

# Morgen

#06

Vastgoed met een hart

AHAM  
VASTGOED



De  
stand  
van  
de  
stad

---

# Een eeuwig leven

Het gaat goed met ons bedrijf en dat heeft alles te maken met het zien en benutten van kansen, al meer dan een eeuw. Vanaf 1870 groeiden de Nederlandse bevolking en de economie in rap tempo. De behoefte aan nieuwe en betere huizen was groot. In 1906 had Jo Schopman de overtuiging dat een stukje braakliggende grond aan de Overtoom een gewilde woonplek zou worden. Met partners bracht hij het startkapitaal bij elkaar en dat legde de basis voor het bedrijf en de vastgoedportefeuille die ons vandaag kenmerken.

Vandaag is de woonsituatie nauwelijks anders – lees zeker het interview met Marcel van Engelen – en biedt dat wederom kansen voor ons bedrijf. Die benutten we niet door grootschalig uit te breiden, maar juist door binnenstedelijk in te breiden, onze specialiteit. In ons bestaande vastgoed ontdekken we steeds weer mogelijkheden om prachtige woningen toe te voegen. En biedt een plek in stedelijk gebied een kans voor nieuwbouw, dan benutten we die ook. Wij gaan altijd voor tijdloze schoonheid. De betrokken architecten maken dat waar. Onze optoppingen sluiten respectvol aan bij hun omgeving en oogsten daarmee waardering. Stap voor stap hebben we kunnen laten zien dat een optopping niet alleen extra woningen oplevert, maar ook de stedelijke context kan verrijken – zowel qua beeld als invulling.

Inbreiden op deze wijze is arbeidsintensief, duur en tijdrovend. Een onverwacht voordeel van de overspannen woningmarkt is dat juist deze markt deze projecten mogelijk maakt. We benutten de economische hausse om woningen toe te voegen die in een crisis niet gebouwd zouden kunnen worden. Hoe dat kan? Optoppen en inbreiden betekent lagere grondkosten en in de regio Amsterdam maakt dat een groot verschil. Zo kunnen wij deze complexe maar prachtige projecten realiseren. Dat staat in deze editie centraal.

Wij hebben het afgelopen jaar veel geoogst: we zijn tientallen woningen en gelukkige huurders rijker. De lange adem van onze projectpartners en onszelf hebben dat mogelijk gemaakt. Wij stoppen niet wanneer het moeilijk wordt en zoeken naar medestanders om via verdichting de beschikbare grond en voorzieningen beter te benutten. Wij gruwelen van wegwerpwooningen en zoeken naar oplossingen die, net als Overtoom 428, meer dan een eeuw relevant blijven. En zo is er opnieuw een parallel met de projecten die onze aandeelhouder mogelijk maakt in Sub-Sahara-Afrika. De gedreven initiatiefnemers investeren daar vandaag in projecten die ook over honderd jaar nog positieve resultaten opleveren en, als het even kan, navolging krijgen. Ongeveer een kwart van onze huurinkomsten stroomt door naar deze projecten die voor miljoenen mensen (echt waar) een beter perspectief bieden. Twijfelt u of bent u nieuwsgierig? Lees over enkele gesteunde projecten en oordeel zelf. Onze aandeelhouder en wij blijven kansen benutten – in Sub-Sahara-Afrika en Groot-Amsterdam. Dank voor uw rol in dit geheel.

Tim van Schijndel  
directeur AHAM Vastgoed



# Colofon

**Morgen is een uitgave van AHAM Vastgoed**, Sarphatistraat 370 te Amsterdam, [www.aham.nl](http://www.aham.nl), en wordt verzonden aan huurders en relaties van AHAM Vastgoed

**Concept en realisatie**

Editio

**Hoofdredactie**

Bob van der Burg

**Eindredactie**

Santi Wester

**Projectmanagement**

Santi Wester

**Coördinatie AHAM Vastgoed**

Annita Schuiten

**Redactie AHAM Vastgoed**

Chelly Blok

Michelle Oudhuis

Freek Tames

Lisa Duin

Ruby van Vugt

**Artdirection**

Hein van Putten

**Tekst**

Marlies Bonnike

Alies Pegtel

Astrid Theunissen

**Fotografie**

Kees Hummel

Jelle Draper

Jonne Lucia

Judith van Ijken

Christiane Wirth

Meindert Koelink

Martin Waalboer

**Vertaling**

Het Vertaalcollectief

**Drukwerk**

Wilco BV, Amersfoort

# 10 vragen aan architect Pelle Poiesz

**HP Architecten laat al 25 jaar zien dat dienstbare architectuur ook heel bijzonder kan zijn.**



## 1 Hoe is het allemaal begonnen?

PP: 'Ik heb zoals de meeste architecten gestudeerd aan de TU Delft. Daar ging je destijds naartoe om architect te worden. Nu kun je er ook andere richtingen gaan doen, zoals bouwmanagement, maar ik ging er echt heen om later architect te worden. Ik kan niet zeggen dat ik een roeping had toen ik aan de studie begon; ik kende iemand wiens broer in Delft studeerde en

dat leek me ook wel wat. Tijdens mijn studie organiseerde ik ook allerlei dingen, zoals het honderdjarig bestaan van de studievereniging, en dat ging me goed af. Zo ontdekte ik dat ik ook goed kan managen.'

## 2 En wat ben je na je afstuderen gaan doen?

PP: 'Ik ben in 1997 begonnen in Maleisië, bij het bureau van Ken Yeang, een internationaal bekende

architect, die in die tijd al bioclimatic skyscrapers ontwierp. Toen ik daar na een tijdje weg wilde, heb ik contact opgenomen met mijn afstudeermentor Cees Dam en gevraagd of ik bij hem aan de slag kon. Dat was dus mijn eerste baan hier in Nederland: op het bureau van Cees Dam. Wat mij in die tijd opviel, is dat het bij die bureaus ook vaak ging om onderwerpen die niet echt belangrijk zijn voor de eindgebruikers van de gebouwen. Dat viel mij tegen, en ik heb toen even getwijfeld of ik verder wilde buiten het architectenvak.



**‘Om een goed gebouw neer te zetten heb je echt de inbreng van een architect nodig.’**



Tentoonstellingsgebouw voor gotische kunst in Vlijmen



Het 'Hart van Katendrecht' vóór en na de renovatie door HP Architecten

# 3

## Dus dat wilde je anders doen?

PP: 'In diezelfde tijd, rond 1998, werd ik benaderd door Manou Huijbregts. Hij had een project voor zijn oom: een tentoonstellingsgebouw voor gotische kunst in de tuin achter diens huis in Vlijmen. Dat liep niet helemaal soepel, dus hij zocht iemand om het samen mee te doen. En zo is het begonnen. Het was onze eerste gezamenlijke opdracht naast ons reguliere werk. Vervolgens wonnen we met dat gebouw de Welstandsprijs Noord-Brabant, kwamen we in het Architectuur in Nederland Jaarboek, en verscheen er een groot artikel in de kunstbijlage van de Volkskrant. Dat was de vliegende start van ons bureau HP Architecten.'

# 4

## Wat deden jullie anders dan andere architecten?

PP: 'Het waren de hoogtijdagen van bureaus als OMA, van Rem Koolhaas. Ons werk was heel

anders: dienstbaar, en juist daarvoor kregen we veel publiciteit. Dat was wel heel bijzonder. Het liet ons zien dat je, door goed te luisteren naar de wensen van de opdrachtgever en gebruiker – zonder bang te zijn voor een stijl of beeld dat je nog niet eerder gemaakt hebt – werk kunt maken dat opvalt en gewaardeerd wordt.'

# 5

## Wat zijn volgens jou de belangrijkste kwaliteiten van een goede architect?

PP: 'Sterarchitecten zullen er altijd zijn, en dat is prima, maar ik denk dat deze tijd vooral bescheidenheid en integraleruimtedenkers nodig heeft. Je werkt samen met de hele bouwketen: in vertrouwen, met een maatschappelijk betrokken opdrachtgever en een bouwer. Dan kun je in een stad goede architectuur maken waaruit ook verbinding kan ontstaan. Een mooi voorbeeld is wat we samen met Ana Rocha voor AHAM hebben gerealiseerd op het Haarlemmerplein. Dat is een jong monument van architect Arthur Staal, die monumentale status maakt dat je zorgvuldig omgaat

met de oorspronkelijke opzet. Er was ruimte om het gebouw op te toppen, en we gingen met elkaar op zoek naar hoe het bestaande en het nieuwe elkaar kunnen versterken. Bij een monument als dit is het niet zozeer dat je dingen weghaalt, maar dat je juist iets toevoegt, waardoor het gebouw een extra dimensie krijgt en klaar is voor een nieuwe tijd.'

# 6

## Wat is het mooiste gebouw dat je kent?

PP: 'Dat is een lastige vraag, alsof je vraagt wie de mooiste mens is. Maar als ik er toch één moet noemen: de abdij Sint Benedictusberg in Vaals, van de hand van monnik Hans van der Laan. Het is een enorm knappe compositie van ruimtes met bijzondere verhoudingen en een prachtige lichtinval. Voor mij zijn dat dus de basisingrediënten van goede architectuur: mooie verhoudingen en het gebruik van daglicht. Het daglicht brengt ruimtes tot leven en begeleidt je door het gebouw. En het licht is nooit hetzelfde – dat is magisch.'



# 7

## Waarom moet een goed gebouw voldoen?

PP: 'We leven in een tijd waarin beknibbeld wordt op budgetten en ruimtelijkheid, en tegelijkertijd zijn er zowel hier in Amsterdam als in Rotterdam heel mooie en bijzondere gebouwen, qua ruimtelijkheid, lichtinval en materiaalgebruik, waar mensen graag naar kijken. Maar waar ik meer respect voor heb is als er met heel weinig mogelijkheden toch iets heel goeds wordt neergezet om in te wonen – gebouwen waar je fijn woont en je je burens ontmoet. Dat gun je elke stad en alle bewoners.'

# 8

## Op welk project ben jij zelf het meest trots?

PP: 'Dat is eigenlijk altijd het project waar je op dat moment mee bezig bent. Maar ik wil toch wel het Hart van Katendrecht noemen, waarmee we de Rotterdamse Architectuurprijs hebben gewonnen. Het gaat om een aantal straten waar we voor woningbouwcorporatie Woon-

stad de uitstraling van hun sociale woningbouw hebben verbeterd. In de jaren tachtig zijn deze woningen onder de vlag van "stadsvernieuwing" volgeplakt met balkons, witte trespabeplating, kunststof kozijnen en pijnlijk gele voordeuren. Wij hebben de woningen gerenoveerd in bewoende staat, waardoor de oude bewoners konden blijven wonen op hun geliefde plek, achter een gevel waarvoor ze zich niet meer hoeven te schamen, en voor dezelfde huur. "Het lijkt of ik straks ook in een koopwoning woon," was de ontroerende reactie van een van de bewoners tijdens een bewonersavond. Daar doe je het voor! Dat wij voor dit project deze prijs hebben gewonnen, vind ik echt heel bijzonder.'

# 9

## Wat is het ergste dat je op jouw terrein tegenkomt?

PP: 'Als ontwikkelaars en bestuurders van woningcorporaties – en wie ook maar de opdrachtgevers zijn – zomaar een woongebouw neerzetten zonder daarbij de inbreng van een architect te vragen. Die heb je namelijk echt nodig om een goed gebouw neer te zetten. Je ziet het resultaat op anonieme bedrijf-

sterreinen, maar daar wordt niet gewoond, dat is nogal een verschil. Als je woongebouwen op die manier neerzet, weet je nu al dat we daar in de toekomst heel veel spijt van krijgen, alleen maar omdat er snelle antwoorden worden gezocht, die dus volgens mij niet bestaan.'

# 10

## Hoe ziet HP Architecten er over vijf jaar uit?

PP: 'Als ik naar mijn eigen ontwikkeling kijk, heb ik me aan het begin van mijn carrière vooral bekwaamd in het ontwerpproces. Daarna deden we veel meer participerende projecten, waarbij de architect een minder prominente rol speelt, omdat je het echt samen met anderen doet. Inmiddels gaan we ook steeds meer in grotere projecten meedraaien, vooral in de woningbouw. Over vijf jaar zou ik ons graag nog meer zien werken aan gebiedsontwikkeling en stedenbouw. Goede stedenbouw met verstand van architectuur kan echt iets waardevols neerzetten, en dat is ook mijn persoonlijke interesse en ambitie.'

HP Architecten  
<https://www.hparchitecten.nl/>

# ‘AHAM wil de stad mooier maken, daar helpen wij graag aan mee

## De Wit Vastgoedonderhoud Amsterdam doet precies wat de naam belooft: een vader en drie zonen zorgen voor het onderhoud van vastgoed in en rond Amsterdam, onder andere voor opdrachtgever AHAM.

Het bedrijf bestaat uit Gerard en zijn drie zonen, waarbij aangetekend moet worden dat Gerard sinds dit jaar met pensioen is, maar toch betrokken blijft. Hij startte het bedrijf in 1980, waarna Maik, Jimmy en Charl ook in het vak terechtkwamen, min of meer vanzelfsprekend. Een keuze die ze overigens met liefde hebben gemaakt.

Het werkterrein van de firma omvat herstelwerkzaamheden, renovatie en vastgoedonderhoud, vooral in opdracht van VvE-beheerders en vastgoedbedrijven zoals AHAM. Maik: ‘We doen vooral veel herstelwerk van waterschade na lekkages. Amsterdam heeft hier veel

*‘Wij wonen en werken hier, waardoor wij snel bereikbaar en inzetbaar zijn.’*

mee te maken vanwege de oude panden die daardoor ook veel onderhoud nodig hebben. Wij zorgen ervoor dat al het pleister- en schilderwerk weer netjes wordt gemaakt.’ Charl: ‘We werken aan kleine en grote projecten en kunnen heel snel schakelen met ons team. We hebben voortdurend contact met de opdrachtgever en bewoners om schades zo snel mogelijk te repareren. Omdat het voornamelijk bestaande panden betreft, hoeven we geen rekening te houden met ingewikkelde bouwplanningen.’ Maik: ‘We zijn daardoor in feite direct oproepbaar en dus

heel flexibel, en dat is prettig voor opdrachtgevers. Veel bedrijven zien door alle nieuwe regelgevingen af van werken in de stad, maar wij wonen en werken hier, waardoor wij snel bereikbaar en inzetbaar zijn. Dat is onze kracht.’

### Herstelwerkzaamheden

Charl: ‘Naast familieleden werkt ons bedrijf ook met onderaannemers die ons assisteren bij het onderhoud van de verschillende projecten. Vaak gaat het om herstelwerkzaamheden wanneer er een wisseling van huurders is, en de woning niet netjes is achtergelaten. Dan komen wij om alles te herstellen zodat de woning weer snel beschikbaar is voor een nieuwe huurder.’

Maik: ‘De ene huurder laat de woning netjes achter en de andere wat minder, waardoor wij meer werk hebben om alles weer in de oude staat terug te brengen. Onze opdrachtgevers staan voor kwaliteit en die leveren wij dus.’

Charl: ‘Over een halfjaar krijgt de firma een nieuw bedrijfspand in Amsterdam Westpoort. Dan hebben we ook onze opslag direct binnen handbereik.’

Er is geen strikte taakverdeling tussen de broers, maar ze hebben wel ieder hun eigen contacten. Charl is het aanspreekpunt voor AHAM. ‘We werken nu vijf jaar voor hen en zijn erg blij met AHAM als opdrachtgever. Zo komen we vaak in heel bijzondere panden, omdat AHAM veel mooi onroerend goed in bezit heeft. Dat maakt het extra leuk voor ons. Je ziet dat zij echt bezig zijn om de stad mooier te maken. Maik: ‘En daar helpen wij natuurlijk graag aan mee.’

**De Wit Vastgoedonderhoud Amsterdam**  
<https://dewitvastgoedonderhoudamsterdam.nl/>

Vader De Wit  
en zijn  
drie zonen



# Amstelwood in Amstelveen

**In Amstelveen wordt een heel bijzonder woonproject gerealiseerd: Amstelwood, de eerste houten woontoren in Nederland. Het gebouw telt 16 verdiepingen en 131 woningen, waarvan 59 door AHAM zullen worden verhuurd. De ontwikkeling is in handen van Being.**



*‘Allerlei eisen, op het gebied van energie bijvoorbeeld, werden vooral als een blok aan het been ervaren.’*

Bas van Dam, managing partner van Being legt uit: ‘Wij ontwikkelen vastgoed – woningen, kantoren, en in mindere mate hotels – en dat doen wij op een zo hoog mogelijk niveau. Dat wil zeggen dat we proberen zo veel mogelijk positieve impact te creëren: door zeer duurzame gebouwen neer te zetten die een aanwinst zijn voor de gebruikers en de omgeving. Dat doen we door heel Nederland. Mijn compagnon Dirk Dekker en ik zijn in 2010 begonnen met Being Home, een modulair woningbouwconcept voor particulieren. We kwamen erachter dat consumenten niet zitten te wachten op een woning waarin alles gestandaardiseerd is, daar hebben we er dus nul van verkocht. Maar we hebben er wel heel veel aandacht door gekregen. Een paar jaar later zijn we overgestapt naar projectontwikkeling. Dat was na de crisis die in 2008 toesloeg, en eigenlijk dus precies op het goede moment. Het begon met een opdracht voor de ontwikkeling van een leegstaand kantoorgebouw in Eindhoven, en met de vraag of wij daar niet iets moois voor konden bedenken. Deze opdracht werd voor ons echt een eyeopener: we konden

**Tim van Schijndel (links) en Bas van Dam**

hier, voor één opdrachtgever met hogere budgetten, ook veel meer impact maken. Er zijn zoveel slechte en lelijke gebouwen en nu kregen wij dus de kans om met dit European Business Center iets duurzaam en moois neer te zetten. Vergeet niet dat de bouwsector verantwoordelijk is voor een heel groot deel van de wereldwijde CO<sub>2</sub>-uitstoot, dus als je duurzaam bouwt, kun je heel veel impact hebben. Vanuit wat we daar toen hebben neergezet, zijn we verder gaan werken.’

### Verduurzamen en verbeteren

AHAM-directeur Tim van Schijndel vult aan: ‘Jullie zijn al heel vroeg ingestapt in de trend die nu veel algemener is geworden, namelijk het verduurzamen en verbeteren van de kwaliteit van gebouwen en woningen. Als je wat verder terugkijkt zie je in het begin van deze eeuw de internetbubbel, met een geweldig draaiende economie waarin heel veel mogelijk was. Toen kwam in 2008 die enorme crisis waarin letterlijk alles stilviel waardoor niet alleen het vastgoed in waarde daalde, maar ook de wil om in vastgoed te investeren wegviel. En zaken als klimaatverandering waren toen niet zo actueel als nu. Allerlei eisen, op het gebied van energie bijvoorbeeld, werden vooral als een blok aan het been ervaren, en Being is al vroeg begonnen daar anders over te denken.’



*‘Het gaat hier naast je directe werkveld ook om wat je verder doet voor de samenleving.’*

Bas: ‘Vroeger werd gezegd: duurzaam is duurder, maar dat ligt er maar helemaal aan hoe je ernaar kijkt. Op de korte termijn is dat misschien vaak wel het geval, maar als je dat over een langere termijn bekijkt, verdient het zichzelf terug, bijvoorbeeld in lagere energiekosten. Tim: ‘En voor de investering in architectuur geldt in feite hetzelfde: als je mooie gebouwen en woningen maakt, vinden mensen het fijn om daarin te werken en te wonen, en dat is over vijftig jaar nog steeds zo. Dat is voor ons als belegger juist een vorm van duurzaamheid.’ Bas: ‘Een omgeving met mooie gebouwen is prettig om in te verkeren. Dat past misschien niet direct in een businesscase, maar het is wel heel veel waard en daarmee belangrijk.’

### Gemeenschappelijke ruimtes

In 2014 kwamen de mannen van Being een

opdrachtgever tegen die een kantoor wilde op de Zuidas. Het werd een kantoorgebouw met de kenmerken van een woning, dus met veel gemeenschappelijke ruimtes. Dit gebouw, ‘Handel Amsterdam’, werd in 2015 opgeleverd. Vervolgens kreeg Being van de gemeente Amsterdam de kans om op een plot naast dit gebouw een project te ontwikkelen. ‘Dat is ons gelukt en daarmee hadden we ons eerste project waarin we ook economisch participeerden. Dat was een flinke stap voor ons.’ De grote sprong voorwaarts kwam met het grote NHOW Amsterdam RAI Hotel, ontworpen door OMA, het bureau van Rem Koolhaas. Bas: ‘We deden dat samen met COD, een andere ontwikkelaar, omdat wijzelf nog veel te klein waren. Het was een extreem ingewikkeld en ook extreem zichtbaar project, langs de Zuidas, op een relatief kleine plot. Het mooie is dat het precies zo is geworden als wij

## *‘Wij willen de allerbeste plattegrond voor de vierkante meters die je kunt krijgen.’*

het hadden gepresenteerd. Daar waren we natuurlijk heel trots op: dat wij als klein bedrijf dat mede hadden neergezet.’

Being heeft een B Corp-certificering, dit betekent dat je werkt volgens de ‘people, planet, profit’-filosofie. Bedrijven als Tony’s Chocolonely, Rituals en Patagonia zijn bijvoorbeeld ook gecertificeerd. Bas: ‘Het gaat hier naast je directe werkveld ook om wat je verder doet voor de samenleving.’

Being heeft op dit moment een veelheid aan projecten in voorbereiding, waaronder dus Amstelwood in Amstelveen. ‘We ontwikkelen dit samen met Innova, die de locatie heeft gevonden. Dan ga je allereerst met de gemeente praten, vervolgens ga je plannen maken, die moeten allemaal getoetst worden en dan weet je op een gegeven moment wat je daar neer kunt gaan zetten. Dan bepaal je ook het aantal koop- en huurwoningen. Vervolgens ga je op zoek naar partijen die deze huurwoningen en commerciële ruimten willen hebben. We zijn in dit geval min of meer toevallig met AHAM in contact gekomen, omdat zij panden bezitten naast deze locatie in Amstelveen, en wij met alle bureaus in gesprekken gingen. AHAM zei direct dat ze geen bezwaar zouden maken, dat was dus al heel prettig, en hun volgende stap was: misschien willen wij die huurwoningen wel kopen.’

### Locatie

Het gaat in totaal om 131 woningen, waarvan 55 procent koop en 45 procent huur. Die verdeling is een voorschrift van de gemeente Amstelveen, die overigens ook eisen stelt aan de prijzen die straks gevraagd worden, zowel aan huurders als aan kopers van appartementen.

Tim: ‘AHAM koopt de 59 huurwoningen en de commerciële ruimte onder in het gebouw.’

Bas: ‘De locatie is natuurlijk geweldig. Amstelveen is een zeer geliefde plek om te wonen en in Amstelwood zit je vlak bij het openbaar vervoer en de snelweg, en je bent dus ook zo in Amsterdam en op Schiphol.’

Tim: ‘In Nederland is het bouwen van een dergelijke houten gebouw nog geen bewezen technologie, in andere landen wel. Er moet nu bijvoorbeeld ook – eis van de brandweer – een sprinklerinstallatie in, terwijl bewezen is dat een houten constructie uit oogpunt van brandveiligheid beter is dan steen en beton.’

Wanneer Amstelwood opgeleverd zal worden hangt natuurlijk af van wanneer de bouw kan starten. Bas van Dam verwacht dat de bouw in elk geval dit jaar nog begint. ‘En we rekenen op ruim twee jaar bouwtijd, dus oplevering in 2028.’

De appartementen die AHAM er straks gaat verhuren zijn allemaal zogenaamde midden-huurwoningen, met een gemiddelde oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> en huren tussen 900 en 1100 euro.

Tim: ‘De samenwerking met Being is daarom ook zo bijzonder, omdat wij op basis van onze ervaring als grote verhuurder vrij uitgesproken ideeën hebben over indeling en uitvoering van de woningen. Simpel gezegd: wij willen de allerbeste plattegrond voor de vierkante meters die je kunt krijgen. Wij zeggen ook altijd dat onze woningen tien tot twintig procent groter zijn dan andere woningen met hetzelfde oppervlak. Elke woning heeft hier straks een eigen buitenruimte waar je met vier man kunt zitten. Ik denk dat de bewoners met trots gaan zeggen: ik woon in Amstelwood.’

En wat ik nog wil benadrukken: Being heeft het mogelijk gemaakt dat wij met de architecten, constructeurs, installatieadviseurs en onze technische mensen om de tafel hebben gezeten om onze wensen te bespreken. Dat is voor ons heel essentieel, maar die vorm van samenwerking is niet vanzelfsprekend voor alle projectontwikkelaars. En er moet zeker ook een woord van lof naar de bestuurders en ambtenaren van de gemeente Amstelveen. Die waren en zijn heel benaderbaar en hebben geweldig meegewerkt om dit project van de grond te krijgen.’

Het gebouw is ontworpen door Team V Architectuur, een gerenommeerd bureau dat ook Mediavaert, het houten kantoorgebouw voor DPG Media Group, heeft ontworpen – eveneens een project van Being. De groenvoorziening in en rond het gebouw wordt verzorgd door DS Landschapsarchitecten.

# De brand in de Groenendaalstraat



**Hoe kun je je als verhuurder en bewoner voorbereiden op een ramp, zoals een huis dat in brand vliegt? AHAM en de huurders van de Groenendaalstraat maakten het mee en delen met de NIVRE-experts van Crawford & Company en Troostwijk Expertises en met schadeherstelbedrijf BELFOR de lessen die ze hierdoor hebben geleerd.**

Op 20 september 2024 brak er brand uit op het dak van de Groenendaalstraat 7 en 9, waar op dat moment een aannemer bezig was met onderhoudswerkzaamheden. De brandweer leverde uitmuntend werk: het vuur was snel onder controle. Het leek een drama van beperkte omvang – er waren gelukkig geen doden of gewonden. Direct nadat de brandweer het sein 'brand meester' gaf, kwam de Stichting Salvage in actie. Deze unieke stichting, die alleen in Nederland bestaat en door alle verzekeraars samen is opgericht, stuurt direct hulpverleners en schade-experts om de eerste 24 uur noodhulp te bieden, zoals veiligheid en opvang voor de bewoners.

Vervolgens deed Salvage verslag aan een erkend schadeherstelbedrijf, in dit geval BELFOR, dat zorgde voor de eerste *damage control* in het pand. 'Zodra wij worden ingeseind, gaan we naar de locatie, beoordelen de situatie in overleg met Salvage en beginnen daarna met reddende werkzaamheden zoals het ruimen van het bluswater en het plaatsen van droogapparatuur. Vervolgens zorgen we dat de inboedels zo veel als mogelijk veilig worden gesteld,' legt Mitchel Put, regio-manager van BELFOR, uit. 'Daarnaast is het ook onze rol om rust te brengen voor de bewoners: we vertellen hen wat de situatie is, wat we zijn tegengekomen en welke stappen we nemen. Zo hebben wij direct contact opgenomen met de inboedelverzekeraars van de huurders – dat hoeven ze niet zelf te doen – en ook met de opstalverzekeraar van de verhuurder. Kortom: bij een brand proberen we direct schadebeperkend op te treden en de ergste ellende bij de huurders en



verhuurder weg te nemen,' vat Mitchel de werkzaamheden van BELFOR samen.

## Technische experts

Na de brand werd Crawford & Company ingeschakeld, een internationaal bedrijf dat zich onder meer gespecialiseerd heeft in claims en schades.

Aernout de Graaf, opstalexpert bij Crawford, deed de schadebeoordeling van de Groenendaalstraat. 'Mijn taak is de verzekeraar te voorzien van informatie, zoals de oorzaak van de brand en de raming van de schade-



## *‘De aannemer heeft geweldig werk geleverd.’*

en herstelkosten. Tijdens het onderzoek houd ik de verzekeraars op de hoogte en aan het einde stel ik de schade vast. Ik neem in zo'n proces de belangen van alle partijen mee, en geef een onafhankelijk advies. Als een verzekerde een contra-expert (iemand die namens een verzekerde optreedt, red.) wil inschakelen, stellen we daarvoor een akte op.'

In het geval van de Groenendaalstraat stelde de verhuurder AHAM Richard Witlox van Troostwijk aan als contra-expert. Richard handelde namens AHAM als getroffen partij en startte het herstelproces op in overleg met Freek Tames, projectleider bij AHAM, en Aernout de Graaf.

### Afvalzak

De brand aan de Groenendaalstraat was gecompliceerd. De oorzaak bleek een grote afvalzak die vlam had gevat, al bleef onduidelijk hoe dat precies kon gebeuren.

Direct na de brand nam Anna Jonker van AHAM contact op met de bewoners. 'Ik informeerde waar ze waren ondergebracht en of ze op korte termijn woonruimte nodig hadden. Sommigen zaten in een hotel, anderen logeerden bij familie of kennissen. Diezelfde week, nadat we meer wisten over de omvang en de complexiteit van de schade, hebben we een informatiemiddag georganiseerd voor de getroffen bewoners. Tijdens die bijeenkomst waren er uiteraard emoties.

Dat is ook niet zo gek: er is brand geweest en mensen zijn hun spullen kwijt – dat is traumatisch.' De schade bleek groter dan het er in eerste instantie uitzag. Aanvankelijk haalden bewoners opgelucht adem toen ze hun inboedel mochten bekijken, maar Crawford en Troostwijk concludeerden dat er roetwater in de plafonds en in het isolatiemateriaal tussen de muren was getrokken en dat vrijwel alles gestript moest worden. Daarnaast speelde er in de zaak ook een schuldvraag. Veel betrokken partijen lieten zich bijstaan door hun eigen experts.

Gaandeweg het proces ontstond er onder bewoners iets van wrok richting AHAM. Zij hadden het vermoeden dat de vertraging door de verhuurder werd veroorzaakt. 'Dat was natuurlijk niet waar, wij hadden geen belang bij vertraging. Ook wij wilden de huurders zo snel mogelijk weer terug in hun woningen,' legt AHAM-directeur Tim van Schijndel uit. 'Maar de huurders voelden dat anders, ook omdat wij hun hadden meegedeeld dat we de huurcontracten wilden ontbinden gezien de staat van het gebouw. Er is jurisprudentie dat je na zo'n verwoestende brand als verhuurder de huurovereenkomst mag ontbinden, omdat de woning is "vergaan" en het onduidelijk is of er herstel mogelijk is en hoe lang dat zal duren. Voor de huurders voelde dat alsof wij hen in de steek lieten.'

### Onderzoek

Het werd steeds duidelijker dat de herstelwerkzaamheden niet snel zouden beginnen. Verzekeraars schakelden een onafhankelijk onderzoeksbureau in, de aannemers en hun aansprakelijkheidsexperts deden

eigen onderzoek, en ook de experts van de inboedelverzekeraars wilden de schade beoordelen. Onder tussen liepen private rechercheurs rond, die wilden achterhalen of er een schuldige partij kon worden aangewezen. En waar Troostwijk en Crawford de schade in zijn totaliteit beoordeelden op volledig herstel, beoordeelden de aansprakelijkheidsexperts van de aannemers en onderaannemers de schade op basis van partieel herstel, wat tot stevige discussies leidde.

'Ons belang was om zo snel mogelijk te handelen,' vertelt Aernout de Graaf van Crawford. 'Maar onafhankelijk onderzoek kost nu eenmaal tijd. Je moet met alle experts overleggen, en het verzekeringswezen is stroperig. Het duurt lang voor je alle partijen hebt gehoord, en iedereen heeft andere belangen.' 'Los van de schuldvraag diende er snel duidelijkheid te komen over de herstelkosten,' vult Richard Witlox van Troostwijk aan. 'De aannemer bracht op het moment van de brand nieuwe isolatie en dakbedekking aan, maar er waren bij de brand ook andere gebouwdelen beschadigd die niet onder de CAR-polis (red: *Construction All Risk*) vielen. Er moest dan ook een juiste verdeling van de kosten richting CAR- en opstalpolis worden opgesteld. Voordat je hier duidelijkheid en overeenstemming over hebt, kan er niet worden gestart met herstel.'

Volgens Tim van Schijndel duurde dat voor AHAM te lang. 'Op een bepaald moment hebben wij op eigen risico een aannemer ingeschakeld voor het herstel van het dak, in afwachting van de uitspraak. We vonden dat we dit verplicht waren naar de huurders en de bureaus van de aangrenzende panden. Vervolgens moesten de zes appartementen helemaal vernieuwd worden. Hier hadden we in december al een offerte voor ontvangen, we kregen pas in maart toestemming om te starten. De aansprakelijkheidsexperts van de aannemers wilden de renovatie muurtje voor muurtje beoordelen. Eerst drogen en dan verder kijken. Dat is vanuit hun standpunt natuurlijk logisch – zij willen geen kosten maken –, maar het was geen constructieve oplossing.' Uiteindelijk kon op basis van het Crawford-rapport en eigen onderzoek geen schuldige aangewezen worden. Daarmee verviel de aansprakelijkheid van de aannemers. Vanaf dat moment kwam er vaart in de reno-

*‘Een aantal bewoners bleek niet of onvoldoende verzekerd. Dat is echt niet handig.’*



vatie, nadat er overeenstemming was bereikt met de CAR-expert van de aannemer. Inmiddels was het maart 2025.

### Woonalternatief

In de tussentijd had AHAM alle huurders een vergelijkbaar woonalternatief geboden tegen dezelfde huurprijs. 'Dat hoefden we wettelijk niet te doen – in principe heeft de verhuurder na zo'n brand geen verplichting naar de huurders –, maar dat hebben we uiteraard wel gedaan,' zegt Tim van Schijndel. 'Een aantal bewoners bleek niet of onvoldoende verzekerd. Dat is echt niet handig, want een inboedelverzekering dekt niet alleen voor de inboedel, maar ook voor alle kosten die je moet maken na een brand, zoals opslag van je inboedel of tijdelijk verblijf. Maar we waren blij dat we iedereen een tijdelijke huurwoning konden aanbieden.'

In maart 2025 gaf AHAM aan BELFOR de opdracht om het pand aannemersklaar te maken volgens de richtlijnen van Crawford en Troostwijk. 'We kregen precies door wat er moest gebeuren en hebben de muren gesloopt, alles gestript, goed gedroogd en gesaneerd, zodat daarna de aannemer kon starten met de opbouw,' aldus Mitchel Put van BELFOR. 'We hebben bewust voor deze procedure gekozen omdat tussen vloeren én wanden isolatiemateriaal zat, dat alle vervuiling opneemt. Als je dat niet allemaal weghaalt, houd je tot in lengte van dagen ontevreden huurders door schimmel en stank. Dus je wilt de renovatie volledig en correct uitvoeren,' aldus Aernout de Graaf en Richard Witlox.



Daarna heeft Freek Tames (AHAM) de bouwopdracht gegeven aan aannemer Seku Bouw uit Volendam. 'Seku heeft zich een slag in de rondte gewerkt om dit voor de bouwvak voor elkaar te krijgen. Er liepen op een bepaald moment twaalf mensen rond. Alles is nieuw: alle cv's, alle bedradingen en alle leidingen. De aannemer heeft geweldig werk geleverd. Ongelofelijk. In maart begonnen met de sloop en in juli waren de eerste huurcontracten getekend.'



## Stappenplan huurders bij brand of andere calamiteiten

- 1** Ga naar buiten, sluit de deur, alarmeer medebewoners en neem je huisdieren mee.
- 2** Bel 112 en geef door waar je bent.
- 3** Brandweer komt.
- 4** Stichting Salvage komt in actie (via brandweer) voor eerste 24 uur:
  - Opvang bewoners
  - Beveiligen pand
  - Advies vervolgstappen
  - Voor huurders én eigenaren. Gratis hulp, betaald door verzekeraars.
- 5** Calamiteitenbedrijf (zoals BELFOR) meldt zich en voert eerste reddende maatregelen uit:
  - Inspecteert de schade
  - Reinigt roet, rook en vocht
  - Houdt contact met huurders, verhuurders en verzekeraar
  - De kosten worden meestal geregeld via de opstalverzekering van de verhuurder.

[www.stichtingsalvage.nl](http://www.stichtingsalvage.nl)

[www.belfor.com/nl](http://www.belfor.com/nl)



### De inboedelverzekering

Als huurder ben je zelf verantwoordelijk voor al je spullen in huis. Ook de vloer die je hebt gelegd of het fornuis dat je zelf hebt laten plaatsen valt hieronder.

Een inboedelverzekering dekt schade door brand, water, storm of diefstal. Zonder verzekering draai je zelf op voor de kosten. Let bij het afsluiten op extra dekkingen, zoals:

- Extra verblijfskosten (bijvoorbeeld tijdelijk onderdak na schade)
- Verzekerd bedrag: is het genoeg om ál je spullen te vervangen?
- Controleer of spullen in de berging of op het balkon zijn meeverzekerd, evenals zelf aangeschafte vloeren, keukens etcetera

Vergelijk verzekeringen via:

[www.independer.nl](http://www.independer.nl)

[www.consumentenbond.nl](http://www.consumentenbond.nl)

Of vraag advies aan je verzekeringsadviseur of tussenpersoon.

**Tip: bewaar foto's van je spullen (en bonnetjes) in je telefoon of cloud. Dat helpt enorm bij schadeafhandeling!**

# Met alle deuren in huis

AHAM Vastgoed heeft ruim 2600 panden in Amsterdam en omgeving. Achter elke deur wonen of werken AHAM-huurders in een fijne woning, winkel of restaurant, en dragen ze allemaal bij aan een bruisende, vitale stad.



Singel 270



Huidenstraat 12



Keizersgracht 284



Haarlemmerdijk 158-160



Ferdinand Bolstraat 54



Ooststraanstraat 20



Gerard Doustraat 157



Waldeck Pymontlaan 18



Foeljestraat 2



Rooseveltoom 33



Roelof Harinstraat 11



Overtoom 21

Melkdistelstraat 94



Lindengrocht 158-H



Kamerlingh Onneslaan 1



Roemevischerstraat 24



Volterrusplein 20



# Boodschappen voor buitenlanders



**Kellys Expat Shopping in De Pijp is de zesde vestiging van een klein boodschappenimperium.**



Sommige dingen vallen vanzelf op hun plaats. Je twijfelt over een carrièrestap en precies op dat moment stelt je schoonvader voor om samen een Engelse delicatessenwinkel te beginnen, terwijl jij net hebt besloten je baan op te zeggen. Zo ging het ook bij Kelly Kelly. Na vijftien jaar bij KLM Cargo vond ze het tijd voor iets anders. Ze had inmiddels met haar Engelse man Jason Kelly twee kinderen, en na het over-

lijden van haar vader besloot ze zijn raad – ‘doe het eens wat rustiger aan’ – op te volgen. ‘Het leek een goede beslissing om even wat tijd voor mezelf en het gezin te nemen,’ vertelt Kelly. ‘Maar in datzelfde jaar kwam ook de bankencrisis. Mijn mans werk in de bouw viel stil en we zaten ineens met z’n tweeën op de bank met twee jonge kinderen. Het idee van mijn schoonvader – het delicatessenwinkelje – bleef in ons hoofd

rondspoken. En toen zijn we het gewoon gaan doen: Kellys Expat Shopping, een winkel met Britse en Amerikaanse lekkernijen. Alleen ben ik niet gestart met mijn schoonvader, maar samen met mijn man.’

## Amerikaanse merken

Het begon met een klein hoekwinkelje in Den Haag, maar is inmiddels uitgegroeid tot een kruideniersimperium met zes vestigingen – in Wasse-

naar, Den Haag, Rotterdam, Amsterdam (twee winkels) en Utrecht – plus een webshop. Hier vind je alle bekende Britse en Amerikaanse merken en producten. ‘Het is allemaal snel gegaan,’ zegt Kelly over de groei. ‘In 2020 kregen we de wind in de

zeilen door covid. Wij mochten open blijven en draaiden zoveel omzet dat we nieuwe vestigingen konden starten met eigen geld. Daarna zorgde de Brexit in 2023 ervoor dat we een eigen groothandel zijn gestart. Zo konden we groter inkopen en naast onze eigen winkels ook andere winkels voorzien van onze producten. Inmiddels zijn we niet alleen hét adres voor Engelse en Amerikaanse expats, maar weten ook jongeren ons te

vinden via TikTok. De Big Papa Pickle (een grote zoute augurk in een hersluitbare zak, red.) is daar een absolute hit. Wat de volgende stap wordt, weet ik nu nog niet. We kijken gewoon wat er op ons pad komt.’

**Kellys Expat Shopping**  
**Ferdinand Bolstraat 139**  
**Tel: 06-15180296**  
**Kinkerstraat 189-191**  
**Tel: 06-26065562**  
<https://www.kellys-expat-shopping.nl/>

*‘We zijn het gewoon gaan doen, een winkel met Britse en Amerikaanse lekkernijen.’*

# Een stukje Parijs in Bos en Lommer



**Alles in Farine Boulangerie & Café ademt Parijs. Van de menukaart tot en met de inrichting en de geur van stokbrood en croissants.**



De Fransman Thomas Vieux-Pernon, Nederlander Mark Verweij en Engelsman Mitchel Charles ontmoetten elkaar in Amsterdam, waar ze alle drie al woonden en werkten. Ze verruilden hun corporatebanen aan de Zuidas en besloten samen een Franse bakker te starten, omdat er – zeker in vergelijking met Frankrijk – zo weinig bakkers zijn in Amsterdam. Google Maps liet zien dat er in het up-and-coming Bos en Lommer geen bakkersbrood te krijgen was. En in 2023 stuitte Mark, de bakker van het drietal, op een pand aan de Bos en Lommerweg. 'Voor het pand liep de vergunningsaanvraag nog. Het stond leeg, het was er donker met allemaal kleine kamertjes, ooit zat

hier een zonnestudio. Maar zo'n zelfde pand stond ernaast, en dat zag er prachtig licht uit. De huurders tipten ons dat het pand verhuurd zou worden door AHAM. En zo was de huur al rond voordat het op de markt kwam,' aldus Mark. 'Deze plek had alles wat we zochten: de perfecte locatie en de goede afmetingen,' legt Thomas uit.

## Interieur

Gelukkig bleken Mark en Mitchel ook nog eens handig te zijn. Tijdens de verbouwing ontwierpen en timmerden zij het volledige interieur zelf. 'We hebben de koffiebar gebouwd en alles wat je hier ziet: de tafels, de houten bar, de bank in het raam,' vertelt Mitchel enthousiast. 'We



hadden de tijd om alles op maat te maken, met als resultaat een heel eigen Franse sfeer.' Onderling hebben de mannen de taken verdeeld: Thomas beheert de financiën, Mitchel is verantwoordelijk voor alles aan de voorkant en Mark is de Franse bakker. 'De bloem en boter komen uit Frankrijk, en de patisserie-technieken zijn Frans. Het



brood is Frans met een twist van mezelf. Zo pas ik klassieke technieken toe om de croissants en de stokbroden te maken. De bloem wordt bovendien koolstofnegatief geproduceerd, wat betekent dat de methode een positief effect heeft op de grond waarop het graan groeit. Daarnaast werk ik met kleine Nederlandse bloem-

**Linkerfoto: van links naar rechts: Mark Verweij, Mitchel Charles en Thomas Vieux-Pernon**



*‘De bloem komt uit Frankrijk en wordt koolstofnegatief geproduceerd.’*

merken voor ander brood, zoals zuurdesem. In principe gooien we niets weg: leftovers toosten we en gebruiken we in onze siropen, of stoppen we terug in onze taartjes voor extra smaak.’ Het doel is om van Farine een succesvolle onderneming te maken. De bakkerij groeit nu al sneller

dan ze hadden durven hopen. Ze willen geen Insta-hype worden, maar vooral een tweede huiskamer voor de buurt. Inmiddels is Farine gestart met hun B2B-verkoop en leveren ze brood aan restaurants en andere bedrijven. ‘Er is voldoende ruimte voor expansie,’ aldus

de broodheren. ‘Daarna is de ambitie zeker om verder uit te groeien.’ Houd de naam Farine in de gaten – misschien ligt het ambachtelijke brood straks ook bij jou in de buurt.

**Farine Boulangerie & Café**  
**Bos en Lommerweg 96**  
<https://bakery-farine.com/>

# ‘Ruben ging een oliebol eten bij mijn zus. Nu wonen we samen hier’

Maartje van Barneveld en Ruben den Hartog wonen sinds april in een nieuw appartement aan het Haarlemmerplein. ‘We knijpen in onze handjes dat we hier mogen wonen.’



Hun lichte appartement heeft karakteristieke driehoekige erkers, die ook van buiten het pand zo herkenbaar maken



Haarlemmerplein 2 is een monumentaal pand op de hoek van het Haarlemmerplein en de Haarlemmerdijk en is in de jaren zeventig gebouwd in opdracht van de AMRO Bank. De architect Arthur Staal is onder meer bekend van het gebouw voor de Koninklijke Shell in Amsterdam-Noord en het cultureel centrum De Brakke Grond. AHAM heeft het pand op het Haarlemmerplein omgebouwd tot een stijlvol wooncomplex met zeven appartementen. Bij binnenkomst valt meteen de lichtinval en de brede houten trap op die naar de

appartementen leidt. Halverwege de trap kun je door het glas helemaal naar boven kijken, tot aan het penthouse. Op de tweede verdieping woont sinds een paar maanden het stel Maartje van Barneveld en Ruben den Hartog. Hun lichte appartement heeft karakteristieke driehoekige erkers, van vloer tot plafond, die ook vanbuiten het pand zo herkenbaar maken. Maartje en Ruben kennen elkaar sinds de middelbare school, al liepen hun levens destijds langs elkaar heen. Na haar studie Bedrijfskunde



in Amsterdam trok Maartje tijdelijk in bij haar moeder in Cothen, die net was verhuisd naar een twee-onder-een-kapwoning naast het ouderlijk huis van Ruben.

‘We werden dus ineens burens,’ vertelt Maartje. ‘We vonden elkaar heel leuk en hebben een tijdje om elkaar heen gedraaid. Hoewel het toen geen serieuze relatie is geworden, kwamen we elkaar drie jaar later weer tegen, hier in Amsterdam, met oud en nieuw. Ruben en ik hebben allebei twee jongere zussen, en we zijn altijd wel met elkaar in contact

gebleven. Toen Ruben een oliebol ging eten bij mijn zus, zag ik hem en dacht: wat een leuke verrassing! Sindsdien zijn we samen, inmiddels zo’n 4,5 jaar.’

### Direct enthousiast

Ruben is net begonnen als fysiotherapeut bij een betaaldvoetbalclub en Maartje heeft nog een jaar tandheelkunde voor de boeg. Tot voor kort woonden ze apart – Maartje in The Student Experience op de Zuidas, Ruben met zijn beste vriend aan de Admiraal de Ruijterweg. ‘We



Het voormalige ABN AMRO bankfiliaal is een gemeentelijk monument



woonden allebei prima, maar op een gegeven moment wilden we wel wat samen,’ zegt Maartje. ‘Toen we dit gebouw zagen, waren we direct enthousiast, vooral vanwege de ligging. Ik kende deze buurt al goed, want ik werk bij een tandartspraktijk in de Jordaan. Er werden vier appartementen aangeboden en we hadden meteen een voorkeur voor dit appartement, mede door de bijzondere ramen. Dus we waren echt superblij toen we hoorden dat we onze eerste keuze ook echt kregen! In april dit jaar konden we erin. Vrijwel alle

bewoners kwamen rond dezelfde tijd en café De Willem, hiertegenover, nodigde ons uit voor Koningsdag. Zo leerden we in één keer veel burens kennen – toevallig veel mensen van onze leeftijd. Dat was meteen gezellig.’ Maartje houdt zich vooral bezig met de inrichting. ‘Zij is van het interieurdesign,’

*‘Dit appartement is voor ons op dit moment ideaal. Beter kan niet.’*



Naast een commerciële functie op de begane grond zouden er in de voormalige kantoren appartementen komen

AHAM wilde bovendien een optopping realiseren

8



legt Ruben uit. 'Ze is kritisch; er komen hier niet zomaar meubels binnen. Gelukkig vind ik wat zij uitzoekt ook mooi.' Maartje wijst naar de eetkamerstoelen ontworpen door Giandomenico Belotti. 'Voor zover mijn budget het toelaat, zoek ik graag naar vintage items met een verhaal, of designstukken voor een

leuk prijsje. Ik hou van mid-century, chroom en hout. We zoeken nog een mooie hoekbank. En op de muur langs het raam zie ik een houten wandpaneel uit de jaren zeventig voor me – dat geeft warmte aan het verder strakke interieur. Onze racefietsen staan nu nog tegen de slaapkamerwand, maar die gaan we straks netjes ophangen. De gordijnen hangen net: drie lagen – een dun doorschijnend gordijn tegen inkijk, een iets dikker gordijn voor 's avonds en een verduisteringsgordijn voor de nacht. Alles in natuurlijke beigetinten, maar

wel in verschillende materialen.'

### De buurt

Ruben en Maartje zijn dol op hun buurt. 'De Haarlemmerdijk is echt een fijne straat, met van alles: cadeauwinkels, veel vintage kleding, interieurzaakjes, maar ook lekker eten, en delicatessen. Ideaal voor een dagje struinen,' zegt Maartje. 'Het Westerpark is onze achtertuin,' voegt Ruben toe. 'We kwamen er al vaak, maar nu hebben we het nog beter leren kennen.' 'En,' vertelt Maartje enthousiast verder, 'de Jordaan

ontdekken we nu steeds meer. Wat we ook fijn vinden, is dat het hier nog heel Amsterdams aanvoelt. Wij knijpen echt in onze handjes dat we hier mogen wonen. Laatst vroegen we aan elkaar: waar zou jij willen wonen als je alles kon kiezen? En toen zeiden we allebei: hier! Dit appartement is voor ons op dit moment ideaal.'

*'Maartje houdt zich vooral bezig met de inrichting. Zij is van het interieurdesign'*

*'Er wonen hier veel bewoners van onze leeftijd. Echt supergezellig.'*



# ‘Ik vind het heel mooi dat AHAM de goede zaak dient’

## Sander Siegersma is partner in KRK Makelaars, een van de grote makelaarskantoren in de regio. Het kantoor werkt al heel lang voor AHAM en daar is Sander trots op.

KRK Makelaars kent een lange geschiedenis. Het is door Ronald Kakes in 1874 opgericht als bouwbedrijf en later namen de kleinzoons Reinder en Cor het bedrijf van hun opa over in 1922. Ze richtten zich op de bouw, taxatie en makelaardij. Na een afsplitsing in 1956 en een fusie in 1999 met Kuijs Makelaardij ging het bedrijf sinds 2022 verder onder de naam KRK Makelaars.

Sander Siegersma, bouwkundig ingenieur met een bedrijfskundige specialisatie, begon er in 1994 als assistent-makelaar en werd vier jaar later partner. Inmiddels runt hij samen met de vijf andere partners dit grote kantoor, dat vijf vestigingen in Noord-Holland heeft en tachtig personeelsleden telt.

### Grote speler

Het bedrijf kent zes businessunits: woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, taxaties, hypotheek, verzekeringen en vastgoedmanagement, en is dus een grote speler

in de makelaarswereld. ‘Klopt,’ zegt Sander, ‘voor Nederlandse begrippen zijn we een groot en oud kantoor, maar tegelijkertijd zijn we een energiek en hands-on bedrijf met veel jonge, ambitieuze mensen.’ Zelf richt hij zich op het domein ‘wonen’ en dan met name voor zakelijke opdrachtgevers, zoals aannemers, projectontwikkelaars en woningcorporaties. ‘Wat wij zakelijk wonen noemen, is verhuur en verkoop van nieuwbouwprojecten, uitponden, dat soort zaken, altijd met een zakelijke opdrachtgever aan tafel.

### Analyse

Voor AHAM hebben we weleens een pand op een veiling gekocht, dan zit ik dus namens hen in de zaal. Vooraf maak ik een analyse van het betreffende pand en geef ik een waardering. Ik heb ook wel geholpen bij aankoop van bepaalde panden in de stad, waarbij ik advies geef en onderhandelingen voer. Onze taxatieafdeling heeft zelfs

drie jaar lang het volledige bezit van AHAM getaxeerd voor de jaarrekening. Daarnaast leveren we regelmatig prijsdata voor analyses van vastgoedportefeuilles, zowel voor particuliere als commerciële huurders, zoals winkelpanden en restaurants. Wanneer AHAM een project ontwikkelt, hebben ze soms een taxatierapport nodig voor interne besluitvorming rondom huurwaardes en puntentellingen. Zo taxeerden we recent complexen zoals de voormalige telefooncentrale aan de Middenweg en het voormalige ABN-AMRO-kantoor aan het Haarlemmerplein. Verder helpen we bij de verkoop van panden die niet meer in hun portfolio passen en verzorgen we de uitpanding van gesplitste appartementen.’

### Onvoorspelbaarheid

De vastgoedmarkt in Amsterdam en omstreken noemt Sander Siegersma ‘grillig’. ‘Er is niet één

*‘AHAM is een kritische en veeleisende opdrachtgever, maar dat sluit goed aan bij onze eigen hang naar hoge kwaliteit.’*



markt, maar verschillende deelmarkten binnen de stad, en die kennen een zekere mate van onvoorspelbaarheid. De vraag naar woningen is hier onverminderd hoog. Amsterdam is een magneet, het trekt mensen uit de regio aan, maar ook uit andere landen, met name omdat er hier een aantal grote werkgevers zitten. De stad is een soort Gallisch dorpje in Nederland.’ Toch merkt hij dat er de laatste tijd minder kijkers per woning zijn en dat biedingen minder extreem uitvallen. Ook de internationale politieke situatie beïnvloedt het consumentenvertrouwen, dat zichtbaar afneemt. Over AHAM als opdrachtgever zegt Sander: ‘Ik vind dat ze heel zorgvuldig werken, ze zijn integer. En ik vind het heel mooi dat ze met werk van de Sint Antonius Stichting de goede zaak dienen, waar ze ook heel prudent mee omgaan. AHAM is een loyale opdrachtgever: als je het goed doet, blijven ze bij je. Ze zijn kritisch en veeleisend, wat goed aansluit bij onze eigen hang naar hoge kwaliteit. Zo houden we elkaars zaag scherp en dit versterkt onze samenwerking. En het doet me veel deugd dat we al zo lang een zakelijke relatie hebben.’

KRK Makelaars  
<https://krk.nl/>



# Optoppen, inbreiden en uitbouwen

**AHAM Vastgoed zoekt steeds naar kansen om op bestaande plekken woningen toe te voegen. Die woningen moeten vanzelfsprekend voldoen aan hoge kwaliteitseisen. In de afgelopen tien jaar heeft AHAM zo ruim tweehonderd extra woningen gerealiseerd. AHAM-directeur Tim van Schijndel licht toe.**



'We hebben een aantal belangrijke lessen geleerd over optoppen. Deze projecten zijn kostbaar en tijdrovend, en vragen om veel creativiteit. Maar juist dat levert prachtige woningen op. De potentie is dus enorm, net als de positieve effecten. En dat geeft dus ook heel veel voldoening.

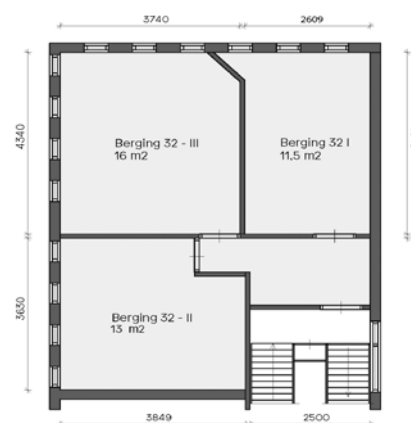
Als wij gaan optoppen, gaat het doorgaans om één extra woning per project. Die woning krijgt een uniek ontwerp en de uitvoering vindt plaats terwijl de onderliggende woningen gewoon in gebruik zijn. Dat brengt hoge eenmalige kosten met zich mee, onder meer doordat er extra voorzichtig gewerkt moet worden. Dit kost ook nog eens meer tijd, naast de tijd die nodig is om de vergunning te bemachtigen. En als het om erfpachtwoningen gaat, verlangt de gemeente dezelfde opbrengst als

bij nieuwbouw, terwijl de kosten van optoppen juist veel hoger liggen. Financieel zijn de projecten daardoor vaak uitdagend. Maar als het tóch lukt om een dergelijke project te voltooien, voegen we wel een prachtwoning toe op een gewilde plek.'

Over de rol van de overheid zegt Tim: 'De overheid moedigt optoppen aan. Maar de bestaande regelgeving werkt vaak juist tegen. Zeker in Amsterdam is het vaak onmogelijk om een buitenruimte toe te voegen, of in het geval van een bestaande historische gevel, de ramen te vergroten. Ook trappenhuisen nodigen niet altijd uit tot uitbreiding. De huurders werken uiteindelijk meestal wel mee als we bergingen moeten verplaatsen, maar dat kost tijd. Daarnaast moet elke nieuwe woning een eigen meterkast hebben, terwijl netwerk-

bedrijven lange wachttijden kennen.

Daarom zoeken we steeds creatieve oplossingen: we combineren trappenhuisen, voegen dakterrassen toe, maken patio's en daklichten, plaatsen mezzanines in woonkamers en ontwerpen puien die



Originele indeling vóór inbreiding



volledig open kunnen, zodat er ook zonder balkon een buitenbeleving ontstaat. Vrijwel elke optopping is uniek, en dat maakt de ontwerp-kosten hoog. Je zou kunnen zeggen: we pijnigen onze hersenen én onze portemonnee. Maar het resultaat is dat wij inmiddels tientallen woningen hebben opgeleverd – en nog zullen opleveren – die ons een grote glimlach bezorgen en onze huurders dagelijks een unieke woonbeleving geven.

## Bos en Lommer

'AHAM's grootste complex staat in Bos en Lommer en is een perfect voorbeeld van de mogelijkheden



Indeling na inbreiding: een compleet nieuwe woonruimte



*'De potentie is dus enorm, net als de positieve effecten.'*

om meer woningen toe te voegen. Hier bouwen we bergingen om tot woningen, breiden we appartementen uit en voegen we dakterrassen toe. Elk jaar maken we dit jarendertig-gebouw weer wat mooier en duurzamer, dankzij de kansen van optoppen en uitbouwen. Als ik alle pluspunten op een rijtje mag zetten:

De winkels op de begane grond worden met mooie aanbouwen aantrekkelijker voor ondernemers. Een optopping betekent ook een nieuw dak: een nieuwe duurzame buitenschil. In Bos en Lommer hebben we dankzij het optoppen soorten woningen toegevoegd die er niet waren. Dat die woningen op de vierde etage liggen, maakt de huurder niet uit: het traplopen loont, want je hebt een unieke woning met schitterend uitzicht. Waar de bestaande appartementen een balkon aan de binnentuin hebben, beschikken de optoppingen over dakterrassen waarvan je over heel Amsterdam uitkijkt. Ook van oude zolder-

bergingen maken we bijzondere woningen, met een kunstzinnig raampatroon dat relatief gesloten is en daarmee aan de binnenzijde een intieme sfeer schept. We compenseren de kleinere raamopeningen met grote daklichten, de woningen zijn daardoor licht én geborgen. Bedenk wel: geen optopping is hetzelfde. De extra woningen lijken in niets op de bestaande driehonderd, waardoor huurders juist meer keuze hebben. Wanneer het ons lukt om wat grotere appartementen toe te voegen, is dat een dubbele winst: die bieden ruimte aan grotere gezinnen, en vergroten zo de diversiteit van huishoudens. Al het denkwerk, de tijd, kosten, obstakels en procedures nemen we op de koop toe. Door die instelling zijn wij inmiddels specialist, met ruim tweehonderd extra woningen in Amsterdam. De komende jaren verwachten we er nog minstens honderd woningen te realiseren. Woningen die tijdens de creatie voor wat hoofdbreken zorgen, maar uiteindelijk gelukkige huurders een thuis bieden op de mooiste plekken van de stad.'

# Stijlvol eten tussen staal

## Sinds acht maanden is Roest aan de Jacob Bontiusplaats in Amsterdam-Oost weer open.

De rauwe industriële sfeer van het pand is behouden. Maar waar Roest vroeger een vrijplaats was voor vrije geesten, is het nu een plek waar je de hele dag terecht kunt – informeel, kwalitatief en voor iedereen.

De mannen achter Roest zijn bekend van De Kopstootbar aan de Marnixstraat vlak bij het Leidseplein, en van De Willem bij het Haarlemmerplein. En anders wellicht van Jajem, hun eigen gedestilleerde Hollandse jenever. Chef Jef van den Hout heeft een indrukwekkend cv en kookte voor onder meer Restaurant Bordeaux, Le Restaurant van Jan de Wit en

Taiko. Bij De Willem combineert hij de Franse keuken met Aziatische elementen, maar bij Roest is de basis de Franse bistro. 'De kaart gaat zich nog uitkristalliseren aan de hand van de wensen van bezoekers. We zijn nu gestart met een kleine kaart van hoge kwaliteit, en breiden die gaandeweg verder uit. Uiteindelijk kunnen mensen hier terecht voor ontbijt, lunch en diner.'

### Energiegebouw

Roest is gevestigd in een voormalig energiegebouw dat ooit gas leverde aan de fabriekshallen van Werkspoor. Het pand is 800 m<sup>2</sup> groot en telt maar liefst 300 zitplaatsen.

Het gebouw oogt rauw en grof, maar door de indeling in verschillende ruimtes is de sfeer warm en intiem. Ertegenover staat de oorspronkelijke fabriek waar binnenkort de museumdeuren van Studio Drift opengaan. Vanaf dat moment kun je ook per boot vanaf het Centraal Station naar Oosterbrug varen. Buiten heeft Roest een enorm terras aan de waterkant waar je de hele dag in de zon kunt zitten en uitkijken over de oorspronkelijke VOC-scheepswerf. Op warme dagen kun je zelfs een duik nemen in de Wittenburgervaart.

**Roest**  
**Jacob Bontiusplaats 1**  
**Tel: 020-3086484**  
**roest-amsterdam.nl**



*'Uiteindelijk kunnen mensen hier terecht voor ontbijt, lunch en diner.'*



# Het helpen van de allerarmsten

**Het helpen van de allerarmsten in de wereld staat helaas onder druk.**

**Bij SAS-P geloven we dat sociale problemen op te lossen zijn. Overal ter wereld staan gedreven mensen op die met goede ideeën en doorzettingsvermogen blijvende impact realiseren. SAS-P geeft sociale ondernemers het duwtje in de rug dat nodig is om hun oplossingen naar een groter plan te tillen. De initiatieven waaraan SAS-P doneert, zijn bewezen effectief en schaalbaar en hebben al miljoenen levens blijvend verbeterd.**

In dit magazine maken we u graag deelgenoot van drie inspirerende initiatieven die mede dankzij de huurbijdrage van onze AHAM-huurders kunnen groeien. **Dorien Beurskens** geeft met Young Africa in zes Afrikaanse landen beroepsonderwijs, vakmanschap en zelfvertrouwen aan kansarme

jongeren – een investering die binnen 5 jaar 6x wordt terugverdiend. **Rikin Gandhi** helpt met Digital Green arme boeren in Ethiopië aan goede winst dankzij slimme AI-technologie en **Hastings Nhlane** en **Madalitso Chipekwe** helpen met ACADES arme jonge boeren in Malawi met start-upleningen en winstgevende en duurzame landbouwtechnieken.

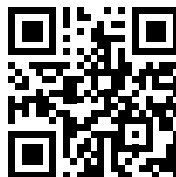


Bij SAS-P geloven we in de visie en daadkracht van sociale ondernemers zoals zij. Met onze steun krijgen hun oplossingen de ruimte om verder te groeien, en zo heel veel mensen een eerlijke kans te geven op een waardig bestaan.

Met warme groet,

Suzanne van der Velden  
General Manager Filantropie  
SAS-P.nl

Meer weten over SAS-P?



# Leren door Young Africa

**De bevlogen Dorien Beurskens en haar man Raj Joseph startten 27 jaar geleden Young Africa. De organisatie biedt beroepsonderwijs, ondernemerschaps- en vaardigheidstrainingen aan jongeren in zes Afrikaanse landen. Het is een van de grotere private Nederlandse ngo's die inmiddels 350.000 jongeren heeft bereikt.**

's Ochtends vroeg achter haar computerscherm op het hoofdkantoor van Young Africa in Zimbabwe maakt ze een levendige indruk. Dorien Beurskens (58) is niet anders gewend dan dat zij via Zoomverbindingen in contact staat met haar internationale collega's. Als sociaal entrepreneur staat ze aan het hoofd van een team van 300 professionals, verspreid over zes landen. In Zimbabwe, Angola, Mozambique,

Namibië, Zambia en Nigeria biedt Young Africa beroepsopleidingen aan in opleidingscentra via een franchiseformule. Alle scholingscentra zijn zelfstandige organisaties. De vakleraren die er lesgeven huren als zzp'ers een leslokaal en krijgen een kleine vergoeding van hun leerlingen. Alleen de managers rapporteren aan Dorien. Zestig procent van de Afrikanen is jonger dan 25 jaar. Er bevindt zich op het Afrikaanse continent

een reusachtig arbeidspotentieel, maar dat blijft grotendeels onbenut door het gebrek aan scholing van de straatarme bevolking. Dorien en haar echtgenoot besloten daar iets aan te doen. Met 1500 euro startkapitaal en enorme drive startten ze in 1998 in Zimbabwe hun eerste scholings- en trainingscentrum, vergelijkbaar met een ROC. Jongens en meiden kunnen er terecht voor allerlei praktijkopleidingen. In een halfjaar tijd worden ze opgeleid tot onder andere automonteur, styliste of horecamedewerker. Daarnaast krijgen ze les in maatschappijleer, digital skills, seksuele voorlichting en boekhouden. Psychische begeleiding en coaching is er desgewenst. 'Niemand haakt af,' zegt Dorien. 'Leerlingen zijn over het algemeen heel gemotiveerd

*'Leerlingen zijn heel gemotiveerd en ontzettend blij dat ze een doel hebben in het leven.'*

## Young Africa

**Waar?** Zimbabwe, Mozambique, Zambia, Namibië, Angola en Nigeria.

**Wat?** Young Africa geeft kansarme jongeren beroepsopleidingen en trainingen. Ze leren een vak, werk vinden, een eigen bedrijf starten en een zelfstandig leven opbouwen.

**Waarom?** In deze landen in Afrika is de jeugdwerkloosheid extreem hoog.

**Resultaten?** In de afgelopen 25 jaar bereikte Young Africa 350.000 jongeren.

Van de 70.000 jongeren die een volledige beroepsopleiding volgden, verdient 70% nu zelf een goed inkomen. Daarbij voelt 98% zich gezonder, zekerder en beter voorbereid op het leven. In 2024 werden 26.000 jongeren ondersteund – en dat aantal blijft groeien.

De kosten per student bedragen gemiddeld €725. Elke geïnvesteerde euro levert binnen vijf jaar 6x zo veel op aan inkomen.

en ontzettend blij dat ze een doel hebben in het leven. En wij zijn blij dat we hun de tools kunnen bieden om zich te redden.'

## Don Bosco

Hoezeer het toeval een levensloop kan bepalen, blijkt uit het verhaal van Dorien. Zij studeerde klassieke talen en gaf vervolgens les op een middelbare school. 'Maar dat bevredigde me niet echt.' In 1995 ging zij een paar weken naar Kenia om als vrijwilliger mee te draaien in een educatief project met straatkinderen van de katholieke organisatie Don Bosco. Zij komt uit een sociaal bevlogen nest, en was al jong bekend met deze organisatie. In Kenia werd ze gegrepen door sociaal werk. 'Ik wist: hier ben ik voor geboren. Het is prachtig om écht iets voor een ander mens te kunnen betekenen.' Intussen was ze haar hart verloren aan de twintig jaar oudere Indiase priester Raj Joseph, de directeur van het Keniase opleidingscentrum van Don Bosco. Hun ontmoeting zette hun beider levens op z'n kop; zij besloot in Afrika te gaan wonen, hij trad uit als priester.

Samen wilden ze het jongerenwerk voortzetten in de Sub-Sahara-

ra-Afrika. 'Raj had acht jaar ervaring in Kenia met educatief missiewerk en bezat een schat aan ervaring. Hij is de architect van ons businessmodel en bedacht hoe onze scholen eruit moeten zien.' Het werd hun missie om jongeren vaardigheden bij te brengen zodat ze in hun eigen levensonderhoud kunnen voorzien. In Zimbabwe waren ze meteen geïnteresseerd. 'Er waren in het land wel middelbare scholen, maar toen nog geen beroepsopleidingen,' vertelt Dorien. 'Juist als jongeren de stap zetten naar zelfstandigheid, kunnen ze ondersteuning gebruiken.' Om fondsen te werven, richtten ze een Nederlandse stichting op. 'Toevallig was mijn vader net met vervroegd pensioen. Hij wilde voorzitter worden. Twee vriendinnen van me stapten ook in het bestuur. Jarenlang hebben zij in Nederland Young Africa gedragen.' Lachend: 'Een scheiding tussen mijn werk- en privéleven ken ik helemaal niet.'

## Opleidingscentrum

Dorien ging Nederlandse sponsors zoeken en ontmoette de eigenaar van het IT-bedrijf Ruac, die in hun project geloofde. 'Hij was bereid mij op de loonlijst te zetten voor een minimumsalaris

van 1200 gulden waarvan Raj en ik konden leven.' Haar oude middelbare school in Apeldoorn organiseerde in 2003 een grote actie. 'Dat was nog zo'n belangrijk schakelmoment; met dat geld konden we echt gaan bouwen.' Dorien en Raj waren inmiddels neergestreken in Chitungwiza, het grootste township van Zimbabwe met een miljoen inwoners. In leegstaande gebouwen van een katholieke kerk konden ze hun opleidingscentrum vestigen. Ze richtten ook een paar hostels in voor meiden die uit kindertehuizen kwamen en bij hen een vak leerden. Zelf woonden ze gewoon tussen de bevolking in het township. Nadat ze een tweede scholingscentrum hadden opgezet, besloten ze in 2006 te verhuizen naar Mozambique. Daar bouwden ze een nieuw trainingscentrum en in de bush een landbouwopleidingscentrum. 'Zodra een project loopt, dragen we het over aan lokale mensen,' vertelt Dorien. 'Het modelcentrum kunnen anderen kopiëren. We zitten in verschillende Afrikaanse landen om een zo groot mogelijke impact te hebben.'



Dorien Beurskens met twee studenten



(links) Jongeren tonen trots hun werkboeken



# Kennis voor boeren in Malawi

**ACADES is een collectief van 3.000 jonge boeren in Malawi. Dit collectief traint jonge landbouwers met kennis over lucratieve en duurzame landbouw, en leningen. Dankzij de oprichters van ACADES, Hastings Nhlane en Madalitso Chipekwe, hebben tienduizenden jongeren nu duurzame inkomsten en zijn ze financieel onafhankelijk.**

Een groepje van vijf landbouwstudenten aan de Lilongwe University of Agriculture and Natural Resources besloot in 2013, na hun afstuderen, samen een boerderij te starten. Zonder vooropgezet plan mondde hun bedrijf uit in ACADES Agribusiness Youth Development Association. Ze brengen jonge boeren, van wie 45 procent vrouw is, bijeen in kleine businessclubs, waar ze hen voorzien van kennis en

leningen. De investeringen betalen zich 5 keer terug. Een van de oprichters is Hastings Nhlane, die uit een boerenfamilie komt. Hij was de eerste van zijn familie die kon studeren en was aanvankelijk teleurgesteld dat hij werd geselecteerd voor de landbouwuniversiteit. 'Ik wilde veel liever techniek studeren. Mijn moeder is boerin en zij had mij altijd voorggehouden: "Als

je niet goed je best doet op school, dan word je boer." Boer zijn is wel het laatste dat jongeren in Malawi ambiëren, dat doe je alleen als er geen enkele andere optie is. Ik had nog nooit een boer ontmoet die een auto of mooi huis bezat. Er was niets wat me motiveerde om boer te worden. Mijn oom, een onderwijzer op de lagere school, was de enige man die ik kende met een auto. Dus ik wilde ook onderwijzer worden.' Na afronding van zijn studie keerde hij op zijn 21ste terug naar zijn ouders om zelf boer te worden. 'Maar die begrepen er natuurlijk helemaal niets van. Ze waren boos: hadden ze me daarom laten studeren?' Uiteindelijk verliet Hastings zijn dorp. Hij huurde met zijn oud-studiegenote Madalitso en drie anderen een stuk land, en ze gingen

uien en sojabonen verbouwen. Maar het probleem was dat ze na iedere oogst een tijdlang moesten wachten op een nieuwe. Ze konden hun klanten niet continu leveren. Daarom zochten ze contact met dertig boeren in hun omgeving om mee samen te werken. Hastings: 'Toen de eerste boer 250 dollar had verdiend, was dat groot nieuws. Dat was nog nooit

*ACADES is inmiddels key stakeholder op het gebied van landbouw in Malawi.*

eerder vertoond. Het ging als een lopend vuurtje en binnen een halfjaar hadden zich 170 boeren bij ons aangesloten, na een jaar waren het er 500. We analyseerden de problemen die deze kleine boeren

dwars zaten bij een succesvolle onderneming. Het ontbrak hen aan kennis en vaardigheden om de meest commerciële gewassen te verbouwen, en aan investeringsgeld om zaden te kopen.'

## ACADES

**Waar?** Malawi, waar veel jongeren op het platteland in armoede leven.

**Wat?** ACADES ondersteunt jongeren met landbouwadvies, bedrijfskundig advies, materialen en leningen.

**Waarom?** Jonge mensen in Malawi kampen met extreem hoge werkloosheid. 81% leeft onder de armoedegrens. Hoewel landbouw veel potentie heeft, ontbreekt het jongeren vaak aan de middelen, opleiding en financiering om er echt iets van te maken.

**Resultaten?** Sinds de start bereikte ACADES ruim 61.000 boeren en verbeterde de levens van 184.000 mensen. Binnen één jaar groeit het inkomen van boeren met 149% en stijgt de productie met 75%. Het gemiddelde gezinsinkomen gaat van ca. €300 naar €750 per jaar.

De kosten per persoon liggen op €68, en elke geïnvesteerde euro levert gemiddeld €5 op.

Het model kreeg landelijke erkenning, waaronder de Presidential Zikomo Award in Malawi, en werd door de FAO genoemd als schoolvoorbeeld voor jongerenwerkgelegenheid in Afrika.

## Jonge boeren

Ze besloten jonge boeren te helpen. In Malawi is 75 procent van de bevolking jonger dan 35 jaar. Via een hoge ambtenaar van het National Youth Council of Malawi kwamen ze in contact met een hulporganisatie die hun leerde hoe ze een organisatie moeten opzetten, een strategische planning maken en data beheren. Het waren leerzame maar moeilijke jaren; drie leden van hun groepje haakten af. Hastings en Madalitso bleven over. Madalitso: 'Iedereen verklaarde ons voor gek. Onze ouders vonden dat we onze talenten verspilden. We hadden weinig inkomsten en soms amper te eten.'

Het kantelpunt kwam toen een sponsor hun 40.000 dollar gaf. Ze gingen jonge boeren trainen en kleine leningen verstrekken. En toen ontvingen ze in 2019 een prestigieuze prijs, bracht de vicepresident van Malawi hen een bezoek en alle kritiek verstomde.

Inmiddels staan ze als managers aan het hoofd van een staf van zestig man. ACADES is inmiddels key stakeholder op het gebied van landbouw in Malawi. Ze adviseren de overheid en zitten in de nationale planningscommissie. Hun agrarische netwerkcollectief werd uitgelicht op een conferentie in Nairobi als meest succesvolle ontwikkelingsmodel voor jongerenwerkgelegenheid in rural Afrika.



Boeren controleren gewassen met een tablet



Training voor jonge boeren door een vrijwilliger



Boerin ontvangt granen voor landbouw

# Farmer.Chat helpt boeren in Azië en Afrika

**Rikin Gandhi is CEO en co-founder van Digital Green, een non-profit spin-off van Microsoft Research, gevestigd in New Delhi. Hij ontwikkelde de app Farmer.Chat, waarmee honderdduizenden kleine boeren landbouwproblemen diagnosticeerden en hun kennis met elkaar delen.**

**Jullie app Farmer.Chat maakt gebruik van artificial intelligence om kleine boeren in achtergebleven agrarische gebieden te assisteren. Kan je uitleggen hoe de app werkt?**

'Als een boer een probleem heeft, kan hij er met zijn telefoon een foto van maken en in zijn eigen lokale taal een vraag over stellen. Zo van: 'Oh, ik zie dat deze insecten in mijn gewas zitten, wat kan ik ertegen doen?' Het AI-systeem geeft moge-

lijke oplossingen en kan ook een video op zijn scherm vertonen, een van de duizenden video's uit onze kennisbank. Zo'n video kan best zijn gemaakt door een andere boer die last heeft gehad van hetzelfde insect en precies weet wat de beste remedie is.'

**Fantastisch! AI is niet alleen een bedreiging voor de werkende mens, maar kan dus ook een bruggenbouwer zijn.**

'In Ethiopië spreken ze, net als in India, veel verschillende talen. Via Google is het voor deze boeren heel moeilijk om een oplossing te vinden voor hun problemen, want hun Engels en leesvaardigheid is vaak beperkt. Door onze app op hun Android-telefoon te installeren, kunnen ze direct hun vragen stellen in hun eigen taal, en foto's maken van problemen op hun boerderij.'

**Is Farmer.Chat populair?**

'Momenteel gebruiken zo'n 250.000 boeren de app, een boer raadpleegt hem gemiddeld 18 keer per maand. We hebben met 2,5 miljoen boeren samengewerkt en meer dan 10.000 video's geproduceerd in 40 talen. We zijn inmiddels actief in vijf landen in Azië en Afrika. Het gaat om boeren met een

## Digital Green

**Waar?** India, Ethiopië, Kenia, Nigeria, Zimbabwe en Brazilië.

**Wat?** Digital Green geeft landbouwadvies aan boeren in armoede. Hun oplossing is Farmer.Chat: een gratis AI-gestuurd platform dat in lokale talen realtime landbouwadvies geeft via tekst, spraak en afbeeldingen.

**Waarom?** Zonder toegang tot kennis missen deze boeren de kans op een goede oogst, een stabiel inkomen en meer weerbaarheid tegen het veranderende klimaat.

**Resultaten?** Sinds de oprichting heeft Digital Green al 8,4 miljoen boeren geholpen, tegen slechts €0,012 per interactie. Op grote schaal kost een advies €0,04 – bijna 100 keer goedkoper dan traditioneel advies op locatie. En het werkt: 80% van de gebruikers zegt actie te ondernemen op basis van het advies. Met elke gedoneerde euro worden 25 landbouwadviezen op maat gegeven aan kleinschalige boeren.

bescheiden lapje grond, die meestal een mix van gewassen verbouwen. Soms hebben ze enkele stuks vee. Zij staan dagelijks voor veel uitdagingen, en de klimaatverandering maakt het nog lastiger.'

**De missie van Digital Green luidt: to co-create a world where farmers use technology and data to build prosperous communities. Hoe ben je ooit op het idee gekomen?**

'Het begon allemaal in 2006. Ik was 23 jaar, net afgestudeerd in

informatica en luchtvaarttechniek aan MIT, en had een vliegbrevet behaald. Als kind droomde ik er al van om astronaut te worden. Maar tijdens mijn sollicitatieprocedure bij NASA bleek dat ik een oogoperatie moest ondergaan, waardoor ik twee jaar moest pauzeren.'

**Spatte je droom toen uiteen?**

'Nee hoor, ik ging werken voor Oracle, als ontwikkelaar van linguïstische search algorithms. Ik bezocht ook vrienden in Mumbai die bezig waren met het opzetten

van een biodieselbedrijf. Mijn ouders komen uit India, en ik kreeg de kans om daar als onderzoeker te werken bij Microsoft Research's Technology for Emerging Markets. Zij keken naar ontwikkelingsgebieden om te zien of er daar een rol was weggelegd voor technologie. Dit was vóór e-commerce, vóór fintech en vóór mobile. Ik vond het zo interessant dat ik besloot mijn sollicitatie bij NASA op te geven. Ik kon mijn technische kennis hier ook heel goed gebruiken.'

**Wat sprak je aan?**

'Het was totaal nieuw voor mij. Ik kende de taal niet eens. Met medewerkers van de ngo Green Foundation bezocht ik Indiase dorpsgemeenschappen en observeerde hoe zij relaties legden met de boeren. Ik vond het cool om te zien dat sommige boeren innovatief bezig waren. Driekwart van de 260 miljoen boeren in India is vrouw; zij werken op het land terwijl hun mannen en zonen naar de steden zijn vertrokken. Alhoewel er door gebrek aan banen het sinds covid nu een trend is dat een kind achterblijft op de boerderij. Toen ik er twintig jaar geleden voor het eerst kwam, ontmoette ik een weduwe die een soort biomes had ontwikkeld, een brouwsel van organische grondstoffen. Zij ontdekte dat de mest haar productiviteit enorm verhoogde, ondanks beperkte regenval. Ik dacht: andere boeren moeten dit weten. Met een grote camcorder maakte ik een video van deze boerin, en we hebben deze videoband vertoond via een videocorder op een televisietoestel in de omliggende dorpen. Vanuit dit idee om boeren hun landbouwkennis te laten delen, is in 2008 Digital Green opgericht en losgekoppeld van Microsoft.'



Controle van bijenkasten door imker



Twee meisjes tonen trots hun inkomsten

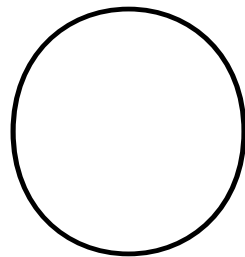


Jonge boerinnen noteren nauwkeurig hun bevindingen

---

# DE STAND VAN DE STAD

**In *De stad* schetst Marcel van Engelen een diepgaand en boeiend beeld van de recente geschiedenis van Amsterdam en komt hij tot opmerkelijke conclusies.**



ver de stormachtige ontwikkeling van Amsterdam in de laatste tien jaar zegt Marcel: 'Er komen jaarlijks grofweg 90.000 inwoners bij, en er vertrekken er zo'n

80.000. De bevolking van Amsterdam groeit netto dus met zo'n 10.000 inwoners per jaar. Inmiddels zitten we op meer dan 900.000 inwoners. Dit betekent dus dat de samenstelling van de stad per jaar met bijna 10 procent verandert.

Als je dit over een periode van 10 jaar bekijkt en de in- en uitstroom meeneemt, is in dit tijdvak de halve bevolking van de stad veranderd, 47 procent om precies te zijn. Dat vond ik een schokkend cijfer. Ik denk dat heel veel mensen zich niet realiseren – ik zelf vroeger trouwens evenmin – dat de helft van de bevolking van Amsterdam er dus tien jaar geleden nog niet woonde. En dat komt door een enorme instroom van nieuwkomers, vooral van twintigers en beginnendertigers. Je kunt natuurlijk zeggen: dit hoort bij een dynamische stad, en dat is ook wel zo, maar je kunt je ook afvragen waar de grens ligt. Wanneer verandert de stad zo snel dat ze haar ziel verliest? Als een

flink deel van de bevolking hier maar enkele jaren blijft en daarna weer vertrekt, doet dat natuurlijk wel wat met een stad.' In een recent opiniestuk in *NRC* vatte Marcel het zo samen: 'Amsterdam wordt een hotel.'

### Leefbaarder

'De stad is zeker veel aantrekkelijker geworden,' zegt Marcel. 'Amsterdam is ontegenzeggelijk leefbaarder geworden, veel groener ook. De stad is nu tamelijk schoon, je kunt er zwemmen in het water, de auto wordt teruggedrongen. Als je dat vergelijkt met de situatie in de jaren tachtig van de vorige eeuw, dan is de stad ongelooflijk veel aangenamer geworden. Rond 1980 kwamen er zo veel dingen samen dat je kunt spreken van een naoorlogs dieptepunt. De stad liep leeg, Amsterdammers gingen massaal de stad uit, er was veel werkloosheid, de oude wijken waren echt vervallen, er waren 10.000 zware heroïneverslaafden en ongeveer 10.000 krakers. Je kunt je afvragen of dat laatste een indicatie is van een dieptepunt. Als het ergens op wijst, dan op grote leegstand. Er kon veel gekraakt worden, omdat veel oude woningen, bedrijfspanden en scholen leeg stonden.

Het herstel zette midden jaren tachtig in, werd in de jaren negentig doorgezet, en in het

begin van deze eeuw is de stad echt weer gaan groeien. Vanaf 2014 is er sprake van een ware groeisput. De keerzijde van deze ontwikkeling is dus dat voor veel mensen deze stad een tijdelijke verblijfplaats is, waardoor het gevoel dat de stad ook echt van jou is – met jouw straat, jouw buurt – dreigt te verdwijnen.'

### Aantallen

Op de vraag wat er moet veranderen om deze ontwikkeling in goede banen te leiden, zegt Marcel: 'De focus ligt nu vooral op het aantal woningen dat gebouwd moet worden en op de bekende verdeling van 40 procent sociale huur, 40 procent middenhuur en 20 procent vrije sector. Maar er zijn te weinig gezinswoningen en plekken voor middengroepen. De Amsterdamse woningmarkt bestaat grofweg uit twee helften. De ene helft van de woningen – de sociale sector – is steeds meer bedoeld voor mensen met urgentie of voorrang, vaak kwetsbare mensen. De andere helft – vrije huurders en kopers – beweegt juist de andere kant op, met steeds hogere prijzen en huren. Dat leidt tot een polarisatie van de woningmarkt en daarmee ook van de stad. Ontwikkelaars bouwen, binnen de beperkingen die hen gesteld worden om hun businesscase rond te krijgen, vooral relatief kleine woningen,

*'Ik denk dat heel veel mensen zich niet realiseren dat de helft van de bevolking van Amsterdam er tien jaar geleden nog niet woonde.'*

omdat die per vierkante meter meer opleveren dan grotere. De stad zou dus minder moeten focussen op het aantal woningen, en meer op het soort woningen, zodat ook gezinnen en middengroepen beter aan hun trekken komen. Dat is een ingewikkeld probleem, waarvoor ik ook geen panklare oplossing heb, maar het begint ermee dat daar oog voor is – en dat is nu weinig het geval.'

### Middengroepen

'Ik heb het idee dat dit stadsbestuur zich veel gelegen laat liggen aan kwetsbare groepen in de stad, en dat is goed verdedigbaar, maar te weinig oog heeft voor de middengroepen. Eerlijk gezegd denk ik dat het bestuur wel anders zou willen, maar niet bij machte is het zo te organiseren dat deze problemen echt worden aangepakt. Als ik met ambtenaren spreek, hoor ik dat zij het ook graag anders zouden zien. De gemeente heeft niet de middelen om zelf te bouwen, dat moet groten-



*‘Verdichting van de stad, als die op een kwalitatieve wijze gebeurt, is een goede ontwikkeling.’*

deels komen van private partijen of corporaties. Die laatste hebben het zwaar gehad en private ontwikkelaars moeten hun business-case rond zien te krijgen. Zij kampen met hoge grondprijzen, sterk gestegen bouwkosten en ingewikkelde wet- en regelgeving die snelle actie in de weg staat. Het gevolg van dit alles is dat het stadsbestuur weinig grip heeft op deze ontwikkelingen.’

Over het beleid van AHAM om door optopingen en zogenaamde inbreidingen woonruimte toe te voegen, is Marcel positief.

‘Verdichting van de stad, als die op een kwalitatieve wijze gebeurt, is een goede ontwikkeling. Bij het publiek – en ik moet bekennen dat ik die neiging ook had – bestond, en bestaat misschien nog steeds, het beeld dat projectontwikkelaars en vastgoedondernemers allemaal boeven zijn. Daar ben ik in de loop van mijn onderzoek wel van teruggekomen. Bij veel ontwikkelaars zag ik juist de betrokkenheid om iets goeds neer te zetten en niet alleen te

denken aan de eigen portemonnee. Dat geldt zeker ook voor AHAM. Ik zie gelukkig ook veel liefde voor de stad.’

### Uitdagingen

Gevraagd naar voorbeelden van andere steden die goed bezig zijn om de uitdagingen van deze tijd het hoofd te bieden, noemt Marcel Parijs en Wenen. ‘Als ik zie met welk lef Parijs de stad groener en fietsvriendelijker maakt, dat vind ik wel indrukwekkend. Ik zeg er meteen bij dat we dat in Amsterdam overigens ook helemaal niet slecht doen. En als het om de woningmarkt gaat, vind ik Wenen een goed voorbeeld. Daar heeft de gemeente veel controle over wat er gebeurt in de stad. Ook daar is schaarste, maar die wordt op een andere manier verdeeld, en dat kan omdat de gemeente Wenen zelf meer bezit heeft.’

Terugkomend op de sterke toename van het aantal nieuwkomers in de stad, zegt Marcel: ‘Mijn klacht is niet gericht tegen expats, zeker niet, maar tegen de vluchtigheid – of het nu gaat om buitenlandse bewoners of studenten. Mijn favoriete Amsterdammer is juist degene die van buiten komt, verliefd wordt op de stad en wil blijven om zijn kinderen hier te laten opgroeien. Ik zie dat heel veel om mij heen. Op de voetbalclub van mijn jongste dochter

is een groot deel van de ouders niet Nederlands. Het zijn typische expats, maar velen van hen hebben bewust voor Amsterdam gekozen. Ze staan elke zaterdag langs de lijn, steken de handen uit de mouwen. Het zijn buitenlandse kenniswerkers, die hier hun plek hebben gevonden en besloten hebben Amsterdammers te worden.’

### Marcel van Engelen

Marcel van Engelen (1971) is journalist en schrijver. Hij werkte jarenlang voor *Het Parool*, en publiceerde in onder meer *Vrij Nederland*, *NRC*, *De Pers*, *de Volkskrant* en *de Groene Amsterdammer*. Hij schreef eerder *De gelukzoeker* (2008) en *Het kasteel van Elmina* (2013), dat werd bekroond met de Brusselprijs voor het beste

Nederlandstalige journalistieke boek. In mei 2024 verscheen *De stad. Het verhaal van Amsterdam van 1980 tot vandaag*. Het boek werd lovend ontvangen, is inmiddels toe aan de 9de druk, was in 2024 het bestverkochte boek in de meeste boekwinkels van Amsterdam, en staat al bijna anderhalf jaar onafgebroken in de Parool Boeken Top Tien.

*‘Het herstel zette midden jaren tachtig in, werd in de jaren negentig doorgezet.’*





# ‘Ik ben hier ongeveer geboren en nu wonen we samen op deze droomplek’

In het monumentale gebouw van de oude Telefoondienst aan de Middenweg in Amsterdam-Oost, nu getransformeerd tot moderne woningen, woont het koppel Jessica en Derek samen in een splinternieuw appartement.



Jessica Stolk en Derek Boer kenden de buurt al door en door, en nu wonen ze in een appartement van twee verdiepingen met uitzicht op het groene Park Frankendael. ‘Ik ben hier zo’n beetje geboren,’ vertelt Jessica. ‘Mijn ouders kwamen 27 jaar geleden in de oude directeurswoning van de Telefoondienst

wonen, het huis naast dit complex.’ Ze wijst naar een huis bij de ingang van de Telefoondienst. ‘Ik was toen één jaar oud. Toen dit pand werd verbouwd, hoorde ik via mijn ouders dat er woningen vrijkwamen. Derek en ik zijn gelijk gaan kijken.’ Derek lacht: ‘Zij kende hier de weg al volledig,



Op de bovenverdieping is een opbouw gekomen die het gebouw anderhalf keer zo hoog maakt



De oppervlakte van de woningen varieert van 48 tot 115 vierkante meter



Het gebouw dateert van 1923 en is ontworpen door architect Albert Boeken

ik kende alleen de buurt.' Ook Derek woont al jarenlang in Amsterdam-Oost. Hij kwam uit Veenendaal op zijn 18de via een vriend in een studentenappartement in Watergraafsmeer terecht. 'Mijn hele Amsterdamse leven speelt

zich tot nu toe in Oost af: Universiteit van Amsterdam, vrienden, alles. Dus toen deze woning voorbijkwam, voelde het direct vertrouwd.'

Hun appartement van 85 m<sup>2</sup> is verdeeld over twee verdiepingen en maakt deel uit van de originele structuur van de oude telefooncentrale. De afwerking is kwalitatief en industrieel, met staal en natuursteen en een mooie eikenhouten vloer. Zelfs een

*'Toen deze woning voorbijkwam, voelde het direct vertrouwd.'*



Het monumentale trappenhuis heeft veel details die we kennen van de Amsterdamse School

dakterras ontbreekt niet. 'Alles zat erin toen we hier kwamen, behalve de meubels,' vertelt Jessica. 'Boven hebben we twee kamers: een slaapkamer en een werkkamer. Het voelt groter dan het is, heel efficiënt. En het uitzicht op Park Frankendael is goud waard.'

### Stedelijke ontwikkeling

Wat hen nog meer bindt, naast hun mooie thuis in de oude telefooncentrale, is hun werk

in stedelijke ontwikkeling. Jessica werkt als projectmanager bij de gemeente Amsterdam aan gebiedsontwikkeling: 'Ik houd me bezig met hele woonwijken,' vertelt ze. 'Van de gebouwen en de indeling van de openbare ruimte tot de buurtparticipatie.' Derek begint in september ook als projectmanager bij de gemeente Amsterdam voor stadsdeel West. 'Ik weet nog niet precies wat mijn baan gaat worden, maar ik denk dat ik meer betrokken



Er is een lijst gemaakt van elementen die op grond van historische waarde zijn gehandhaafd

De hoofdingang is net als vroeger aan de parkzijde gekomen

Een aantal woningen heeft een vide waarin je 5 meter omhoog kijkt

zal zijn bij kleinere, lokale projecten.' Hun ontmoeting vond ook al plaats in Oost. 'We woonden in hetzelfde gebouw, maar in verschillende trappenhuisen,' legt Derek uit. 'Tijdens de coronatijd hoorden we elkaars

muziek door de muren heen. En omdat we nergens heen konden, gingen we met de burens chillen en zo leerden we elkaar kennen.' Wat de toekomst brengt? 'We wonen nu eigenlijk boven onze stand,' zegt Jessica. 'Dit appartement kunnen we nooit kopen, maar we genieten er elke dag van. Over een paar jaar hopen we iets te vinden dat wél binnen ons bereik ligt. En misschien, heel misschien, wonen we ooit met z'n allen in dat prachtige

huis van mijn ouders, de oude directiewoning. Dan hoeven we nooit meer weg uit deze mooie buurt.' Voor nu zitten Derek en Jessica meer dan goed. Samen, in een stukje geschiedenis dat opnieuw tot leven is gekomen – midden in hun geliefde stadsdeel.

*'Het uitzicht op Park Frankendael is goud waard.'*

**"Dit appartement kunnen we nooit kopen, maar we genieten er elke dag van"**



The image shows the interior of a garage during renovation. A large, multi-paned glass door is the central focus, leading outside. The walls are partially painted blue, and the floor is concrete with some debris. A yellow door is open on the left, revealing a desk and chair. The ceiling has exposed pipes and a light fixture.

# Werken aan De Wittenkade

Aan De Wittenkade 180-182 in de Amsterdamse  
Staatsliedenbuurt wordt een voormalige autogarage  
omgetoverd tot een fraaie kantoorruimte van 400  
vierkante meter.



Er groeit een roze stokroos naast de deurpost van De Wittenkade 182 in Amsterdam. De deur zelf is verdwenen, waardoor een diepe, leegstaande ruimte zichtbaar is geworden. De achtergevel ontbreekt. In één oogopslag is duidelijk: hier wordt gebouwd. Decennialang was op nummer 180 en 182 een autogarage gevestigd, vertelt projectleider Freek Tames ter plaatse. Toen de garagehouder vertrok, stond AHAM voor de uitdaging: wat te doen met de ruimte van maar liefst 272 vierkante meter in een rustige woonwijk? 'Het was ontzettend leuk om metw ons eigen team van ontwerpers

en architecten een nieuwe bestemming te bedenken,' zegt Freek. 'Een garage past tegenwoordig niet meer in het straatbeeld en voor een horecabestemming is het dubbele pand te groot. We kwamen al snel uit op een kantoorruimte, maar het moest wel een bijzonder kantoor worden. En dat wordt het.'

### Onderkelderen

Omdat het noodzakelijk was om het pand te funderen, werd besloten om het dan ook maar meteen te laten onderkelderen, vertelt Freek terwijl hij naar het midden van de ruimte loopt.

Daar gaapt een gat van drie meter diep diep. 'Door deze kelder te graven, hebben we de bestaande ruimte met 128 vierkante meter vergroot. Om die kelder leefbaar te maken, komt er een patio.' Hij wijst naar het dak: 'Zie je dat afgeplakte stuk? Daar komt straks een glazen pui die vanaf het dak helemaal tot naar de kelder loopt. Zo valt er daglicht binnen op zowel de begane grond als in de kelder, waar de pui uitkomt op de patio. Mensen die beneden werken kunnen een luchtje scheppen en door de glazen wanden kijken ze uit op een boom die in de patio komt te staan.' Welke boom het

wordt, weet hij nog niet. 'We hebben de vraag voor de ideale patioboom bij een hovenier uitgezet. Zo'n boom mag namelijk niet te groot worden, anders kijken de kantoorgenoten na een paar jaar tegen een stam aan.' Freek toont foto's van de toekomstige patio en de werkruimtes die 32 werkplekken herbergen, 16 beneden en 16 boven. De ruimtes ogen fraai en luxe. 'Alles wordt hoogwaardig afgewerkt met hout, staal en glas,' licht hij toe. 'En de werkruimtes krijgen een witte gietvloer.' De keuken van 40 vierkante meter die aan de kadekant van nummer 182 komt, krijgt een houten

*'Het moest wel een bijzonder kantoor worden. En dat wordt het.'*



vloer voor een warmere sfeer. De glazen pui brengt licht en het leven op straat naar binnen.

### Oplevering

De oplevering van het kantoor staat gepland voor begin 2026, en Freek verwacht die planning te halen. 'De bouw liep tot nu toe gesmeerd. Ruwbouwaannemer Van Os en Van den Berg is in januari 2024 begonnen en heeft net plaatsgemaakt voor Seku Bouw, die nu aan de slag gaat met de afwerking van de vloeren, wanden, verlichting en de aanleg van de vloerverwarming.' Grote tegenvallers zijn

er voornamelijk niet geweest. Zelfs het vergunningetraject verliep volgens Freek soepel. 'We hadden gerekend op meer zorgen van de omwonenden, omdat zij een jaar lang met de overlast te maken hebben, maar dat viel mee. Misschien omdat buurtbewoners blij zijn dat de garage weg is en er een kantoor voor terugkomt. Bovendien krijgen omwonenden die op het pand uitkijken straks een groen dak met mos sedum te zien in plaats van de zwarte dakbedekking van de garage. Dat oogt een stuk aangenamer.' Een huurder is nog niet gevonden, dus geïnteresseerden kunnen zich melden

bij AHAM. Wel benadrukt Freek dat het geen plek wordt voor freelancers. 'We zoeken een bedrijf. En werknemers komen bij voorkeur op de fiets,' stelt hij. 'Ik ben in gesprek met de gemeente over het plaatsen van fietsenrekken voor de deur. Je auto parkeren op de kade is namelijk lastig.' Daar staat tegenover dat het aan deze rustige kade heerlijk vertoeven is. Kantoorgenoten kunnen zich bij mooi weer met een stoeltje op de stoep naast de roze stokroos neervlijen, of een paar stappen verderop neerstrijken bij eetcafé Kosmos. Dit hoekpand heeft zowel een terras aan De Wittenkade,

met uitzicht op de gracht, als aan de Eerste Keucheniusstraat, met uitzicht op een pleintje met bomen. Kosmos serveert lunch en biedt de mogelijkheid om de werkdag af te sluiten met een borrel, een burger, een spelletje ganzenbord of een van de regelmatig georganiseerde pubquizen. De Wittenkade 180-182 wordt in alle opzichten een fijne werkplek.

*'Een huurder is nog niet gevonden, dus geïnteresseerden kunnen zich melden bij AHAM.'*