. Op de bovenverdieping zien we een opbouw die het gebouw anderhalf keer zo hoog maakt. Rik: ‘KPN heeft het tot ruim een jaar geleden nog van ons gehuurd. Zowel de zogenaamde optopping als het gewijzigde gebruik is door ons aangevraagd bij de gemeente.’

Rosanne: ‘Wij hebben tijdelijke huurders aangetrokken, zoals kunstenaars die er een atelier van konden maken, een pottenbakker, en er is een band die er kan repeteren.’

Rik: ‘Vervolgens zijn we aan de slag gegaan met de vraag hoe we hier nu een heel mooi pand van kunnen maken waarin mensen niet





Voor- en achterzijde met ‘optopping’

alleen fijn kunnen wonen en werken, maar wat ook een sieraad is voor de omgeving. Ons uitgangspunt was dat de onderzijde, de plint, zo levendig mogelijk moest worden. Dus geen woningen waarvan de bewoners de gordijnen sluiten. Dat geeft een heel doods gevelbeeld. Daarom hebben we gekeken naar een commerciële functie beneden en op de kopgevel wellicht ondersteunende horeca, met open

uitstraling naar de Middenweg. Om dit object rendabel te kunnen exploiteren moest er nog een etage bovenop komen, want alleen al het gebouw bouwkundig naar deze tijd trekken is een forse investering. Vervolgens moet je de gemeente ervan overtuigen dat dit een goed plan is.’
Rosanne: ‘De oppervlakte van de woningen zal variëren van 48 tot 115 vierkante meter en door



die extra etage krijgt een aantal woningen dus een vide waarin je 5 meter omhoog kijkt. Plus een dakterras en een groen dak.’
Rik: ‘Wij hebben het plan bij de gemeente ingediend zoals wij het in ons hoofd hadden, vervolgens doe je een conceptaanvraag en die wordt getoetst op grond van de voorschriften op het gebied van ruimtelijke ordening en op welstandsniveau.’

Rosanne: ‘We hebben op aangeven van de afdeling Ruimtelijke ordening nog wat aanpassingen gedaan ten aanzien van onze oorspronkelijke opzet, omdat er zo meer verbinding komt met gebouwen in de directe omgeving en er een stedenbouwkundig evenwicht ontstaat met de kerk aan de andere kant van het park.’
Rik: ‘Onze opzet hier is echt geweest dat we niet per se het hoogste rendement willen behalen,





maar vooral ook iets moois willen neerzetten voor de stad. Het wordt echt een eyecatcher. Wij ontwikkelen niet om te verkopen, maar om langdurig te exploiteren, dat geeft ook een andere intentie ten aanzien van bijvoorbeeld materiaalkeuze. We hebben gekozen voor hoogwaardige opbouw in natuursteen, want dat maakt ook weer verbinding met de ornamenten van het bestaande gebouw.’

Rosanne: ‘De gemeente heeft ons ook echt gecompimenteerd met dit plan en onze conceptaanvraag goedgekeurd.’

Rik: ‘We hebben groen licht en nu is het wachten op de officiële vergunning.’

Historische waarde

Wie op de website Het geheugen van Oost kijkt krijgt niet alleen een korte schets van de bouw

van de telefooncentrale, maar ook de hartenkreet van een aantal buurtbewoners: vooral geen horeca. Die komt er ook niet, behoudens wellicht het kleine horecagedeelte voor de zakelijke huurders.

Rosanne: ‘Er is ook historisch onderzoek gedaan, resulterend in een lijst van elementen die we op grond van historische waarde willen handhaven.’

Rik: ‘Denk aan de trappen, de deuren naar de hal, verlichtingselementen, de betegeling aan beide zijanten van de hal. Ook de ornamenten op de schoorstenen laten we zoveel mogelijk intact.’

Als straks de verbouwing achter de rug is, zullen er 33 woningen zijn gerealiseerd en vier grote kantoorruimtes, een ruimte voor ondersteunende horeca en op de andere kop van het

gebouw een drietal ateliers.

Rosanne: ‘Zo krijgen we toch weer een aantal kunstenaars terug. De woningen worden een mix van sociale huur, midden huur en vrije sector.’

Architect Ronald Janssen noemt het ‘een heel bijzonder gebouw’. Hij zegt: ‘Ik heb er zeven jaar vlakbij gewoond zonder dat ik wist dat het een telefooncentrale was, ik dacht iets van een school. Het heeft een mooie symmetrische U-vorm, met twee woningen die de binnenplaats als het ware omarmen. En door het beeldhouwwerk van Hildo Krop, dat daar later is geplaatst, is het pand nog monumentaler geworden.’

Over het materiaalgebruik zegt hij: ‘Toen we gingen nadenken over welk materiaal we wilden gebruiken hebben we gekeken naar

welke materialen er al in het gebouw zijn gebruikt. Daarom hebben we voor graniet gekozen. Dat is hoogwaardig en past heel goed bij wat er in het pand al aan materiaal is gebruikt. Stel dat je voor aluminium of iets dergelijks had gekozen, dan was dat natuurlijk een veel groter contrast geweest.’

De verticale verdeling van de opbouw heeft ook een duidelijke relatie met de onderbouw, benadrukt hij. ‘De ramen op de begane grond zijn kleiner dan op de eerste verdieping en wij hebben die lijn doorgezet naar de opbouw, dus klein, middelgroot en dan groot in de opbouw. De kozijnen van de onderbouw gaan we terugbrengen naar hoe het origineel was, dus ja, er wordt zeer zorgvuldig omgegaan met dit gebouw. Het is een lange weg, maar het wordt heel mooi.’



Huurders van het eerste uur

12

Hans (72) en Gon (70) Homburg huren al 46 jaar een huis van AHAM, de laatste vijftien jaar een fantastische benedenwoning, om de hoek bij het Amsterdamse Vondelpark.

Heerlijk, zo noemen Gon en Hans Homburg hun benedenwoning uit 1910 aan de Amsterdamse Saxen Weimarlaan. Het huis heeft een tuin, is groot, hoog en licht, en heeft nog enkele originele details zoals de tussendeur met geslepen glas waar Hans op attendeert. ‘Mooi hè.’ En

dan de authentieke sjablonen in de hal. ‘Die kwamen tevoorschijn toen ik oud behang weghaalde.’ Vijftien jaar woont het echtpaar Homburg hier inmiddels, maar hun relatie met AHAM gaat veel verder terug. ‘Die duurt al 46 jaar. Zelfs een jaar langer dan ons huwe-

lijk,’ zegt Hans lachend. In een fotoboek toont hij de kiekjes van hun kamers die ze in de Amsterdamse Koninginneweg betrokken, waar ze elkaar hebben leren kennen. Ook ingeplakt: het briefje van de Amsterdamse Huizen Administratie Maatschappij (AHAM) uit 1976 waar op staat dat het stel een etage aan de Valeriusstraat kan huren voor 375 gulden per maand. ‘Wij betaalden ieder 200 gulden per kamer, dus dat was vooruitgang,’ zegt Gon. ‘Het was wel een uitdaging om wat moois van dat huis te maken,’ vult Hans aan. ‘Anders dan nu gebeurt, werd die etage met gaten in de vloer opgeleverd. Gelukkig ben ik nogal handig.’ Toen ze drie jaar later vanwege de geboorte van zoon Robbert bij AHAM aangaven dat ze behoefte hadden aan extra ruimte, kregen ze meteen twee of drie aanbiedingen en kozen ze voor de derde etage van het pand waar ze nu wonen. Ze huurden het 26 jaar met tevredenheid, maar al die tijd keken ze verlekkerd naar beneden, naar de grote tuin met paardenkastanje. Natuurmensen zijn ze. Hans heeft dendrologie gestudeerd, is botanisch tekenaar, wandelgids en hij was net als Gon jarenlang actief als coördinator van de vrijwilligers in de rozentuin in het Vondelpark.

In 2007 vertrok de vorige bewoonster en mocht het echtpaar Homburg van drie hoog doorstromen naar de begane grond. Daar wachtte hen naast de muurschilderingen nog een paar verrassingen. Er bleek een serre aanwezig te zijn, afgewerkt met glas in lood. Dat heerlijke plekje met openslaande deuren naar de tuin heeft Gon zich toegeëigend voor het uitoefenen van haar grote hobby: kantklossen. Hans heeft voor zijn vele hobby’s zijn eigen mancave in de kelder die maar liefst 50 vierkante meter groot is. Dat was een andere verrassing. Van de tuin genieten ze volop. ‘Als het maar een

beetje weer is ontbijten we buiten aan de picknicktafel en steken we ’s avonds de Dutch Oven aan,’ vertelt Hans. ‘Dat is een barbecue waarmee je eenpansgerechten kunt bereiden,’ licht Gon toe. Gelukkig zijn ze in dit huis, dus toen het in november 2021 precies 45 jaar geleden was dat ze begonnen met huren bij AHAM schreef Hans zijn verhuurder een briefje om te vertellen hoe ontzettend blij Gon en hij waren met hun woning. Gon: ‘Dat werd door AHAM zeer gewaardeerd.’ Hans, vrolijk: ‘Daarom staan we nu in hun krantje.’

‘Als het maar een beetje weer is ontbijten we buiten aan de picknicktafel’



13



Tuna Wellington in Zuid

Op het mooiste hoekje van de Willemsparkweg zit visrestaurant en oesterbar Visque.

Wat?

Een visrestaurant en oesterbar die zetelt in het souterrain. ‘Er is geen vaste kaart, maar wel altijd verse vis,’ grapt Bastiaan Beijer die samen met zijn broer Menno de zaak bestiert.

Waarom deze locatie?

‘Toen mijn broer en ik een pand zochten, hadden we nog niet precies voor ogen wat voor een horecazaak wij wilden beginnen,’ vertelt Beijer. ‘We vielen voor dit hoekpand vanwege de locatie. Visque zit op het mooiste hoekje van Amsterdam-

Zuid, zo ongeveer tegen het Vondelpark aan en het heeft de perfecte grootte – we wilden een intieme ruimte. Daarbij vonden we het voorstel van AHAM om de kelder uit te graven en een souterrain te maken geweldig. Zo kwamen Menno en ik op het idee om een visrestaurant te beginnen en in het souterrain een cocktail- en oesterbar te maken.’

Opvallend:

Het souterrain geeft volgens Beijer extra mogelijkheden. De ruimte is te huur voor feestjes, en gasten die willen

dineren kunnen ook eerst beneden aan de bar een drankje drinken, zegt hij. ‘Die *change of scenery* vind ik zelf erg prettig.’ Overigens kan er bij mooi weer ook buiten voor de mooi gerenoveerde gevel geborreld en gegeten worden. **Specialiteit:** ‘Dat is onze Tuna Wellington die vanaf de opening op de kaart staat. We hebben het gerecht ooit één dag van de kaart gehaald, maar dat leidde tot teleurstelling bij de gasten. Mensen komen er speciaal voor. We zijn de enige plek in Amsterdam waar je Tuna Wellington kunt eten.’



Visque,
Willemsparkweg 2,
Amsterdam..





De transformatie van het Haarlemmer plein

Het bankfiliaal van Arthur Staal op het Haarlemmerplein is een markant gebouw en gemeentelijk monument. Architect Ana Rocha maakte een plan voor de toekomst dat recht doet aan het verleden.

Op de hoek van het Haarlemmerplein 2 staat een markant gebouw. Het is opgetrokken uit baksteen, natuursteen en veel glas; de muren zijn massief maar het pand oogt niet loodzwaar. Dat komt door de materiaalkeuze, maar ook door het samenspel van verticale en horizontale lijnen, en opvallende elementen zoals de vitrine-achtige ramen. Deze bijzondere bouwwijze is het handelsmerk van architect Arthur Staal, die het hier in 1972 neerzette. Staal ontwierp het pand in opdracht van de Amro bank, die zou uitgroeien tot een van zijn trouwe opdrachtgevers. Het gebouw, dat de laatste jaren eigendom is van AHAM, werd van begin af aan geprezen door uiteenlopende toeschouwers. Zo schreef *Het Parool*-columnist Nico Merx dat dit ontwerp toonde dat een bank ‘niet noodzakelijkerwijs lelijk’ hoeft te zijn. ‘Het is uitstekend aan de omgeving aangepast en het kikkert het aanzien van die rij die het opent door dat bijzondere geveltje aardig op.’ Andere bankfilialen van Staal staan op de hoek van de Stadhouderskade, de Van Woustraat, in de Kinkerstraat en aan de Rozengracht. Ook ontwierp hij cultuurcentrum De Brakke Grond aan de Nes en het in het oog springende clubhuis van roeivereniging De Amstel met het ernaast gelegen Shell-benzinestation. Maar Staals naam is vooral bekend dankzij twee opvallende ontwerpen aan de noordkant van het IJ in Amsterdam-Noord. Eerst verscheen in 1971 aan de waterzijde tegenover het Centraal Station de Toren Overhoeks, in de volksmond ‘de Shelltoren’, een echte landmark van Noord. De toren die ’s nachts verlicht is huisvest tegenwoordig een roterend restaurant

met panoramisch uitzicht en is een populaire toeristentrekpleister onder de naam A'DAM Toren. Oliefirma Shell wilde in de jaren zeventig etaleren hoe modern en vooruitstrevend het bedrijf was en hoe goed het voor zijn personeel zorgde. Voor de werknemers van ‘Koninklijke Olie’ bouwde Staal in 1976 in de naast de Toren gelegen Tolhuistuin een hypermodern bedrijfsrestaurant. Beide gebouwen, die in wezen bij elkaar horen, zijn inmiddels monumenten. Een bouwhistoricus roemde onlangs in *Het Parool* de voormalige Shell-kantine, het huidige restaurant de Tolhuistuin, zo: ‘Wat het paviljoen zo bijzonder maakt, is dat het loeizwaar is, maar dat het tegelijkertijd door die poten als het ware wordt opgetild. Ook



van binnen kent het de menselijke maat, het heeft een intieme sfeer, een zekere knusheid. Ik vind het echt heel knap ontworpen.’

Gemeentelijk monument

Er is de laatste jaren veel waardering voor het werk van Staal. Mede hierdoor werd ook het voormalige ABN AMRO bank-filiaal van AHAM aan het Haarlemmerplein 2, onlangs een gemeentelijk monument. Staal, geboren in 1907 als zoon van de eveneens befaamde architect Jan Frederik Staal, was aan het begin van zijn carrière voortrekker van het Nieuwe Bouwen. Kenmerkend aan deze destijds radicaal vernieu-

wende architectuurstroming is dat de vorm van het gebouw wordt bepaald door diens functie en de bouwtechnische aspecten. Versieringen ontbreken. Maar het Nieuwe Bouwen heeft wel waardering voor ornamenten en symmetrie. Bij Staal zie je tussen de strakke blokken altijd wel schuine lijnen of een uitbouw. Hijzelf omschreef het als ‘een stijl van pure, klassieke eenvoud – nooit rumoerig of pathetisch’. In 1935 won hij de Prix de Rome. De prijs bestond niet alleen uit een gouden medaille maar hij mocht ook een betaalde studiereis maken naar het Middellandse Zeegebied. Op een motorfiets trok de avontuurlijke dertiger maar liefst drie



jaar door Marokko, Algerije en Tunesië. In Noord-Afrika bestuurde hij met name stads- en dorpspleinen. Zijn loopbaan in Amsterdam kwam na de Tweede Wereldoorlog goed op stoom, mede dankzij de vele wederopbouwprojecten. Hij bouwde hele woonwijken onder andere in Amsterdam-West en Velsen, maar het meeste succes oogstte hij met bedrijfspanden; een van Staals imposantste werken is het gebouw Metropool aan de Weesperstraat uit 1964. Begin negentiger jaren werd het enorme kantoorpand deels afgebroken; het gedeelte dat op de hoek van de Nieuwe Prinsengracht stond werd vervangen door nieuwbouw. Vanwege de architectonische waarde wil de gemeente vergelijkbare schade aan het werk van Staal voorkomen. Toen AHAM het voormalige bankgebouw aan het Haarlemmerplein wilde gaan transformeren, zou dat dan ook moeten gaan gebeuren met respect voor Staals ontwerp. In deze werkwijze kon Tim van Schijndel, directeur van AHAM Vastgoed, zich goed vinden. Alhoewel — toen hij vier jaar geleden architect Ana Rocha benaderde met de vraag of zij zou voelen voor dit project, had het gebouw nog niet de status van jong monument. Rocha had net de Dutch Design Awards 2018 gewonnen met haar Microhouse. Voor Van Schijndel aanleiding haar te bellen. ‘We kenden elkaar niet,’ vertelt Rocha, ‘maar Tim vroeg of ik mee wilde doen met de architectenselectie voor de transformatie van Staals gebouw aan het Haarlemmerplein.’ Het zou niet alleen gerenoveerd moeten worden. Naast een commerciële functie op de begane grond, zouden er op de



Ana Rocha: ‘We volgen letterlijk Staals handgetekende ontwerp’

bovenste verdiepingen in de voormalige kantoren appartementen komen. Bovendien zou er nog een extra woonlaag bij moeten komen. ‘AHAM wilde een optopping,’ Rocha’s interesse was onmiddellijk gewekt. ‘Het is een heel interessant gebouw op een belangrijke Amsterdamse locatie. Een goed voorbeeld van bankarchitectuur uit de jaren zeventig, ontworpen in een tijd waarin banken vriendelijk en transparant dienden te zijn. Kleinschaligheid en toegankelijkheid, dat is waar het gebouw voor stond.’ Rocha werd geboren in Portugal en studeerde architectuur in Porto. Met twee kunstenaars als ouders, werd de liefde voor vorm en beeld er met de paplepel bij haar ingegoten. Ze ging als meisje geregeld op vakantie naar Nederland, gefas-

cineerd geraakt door baksteenarchitectuur besloot ze haar studie af te sluiten aan de TU Delft. Om mee te dingen in de selectie, besloot ze een samenwerking aan te gaan met Pelle Poiesz, directeur van HP architecten, en Jeroen Wassing en Karolina Wrzosowska, van ditzelfde bureau. ‘Het was een complexe, uitdagende opdracht, en daarom interessant om er met meerdere collega’s aan te werken.’ Na twee maanden viel de beslissing; op grond van hun schetsontwerp werden zij door AHAM geselecteerd. Volgende stap was dat ze met de gemeente Amsterdam om de tafel gingen zitten om een conceptontwerp te bespreken. Het werd meteen duidelijk dat de gemeente geen aanpassingen zou dulden aan de oorspronkelijke gevel.



‘Maar zowel de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, als de afdelingen Stedenbouw en Monumenten en Archeologie wilden wel kijken op welke manier een optopping van het gebouw mogelijk zou zijn,’ vertelt Rocha. ‘We hebben onze krachten gebundeld met de gemeentelijke architecten en deskundigen en uiteindelijk vormden we één team, we hebben heel collegiaal samengewerkt.’ Korte tijd later startte de gemeente een procedure om het gebouw op de monumentenlijst te plaatsen. En Rocha en haar collega’s begonnen aan een serieus onderzoek naar de architectuur van Staal. Ze bekeken in de archieven al zijn originele tekeningen. Zo ontdekten ze dat bij het voormalige ABN AMRO-gebouw aan het Haarlemmerplein de natuurstenen panelen bij de entree zijn weggehaald, evenals

een mooie vitrine van gevouwen glas aan de voorkant. Het goede nieuws is dat de architecten verschillende oorspronkelijke architectonische elementen die zijn verwijderd mogen terugbrengen. ‘AHAM is een fantastische partij met gevoel en passie voor architectuur,’ zegt Rocha enthousiast. ‘Alle originele onderdelen gaan we reinigen, renoveren, of herstellen – zelfs het gevouwen glas komt terug. We volgen letterlijk Staals handgetekende ontwerp.’

Optopping

Bleef over een gigantische architectonische opgave: de extra woonlaag. ‘In de ogen van de gemeente was het gebouw af,’ vertelt Rocha. ‘De optopping was niet nodig. Maar het was wel denkbaar. En het was de wens van AHAM, die de hele renovatie financiert. Onze vraag was

Het is een heel interessant gebouw, op een belangrijke Amsterdamse locatie



dus hoe we Staals werk konden eren en tegelijkertijd kwalitatief hoogwaardige woningen konden creëren?’ Om een antwoord te vinden, probeerde ze zichzelf te verplaatsen in Staal. Wat zou hij hebben ontworpen als hijzelf de opdracht had gekregen om zijn gebouw uit te breiden? Rocha deed een uitvoerig studie naar Staals optoppingen, en maakte talloze schetsen. Ze realiseerde zich dat het gebouw al door hem is bekroond met een stenen hoekelement. Die bekro-

ning moest ook prominent zichtbaar blijven, vond iedereen. ‘We zijn met de optopping bewust niet hoger gaan zitten dan dat hoekaccent,’ zegt ze. ‘En we zijn op afstand gebleven van de bestaande gevellijn. We bedachten dat het mooi zou zijn om één groot appartement te realiseren in plaats van twee of drie kleinere. We wilden ervoor waken dat de nieuwe woonlaag te aanwezig zou zijn, deze diende ondergeschikt te blijven aan de rest.’ Uiteindelijk komen er zes

appartementen in de voormalige kantoren in het bestaande gebouw, plus een grote extra woning op het dak. Eind februari is de bouwvergunning aangevraagd. Rocha hoopt dat hun nieuwe ontwerp het monument van Staal zal versterken. ‘Steden zijn organisch en persoonlijk vind ik dat je best aan een monument mag sleutelen, zeker als dat in het belang is voor het financiële behoud.’ Ze noemt het wel een grote verantwoordelijkheid. ‘Je wil het goed doen, voor Arthur

Staal en voor de stad. En voor het gebouw en natuurlijk voor AHAM die dit hele project überhaupt mogelijk maakt.’ Het publiek kan je het toch niet allemaal naar de wens maken, meent ze. ‘Er zijn mensen die dit gebouw heel lelijk vinden. Maar er zijn ook mensen die het bijzonder vinden. Zoals alle architectuur in de geschiedenis heb je mooie en lelijke dingen. Maar dat zijn containerbegrippen. Het gaat erom dat het gebouw een gezicht is van een tijd in Amsterdam.’





Huurder: Kelly Admiraal.
Adres: Grensstraat 15-3. **Oppervlakte:** 71 m², met twee slaapkamers.

Mooiste lichtinval: In de slaapkamer.
Meest opvallend: De houten balk in de woonkamer.



Echte hulp

Ontwikkelingssamenwerking wordt wel eens gezien als een druppel op de gloeiende plaat. Deze gedachte is van alle tijden en moeilijk weg te nemen. Gelukkig heeft de Sint Antonius Stichting (SAS) andere ervaringen. Zo heeft ze bijvoorbeeld mogen bijdragen aan het wetenschappelijke werk van de latere Nobelprijswinnaar Michael Kremer. Kremer kreeg de Nobelprijs voor de Economie in 2019 omdat hij heeft aangetoond welke hulp daadwerkelijk werkt.

Een goed voorbeeld van een sociale onderneming die concrete successen boekt en door de SAS sinds het begin van haar bestaan cruciale steun heeft gekregen, is 100WEEKS. Via dit onlineplatform kunnen mensen direct geld geven aan de armste vrouwen in verschillende Afrikaanse landen. Met de steun van de SAS heeft 100WEEKS laten zien dat dit echt werkt.

Behalve dat er een aantal goede doelen wordt gesteund die in de praktijk (en wetenschappelijk onderbouwd) prachtige resultaten hebben, is er ook ruimte voor hulp aan veelbelovende non-profits, die zich nog moeten bewijzen. Een mooi voorbeeld is BuildHer. Deze incubator leidt laag opgeleide en arme jonge vrouwen in Kenia op tot vakmensen in de bouwsector. Een gewild beroep in één van de snelst groeiende sectoren van Kenia.

We laten u graag kennismaken met de bijzondere verhalen achter 100WEEKS en BuildHer.

Ze zijn onderdeel van de betekenisvolle portfolio van zestig goede doelen, die mede door uw huurbijdragen door de SAS kunnen worden gesteund.



Suzanne van der Velden, General Manager
Effectieve Filantropie Sint Antonius Stichting

De Keniaanse architecte Tatu Gatere, is de co-founder en directeur van BuildHer. Deze non-profit leidt arme vrouwen op tot bouwers. De vrouwen leren in vier maanden timmeren, metselen en schilderen.



Bouwen aan een beter bestaan

Tatu Gatere: ‘Als ik de vrouwen die deelnemen aan ons programma de vraag stel waarom ze meedoen, zeggen ze zonder uitzondering: “Ik wil dat mijn kinderen het beter krijgen dan ik.” Dat is precies de reden waarom ik BuildHer heb opgezet; zodat de toekomstige generaties het niet zo moeilijk hebben als de vrouwen die nu meedoen aan het programma.

Deze vrouwen leven in de sloppenwijken van Nairobi, en hebben weinig tot geen opleiding gehad. Vaak zijn ze als tienermeisjes uitgehuwelijkt, omdat hun families zo arm zijn dat het goed uitkomt als dochters zo jong mogelijk het huis uitgaan. Dat scheelt weer een mond om te voeden. De meiden zien een huwelijk als een uitvlucht uit de ellende. Maar dan worden ze



‘Mede dankzij de steun van de Sint Antonius Stichting heb ik het programma kunnen uitbouwen’

zwanger, en ontdekken ze dat het leven zich herhaalt. Hun echtgenoot slaat ze, net zoals ze door hun ouders werden geslagen. Er is niet genoeg te eten, geen hygiëne, er heersen ziektes, en ze hebben geen toegang tot medische zorg. Ze zien geen manier om uit de armoede te komen, want als vrouwelijke ongeschoolden zijn ze veroordeeld tot de laagst denkbaar betaalde banen.

Toen ik in 2018 startte met BuildHer, was ik in de veronderstelling dat arme vrouwen in de sloppenwijken in de rij zouden staan voor een opleiding waarmee ze betaald kunnen werken. Maar bij het rekruteren, stuitte ik op een muur van wantrouwen. Deze vrouwen zijn vaak zo getraumatiseerd en argwanend, dat ze geen onbekenden vertrouwen. Pas toen ik ze via een bekende in hun wijk benaderde, durfden ze zich aan te melden. Inmiddels is dat niet meer nodig, want de vrouwen die het programma hebben afgerond zijn onze beste ambassadeurs. Zij gaan betaald aan het werk via onze partners in de bouwwereld, die dankzij de bevolkingsgroei booming is. Daarnaast heb ik een meubellijn ontworpen die door oud-deelnemers wordt gefabriceerd. Ik kom zelf uit de Keniaanse middenklasse, maar mijn ouders hadden toch ook niet voldoende geld om mij naar de universiteit te sturen. Ik wilde heel graag architectuur studeren. Daarom vertrok ik naar de Verenigde Staten, zodat ik mijn studie zelf kon betalen door ernaast te werken. Na mij afstuderen werkte ik als architect in Seattle, maar uiteindelijk wilde ik terug naar Afrika. Via Zuid-Afrika belandde ik op een groot architectenkantoor in Nairobi. Ik ontwierp ultramoderne gebouwen voor de happy few. Maar ik had het gevoel dat ik mezelf verloochende; ik droeg niet bij aan een betere wereld. Op een dag bezocht ik een congres van de Verenigde Naties over de verbetering van publieke ruimtes in de sloppen rondom Nairobi. *It blew my mind*; er ging een wereld voor mij open. Ik raakte zo geïnspireerd dat

ik opstapte bij het commerciële architectenbureau. Vanuit het ideaal om de kloof in de bouwwereld tussen arm en rijk te verkleinen, ging ik werken bij een ontwerpproject in een nederzetting in een sloppenwijk.

Ik merkte daar dat vrouwen ontzettend bescheiden en terughoudend zijn, mede omdat er nooit beroep wordt gedaan op hun potentieel. Ik wilde ze empoweren. Want ik zag ook dat er een enorme kracht in vrouwen huist, een wilskracht om hun lot en dat van hun kinderen te verbeteren. Scholing werd het uitgangspunt waarmee ik BuildHer begon, mede dankzij de steun van de Sint Antonius Stichting heb ik het programma kunnen uitbouwen. De vrouwen krijgen les in technische vaardigheden, maar ook in life skills. Het doet me heel veel als deelnemers me vertellen dat ze dankzij het programma meer zelfvertrouwen hebben gekregen waardoor ze thuis ook mondiger zijn geworden. Ze komen voor zichzelf op, zijn niet meer afhankelijk van hun echtgenoot en nemen zelf de beslissing dat ze hun kinderen naar school sturen. Dat is een groot succes.’

www.buildher.org



Geld voor welzijn en waardigheid

Jeroen de Lange en Gitte Büch, zijn de oprichters van de sociale onderneming 100WEEKS. Via dit online- platform kan rechtstreeks geld gegeven worden aan vrouwen in armoede uit Rwanda, Ghana, Oeganda en Ivoorkust.



Gitte:
‘Het concept van geld geven is mooi: het is een simpele oplossing voor een complex probleem’



Gitte: ‘Doel is dat vrouwen die in extreme armoede leven zo in hun kracht komen, dat ze sparen en investeren in hun toekomst.’
Jeroen: ‘Ik ben lang diplomaat geweest en heb met mijn vrouw en kinderen in verschillende Afrikaanse landen gewoond. In Oeganda heb ik vervolgens ook nog twee jaar gewerkt voor de Wereldbank.’
Gitte: ‘Ik heb in Tanzania gewoond, en heb daar bij lokale ngo’s gewerkt. Daarna verbleef ik met mijn gezin in Vietnam, daar werkte ik voor de Verenigde Naties.’
Jeroen: ‘Ik werkte bij de Wereldbank toen ik in 2008 hoorde van een experiment waarbij vrouwen in Oeganda gewoon geld kregen. Het was vanuit de gedachte dat mensen zelf het beste weten wat ze nodig hebben. Na de Wereldbank begon het te kriebelen, ik wilde iets gaan doen met ontwikkelingssamenwerking. En toen vielen ze samen: het radicale nieuwe hulpconcept van onvoorwaardelijke

cash en mijn ervaring. Ik heb mijn idee op een A4’tje gezet en ben met de stichting begonnen.’
Gitte: ‘En toen belde je mij. Jeroen en ik kennen elkaar van de middelbare school. Hij wist dat ik, nadat ik terugkwam uit Afrika, hoofd communicatie ben geweest bij War Child. Het concept van geld geven is mooi: het is een simpele oplossing voor een complex probleem. Naar het model van bv Airbnb, koppelen we op het 100WEEKS platform vraag en aanbod aan elkaar: de vrouwen in armoede die het geld ontvangen, en de gevers.’
Jeroen: ‘Ons uitgangspunt is dat we zo kosten-effectief mogelijk, op zo’n groot mogelijke schaal, mensen uit de armoede willen krijgen. We geven het geld aan vrouwen, omdat uit allerlei onderzoeken blijkt dat zij in het algemeen verstandiger met geld omgaan dan mannen. De deelnemers besteden het geld wel aan hun hele gezin.’
Gitte: ‘Iedere maandag ontvangen de vrouwen

Jeroen:
‘De schaamte voor hun armoede zit zo diep dat ze niet eens meer naar de kerk durven’

in ons programma acht euro mobiel geld op hun mobiele telefoon. Naast geld, krijgen ze wekelijks trainingen in ondernemersvaardigheden, in hygiëne en seksuele en reproductieve gezondheidszorg. De deelnemende vrouwen steunen elkaar, sparen gezamenlijk, en kunnen ook lenen bij de groep. Bewust met geld omgaan is onderdeel van hun training.’
Jeroen: ‘Bij de start kijken we ook naar het mentale welzijn van onze deelnemers. Velen kampen met depressies. De schaamte voor hun armoede zit zo diep dat ze niet eens meer naar de kerk durven. Armoede is niet alleen een gebrek aan geld, maar ook aan kennis en aan een sociaal netwerk. Deze vrouwen zitten gevangen in een armoedeval. Dat geldt voor ruwweg een miljard mensen op deze planeet. Het is bijna onmogelijk om daar zelfstandig uit te komen. Maar zodra ze een paar maanden

aan ons programma deelnemen, zie je een kentering. Met het geld krijgen de vrouwen hun welzijn en waardigheid terug.’
Gitte: ‘We meten continu de impact en onze gevers ontvangen regelmatig updates. Na 100 weken is het programma echt ten einde, het moet geen infuus zijn. Doelstelling is dat de vrouwen uit de extreme armoede blijven. De resultaten zijn ontzettend positief. Ruim 80 procent van de deelnemers lukt het; de één kocht een stukje boerenland, de ander een kapperszaak, sommige vrouwen begonnen samen een biggenfokkerij. De effecten blijken blijvend. We hebben dus de oplossing gevonden om op individueel niveau mensen uit de armoede te helpen.’
Jeroen: ‘Voor 100WEEKS is de Sint Antonius Stichting cruciaal geweest. We zijn in 2015 gestart met 5000 euro van familie en vrienden. De Sint Antoniusstichting schonk als eerste serieus filantropisch fonds vertrouwen in ons idee. Doordat zij bereid waren om een risico te nemen, hebben we een gigantische sprong voorwaarts kunnen maken. Zonder hun financiële steun zou dat nooit zo snel gelukt zijn.’

www.100weeks.nl



De geweven vloeren van Bolon

Showroom met een onmiskenbaar Amsterdams karakter.

Wat?

Het Zweedse designmerk Bolon weeft duurzame design-vloeren en vloerkleden van gerecyclede en hypoallergene materialen. Het baanbrekende idee om textielresten te recycleren tot geweven vloeren ontstond al ruim 70 jaar geleden. Inmiddels bekleedt Bolon vloeren voor talloze zakelijke projecten over de hele wereld, en heeft ze ook vloerbedekking ontworpen en gemaakt

voor o.a. het Amsterdamse debatcentrum Felix Meritis en het kantoor van Netflix in Amsterdam.

Waarom deze locatie?

‘We zochten voor Bolon Benelux een showroom met een onmiskenbaar Amsterdams karakter,’ vertelt countrymanager Harm Bron. ‘Dit pand aan de Amstel heeft voldoende ruimte en licht, prachtig hoge plafonds en een mooi uitzicht over de

Amstel.’ Ook het uiterlijk van het pand speelde volgens Bron mee in de keuze van Bolon om zich hier te vestigen. ‘Het heeft nog een kenmerkende stalen draagconstructie in de gevel en mooie honingkleurige geglazuurde tegels.’

Opvallend:

De gevelrenovatie van het pand uit 1910 zorgde voor nogal wat verrassingen, vertelt Cors van Duijvenbode, projectleider bij AHAM Vastgoed. ‘We stuitte op een totaal doorgeroeste stalen laetieconstructie. Dat was onder meer een reden waarom de verbouwing zes in plaats van de geplande twee maanden duurde.’

Specialiteit:

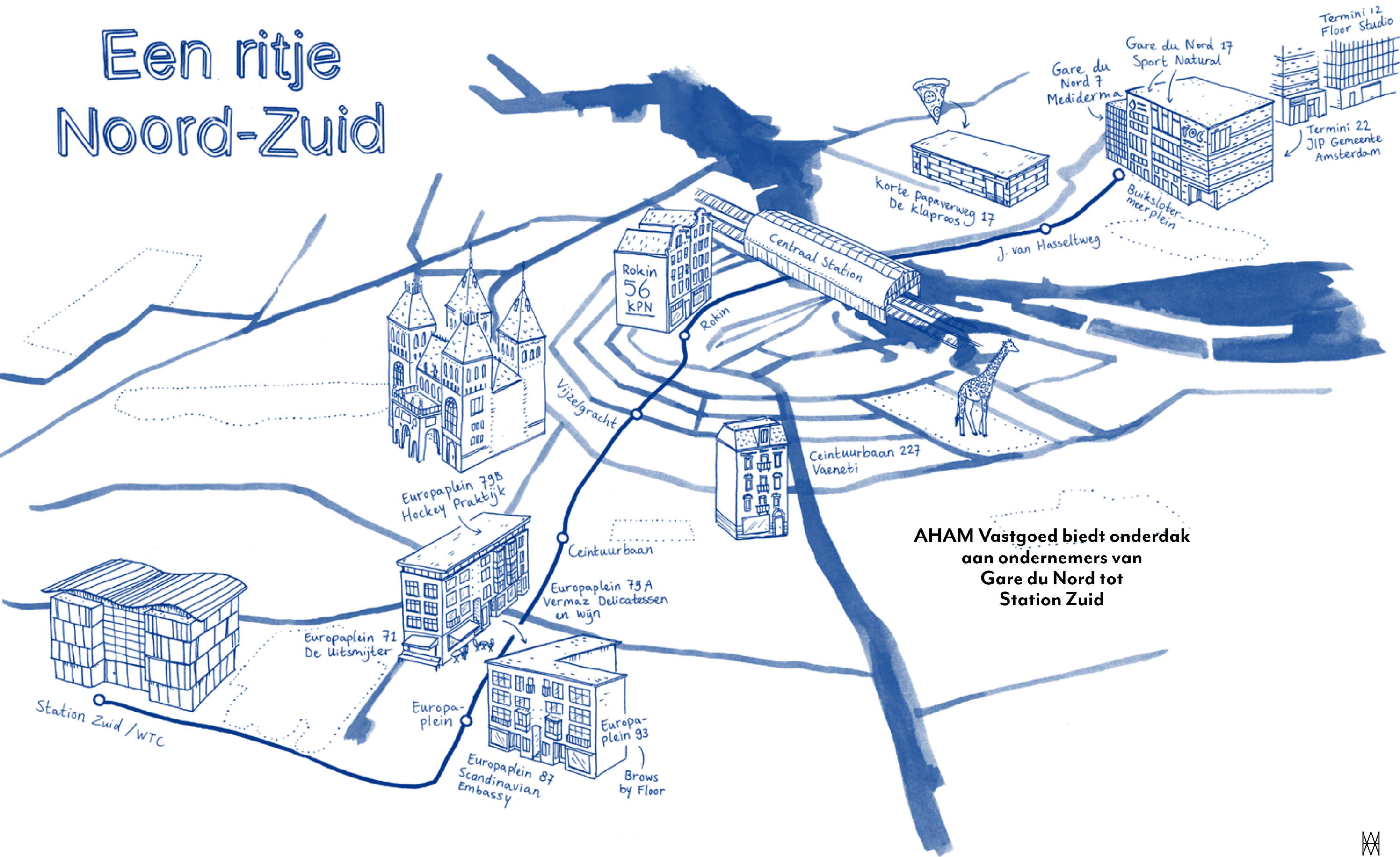
Er waren ook leuke verrassingen. ‘We kwamen een aantal ornamenten tegen die we hebben laten herstellen door een restaurateur uit Friesland. Ook kwamen we erachter dat er oorspronkelijk een zinken torenspits op het pand heeft gestaan. Helaas heeft een vorige eigenaar die weggehaald. Maar de prachtige, originele gebogen beglazing in de gebogen houten kozijnen zijn gelukkig behouden gebleven. Net als de natuurstenen plinten.’



Showroom van Bolon Benelux, Amsteldijk 43h, Amsterdam.



Een ritje Noord-Zuid



**AHAM Vastgoed biedt onderdak
aan ondernemers van
Gare du Nord tot
Station Zuid**

Europaplein 71

De Uitsmijter
www.deuitsmijter.nl

**Vermaz Delicatessen
en Wijn**

Europaplein 79A
www.vermaz.nl

Hockey Praktijk B.V.

Europaplein 79B
www.hockeypraktijk.nl

Scandinavian Embassy

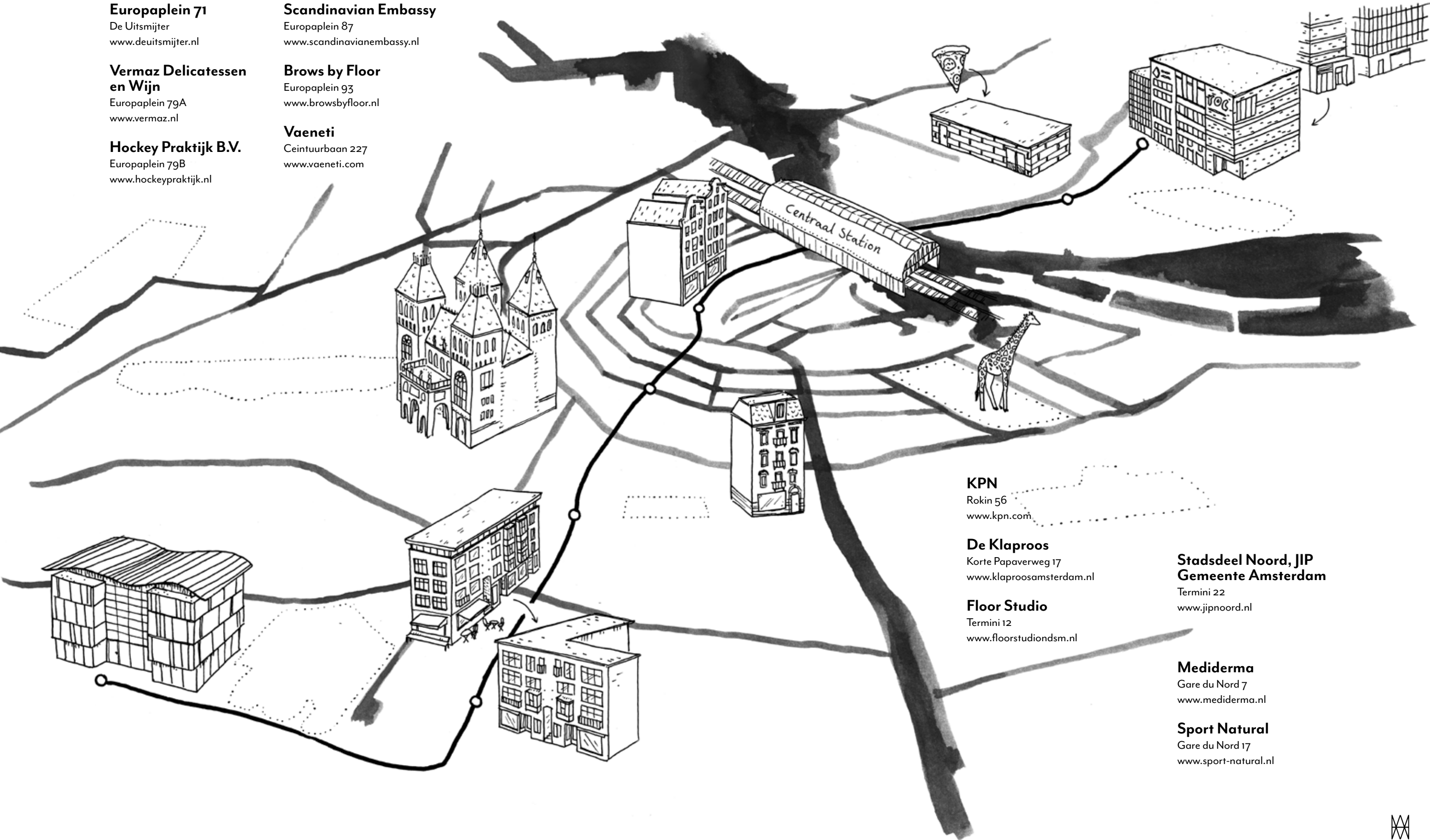
Europaplein 87
www.scandinavianembassy.nl

Brows by Floor

Europaplein 93
www.browsbyfloor.nl

Vaeneti

Ceintuurbaan 227
www.vaeneti.com



KPN

Rokin 56
www.kpn.com

De Klaproos

Korte Papaverweg 17
www.klaproosamsterdam.nl

Floor Studio

Termini 12
www.floorstudionsm.nl

**Stadsdeel Noord, JIP
Gemeente Amsterdam**

Termini 22
www.jipnoord.nl

Mediderma

Gare du Nord 7
www.mediderma.nl

Sport Natural

Gare du Nord 17
www.sport-natural.nl



Loodgieter Léon Dekker

Voor veel huurders
is hij de eerste hulp
bij problemen en een
vertrouwd gezicht.
Een portret in tien
vragen.

38 **1**
**Laten we bij het begin
beginnen, waar kom je
vandaan?**
LD: ‘Ik kom uit Middenbeem-
ster, een klein boerendorp tussen
Purmerend en Alkmaar, midden
in de polder. Mijn vader had een
installatiebedrijf, samen met zijn
broer, en dat bestaat nog steeds.
Hijzelf is er inmiddels wel uitge-
stapt. Ik heb een broer die iets
anders is gaan doen, maar veel
van mijn familie werkt in de lood-
gieterij. Een neef, twee ooms, de
loodgieterij zit in ons bloed zou je
kunnen zeggen. En mijn oudste
zoon is nu ook de opleiding instal-
latietechniek aan het doen.’

2
Hoe heb jij het vak geleerd?
LD: ‘Ik heb eerst de LTS gedaan
en ben daarna bij de Hoogovens-
school terechtgekomen, daar leer
je montage en onderhoud. Ik werd
daar geplaatst bij een afdeling erts-
voorbereiding, een heel smerige
afdeling, de smerigste afdeling van
heel Hoogovens, bleek achteraf.
Ik zat daar tijdens het eten zo’n
beetje om me heen te kijken: de een

miste een vinger, de ander had zijn
duim eraf. Ik dacht: dit is niks voor
mij. Na die militaire dienst ben ik
naar het CIOS, de sportopleiding,
gegaan. Die heb ik niet afgemaakt
en toen ben ik alsnog in het vak
van mijn vader terechtgekomen.
Aanvankelijk via een uitzendbu-
reau en later als compagnon in het
kleine bedrijf M.C. Post. Zij hadden
AHAM als klant, dus daar werk ik al
heel lang voor. Ik heb zeker een jaar
of acht voor dat bedrijf gewerkt,
toen kon ik compagnon worden en
nog weer later kreeg ik de kans om
het bedrijf over te nemen. Uitein-
delijk stond er dus L. Dekker op
de gevel. Dat is nu een jaar of tien
geleden.’

3
Je hebt geen personeel?
LD: ‘Ik doe het liever allemaal zelf,
terwijl het best zwaar werk is, maar
ik hou het liever in eigen hand. Je
hoort wel verhalen over hoe meer
personeel hoe meer stress, dus dat
heb ik maar niet gedaan.’

4
**Wat kenmerkt een goede
loodgieter?**

LD: ‘Het begint er natuurlijk mee
dat-ie zijn vak moet verstaan. Je
moet technisch vaardig zijn, hoewel
het nu wel makkelijker wordt met
al die kunststoftoepassingen. Maar
het is niet zo dat iedereen het
zomaar kan, je moet het vak wel in
je vingers hebben. Daarnaast moet
je klantvriendelijk zijn en de boel
netjes achterlaten. Ik maak mijn
afspraken ook heel precies.’

5
**Geef eens een idee van wat
een loodgieter allemaal doet.**
LD: ‘Laten we beginnen met wat
wij ruwbouw noemen, dat is dus
bijvoorbeeld de renovatie van een
woning. Daar moet een nieuwe
waterleiding in, daar moet een
gasleiding in, er moet een nieuwe
verwarming in, dus cv-leidingen,
ventilatie moet er in, rookgasafvoer
naar het dak toe. Dat is allemaal
loodgieterswerk. En dan krijg je
het afmonteren, dus als de woning
bijna klaar is, dan hang je het sani-
tair op. Maar ook lekkageonder-
zoek hoort bij ons werk, herstellen
van lekkages, van water en van
gas. Vooral bij oudere woningen,
waarvan de AHAM er nogal wat
heeft, is er altijd wel wat aan de
hand.’

‘De loodgieterij zit in ons bloed’



6
En moet je bijleren?
LD: ‘Ja, je hebt nu het CO Vakman-schapcertificaat nodig, daarvoor ben ik op cursus geweest, maar de rest weet je of weet je niet. Ik had de mazzel dat ik een oude baas had die heel veel wist en het mij heeft bijgebracht.’

7
Vertel eens iets over je ervaringen als je bij mensen over de vloer komt.

LD: ‘Ach, je hebt veel verschillende soorten mensen, laat ik het zo zeggen. De een is heel netjes, en de ander is... laten we het maar een beetje slordig noemen. Je hebt mensen, maar nu praat ik wel over vroeger, die alle rotzooi laten staan. Maar je maakt wel vreemde dingen mee: ik was een keer ergens waar een verstopping was. En ik had zo’n flesje zwaveldioxine, dat was toen net nieuw, milieuvriendelijk ook. Ik goot dat in de afvoer van het keukenkastje en dat spul ging een reactie aan met het water, dat spoot dus terug en kwam op mijn werkbroek, en die begon direct te smelten. Stond ik ineens in mijn onderbroek in die keuken. Je moet er natuurlijk niet aan denken dat je dat in je gezicht had gekregen. Ergens anders hadden ze een verstopping in de toiletpot, dus pot eraf, en dan met zo’n veer-machine aan de gang. Ik haal die veer terug en toen bleek dat er een enorme bos flostouwtjes aanzat. Dat vond ik wel smerig, die mensen hadden dus ik weet niet hoelang hun flos in de wc gegoooid. Maar over het algemeen zijn de



mensen heel blij als je iets opgelost hebt. Dus het is ook dankbaar werk.’

8
En zijn de meeste mensen vriendelijk?
LD: ‘Zeker, ik heb geen klachten over de huurders van de AHAM hoor, haha. Serieus niet.’

9
Kom je ook wel eens zaken tegen waarvan je denkt: aardige mensen, maar ze leren het nooit?
LD: ‘Ja, bijvoorbeeld dat mensen vet of olie door de afvoer gooien, dat kan dus niet. Voordat de vuile vaat in de afwasmachine gaat, spoelen veel mensen de borden en pannen eerst af. Dat moet je dus niet doen, dan kun je ze beter direct in de machine zetten, of

afvegen met keukenpapier. Maar dus niet in de afvoer, ook niet als er afwasmiddel bijzit, want het vet gaat — als het in aanraking komt met koud water — stollen. Dus nooit olie of vet in de afvoer, ook niet door de wc. Vang het op of gooi het in de prullenbak.’

10
Waar ben je het meest trots op in je werk?
LD: ‘Dat ik een goed bedrijf heb neergezet, met een goede reputatie. Zelfs voormalige huurders van de AHAM die vervolgens een huis gekocht hebben kloppen nog bij me aan. Dus daar ben ik wel trots op, ook al komt er soms meer werk op me af dan ik aankan.’

BESLUIT KLEINE HERSTELLINGEN

Wie doet wat in en aan een woning?
Er is wel eens onduidelijkheid over welke reparaties voor verhuurder zijn en wat u als huurder zelf moet doen. Dit is bij wet geregeld in het Besluit kleine herstellingen, hierin staat precies beschreven wie waarvoor verantwoordelijk is. Dit besluit kunt u raadplegen via www.wetten.nl. Ook op de website van de Rijksoverheid komt u een duidelijk overzicht tegen. Het onderhoud van de woning is de verantwoordelijkheid van zowel huurder als verhuurder. AHAM Vastgoed verzorgt namens verhuurder het groot onderhoud van en om uw woning. U als huurder zorgt voor het klein en dagelijks onderhoud van de gehuurde woning. Ook herstelt u schade die u zelf heeft veroorzaakt. Zo is het buitenschilderwerk bijvoorbeeld voor de verhuurder, maar het witten van binnenmuren en plafonds voor de huurder, net als het vastzetten van trapleuningen en het schoonhouden van ventilatieroosters in de woning.

Brandveiligheid
Niemand hoopt een woningbrand mee te maken. Toch krijgt de brandweer jaarlijks duizenden meldingen van brand in een woning. Gelukkig kunt u zelf veel doen om uw huis brandveiliger te maken. Het vrijhouden van de algemene ruimtes en trapportalen is zeer belangrijk en draagt bij aan een veilige woning. In veel van onze Amsterdamse woningen komen wij trappenhuisen tegen waar bewoners schoenen, kapstokken met jassen, maar ook kinderwagens plaatsen. Dit is zeer gevaarlijk en wij willen u dan ook dringend verzoeken om dit soort zaken te verwijderen. Voorwerpen die in een looproute staan hinderen u als u bij brand moet vluchten. Ook de brandweer kan dan moeilijker de woning betreden. Heeft u een wasdroger? Maak dan het filter na elk gebruik stofvrij. Laat opladers niet in het stopcontact zitten als u deze niet gebruikt en gebruik goedgekeurde stekkerdozen. Voor meer tips voor een brandveilige woning kunt u de website van de brandweer raadplegen via www.brandweer.nl/onderwerpen/woningcheck

Leidingen
Leidingen in de woning kunnen makkelijk verstopt raken door verkeerd gebruik. Dat kan vervelende situaties opleveren. Het schoonhouden en ontstoppen van leidingen en het binnenriool (tot aan het aansluitpunt op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool) is voor de huurder. Met andere woorden, de kosten van het verhelpen van een verstopping die veroorzaakt is door het doorspoelen van bijvoorbeeld frituurvet, babydoekjes, een toiletblok of andere zaken die niet doorgespoeld horen te worden, zijn voor de huurder. Is een leiding verstopt, probeer dan altijd eerst met warm water en soda de verstopping te verhelpen. Lukt dit niet dan kunt u zelf een ontstoppingsdienst inschakelen. U kunt ook contact opnemen met onze medewerkers van de afdeling dagelijks onderhoud, zij helpen u dan verder.



Vastgoed met een hart

AHAM Vastgoed bestaat meer dan honderd jaar. De eigenaar, de Sint Antonius Stichting, werd in 1933 opgericht. We praten met twee nauw betrokkenen over het verleden en de uitdagingen voor de toekomst.

42

Dit verhaal begint in 1906, als Johannes Henricus Franciscus Schopman een vastgoed-onderneming opricht, nu bekend als AHAM Vastgoed. Hij is van origine banketbakker en begint met een paar panden die hem zijn nagelaten. J.H.F Schopman is niet alleen een goed zakenman, maar ook een zeer gelovig katholiek. En het zijn deze twee lijnen, de ontwikkeling van het huizenimperium en de plicht van elke gelovige zich te bekommeren om de medemens, die de ontwikkeling van AHAM gestalte geven.

Door de generaties heen

We spreken met Dick Schopman, derde generatie en voormalig bestuurslid, en zijn neef Maikel Wilms, vierde generatie en voorzitter van de Raad van Commissarissen van AHAM, tevens penningmeester in het bestuur van de Sint Antonius Stichting. De ontwikkelingsgang van het bedrijf is niet uitvoerig gedocumenteerd, wel verscheen bij het honderdjarig bestaan in 2006 een jubileumboekje. Er komt uit naar voren dat Schopman een ondernemend man was, met een goed zakelijk oog; bij



uitstek een ondernemer. Hij was zowel eigenaar als bestuurder en tot op hoge leeftijd baas over alles. Precieze cijfers ontbreken, maar toen hij midden jaren zestig van de vorige eeuw het stokje overdroeg aan zijn vier zonen, stond er een vastgoedbedrijf met naar schatting een kleine 2000 panden in beheer.

43



Dick Schopman en Maikel Wilms, derde en vierde generatie





Solebaystraat 2 tot en met 58. In het bezit van J.H.F. Schopman en Zonen B.V. sinds 1934

Twee zonen, gesteund door twee kleinzonen, bleven aan het bewind tot midden jaren tachtig van de vorige eeuw. Het beeld dat beide nazaten nu schetsen is dat de ondernemer die zijn bedrijf met lef en doorzettingsvermogen had uitgebreid werd opgevolgd door een drietal generaties die consolideerden, waarbij groei niet het hoofddoel was. De zakelijke belangen waren in de loop der jaren ondergebracht in een veelheid van vennootschappen,

alsmede had J.H.F. Schopman al in de jaren dertig drie stichtingen met ideële doelstellingen opgericht, waarvan de Sint Antonius Stichting de grootste zou worden. Toen de oude Schopman overleed was het grootste deel van zijn vermogen ondergebracht in deze stichtingen. ‘Zijn zonen en hun opvolgers,’ zegt Dick Schopman nu, waren directeur en/of commissaris, maar ‘waren niet de eigenaren van AHAM.’ ‘En de groei van de onderneming,’

vult Maikel Wilms aan, ‘was gedurende de periode van zeg de jaren zeventig van de vorige eeuw tot begin deze eeuw, beperkt.’

Sint Antonius Stichting

Vanaf 2005 werd een proces van verdere professionalisering in gang gezet. Bij de nieuwe bestuurders van de Sint Antonius Stichting, inmiddels de grootste aandeelhouder van het vastgoedbedrijf, groeide het besef van de potentie van de onderneming. Zij zagen de ruimte om de bedrijfsvoering weer met de ondernemersgeest van de oprichter vorm te geven en stimuleerden nieuwe investeringen en grootschalig onderhoud. In 2012 werd de Sint Antonius Stichting volledig eigenaar van AHAM. ‘Het was volstrekt duidelijk dat er veel potentie in dit bedrijf zat,’ zegt Maikel, ‘en het heeft even geduurd voordat we zover waren dat deze potentie ontsloten kon worden. De professionaliseringsslag betekende ook een nieuwe directie, die niet langer nazaten van de oprichter kende. En in 2015 werd er naast het bestuur van de Stichting ook een Raad van Commissarissen ingesteld, waarmee het toezicht op het reilen en zeilen van de onderneming geprofessionaliseerd werd. AHAM vastgoed is inmiddels uitgegroeid tot een onderneming met een balanstotaal van ruim 1 miljard euro, ongeveer 2.500 panden in beheer, 35 werknemers en ingericht als een dynamische vastgoedonderneming.

Selectie van projecten

Gevraagd naar de uitdagingen voor de toekomst, zegt Maikel: ‘Het uitgangspunt is dat alle gelden die worden verdiend in het bedrijf



naar de mensen gaan die dat het meest nodig hebben, en dat zijn de mensen in de derde wereld. Dat is opgave nummer één. We zitten als Sint Antonius Stichting in een bijzondere positie, we hoeven niet aan fondsenwerving te doen en hebben veel ruimte om ons beleid vorm te geven. We hebben een aantal jaren geleden het principebesluit genomen te investeren in projecten die vernieuwend zijn.’



‘Het was volstrekt duidelijk dat er veel potentie in dit bedrijf zat’



Hier huist AHAM

Dick: ‘Dat proces hebben we in de loop der jaren ook geprofessionaliseerd. Aanvankelijk werkten we via Nederlandse organisaties die actief zijn in de derde wereld, zoals het Liliane Fonds, Wilde Ganzen en soortgelijke organisaties. Later zijn we dat veel meer direct gaan doen. En sinds een jaar of drie is er Suzanne van der Velden, die professioneel

een selectie maakt van projecten, de voorstellen en rapportages bestudeert en beoordeelt. Een belangrijke toevoeging is dat we op een gegeven moment hebben besloten vooral in te zetten op innovatie. Dus niet de zoveelste school ondersteunen, maar initiatieven die vernieuwend zijn. En steeds meer via Afrikaanse organisaties en projecten die in Afrika



‘Zijn zonen en hun opvolgers waren niet de eigenaren van AHAM’



Vrijheidslaan 90, 92, 94, 96, 98, 100. In bezit van J.H.F. Schopman en Zonen B.V. sinds 1923

zelf zijn opgezet en worden uitgevoerd. Dit vanuit de filosofie dat wij niet zomaar weten wat goed is voor de mensen daar.’

Toekomst van de stad

Maikel: ‘Als we verder kijken naar de uitdagingen waarvoor AHAM staat, dan is dat ook de situatie in de stad. Er is duidelijk een tekort aan woningen. Wij willen graag een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van Amsterdam, we investeren naast de vrije huurmarkt ook in sociale en middeldure huurwoningen. Er moet veel worden bijgebouwd, en dat is een lastig traject, dat is algemeen bekend. Het zou heel goed zijn als we de snelheid van woningbouw zouden kunnen opvoeren. We zorgen ervoor dat ons bezit in goede staat is en blijft, door zorgvuldig te renoveren en te onderhouden. Als we een woning verbouwen wordt deze waar redelijkerwijs mogelijk geïsoleerd tot een A-label, we nemen de verantwoor-

delijkheid om dat richting toekomst goed te doen. Dat reduceert het energieverbruik én levert comfort aan de bewoners. Ook hebben we oog voor de monumentale waarde van ons bezit, dit alles wel met het doel rendement te maken voor de stichting. Het is voor de buitenwereld soms niet helemaal te bevatten dat alle winst van AHAM daadwerkelijk naar de derde wereld gaat. Als Bill Gates het doet, gelooft men dat wel, bij ons werk is wel eens een vraagteken gezet. En natuurlijk is er een spanningsveld tussen rendementseisen enerzijds en de doelen van de Sint Antonius Stichting, dat is niet altijd gemakkelijk.’ ‘Ik denk dat het goed is om te benadrukken,’ zegt Dick, ‘dat wij nooit voor de hoofdprijs gaan, wij hoeven niet het onderste uit de kan. Maar we moeten wel marktconform opereren dat zijn we verplicht aan de Stichting en aan het werk dat daarmee mogelijk wordt gemaakt.’



Goddelijke wijnen

Il diVino in Hilversum is specialist in onbekende druivensoorten en wijnen.

Wat?

Il diVino is specialist in onbekende druivensoorten en wijnen uit onontdekte wijnlanden, anders gezegd: eigenaar Ewout Jansen verkoopt spannende wijnen. ‘We hebben veel wijn uit de Balkan en andere Oost-Europese landen. Daarnaast hebben we veel biologische wijnen en orange- en natuurwijnen in ons assortiment.’

Waarom deze locatie?

‘Dit pand ligt op loopafstand van Food-hall Mout, dicht bij het winkelcentrum en minder dan vijf minuten van het Centraal Station,’ vertelt Jansen. ‘Vanaf 2008 huurde ik het winkelpand op huisnummer 6 en in 2018 kwam AHAM naar me toe met de mededeling dat de kapper op nummer 4 zou vertrekken en of het voor mij interessant was om dat lege pand bij mijn winkel te betrekken. Ik had er oren naar.’ AHAM begon begin 2019 aan een

grondige verbouwing van vier maanden, met een fantastisch resultaat, zegt Jansen. ‘De muur tussen beide panden is weggehaald waardoor ik nu een hele lichte frisse winkel heb van 140 vierkante meter. Er is dus ook genoeg ruimte voor de workshops die we hier geven.’

Opvallend:

‘Vanaf de straat kunnen passanten de hele winkel vanbinnen zien,’ zegt Jansen. ‘Daardoor is het laagdrempelig om ook binnen te stappen.’

Specialiteit:

‘De Pinot Grigio Italo Cescon is een superlekkere wijn in een prachtig lange fles met een stukje wijnrank erin,’ aldus de wijnhandelaar.

Il diVino,
Bussemerstraat 6, Hilversum.



Verbouwingen: wat komt er allemaal bij kijken?

Jaarlijks worden er in opdracht van AHAM Vastgoed in Amsterdam gemiddeld 120 huizen gerenoveerd en geschikt gemaakt voor verhuur. Wat komt er bij een dergelijke renovatie kijken, en wie doet wat? We spraken met projectleider Freek Tames van AHAM, en twee vaste aannemers: Eric Jonk van SEKU Bouw en Ronald Bronder van Bronderbouw.

AHAM | Freek Tames | projectleider Met hoeveel aannemers werken jullie aan de renovaties?

‘We werken met zo’n zes à zeven vaste aannemers,’ vertelt Freek Tames, projectleider realisatie bij AHAM. ‘Een klein en hecht team. Wij maken voor de start altijd een plattegrond met de nieuwe indeling, inclusief eventuele constructieve aanpassingen. Vervolgens ontvangen wij van de aannemer een open offerte en na akkoord gaan we zo snel mogelijk van start. Er lopen ongeveer 120 renovatieprojecten per jaar. Dus het is zaak dat alle projecten zoveel mogelijk op elkaar aansluiten. De aannemers kopen zelf hun materiaal in, volgens onze eisen. We stellen hoge eisen aan de kwaliteit van het materiaal waarmee we werken, en duurzaamheid speelt een belangrijke rol. We streven ernaar om iedere woning met A-label op te leveren. En anders dan vroeger wordt er veel meer met groen gewerkt. De tuinen worden niet massaal betegeld en als het kan worden er grasdaken gelegd. Tijdens de bouw gaan mijn collega’s en ik langs om de voortgang te bespreken en direct te kunnen handelen wanneer iemand op een probleem stuit. We kennen elkaar allemaal goed en weten precies hoe iedereen werkt, en dat is heel prettig in de samenwerking.’

SEKU bouw | aannemer Eric Jonk | Johannesverhulststraat + Haarlemmerhouttuinen Hoe lang werken jullie voor AHAM?

‘Sinds een jaar of vijf werken wij voor AHAM. Wij krijgen van hen continu aanvragen binnen. Dat is fijn, want zo kunnen we mensen aan het

werk houden. Wij weten precies wat AHAM wil en zullen deze verwachting dan ook altijd waarmaken. Voor AHAM richten wij ons op de renovaties van de panden. Wij focussen ons op het binnenwerk. Het complete pakket: van slopen tot oplevering. Kelderbouw uitgesloten.’

Hoe gaat dat in zijn werk?

‘Na een aanvraag, maak ik een offerte. Na akkoord van AHAM maak ik een planning en beginnen wij in overleg met het sloopwerk. Het appartement wordt compleet leeggehaald en daarna beginnen we weer met de opbouw. Eerst het uitzetten van de wanden. Deze sluiten wij aan een zijde zodat daarna de elektriciens en loodgieter hun werk kunnen doen. Daarna sluiten we de wanden volledig en start de afbouw. Dat werk gaat door tot de houten vloer erin ligt en de schoonmaker langs is geweest voor de eindoplevering.’

Kun je beschrijven hoe het werk verliep op de Johannes Verhulststraat in Amsterdam-Zuid?

‘AHAM levert alle woningen high-end op. Als je een huis van AHAM oplevert, geeft dat een goed gevoel omdat je iets moois hebt gemaakt. De kwaliteit zie je overal in terug. In de ontwerpen van AHAM, die gericht zijn op comfort. Maar de kwaliteit vertaalt zich ook in de materiaalkeuze. In de Johannes Verhulststraat, een iets luxere buurt, wordt er gekozen voor een eikenhouten-visgraatvloer. Dat soort details maken de woning mooi. Alle houten deuren en deurlijsten hebben een profiel. Dit geeft de woning een klassieke uitstraling. In dit huis bevindt zich een souterrain



dat nog niet in gebruik was. Daar hebben we eerst de vloerverwarming aangelegd, daarbovenop een smeervloer en dan een visgraat-tegelvloer (Mosa). In het souterrain hebben we drie slaapkamers, twee badkamers, een toilet en inloopkast gemaakt. En op de begane grond bevinden zich de woonkamer, keuken en een ander toilet. De tuin bevindt zich op het niveau van het souterrain en daar hebben we een mooie stalen trap gemaakt vanaf de begane grond naar de tuin. Er wordt geen kunststof gebruikt. De kozijnen zijn van hard-



Als je een huis van AHAM oplevert, geeft dat een goed gevoel omdat je iets moois hebt gemaakt’

hout. De inkoop van materialen doen we zelf, volgens de richtlijnen van AHAM. De projectleiders van AHAM komen gemiddeld één keer per week langs en dan nemen we altijd alles even door. Dat werkt fijn. Door die manier van werken kun je de wijzigingen op tijd aanbrengen en zijn wij in staat een prachtig eindresultaat af te leveren. Haarlemmerhouttuinen is een voorbeeld waar we met verrassingen werden geconfronteerd. We waren aan het slopen en stuitten op houtworm. Dan halen we de projectleider van AHAM erbij en overleggen we wat we eraan kunnen doen. Het waren drie verdiepingen. We hebben de balken die niet meer te gebruiken waren vervangen door nieuwe houten balken, conform de constructieberekening. De balken die nog goed waren hebben we verstevigd door een extra balk te bevestigen met oplegging in de bouwmuur.’

Bronderbouw | Ronald Bronder | Legmeerplein

‘Wij werken graag voor AHAM, helemaal op basis van vertrouwen. We zijn perfectionistisch en werken netjes. Tijdens de coronaperiode was het erg lastig om te plannen. Momenteel maken de materialen het lastig; ze zijn slecht leverbaar, met daarnaast giganti-



sche prijsstijgingen.’

Welke locaties verbouw je?

‘Het liefst verbouwen we op locaties die makkelijk bereikbaar zijn, en toegankelijk voor het aan- en afvoeren van materialen. AHAM formuleert van tevoren wat ze willen. Ze houden controle. En als we ergens tegenaan lopen dan zijn de lijnen kort en lossen we het samen op met de desbetreffende projectleider. We kopen alles zelf in. We geven vooraf aan wat de kosten zijn door middel van een begroting. De samenwerking met AHAM verloopt prima; we komen er samen altijd uit. Vaak werken we in Amsterdam. Zoals in de Groenendaalsestraat, waar we veel doen. Of bij het Legmeerplein, de Rivierenbuurt en in het centrum. We hebben een beetje ons eigen gebied in Amsterdam. We weten precies wat we moeten inkopen. Feitelijk is alles gestandaardiseerd. Allemaal mooi en duurzaam materiaal: van houten vloeren en kozijnen met mooie sierlijsten en hoogwaardige deuren met profiel en glas in lood tot luxere standaard tegels in de badkamers.’

De verbouwing

‘We hebben eerst alles gesloopt en daarna

volgens de bouwtekening weer opnieuw opgebouwd. Tussendoor maken we steeds alles schoon. AHAM weet hoe netjes we werken. Als je onderweg iets tegenkomt bij een verbouwing wat we vooraf niet konden inschatten, is het meerwerk. Daar wordt niet moeilijk over gedaan. We werken met ons hart! Kwaliteit en vertrouwen staan bij ons voorop. AHAM is voor ons continuïteit. Ik werk nu vier of vijf jaar met hen samen en ik heb zo ongeveer 75 woningen gedaan. Het appartement op het Legmeerplein is ongeveer 55 vierkante meter. Er hangt een ouderwetse haak buiten zodat je de materialen kan ophalen, maar we hebben ook een transportlift. De verbouwing duurt ongeveer dertien weken. Soms kan het zo zijn dat er stagnatie ontstaat door bijvoorbeeld nutsvoorzieningen, dan kan het langer duren. AHAM beknebelt niet. De panden worden goed geïsoleerd met keurmerkmaterialen. Recycling is ook heel belangrijk. Niets wordt uit de sloop zomaar weggegooid. Alles wordt zover het kan herbruikt. En de rest van het sloopmateriaal wordt gerecycled bij de afvalverwerker. Bij de inkoop zorgen we voor geen waste. Ik zit er zelf bovenop. We zorgen ervoor dat er op ons werk niets is aan te merken. Het resultaat moet precies zo zijn als AHAM verwacht. Dat



Koffie en taart aan de Lindengracht

Zelfgebrande koffie en plant-based pastry in de Jordaan.

Wat:
Een café waar Amsterdamse gebrande koffie (MOTO en Dak Coffee Roasters) wordt geschonken en *plant-based pastry* wordt gebakken. ‘Een bakkerij wil ik het niet noemen,’ licht eigenaar Yann Pierre-Jean toe. ‘Ik wilde iets lekkers aanbieden voor bij de koffie en het bestaande vegan gebak vond ik te droog. Vandaar dat we zelf zijn gaan bakken.’

Waarom deze locatie?
‘De plek is geweldig,’ zegt Pierre-Jean. ‘De Jordaan is een uniek en oud stukje Amsterdam en hier aan de Lindengracht is elke zaterdag een markt. De plek is dus geweldig, en mijn café zit in een monumentaal hoek-

pand met aan de voor- en zijkant grote ramen. Toen ik er voorbij liep en zag dat het te huur was, heb ik AHAM meteen gebeld.’ Na goed-keurig van zijn bedrijfsplan werd de ruimte verbouwd, met behoud van de authentieke elementen zoals de

vloer en het glas in lood boven de voordeur, vertelt Pierre-Jean. ‘De combinatie van de klassieke elementen in combinatie met de moderne minimalistische inrichting is prachtig en past fantastisch in de Jordaan.’

Opvallend:
‘Als de zon door het gekleurde glas boven de deur binnenvalt reflecteren de kleuren tegen de witte muur. *I love it.*’
Specialiteit:
‘We hebben de beste plant-based croissants van

Amsterdam,’ beweert de eigenaar. ‘Maar de meeste mensen staan in de rij voor onze pistache cruffin, een van muffindeeg gerolde croissant gevuld met eigengemaakte pistachepasta. En voor onze koffie natuurlijk.’
Saint-Jean,
Lindengracht 158, Amsterdam





Een nieuwe ontwikkeling



Het voormalig industriële bedrijventerrein Buiksloterham, waar de Papaverwerf een onderdeel van uitmaakt, gaat zich de komende jaren ontwikkelen tot een duurzaam gebied voor wonen én werken. AHAM treedt voor het eerst in haar bestaan op als ontwikkelende belegger in een nieuwbouwproject.

Net als in het ontwerp Buiksloterham uit 1900 van Johan van Hasselt, destijds directeur van de gemeentelijke Dienst der Publieke Werken, ligt de focus van het huidige ontwerp van deze droogmakerij op het creëren van ruimte voor wonen en werken. In het plan van Hasselt werd de polder voornamelijk bestemd voor zware industrie en havengebonden bedrijvigheid, zodat ook de fabrieken uit de stadswijken met het oog op brand- en gezondheidsgevaar verplaatst konden worden naar de overkant van het IJ. Her en der werden dorpjes gesticht voor de arbeiders in die fabrieken. In de loop van de tijd vestigden zich steeds meer bedrijven in Buiksloterham. Veel staal- en vuilverbrandingsbedrijven, chemische industrie, en ook Fokker vonden hier een plek. Later vertrokken de grote bedrijven uit de stad en werd Buiksloterham meer een standaard bedrijventerrein, dat langzaam maar zeker verpauperde. Toen daar de crisis 2007/2008 nog eens overheen kwam, is de gemeente een experiment gestart in het gebied door experimentele woningbouw toe te staan: de zogenaamde zelfbouwkavels, later CPO's (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Deze initiatieven vormen de basis van het manifest 'Circulair Buiksloterham', dat alle partijen die daar in het gebied actief waren samen met de gemeente ondertekenden. De ondertekenaars spraken af dat dit gebied een innovatief, circulair en duurzaam gebied moest zijn met een heel eigen experimenteel karakter.

Masterplan

‘Nu hebben we daar een soort masterplan van gemaakt,’ licht Paco Bunnik, stedenbouwkundig supervisor voor Buiksloterham, toe. ‘Ik heb in het maken van het stedenbouwkundig kader ook externe ontwerpende partijen uitgenodigd, zoals een landschapsarchitect en vier architectenbureaus, die samenwerkten met ons gemeentelijk ontwerpteam. Daar is een sterk plan uit voortgekomen. Er gaat hier een gigantische verdichting plaatsvinden in de komende tien jaar. Er komen duizenden woningen bij, maar ook andere functies als werken, onderwijs, sport, cultuur en horeca gaan in de Buiksloterham landen. De gemeente heeft ongeveer de helft van alle

kavels in bezit, de andere helft van het gebied is in handen van vele eigenaren. En dat is prima. We gaan met de eigenaren in gesprek en vertellen hun wat onze plannen zijn. Sommigen willen direct mee in de plannen en anderen niet. Dit resulteert in een plan dat zich niet helemaal voorspelbaar gaat ontwikkelen. Het zal in elk geval een bijzondere stadswijk aan de IJ-oever worden, met een rauw en experimenteel karakter. Een mix tussen bestaand en nieuw, waar duurzaamheid, innovatie en circulariteit een belangrijke rol spelen. Als supervisor over dit gebied kijk ik met een maatschappelijk, stedenbouwkundig en architectonisch oog naar de verschillende ontwikkelingen. Ik heb een band met de architecten en ontwikkelaars in het proces van voorlopig en definitief ontwerp en adviseer de welstandscommissie die de bouwplannen van het laatste advies voor de omgevingsvergunning voorziet. Buiksloterham is daarbij ook echt een innovatief gebied voor duurzame gebiedsontwikkeling, wat heel nog recent resulteerde in een SKG Award voor duurzame gebiedsontwikkeling. De vakjury roemt de zichtbaarheid waarmee de gemeente Amsterdam samen met bewoners, ontwikkelaars en bedrijven het monofunctionele bedrijventerrein weet om te vormen tot circulaire en inclusieve stadswijk.’

‘We willen bouwen voor de toekomst van de stad.’



Papaverwerf

Papaverwerf is een onderdeel van de Papaverdriehoek op Buiksloterham. ‘Van oorsprong is dit een European-locatie,’ legt Stijn de Jongh, associate partner van architectenbureau Studioninendots, uit. European is een internationale prijsvraag voor jonge architecten. ‘De wedstrijd voor de indeling en plannen van de Papaverdriehoek werd gewonnen door UP4, een Italiaans-Zweeds architectenbureau van startende architecten. Vaak wordt het

winnende ontwerp verder niet gebouwd door zo’n bureau, maar in dit geval is het wel gelukt om een samenwerking aan te gaan. AHAM is naar ons toegekomen om het architectonische plan te maken, maar UP4 doet met ons mee. Wij zijn als Studioninendots verantwoordelijk met onze kennis van bouwen in Nederland, maar we vinden het leuk om samen in dit plan op te trekken, en wij dragen er graag aan bij dat er ook daadwerkelijk kansen ontstaan voor jonge architecten. Papaverwerf wordt onze eerste architectonische uitwerking van het plan. Iedere kavel heeft een kavelpaspoort, waarin omschreven staat wat wenselijk is. Dat is een belangrijk document. Zo moet het industriële karakter van de buurt bewaard blijven. Er moet ruimte zijn voor “maakbedrijven”. Denk aan meubelbedrijven, autobedrijven, maar ook ambachten, groothandel en industrie moeten in dit gebied een plek kunnen vinden. Er moeten dus ruimtes komen waar bijvoorbeeld een vorkheftruck naar binnen kan rijden. Dat zegt iets over de maat en de schaal van de plint van de gebouwen,’ benadrukt de Jongh. ‘Voor ons is de Papaverwerf een spannende nieuwe stap in ons bestaan,’ legt Betty Tania, hoofd commercie van de AHAM, uit. ‘Vroeger



belegde AHAM alleen in bestaand vastgoed, daarna zijn we begonnen met nieuwbouw, maar dan wel als eindbelegger, dus als het onroerend goed al bijna uitontwikkeld was. En nu stappen we met de Papaverwerf voor het eerst in een project van binnenstedelijke nieuwbouwontwikkeling, op het moment dat er alleen nog maar een afsprakenbrief ligt.’ Zo’n afsprakenbrief wordt door de gemeente opgesteld en schetst de voorwaarden waaraan een plan moet voldoen, wat er ontwikkeld moet worden, en welke eisen daaraan worden gesteld. Vervolgens moet dit plan worden uitgewerkt. Tania: ‘Wij hebben Papaverweg gekocht van ontwikkelaar Buro Amsterdam en wij gaan de realisatie leveren. Wij hebben de samenwerking met architectenbureau Studio-ninedots (en UP4) doorgezet en hebben nu het voorontwerp ingeleverd. De gemeente is met het bestemmingsplan bezig. Dan moeten de vergunningen worden aangevraagd en kan de bouw worden aanbesteed. De ontwikkeling loopt vooralsnog voortvarend.’ Bunnik: ‘In het bestemmingsplan is het bijvoorbeeld heel belangrijk dat de stad een stad blijft waar wonen én werken in een gebied tot meerwaarde leidt. Vroeger zag je in de stad bijvoorbeeld garages en daarboven werd gewoond. Die combinatie willen wij weer terugbrengen naar de stad.’

Samenwerking

Op dit moment bevindt zich in dit gebied al veel bedrijvigheid. AHAM benadert zelf ook bedrijven om zich op de Papaver-



werf te vestigen. ‘We hebben de organisatie omgebouwd zodat we dergelijke projecten aankunnen,’ legt Betty Tania uit. ‘We doen nu de hele planontwikkeling. Daar zit een ruimtelijk aspect aan, er zit een bestemmingsplan achter dat gerealiseerd moet worden, dus we hebben nu ruimtelijke kennis in huis en ook juridische kennis. Per 1 mei hebben we een senior ontwikkelaar aangenomen. Deze kennis wordt een steeds belangrijker onderdeel van ons werk. We zijn klaar voor onze nieuwe rol.’ Stijn de Jongh is blij met de samenwerking: ‘Wij vinden het een goede ontwikkeling dat AHAM ook de lokale bedrijven erbij betreft. We weten uit ervaring dat hoe meer locale connecties je al direct in een gebied kunt laten landen, hoe succesvoller de toekomstige ontwikkeling zal zijn. In de architectuur van de Papaverwerf vinden wij het industriële karakter en de aanwezige productieve bedrijvigheid zo belangrijk dat we daar voorrang aan hebben gegeven. We hebben een plint ontworpen van 6 meter hoog, bestemd voor productieve bedrijfsruimte. Daarop staan twee kantoorblokken en een woonblok. We hechten waarde aan die industriële uitstraling, daarom hebben we de plinten zo hoog gemaakt dat maakindustrie er zich kan vestigen. En binnen deze 6 meter hoge ruimtes hangen entresolverdie-

Paco Bunnik:
‘Er gaat hier een gigantische verdichting plaatsvinden’

‘Dit worden de hoogtijdagen van de landschapsarchitecten.’

pingen, zwevende vloeren waar kantoor kan worden gehouden. Die overmaat is ook voelbaar vanaf de straat. Op deze plint staat een woonblok, een werkgebouw en een gebouw waar deze twee functies door elkaar lopen. We hebben zoveel mogelijk een dynamische leefwereld gecreëerd. Op het maaiveld genoeg reuring, maar ook spannende elementen in de lucht. Dus op bepaalde punten zit er een daktuin, en er loopt een verbinding van een bovenste woning met een dakterras door middel van een mooie verbindingstrap. Maar er komt ook een verbinding op hoogte tussen twee blokken.’

Ecologische ambities

‘We proberen waar het kan meerwaarde te creëren,’ vult Paco aan. ‘Zo worden de ruimtes tussen de gebouwen opgevuld door binnenpleintjes en sportvelden. De ecologische ambities zijn hoog in dit kavel. Niet alleen bij de gemeente maar ook bij de AHAM. De bouwkosten zijn 15 tot 30 procent hoger dan normaal, maar de AHAM wil ook duurzame gebouwen neerzetten die de toekomst-

Stijn de Jong:
‘Kansen voor jonge architecten’

bestendig zijn. AHAM voegt daarmee echt waarde toe aan de woningbouw. Er moet energieneutraal gebouwd worden. Dat is een eis van de gemeente. Maar we willen ook dat er mooi wordt gebouwd. En we vinden het belangrijk dat we duurzaam worden in het gebruik van gebouwen, dus dat er andere functies mogelijk zijn in een ruimte.’ Stijn de Jongh vindt dat goed om te horen. ‘Wij ontwerpen met de BENG (de wet Bijna Energie Neutraal Gebouw) in ons hoofd. We zetten architectonische elementen in om de BENG te halen. We hebben bijvoorbeeld een luifel om de gebouwen heen ontworpen waardoor we minder directe zon in de werkruimtes en woningen krijgen en er dus minder gekoeld hoeft te worden. Bij de woonruimtes is de luifel ook een balkon, en bij de werkruimtes is de luifel tegelijkertijd een ruimte waar de glazenwasser in kan staan. Ook waterretentie is zo’n punt dat we direct in het architectonische plan hebben opgenomen. 40 procent van ieder kavel is groen. Een dakterras, de tussenruimtes, maar ook delen van de gevels kunnen begroeid worden.’ ‘Amsterdam rainproof’, vult Paco Bunnik aan. ‘Dit worden de hoogtijdagen van de landschapsarchitecten.’ AHAM is blij met deze gemeentelijke doelstellingen. Betty Tania: ‘Voor ons staat duurzaamheid altijd al hoog op de lijst van prioriteiten. We willen bouwen voor de toekomst van de stad.’



‘Het mooie van dit vak is dat je mensen, echt kunt helpen’

Jurgen Kuipers, de eigenaar van Pienter Makelaardij, beheert sinds 2010 woningen van AHAM in Almere, Lelystad en Zeewolde. ‘Ik word gelukkig als ik anderen gelukkig kan maken met een fijne betaalbare woning.’

62

In de zeventien jaar dat hij in het vak zit heeft makelaar Jurgen Kuipers aantekeningen gemaakt van al zijn cliënten. De makelaardij is immers ‘people’s business’, verklaart hij. ‘Elke transactie is een verhaal waardig.’ Maar het jonge stel uit Brabant dat hij vorig jaar aan een woning van AHAM hielp, staat nog op zijn netvlies gebrand. ‘Hij was een politieagent die werd overgeplaatst naar Almere en zijn vrouw was zwanger. Ze zochten een huurhuis, maar kregen nergens een voet aan de grond. De meeste commerciële verhuurbedrijven interesseert het helemaal niets wie hun woningen huurt of koopt. Ik luister naar de verhalen die cliënten vertellen,’ zegt Kuipers. ‘Als ik tien huuraanvragen heb, ga ik voor degene die de woning het hardst nodig heeft.’ De politiemann en zijn zwangere vrouw uit Brabant heeft hij, naar eigen zeggen, heel

gelukkig gemaakt. ‘Bij de bezichtiging van het huis in De Klenckestraat sprongen ze een gat in de lucht. En dan ben ik ook gelukkig.’

Beroepskeuze

Het was een ongelukkige omstandigheid waardoor de 57-jarige Jurgen in de makelaardij belandde. Tot 2003 werkte hij met veel plezier op de afdeling sales & marketing van een ICT-bedrijf, maar door de naweeën van internetcrisis werd die zaak failliet verklaard. ‘Op de dag dat ik thuiskwam met de mededeling dat ik was ontslagen zei mijn vrouw Arita dat ze heel benieuwd was wat ik zou gaan doen. We hadden twee kinderen, een mooi huis en een leaseauto — dat moest allemaal betaald worden. Arita gaf me twee weken om nieuw werk te

bedenken,’ vertelt hij lachend. Op de dag van de deadline dacht hij terug aan de beroepskeuzetest die hij lang geleden had gedaan. ‘Mijn vorige beroep was daaruit naar voren gekomen én de makelaardij.’ Nadat de informatie over de makelaarsopleiding zijn interesse had gewekt, koos hij voor die studie, en toen hij na zijn afstuderen geen positief antwoord ontving op zijn talloze sollicitatiebrieven, begon hij in 2005 voor zichzelf. Met behulp van zijn vrouw. ‘Arita werkte part-time bij een bouwbedrijf en ging daarnaast het ondersteunende makelaarswerk doen, zoals het opstellen van contracten.’ Nog steeds werkt het echtpaar Kuipers samen. ‘Of dat goed is voor onze relatie? Ha! Het kan flink knetteren tussen ons, maar we hadden twee keuzes; of we maakten een succes van de zaak en van ons huwelijk of we gingen ieder onze eigen weg. We kozen voor de eerste optie.’ Die keuze was niet moeilijk, stelt hij. ‘Als makelaar krijg je alles te zien en te horen van hetgeen zich bij anderen achter de voordeur afspeelt. En als je weet hoeveel ellende er op andere plaatsen soms aanwezig

is, wil je wel je best doen voor je huwelijk.’

Maar, benadrukt hij, het mooie aan het vak is dat je mensen echt kunt helpen, zeker door het relatiebeheer van de huurwoningen van AHAM dat hij sinds 2010 doet.

Woningmarkt

Een honderdtal huizen heeft zijn makelaarskantoor in de portefeuille, verspreid over Almere, Lelystad en Zeewolde. Het prettige aan het verhuren van de AHAM woningen is, volgens Kuiper, dat ze betaalbaar en mooi gerenoveerd zijn en veelal in uitstekende wijken staan zoals landgoederenbuurt in Almere Buiten waar het jonge Brabantse stel nu woont. De meeste mensen die in Almere komen wonen zijn overigens

Amsterdammers en mensen uit IJburg, merkt de makelaar op. In die relatief nieuwe stadswijk van Amsterdam is ook al geen woning meer te vinden, weet hij. Maar ook in Almere is de woningmarkt totaal verhit, constateert Kuipers. ‘In 2021 zijn de woningprijzen met 20 procent gestegen, 20 procent! Voor een simpel tussenwoninkje van 100 vierkante meter zonder garage betaal je al 600.000 euro in Almere Duin. Ongelooflijk. Of nou ja, het is verklaarbaar. De rente is laag en de vraag naar woningen groot. Die prijzen zullen voorlopig niet zakken. Of de overheid moet fiscaal ingrijpen.’ Snel massaal betaalbare woningen bijbouwen door gemeentes zoals minister De Jonge graag ziet, juicht ook Kuipers toe, al hij denkt niet dat de over-

heid dat gerealiseerd krijgt. ‘Als je weet dat het gemiddeld zeven jaar duurt voordat een straatje met vijftig huizen wordt opgeleverd, weet je meteen dat de overheid achter de feiten blijft aanlopen.’

Het is druk, zegt Kuipers, maar hij probeert tijd te vinden om samen met een vriend de aantekeningen van de afgelopen zeventien jaar uit te werken tot geanonimiseerde verhaaltjes die gebundeld moeten worden. Eind van het jaar moet het boek wat Kuipers betreft af zijn. Maar, net als de voortdurende plannen om meer broodnodige woningen te bouwen moeten worden, is het ook in deze de vraag of het lukt beaamt Kuipers. ‘We zullen het zien.’



Colofon

Morgen is een uitgave van AHAM Vastgoed, Sarphatistraat 370 te Amsterdam, www.aham.nl, en wordt twee keer per jaar verzonden aan huurders en relaties van AHAM Vastgoed

Concept en realisatie

Editio, contact@editio.nl

Hoofdredactie

Bob van der Burg

Eindredactie

Babet van der Schot

Projectmanagement

Sharai Hoekema

Coördinatie AHAM Vastgoed

Annita Schuiten

Redactie AHAM Vastgoed

Chelly Blok

Lisa Duin

Rosanne van Ek

Michelle Oudhuis

Artdirection

Hein van Putten

Tekst

Bob van der Berg

Marlies Bonnike

Alies Pegtel

Astrid Theunissen

Fotografie

Kees Hummel

Illustratie

Franka Wiggers

Drukwerk

Wilco BV, Amersfoort