

**‘We zijn geen  
vastgoedvrouwen maar  
conceptbedenkers die  
ruimtes vullen met  
positieve energie’**



Het succes van B.Amsterdam smaakt naar meer. De hippe bedrijvencampus in de Riekerpolder krijgt er binnenkort een co-livingcomplex bij. Ook wordt met een nieuw flexwerkconcept de eerste stap buiten Amsterdam gezet. De drie vrouwen achter B. Amsterdam over kansen in crisistijd, trends en dromen die uitkomen.



## B. Amsterdam

Met het eerste straaltje lentezon stroomt het immense dakterras van B. Amsterdam onmiddellijk vol.

Op het dak zwaait B. ceo Tessa Bakker af en toe denkbeeldig naar haar oud-collega's op de Zuidas. 'Toen ik mijn baan daar opzegde, verklaarden ze me voor gek. Nu benijden ze me.' Bakker was een succesvol Zuidas-advocaat toen oprichter van B. Amsterdam Bas van Veggel (Timeless Investments, mede-eigenaar van COD) haar begin 2017 vroeg wat meer orde en structuur te brengen in alle creativiteit en dynamiek van zijn toenmalige B. partners. Dat beviel zo goed dat ze haar toga definitief aan de wilgen hing. Inmiddels is B. Amsterdam met 40.000 m<sup>2</sup> verdeeld over drie gebouwen de grootste startup- en scale-upcommunity van Europa.

De bohemian-chic-stijl, het rauwe Berlijnse randje en de harmonieuze sfeer in het hoofdgebouw aan de Johan Huizingalaan lijken een vrouwelijke hand te verraden. B. Amsterdam wordt dan ook geleid door drie vrouwen, met naast ceo Bakker, Head of Leisure & Culture Gerardine Cohnen en Head of Rent, Co-work & Community Nina Rook. Cohnen, die de commerciële events & horecatak voor het EYE Filmmuseum aan 't IJ had uitgerold, was dé expert die Bakker nodig had. Iemand die kon doorgronden met welke kantoorconcepten de B. community het meest floreert bleek Rook, gepikt en gemazeld bij Spaces en The Student Hotel.

### Drie vrouwen aan het stuur, dat is een zeldzaamheid in de vastgoedsector; hoe bevalt de samenwerking?

Gerardine Cohnen: 'We zijn een geolied team dat in alle vrijheid kan pionieren. Als een van ons een wild plan heeft, bespreken we het en voeren we het de volgende dag uit. Zo wilden we iets toevoegen aan de vele rondleidingen die we geven langs onze drie panden. Toen hebben we een oud golfkarretjes op de kop getikt, deze opgepimpt en er een vast toeronderdeel van gemaakt. En tijdens corona hebben we in een paar weken tijd een hele padelclub met zes banen laten aanleggen. Zo hebben we een nieuwe doelgroep naar B. getrokken en ons concept nog aantrekkelijker gemaakt.'

Tessa Bakker: 'We voelen ons geen vastgoedvrouwen. We zijn conceptbedenkers die ruimtes vullen met positieve energie. Bedrijven huren hier niet zomaar kantoorruimte. Ze komen vooral voor de community en de toevallige ontmoetingen in onze panden die voor zowel persoonlijke als zakelijke groei zorgen.'

Nina Rook: 'Bij B. gaat het om het toevoegen van waarde, terwijl bij mijn vorige werkgevers het rendementsdenken voorop stond. B. Amsterdam heeft het hele Riekerpoldergebied geactiveerd. Eerst dacht je er niet aan om de reis naar dit gebied te ondernemen, lag het te ver van de stad. Nu is het onderdeel van de stad en komen mensen uit heel Amsterdam naar B. Het is hier zo leuk dat ik zelfs naar dit gebied ben verhuisd', knipoogt ze.



VLNR: Tessa Bakker, Gerardine Cohnen & Nina Rook

## 'B. Amsterdam bevindt zich middenin het grootste ontwikkelgebied van Nederland en daarin spelen wij een grote rol als dé placemaker van het gebied'

### Op een plek waar alles draait om ontmoeting was de coronacrisis vast een hard gelag?

Bakker: 'Geen congressen en events, de horeca gesloten, sporten kon lang niet en veel werkplekken bleven ook onbenut. De bezettingsgraad daalde naar 65 procent. Het was een zware tijd, zeker ook om de sfeer positief te houden. Maar we hebben de coronatijd goed benut. Zo hebben we ook livestream-ruimtes en tv-studio's gecreëerd en movie nights op het dakterras georganiseerd.'

### Weet Amsterdam jullie weer te vinden?

Rook: 'Ja, onze bezettingsgraad is terug op 98 procent. We hebben zelfs weer een wachtlijst. Binnen groot Amsterdam is onze B. community echt een begrip. Zelfs mensen die hier niet meer werken, blijven komen. We hebben daarom een alumnimemberclub opgericht. De leden mogen van alle voorzieningen gebruik blijven maken. Na twee jaar stilte voelt B. Amsterdam nog meer als een bruisende stad in een gebouw. Onze members maken weer gebruik van de kapper, sporten op onze padelbanen of gym en doen weer een biertje op ons dakterras. Connecties worden weer gemaakt en bijzondere innovaties ontstaan.'

Cohnen: 'We kunnen eindelijk onze evenementruimten weer gebruiken. Zo hadden we laatst een verkiezingsdebat in onze grootste zaal waar 800 man in passen. Vermaat Groep, onze nieuwe

horecapartner, is ook een schot in de roos. Bar Bistro Bureau heeft een upgrade gekregen, maar is nog steeds authentiek, vertrouwd en een unieke plek met het dakterras van 1.000 m<sup>2</sup>. De Stach-coffee corners in de panden vallen ook in de smaak.'

### Vindt er weer interactie plaats tussen de hurende bedrijven?

Bakker: 'Ja, met B. Amsterdam willen we een brug slaan tussen startups, scale-ups en corporates. Zo hebben Leaseplan en PostNL in B. Amsterdam hun tech/R&D-afdeling gevestigd, omdat ze verbinding kunnen leggen met jonge bedrijven en talent. Daarom zijn onze community events, zoals ontbijtsessies, de maandelijke pubquiz en meet-ups - die nu weer kunnen - zo belangrijk.'

Rook: 'B. kijkt altijd hoe we members kunnen voorzien in hun groei. Het is een constant Tetrisspel dat ons team speelt om alle members met de juiste ruimte te faciliteren. Er zijn diverse succesverhalen van huurders die ooit op de co-work zijn gestart met twee founders en daarna in de andere B. panden zijn doorgegroeid in zowel vierkante meters als in het team.'

### Wat kan er nog beter?

Rook: 'B.2 is vanwege zijn architectuur lastiger te activeren, ook omdat hier geen evenementruimte is. We moeten meer aandacht besteden aan de community daar. Verder blijft het beheer en onderhoud van de panden altijd een uitdaging. Zeker met zoveel verschillende huurders die allemaal andere wensen hebben. De stijgende energieprijzen dit jaar zijn ook een grote zorg.'

### Welke werktrend is post-corona aan een opmars bezig en hoe spelen jullie daarop in?

Bakker: 'Nu de panden in Amsterdam weer volledig gevuld zijn

## 'Onze nieuwe flexwerkconcept Bridges is uniek en bevindt zich op de centraalste plek van de Randstad'



NINA ROOK

Hoe oud ben je: 37

Waar groeide je op: Vught en 's-Hertogenbosch

In welke stad/dorp ligt je hart: Amsterdam, maar met carnaval ligt deze toch wel weer in het zuiden

Ben je geworden wat je wilde worden: Ja, ik heb de Hotelschool gedaan. Hospitality ligt in mijn hart. Bij B. verhuur ik geen kamers maar kantoorruimtes, maar draait het wel om hospitality

Ben je geworden wie je wilde worden: Ja, ik ben trots op mijn gezin, vrienden en werk

Waar ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt: Thuis bij mijn gezin

Binnen- of buitenmens: Ik ben een Stadsmens

Introvert of extravert: Extravert

Sporter of studiebol: Haha, allebei niet

Risico's mijden of nemen: Nemen

Luisteren of spreken: Luisteren

Wie is je grote voorbeeld: Mijn vader. Bevlogen, gedreven en passievol. Altijd hard gewerkt. Maar hij is ook avontuurlijk! Zo is hij laatst op zijn oude Batavus van Den Bosch naar Venetië gefietst

Werken of vrij zijn: Work Hard Play Hard, vrij zijn is niet zo fijn zonder hard te werken

Fietsen of auto: Lopend, ik woon om de hoek

Thuis koken of buiten de deur eten: Thuis koken

Passie voor: Koken en lekker eten. Vind het heerlijk om feestjes te hosten

Grootste inspiratie: Dat is het voordeel van werken bij B. Ik word dagelijks geïnspireerd door bedrijven en ondernemers met hun verrassende nieuwe ideeën

Dit raakt mij persoonlijk: Onrecht en inflexibiliteit

Topserie Netflix: Stranger Things

Ultieme ontspanning: Vakantie met vriendinnen en dan alleen maar huilen van het lachen

Beste sportprestatie: Ik heb ooit goud gewonnen met een turnwedstrijd (1991)

Guilty pleasure: Achterklap

Beste zakelijk advies: Boven aan je inbox beginnen als je terug komt van vakantie

Is er iets waarvan je al heel lang droomt: Een eigen camping beginnen met vrienden

Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn: Zingen 100%. Ik doe het elke dag vol overgave, maar bak er helaas niets van

Wat maakt de stad slim: Fantastische ondernemingen zoals Plantlab, een indoor farming gevestigd in de B. Smart City Hub. Zij voorzien Amsterdam van tomaten, komkommer, kruiden en verschillende slasoorten







GERARDINE COHNEN

**Hoe oud ben je:**  
39 jaar

**Waar groeide je op:**

In Wassenaar

**In welke stad/dorp ligt je hart:**

Door mijn verhuizing nu in Haarlem & Heemstede

**Ben je geworden wat je wilde worden:**

Ja, ik ben zeker op de goede weg. Ik heb mij ontwikkeld als professional op commercieel gebied en met name op de operationele kant van de business. Maar ik ben ambitieus, dus er zullen altijd stappen zijn die ik zal willen maken

**Waar ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:**

Ik wandel graag door het bos of over het strand als ik tijd nodig heb voor mezelf. Daarnaast lig ik graag in de nestschommel van mijn kids die pal in het zonnetje ligt met een bakje koffie en een muziekje

**Binnen- of buitenmens:**

Een buitenmens

**Introvert of extravert:**

Extravert

**Sporter of studiebol:**

Sporter

**Risico's mijden of nemen:**

Tegenwoordig steeds meer risico's nemen

**Luisteren of spreken:**

Spreken

**Wie is je grote voorbeeld:**

Ik heb niet specifiek één groot voorbeeld, van verschillende mensen zijn eigenschappen erg inspirerend. Ik ben een mensen-mens

**Werken of vrij zijn:**

Beiden evenveel

**Fietsen of auto:**

Auto, maar met de elektrische fiets vind ik ook wel erg fijn :-))

**Thuis koken of buiten de deur eten:**

Buiten de deur eten, maar thuis koken voor vrienden kan ik ook heerlijk vinden

**Passie voor:**

Skiën

**Grootste inspiratie:**

Werken in een dynamisch team en op een dynamische locatie geeft mij de grootste inspiratie. Het samenbrengen van verschillende invalshoeken en sturing in beleid geeft mij energie

**Topserie Netflix:**

Broadchurch

**Favoriet vervoersmiddel:**

Toch ongetwijfeld de auto

**Ultieme ontspanning:**

Een dagje Wellness kan ik wel heel erg waarderen, maar ook een lekker dagje strand met kids & vrienden en lekker eten

**Beste sportprestatie:**

Skiën is iets wat mij van nature goed af gaat. Ik voel me dan volledig in mijn element

**Beste zakelijk advies:**

Eigenlijk is aandacht voor de intermenselijke verhoudingen met collega's, klanten en partners een essentieel aspect om succesvol te zijn

**Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:**

Mijn familie

**Is er iets waarvan je al heel lang droomt:**

Een eigen plekje in een wintersportgebied

**Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:**

Meer creativiteit met gebruik van de Nederlandse taal

**Wat maakt de stad slim:**

Een slimme stad (lees Bestuur) heeft primair aandacht voor haar bewoners. Leef-, werk- en speelmogelijkheden moeten zichtbaar de hoofdrol spelen

## ‘Wat veel mensen niet weten is dat B. een van de grootste eventlocaties van Amsterdam is’



Eventzaal de Wiechert in B.1

met huurders openen we in samenwerking met horecapartner Vermaat een nieuw flexwerkconcept genaamd Bridges by B. Kantoren worden kleiner maar de opties om overal te werken des te groter. Werken en samenkomen is niet meer gelimiteerd tot hoofdkantoren, maar kan nu overal plaatsvinden.’

Rook: ‘Flexwerkplekken zijn tegenwoordig niet alleen meer voor freelancers, maar worden ook gebruikt door medewerkers van middelgrote tot grote bedrijven. Zij werken deels op het hoofdkantoor en bijvoorbeeld een dag thuis. Maar innovatie en creativiteit worden vooral gestimuleerd in een andere omgeving. En daarom kiezen steeds meer mensen voor een flexwerkplek buiten hun vertrouwde omgeving. Ook bieden steeds meer werkgevers een dergelijke plek actief aan, als onderdeel van hun employer branding.’

Cohnen: ‘De eerste locatie van Bridges over de A4 bij Hoofddorp is uniek. Je werkt boven de drukste snelweg van Nederland en je ziet de vliegtuigen opstijgen en landen. Daarmee is de locatie ook ideaal als je tussen afspraken een paar uur rustig wil werken. Maar ook voor meetings en events is het een perfecte plek. Als deze locatie een succes is dan willen we Bridges snel landelijk verder uitrollen in samenwerking met Vermaat.’

### **B. Amsterdam telt onder zijn leden relatief veel jongeren voor wie huisvesting in de hoofdstad amper te betalen is. Kunnen jullie iets voor hen betekenen?**

Bakker: Dat is wel ons plan. Aan het eind van dit jaar start de bouw van B. @home tegenover B.1, ons eerste pand. Dit is een logische en belangrijke toevoeging aan het B. concept. Onze aandeelhouder Timeless Investments zal samen met ontwikkelaar COD een co-living complex realiseren met 330 betaalbare huurwoningen en short stay appartementen. Het is de bedoeling dat B. de exploitatie op zich neemt. Wij werken nu aan de invulling van het concept, waarbij het uitgangspunt is dat zoveel mogelijk faciliteiten worden gedeeld en een actieve community wordt gevormd. Voor ons is het ook belangrijk dat B. echt een buurtfunctie heeft en de pandinvulling aansluit op de behoeften van onze burens.’



Bar Bistro Bureau



Een overzicht van onze padel banen

Cohnen: ‘B. Amsterdam bevindt zich bovendien middenin het grootste ontwikkelgebied van Nederland. Het Schinkelkwartier transformeert de komende decennia van een geïsoleerd werkgebied naar een hippe, groene stadswijk waar 22.000 mensen wonen en 45.000 mensen werken.’

### **Tot hoever reiken jullie ambities?**

Bakker: ‘Onze droom is het B. merk landelijk te maken als hét merk voor community building. Daarnaast willen we van een stad in een gebouw een wijk in een echte stad worden. We leggen de lat echter wel hoog. Het is geen trucje dat we even in alle grote steden kunnen herhalen. Dat B. Amsterdam zo echt aanvoelt, is te danken aan de stoerheid van het gebouw en jarenlange placemaking. Maar vooral ook aan de mensen in de panden. Natuurlijk houden we interessante kansen altijd in de gaten. Bovenaan ons verlanglijstje staat Eindhoven. Het zou tof zijn om de innovatieve ondernemers uit Eindhoven te verbinden met onze community in Amsterdam. Zodra zich kansen voordoen, stappen we in.’

Cohnen: ‘Wat veel mensen niet weten, is dat B. een van de grootste evenementenlocaties van Amsterdam is. We zien veel kansen om naast het faciliteren van eventruimtes ook steeds meer een eigen programmering toe te voegen. Denk daarbij aan pop-up museums, culturele events maar ook zomerprogrammering voor kinderen tijdens de vakantie. De mogelijkheden binnen B. zijn ongekend.’

Rook: ‘Ik zie Bridges echt als een schaalbaar label waarbij we op centrale plekken in het land een unieke flexwerkplek kunnen bieden. We kijken er naar uit dit plug-and-play concept landelijk uit te rollen.’

## ‘Het B. concept is geen trucje dat elders makkelijk is te herhalen maar mogelijkheden zien we wel’



TESSA BAKKER

**Hoe oud ben je:**  
36

**Waar groeide je op:**

In de Haarlemmermeer

**In welke stad/dorp ligt je hart:**

Amsterdam, de stad maakt mij elke dag weer gelukkig

**Ben je geworden wat je wilde worden:**

Ik heb nooit 1 duidelijke wens gehad m.b.t. wat ik wilde worden. Na mijn studie rechten wilde ik advocaat worden, dat is gelukt. Daarna wilde ik vooral in een bedrijf werken waar je daadwerkelijk invloed kan uitoefenen en waar verandering mogelijk is, in een omgeving die energie geeft. Dat is ook gelukt bij B.. Mijn volgende doel is om ook echt iets bij te dragen aan de samenleving; ik heb verschillende ideeën, maar ik moet nog bedenken hoe ik dit concreet kan maken.

**Ben je geworden wie je wilde worden:**

Dat is naar mijn idee een levenslang proces. Wie je bent (en wil zijn) verandert ook telkens, althans voor mij. Ik leer steeds beter dingen te relativeren en veel minder zwart/wit te zien. Ik voel veel meer balans en rust dan een paar jaar geleden, dat

**Ben je geworden wat je wilde worden:**

Dat is naar mijn idee een levenslang proces. Wie je bent (en wil zijn) verandert ook telkens, althans voor mij. Ik leer steeds beter dingen te relativeren en veel minder zwart/wit te zien. Ik voel veel meer balans en rust dan een paar jaar geleden, dat

**Ben je geworden wie je wilde worden:**

Dat is naar mijn idee een levenslang proces. Wie je bent (en wil zijn) verandert ook telkens, althans voor mij. Ik leer steeds beter dingen te relativeren en veel minder zwart/wit te zien. Ik voel veel meer balans en rust dan een paar jaar geleden, dat

**Ben je geworden wie je wilde worden:**

Dat is naar mijn idee een levenslang proces. Wie je bent (en wil zijn) verandert ook telkens, althans voor mij. Ik leer steeds beter dingen te relativeren en veel minder zwart/wit te zien. Ik voel veel meer balans en rust dan een paar jaar geleden, dat

**Ben je geworden wie je wilde worden:**

Dat is naar mijn idee een levenslang proces. Wie je bent (en wil zijn) verandert ook telkens, althans voor mij. Ik leer steeds beter dingen te relativeren en veel minder zwart/wit te zien. Ik voel veel meer balans en rust dan een paar jaar geleden, dat

**Ben je geworden wie je wilde worden:**

Dat is naar mijn idee een levenslang proces. Wie je bent (en wil zijn) verandert ook telkens, althans voor mij. Ik leer steeds beter dingen te relativeren en veel minder zwart/wit te zien. Ik voel veel meer balans en rust dan een paar jaar geleden, dat

maakt veel dingen een stuk makkelijker

**Waar ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:**

Dan ga ik graag hardlopen of fietsen door Amsterdam en ik neem om de week wel een massage

**Binnen- of buitenmens:**

Binnen

**Introvert of extravert:**

In de basis introvert, ik kan heel goed alleen zijn en mezelf vermaken

**Sporter of studiebol:**

Beiden

**Risico's mijden of nemen:**

Nemen

**Luisteren of spreken:**

Ik heb de neiging om meer te spreken dan te luisteren. Daar werk ik aan

**Werken of vrij zijn:**

Ik geniet van vrij zijn omdat ik werk. Daardoor waardeer ik vrije tijd nog meer

**Fietsen of auto:**

Fiets (elektrisch met helm! Ik ben een grote pleitbezorger van de fietshelm, zeker in Amsterdam)

**Thuis koken of buiten de deur eten:**

Buiten de deur

**Passie voor:**

Interieur en nieuwe dingen

leren

**Dit raakt mij persoonlijk:**

Ongelijke kansen

**Topserie Netflix:**

Ik heb Netflix uitgespeeld

**Favoriet vervoersmiddel:**

Fiets

**Beste sportprestatie:**

Halve marathon

**Guilty pleasure:**

Ik vind iets niet snel een guilty pleasure, als je ergens van houdt, omarm het dan!

**Beste zakelijk advies:**

Als je vertrouwen geeft dan handelen mensen daar ook naar

**Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:**

Een zonnige dag, vers brood, rondje Noordermarkt en speeltuin, borrelplank en lekkere wijn met vrienden en daarna naar het theater

**Is er iets waarvan je al heel lang droomt:**

Een buitenhuisje op een waddeneiland

**Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:**

Ik zou graag een talenknobbel willen hebben

**Wat maakt de stad slim:**

Innovatie en minder regels

