



Morgen

#04

AHAM

Morgen

#04

Vastgoed met een hart

AHAM
VASTGOED



Investeren
in een
leefbare stad





Het Arbeiderspaleis	4
Stadsvilla in miniatuurformaat	6
Dit doet De Regenboog Groep	12
De AHAM huizen	17
De specialiteiten van Linnick	24
Woningproblematiek in de regio	26
All4Techniek ontzorgt	30
De ontwikkeling van Noord	32
Sint Antonius Stichting aan het werk	37
Sugarbar in de De Clerqstraat	44
Binnentuin Bos en Lommer geopend	46
Nieuwe huurders in de Watergraafsmeer	50
Make-over in Hoofddorp	52
Tafel 020 Weerbaar Vastgoed	56
10 vragen aan Bastiaan Jongerius	58
Havermans Makelaardij in Kerkdriel	62

Welkom

Weinig tijd: beloon uzelf met de laatste alinea. Meer tijd? Dit voorwoord verbindt de artikelen in dit bulletin. Rond de formatie groeit onze behoefte om een ander vastgoedgeluid te laten horen. In dit bulletin zodoende aandacht voor minder bekende kanten van ons bedrijf.

Niet noodzakelijk gezellig, wel interessant: het artikel over preventie van zware misstanden. Dat vastgoed soms gelinkt is aan criminaliteit, steekt ons. Wij hebben ervaring met huurders die hun woning (laten) misbruiken voor criminele activiteiten, van drugslab tot mensenhandel. Onze deelname werd gevraagd voor een samenwerking waarin vastgoedpartijen en overheid de handen ineenslaan om misstanden te herkennen en voorkomen. Uiteraard zeiden wij ja. Dat is goed voor de stad, haar bewoners en voor ons. Na lezing weet u hoe u ons hierbij kunt helpen.

Ook werken wij samen met welzijnsstichtingen, zoals De Regenboog Groep. De wijze waarop deze organisatie mensen in een kwetsbare positie helpt regie te krijgen over hun leven, is inspirerend. Samen met De Regenboog Groep werken wij aan kleinschalige projecten voor deze kwetsbare doelgroep, want het beantwoorden van de woonvraag is een noodzakelijke stap om mee te kunnen doen in de maatschappij. Tegen gereduceerde huur stellen wij daarom woningen beschikbaar. Terug naar onze bekende zijde. Voorop blijven twee zaken staan. Dat wij mooie vastgoedprojecten ontwikkelen en verhuren in de Metropoolregio Amsterdam én dat onze aandeelhouder met de opbrengst projecten in de armste landen ter wereld steunt. Neem kennis van de uitleg over twee geslaagde transformaties: de ene opgeleverd, de andere in uitvoering. Complexe projecten die ons team met uiterste inspanning tot stand heeft gebracht. Bovenal projecten waar het ons lukt om in een stedelijke omgeving vele woningen toe te voegen. Daar zouden we graag meer steun van de overheid voor krijgen, want behalve heel leuk is dit ook kostbaar. Verder wederom aan bod: partijen waar wij graag mee samenwerken omdat ze een groot hart hebben voor de gebouwde omgeving en de mensen die hier leven.

Ik wens van harte dat u minstens deze alinea leest en verwijst u meteen naar het artikel over Angeline Murimirwa (44), CEO van Campaign for Female Education. Door van ons te huren of met ons samen te werken, maakt u mogelijk waar zij zich voor inzet. Haar verhaal voedt onze ambitie om de stad mooier te maken, daarmee Nederland te helpen aan extra woningen en zo mensen in een kwetsbare positie hier en in sub-Sahara Afrika meer kansen te bieden. En dat allemaal simpelweg via AHAM Vastgoed, echt waar.

Tim van Schijndel
directeur AHAM Vastgoed



Het Arbeiderspaleis

Sinds eind februari kunnen flexwerkers in de Oostzaanbuurt een comfortabel en betaalbaar plekje huren in Het Arbeiderspaleis. Bewoners zijn welkom voor koffie, bier en een maaltijd.

4

‘Voorzien van alle gemakken, persoonlijk en zonder poespas.’



huren? Mijn tweede zoon was net geboren, dus ik was niet van plan een tweede zaak te beginnen. Maar ik ging toch kijken en was direct verkocht. Door Pipes & Beans wist ik dat er behoefte is aan gezellige werkplekken voor flexwerkers. Dit was het perfecte pand om een koffietent annex werkruimte van te maken.’
Eind februari ging Het Arbeiderspaleis open. ‘De naam is ontleend aan het appartementengebouw “Het Schip”

aan de overkant. Dit ruim honderd jaar oude complex met sociale huurwoningen van architect Michel de Klerk stond ook wel bekend als “arbeiderspaleis”, omdat er elektriciteit aanwezig was: indertijd een ongewone luxe. Het is mijn missie om voor flexwerkers een prettige plek te creëren waar ze zich thuis voelen en goed kunnen werken. Voorzien van alle gemakken, persoonlijk en zonder poespas.’

Uitzicht

Het stijlvol ingerichte pand heeft goede wifi en biedt twintig werkplekken, sommige met uitzicht op de tuin. Daarnaast is er een belkamer en een aparte ruimte voor vergaderingen of workshops. En er is een bar. Daar kunnen flexwerkers maar ook buurtgenoten en passanten terecht voor goede espresso, speciaalbiertjes en betaalbare daghappen. ‘We werken samen met stichting Tante Kookt, een cateraar waar 50-plussers hun culinaire talent kunnen inzetten.’ Een halve dag werken in Het Arbeiderspaleis kost een tientje, voor een hele dag betaal je vijftien euro. Reserveren hoeft niet. ‘Je kunt gewoon binnenlopen met je laptop,’ zegt Maikel. ‘Nu nog wel.’

Het Arbeiderspaleis.
Oostzaanstraat 28, Amsterdam.



5



Stadsvilla in miniatuur- formaat

**In de Gerard Doustraat in de Pijp,
het *Quartier Latin* van Amsterdam,
realiseerde AHAM een spectaculaire
designwoning.**

6

In de gevelwand tussen de negentiende-eeuwse panden springt nummer 157 meteen in het oog. Het is een compleet huis, type moderne stadsvilla, maar dan in miniatuurformaat. Samen met de oranje-bruine hardhouten deur beslaat het manshoge raam vrijwel de gehele breedte van de gevel. De huurders hebben een olijfbloem op de straatstoep gezet; een elegante manier om inkijk te voorkomen.

Op de bovenverdieping contrasteert een groot horizontaal liggend raam met de verticale ramen van de buurpanden. Het valt meteen op dat de designwoning niet erg hoog is: pakweg twee keer zo laag als de rest van de panden in de gevelrij. Klein maar fijn. Want ondanks het bescheiden formaat van dit tiny house, werd – geheel in de stijl van AHAM – niet bekibbeld op de architectuur of de kwaliteit van de materialen.

Gemêleerd gele steen

Vakmanschap uit Denemarken siert de gevel. Architect Sandra Ras, de ontwerper van de woning, maakte een uitgebreide voorstudie van materialen en op haar verzoek werden Deense Petersen-bakstenen gebruikt. Er werd gekozen voor een gemêleerd gele steen: een kleurmengeling die uitstekend matcht met zowel het grijze buurpand aan de linkerzijde als met het gele

pand aan de rechterzijde.

De buitendeur van de woning is gemaakt van Iroko, een noestvrije hardhoutsoort afkomstig uit West-Afrika. Iroko hardhout gaat 25 jaar of langer mee. Ook de trap in het huis is van Iroko hout gemaakt. Het is een echte eyecatcher, die op de begane grond funktioneert als *room divider* tussen de designkeuken en het eetgedeelte.

Freek Tames was namens AHAM projectleider van het nieuwgebouwde tiny house op nummer 157. Hij vertelt dat er eerder op deze plek aan de Gerard Doustraat een shabby afhaaloket stond van een horecazaak. 'Het was eigenlijk de tuin van een pand aan de achterliggende Tweede Jacob van Campenstraat. De huurder, een horecaondernemer, had de tuin eigenhandig volgebouwd.'

Toen AHAM in 2019 het complete pand aan de Tweede Jacob van Campenstraat ging renoveren, vertrok de hurende horecaondernemer. Het gehele gebouw, dat nu nog louter woningen herbergt, werd opgeknapt. Er werd daarbij ook rekening gehouden met de terugkeer van de gierzwaluwen, die in het dak nestelden. Ook in het gerenoveerde pand aan de Tweede Jacob van Campenstraat is de gierzwaluw in de gelegenheid een nest te bouwen.





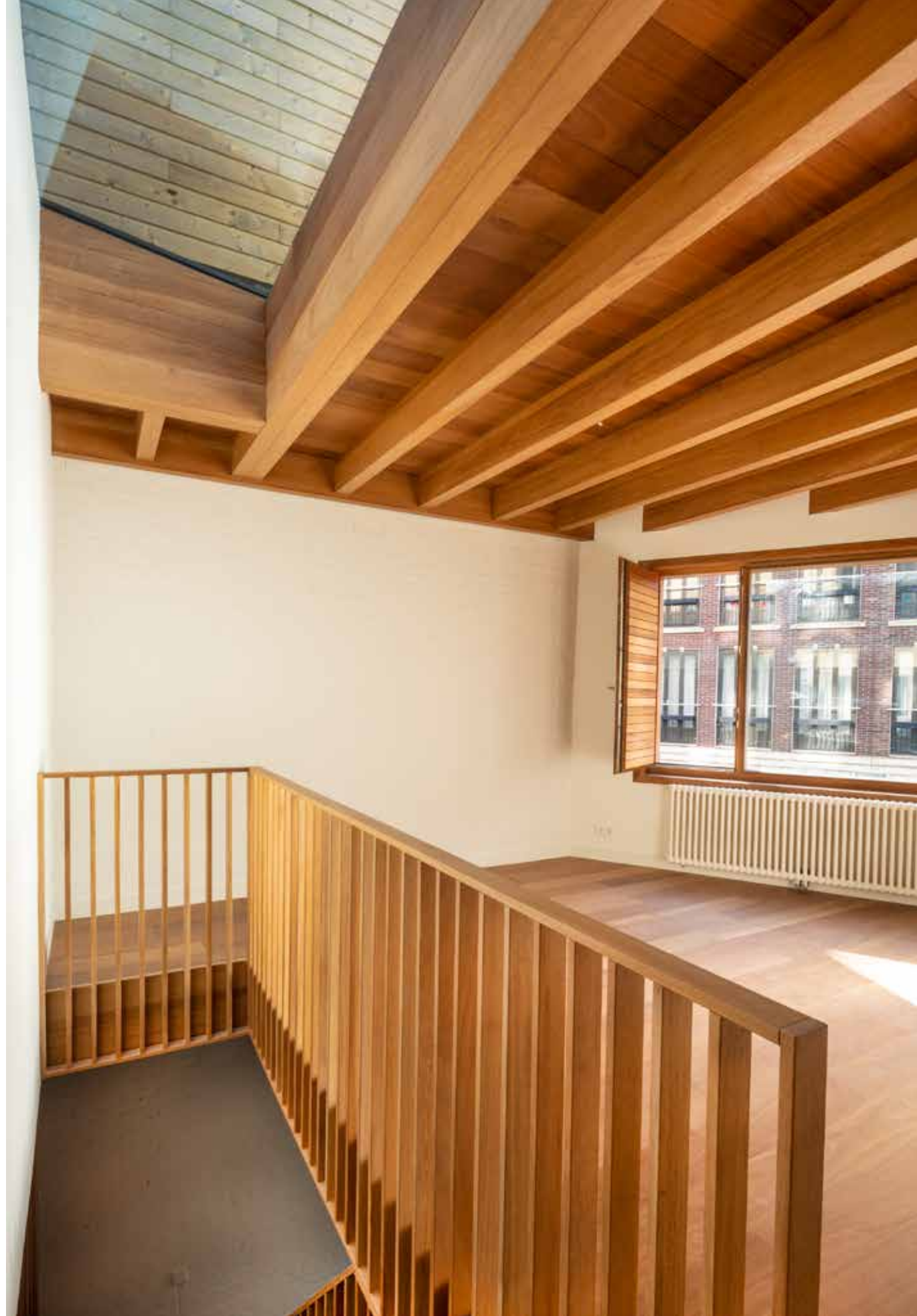
Echte architectuur

Met de renovatie ontstond het plan om de tuin, die uitloopt tot aan de Gerard Doustraat, een herbestemming te geven. Het aftandse horeca-afhaaloket ging tegen de vlakte om plaats te maken voor echte architectuur. Het duurde even voordat de benodigde bouwvergunning werd verleend. Na uitvoerig en goed overleg met de gemeente Amsterdam mocht er bij uitzondering een laag toegevoegd worden, het pand mocht helaas niet hoger worden dan deze twee woonlagen. Daarop besloot AHAM om de diepte in te gaan en een kelder uit te graven. 'We wilden graag een woonhuis bouwen van drie verdiepingen,' zegt Tames. 'Anders werd het wel heel erg klein.' De badkamer, slaapkamer en de berging in het souterrain grenzen aan de achterzijde van het huis aan een kleine patio. Vanaf de straatkant is daar niets van te zien. Op de begane grond bevindt zich

de keuken en op de bovenste verdieping de woonkamer. Het huis telt in totaal 75 vierkante meter aan woonoppervlakte die uiterst effectief zijn benut. Eind vorig jaar werd de woning door de bouwkundig aannemer opgeleverd en begin 2023 trokken de huurders er in. Het is een expat-stel, dat met hun tiny design house in het centrum van Amsterdam een lot uit de loterij heeft.

'Er werd rekening gehouden met de terugkeer van de gierzwaluwen.'

10



AHAM kijkt naar de mogelijkheden, niet naar de bezwaren

De Regenboog Groep zet zich in voor mensen die om wat voor reden ook hulp nodig hebben. AHAM is een van de partijen met wie wordt samengewerkt.

De Regenboog Groep is een uit de kluiten gewassen organisatie met 300 medewerkers – van wie een deel is aangesteld om de stroom vluchtelingen uit Oekraïne te begeleiden – en ruim 1500 vrijwilligers, die zich allemaal inzetten voor de meest kwetsbare groepen in Amsterdam en enkele omliggende steden. Hans Wijnands is er sinds 2005 directeur: ‘We zetten ons in voor mensen die dakloos zijn, thuisloos, vaak ernstige psychiatrische of verslavingsproblematiek hebben, of een combinatie daarvan. We hebben een uiteenlo-

‘De opzet van onze inloophuizen is dat ze een brug slaan tussen de straat en de hulpverlening.’

pend aanbod: de mensen die op straat zwerven nodigen we uit in onze inloopvoorzieningen, daarvan hebben we er negen in Amsterdam. Het zijn plekken waar mensen even tot rust kunnen komen met een douche, schone kleding en een maaltijd. Ook komen ze er in contact met hulpverleners om te kijken wat er nodig is om hun situatie te verbeteren. Voor een deel kan dat hier in Nederland, maar voor een deel ook niet, omdat het soms mensen betreft uit andere landen. Met die mensen kijken we hoe zij op een goede en veilige manier terug kunnen keren naar hun eigen land. We repatriëren gemiddeld één persoon per dag. Ze worden herenigd met familie of er is hulpverlening ter plaatse die hen opvangt. Dat gaat dus om flinke aantallen.’ Per jaar maken gemiddeld 5000 unieke personen gebruik van de diensten van De Regenboog Groep.



Brug slaan

De start van De Regenboog Groep gaat terug tot midden jaren zeventig, toen twee dominees zich veel zorgen maakten over jongeren die aan de heroïne raakten. Er was voor die groep geen of weinig hulpverlening, en zij voelden zich verantwoordelijk voor deze mensen.

Wijnands: ‘De opzet van onze inloophuizen is dat ze een brug slaan tussen de straat en de hulpverlening. Je ziet in Amsterdam nog wel eens een dakloze op straat, maar heel vaak zijn ze niet als zodanig herkenbaar omdat ze goed verzorgd zijn. We hebben vrijwillige kappers en pedicures: het is namelijk heel belangrijk dat je jezelf – ook al ben je in feite dakloos – toch goed kunt blijven verzorgen.’ Naast de opvang van daklozen in de inloophuizen biedt De Regenboog Groep nu ook tijdelijk onderdak aan 1100 vluchtelingen uit Oekraïne. Wijnands: ‘En we doen ook veel op het gebied van werk. We hebben bedrijven opgericht die nu zelfstandig opereren en naast de bedrijfsfunctie ook een sociale doelstelling hebben: mensen kunnen daar oefenen om weer arbeidsvaardigheden op te doen. Bijvoorbeeld De Amsterdamse Mediafabriek, een firma die op aanvraag projecten verzorgt op het gebied van communicatie, beeld, geluid, en vormgeving. Of Rederij KEES, die richt zich op stadslogistiek met elektrisch vervoer. We hebben daarnaast ook een buurtboerderij, een cateringbedrijf en meer.’

Informele zorg

‘We doen ook veel op het gebied van zogenaamde informele zorg. Onze vrijwilligers, die wij buddies noemen, ondersteunen tijdelijk mensen met ernstige problematiek. Daar werken 1200-1300 buddies aan mee: super aardige Amsterdammers die bereid zijn om eens een jaartje uit hun eigen bubbel te stappen en tijd en energie in te steken in het helpen van mensen die dat nodig hebben. Daar leren de buddies zelf natuurlijk ook heel veel van.’ ‘Wat we de afgelopen jaren in toenemende mate zien, is dat er mensen dakloos worden die helemaal geen zorgproblematiek hebben. Ze komen op straat te staan omdat er gewoon

‘We merken dat de mensen door een jaar woonrust weer perspectief krijgen.’

geen huis voor ze is. De oorzaken kunnen heel divers zijn, maar echtscheiding is een hele belangrijke. Het zijn daarbij doorgaans de mannen die op straat komen te staan, omdat de vrouw met kinderen in het huis blijft wonen. Dakloosheid kan ook het gevolg zijn van het verliezen van een baan, of doordat je in huis woont bij je vader of moeder en die komt te overlijden. Dan staat het huurcontract niet op jouw naam en moet je er dus uit. In Amsterdam worden ongeveer dertig mensen per week dakloos. Dat is best veel. Zo rond 2015 zagen we dat er mensen naar onze inloophuizen begonnen te komen waarvan wij dachten: hoe komen die hier terecht? Maar als het jouw probleem is dat je geen woning hebt, heb je ook geen recht op opvang, volgens de overheid. We zagen dat gebeuren en dachten: als we hier niets aan doen, glijden deze mensen steeds verder af. Ze slapen in hun auto of in nachtbusen, soms op het werk, maar als je geen stabiele huisvesting hebt is dat heel moeilijk vol te houden. Toen hebben we het project Onder de Pannen bedacht, in feite het aloude fenomeen van huren bij een hospita. We gingen op zoek naar waar er wel ruimte

was om te verhuren, maar waar het niet gebeurde omdat het wettelijk verboden was.’

Sociale huurwoningen

Zo kwam De Regenboog Groep uit bij de sociale huurwoningen, waar huurders soms ruimte over hebben maar onderhuur niet is toegestaan. Helemaal als je een uitkering hebt, want administratief ga je dan samenwonen en dat heeft direct gevolgen voor bijvoorbeeld een uitkering. ‘Daar zijn we samen met allerlei instanties heel lang mee bezig geweest, zoals de gemeente, de Belastingdienst, en woningbouwcoöperaties. Uiteindelijk is het gelukt: via de Onder de Pannen-constructie mag iemand nu onderverhuren zonder dat dit nadelige gevolgen heeft voor de verhuurder. Bovendien mag de verhuurder de huur houden. Dat is natuurlijk fijn, naast dat het voor veel mensen ook gewoon prettig is om iemand in huis te hebben. De matching doen we heel zorgvuldig, onze inspanning is hierbij vooral gericht op het maximaal ondersteunen van de verhuurder. Het huurcontract is maximaal één jaar en komt op naam van de verhuurder en de huurder én ook op onze naam. Het is een driepartijenovereenkomst. Als de verhuurder het gevoel heeft dat het niet werkt, kunnen wij de overeenkomst verbreken.’

‘In het licht van deze ontwikkeling zijn we vier



of vijf jaar geleden ook met AHAM in gesprek geraakt. Onze vraag was of er niet regelmatig woningen tijdelijk leegstonden – bijvoorbeeld als die gerenoveerd moeten worden – waar wij dan tijdelijk een woningzoekende in zouden kunnen huisvesten. Wij hebben toen een plan voor de Raad van Commissarissen van AHAM gepitcht waarbij we vroegen of wij een aantal van de woningen die zij gereedmaken voor de commerciële verhuur, zouden kunnen aanbieden in de sociale huur. Daar verdient AHAM natuurlijk niets mee, maar de woning wordt in de loop der tijd wel meer waard. AHAM ging akkoord. In 2024 is het zover: dan worden die woningen daadwerkelijk opgeleverd.’

Parentshouse

‘We hebben ook regelmatig woningen gekregen die drie of vier maanden leegstonden waar wij mensen konden plaatsen. En we hebben in Amsterdam-Zuid een pand van AHAM kunnen huren dat we benutten als Parentshouse. Dat zijn grote huizen waar drie vaders of moeders kunnen wonen die in een ingewikkelde scheiding zitten waardoor het welzijn van de kinderen onder druk staat. De kinderen kunnen daar ook logeren. We willen de Parentshouses verspreiden over de stad, zodat de kinderen zoveel mogelijk in hun eigen buurt kunnen blijven. Dat systeem werkt heel goed. Zeventig



Als het jouw probleem is dat je geen woning hebt, heb je ook geen recht op opvang, volgens de overheid.'

procent van de ouders die in zo'n Parentshouse terechtkomen, hebben binnen een jaar een goed ouderplan en vinden zelfstandige woonruimte op eigen naam; slechts dertig procent gaat door naar tijdelijke huisvesting. Als je kijkt naar de wachttijden in Amsterdam en hoe moeilijk het is om een woning te vinden, dan is zeventig procent een heel mooie score.'

'We merken dat de mensen door een jaar woonrust – dat geldt ook voor de mensen die Onder de Pannen huren – weer perspectief krijgen. Met woningcoöperaties hebben we nu de afspraak dat we 200 woningen krijgen waar per woning twee mensen kunnen wonen om weer op eigen kracht in de samenleving te functioneren.'

'Afglijden naar dakloosheid is het slechtste wat iemand kan overkomen. Wat ik mooi vind, is dat ze bij AHAM bereid zijn te kijken naar mogelijkheden, en niet vooral bezwaren zien. Ze werken vanuit vertrouwen, ook in ons als organisatie. Zo geven ze mensen de gelegenheid tot woonrust, zodat die de volgende stap kunnen maken. Onze samenwerking met AHAM helpt natuurlijk ook in ons contact met andere vastgoedpartijen en met de gemeente, waar we kunnen laten zien dat behalve de overheid ook private partijen bereid zijn in oplossingen te denken.



Vrijwilliger worden bij De Regenboog Groep?

We zijn altijd op zoek naar buddies. Alle vrijwilligers krijgen het trainingsprogramma op onze Vrijwilligersacademie aangeboden. Je bepaalt zelf je inzet, bijvoorbeeld maar een paar uur per week. Zo kun je mensen bijvoorbeeld helpen om hun schuldhulpverleningstraject goed te laten verlopen. Of je kunt op een huisdier passen van iemand die tijdelijk moet worden opgenomen. Ook zijn we altijd op zoek naar mensen die bereid zijn tijdelijk een briefadres te verstrekken voor mensen die geen vast adres hebben.

www.deregenboog.org

De huizen van AHAM

Het AHAM bezit start in 1906 als JHF Schopman enkele panden aan de Overtoom laat bouwen.

Het is het begin van een uitgebreid portfolio dat inmiddels 2135 woningen omvat.





Overtoom 408 t/m 412 en 428 t/m 436



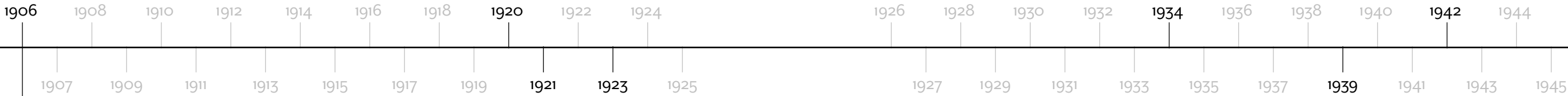
2e Helmersstraat 21 t/m 23



Blok: Europaplein / Dintelstraat / Niersstraat / Rooseveltlaan



Moreelsestraat 13 t/m 17



Staringplein 11 t/m 13



Overtoom 21 t/m 25



Blok: Rijnstraat / Vrijheidslaan / Victorieplein



Lauriergracht 158 t/m 160



Morgen



Amstel 272

Lijnbaansgracht 263

1946 1948 1950 1952 1954 1956 1958 1960 1962 1964 1947 1949 1951 1953 1955 1957 1959 1961 1963 1965

1966 1968 1970 1972 1974 1976 1978 1980 1982 1984 1967 1969 1971 1973 1975 1977 1979 1981 1983 1985

Van Baerlestraat 52 t/m 56

De Clerqstraat 117 t/m 119

Legmeerplein 2 t/m 26

Bolkstraat





Keizersgracht 284 (2022)



Foeliestraat 2 t/m 8 (2022)

1986 1988 1990 1992 1994 1996 1998 2000 2002 2004 2006 2008 2010 2012 2014 2016 2018 2020 2022 2024 2026

1987 1989 1991 1993 1995 1997 1999 2001 2003 2005 2007 2009 2011 2013 2015 2017 2019 2021 2023 2025 2027

Rokin 54 - 56 (2009)



3e Oosterpark 128 (2015)



Ceintuurbaan 270-272m (2017)



Overtoom 130 (2017)



Parijse specialiteiten

**Linda van der Lee en Nick van Doorn
openden in 2014 aan de Amstelveenseweg
in Amsterdam Patisserie Linnick, waar ze de
prachtigste lekkernijen verkopen.**

De macarons liggen uitgestald op kleur, de mini-taartjes en bonbons zijn ware kunstwerkjes. Wie langs Patisserie Linnick loopt en door de grote ramen kijkt, wil naar binnen. En wie hun taartjes en koekjes heeft geproefd, komt terug. ‘Dat is ons motto,’ vertelt Nick van Doorn, die negen jaar geleden met zijn vrouw Linda van der Lee de zaak opende die verwijst naar hun voornamen. ‘We kennen elkaar van banketbakkerij Holtkamp, waar ik vijftien jaar heb gewerkt als chef en Linda als banketbakker. Het was onze droom om een eigen patisserie te beginnen, met Parijse specialiteiten zoals macarons – daar zijn we beiden gek op.’

Grote ramen

Ze vielen meteen voor het pand met grote ramen aan de Amstelveense weg, nabij het Vondelpark. ‘Vanwege de locatie, maar ook omdat je hier vanuit de winkel de bakkerij in kunt kijken. Dat wilden we per se. Er gebeurt veel in een bakkerij en dat willen we laten zien.’ ‘Er moest wel een grote muur worden gesloopt om van deze ruimte een winkel te kunnen maken, maar dat bleek geen probleem. AHAM heeft die muur er voor ons uit gesloopt en ook de kozijnen zwart geverfd omdat we dat chiquer vonden staan.’ De verhuurder heeft over alles meege-

*‘Er gebeurt veel in een
bakkerij en dat willen
we laten zien.’*

dacht, benadrukt Nick. ‘Dat doen ze nog steeds. Als er iets stuk is, hoeven we maar te bellen en het wordt gemaakt.’ Vrolijk voegt hij toe: ‘Met Sinterklaas gaan we weer iets heel lekkers voor deze verhuurder maken, zoals elk jaar.’

Patisserie Linnick.
Amstelveenseweg 75, Amsterdam.
www.linnick.nl





Er is maar één oplossing: bouwen, bouwen, bouwen

Directeur Tim van Schijndel en Betty Tania, hoofd commercie van AHAM Vastgoed, reflecteren op de woningproblematiek in de metropoolregio Amsterdam en de rol van AHAM.

Uit publicaties van de Metropoolregio Amsterdam blijkt dat er in Nederland tot 2030 981.000 woningen moeten worden gebouwd, waarvan 170.000 in de regio Amsterdam. Hoe kijkt AHAM als grote verhuurder aan tegen de woningproblematiek?

TvS: 'Wij constateren dat er nog nooit zoveel vraag is geweest naar een huurwoning. We adverteren niet eens meer, want er komen zoveel kandidaten op ons af. We hebben altijd veel goede kandidaten voor een woning, maar steeds minder woningen beschikbaar.'

En wat is daarvan de oorzaak?

TvS: 'Die toegenomen vraag naar woningen komt door de bevolkingsgroei en door de veranderde samenstelling van de bevolking, met steeds meer kleine huishoudens. Een heel belangrijke factor is ook het toegenomen aantal arbeidsplaatsen in deze regio, wat leidt tot een trek naar de stad en dus tot woonvraag.'

BT: 'Sinds oktober 2020 hebben wij nul mutatieleegstand gehad: als iemand de huur opzegt, gaat de sleutel bij de inlevering direct naar de volgende huurder. Dat is nu al drie jaar zo, ik

heb dat nooit eerder meegemaakt.'

TvS: 'Er moet wel bij gezegd worden dat Betty met haar afdeling enorm efficiënt werkt; als alle verhuurders zo zouden werken, zou er overal minder leegstand zijn.'

BT: 'Er zitten ook veel woningen vast – veelal in de sociale sector – die nu als pied-à-terre worden gebruikt. Mensen wonen afzonderlijk, besluiten samen te gaan wonen, maar houden wel beide woningen aan. Als die woningen beschikbaar zouden komen, zou dat al heel veel schelen.'

TvS: 'Dat komt ook door hoe het sociale wonen in Nederland is ingericht: we subsidiëren veel meer de woning dan de persoon. Want die woning heeft een niet marktconforme prijs. Je zou ook kunnen zeggen: we geven die woningen een marktconforme prijs en dan gaat de huursubsidie omhoog. Dat zou betekenen dat de huurder, zodra hij in staat is meer te betalen, dat ook gaat doen. Er huren nu veel mensen een goedkope huurwoning die makkelijk meer zouden kunnen betalen, dat is het bekende scheefwonen. Zo iemand gaat ook nooit meer weg. Die woning is eigenlijk bedoeld voor iemand met een bescheiden



‘Het fundamentele probleem is dat er een reëel tekort is aan woningen.’

inkomen, maar die komt er nu niet meer in.’
BT: ‘Ongeveer dertig procent van ons huizenbezit is sociale huurwoning. Het probleem daarbij is dat alle woningen, ook die met een vrije sector huurprijs, met een contract van vóór 1 juli 1994 sociaal zijn én blijven, qua regelgeving. We mogen niets aan die huurprijzen doen, terwijl de huurders meer zouden kunnen betalen. Daarmee stagneert de doorstroom.’
TvS: ‘Maar het fundamentele probleem, dat moeten we ook erkennen, is natuurlijk dat er een reëel tekort is aan woningen.’

De klacht is: wonen wordt onbetaalbaar, zeker in deze regio.
BT: ‘Wat mensen vaak vergeten, is dat wonen in een stad nu eenmaal duur is. Kijk maar

rond in Europa: wonen is duur voor zowel kopers als huurders. En de overheid, in ons geval de gemeente, wil de grondprijzen wel baseren op de verkoopwaardes van huizen, daar mag je dan als eigenaar/verhuurder niet de daarmee corresponderende huur voor vragen.’
TvS: ‘Ik meen dat het 2015 was toen de toenmalige minister voor Volkshuisvesting zei dat Nederland “af” was. Dat ministerie is toen ook afgeschaft. Daardoor is er veel te laat gereageerd op de toenemende woonvraag. En dat in combinatie met een lage rente en veel aanbod van kapitaal, waardoor de prijzen enorm stegen. Nu is er gelukkig weer een minister voor Volkshuisvesting. Ik vind het heel terecht dat die maatregelen wil nemen om de middeninkomens te helpen, maar dat moeten dan wel de juiste maatregelen zijn.’
BT: ‘Vergeet ook niet dat woningcorporaties op een gegeven moment niet meer mochten ontwikkelen. Ze mochten alleen nog maar bouwen voor de sociale huur. Diezelfde corporaties werden door de verhuurderhef-

‘Het is een misverstand dat wij als verhuurders de marktprijs van de huren zouden bepalen.’

fing gedwongen om veel van hun sociale bezit van de hand te doen en waren daardoor ook niet meer in staat om sociale huurwoningen te ontwikkelen.’

Er wordt vaak gezegd dat de verhuurders de huren opstuwen.
BT: ‘Het is een misverstand dat wij als verhuurders de marktprijs van de huren zouden bepalen. Dat is echt de marktwerking, dat hebben we heel goed kunnen zien aan het begin van de coronapandemie: toen hadden we opeens veertig tot vijfenveertig woningen in het aanbod, en de huren gingen direct omlaag.’
TvS: ‘Het is heel moeilijk voor verhuurders om de prijzen voor nieuwe woningen te laten zakken: de gemeente houdt vast aan de grondprijzen, de eisen die aan nieuwbouw worden gesteld nemen toe, en de bouwkosten stijgen – nog los van de problemen die zijn ontstaan in de logistieke keten. Voeg daar de gestegen energiekosten aan toe, en je hebt een cumulatieve van kosten die je terugziet in de nieuwbouwprijzen. En als je de nieuwbouwprijzen vergelijkt met onze huurprijzen, dan vragen we nu minder dan tien jaar geleden.’

Wat is er voor een onderneming als AHAM nodig om te blijven investeren?
BT: ‘Rust en zekerheid. Dat je vanuit de overheid weet waar je aan toe bent. En dat er een visie is op wonen. Als de overheid zou zeggen: wij willen dat er nu meer woningen komen, dan zou ze de grondprijs moeten laten zakken. Maar het ontbreekt op dit moment aan een duidelijke visie op de ruimtelijke ordening. En daar komen nog alle nieuwe eisen op het gebied van stikstofuitstoot bij.’
TvS: ‘Er wordt vaak met de vinger gewezen naar de private partijen in de huurmarkt, alsof die de woningmarkt beheersen, maar de verhuurders in de vrije sector maken daar maar negen procent van uit.’

En AHAM bouwt nog steeds.
TvS: ‘We hebben een investeringsprogramma van 500 miljoen voor de komende tien jaar. En wij proberen op diverse niveaus, zowel gemeentelijk als landelijk, onze stem te laten horen over wat er volgens ons aan de hand is. We geven presentaties aan ambtenaren en politici. Dat is geen lobby voor onze eigen zaak: we proberen die partijen duidelijk te maken wat er moet gebeuren, en dat is bouwen, bouwen, bouwen.’



Ontzorgen is voor ons het toverwoord

All4Techniek is een elektro-technisch installatiebureau. Het bedrijf werkt al ruim tien jaar voor AHAM in Amsterdam en omstreken.

Ruud Blokker, André de Boer en Mark Schijffelen gaan lang terug. Ze werkten ooit voor een elektrotechnisch bedrijf in Hoofddorp. André: ‘Dat bedrijf ging failliet en wij konden toen een doorstart maken, dat was natuurlijk een mooi begin voor ons. Dit was op 11 oktober 2011, dus

we zijn nu meer dan twaalf jaar bezig.’ Er werken nu 19 mensen voor het bedrijf uit Diemen, van wie een groot deel door het bedrijf zelf is opgeleid. Het werkterrein van All4Techniek betreft de elektrotechniek in de breedste zin van het woord: ‘Het gaat om service en onderhoud, renovatie, verduurzaming, eenvoudige nieuwbouw, en daarvan dan natuurlijk, zoals wij dat noemen, het AC-technische deel,’ aldus André.

Geen half werk

Als André zou moeten formuleren wat

kenmerkend is voor hun bedrijf, zegt hij: ‘Dat we net zolang doorgaan tot het is opgelost; we leveren geen half werk.’ Mark Schijffelen vult aan: ‘Soms doen we misschien weleens iets te veel.’ ‘Ontzorgen is voor ons het toverwoord,’ gaat André verder. ‘We proberen een compleet pakket aan te bieden en houden er niet van om tijdens het werk de prijs aan te moeten passen. Soms kan het niet anders, maar we houden niet van meerwerk, dat doen we liever niet.’ Mark: ‘We doen heel veel storingswerk voor AHAM, trappenhuisrenovatie, intercoms aansluiten.’ André: ‘En “toets vier voor moei-

lijke vragen”: als ze ergens een probleem hebben en er niet uitkomen, bellen ze ons. Ze gebruiken ons graag als vraagbaak.’ Kijkend naar de toekomst zien zij dat met name de verduurzaming van woningen een grote vlucht gaat nemen. ‘En wij gaan steeds meer projectmatig werken, langer vooruitplannen.’ Mark: ‘Dat betekent dat je ook meer vastigheid hebt in je bedrijf. Wat personeel betreft geloven we in eenzelfde aanpak: we nemen nieuwe mensen als leerling aan, leiden ze op en laten ze dan doorgroeien.’

www.all4techniek.nl

‘AHAM gebruikt ons graag als vraagbaak.’

Iedereen kent Mo

Mohamed – zeg maar Mo – is voor heel veel AHAM-huurders een bekend gezicht. ‘Ik denk dat ik bijna elke AHAM-woning wel een keer bezocht heb,’ zegt hij. Hij is een welkome verschijning, want het verhelpen van storingen is zijn hoofdtaak en daarvoor mag je altijd langskomen. Mo legt uit: ‘Iedere dag worden de aanvragen in een lijst gezet. Ik verzamel ze, maak een afspraak met de bewoners of ik haal de sleutels op bij AHAM en dan ga ik op pad. Je weet natuurlijk nooit wat je tegenkomt. En omdat er veel expats onder de huurders zitten, ben je continu aan het schakelen tussen Nederlands en Engels, want je probeert iedereen netjes te woord te staan en vriendelijk te blijven. Het gebeurt natuurlijk weleens dat een huurder wensen heeft die niet uitgevoerd kunnen worden en dan krijg je de vraag waarom dat niet kan. Dan verwijs ik hen naar AHAM, die uiteindelijk beslist wat er mag gebeuren.’



De stormachtige ontwikkeling van Noord

Sinds enkele jaren bouwt AHAM in Amsterdam-Noord, waar het door de opening van de Noord/Zuidlijn steeds meer hip en happening is. Adri Doorneveld geeft er rondleidingen en vertelt over de charme van dit stadsdeel.

‘Voor de komst van de Noord/Zuidlijn functioneerde dit plein vooral als parkeerplaats,’ vertelt Adri Doorneveld, gids in Amsterdam-Noord. We steken het Noordplein over richting Le Perron, zijn favoriete koffietentje – toevallig gevestigd in een AHAM-pand. Inmiddels is het plein aan metrostation Amsterdam-Noord omringd door winkels en horecagelegenheden; in het midden van het plein bevindt zich een terras met kleurig meubilair.

Zuidwestenwind

Doorneveld weet alles van “Noord”. Vanaf 2001 hield hij zich voor het stadsdeelkantoor van Noord als planeconoom bezig met de financieel-economische ontwikkeling van dit deel van Amsterdam, waar hij zelf sinds zijn tiende woont. Later kreeg hij als adviseur toerisme en promotie de taak om Amsterdam-Noord op de kaart te zetten. Als gids schudt Doorneveld de historische verhalen en anekdotes zo uit zijn mouw. ‘Ooit van het Mosveld gehoord?’ vraagt hij. ‘Voetbalclub De Volewijckers

speelde in 1964 de eredivisie op het Mosveld. Het lag in een woonwijk en tijdens wedstrijden verhuurden bewoners op eenhoog hun slaapkamers die uitkeken op het veld.’ Nadat de trainer overleed, degradeerde de club roemloos. Op de plek van het veld verscheen jaren later een winkelcentrum. ‘De architect zette een schuine toren met gaten op het dak waarmee hij verwees naar de lichtmasten van het voormalige voetbalveld.’ Lachend voegt Doorneveld eraan toe: ‘De Volewijckers hadden geen lichtmasten.’ Doorneveld heeft Noord zien veranderen en die verandering vond lang voor de aanleg van de metro plaats, benadrukt hij. ‘De ontwikkeling van Noord begon bij het IJ en zette in met het wegtrekken van de smerige industrie die Noord domineerde. Aan het IJ zaten Shell, Stork, de Nederlandsche Dok en Scheepvaart Maatschappij (NDSM), een carbidfabriek en de vuilverbranding. Men dacht: doorgaans waait er een zuidwestenwind, dus de vieze lucht drijft wel weg van de stad.’ Het was in 2004 dat Shell vertrok. ‘De voor-



malige directietoren van Shell werd toen verbouwd tot de huidige A'DAM Toren. Er kwamen kantoren in, een restaurant, een hotel, een nachtclub en bovenop het hoge dak kwam de bekende schommel die je over de rand laat zweven.' Jaarlijks zitten er 550.000 mensen in die schommel, weet Doorneveld. Naast de toren verrees in 2012 het Eye Film-museum, een architectonisch hoogstandje, en ondertussen verwierf het leegstaande NDSM-terrein steeds meer status als culturele vrijplaats. 'Er gebeurt van alles in die loodsen daar, vooral op creatief gebied.' Er zijn tentoonstellingen, festivals en de hellingen waarmee vroeger de boten te water werden gelaten, worden tegenwoordig gebruikt bij concerten, ontdekte Doorneveld. 'Ik was onlangs bij een optreden van het Concertgebouworkest op de NDSM-werf. Het publiek stond op zo'n helling, met fantastisch uitzicht op het orkest.'

Lichtschip

De komst van de metrolijn zorgde voor een

stormachtige ontwikkeling van Noord. 'Er wonen inmiddels 105.000 mensen en er wordt nog steeds volop gebouwd,' zegt Doorneveld. 'In 2040 moet het stadsdeel 150.000 inwoners hebben.' Maar het is volgens hem niet alleen de snelle verbinding die het aantrekkelijk maakt om in Noord te wonen. 'De charme zit 'm in de grote verscheidenheid aan architectuur die je hier vindt: de combinatie van nieuwbouw en oudbouw is hier mooi.' Doorneveld doelt onder meer op de Tuindorpen rond de lange Waterlandse Zeedijk, zoals tuindorp Nieuwendam. 'Dat werd voor de Tweede Wereldoorlog uitgeroepen tot het mooiste tuindorp van Europa,' vertelt hij. 'Tegelijkertijd vind je nu in de voormalige Buksloterhampolder moderne appartementencomplexen zoals de mooie roodstenen Loodstoren van AHAM.' Gids Doorneveld voegt er als leuk weetje aan toe: 'In het water voor die woontoren ligt een rood lichtschip, een oud schip dat vroeger eenzelfde functie had als een vuurtoren.' Het contrast tussen de bouwstijlen in Noord

wordt benadrukt door "De Muur", het kunstwerk van Alfred Eikelenboom aan de Meeuwenlaan. 'Het wordt in de volksmond de Ligakoek genoemd,' weet Doorneveld. De rode stalen muur symboliseert het contrast tussen de rechte lijnen van het IJplein en de woningen in de stijl van de Amsterdamse School in de Vogelbuurt.

Veertig cent

De Vogelbuurt was lange tijd een slechte wijk, maar volgens Doorneveld is deze buurt de laatste jaren enorm opgeknapt. De Putterstraat is zelfs een van zijn favoriete plekken. 'Het is een autovrije straat met aan het eind een prachtige poort uit 1918 die leidt naar het Zwanenplein. Twee gevelstenen met afbeeldingen van een adelaar – symbool voor Duitsland – en een haan – symbool voor Frankrijk – verwijzen naar de Eerste Wereldoorlog, die toen net afgelopen was. In de poort vind je een gevelsteen met de tekst: "Dure tijden, iedren morgen nieuwe lasten, zwaarder zorgen." Daarbij staat een lijst met de prijzen van melk,

brood, boter, eieren, bakstenen, enzovoorts. Heel geestig.' Wat brood toen kostte? 'Veertig cent per kilo,' klinkt het lachend. Doorneveld vindt dat je in Noord alles hebt wat het leven prettig maakt. 'We hebben het Noorderparkbad, dat is uitgeroepen tot een van de mooiste zwembaden van Europa, een nieuwe bioscoop aan het Bukslotermeerplein en het filmhuis FC Hyena, lievelingsrestaurant De Goudfazant en talloze andere restaurants.' En het aanbod wordt wekelijks meer, constateert hij. 'Het stikt van de pop-upzaakjes en kunstenaarscollectieven zoals Zamenhof met 200 bedrijven. Kinetisch Noord in de Scheepsbouwlloods op het NDSM-plein is zelfs de grootste broedplaats van Nederland.' Daarnaast is Noord met zijn vele parken en het Vliegenbos ongelooflijk groen. 'En wie even doorfietst, zit zo in Zunderdorp, Ransdorp, Oostzaan en Landsmeer: tussen de weilanden met koeien. Wat wil je nog meer?'

Adri Amsterdam Avontuur Architectuur,
www.AdriAAA.nl.



AHAM in Noord

AHAM investeerde honderd jaar geleden al in Amsterdam-Noord. Op een steenworp afstand van het Noorderpark kregen ze aan het begin van de vorige eeuw in het net aangelegde Tuindorp Buiksloterham zestien woningen in bezit. *(Azaleastraat 41 t/m 45, Sneeuwbalstraat 1 t/m 5, Kamperfoelieweg 84 t/m 92 en 160 t/m 168)* In 2014 kwam opnieuw een stukje Amsterdam-Noord op het pad van AHAM. ‘De nieuwbouwwijk Elzenhagen sprak ons aan door de nabijheid van vele voorzieningen én de geplande komst van de Noord/Zuidlijn,’ vertelt AHAM-directeur Tim van Schijndel. ‘Het complex, dat is ontworpen door Mulleners + Mulleners Architecten, was vanaf dag één populair bij huurders. Sinds de ingebruikname van de metro in juni 2018 is de belangstelling voor deze woningen vergelijkbaar met de meest geliefde woonplekken in Amsterdam.’ *(Elzenhagen complex B., Merkelbachsingel 401 t/m 471)* Het verhuursucces van Elzenhagen onderstreepte het succes van de Noord/Zuidlijn, dus toen de kans zich voordeed om de commerciële plint

bij metrostation Noord te verwerven, twijfelde AHAM niet. Ze verhuren er inmiddels een aantal bedrijfspanden aan de straat met de naam Termini, waaronder het hoekpand direct bij de ingang van de metrolijn: nummer 24, waar Boon’s Pitstop in is gevestigd. Iets verderop zit het koffietentje Le Perron. *(Termini 12, 18, 22, 24)* Aan de andere kant van metrostation Noord, in het zogenaamde Gare du Nord, heeft AHAM ook verschillende ruimtes in de verhuur. *(Gare du Nord 7, 9, 11, 17)* En dan is er de markante, aan het water gelegen Loodstoren, ontworpen door Heren 5 Architecten. ‘Met geloof in de ontwikkeling van de “Vrije Kade” wonnen wij de tender,’ vertelt een trotse Van Schijndel. De toren van rood steen herbergt vier appartementen per laag en een restaurant in de plint. Het werd in 2020 geheel verhuurd opgeleverd, en het feit dat sindsdien slechts een enkele eerste bewoner is verhuisd, ziet Van Schijndel als een duidelijk signaal: ‘Dit is een plek waaraan mensen zich hechten.’ *(Melkdistelstraat 22 t/m 92, parkeergarage)* Maar de ambitie van AHAM in Noord

reikt verder. Op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham is AHAM bezig met het ontwikkelen van het project Papaverwerf. ‘Opeens konden we een ruig stukje industrieel vastgoed kopen met een onderliggend-prijswinnend stedenbouwkundig plan,’ vertelt Van Schijndel. ‘Studioninedots wist op ingenieuze wijze het complexe programma te vertalen in een prachtig ontwerp met vrije sector- én sociale huurwoningen. Het duurt nog even voordat hier gewoond kan worden, maar het resultaat zal het wachten zeker waard zijn.’ Op de Papaverweg worden drie vrijstaande bouwvolumes op een stedelijke plint gerealiseerd. In de drie torens komen woningen en kantoren. Het complex wordt verbonden met een zes meter hoge plint voor horecagelegenheden, winkels en ateliers, en wordt gekenmerkt door overkragingen boven plintniveau en buitenruimtes rondom. Onder de kavel bevindt zich een eenlaagse stallingsgarage. De bouw zal naar verwachting in 2024 van start gaan. *(Papaverweg 15A, 17-19, 23-25)*



Om stil van te worden

De organisaties die door de Sint Antonius Stichting (SAS) worden gesteund, bevinden zich grofweg in drie stadia van ontwikkeling: startende organisaties, groeiende organisaties en organisaties in transitie naar grotere schaal. Campaign for Female Education (CAMFED) en de Leprastichting horen bij de laatste groep. Deze organisaties maken dagelijks het verschil in tienduizenden levens in Sub-Sahara Afrika door robuust bewezen innovaties op grote schaal uit te rollen.

Mede met hulp van de SAS zet de Leprastichting in Mozambique en Nigeria op grote schaal een preventief medicijn tegen lepra in. Het doel om Afrika in 2040 vrij van lepra te hebben komt steeds dichterbij. Het begrip ‘powerhouse’ om een bijzonder daadkrachtig persoon te beschrijven wordt de laatste jaren misschien te gemakkelijk toegepast, maar hopelijk vindt u dit – net zoals ik – een terechte beschrijving van Angeline Murimirwa van CAMFED en Liesbeth Mieras van de Leprastichting. Hun inzet voor een betere wereld is om stil van te worden.

We laten u graag kennismaken met de bijzondere verhalen achter CAMFED en de Leprastichting. Ze zijn onderdeel van de betekenisvolle SAS-portefeuille van ongeveer vijftig goede doelen, die mede door uw huurbijdragen kunnen worden gesteund.

Suzanne van der Velden,
General Manager Filantropie Sint Antonius Stichting



Ik ben CAMFED eeuwig dankbaar

38

De Zimbabwaanse Angeline Murimirwa (44) is CEO van de pan-Afrikaanse organisatie Campaign for Female Education (CAMFED). Als een van de allereerste meisjes kon zij dankzij de steun van deze ngo naar de middelbare school.

Onderwijs voor meisjes is een van de meest effectieve manieren van armoedebestrijding. Geschoolde vrouwen trouwen later, krijgen minder kinderen en de kinderen die ze krijgen zijn vaak gezonder. Zij worden zelf ook minder snel ziek door een virus als hiv, zijn minder vaak slachtoffer van gendergerelateerd geweld en dragen substantieel bij aan de economie van hun landen. CAMFED werd dertig jaar geleden opgericht met als missie het tegengaan van armoede in Afrika, door meisjes toegang te bieden tot onderwijs en ze op te leiden tot jonge professionals. Inmiddels konden al 6,5 miljoen platelandsmeisjes in Ghana, Malawi, Tanzania, Zambia en Zimbabwe naar school gaan met behulp van subsidies. Met het geld van de Sint Antonius Stichting (SAS) helpt CAMFED 40.000 meisjes naar school in Malawi en Zimbabwe.

Sisterhood

Behalve CEO is Angeline Murimirwa tevens oprichter van CAMA (CAMFED Association), een groeiend netwerk van een kwart miljoen professionele vrouwen die fungeren als mentor en financier van de volgende generatie. Iedere CAMFED-alumna neemt twee of drie startende schoolmeisjes onder haar hoede: zo verspreidt deze vorm van sisterhood-support zich over de



deelnemende Afrikaanse landen. Ieder meisje dat gesubsidieerd naar school gaat, heeft baat bij steun om de druk van de verwachtingen van haar schouders te nemen. Haar kans van slagen wordt groter als ze na haar diploma sollicitatietips krijgt of ondernemersadvies en startkapitaal van een ervaren vrouwelijke professional. Niet alleen individuele Afrikaanse meisjes worden hiermee geholpen; plattelandsgemeenschappen liften mee met de ontwikkeling en het succes van hun dorpsleden. Niet langer voelen ze zich uitgesloten en achtergebleven: ze tellen wel degelijk mee.



Alice (2e van links) zorgt voor de opleiding van 11 kinderen

Angeline Murimirwa is als ervaringsdeskundige de best denkbare ambassadrice voor CAMFED. Zij weet hoe het voelt als je ouders net voldoende voedsel verbouwen om in leven te blijven, en als er geen geld is om school te betalen. Murimirwa: 'In Afrika staat onderwijs op een hoog voetstuk en als meisje was ik geobsedeerd door school. Ik vond leren ontzettend leuk, en in de klas voelde ik dat ik ertoe deed. Kinderen die vanwege armoede worden uitgesloten van onderwijs, krijgen impliciet de boodschap dat ze niet belangrijk zijn, dat zij het niet verdienen om zich te ontwikkelen. Op school werd ik gezien en gehoord. Onder-

Veronica biedt in haar weefbedrijf opleiding en werk aan jonge vrouwen



wijs gaf mij het gevoel ergens bij te horen. Maar ik besepte tijdens mijn laatste jaar op de lagere school: hier stopt het voor mij. Ik had nog geluk, want mijn grootmoeder was al veel jonger uitgevallen. En mijn moeder, de intelligentste van haar klas, moest noodgedwongen weg na groep zes. Meisjes vallen eerder uit dan jongens, omdat ze op de kleintjes in hun dorp moeten passen. Ook zijn scholen dikwijls ver weg van de dorpen, en het is gevaarlijk om al die kilometers heen en terug te lopen. Tierners zwangerschappen en kindhuwelijken zijn andere redenen waarom meisjes voortijdig uitvallen.'

Lunch op de middelbare school in Chikomba East, Zimbabwe



39





Leergids Sophia met leerling Hanipha

Paspoort

‘Mijn ouders wilden niets liever dan dat ik door zou leren. Ze wisten goed wat middelbaar onderwijs kon betekenen. Het is een paspoort uit de armoede. Maar het was voor hen hetzelfde als naar mooie spullen kijken in een winketalage: ver buiten hun financiële bereik. Tot mijn onmetelijke geluk was daar CAMFED in 1992. In mijn district hadden ze aan de dorpsscholen gevraagd uit de pakweg zeshonderd leerlingen de drie beste leerlingen te selecteren. Ik haalde de hoogste examencijfers die ooit op mijn dorpsschool waren behaald; alle leraren en de ouders van het oudercomité stonden me op te wachten toen ik mijn resultaten ging ophalen. Ik zag mijn cijfers en barstte in huilen uit. Ik dacht: ik heb mijn

race gelopen, hier eindigt school voor mij. Toen vertelde de schoolleiding dat CAMFED me wilde ondersteunen om door te leren. Ik geloofde het niet. Ik dacht: wie helpt nu een arm meisje dat ze niet kennen? Tot op de dag van vandaag denken meisjes die door CAMFED worden ondersteund hetzelfde: dit is te mooi om waar te zijn. Op boarding school kreeg ik een uniform en voor het eerst nieuwe schoenen, ik wist mijn schoenmaat niet eens. Tijdens dat hele eerste jaar schoot geregeld door me heen: dadelijk pakken ze het me allemaal weer af. Ik was wel blij, maar had ook last van het ‘overleverssyndroom’ – ik voelde me schuldig omdat ik mocht doorleren, en anderen niet. Mijn moeder verkocht twee emmers mais om een laken en tandenborstel voor me te kopen voor boarding school. Zij bracht me ernaartoe; het was ook háár droom die uitkwam. Telkens als ik spreek over de onrechtvaardigheid van geen opleiding krijgen, zie ik mijn moeder voor me. Ik ben afgestudeerd, getrouwd en heb vier kinderen. Ik ben CAMFED eeuwig dankbaar dat ik de cyclus van de vrouwen in mijn familie, die nooit door konden leren, heb kunnen doorbreken. Ik weet wat het betekent om onderwijs te krijgen en dat gun ik iedereen. Daarom span ik me tot het uiterste in voor CAMFED en het CAMA-supportnetwerk: om Afrikaanse vrouwen verder op te tillen.’



Ik ben hoopvol dat we lepra in 2040 hebben uitgebannen

Arts Liesbeth Mieras heeft ruim 25 jaar internationale ervaring op het gebied van volksgezondheid en infectieziekten. Ze is medisch-technisch adviseur bij de Leprastichting en coördineert vanuit het internationale kantoor in Amsterdam verschillende projecten.

De Sint Antonius Stichting (SAS) financiert projecten van de Leprastichting in Mozambique en Nigeria: twee landen waar lepra nog relatief veel voorkomt, vooral in de allerarmste gemeenschappen.

Hoe is het mogelijk dat lepra nog veel voorkomt? Andere besmettelijke infectieziekten, zoals de pokken, cholera en heel recent nog corona, zijn al wel goeddeels teruggedrongen.

‘Een van de voornaamste redenen is dat lepra armoedegerelateerd is. Voor de meeste mensen geldt dat ze dankzij hun goede weerstand niet ziek zullen worden bij een besmetting door de leprabacterie. Lepra komt voor onder de allerarmsten op aarde, gemarginaliseerde groepen voor wie medische hulp en mensenrechten niet vanzelfsprekend zijn. Hun stem wordt vaak niet gehoord. Lepra is een van de neglected tropical diseases waar veel te weinig in wordt geïnvesteerd om het uit te bannen. Er is onvoldoende geld om onderzoek te doen naar verbeterde opsporing en behandeling. Beleidsmakers en financiers weten vaak niet eens dat lepra nog zoveel voorkomt.’



Hoe kwam u zelf achter de omvang van het probleem?

‘Als beginnend arts, met een specialisme in tropische ziekten, ben ik zo’n 25 jaar geleden uitgezonden naar Mozambique. Daar werkte ik samen met een arts die voor de Leprastichting werkte. Ik had toen volstrekt onvoldoende kennis van lepra, dus ik heb van die eerste uitzending ontzettend veel geleerd. Het werd me toen duidelijk hoe moeilijk het is om lepra tijdig op te sporen en te behandelen. Je moet lepra diagnosticeren op basis van klinische kenmerken. Er zijn enkele kardinale symptomen: gevoelloze huidvlekken, krachtverlies, of gevoelloosheid van handen of voeten. In de





Linda (9) heeft lepra en krijg medicijnen van een vrijwilliger

gebieden waar lepra voorkomt zijn meestal geen lab-testen beschikbaar. Dus voor goede diagnoses moeten er voldoende lokale zorg-professionals zijn die opgeleid zijn om de klinische kenmerken te herkennen.'

De gevolgen van lepra zijn ernstig, nietwaar?

'Zeker. De leprabacterie tast zenuw- en huidcellen aan. Als een infectie niet behandeld wordt, kan de ziekte uiteindelijk leiden tot blijvende handicaps, zoals vervormingen van handen of voeten, en blindheid. Maar ook de sociale gevolgen van lepra kunnen ingrijpend zijn. Isolatie was heel lang de enige maatregel die werd getroffen om besmettingen te voorkomen. In sommige gemeenschappen kleeft er nog altijd een stigma van schuld en

schande aan lepra, patiënten worden gediscrimineerd en sociaal uitgesloten. Om het stigma te verminderen geeft de Leprastichting gezondheidsvoorlichting. Schaamte voor de ziekte kan vroege opsporing hinderen, omdat mensen zich niet laten onderzoeken. We willen daarom bewustzijn creëren over de vroege symptomen en de mogelijkheid van behandeling. Ook wijzen we op de beperkte kans op overdracht van de ziekte, om stigma te reduceren.'

Is een lepra-infectie volledig te genezen?

'Met een cocktail van antibiotica is lepra te behandelen en zijn handicaps te voorkomen. Het is wel een zware behandeling, want patiënten moeten zes maanden of zelfs een jaar lang antibiotica slikken. De medicatie doodt de leprabacteriën en stopt de infectie. Sommige patiënten ontwikkelen afweerreacties, maar al na een paar dagen is iemand niet meer besmettelijk. En het mooie is dat we sinds 2018 een preventief medicijn hebben – dat is ook ingebed in de projecten die SAS ondersteunt. Eén antibioticum-tablet rifampicine vermindert de kans op een leprabesmetting met 60 procent; een geweldige vooruitgang. En omdat we weten welke mensen het meeste risico lopen op een besmetting, kunnen we hen actief benaderen en het preventieve anti-

Het gezin van leprapatiënt Sipriano (Mozambique)



Gezondheidswerkers onderzoeken de naaste contacten van een lepra patiënt

bioticum aanbieden. Met name familieleden en vrienden van leprapatiënten hebben een verhoogde kans op besmetting. De leprabacterie groeit heel traag. Als je eenmalig naast een leprapatiënt in de bus zit, zul je daarom niet besmet raken. Besmetting vindt pas plaats als je langdurig aan de bacterie wordt blootgesteld, minimaal drie maanden. Daarom is het zo belangrijk om de naaste contacten van leprapatiënten op te sporen en ze preventief te behandelen.'

Heeft u het aantal leprapatiënten in Mozambique zien afnemen in de afgelopen 25 jaar?

'Naarmate het gezondheidsprogramma verbetert, worden er vaak eerst meer nieuwe leprapatiënten gevonden. In Mozambique bijvoorbeeld, in het project dat SAS onder-

Verpleegkundige Alina test de zenuwen van een vrouw met lepra in Mozambique



steunt, zie je dat het aantal patiënten enorm toeneemt. Dat lijkt misschien teleurstellend, maar het betekent juist dat we een verbeter-slag maken: we zijn effectief in het opsporen en diagnosticeren van leprapatiënten, die we vervolgens kunnen behandelen. Sinds we rifampicine kunnen aanbieden, kunnen we mensen bovendien preventief behandelen om de overdracht van de leprabacterie terug te dringen. Intussen doen we ook aanvullend onderzoek naar een preventief antibioticum dat nog effectiever is. De Leprastichting streeft ernaar om, in lijn met de doelen van de Wereldgezondheidsorganisatie (WGO/WHO), de overdracht van lepra te stoppen en in 2040 geen nieuwe zieken meer te zien. Er zullen dan nog wel mensen leven met de gevolgen van lepra, maar er zullen wereldwijd geen nieuwe patiënten meer bij komen. Ik ben hoopvol dat we lepra in 2040 hebben uitgebannen.'



Coole ijsjes in de De Clercqstraat

Sugarbar verkoopt handgemaakt ijs met spannende smaken.

Sugarbar aan de Amsterdamse De Clercqstraat is geschilderd in zoete kleuren en verkoopt eveneens zoete milkshakes en ijs, maar verwacht hier geen traditionele smaken. ‘Karamel-zeezoutijs kennen we inmiddels wel,’ zegt eigenaresse Nekeia Boone. ‘Ik verkoop Mimosa sorbets, Chili Mango ijs en Sexual Chocolate: pure

chocolade met bacon.’ Het was tijdens de pandemie dat Nekeia, destijds manager bij Booking.com, weer tijd vond voor haar hobby: koken en bakken. ‘Ik ben een ijsliefhebber en kwam op het idee om nieuwe smaken te ontwikkelen door kruiden, zoals salie en rode peper, toe te voegen aan het ijs, maar ook *fried*

chicken skin en bacon. Bacon is lekker zout en een goede tegenhanger van het zoete ijs; bovendien heeft het, net als het vel van gefrituurde kip, een knapperige structuur. Het Roasted Balsamic Blueberry ijs is geïnspireerd op een verrukkelijke salade die ik ooit at, met geitenkaas, blauwe bessen, honing en balsamico.’

Eigen zaak

De in New York geboren Nekeia verkocht haar ijs



‘Karamel-zeezoutijs kennen we inmiddels wel.’

aankankelijk aan enkele (online) winkels zoals Sterk en Crisp, onder de merknaam Tudy’s Kitchen – ‘naar mijn oma Tudy, die me heeft leren koken.’ Maar een eigen zaak lonkte. ‘Ik vond dit een mooi pand op een mooie plek en toen ik AHAM mijn busi-

nessplan liet zien, kreeg ik een week later groen licht. Ze waren heel enthousiast over het concept.’ Op 8 juli opende Sugarbar haar deuren. Veertig soorten ijs heeft Nekeia nu in de aanbieding. Daarmee maakt ze ook bijzondere milkshakes. Verder



verkoopt ze zelfgebakken cakes en koeken, “Sammies”, chocolade, potjes hot honey en al het denkbare lekkers dat aan ijs kan worden toegevoegd. Vandaar ook de flessen wijn in de vitrine. ‘Het is heerlijk om een glas rosé over een bol Frosé sorbetijs te gieten.’

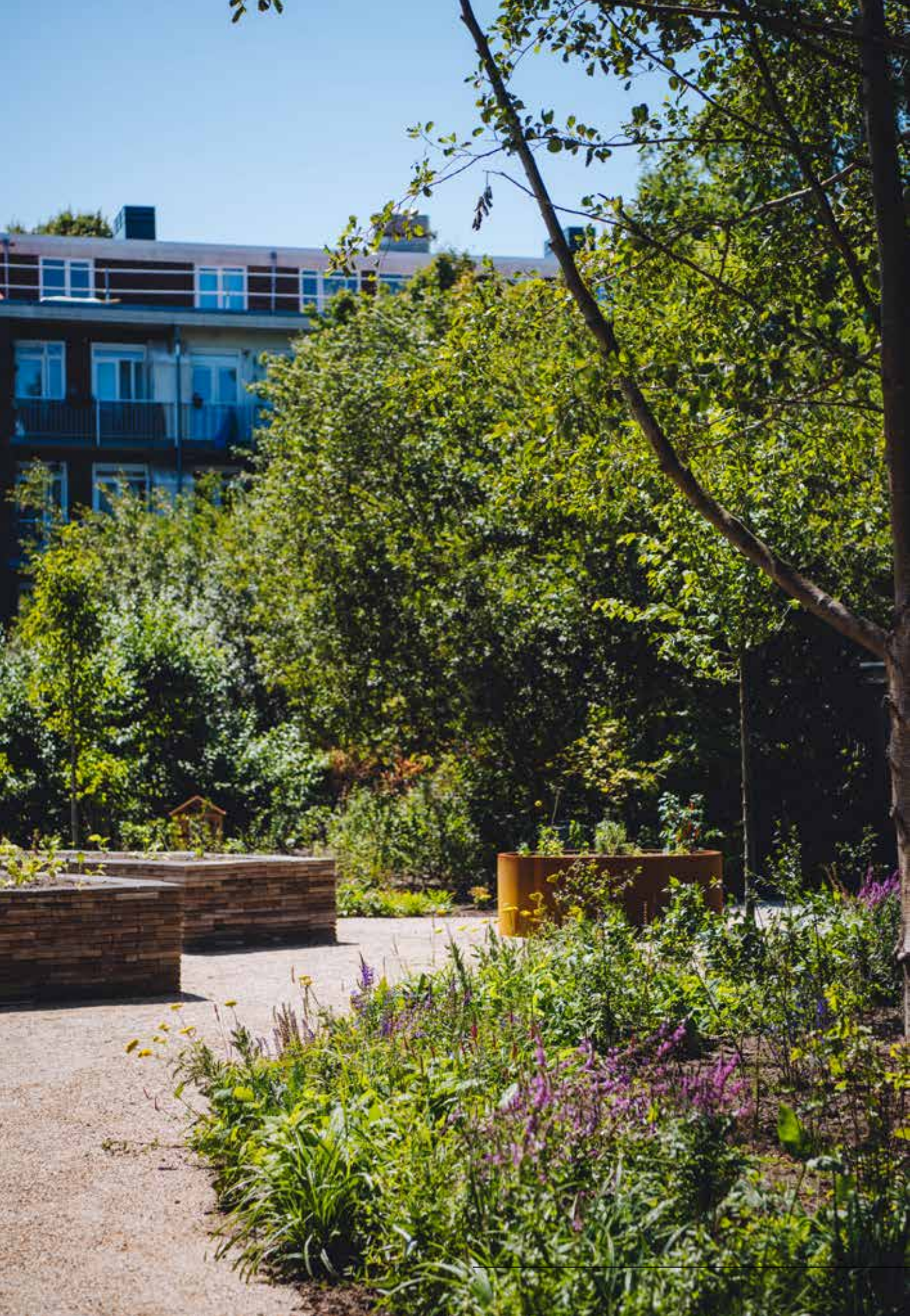
Sugarbar. De Clercqstraat 48, Amsterdam.



Het groene hart staat open

Op 7 juli vond de feestelijke opening plaats van de nieuw ingerichte binnentuin van woningcomplex Nieuw Landlust in Bos en Lommer.

Met een uitvoerige toelichting door landschapsarchitect Ed Joosting Bunk van LANDLAB en een korte toespraak door AHAM-directeur Tim van Schijndel werd op een zonnige vrijdagmiddag in juli de herschapen binnentuin van woningcomplex Nieuw Landlust in Bos en Lommer geopend. Bewoners en andere belangstellenden konden met een glas in de hand kennismaken met deze groene oase.





AHAM-directeur Tim van Schijndel met
landschapsarchitect Ed Joosting Bunk

‘Hij is echt heel mooi aangelegd’

Sylvia Hommes woont al meer dan veertig jaar met plezier aan de Solebaystraat. Haar woning grenst aan de binnentuin. ‘Het was altijd een woestenijs,’ zegt ze, ‘maar dat had ook wel charmante kanten. We hadden hier achttien vogelsoorten, er kwamen nachtvlinders, er liep weleens een egeltje en omdat er muizen waren zagen we soms een uil. De tuin was voor de renovatie ook wel toegankelijk, maar de meeste burens kwamen er niet. En er waren ook mensen die gewoon hun rotzooi naar beneden gooiden.’

48

‘De nieuwe tuin ziet er prachtig uit, hij is echt heel mooi aangelegd, maar het moet allemaal natuurlijk nog groeien. Toen ik aan de landschapsarchitect vroeg of ze planten neer hadden gezet waar de nachtvlinder op afkomt, bleek dat niet het geval. Hij verzekerde me gelukkig dat ze dat alsnog gaan doen. Ik hoorde dat er ook onkruidzaad gezaaid wordt, daar komen weer bepaalde insecten op af. En misschien dat er straks nog wat vogelkastjes kunnen komen. Ik zie namelijk alweer allerlei vogelsoorten terugkomen.’
‘Ik geloof zeker dat het contact tussen burens door de nieuwe inrichting beter zal worden. Er is een moestuingroep en daar ben ik direct lid van geworden, dus dat is erg leuk. Over het geheel ben ik heel positief.’



‘We krijgen enthousiaste reacties van bezoekers’

Emmelie Koster is eigenaresse van No Man’s Art Gallery aan de Bos en Lommerweg. De hoge open ruimte met verschillende niveaus fungeert als permanente galerie en drukbezochte horecazaak. Het terras grenst aan de binnentuin. Emmelie: ‘Je kunt niet direct vanuit ons terras de binnentuin in, dat is ook niet de bedoeling denk ik. We wisten van de plannen omdat er in de voorbereidende fase bij ons in de zaak een overleg plaatsvond. Ik vind het een goed initiatief. Het ziet er nu – hoewel de beplanting natuurlijk nog moet groeien – heel goed uit. Er is gekozen voor afwisseling tussen beplanting, looppaden en plekken waar je kunt zitten. We krijgen veel positieve reacties van bezoekers, er wordt heel enthousiast gereageerd, dus dat is mooi.’



49



Nieuwe huurders

50



Sem Lubbers (26), werkzaam in de gezondheidszorg, en creatieveling Menno Bouman (30) verhuisden per 1 september vanuit Nijmegen naar de Bolkstraat in de Amsterdamse Watergraafsmeer. ‘Het is een lichte, mooi gerenoveerde woning.’

Menno: ‘Nog niet alle bestelde meubels zijn gearriveerd, vandaar dat het in huis nog wat leeg is, maar we zijn nu al ontzettend blij hier. We hebben in het verleden jarenlang in Amsterdam gewoond, en zijn vervolgens voor ons werk naar Nijmegen verhuisd.

We zullen niet zeggen dat we spijt hebben gehad van die verhuizing, maar...’
Sem: ‘We wilden graag terug naar Amsterdam.’
Menno: ‘Het lukte ons niet om online een woning te vinden. Vrienden van ons huren een mooi huis van AHAM en waren enthousiast over hun service. We dachten: laten wij AHAM ook eens benaderen; wie weet hebben ze ook iets geschikts voor ons. Dat was half juli.’
Sem: ‘We stuurden een mail met onze wensen en kregen al een week later een mail terug met foto’s, een plattegrond en informatie over deze etage in de Bolkstraat. Die zou per 1 september vrijkomen. We waren meteen enthousiast.’
Menno: ‘Het is geen supergroot huis, ongeveer 65 à 70 vierkante meter, maar het is goed ingedeeld. Er is een open keuken en er zijn twee slaapkamers – dat wilden we graag.’
Sem: ‘Er zijn ook twee charmante balkonnetjes, voor en achter.’
Menno: ‘Begin augustus zijn

we gaan kijken en we wisten het meteen: hier willen we wonen. Het is een lichte en mooi gerenoveerde etage. Alles is fris, er ligt overal een prachtige houten vloer en de ramen hebben dubbelglas. In onze vorige Amsterdamse woning waren alle ramen enkelglas en woei de wind door het huis heen.’
Sem: ‘De keuken heeft heel luxe een ingebouwde koelkast, een vaatwasser en een fornuis.’
Menno: ‘De tweede slaapkamer



51

‘Het is zo leuk om te kunnen praten met gasten aan tafel terwijl je zelf aan het koken bent.’

vind ik de fijnste plek in huis. Je kijkt er uit op een groene achtertuin en ’s ochtends schijnt daar de zon binnen. Ik heb er een kantoortje van gemaakt en vind het heerlijk om daar mijn mails te beantwoorden.’
Sem: ‘Ik word het meest blij van onze woonkeuken. Het is zo leuk om te kunnen praten

met gasten aan tafel terwijl je zelf aan het koken bent. En in de keuken valt juist aan het einde van de dag het licht naar binnen. Als het mooi weer is, kan de balkondeur open of kunnen we met twee of drie mensen buiten eten. Het is hier ook lekker rustig.’
Menno: ‘De locatie is perfect. We zijn voor ons werk veel onderweg en vanuit Watergraafsmeer ben je snel op de A1 en A2. En we hoeven de weg maar over te steken en

we zijn in Frankendaal, een prachtig park met beekjes en bruggetjes.’
Sem: ‘Wat nog een leuke bijkomstigheid is: de onderburen hebben onze droomhond, een Vizsla. Die willen we zelf eigenlijk heel graag, maar een hond past niet in onze levensstijl; we zijn te vaak weg.’
Menno: ‘We moeten nog even vragen of we mogen oppassen. Desnoods betalen we daarvoor.’



De Tussenweg in Hoofddorp ondergaat een make-over met de optopping van tien houten appartementen en de renovatie van de bestaande commerciële plint.

Er is al volop bedrijvigheid rond het voormalige winkelpand van AHAM aan de smalle Tussenweg en de drukke Kruisweg in Hoofddorp. Jarenlang huisden hier verschillende supermarktformules. Daarboven zat een laag woningen, maar van die woningen is weinig meer over. Ook de grote winkelruimte is inpandig gestript. De constructie staat er wel nog, die blijft overeind als basis van een ambitieus project. Op het dak van het winkelpand komen namelijk tien nieuwe hoogwaardige appartementen voor de verhuur.

Buren

Freek Tames, projectleider van AHAM, en Thom Bakker, ontwikkelmanager van Heembouw Wonen, werkten beiden lang met het projectteam samen om dit bijzondere bouwplan tot uitvoering te brengen. Het idee ontstond in 2021, toen de supermarkt het pand verliet en het bestemmingsplan ruimte bood om op de plek van het winkelpand tot 14 meter hoogte te bouwen. 'De buren waren bezig met het bouwen van een nieuw huizenblok met die hoogte,' vertelt Tames. 'Wij besloten ook de hoogte in te gaan door woonlagen aan te brengen op de bestaande winkel.' Architect Ronald Janssen werd gevraagd om een voorlopig ontwerp te maken. Voor het definitieve ontwerp, het technische ontwerp, de verzorging van de nodige vergunningen en de realisatie werd contact gezocht met Heembouw Wonen en Heembouw Architecten. 'Doorgaans werkt AHAM met lokale aannemers,' stelt Tames. 'Maar voor dit ingewikkelde project zochten we een grotere aannemer. En met Heembouw hadden we eerder goed samengewerkt.'

Hogerop met hout



Charme

In februari 2022 tekenden beide partijen de bouwteamovereenkomst en in april 2023 werd de aannemingsovereenkomst getekend, waarna de realisatie in augustus 2023 van start ging. Veel later dan gepland; het project had namelijk de nodige voeten in aarde. ‘Meestal begin je met bouwen op een lege kavel,’ vertelt Bakker. ‘Wij bouwen op een winkelpand en geven een nieuwe functie aan een bestaand gebouw. Dat heeft zijn charme, maar brengt wel uitdagingen met zich mee.’ Lachend: ‘Het constructierapport bestaat uit maar liefst 500 pagina’s. Dan weet je het wel.’ De grootste uitdaging was het vinden van een manier om de bestaande fundering te handhaven. ‘Die fundering was ooit bedacht voor een winkel en één woonlaag, niet voor meerdere woonlagen.’ Maar de oplossing werd gevonden. In het winkelpand wijst Bakker op drie dikke ijzeren kolommen waarmee de oorspronkelijke draagkracht van de ruimte wordt vergroot. Daarnaast werd er gekozen om de woningen te bouwen met licht materiaal: hout.

Ton sur ton

Volgens Tames en Bakker wordt er tegenwoordig veel met hout gebouwd. Het is niet alleen lichter dan baksteen, maar ook duurzamer. ‘Het draagt bij aan de reductie van de

Thom Bakker: ‘Dit bouwproject geeft de hele straat meer cachet.’



‘Hout is fantastisch materiaal waar veel meer mee gebouwd zou moeten worden.’

CO2- en stikstof-uitstoot,’ aldus Bakker. ‘Daarnaast isoleert hout uitstekend. Het is fantastisch materiaal waar veel meer mee gebouwd zou moeten worden.’ En er wordt niet alleen hout gebruikt voor het casco. ‘Er komt eveneens een luxe houten gevelafwerking,’ verklaart Tames. ‘In rood.’ Het hele pand wordt bekleed met rode houten latjes. ‘Ton sur ton,’ vult Bakker aan. ‘Dat heeft architect Ronald Janssen bedacht. Echt prachtig.’ Hout was wel een duurdere optie dan steen. Tames: ‘De laatste twee jaar zijn de bouwkosten al verdubbeld, en met name de prijs van hout is flink gestegen. Door de coronapandemie heeft de houtproductie stilgelegen terwijl de vraag toenam. En ook de oorlog tussen Rusland en Oekraïne heeft voor schaarste van grondstoffen gezorgd, hout inclusief. Het project pakte daardoor flink duurder uit dan verwacht.’ Bakker: ‘We hebben AHAM voorgesteld om te bezuinigen op andere zaken; zoals het gebruik van andere materialen voor de kozijnen.’ Maar AHAM wilde geen goedkope oplossing in de vorm van versobering. Tames: ‘Wij streven ernaar om bij de renovaties en verbouwingen van alle AHAM-panden goed, mooi en duurzaam materiaal te gebruiken. Bij dit project is het juist de bedoeling om de appartementen van een luxe-uitstraling te voorzien.’ Bakker: ‘Het voelt goed dat het met elkaar gelukt is om in de huidige complexe markt tot realisatie van zo’n project te komen, zonder de ambities en het ontwerp los te laten.’

Hoofdentree

Inmiddels is de bestaande eerste woonlaag boven het winkelpand zo goed als gesloopt, en de winkel gestript. De winkel wordt te zijner tijd opnieuw verhuurd, maar met een iets kleinere oppervlakte. Het achterste gedeelte van de eerdere winkel wordt gebruikt voor de realisatie van een fietsenberging, een trap en



een algemene ruimte. ‘Dat deel, grenzend aan de Tussenweg, wordt de toekomstige hoofdentree van de woningen,’ legt Bakker uit. ‘De trap leidt vanaf de begane grond naar het terras op het dak van de winkel. Daar komt een binnentuin en begint de eerste woonlaag. Vanaf daar zijn alle voordeuren te bereiken.’ De tien appartementen worden vrije sectorwoningen. Vier daarvan zijn huizen met een oppervlakte van ongeveer 50 vierkante meter, zes krijgen een oppervlakte van 75 tot 80 vierkante meter. De woningen zijn elk voorzien van

een ruim balkon en worden hoogwaardig afgevoerd. Tames: ‘Denk aan stompe deuren en een eiken vloer.’ Naar verwachting worden de woningen volgend jaar maart opgeleverd. Het duurt nog even tot het zover is, maar het digitale ontwerp oogt alvast fantastisch: een mooi geheel van verticale rode houten latjes en langwerpige ramen. Bakker en Tames voorspellen dat het afgeronde project heel wat bekijks zal hebben. ‘Dit bouwproject geeft de hele straat meer cachet.’



Tafel 020

Sinds 29 maart van afgelopen jaar bestaat Tafel 020 Weerbaar Vastgoed, een platform dat zich met vastgoedpartners uit de publieke en private sector richt op het voorkomen en bestrijden van criminaliteit in de wereld van het onroerend goed.

Merel Molenkamp is projectleider Misbruik Woningen bij het RIEC (Regionaal Informatie- en Expertise Centrum). Door heel Nederland werken partijen zoals de politie, het openbaar ministerie, gemeentes, de belastingdienst en de FIOD samen in de strijd tegen criminaliteit, met name waar die zich afspeelt in de wereld van het onroerend goed. Molenkamp: ‘Denk aan witwassen via vastgoed of misbruik van woningen voor bijvoorbeeld opslag of productie van drugs. Tafel 020 is een samenwerkingsplatform dat is opgezet om dit soort misbruik te kunnen bestrijden: deze tafel staat open voor alle vastgoedpartijen, we nodigen ook iedereen uit.’ Het kernteam bestaat uit de volgende publieke en private partijen: AHAM Vastgoed, Make-laarsvereniging Amsterdam (MVA), Achmea Real Estate, Gemeente Amsterdam, Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), Politie Nederland en de Ring van Notarissen. Molenkamp: ‘Je moet het zien als een *coalition of the willing*, om samen te onderzoeken waar de grootste problemen zitten

‘Deze tafel staat open voor alle vastgoedpartijen.’

en hoe we die het beste kunnen aanpakken. Gezamenlijk doen we mee met de vastgoedcampagne Meld Misdaad Anoniem, die is gericht op vastgoedmedewerkers en huurders. Via deze campagne wijzen we ze op signalen van misbruik van woningen en vragen om deze te melden.’ Anna Jonker is bij AHAM sinds drie jaar verantwoordelijk voor woonzaken en voor de opsporing van fraude: ‘Het gaat meestal om het opsporen van onderhuur, maar incidenteel ook om criminaliteit. Zo werd een half jaar geleden door de politie een relatief grote hoeveelheid cocaïne aangetroffen in één van onze woningen. Dat is behoorlijk schrikken. Wij krijgen als verhuurder dan een brief van de gemeente, waarin ons werd meegedeeld dat de burgemeester had besloten het pand voor drie maanden te sluiten. Dan moeten wij wachten tot de woning weer opengaat, en kijken wat we tegen deze huurder kunnen doen. Het betekent namelijk niet dat de huurder de woning direct moet verlaten, daarvoor is een oordeel van de rechter nodig. In dit geval liet de oorspronkelijke huurder weten dat zij er al een tijdje niet meer woonde en dat de woning werd bewoond door haar ex-partner. Zij huurde de woning al sinds

Weerbaar Vastgoed

2009 en het opmerkelijke is natuurlijk dat er nadat ze vertrok waarschijnlijk veel aanloop moet zijn geweest, maar dat is dus nooit gemeld.’ AHAM Vastgoed maakt in de persoon van Betty Tania, Hoofd Commercie bij AHAM, van het begin af aan deel uit van Tafel 020 Weerbaar Vastgoed. Op 29 maart vond in het Planetarium in Amsterdam-Zuidoost de kick-off plaats. *Het Parool* concludeert in het verslag van deze bijeenkomst: “De praktijk is weerbarstig: informatie delen blijft de eeuwige achilleshiel, en doordringen tot de overheid is soms lastig.” Tania zegt daarover: ‘Door de privacywetge-

‘Het gaat meestal om het opsporen van onderhuur, maar incidenteel ook om criminaliteit.’

ving is het voor ons heel moeilijk om informatie te krijgen, bijvoorbeeld over wie op een bepaald adres woont.’ ‘Bij veel informatie die je graag zou willen delen is dat inderdaad moeilijk,’ reageert Molenkamp. ‘Maar Tafel 020 is de breedste publiek-private samenwerking voor het thema ondermijning via vastgoed tot nu toe; dat is de eerste winst. Nu is het zaak dat we ook door gaan pakken.’

Waar moet je als bewoner op letten?

Als bewoner weet je het meeste over je huis, de burens en de buurt. Je weet dus ook snel of er iets mis is. Vallen je een of meer van de onderstaande zaken op? Neem dan contact op met AHAM.

- Altijd de gordijnen dicht, of afgeplakte ramen
- Veel verschillende mensen die in en uit lopen, ook ’s nachts
- Een vreemde geur die in de buurt hangt
- Bestelbusjes die regelmatig bij de voordeur iets in- of uitladen
- Mensen die op allerlei tijdstippen voor de deur rondhangen
- Een volle brievenbus
- Er brandt vaak ’s nachts licht
- Extra ventilatieroosters en -kanalen, meestal op daken



10 vragen aan Bastiaan Jongerius

Bastiaan Jongerius werkt sinds 1996 als architect, sinds enkele jaren ook in opdracht van AHAM. Een portret in tien vragen.

58



1
Hoe is het allemaal begonnen?
BJ: 'Ik was als kind altijd al aan het tekenen, maar ook aan het bouwen. Niet alleen boomhutten, maar ook meubeltjes timmeren. En ik was al vrij vroeg gevoelig voor het karakter van een stad. Ik herinner me dat ik tijdens vakanties onder de indruk was van de grote, rechte boulevards in Parijs, van het slingerende Canal Grande in Venetië, de steegjes en pleintjes van Carcas-

sonne. In mijn prille jeugd is dus het zaadje al geplant. Ik herinner me ook een tentoonstelling over zandkastelen in het Stedelijk Museum, die grote indruk op mij maakte. Toen ik op de middelbare school zat, realiseerde ik me dat ik iets wilde gaan doen met mijn hoofd én mijn handen. Toen bleven er twee studies over: geneeskunde – omdat mijn opa dat had gestudeerd en die maakte protheses op de ouderwetse manier: op de werkbank – en bouwkunde. Ik vond die maquettes en schetsen, die visioenen van een nog niet bestaande wereld, onge-

looflijk boeiend. Uiteindelijk is het dus bouwkunde aan de TU Delft geworden. Ik vond dat een spannende omgeving: allereerst dat gebouw van Van den Broek en Bakema, dat brutalisme van beton met dubbelhoge ruimtes, maar ook die maquettewerkplaats daar.'
2
Van wie heb je het meeste geleerd?
BJ: 'Dan denk ik aan twee personen. De eerste is Max Risselada, mijn



We zijn uiteindelijk een soort ruimte-kunstenaars

59



afstudeermentor. Hij is niet alleen een buitengewoon aimabel mens, maar heeft ook van het analyseren van gebouwen een studieonderdeel gemaakt. In die analyse leer je over ruimtelijkheid, de structuur, de complexiteit. Het is daarmee zoals Johan Cruijff zei: “Je gaat het pas zien als je het doorhebt.” Risselada leerde je goed kijken naar gebouwen. Dat vond ik heel fascinerend. De tweede persoon van wie ik veel heb geleerd is Tjeerd Dijkstra. Hij heeft een groot bureau opgericht, VDL, is toen Rijksbouwmeester geworden, heeft daarna zijn bureau weer opgepakt, en daar ben ik voor hem gaan werken. Hij beoefende een soort ingenieurskunst en kon in een paar schetsen het hele gebouw in zijn vingers hebben. Dat bewonderde ik echt.’

3 Wat zijn de belangrijkste eigenschappen van een goede architect?

BJ: ‘Er komen direct twee termen bij me op die tegenstrijdig lijken, maar die je allebei nodig hebt: discipline en creativiteit. Laat ik beginnen met het tweede: er wordt jou als architect een vraag gesteld en daar moet je ruimdenkend mee om kunnen gaan. Dat geeft vaak de beste oplossing. We zijn uiteindelijk een soort ruimte-kunstenaars. Je moet dus in staat zijn buiten de gebaande paden te gaan. Dat is vaak een zoektocht. Tegelijkertijd is discipline ook heel erg belangrijk. Want de totstand-koming van een gebouw of woning is een langdurig proces van tekenen, uitwerken en bouwen. Zo’n proces duurt doorgaans drie tot vijf jaar. Die hele tijd moet je de discipline hebben om datgene



wat je hebt bedacht overeind te houden – zonder daarin halsstarrig te zijn. Daar staan wij als bureau ook voor: dat we niet de hakken in het zand zetten, we denken niet dat ons product zaligmakend is. We werken in een team met opdrachtgevers, aannemers, gemeenten, en de kunst is te zien waar wederzijdse kansen liggen. De input van anderen kan mij ook helpen mijn doelstellingen te bereiken.’

4 Wat is het mooiste gebouw dat je kent?

BJ: ‘Dat is de Therme Vals in Zwitserland, van Peter Zumthor. Het is een betrekkelijk klein gebouw in de bergen, gebouwd met natuursteen van diezelfde bergen, met een prachtige lichtinval en een heel mooie plattegrond, bijna zoals een Romeinse stad. Als mooiste gebouw in Nederland denk ik aan het Hedge House van Wiel Arets in Wijlre, dat is een tentoonstellingsgebouwtje bij kasteel Wijlre. Het staat in een tuin, waar eerst een paar kippenhokken stonden. Een klein betonnen gebouw, waar je bijna de weg in kwijtraakt, heel fascinerend. En het

gaat heel mooi samen met de tuin en het kasteel.’

5 Waar moet een gebouw aan voldoen?

BJ: ‘Een gebouw moet goed in de context – de omgeving – passen en ook in de tijd. Het gebouw in de Marnixstraat dat wij hebben ontworpen voldoet daar volgens mij wel aan. We hebben met een baksteenstructuur gewerkt die aansluit bij de negentiende-eeuwse huizen ernaast, maar het is ook echt van deze tijd. Dat betekent in mijn ogen dus dat een gebouw communiceert. En natuurlijk kijk je heel goed naar waar de toekomstige gebruikers of bewoners behoefte aan hebben.’

6 Wat is het ergste dat je op bouwkundig gebied kunt tegenkomen?

BJ: ‘Dat zijn gebouwen die uitsluitend met een commercieel oogmerk gemaakt zijn, zonder enig verband met de omgeving of met een verhaal dat wordt doorverteld. Veel van wat je op industrieterreinen ziet en langs snelwegen, valt daar helaas onder. Daar komt ook heel vaak geen architect aan te pas, het zijn smakeloze gebouwen. Ze zijn ook niet ontworpen om lang mee te gaan.’

7 Vertel eens over de projecten op Oostenburg waar AHAM mede-opdrachtgever is.

BJ: ‘AHAM heeft geïnvesteerd in Oostenburg, in het deel waaraan



ik met collega’s Ronald Janssen en Paul de Ruiter heb gewerkt. AHAM heeft daar woningen en kantoren verworven. Gelukkig heb je ook opdrachtgevers die kijken naar het belang van de eindgebruikers. Zo’n opdrachtgever is AHAM: niet bezig om een project op de markt te brengen, maar om het langdurig in bezit te hebben. Dat maakt dat de focus van zo’n opdrachtgever totaal anders is, veel beter. Want die draagt verantwoordelijkheid voor de toekomst: voor de milieu-impact, voor hoe een gebouw mooi oud wordt. Over Blok 9A op Oostenburg, een bakstenen gebouw, heeft de directeur van AHAM gezegd: “We gaan daarvoor een mooiere baksteen kiezen.” Er is dus echt geïnvesteerd in de beleving en de meerwaarde van het gebouw. Dat maak je zelden mee. En dat is uiteindelijk ook zo gerealiseerd. Ze verlangen ook in de uitvoering een hoge kwaliteit.

Het tweede gebouw dat ik met AHAM heb kunnen maken is blok 9D. Daar was in opdracht van de ontwikkelaar door ons een betonnen gebouw ontworpen. Maar beton is een enorme vervuiler, met een grote CO₂-uitstoot. Dat moeten we eigenlijk niet meer

willen, zei de AHAM-directeur. Hij heeft toen aan mij gevraagd of we niet een ander materiaal konden gebruiken, dat nog steeds past in de omgeving. Je eerste reactie is dan: zijn we net klaar met een ontwerp, moet het weer anders. Maar al vrij snel bedacht ik dat dit een heel goede en legitieme vraag was: we moeten immers minder CO₂ uitstoten. Maar dan wel op zo’n manier dat het gebouw er alleen maar mooier op wordt. Toen zijn we op natuursteen uitgekomen, waardoor het inderdaad een nog mooier gebouw is geworden.’

8 Op welk gebouw dat jij hebt ontworpen ben je het meest trots?

BJ: ‘Ik noem er twee. Ten eerste kaasmakerij De Tijd in de Beemster polder. Die polder is een droogmakerij uit 1612 met een heel bijzondere structuur van lijnen en vlakken en we hebben geprobeerd die in het ontwerp terug te laten komen. De polder is UNESCO Werelderfgoed, dus het was een enorme opgave om dit gerealiseerd



te krijgen. Het is een lichtvoetige glazen tempel geworden, 230 meter lang en 55 meter breed. Het tweede gebouw dat ik graag wil noemen heb ik samen met Ronald Janssen ontworpen: het Singelgrachtgebouw aan de Groenmarktkade en het Marnixblok dat daarbij hoort. Samenwerken met Ronald aan een natuurinclusief woongebouw vond ik spannend en leuk en het is naar mijn smaak goed gelukt.’

9 Wat is de Bastiaan Jongerius-stijl?

BJ: ‘Moeilijk om van jezelf te zeggen. Collega’s zeggen dat mijn gebouwen goed in de context passen en altijd een antwoord geven op de bovenliggende vraag van de opdrachtgever. Ik vind lichtinval heel belangrijk, en werk graag met baksteen, ik zou bijna zeggen op een liefdevolle manier. Mijn gebouwen kenmerken zich door veel glas, waardoor je goed naar de omgeving kunt kijken en omgekeerd, dat de omgeving ook communiceert met het gebouw.’

10 Hoe ziet Bastiaan Jongerius Architecten er over vijf jaar uit?

BJ: ‘We zitten op dit moment in een sluipende bouwcrisis. Er is veel vraag, maar de markt kan het niet invullen, waardoor er nu veel stil ligt. Daardoor werken we nu in een wat kleinere bezetting. Ideaal is wat mij betreft een bureau van een man of tien, niet meer, zodat je altijd betrokkenheid blijft houden met het eindproduct.’

www.bastiaanjongerius.nl



We vertrouwen elkaar honderd procent

62

Havermans Makelaardij in Kerkdriel werkt al heel lang in opdracht van AHAM. Nu niet alleen voor de verhuur, maar ook voor verkoop van woningen.



Havermans Makelaardij in Kerkdriel bestaat sinds 1995. Het bedrijf werd opgericht en tot voor kort geleid door Wim Havermans. Sinds de start van dit jaar staan Lukas van Erp en Remco van Leerdam aan het roer. ‘De overname was snel beklonken,’ zegt Remco: ‘Lukas kende Wim goed en toen duidelijk werd dat hij het kalmer aan wilde gaan doen, zijn we om de tafel gaan zitten en binnen een half uur waren we eruit.’ Voormalig eigenaar Wim doet nog steeds taxaties voor zijn opvolgers. Binnenkort zal het personeelsbestand worden uitgebreid, want er is veel te doen in de regio rond Kerkdriel. Remco: ‘Wim richtte zich voornamelijk op de gemeente Maasdriel en directe omgeving. Sinds wij de zaak hebben overgenomen breiden we ons werkgebied verder uit, richting Zaltbommel en Den Bosch.’ Zelf zit Remco sinds 2015 in het makelaarsvak, daarvoor deed hij de opleiding Vastgoed en Makelaardij in Eindhoven. Zijn compagnon Lukas is ook eigenaar van Van Erp Makelaardij in Beneden-Leeuwen. Het jaar begon rustig voor de nieuwe eigenaren. ‘Een beetje te rustig,’ zegt Remco. ‘Maar zo na het carnaval, eind februari, begin maart, werd het lekker druk, met veel vraag naar

‘Sinds wij de zaak hebben overgenomen breiden we ons werkgebied verder uit.’



huizen. Er wordt flink verkocht in de regio, en net als elders in het land ook heel veel bij inschrijving.’ [tk] nieuwe huurders Havermans Makelaardij werkt al heel lang voor AHAM, doet de inspecties en zoekt nieuwe huurders als een woning leegkomt, maar doet niet het beheer. ‘AHAM

heeft een stuk of veertig woningen hier, allemaal in de jaren tachtig gebouwd. Tussenwoningen en hoekwoningen, in een straal van 500 meter bij elkaar. Als een huurwoning vrijkomt, kiest AHAM er nu veelal voor om die woning te verkopen. De laatste vier, vijf woningen die vrijkwamen zijn alle-

maal verkocht. Ik denk – en dat vind ik ook logisch – dat AHAM zich steeds meer richt op Amsterdam en omstreken,’ aldus Remco. Het gaat om woningen met een vraagprijs rond de 275.000 k.k. ‘En dan hebben we het over een woonoppervlakte van zo’n 100 vierkante meter.’ Een meterprijs die dus beduidend lager ligt dan in de Randstad, al tekent Remco er direct bij aan dat er doorgaans wel gerenoveerd moet worden. ‘De keuken en badkamer moeten worden vernieuwd en isolatie worden verbeterd, dus je komt uiteindelijk wel boven de 300.000 euro uit, maar dat is nog steeds een heel schappelijke meterprijs.’ Het is voor Remco geen vraag waarom mensen graag in zijn regio willen wonen: ‘Je hebt hier een prachtig buitengebied, met veel groen en mooie dijken. Tegelijkertijd zit je dicht bij Den Bosch en de A2. Bij Kerkdriel heb je bovendien veel watersportfaciliteiten. Remco snapt ook heel goed dat de mensen hier honkvast zijn en als ze elders in het land hebben gewoond, vaak weer terugkeren. Over de samenwerking met AHAM is hij heel positief. ‘We zijn open naar elkaar en vertrouwen elkaar voor honderd procent. En het geeft ons een goed gevoel dat wij indirect ook bijdragen aan de goede doelen waar de winsten van AHAM naartoe gaan.’

63



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

Emma Laura Schouten

Projectmanagement

Juliëtte van Rees

Coördinatie AHAM Vastgoed

Annita Schuiten

Redactie AHAM Vastgoed

Chelly Blok

Michelle Oudhuis

Freek Tames

Lisa Duin

Artdirection

Hein van Putten

Tekst

Alies Pegtel

Astrid Theunissen

Fotografie

Jelle Draper

Stadsarchief Amsterdam

Kees Hummel

Jannes Linders

Vertaling

Het Vertaalcollectief

Drukwerk

Wilco BV, Amersfoort