



Morgen

#05

Vastgoed met een hart

AHAM
VASTGOED

Bouwen en behouden





Wat elke huurder moet weten	4
Papier en heel veel thee	6
App voor AHAM-huurders	8
Zeventiende-eeuwse plafondschilderingen	9
Papa Zatarra op Oostenburg	18
Blijde huurder in Haarlem	20
Nieuw en oud op Rapenburg	22
Sint Antonius Stichting aan het werk	27
Een rondje centrum	34
Werk onder handen: de voormalige telefooncentrale	36
Accuraat Raam & Deurtechniek	40
Studio Sailor	42
The Set Company	44
Maatschappelijk project De Meent	50
10 vragen aan Tim van Schijndel	54
Werk onder handen: Hout in Hoofddorp	58
Duijn Horecamakelaars	62

Tijd

Tijd is in vele richtingen gelaagd, dat is goed herkenbaar in deze *Morgen*. In onze gebouwen zien we dit de laatste maanden uitdrukkelijk terug in diverse projecten. Per toeval ontdekten we aan het Singel een zeventiende-eeuws plafond dat ingepakt en daarmee beschermd werd door een negentiende-eeuws plafond. Aan het Rapenburg werden we – ondanks ingrijpende grondwerkzaamheden bij de aanleg van de IJ-tunnel – verrast door vier lagen geschiedenis onder het gebouw, elk met een eigen verhaal. Aan datzelfde Rapenburg prijkt sinds kort een mooie muurschildering, die over enkele maanden ingepakt is door de nieuwbouw die ernaast verrijst. Bij deze projecten betrokken kunsthistorici en archeologen tonen aanstekelijk enthousiasme; hun verhalen delen wij in dit bulletin. Wij hebben een groot hart voor vastgoed(ontwikkeling), dat combineren met behoud van kwaliteiten van het bestaande is onze dagelijkse zoektocht. De transformaties aan Park Frankendael in Amsterdam en de Kruisweg in Hoofddorp zijn goede voorbeelden hiervan. In beide gevallen hebben we het bestaande grotendeels behouden en voegen we een optopping toe die een verrijking is voor de omgeving én woningvoorraad. De optoppingen zijn een start van een nieuwe tijdlaag die met een beetje geluk nog eeuwen te zien zal zijn. Waar nu duidelijk zichtbaar is wat oudbouw en wat nieuwbouw is, zal dat over 100 jaar minder vanzelfsprekend zijn. Begeesterde historici van de toekomst kunnen dan vertellen dat AHAM Vastgoed zich kenmerkte door kort na de start van het nieuwe millennium op verschillende plekken in de regio Amsterdam zich sterk te maken voor stedelijke inbreiding van hoge kwaliteit – ‘soms ook stevig van prijs’, zal er wellicht aan toegevoegd worden. Dat we met die toevoegingen een broodnodige bijdrage leveren aan het verkleinen van het woningtekort in Nederland en via onze aandeelhouder gelijktijdig projecten in Sub-Sahara Afrika mogelijk maken, geeft de gelaagdheid van één moment in de tijd weer. Ook in dit bulletin presenteert de Sint Antonius Stichting enkele projecten die zij mede mogelijk maakt. In casu initiatieven die uit elementaire voorlichting en zorg bestaan en dat op steeds grotere schaal kunnen waarborgen voor volgende generaties. Dit komt vandaag samen omdat Jo Schopman meer dan een eeuw geleden ons bedrijf startte en niet veel later de Sint Antonius Stichting. Zijn initiatief bloeit voort, het AHAM-team en onze (bedrijfsmatige) huurders geven daar vandaag en in de toekomstige tijd met plezier invulling aan. Hoe? Dat toont ook deze *Morgen* weer.



Wat elke huurder moet weten

Gecertificeerd

De afgelopen tijd is er veel aandacht voor wat er in Nederland wel en niet goed gaat op de woningmarkt, en die aandacht vertaalt zich ook naar nieuwe wetgeving. Anna vertelt: 'De Gasketelwet is in werking getreden op 1 april 2023 en houdt in dat alleen nog gecertificeerde installatiebedrijven werkzaamheden mogen verrichten aan gasverbrandingsinstallaties. Voor AHAM verandert er eigenlijk niets, want wij werken al sinds jaar en dag met Vos Centrale Verwarming en zij zijn gecertificeerd.' Vos maakt elk jaar met alle huurders met een AHAM-cv-installatie een afspraak om deze te controleren. 'Huurders hebben te maken met servicekosten als onderdeel van de huur, en daar zitten deze kosten als een vaste component bij inbegrepen,' legt Anna uit. 'Buiten deze jaarlijkse controle kunnen huurders als er een probleem met de verwarming is natuurlijk altijd bellen en dan komt Vos dat oplossen; dat valt binnen de huurovereenkomst, tenzij sprake is van verkeerd gebruik.'

Anna is juridisch beleidsmedewerker bij AHAM en houdt zich bezig met kwesties die betrekking hebben op wet- en regelgeving, maar ook woonfraude en overlast.

Schade in huis

'Nogal wat huurders zijn niet op de hoogte van het feit dat je als huurder altijd een inboedelverzekering dient af te sluiten,' vertelt Anna. 'De regel is dat schade aan de inboedel altijd voor rekening van de huurder is. Schade aan het pand zelf valt onder de opstalverzekering van AHAM, maar zodra je de drempel overstapt is alles verantwoordelijkheid van de huurder.' Vooral expats zijn daar vaak niet van op de hoogte, weet Anna, omdat het niet in alle landen zo werkt. 'Als er bijvoorbeeld een pijp ergens is afgebroken waardoor waterschade ontstaat, dan is de eventuele gevolgschade aan de inboedel voor rekening van de huurder. Een inboedelverzekering is daarom verplicht.'

Wie het eerst komt

Per 1 juli 2023, kort na de Gasketelwet, is er nog een relevante wet in werking getreden, namelijk de Wet Goed Verhuurderschap. De wet is bedoeld om ongewenste verhuurpraktijken te voorkomen middels richtlijnen voor verhuurders, ter bescherming van de huurder. Anna: 'Er is een aantal voorwaarden waaraan verhuurders moeten voldoen; gelukkig hield AHAM zich altijd al aan deze voorwaarden, ook voordat deze wet bestond. Verhuurders moeten bijvoorbeeld een transparante selectieprocedure hebben bij het werven van nieuwe huurders, om discriminatie tegen te gaan. De selectieprocedure van AHAM is vrij simpel: wie het eerst komt, het eerst maalt, mits voldaan wordt aan de eisen die voor huur van de betreffende woning gesteld worden. Deze nieuwe wet verplicht ons de selectieprocedure in advertenties te vermelden, dat is voor AHAM de enige nieuwe stap. Eventueel afgewezen kandidaten zullen wij informeren over waarom ze zijn afgewezen, in het geval van AHAM vrijwel altijd omdat een ander eenvoudiger eerder was.'

'Een inboedelverzekering is een verplichting voor elke huurder'

Financiële aspecten

Er zijn daarnaast richtlijnen in de Wet Goed Verhuurderschap opgenomen die betrekking hebben op financiële aspecten. Anna licht toe: 'De waarborgsom mag niet hoger zijn dan twee maanden huur. En die waarborgsom moet na beëindiging van de huur binnen twee weken worden teruggestort. Tenzij er werkzaamheden moeten worden verricht, dan is die termijn in beginsel dertig dagen. Nieuw is dat er een rol is weggelegd voor de gemeente: zij kunnen bij overtreding van de regels handhaven door het opleggen van boetes. En mocht een verhuurder het heel bont maken, dan biedt deze wet de mogelijkheid dat de gemeente het beheer overneemt van het pand in kwestie.' Tot slot is er kortgeleden nog een nieuwe wet aangenomen door het parlement, die eveneens de bescherming van huurders beoogt door in te grijpen op financieel niveau. Anna: 'Door de Wet Betaalbare Huur zal het puntensysteem dat al langer bestond qua bereik worden uitgebreid: niet meer alleen sociale huurwoningen vallen onder deze huurregulering, sinds 1 juli valt ook het middensegment hieronder.' Met deze wet wil het parlement de bestaanszekerheid van mensen beschermen door meer woningen met een huur tot circa € 1200 per maand voor middeninkomens beschikbaar te krijgen. Op de website van de Rijksoverheid is te lezen dat de inschatting is dat de huur van ruim 300.000 woningen met gemiddeld € 190 omlaaggaat en er 113.000 huurwoningen terugkomen naar het betaalbare segment. Anna vat samen: 'Deze wet gaat heel veel veranderen.'

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/06/25/wet-betaalbare-huur-aangenomen-en-van-kracht-vanaf-1-juli>

Energielabels

Ricardo de Vries is gecertificeerd energieprestatie-adviseur, werkzaam bij Bargmann & Van Ek Bouwconsulting B.V. Deze firma adviseert in brede zin over bouwprojecten. Sinds 2011 werkt het bureau ook voor AHAM. Ricardo legt uit: 'Elke woning die verhuurd of verkocht wordt, moet een geldig energie-label hebben. Het is verplicht om woningen op energiezuinigheid te vergelijken.' De labels lopen van G, het minst zuinig, naar A++++ aan de top van de duurzaamheidsladder.

Ricardo vertelt hoe zo'n energielabel tot stand komt: 'Wij doen een inspectie van de woning en kijken daarbij naar de zuinige eigenschappen, zoals hoe goed de woning geïsoleerd is en welke installaties er aanwezig zijn. Alle variabelen worden vervolgens ingevoerd in een softwarepakket, en daaruit komt een beeld van de energiebehoefte van de woning, het energieverbruik, en wat eventueel het aandeel van hernieuwbare energie is, bijvoorbeeld doordat er zonnepanelen zijn geïnstalleerd. Aan

dat totaalplaatje wordt de energieklassering toegekend, die dus wordt aangegeven met de letters A tot en met G. Het label is tien jaar geldig.' De afgelopen jaren heeft AHAM meer dan duizend woningen verduurzaamd. Ricardo: 'In Amsterdam is verduurzaming soms lastig als het om oudere woningen gaat die niet erg groot zijn, want goede isolatie en duurzame installaties zijn niet altijd mogelijk en nemen bovendien gebruiksooppervlak in beslag. Het is soms echt puzzelen om dat goed

op te lossen. AHAM is al jaren actief bezig om al hun woningen energielabel A te geven; dan zijn ze goed geïsoleerd en staat de woning er qua wooncomfort en duurzaamheid goed voor. Dat is belangrijk voor de huurder, want die heeft daarmee een comfortabele woning en hoeft in de koudere periodes minder te stoken dan bij een niet-verduurzaamde woning.'

www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/energielabel-woningen-en-gebouwen/energielabel-woning



Papier en heel veel thee

6



Paper & Tea begon ooit in Berlijn en heeft inmiddels vestigingen in heel Europa. In het voorjaar van 2024 opende het bedrijf een nieuwe theewinkel in de levendige Utrechtsestraat, in een sfeervol pandje met een verrassend relevante geschiedenis.

7

Matcha drinken is hip. En Paper & Tea heeft alle accessoires in huis om de beste Japanse groene matcha thee te maken. In april werd deze theewinkel geopend aan de Amsterdamse Utrechtsestraat in een pandje uit 1715, waar aan het einde van de 19e eeuw – naast koffie en cacao – ook al thee werd verkocht. Het assortiment was destijds geheel beperkter, want het huidige aanbod is overweldigend: Taiwanese Oolongthee, groene thee uit de Nepalese kant van de Himalaya,

gefermenteerde Pu-erthee, zwarte thee uit Yunnan, Griekse bergthee met pittige pepermint en citroen, witte thee met bergamotolie, en nog veel meer. De melange die je wilt proeven wordt achter de houten bar voor je bereid, waarna je van de thee kunt genieten op de bank in de winkel of in de lounge op de eerste verdieping, waar op verzoek theeceremonies plaatsvinden en waar bij mooi weer de deur naar het dakterras openstaat. 'We willen met onze thee momenten van rust bieden waarop herinneringen worden gecreëerd,' stelt manager Zuhail Alpkonlar. 'We verkopen lucifers en ansichtkaarten zodat mensen tijdens het theedrinken een kaarsje kunnen aansteken en hun gedachten kunnen noteren. En je vindt hier verrukkelijke chocolade waarin thee is verwerkt.' Het concept blijkt inmiddels net zo populair als matcha. Paper & Tea, een Berlijns bedrijf dat in 2011 werd opgericht, groeide vorig jaar met 23 filialen en telt momenteel 35 winkels in Europa – waaronder een in Utrecht en twee in Amsterdam. Alle producten zijn biologisch en duurzaam. Zelfs de winkelmandjes zijn van papier – uiteraard gerecycled. De wikkel om de chocolade is gemaakt van theebladeren.



'We willen met onze thee momenten van rust bieden'

www.paperandtea.com
Paper & Tea – Utrechtsestraat 36

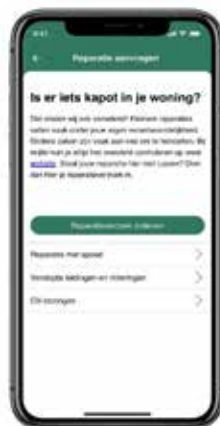


App voor AHAM-huurders

Onlangs heeft AHAM een app voor huurders gelanceerd. De tweetalige app maakt de communicatie tussen huurder en verhuurder eenvoudiger.

Lise-Lotte Moeres, Projectleider Vastgoedsturing, en Jarno de Jonge, Hoofd Strategie & Organisatieontwikkeling, zijn binnen AHAM verantwoordelijk voor de ontwikkeling en invoering van de app. Jarno: 'Achter de schermen zijn wij constant bezig met het optimaliseren van onze huurderscommunicatie. Deze app maakt het contact tussen huurders en AHAM een stuk makkelijker. Wij vinden het belangrijk dat huurders ons altijd goed kunnen bereiken. En aan onze kant is het voordeel dat we door deze app onze processen gestructureerd in gang kunnen zetten. De app is ontwikkeld door Zig Innovations, in samenwerking met onze ICT-partner Ctac.'

Huurders kunnen via de app reparatieverzoeken indienen, inzicht krijgen in de financiën, bijvoorbeeld een eventuele huurachterstand, of hoe het staat met de servicekosten, en ze kunnen via de app natuurlijk ook via IDEAL de huur betalen. Jarno: 'We hebben in het laatste klanttevredenheidsonderzoek gevraagd welke functies onze huurders graag in een app zouden zien en dat hebben we allemaal meegenomen. Het project is vervolgens in december van vorig jaar van start gegaan.' Wie een vraag heeft over huren bij AHAM, kan kijken bij veelgestelde vragen en daar direct een antwoord vinden. Lise-Lotte: 'Bijvoorbeeld: wat valt er onder het Besluit kleine herstellingen? Maar ook vragen over het serviceabonnement, of wie je



moet bellen als je last hebt van muizen of als de cv-ketel het niet doet.'

Alle huurders zijn aangeschreven om ze op de hoogte te brengen van de app, met instructies over hoe je de app kunt downloaden en wie je kunt bellen als het eventueel toch niet lukt. Lise-Lotte: 'Het wordt dus voor de huurder eenvoudiger om zaken te melden en wij krijgen betere informatie omdat we meteen zien om welke huurder op welk adres het gaat.'

Jarno: 'En wij kunnen via de app ook relevante berichten naar de huurders sturen. Wanneer er een verbouwing aankomt, of er is onderhoud gepland, dan kunnen we dat nu makkelijker communiceren.'

Lise-Lotte: 'We blijven zeker ook brieven sturen naar de huurders die geen e-mailadres hebben en die dus ook de app niet gebruiken. De app is een mooie aanvulling op de service die we onze huurders al bieden.'

'We hebben gevraagd welke functies onze huurders graag in een app zouden zien'



GRIEKSE GODEN AAN HET SINGEL



Tijdens de renovatiewerkzaamheden van een grachtenpand aan het Singel werden onlangs unieke zeventiende-eeuwse plafondschilderingen ontdekt. AHAM schakelde kunsthistoricus Antoon Ott in om het zeldzame plafond in het Rijksmonument te onderzoeken.

GRIEKSE GODEN AAN HET SINGEL

In de vorige editie van *Morgen* schreven we over de renovatie van het dubbele grachtenpand aan het Singel nummer 270-272. Dit Rijksmonument, dat al decennialang in bezit is van AHAM, werd verduurzaamd. Zo werden de achter- en voorgevel opgeknapt en kwam er in diverse ramen isolerend monumengtglas. Het interieur van het pand, dat dienstdoet als kantoor, werd tijdens de verbouwing ook aangepast. Maar toen het sobere, eind negentiende-eeuwse stucplafond daarbij werd verwijderd, kwamen er tot ieders verrassing zeldzame plafondschilderingen tevoorschijn: onder andere mythologische voorstellingen van episodes uit het leven van de Romeinse god Hercules, geschilderd op houten planken. De zeventiende-eeuwse schilderingen zijn ouder dan de achttiende-eeuwse lijstgevel van het pand doet vermoeden. Achter deze voorgevel schuilt een veel ouder huis, waarvan het beschilderde plafond een tastbare erfenis is.

Goudverf

Na deze bijzondere ontdekking werd de gemeente Amsterdam geattendeerd. Een bouwhistoricus en een architectuurhistoricus van de afdeling Monumenten en Archeologie kwamen kijken. Niet eerder zagen zij zo'n unieke plafondschildering uit de zeventiende eeuw. Van dit soort plafonds moeten er veel meer zijn geweest in Amsterdam, maar die zijn verdwenen omdat ze bijvoorbeeld zijn overgeschilderd. 'We







14

zijn hier heel blij mee,' lieten de experts weten in *Het Parool*. De schilderijen aan het Singel waren alleen voor bevoegde deskundigen kort zichtbaar. Inmiddels zijn ze weer afgedekt met een plafond dat aansluit bij de wanden van de ruimte. Zo blijven de schilderijen in goede conditie bewaard. Wel zijn ze nauwkeurig gefotografeerd en beschreven,

ook door kunsthistoricus en jurist Antoon Ott, eigenaar van bureau Artilaw. AHAM schakelde hem in om uitgebreid kunsthistorisch onderzoek te doen. Zijn bevindingen, die nog niet zijn afgerond, zal hij uiteenzetten in een rapport. In deze *Morgen* licht hij alvast een tip van de sluier op. 'Begin dit jaar heb ik een klein stukje van het plafond kunnen



zien,' vertelt Ott. 'Het zag er prachtig uit, de goudverf is nog in goede staat.' Het grachtenpand is door de eeuwen heen een aantal keer bewerkt, en heeft achttiende- en negentiende-eeuwse elementen. 'Maar de kern is waarschijnlijk eind zestiende-eeuws,' ontdekte Ott. 'Op een stadsplattegrond uit 1597 staat het pand al getekend.' Bij een uitbreiding van de stad werd het als groot woonhuis gebouwd, vlak buiten de vijftiende-eeuwse stadsmuur. De zestiende-eeuwse nieuwbouw lag destijds dus aan de rand van Amsterdam.

Mode

Ott slaagde erin via het Amsterdamse stadsarchief en andere bronnen de eigenaar te traceren die opdracht gaf voor de plafondschilderingen. Dat was Jan van Os: een rijke, vrijgezelle koopman. Vermoedelijk was hij de tweede of derde bewoner. Hij kocht het huis in 1624, blijkt uit de transactie-papieren. Van Os woonde aan de Warmoesstraat, destijds een van de duurste straten van Amsterdam. Ott vermoedt dat de koopman wilde verhuizen omdat

hij meer woonruimte nodig had. Hij was namelijk plotseling voogd geworden van drie neefjes en nichtjes, nadat zijn broer en schoonzus waren overleden in 1623. Hun kinderen kwamen bij hem inwonen. Jan van Os had een succesvolle handel in huiden, en hij opereerde ook als bankier door geldleningen te verstrekken. Zijn vermogen investeerde hij deels in vastgoed, want na het pand aan het Singel kocht hij ook panden aan de achtergelegen Herengracht. Selfmade was hij niet. Ott: 'Zijn vader, afkomstig uit Antwerpen, behoorde tot de eerste aandeelhouders van de Verenigde Oost-Indische Compagnie (VOC). Zijn erfenis vormde de basis voor zijn fortuin.' Dat deze vermogende koopman in een voorkamer van zijn huis mythologische voorstellingen liet schilderen, past volgens Ott helemaal in de tijd. 'Dit soort schilderijen waren in de mode omdat rijken daarmee aan hun gasten konden tonen dat ze verhalen uit de klassieke oudheid kenden.' Naast Hercules zijn nog andere mythologische figuren

te zien: onder andere de Griekse god Apollo, de nimf Daphne, de jachtgodin Diana, en de kop van Bacchus, de god van de wijn. Ook zijn er her en der dieren aangebracht: vogels, libellen, slakjes en een muis. De taferelen met Hercules zijn vrij gekopieerd naar prenten van de kunstenaar Cornelis Cort uit 1563.

Projectleider Freek Tames en Antoon Ott



De andere afbeeldingen zijn letterlijk ontleend aan het beroemde Latijnse dichtwerk *Metamorfosen* van de Romeinse schrijver Ovidius. 'Zijn antieke mythen waren razend populair,' vertelt Ott. 'In 1557 verscheen voor het eerst een Nederlandse Ovidius-vertaling, voorzien van illustraties om het mensen nog makkelijker te

15



Antoon Ott: 'Klassieke mythes waren razend populair'

maken de verhalen te begrijpen.' Voor de illustraties in de eerste volkstaal-editie werden maar liefst 178 houtsneden gemaakt. 'Die zijn talloze malen gebruikt voor herdrukken. In het prentenkabinet van het Rijksmuseum zijn ze allemaal bewaard; zo kon ik de zeven plaatjes herleiden die de plafondschilder heeft gekopieerd.'

Kladschilders

Er werd waarschijnlijk wel overlegd met opdrachtgever Van Os wat er precies zou worden afgebeeld in de medaillons, de ronde schilderijen in het midden van de balken. 'Het

valt op dat de schilder enkel de hoofdboodschap van de originele houtsneden heeft overgenomen,' zegt Ott. 'Details op de achtergrond liet hij weg. Vermoedelijk om de herkenbaarheid van de verhalen te vergroten.' Het daadwerkelijke schilderwerk heeft volgens hem niet veel tijd in beslag genomen. 'Je ziet dat de afbeeldingen heel vlot zijn geschilderd. In de zeventiende eeuw heette dit type decoratieschilders "kladschilders". De kans dat je de naam van zo'n kladschilder terugvindt, is nihil.' Over de herkomst van de ornamenten buigt de kunsthistoricus zich momenteel nog. 'De geschilderde decoraties die soms eindigen in grappige vogelkopjes, zijn allemaal gebaseerd op ornamentprenten. Ik zoek de originelen onder andere in de collecties van het British Museum en het Louvre; het is een heel werk.' De zeventiende-eeuwse koop-

man-miljonair Van Os liet niet alleen zijn plafond beschilderen. Door oude bronnen te raadplegen, ontdekte Ott dat hij in 1630 een serie van acht kostbare wandtapijten heeft laten maken met afbeeldingen van de Romeinse legerleider Marcus Antonius en de Egyptische koningin Cleopatra. 'Dat geeft aan dat Van Os ambitieus was met kunst.' Van Os bezat het pand tot zijn dood in 1657. De grote vraag is of de voorkamer als enige was beschilderd. 'Ik vermoed dat er meer plafondschilderingen waren,' zegt Ott. 'Maar dat zullen we waarschijnlijk nooit weten.' Als de verbouwing klaar is, komt in het vertrek in het hedendaagse kantoorpand een lamp te hangen met op de kap een samengestelde foto van de plafondschilderingen. Zo is de bijzondere kunstgeschiedenis van het grachtenpand toch nog enigszins zichtbaar.

'Dit soort schilderijen waren in de mode omdat rijken daarmee aan hun gasten konden tonen dat ze verhalen uit de klassieke oudheid kenden'



Vrolijke verrassing op Oostenburg

Oostenburg is nog volop in ontwikkeling, maar ademt al een heel eigen sfeer. Die sfeer bleek goed te passen bij horecazaak Papa Zatarra, die reuring, gastvrijheid en kleur aan deze industriële en duurzame wijk toevoegt.

Restaurant/buurtcafé Papa Zatarra valt onmiddellijk op. Het terras met zijn planten en kleurige kussens oogt vrolijk in het industriële straatbeeld van Oostenburg; de hoge glazen puien tonen het tropische interieur binnen. 'Kleur brengen in de wijk is wat we willen met onze zaak,' zegt Tara Bonimbie, die Papa Zatarra runt samen met hotelschoolvriend Max van Dée.

Het is een horecazaak met een missie. 'We werken samen met jeugdzorg en geven jongeren met een moeilijke achtergrond de kans om bij ons te werken,' vertelt Tara, die zelf in een jeugdzorgsysteem is opgegroeid. 'Het woord Papa in de naam symboliseert de gastvrijheid die we nastreven.'

Een mooi concept, vond AHAM, die het horeca-stel dit grote hoekpand liet zien. 'Oostenburg is een wijk die we niet kenden, maar die de perfecte plek bleek,' stelt Tara. 'We vielen niet alleen voor de grote hoge ruimte met de glazen puien die helemaal open kunnen,

maar ook voor deze omgeving met de monumentale fabriekshallen.' Ze noemt de buurt een opkomend pareltje. 'Er bevinden zich al allerlei start-ups, creatieve broedplaatsen en winkeltjes in de wijk en binnenkort openen in de oude Van Gendt Hallen een foodhal en het Drift Museum. De reuring zal steeds meer toenemen.'

Bij Papa Zatarra kan iedereen de hele dag door binnenlopen voor een hapje en een drankje, en Tara en Max brengen extra leven in de brouwerij door onder meer pubquizen, voetbalavonden en salsafeesten te organiseren. 'Dansen kan fantastisch in deze grote ruimte. We hebben plek voor 120 eters. Als we de tafels en stoelen aan de kant schuiven, is er een gigantische dansvloer.' Wie van cocktails houdt zit hier overigens goed: 'Max komt uit de cocktailindustrie.'

www.papazatarra.com

Restaurant Papa Zatarra – Jacob Bontiusplaats 10



'De reuring zal steeds meer toenemen'

19

18



‘Een prettige plek op een toplocatie’

Marketingconsultant Douwe Runne (48) betrok in mei een jaarendertigwoning aan de Professor van der Waalsstraat in Haarlem, en is een blij man.



‘Mooi hè,’ zegt Douwe Runne bij het sluiten van de voordeur, wijzend naar de ronde bovenkant van die deur. ‘Het is nog echt zo’n origineel detail van een jaarendertigwoning. Maar waar ik meteen voor viel, is het licht in dit huis. ‘s Ochtends heb ik zon in de voortuin, in de middag tot laat in de avond heb ik zon in de achtertuin. Licht is belangrijk voor mij. Zeker in een minder vrolijke periode. Ik zit in een echtscheiding; dat is de reden waarom ik een nieuw huis zocht.’

‘Een paar maanden woonde ik in een eenkamerappartement in het centrum van Haarlem. Daar was geen ruimte voor mijn drie kinderen. Dit is echt een huis, met een parkeerplaats voor de deur, een voor- en achtertuin en drie slaapkamers. Eigenlijk missen we nog een kamer, maar als alles volgens plan verloopt, gaat mijn zoon van 18 in Amsterdam wonen. En anders zien we wel weer, dan zetten we bijvoorbeeld een bed neer op zolder. Het is prima zo en dat vinden mijn kinderen ook. Ze vinden het, net als ik, een prettige plek op een toplocatie. De jongste twee zijn 13 en 15 en hoeven vanaf hier maar

vijf minuten naar school te fietsen. Ik fiets in vijf minuten naar mijn sportschool en ben met de auto zo de stad uit.’
‘Meteen toen ik het huis zag, wilde ik er graag wonen. Er bleken meer gegadigden, maar ik had geluk. Ik ben van plan goed voor de woning te zorgen; ik ben iemand die graag klust en tuiniert en er is hier best een en ander dat opgeknapt kan worden. Ik heb de deur van de schuur gerepareerd en er nieuw sluitwerk opgezet. Aan schilderen ben ik nog niet toegekomen.



Maar in de twee maanden dat ik hier woon, heb ik al behoorlijk wat aan de verwaarloosde tuin gedaan: ik heb de grond geëgaliseerd, nieuw gras ingezaaid, het tegelpad schoongemaakt en tweeënhalve meter van de haag gehaald, in de breedte. Nu is de vale schutting aan de beurt; daar komt een laag boomschors overheen. Op de plek waar de haag is weggesnoeid, ga ik ook gras zaaien en zet ik straks een bed neer waar ik in de zon kan liggen. Heerlijk. Ik ben heel blij met de tuin, en denk erover om een moestuintje aan te leggen zodat ik, nu ik single ben, tegen dames kan zeggen: wil je mijn tomaten zien? Ha!’

‘Het fijnste plekje in dit huis is mijn slaapkamer. Die is ruim en heeft ook een ruim balkon dat uitkijkt over de tuin. Vaak word ik gewekt door het zonlicht en als ik de tijd heb, maak ik beneden een kop koffie die ik vervolgens in bed opdrink met de balkondeuren open.’



‘Ik denk erover een moestuintje aan te leggen’



Bijzonder bouwproject op een bijzondere plek

Op Rapenburg, dat vroeger een eiland was, legt een bouwproject van AHAM de geschiedenis van deze plek bloot. Archeologen deden er bijzondere vondsten die ons meer kunnen vertellen over Amsterdam door de eeuwen heen.

Wie richting de IJ-tunnel rijdt, ziet ter hoogte van de Rapenburgerstraat nummer 89, de plek waar voorheen een Spar-supermarkt stond, een grote muurschildering. Het is een prachtig plaatje met een keur aan kleurrijke mensen. 'Banketbakker Schopman' staat er linksboven. Rechtsonder staat wie het kunstwerk heeft gemaakt: Amsterdam Signpainters. Het is geen graffiti. De kunstenaars maakten het werk in opdracht van AHAM, die hier aan het bouwen is. 'Het is een geste aan de voorbijgangers,' zegt Rik Nahuijsen, die ter plaatse is als leider van het bouwproject. 'Het is natuurlijk veel leuker om naar zo'n muurschildering te kijken dan naar een grijze gevel en bouwput.'

De naam Schopman verwijst naar de oprichter van het huidige AHAM Vastgoed. 'Begin vorige eeuw was Jo Schopman banketbakker. Zijn vader was echter aannemer/timmerman en dat heeft hem ertoe bewogen zijn geluk buiten de bakkerij te zoeken en vastgoed te gaan ontwikkelen, al snel met succes. Toen zijn welvaart groeide combineerde hij de groei van het bedrijf met een idealistische insteek.' Lachend vertelt Rik: 'Schopman was een gelovig man die een groot deel van zijn bezit aan goede doelen heeft geschonken.' Idealis-

'We troffen afval uit de achttiende eeuw aan, waaronder etensresten'

tisch is AHAM nog steeds; op Rapenburg uit zich dat in de muurschildering, die volgens Rik op positieve reacties van omwonenden kan rekenen.

Beerput

Ondertussen wordt er hard gewerkt. De gesloopte supermarkt wordt op dezelfde plek herbouwd en op het aanpalende terrein zullen het komende jaar 24 huurappartementen vrijzelen. Deze ochtend gaan de laatste funderingspalen de grond in, en in die grond – tussen Rapenburg en de Foeliedwardsstraat – zijn volgens Rik door archeologen de afgelopen maanden bijzondere vondsten gedaan. ‘Dat komt omdat we wel vijf meter de diepte zijn ingegaan, in verband met de aanleg van een fietsenkelder en winkelopslag. En natuurlijk omdat Rapenburg behoort tot een van de oudste stukjes van Amsterdam.’ In de bouwkeet toont Rik op zijn laptop

kopieën van oude stadskaarten, zelfs uit de zestiende eeuw. ‘Vanaf 1592 was Rapenburg een eiland, na 1950 is het opgegaan in de stad,’ weet Rik, die vervolgens foto's laat zien van de ontdekkingen. ‘Er zijn resten van een oude scheepshelling gevonden en dit hier is een fundering van een aantal huizen. De mannen in blauwe overalls die erbij staan, zijn de archeologen. Zij hebben een aantal weken onderzoek gedaan en daarbij de bodem laag voor laag afgepeld. Ze waren heel enthousiast over de vondsten.’

Ranjith Jayasena is een van de archeologen die aan het onderzoek meewerkte. Hij werkt voor de gemeente Amsterdam bij de afdeling Monumenten en Archeologie, en kan meer vertellen over de vondsten. ‘Het bouwterrein ligt op het voormalige eiland Rapenburg, dat in 1592 is aangelegd aan de IJ-oever. Dit gebeurde door de oever te verstevigen met puin en dakpannen, en daarna op te hogen

met een dik pakket van klei- en veenzoden. Tijdens ons onderzoek stuitte we op deze opeenvolging van keurig in een schaakbordpatroon aangebrachte “broodjes”; zelden was dit archeologisch zo mooi zichtbaar als hier.’ Het gewonnen terrein werd volgens Ranjith gebruikt als scheepswerf. ‘Bij ons onderzoek hebben we een plankier teruggevonden dat plaatselijk doordrenkt was met teer.’ Ergens voor 1625 werden de kavels tussen de Foeliedwardsstraat en Rapenburg bebouwd, weet hij. ‘Hiervan zijn de twee complete zeventiende-eeuwse huizen aan de Foeliedwardsstraat 36 en 38 heel mooi in het zicht gebracht. Met een betegelde haard uit de zeventiende eeuw. En een beerput.’ Dat laatste is een goudmijn voor archeologen omdat dat daarin het afval werd gekieperd en daarin doorgaans dus de meeste voorwerpen worden gevonden. Ook hier troffen ze spullen aan, vertelt Ranjith. ‘Delen van aardewerken kookgerei zoals borden,



Ranjith Jayasena

koppen en kommen. De scherven moeten allemaal nog in elkaar worden gepuzzeld. Maar we troffen ook afval uit de achttiende eeuw aan, waaronder etensresten. Die gaan ons straks, na nader onderzoek, een gedetailleerd beeld geven van wat er destijds zoal op tafel stond,’ aldus Ranjith.

Amsterdamse School

Rik tovert nog een opgeduikelde historische afbeelding tevoorschijn op het beeldscherm van zijn laptop: Rapenburg als scheepswerf. Te zien zijn een man of twintig die achter elkaar staan en een schip te water duwen – of beter gezegd, wrikken. ‘Het aflopen van een schip’ staat erbij. ‘Mooi hè,’ zegt Rik. ‘Rapenburg is een bijzondere plek.’

En op die bijzondere grond komen ook bijzonder ogende woningen, zo laat hij zien. De twee- en driekamerappartementen – en een vijfkamerwoning – worden gemetseld in de stijl van de Amsterdamse School. Om dat effect te creëren worden twee soorten bakstenen in twee maten gebruikt en die worden zowel horizontaal als verticaal gemetseld. De specie zal à la Amsterdamse School diep tussen de stenen worden aangebracht.

De specie zal à la Amsterdamse School diep tussen de stenen worden aangebracht.





Amsterdam
Signpainters
aan het werk

'Het is een klus die niet kan worden uitgevoerd door de doorsneemetselaar,' weet Rik. 'Het is echt vakwerk.' Maar er is meer wat dit nieuwbouwproject bijzonder maakt: 'De apparte-

menten krijgen zinken daken met dakkapellen, en de plinten worden gemaakt van natuursteen; er is veel aandacht voor details.'

Het was wel ingewikkeld om een bouwplan te ontwerpen voor deze drukke locatie, bekend Rik. 'Het complex loopt langs de IJ-tunnelmond, waardoor de gemeente Amsterdam voorschreef dat de appartementen een zogenoemde stille gevel moeten krijgen om geluidsoverlast van de langsrazende verkeersstroom te voorkomen. Dat betekent dat de ramen aan de IJ-tunnelkant niet open mogen.' Toch krijgen alle woningen voor of achter een balkon. 'Jaap Dijkman Architecten heeft het probleem van de stille gevel opgelost door het ontwerpen van loggia's: inpandige balkons met ramen die naar binnen opendraaien.'

Over een jaar, in de tweede helft van 2025, moet het project klaar zijn. Waar die mooie muurschildering dan blijft? 'Helaas verdwijnt die dan achter de nieuwe gevel.'



Leading by example

Dankzij uw huurbijdragen kon de Sint Antonius Stichting Projecten (SAS-P) ook dit jaar weer het verschil maken door ambitieuze doeners te steunen. Dankzij de inzet van circa vijftig partners, zoals Dandelion Africa, Muso en Wandikweza, kregen miljoenen mensen toegang tot onder meer goede gezondheidszorg, goed onderwijs en een eerlijkere kans op een beter leven.

'Leading by example' is het adagium van Wendo Aszed, oprichter van Dandelion Africa. En wat een voorbeeld is zij, door vrouwenbesnijdenis uit tientallen gemeenschappen te elimineren en meisjes en jonge vrouwen perspectief te bieden op een gezond en gelijkwaardig leven.

Gelukkig zijn er meer mensen zoals Wendo, die hun leven wijden aan sociale impact. Het zijn deze mensen die SAS-P graag steunt. In deze editie van *Morgen* laten we u, behalve met Wendo, ook graag kennismaken met Djoumé Diakité en Ari Jonhson, de bijzondere mensen achter Muso, en met verpleegkundige Mercy Kafotokoza van Wandikweza.

In Sub-Sahara Afrika zijn zaken zoals klimaatverandering, druk op de grondstoffen en de naweeën van de coronapandemie het meest voelbaar, met name voor de allerarmsten. Dichter bij huis lijkt het draagvlak voor internationale solidariteit steeds meer onder druk te staan. Mede daarom zijn filantropie en de missie van SAS-P nog nooit zo urgent geweest.



Suzanne van der Velden, General Manager Filantropie Sint Antonius Stichting



De spiraal van armoede doorbreken

Wendo Aszed (45, foto boven) is oprichter van Dandelion Africa, een organisatie die zich inzet voor het verbeteren van de gezondheid en economische kansen van meisjes in Kenia.

In de geïsoleerde boerendorpen in het noordwesten van Kenia gaat meer dan de helft van de meisjes niet naar school. Armoede is de voornaamste reden, maar ook traditionele culturele rolopvattingen staan hen in de weg. Veel meisjes in de regio worden besneden vanuit de diepgewortelde gedachte: je bent pas een echte vrouw als je *'the cut'* hebt doorgemaakt. Maar eenmaal besneden, maakt de meerderheid van de meisjes school niet af. Ze trouwen jong en krijgen veel kinderen, omdat ze geen anticonceptie mogen gebruiken zonder toestemming van hun man.

Ongeletterd

De Keniaanse Wendo Aszed is ervan overtuigd dat voorlichting en scholing van meisjes – onder meer over gezinsplanning – onmisbaar is om de spiraal van armoede te doorbreken. Ze weet waarover ze spreekt, want Aszed was zelf een dorpsmeisje en tot haar elfde vrijwel ongeletterd. Dankzij de hulp van haar stiefvader, een arts, begon ze aan een indrukwekkende onderwijs-inhaalrace. Ze verhuisde naar Nairobi en leerde Engels van hem. 'Ik heb veel geluk gehad,' zegt Aszed zelf, maar ze is ook razendslim. Ze ging naar boarding school, voltooide de universiteit en werd executive bij een bank.

Jaren geleden verhuisde ze met haar gezin, met inmiddels vijf kinderen, omwille van het werk van haar man naar het platteland in West-Kenia. Daar trok ze zich het lot aan van de vele kwetsbare meisjes en jonge vrouwen, met wie

ze zich goed kon identificeren. Het motiveerde haar om in 2010 Dandelion Africa te starten, om jonge vrouwen op alle mogelijke terreinen te empoweren. De lijst van activiteiten is lang: op vijftig locaties in afgelegen gebieden verstrekt Dandelion Africa anticonceptie-middelen. Ook bieden ze op 56 dorpscholen maandverband aan. De charismatische Aszed vertelt: 'Veel meisjes blijven uit schaamte thuis als ze ongesteld zijn, omdat ze geen maandverband hebben. Ze missen zomaar drie of vier schooldagen per maand.' In de regio heeft de ngo drie medische centra gebouwd, waar vrouwen veilig kunnen bevallen. Medewerkers geven seksuele voorlichting op scholen en coachen vrouwen om te sparen en boerenbedrijfjes te beginnen. Dandelion Africa vergroot in de regio ook het politieke bewustzijn van complete dorpsgemeenschappen. De bevolking wordt getraind om politici te houden aan hun beloftes, zoals de aanleg van waterleidingen of wegen. We vertellen ze: *'Follow the money'*. Let goed op of de toegezegde gelden wel worden besteed aan verbetering van het platteland. En meld het op sociale media zodra het misgaat.'

Sleutelrol

Dankzij het vertrouwen van sponsors, waaronder SAS-P, kan Aszed snel innoveren. 'Als gevolg van de klimaatcrisis werd ons gebied

'Ik heb mijn eigen jongens feministisch opgevoed'

getroffen door overstromingen,' zegt ze. 'Meer dan tweeduizend mensen en hun boerenbedrijfjes werden geraakt. We zijn nu overgeschakeld op *smart agriculture* en gebruiken deze technologie bij onze projecten om beter voorbereid te zijn op toekomstige rampen.' In 2014 sloeg Dandelion Afrika een nieuwe weg in, door bewust ook jongens te betrekken in hun programma's. 'Schooljongens kwamen zelf naar ons toe,' vertelt Aszed. Zij merkten op dat Dandelion Africa zich alleen op meisjes richtte, terwijl zij als jongens ook seksuele voorlichting wilden, evenals kennis over *female genital mutilation* (FGM). Voor Aszed was dit een eyeopener. 'Zij maken meisjes tenslotte zwanger en zijn ook gebaat bij gezinsplanning.' Er zijn vele obstakels om de patriarchale cultuur te doorbreken, en jongens spelen daarin een sleutelrol. 'Wij informeren eerst de schooljongens over onder andere menstruele hygiëne en de gevaren van vrouwenbesnedenis,' zegt ze. 'En de jongens geven deze informatie weer door aan de meisjes.' Onder de eerste lichte schooljongens was een van haar zonen. 'Ik heb mijn eigen jongens feministisch opgevoed,' vertelt Aszed. 'Ik breng alle lessen zelf in praktijk volgens mijn adagium: *leading by example*.'



Bereikbare zorg



30

Verpleegster Mercy Kafotokoza (52, foto boven) is de oprichter van Wandikweza. Deze organisatie biedt medische hulp in verafgelegen gebieden in Malawi, en streeft onder meer naar het terugdringen van moeder- en kindersterfte.

Veel Afrikaanse kinderen groeien op bij hun grootmoeder; zo ook Mercy Kafotokoza in Malawi. Als negenjarig meisje deed ze aan haar grootmoeder de belofte dat ze later, als ze groot was, verpleegster zou worden. Dit beloofde Kafotokoza net nadat haar oom tragisch was overleden aan een ogenschijnlijk onschuldige infectie. Er was bij hem in hun dorp een kies getrokken zonder verdoving, en de wond bloedde onophoudelijk. Haar oom moest snel naar het ziekenhuis 50 kilometer verderop. Maar haar grootmoeder moest eerst een paar kippen verkopen, zodat ze zijn vervoer kon betalen. Op een boerenkar kwam hij ten slotte aan bij het ziekenhuis, maar toen was het al te laat en had de infectie zich verspreid. Na het

verlies van haar zoon vermande Kofotokoza's diepbedroefde grootmoeder zich. Ze verhuisde naar de stad en werd dienstmeid. Zo financierde ze de scholing en verpleegopleiding van haar kleindochter, die haar belofte inlost en verpleegster werd.

Onnodig

Kafotokoza's grootmoeder is onlangs overleden; ze werd 97 jaar. 'We belden vrijwel iedere dag,' zegt Kafotokoza. Haar oma maakte nog wel het succes mee van Wandikweza, de ngo die zij in 2016 oprichtte om medische zorg dichterbij de inwoners van Malawi te brengen. Het maakte veel indruk op Kafotokoza toen een vrouw tijdens de bevalling van een tweeling voor haar ogen in het ziekenhuis overleed. 'Het was een vergelijkbaar sterfgeval als dat van mijn oom: onnodig. De hoogzwangere vrouw had vele kilometers moeten lopen om het ziekenhuis te bereiken. De voettocht had te veel van haar krachten gevegd.'

Dit moet anders, bedacht ze na deze nieuwe tragedie: ieder mens heeft recht op bereikbare,



'We gaan niet uit van problemen, maar van wat er wél is'

toegankelijke medische zorg. Die is in Malawi niet voor iedereen verkrijgbaar. 84 procent van de bevolking leeft in afgelegen gebieden waar geen medische hulp is, en heeft onvoldoende geld om zorg te betalen. Het land heeft schrikbarend hoge moeder- en kindersterftecijfers. Van iedere duizend kinderen onder de vijf sterven er minimaal veertig. De meerderheid van de sterfgevallen is te voorkomen met accurate medische hulp.

Bromfietsen

De creatieve, oplossingsgerichte Kafotokoza zei haar vaste baan in het ziekenhuis op. Ze ontwikkelde een zorgmodel, waarin een mobiel medisch team in afgelegen dorpen zorg biedt. Het medische team houdt maandelijks acht consultatiedagen op verschillende locaties en behandelt zo'n driehonderd patiënten per dag. Klachten lopen uiteen van longontste-

king en diarree tot soa's. De ontwikkeling van kinderen tot vijf jaar wordt zorgvuldig gemonitord. Het team kan testen op hiv en malaria, en verstrekt medicijnen en anticonceptie.

'We werken nauw samen met de dorpsgemeenschappen,' vertelt Kafotokoza. 'We gaan niet uit van problemen, maar van wat er wél is.' Zo bouwde ze een netwerk op van locals die medische klachten in een vroeg stadium kunnen opsporen. Ook rijden 'Nurses on Bikes' namens Wandikweza rond om zwangere vrouwen en hun kinderen tot vijf jaar thuis te bezoeken. In geval van nood is er altijd eentje binnen 30 minuten ter plekke. De moeder- en kindersterfte is drastisch gedaald sinds de komst van deze verpleegsters op bromfietsen.

Wandikweza groeit explosief en heeft al ruim 350.000 mensen geholpen. Changemaker Kafotokoza, getrouwd en moeder van drie kinderen, staat inmiddels aan het hoofd van een organisatie van 130 medewerkers. Maar ze zorgt ook voor zichzelf: 'Ik sta om 4.00 uur 's ochtends op. Dan ga ik eerst mediteren; dat houdt me in balans.'

Strijd tegen kindersterfte



32

Muso is een organisatie die gezondheidszorg bereikbaar maakt voor inwoners van Mali en Ivoorkust. Oprichters Djoumé Diakité en Ari Johnson vertellen hoe kindersterfte in Mali spectaculair is gedaald door toedoen van de ngo.

Toen de Malinese arts Djoumé Diakité en zijn Amerikaanse collega Ari Johnson in 2005 plannen maakten om de gezondheidszorg van de arme bevolking te verbeteren, stierf in Mali 15 procent van de kinderen onder de vijf jaar. Omdat de precieze oorzaak van de hoge kindersterfte en de slechte gezondheidssituatie in het algemeen te achterhalen, verhuisden de artsen met zes andere medisch deskundigen naar Yirimadio, de snelgroeïende buitenwijk van Mali's hoofdstad Bamako.

'We wilden wonen tussen de mensen die we

wilden helpen,' vertelt Diakité. 'In de gemeenschappen weten ze zelf het best waar het aan schort. We vroegen mensen naar de obstakels waar ze tegenaan liepen in de zorg.' Mensen vertelden dat ze enorme afstanden moesten afleggen om medische hulp te krijgen. Vaak waren ze dan te laat. En voor iedere medische handeling en elk medicijn moesten ze betalen. Johnson: 'Als je al amper voldoende geld hebt om te eten, dan is medische zorg onbetaalbaar; dat geldt voor de meeste Malinezen. Ik dacht eerst dat malaria de grootste doodsoorzaak was, maar van de plaatselijke bevolking leerde ik dat de werkelijkheid complexer is. Mensen overlijden aan infecties die met een simpele antibioticakuur te genezen zouden zijn.'

Veel sterfgevallen zijn te voorkomen als de gezondheidszorg betaalbaar en bereikbaar is, concludeerden de Muso-oprichters, een groep van acht Malinezen en Amerikanen. Ze richtten Muso in 2008 formeel op en maakten een geza-

menlijk commitment: niemand zou moeten sterven in afwachting van medische zorg.

Gratis

De non-profitorganisatie voorziet inmiddels in gratis medische zorg en medicijnen in straatarme gebieden van Mali en ook in delen van buurland Ivoorkust. Een essentiële schakel in de organisatie is het netwerk van circa 1100 vrouwelijke wijkverpleegkundigen die huisbezoeken afleggen, ook in afgelegen woestijndorpen. Zo bereiken ze mensen die eerder verstoken waren van iedere vorm van medische zorg. Ter plekke behandelen ze veelvoorkomende ziektes als malaria en diarree. Ernstig zieke patiënten of zwangere vrouwen worden bij complicaties snel doorverwezen naar klinieken voor gratis specialistische zorg. Muso rekruteert en traint deze wijkverpleegkundigen zelf.

'Het is een voorrecht om dit werk te mogen doen'

Djoumé Diakité



Binnen tien jaar werd Muso zo succesvol, dat de kindersterfte in Yirimadio tot 0,7 procent is gedaald – het laagste percentage in de hele regio van het Sub-Sahara, vergelijkbaar met het kindersterftepercentage in de Verenigde Staten. Johnson, CEO van Muso, schrijft het succes grotendeels toe aan de liaisons met diverse filantropische partners, waaronder SAS-P. Maar ook aan de vruchtbare samenwerking met de Malinese overheid. Diakité vertelt dat er veel diplomatiek werk aan voorafging voordat lokale bestuurders en politici hun medewerking wilden verlenen. Maar het wetenschappelijk medisch onderzoek dat Muso verrichtte is zeer overtuigend. Het onderzoek wees uit dat de kindersterfte spectaculair daalt als kinderen tot hun vijfde worden gemonitord en basale medische zorg krijgen.

Mali werd de afgelopen jaren geteisterd door oorlogsgeweld, maar desondanks bleef de kindersterfte in het gebied waar Muso opereert laag. 'We hebben met onze partners geleerd dat we bij machte zijn om een zorgsysteem in te richten dat zelfs de impact van oorlog weet te counteren,' zegt Johnson. 'Het is een voorrecht om dit werk te mogen doen,' vindt Diakité.

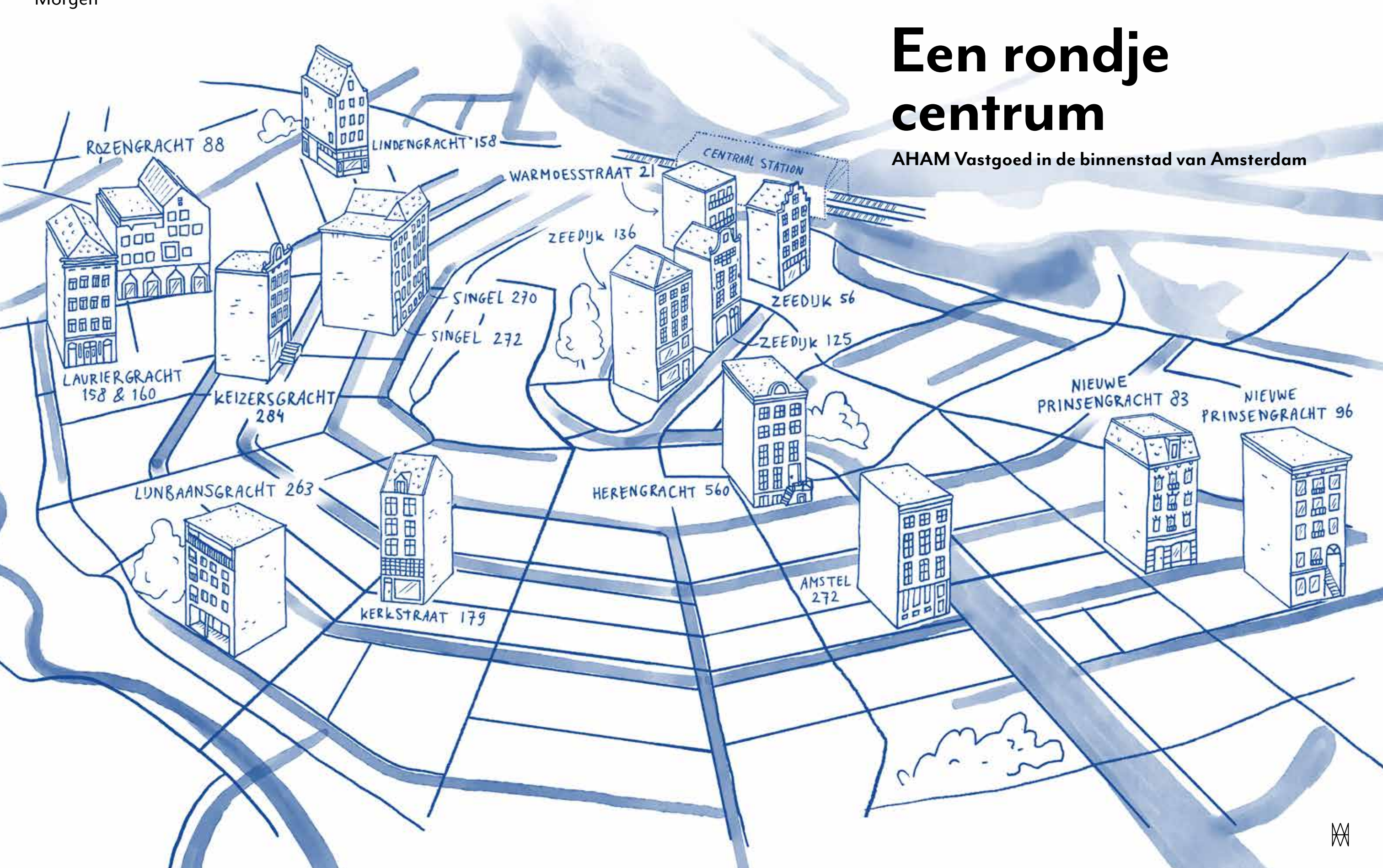
Ari Johnson (links)



33

Een rondje centrum

AHAM Vastgoed in de binnenstad van Amsterdam



Werk onder handen

De voormalige telefooncentrale



In 2016 kocht AHAM de voormalige telefooncentrale aan de Kamerlingh Onneslaan. Het gebouw, in 1923 in de stijl van de Amsterdamse School ontworpen door architect Albert Boeken, heeft een spectaculaire transformatie ondergaan en zal binnenkort door de eerste huurders worden bewoond.

AHAM koos met het plan van architect Ronald Janssen niet de gemakkelijkste weg. Het was met name de vraag of de optopping, die het gebouw anderhalf keer zo hoog maakt, qua ontwerp zó zou overtuigen dat ook de gemeentelijke instanties zich erin konden vinden. Dankzij een fijne, zorgvuldige detaillering en hoogwaardige materialen en architectuur werd het plan

Morgen

met waardering ontvangen: ambtenaren, welstand en stadsdeelbestuur waren enthousiast over het voorstel, en vonden het een sieraad voor de omgeving. De verbouwing werd in 2022 ter hand genomen en binnenkort zal het gebouw 33 woningen, vier bedrijfsruimtes en ondersteunende horeca herbergen. Rik Nahuijsen, projectleider Realisaties bij AHAM, vertelt dat de afbouwfase gereed is en oplevering is voorzien in oktober. Voor de nieuwsbrief over de verhuur van de woningen van 48 tot 150 vierkante meter hebben zich ruim 400 belangstellenden ingeschreven. 'Dat bewijst wel hoe mooi iedereen dit gebouw vindt,' zegt hij. 'De enige hiccup: zoals in heel Nederland blijven we afhankelijk van de capaciteit van nutsbedrijven, maar ook dat komt goed. Iedereen is zeer lovend over wat we hebben neergezet en het feit dat er ook burens zijn die hier nu graag willen gaan wonen, beschouwen we als een groot compliment.'



'Het feit dat er ook burens zijn die hier nu graag willen gaan wonen, beschouwen we als een groot compliment'



Accuraat opent deuren

AHAM werkt samen met een vaste leverancier voor hang- en sluitwerk: Accuraat Raam & Deurtechniek is een familiebedrijf dat ervoor zorgt dat ramen en deuren doen wat ze moeten doen.

'Accuraat Raam & Deurtechniek is gespecialiseerd in alles wat draait en opent en op slot kan, en dat al een jaar of vijftientig.' Aan het woord is Nicolette Kuiper-Pennings; samen met haar man Quintin is zij eigenaar van Accuraat. Aan tafel zit ook broer Ron, en volgend jaar komen een neef en de zoon van Nicolette en Quintin bij de zaak, dus je kunt hier gerust van een familiebedrijf spreken.

Het begon allemaal in de jaren negentig van de vorige eeuw met een winkel als sleutelmaker. Ron: 'In die tijd had je schoenmakers die ook sleutels maakten, daar gingen mensen naartoe

als ze een probleem met een slot hadden. Vanuit die winkel is de man van Nicolette begonnen als mobiele slotenmaker. Deuren openmaken als mensen hun huis niet meer in konden, sloten vervangen, dat werk. Dat was toen een 24-uursdienst. Al snel kwam er vraag naar allerlei aanvullende producten en diensten, zoals ramen, en zo heeft het bedrijf zich gestaag uitgebreid.'

Complexmatig

Nicolette: 'Dat gingen we vervolgens ook complexmatig doen; we verzorgden het onderhoud van een heleboel woningen tegelijk. Voor AHAM doen we nu alle reparaties en het onderhoud van raam- en deurtechniek. Dat betekent dat we heel veel panden kennen en

'Voor AHAM doen we alle reparaties en het onderhoud van raam- en deurtechniek'

weten welke deuren en wat voor hang- en sluitwerk daarin zitten; we weten welke materialen in welk complex zijn toegepast. Met die kennis zorgen we ervoor dat we bepaalde onderdelen op voorraad hebben, zodat we snel kunnen handelen als er een probleem is. Dat is fijn werken.'

Naast AHAM werkt Accuraat voor meerdere grote vastgoedbeheermaatschappijen. Voor particulieren werken ze helemaal niet meer. 'Daar hebben we het te druk voor. Die 24-uurs-service verzorgen we ook al lang niet meer. Daar heeft AHAM een andere partij voor die daarin gespecialiseerd is en die beschikbaar is voor noodoplossingen,' vertelt Nicolette. Hoe ze de samenwerking met AHAM ervaart? 'AHAM renoveert woningen op een hoog niveau, ook wat betreft hang- en sluitwerk, dus wij halen onze onderdelen ook altijd bij hun hofleverancier. AHAM heeft eigen stijl, dat vind ik leuk. We hebben korte lijnen met onze contactpersonen daar, en zij reageren snel en zijn altijd bereikbaar, dat is heel fijn. En wat wij



heel leuk vinden is dat ze altijd aan ons denken met een bedankje of een presentje, dat doen niet veel partijen.'

Ron: 'Het leuke van bij bewoners over de vloer komen, is het persoonlijke contact. We worden altijd met open armen ontvangen, want we komen een probleem oplossen. Er is bijvoorbeeld een mevrouw in Bos en Lommer, die een woning van AHAM huurt, en zij rijdt in een heel opvallende bus rond. Als we die bus nu waar dan ook in de stad tegenkomen, toeteren we naar elkaar; dat vinden wij nou leuk.'

Accuraat Raam & Deurtechniek
New Yorkstraat 37, Lijnden, www.accuraatservice.nl

40

41



Ron Pennings
en Nicolette
Kuiper-Pennings



Oldschool tattoos

De bruisende Jordaan is sinds het voorjaar van 2024 een tattooshop rijker: Anne Dekker opende in de historische Korsjespoortsteeg Studio Sailor, waar zij en haar team de kunst van het tatoeëren uitoefenen, met passie en inkt.

Een zeeman met een meeuw op zijn schouder: deze opvallende afbeelding prijkt op het raam van het hoekpand aan de Korsjespoortsteeg. Hier opende Anne Dekker (38) afgelopen mei de tattooshop Studio Sailor. 'De naam is een knipoog naar de zeelieden die als een van de eersten tattoos lieten zetten,' vertelt ze. Anne heeft een voorliefde voor traditionele plaatjes van pakweg een eeuw geleden



42

43



– zoals ankers, rozen, vogels en vrouwen – al geeft ze die klassiekers als tatoeëerder wel een eigen twist mee. Ook typisch Anne: tatoeages van stoelen, schoenen en andere alledaagse dingen. Zelf liet ze 17 jaar geleden haar eerste tatoeage zetten: een zwaluw. Inmiddels is ze de tel kwijtgeraakt. De cijfers 136 op de vingers van haar rechterhand verwijzen naar het aantal dagen dat haar zontje, Zafir, heeft geleefd. 'Door zijn overlijden besloot ik te gaan doen wat ik echt wilde: tatoeëren.'

Vier jaar geleden ging ze in de leer en in 2023 begon Anne voor zichzelf in de Tweede Goudsbloemdwarstraat. Die ruimte werd al snel te klein voor haar uitdijende klantenkring. 'AHAM kwam met dit hoekpandje als alternatief en daar ben ik dolblij mee. Ik heb nu vier

'Eigen ideeën zijn hier altijd welkom'

tatoeagetafels, drie in het souterrain en boven heb ik een tafel staan voor de langere sessies.' En ze is verliefd op de steeg. 'Alles is schots en scheef, wat ik heel charmant vind. En het is hier "ons kent ons": die sfeer van vertrouwelijkheid past bij Studio Sailor.' De vijf medewerkers van de studio willen niet alleen een mooi plaatje bieden, benadrukt Anne, maar ook een fijne ervaring. 'Klanten vertrouwen ons hun lichaam toe, dus we nemen de tijd voor hen en voor hun wensen. Eigen ideeën zijn hier altijd welkom.'

www.studiosailor.com
Studio Sailor – Korsjespoortsteeg 13A



The Set Company: 'Wij maken visueel wat een ontwerp- bureau bedenkt'

In een nieuw kantoorpand op Oostenburg heeft The Set Company een interieur gebouwd dat heel natuurlijk aanvoelt.

44



Kees Starink (foto op volgende bladzijde) is medeoprichter van The Set Company en voert samen met Jorrit Kortenhorst de directie. Starink runt de business, terwijl Kortenhorst creatief eindverantwoordelijk is. The Set Company is in dertig jaar tijd uitgegroeid tot een bedrijf met 45 werknemers, dat werkt voor toonaangevende opdrachtgevers. Starink: 'Ik heb de meubelmakersvakschool in Rotterdam gedaan en ben daarna – het was 1981 – aan de slag gegaan met decors bouwen voor commercials en films. Ik vond die wereld van decors, het creëren van een droomwereld, heel bijzonder. Ik ben toen in een groepje terechtgekomen met mensen die dezelfde passie deelden, en wij bouwden op een gegeven moment de decors voor zo'n beetje alle Nederlandse commercials en speelfilms.'

'In 1996 zijn wij naast de studio van First Floor Features in Almere een eigen werkplaats/studio begonnen. We hebben alle films van First Floor Features gedaan – *De lift*, *Amsterdamed*, de *Flodder* films – een aantal films van Alex van Warmerdam, *Vals licht* van Theo van Gogh, en televisieseries. Drie jaar later zijn we naar de Czaar Peterstraat verhuisd, omdat het qua logistiek toch handiger was om in Amsterdam te zitten. In die periode liep het werk voor film en tv terug, dus we zijn ons toen meer gaan richten op interieurs voor horeca en bedrijven; in Amsterdam doen we bijvoorbeeld veel horeca.' Maar ook particulieren wisten The Set Company te vinden: 'We kregen al snel aanbiedingen om



‘Wij bouwden de decors voor zo’n beetje alle Nederlandse commercials en speelfilms’

heel luxe meubels te gaan maken, met klanten als Tommy Hilfiger en Calvin Klein, voor wie we kantoren, showrooms en restaurants gingen inrichten; voor deze opdrachtgevers werken we nog steeds.’ En zelfs de film- en tv-industrie is weer terug van weggeweest: ‘Onlangs hebben we nog de sets gebouwd voor een Netflix-film over de gijzeling in de Apple Store in het Hirschgebouw aan het Leidseplein.’

Spannende dingen

Gevraagd naar het verhaal van The Set Company zegt Starink: we zijn als een paar jongens begonnen en zijn heel creatief; we willen nooit hetzelfde doen, maar altijd leuke en spannende dingen ontdekken. Op momenten dat andere aanbieders afhaken,

bijvoorbeeld omdat ze een klus te ingewikkeld vinden, vinden wij het juist leuk; daarmee onderscheiden we ons van andere aanbieders in deze markt. De moeilijke en creatieve opdrachten vormen voor ons een uitdaging. Onze sterke kant is ook dat we altijd flexibel zijn en snel kunnen leveren, doordat we de juiste mensen en de juiste machines in huis hebben. Wij zijn echt gewend om alles op tijd op te leveren. Dat komt mede doordat we uit de filmwereld komen: wij kunnen goed uit de voeten met deadlines, en dat is niet vanzelfsprekend voor meubelmakers. Ik ben er echt trots op dat we nu een heel goed team en een goed bedrijf hebben. We hebben heel goede en vakkundige mensen, die in veel gevallen ook lang bij ons blijven. De meesten zitten hier tien tot vijftien jaar. En hiërarchie kennen we niet, dat is ook helemaal niet nodig. Het is natuurlijk wel duidelijk wie uiteindelijk de beslissingen neemt, maar iedereen mag meedenken en ieders mening telt in dit bedrijf.’



Natuurelementen

The Set Company heeft onlangs in opdracht van AHAM een nieuwbouwproject op Oostenburg opgeleverd. Het ontwerp daarvoor is gemaakt door het Belgische ontwerp bureau Going East. Starink: 'Het zijn drie kantoorruimtes in een nieuw pand aan de Oostenburgermiddenstraat. Het gaat om een eerste verdieping en een vijfde en zesde etage die met elkaar worden verbonden door een entresol. Het contact werd gelegd door Bastiaan Jongerius, de architect. Hij heeft ook het pand ontwikkeld waar wij nu zelf in zitten. Going East is vervolgens gevraagd voor het concept en wij stappen dan in een heel vroeg stadium in om mee te denken over het eindconcept. Maar wij willen nadrukkelijk geen conceptontwerpers zijn: wij zijn de partij die het gaat uitvoeren. Wij presenteren een advies, met voorbeelden van materialen, aan de opdrachtgever. Als die het goed vindt, gaan we het uitvoeren. Wij maken als het ware visueel wat

het ontwerpbureau heeft bedacht.' 'We waren gewaarschuwd voor AHAM als lastige opdrachtgever, maar de samenwerking met het team van AHAM is heel soepel verlopen.' Er is vertraging in de bouw geweest, waardoor het kantoor later dan gepland is opgeleverd, maar eind juli was het zover. 'We hadden niet veel tijd voor de opdracht, maar we hebben laten zien dat we snel kunnen werken,' zegt Starink. De sfeer die in dit kantoor is gecreëerd, omschrijft Starink als strak, tijdloos, met een sterk gevoel van natuurelementen; van hout, met kokos op de vloer, en weinig kunststof. 'Het voelt goed daar,' aldus Starink. 'Uiteindelijk ben ik heel blij met hoe dit project verlopen is.' The Set Company is nog steeds aan het groeien en er wordt al een nieuwe generatie ingewerkt om straks het stokje over te nemen. Op de vraag wat Starink dan gaat doen, antwoordt hij: 'We zijn alweer aan het nadenken over nieuwe plannen, want stilzitten doen we niet.'



De Meent: grond voor de gemeenschap

Boerderij De Meent is een plek net buiten de stad waar ongedocumenteerden en andere maatschappelijke doelgroepen met afstand tot de arbeidsmarkt op dagelijkse basis meehelpen bij verschillende werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het runnen van een klein gemengd boerenbedrijf. Het is een initiatief van de Protestantse Diaconie Amsterdam in samenwerking met J.H.F. Schopman en Zonen BV, eigenaar van AHAM Vastgoed.

50 Op de dag van het interview komt de regen met bakken uit de lucht. Tegen de grijze wolken scheert een grutto, een weidevogel die je niet veel meer ziet, omdat weinig boerenbedrijven nog ruimte laten voor de natuur. Maar bij De Meent heeft de natuur zich weer enigszins hersteld en zie je de weidevogels inmiddels terugkeren. Vier jaar geleden heeft de Protestantse Diaconie de boerderij De Meent aangekocht en vorig jaar doorverkocht aan J.H.F. Schopman en Zonen BV (eigenaar van AHAM Vastgoed) met als doel dit sociale project gezamenlijk aan te pakken. Dat betekent dat AHAM het vastgoed ontwikkelt en de diaconie de invulling geeft aan het project De Meent.

'De diaconie hoort bij de Protestantse Kerk Amsterdam en verricht al sinds de zeventiende eeuw maatschappelijk werk voor de stad. Zo bezit de diaconie onroerend goed voor verhuur,

heeft ze woongroepen voor kwetsbaren en ontwikkelt diverse projecten voor ongedocumenteerden en daklozen,' legt Geert Westert, Manager Bedrijfsvoering van de diaconie, uit. 'Ons plan was al heel lang om een boerderij aan onze projecten toe te voegen. Een gastvrije plek buiten de stad waar ruimte wordt geboden aan bijvoorbeeld vluchtelingen en ongedocumenteerden. Dat is nu De Meent geworden. Gezamenlijk produceren we hier hoogwaardig, lokaal en duurzaam voedsel voor sociale (eet)projecten in de stad zoals Het Wereldhuis, De Schakel en inloophuizen van De Regenboog Groep. Het is prachtig dat we dit samen met AHAM kunnen doen.

'Wij vinden hoogwaardige voeding juist voor mensen die dit het hardst nodig hebben heel belangrijk'

Er zijn veel deelnemers, met ieder een indrukwekkend levensverhaal, die zeggen dat ze met een dag hier werken een beetje rust terugvinden. Hier kunnen ze even uit hun getraumatiseerde hoofd stappen.'

Diversiteit

AHAM, met als uiteindelijke aandeelhouder de Sint Antonius Stichting, die veel goede doelen steunt in voornamelijk Afrika, wilde ook graag in Nederland en met name Amsterdam deelnemen in een nieuw maatschappelijk project. De doelstellingen van De Meent sloten naadloos aan bij hun maatschappelijke missie. Inmiddels is AHAM al begonnen met de ontwikkeling van een aantal gebouwen. Het interview vindt nog plaats in een grote bouwkeet die tijdelijk dienstdoet als zorgboerderij en waar op die ochtend door een aantal deelnemers aan een grote tafel knoflook en pepers worden gepeld. De sfeer is opgewekt. 'Iedere ochtend beginnen we met de dagstart,' legt Marten Verdenius, de boer van De Meent, uit. 'We openen met het woord van de dag. Dat woord vertalen we dan in alle talen van de aanwezige deel-

Marten Verdenius (links)
en Geert Westert



nemers, om van elkaar te leren en de diversiteit te vieren. Daarna verdelen we de taken rondom de bouw, tuin, dieren, en de keuken. Iedere dag zijn er weer andere deelnemers. Ik ben als boer het agrarisch geweten van de boerderij. Ooit ben ik bij de diaconie als vrijwilliger begonnen omdat ik ervan houd te werken met maatschappelijke doelgroepen en liefst zo divers mogelijk. Mijn andere liefhebberij is de landbouw. Ik heb daar in Wageningen voor gestudeerd en heb ook altijd in de landbouw gewerkt. Bij deze zorgboerderij komen beide ambities samen. De boerderij stond al tien jaar leeg. Het weiland is opnieuw ingericht als natuurcompensatie voor de provinciale weg. Omdat het een natuurgebied is, zitten er restricties op het gebruik. Deze restricties houden in dat het

‘De stad is zo dichtbij, maar je stapt hier een compleet andere wereld binnen’

menselijk handelen wordt teruggeschroefd, zodat de natuur de kans krijgt zich te herstellen en er meer biodiversiteit ontstaat. Natuurlijk moet de natuur wel beheerd worden, maar we grijpen minder in.’

Overwoekerd

‘Er was hier tien jaar niets gebeurd. Alles was overwoekerd. Ik voelde me een beetje een boer uit het tv-programma *Ik vertrek*. Waar begin je? De boerderij omvat 31,5 hectare grond. Het was aanvankelijk ontginnen en pionieren in de letterlijke zin van het woord. Ik begon met deelnemers die hier niet allemaal een

passende activiteit konden vinden en de juiste begeleiding is noodzakelijk om een mooie oogst te behalen. Inmiddels hebben we een vast team van vijf mensen die de deelnemers begeleiden en de taken hebben verdeeld. We hebben een tuinder, iemand voor de keuken, de dieren, het land en de bouw.’

De Meent betekent letterlijk ‘een gemeenschappelijk stukje grond’ en dat sluit goed aan bij de filosofie van de diaconie én die van AHAM. Het gaat hier over het gemeenschappelijk belang en gewin. De diaconie en AHAM willen hier een gastvrije gemeenschap creëren en de verbinding



tussen De Meent, haar deelnemers en de stad vergroten.

‘Alle voeding die hiervandaan komt, is bestemd voor de maatschappelijke eetprojecten die de diaconie en andere instellingen in de stad organiseren,’ benadrukt boer Marten. ‘We zijn een relatief kleinschalige boerderij. Omdat we weidegrond hebben, staan hier graasdieren, zoals runderen. Die houden we voor het vlees. Daarnaast hebben we wat schapen. We hebben kippen voor het vlees en de eieren en de varkens ploegen hier het land om. Varkens houden van wortelen en eten alle worteltjes en zaden op zodat je in no time schone grond hebt. Qua groente groeit hier alles in de moestuin die nu zo’n 1200 m² omvat. Duurzaam en biologisch eten is voor mensen die nauwelijks budget hebben meestal geen optie. Wij vinden hoogwaardige voeding juist voor mensen die dit het hardst nodig hebben heel belangrijk. En daarom produceren we dat voedsel hier.’

Ambachtelijk

‘De dieren hebben hier een volwaardig leven, ook al is onze missie om projecten van voedsel

te voorzien. Koeien leven hier ruim twee keer zo lang en worden ambachtelijk geslacht in een echte slachterij. En ook de kippen scharrelen hier anderhalf tot twee jaar rond. Voor ons is dat soepkip, maar Afrikanen houden van een stevige kip met een bite. We willen steeds meer overgaan op een plantaardig dieet, maar er blijft ook wat ruimte voor vlees.’ Op het land van De Meent is nu alles in ontwikkeling. Er staat een geraamte van de hoofdstal van de grote boerderij. Straks kunnen de deelnemers daar met de opbrengst van het land aan de slag. Er zal worden gekookt en er kunnen verschillende activiteiten worden georganiseerd. Het wordt het hart van de boerderij. Aan de andere kant van de weg is de huisvesting voor een woongroep op een haar na klaar. Het huis biedt ruimte aan 14 bewoners. Op het erf wordt de woonboerderij bijna opgeleverd door AHAM. Daar gaat Marten wonen. En er is ook ruimte voor een bed & breakfast voor mensen die een bijzonder weekendje op een boerderij willen meemaken. ‘We hebben drie takken van sport hier op de boerderij,’ legt Marten uit. ‘We hebben natuurbeheer van

de 31,5 hectare grond. We hebben de boerderij waar we met maatschappelijke doelgroepen voedsel produceren voor de eetprojecten. En de derde tak die in ontwikkeling is, is een broedplaats. Na de boerderij wordt hier straks een broedplaats gebouwd die plaats biedt aan kunstenaars en ambachtslieden. In de broedplaats kunnen we van elkaar leren: kruisbestuivingen. Wij kunnen leren van de kennis van deelnemers op het gebied van ambacht en nijverheid. En de deelnemers kunnen op hun beurt leren van kunstenaars die hier komen. Het idee is dat de kunstenaars hier zoveel mogelijk gebruik gaan maken van lokale grondstoffen en materialen. De verbinding tussen boer en burger is ook een belangrijk thema in dit geheel. We gaan workshops organiseren als ‘hoe verbouw je ecologisch voedsel,’ en gemeenschappelijke activiteiten zoals samen hooien of een terp opwerpen. Samen met burgers het land op gaan en het landschap vormgeven: ik denk dat dit de verbinding met het land vanuit de stad versterkt. De stad is zo dichtbij, maar je stapt hier een compleet andere wereld binnen. De wereld van de boer. De Meent zoekt verbinding en betrokkenheid van de burgers bij de natuur. Vanuit het besef dat natuurbeheer belangrijk is en dat we daar allemaal een verantwoordelijkheid in hebben. Het kan allerlei vormen aannemen; er kunnen hier straks ook benefietmaaltijden georganiseerd worden of een openlucht-bioscoop op het land.’

Wil jij voor langere tijd participeren als vrijwilliger bij De Meent? Of heb je kennis die goed inzetbaar is op een boerderij? Meld je dan aan op www.demeent.amsterdam



10 vragen aan Tim van Schijndel

**Tim van Schijndel trad in 2014
aan als algemeen directeur van
AHAM.**

1

Waar liggen jouw roots?

TvS: 'Ik ben opgegroeid in Maastricht. Na het vwo ben ik Civiele Techniek, Weg- en Waterbouwkunde in Delft gaan studeren en uiteindelijk ben ik afgestudeerd in Utiliteitsbouw: het constructief ontwerpen van grote bouwwerken.'

2

54 Wat was je eerste baan?

TvS: 'Na mijn afstuderen ben ik in 2000 begonnen bij de Kats & Waalwijk Groep, nu onderdeel van Sweco. Ik startte daar als junior adviseur op de afdeling Planontwikkeling, dat is projectontwikkeling in opdracht van derden. Het was een heel plezierig bedrijf om te starten.'

3

Hoe lang heb je dat gedaan?

TvS: 'In 2006 ben ik, dankzij een toevallige samenloop van omstandigheden, gevraagd als bestuurder van een échte maatschappelijke woningcorporatie in Rotterdam: WoonCompas. Die stichting had 21 kerken als ideële aandeelhouder en realiseerde alleen projecten die een directe maatschappelijke bijdrage leverden. Dat liep van gezondheidscentra tot woningen voor mensen met een verstandelijke beper-

king. Het grootste deel betrof het huisvesten van senioren. Wat mij aantrok in die baan was dat ik daar een andere rol kreeg, in combinatie met de heldere maatschappelijke opgave. Een adviseur werkt met andermans middelen; hier hadden mijn keuzes direct invloed op het vermogen van de stichting, dat is wezenlijk anders. Begin deze eeuw stond in de vastgoedwereld het financieel rendement wel heel erg voorop. Er was weinig aandacht voor architectuur, duurzaamheid en maatschappelijk investeren. Dat was iets wat ik echt miste in de afwegingen van de investeerders waar ik eerder voor werkte. Toen ik de kans kreeg om zelf een organisatie met maatschappelijke doelen te leiden, heb ik die met beide handen aangegrepen.'

4

Je was nog wel heel jong?

TvS: 'Ik was negenentwintig. Ik weet nog goed dat ik daar met mijn vrouw en met mijn vader overging praten: hoe kijken jullie daartegen aan? Zij zeiden allebei dat het hun een goede stap leek, omdat ik daar meer van mezelf in kwijt zou kunnen. En boven alles heb ik het geluk gehad dat mensen me

vertrouwen gaven. Daar ben ik hen tot de dag van vandaag erkentelijk voor. Als je negenentwintig bent gunnen mensen je nog heel veel, dat is fijn.'

5

Wat heb je in die periode vooral geleerd?

TvS: 'Ik was de jongste van de collega's. Ik had voldoende zelfvertrouwen om dit aan te durven, maar je hebt andere mensen nodig om dingen voor elkaar te krijgen. Dat lukt enkel op een goede manier door je te verdiepen in de diverse perspectieven van andere mensen. Ik was ook toen al vrij gepassioneerd in mijn werk en wel eens geneigd anderen vergeten mee te nemen in mijn drijfveer iets moois tot stand te brengen. De noodzaak van de combinatie "empathie en inhoud" om een goed bedrijf te runnen, werd me snel duidelijk. Je bent verantwoordelijk voor anderen en als leidinggevende krijg je regelmatig hun (privé)zorgen mee; dat verdient aandacht, terwijl het bedrijf óók door moet. Ik heb erg mijn best gedaan om daar een balans in te vinden en span me daar nog steeds voor in.'

'Toen ik de kans kreeg om zelf een organisatie met maatschappelijke doelen te leiden, heb ik die met beide handen aangegrepen'



6

In 2014 kwam je als directeur binnen bij AHAM. Wat viel je toen het meeste op?

TvS: 'Het was in eerste instantie wel een beetje schrikken. Ik trof een wat naar binnen gekeerde club aan, waar te weinig mensen zich verantwoordelijk voelden voor het bedrijf als geheel. Die mensen waren er overigens ook en die zijn gelukkig gebleven. Wat me daarnaast opviel, is het verschil tussen Rotterdam en Amsterdam qua investeringscultuur. In Rotterdam kreeg je met een goed idee snel een kans omdat daar begin deze eeuw minder investeerders waren. In Amsterdam zijn er ideeën en geld te over. Je moet veel meer je plek veroveren. Verder waren de onderlinge verhoudingen binnen het bedrijf niet altijd goed. Het positieve was dat er gedegen marktkennis was en er wel degelijk talent rondliep. Mijn opdracht was helder: het bedrijf presteert niet goed genoeg, de resultaten moeten structureel substantieel verbeteren, zowel qua dynamiek, informatie, structuur als financieel rendement. AHAM is vermogensbeheerder van een goededoelensstichting en die stichting wil haar doel zo goed mogelijk kunnen dienen. Dat vraagt kundig vermogensbeheer. Kort gezegd: breng het ondernemerschap terug in de bedrijfscultuur. Het bedrijf was financieel kerngezond en er lagen volop kansen nu het einde van de economische crisis in zicht was; die kansen moesten benut worden.'

7

Betekende dat niet een grote druk voor jou?

TvS: 'Een terechte druk, denk ik. Ik

had de cijfers gezien en dacht ook: dit kan veel beter. En ik moet erbij zeggen: het bedrijf was toen al in transitie. Daarvoor gaat alle lof naar de drie nazaten van onze oprichter J.H.F. Schopman, die de stichting en het vastgoedbedrijf vanaf 2007 met vasthoudendheid hervormd hebben. En er waren door mijn voorganger al verbeteringen in gang gezet.'

8

Wat was het moeilijkste aan deze klus?

TvS: 'De meeste energie is aanvankelijk gegaan naar het herdefinieren van bedrijfsprocessen, dan gaat het er bijvoorbeeld om dat zaken goed vastgelegd en overgedragen worden. Ander voorbeeld: verbouwingen werden niet goed genoeg gemonitord, budgetten en bouwtijd werden onvoldoende in de gaten gehouden, en de verhuursnelheid verdiende aandacht. Dat moest allemaal beter en dat lukte dankzij gezamenlijke inspanningen vrij snel, zodat we extra activiteiten konden oppakken ten behoeve van dynamiek en groeipotentie. De focus van dit bedrijf is sinds 2014 verschoven van vastgoedbeheerder naar een actief ontwikkelende belegger ten behoeve van de goededoelensstichting. Voorop staat dat er in ruim honderd jaren een prachtige onroerendgoedportefeuille was opgebouwd. Ik stapte de eerste weken dat ik hier werkte dagelijks op de fiets en sloeg steil achterover van de prachtige panden op de mooiste locaties die wij al in bezit

'De eerste weken dat ik hier werkte sloeg ik steil achterover van de prachtige panden op de mooiste locaties die wij al in bezit hadden'

hadden. Om terug te komen op je vraag: het moeilijkste van deze klus was om op alle posities in dit bedrijf kundige en leuke mensen te krijgen.'

9

En het mooiste?

TvS: 'Dat dit is gelukt. Dat er hier nu allemaal mensen rondlopen met liefde voor wat ze doen en voor architectuur. Mensen die net als ik geloven dat het kan: heel mooie bouwprojecten neerzetten met acceptabele huurprijzen en ook nog maatschappelijk belangrijke projecten steunen. We hebben niet stilgezeten. De afgelopen tien jaar hebben we meer dan duizend woningen verduurzaamd, vaak van een G-label naar een A-label en dan hebben we het dus over woningen van honderd jaar oud. We zien ook dat we met onze werkwijze, waarbij hoogwaardige kwaliteit hand in hand gaat met functionaliteit en rendement, voor sommige partijen een voorbeeldfunctie hebben. Ze zien: zo kan het ook. En we worden steeds beter gevonden door allerlei partijen, zowel in de bouwwereld als in de overheid. Ik ben trots dat we heel veel Amsterdammers een fijne woon- en werkplek kunnen bieden. En het trotst ben ik op het feit dat we vergeleken met 2014 nu ruim vijf keer zoveel aan de stichting uitkeren, die mensen helpt op plekken in de wereld waar dat het meest nodig is.'



10

En wat is nu de grote uitdaging?

TvS: 'De grootste uitdaging in dit land is woningen bijbouwen. En met elkaar een duurzame samenleving vormgeven met meer oog voor het algemeen belang. De bouwkosten zijn onverklaarbaar sterk gestegen, daarnaast zien we overheidsmaatregelen die niet allemaal de goede kant op werken. Het doet wel eens pijn hoe vaak bouwprojecten worden vertraagd, terwijl we weten dat bouwen hard nodig is. En dan krijgen we daarbovenop een pakket regelgeving waardoor de rol van de verhuurder niet bepaald makkelijker wordt. Het mooie van onze positie is dat wij zowel eigenaar als beheerder zijn, en daardoor keuzes kunnen maken voor de lange termijn. Dat is terug te zien in onze keuzes voor locaties en mooie materialen. Wij ervaren hoe de prachtige portefeuille die onze collega's honderd jaar geleden creëerden vandaag nog steeds van grote waarde is, maar wij kiezen ook relatief vaak voor startende ondernemers in de wetenschap dat dynamiek belangrijk is voor de stad. Die portefeuille zorgvuldig uitbouwen is een grote verantwoordelijkheid. Dat we van de zéér betrokken aandeelhouder en commissarissen ruimte krijgen om ook maatschappelijke projecten te realiseren tegen een sterk verlaagd financieel rendement, mits het doel kraakhelder is, wil ik als laatste "lust en last" voor de toekomst noemen. Dat is een extra inspiratiebron voor ons sterke team. Dat team is nog steeds jong en getalenteerd door de groei van veertien naar veertig mensen; een groot plezier om mee samen te werken.'

Werk onder handen

Hout in Hoofddorp

In 2021 ontstond de mogelijkheid om de locatie aan de smalle Tussenweg en de drukke Kruisweg in Hoofddorp in zijn geheel te vernieuwen. Met het vertrek van de supermarkt deed de mogelijkheid zich voor om net als de burens tot 14 meter hoog te bouwen. AHAM greep die kans met beide handen aan en maakte een plan om boven de commerciële ruimte tien woningen te realiseren.

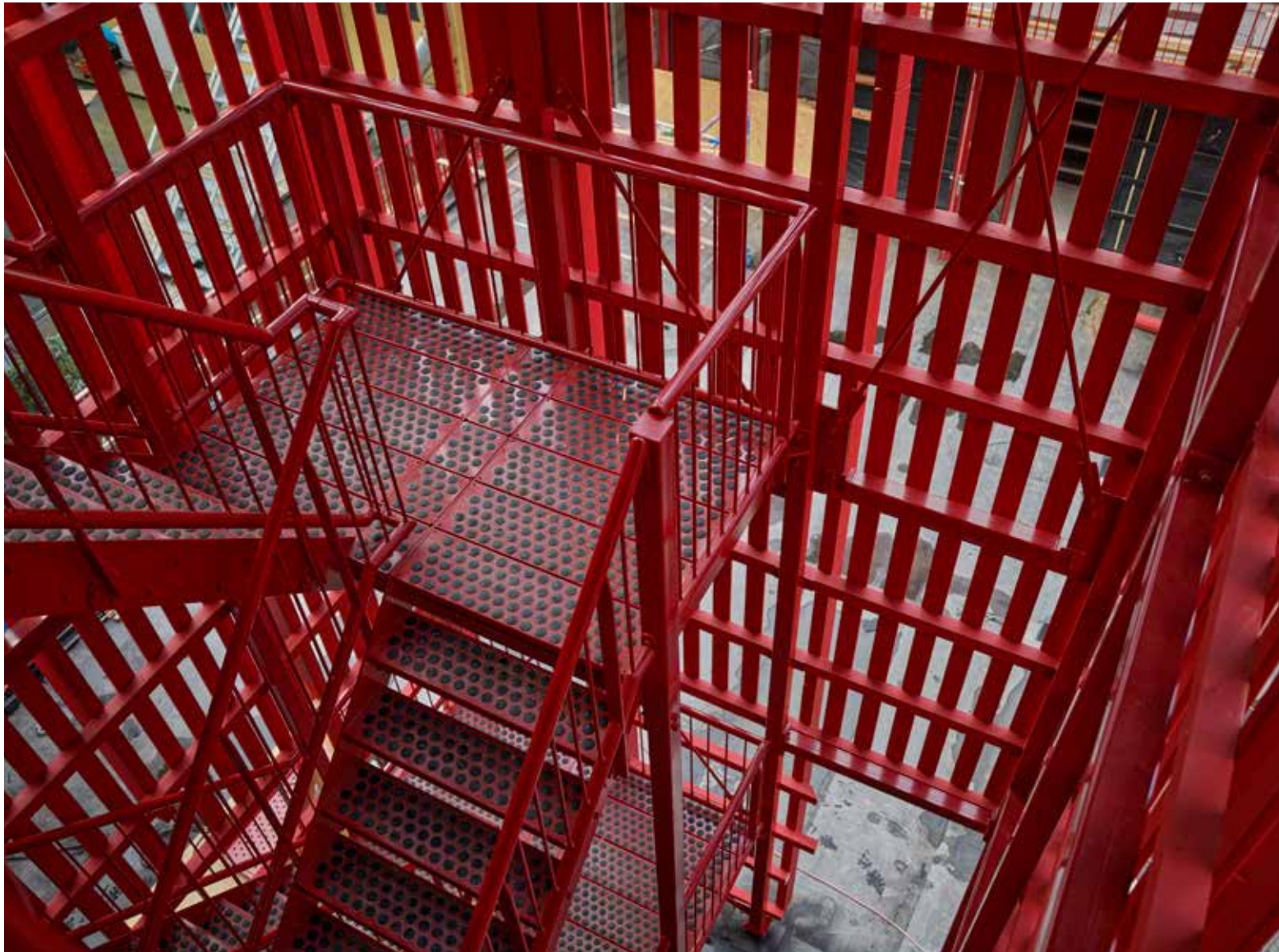
Architect Ronald Janssen maakte een ontwerp met een constructie van hout, dat weliswaar duurder is maar ook lichter en duurzamer. De opbouw werd spectacu-



lair, met een gevel bekleed met rode houten latjes, die het pand een zeer luxe uitstraling geeft. Projectleider Freek Tames: 'We zijn vorig jaar na de bouwvak van start gegaan en nu is het project in september opgeleverd. We mogen dus zeggen dat deze hele operatie, die we met Heembouw Wonen en Heembouw Architecten hebben uitgevoerd, vrij vlekkeloos is verlopen. We krijgen veel opmerkingen van voorbijgangers, want het is met die rode latten en langwerpige ramen echt een spectaculair pand geworden.' De bedrijfsruimte beneden, van ongeveer 350 vierkante meter, staat nog te huur; daar kan weer een supermarkt in komen, of kantoren of horeca, dat mag allemaal. De tien woningen erboven variëren in oppervlakte van 45 vierkante meter tot rond de 80 vierkante meter. Freek Tames: 'Er was op de open dag begin juli veel belangstelling. En wat we al zeiden voor aanvang is ook bewaarheid geworden: dit pand geeft de omgeving meer cachet.'



'Dit pand geeft de omgeving meer cachet'



‘AHAM is een professionele, en fijne club’

Dave Oudejans (42) is horecamakelaar en eigenaar van Duijn Horecamakelaars in Amsterdam.

‘Ik ben opgegroeid in de horecawereld; mijn ouders hadden diverse horecabedrijven in Noord-Holland en het lag dus voor de hand dat ik de hotelschool ging doen. Maar ik wist door mijn ouders ook dat het werk in de horeca een heel zwaar bestaan is, waarin je dag en nacht bezig bent, met grote druk op je sociale leven en je gezinsleven. Ik wist niet of ik dat wel wilde. Toen heb ik besloten de hbo-opleiding Makelaardij en Vastgoedkunde te gaan doen. Ik moest in mijn laatste jaar een stageplek zoeken en een scriptie schrijven. Zo kwam ik in 2005 bij Brals en Duijn Horecamakelaars terecht. Een jaar later ging het bedrijf zonder Brals verder onder de naam Duijn Horecamakelaars. Weer later heb ik het bedrijf overgenomen.’

Op dit moment zijn er zes mensen werkzaam bij Duijn Horecamakelaars. Het werkgebied omschrijft Oudejans als Groot-Amsterdam. ‘Dan moet je denken aan de stad zelf, maar ook Purmerend, Zaandam, langs de kust – Haarlem, Bloemendaal en Zandvoort – richting het noorden tot Hoorn en Alkmaar, en zelfs Het Gooi.’

Goodwill

De horecamakelaardij is in feite een specialisme binnen de bedrijfsmakelaardij. ‘Wij doen de aan- en verkoop van horeca-exploi-

taties. Je verkoopt de goodwill en je draagt het huurcontract en de vergunningen over aan de nieuwe exploitant door middel van een zogenaamde indeplaatsstelling. Plus de daarbij behorende verplichtingen tegenover leveranciers, werknemers, enzovoorts. Daarnaast doen we ook de aankoop van horecabedrijven. Wij bemiddelen dus niet zoals de gewone makelaar alleen bij aan- en verkoop van onroerend goed, het gaat bij ons eigenlijk altijd om de overgang van een onderneming. Wij passeren ook zelf, daar hoeft je niet voor naar de notaris.’ De horecamakelaar moet daarom naast kennis van het huurrecht ook een financiële achtergrond hebben. ‘Je moet een balans kunnen lezen en aan de hand daarvan een bedrijfswaardering kunnen maken. Van de tien transacties beginnen acht ondernemers met een ander concept, maar ze nemen de exploitatie over vanwege bijvoorbeeld de locatie.’

Over de markt voor horecaondernemers zegt Oudejans: ‘Die is wel weer in beweging. In 2023 werd er veel gekocht. Ondernemers wilden na de coronajaren weer flink aan de slag met nieuwe ideeën, en dit jaar loopt het ook wel door. Maar je merkt wel dat men wat terughoudender is nu. Dat heeft te maken met de forse stijging van allerlei kosten, zoals van inkoop en van personeel. Het is op het



‘De inwoners van deze stad houden ervan om uit eten te gaan’

moment ook heel lastig voor horecaondernemers om voldoende personeel te vinden. Daarnaast hebben veel ondernemers nog steeds te maken met terugbetaling van coronaschulden. Je merkt dat men daardoor in het algemeen wat gereserveerder is en langer wacht met keuzes maken.’

Beweging

Daar staat tegenover dat Amsterdam altijd in beweging is, weet Oudejans. ‘De inwoners van deze stad houden ervan om uit eten te gaan of buiten de deur een glas bier te drinken. En we hebben natuurlijk veel toeristen die voor beweging zorgen. Het beeld is hier wat dat betreft anders dan in de rest van Nederland. Het is een dynamisch vak, je krijgt met mensen

van allerlei slag te maken, van café-eigenaar om de hoek, tot hotelier, tot sterrenkok. Die diversiteit maakt dit vak heel erg leuk.’ De grootste uitdaging voor de horeca ziet Oudejans op de arbeidsmarkt. ‘Het is heel belangrijk dat mensen horecawerk weer echt als een vak gaan zien en niet als een bijbaantje. Je ziet dat er ook bij de consument behoefte is aan professioneel personeel in de bediening.’ Gevraagd naar zijn samenwerking met AHAM noemt Oudejans het een ‘fijne en professionele club’. ‘Ze hebben een mooie vastgoedportefeuille met een diversiteit aan horeca en een langetermijnvisie. Ze denken mee met de ondernemer en gaan graag relaties aan voor de lange termijn.’

www.duijnhorecamakelaars.nl

Colofon

Morgen #05 (najaar 2024) 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

Hoofdedactie

Bob van der Burg

Eindredactie

Emma Laura Schouten

Projectmanagement

Juliette van Rees

Coördinatie AHAM Vastgoed

Annita Schuiten

Redactie AHAM Vastgoed

Chelly Blok

Michelle Oudhuis

Freek Tames

Lisa Duin

Ruby van Vugt

Artdirection

Hein van Putten

Tekst

Alies Pegtel

Astrid Theunissen

Marlies Bonnike

Fotografie

Kees Hummel

Jelle Draper

Stadsarchief Amsterdam

Rijksmuseum Collectie

Sophie Eekman

The Set Company

Illustratie

Franka Wiggers

Vertaling

Het Vertaalcollectief

Drukwerk

Wilco BV, Amersfoort