

## MAARSEN GROEP

MONIQUE MAARSEN, algemeen directeur

LUUK KOPS, projectontwikkelaar

# MAARSEN GROEP BRENGT MET 'DEAR NORTH,' ODE AAN AMSTERDAM-NOORD

Een classic. Zo omschrijft algemeen directeur **Monique Maarsen** het project Dear North, dat de **Maarsen Groep** in Amsterdam-Noord realiseert. Projectontwikkelaar **Luuk Kops** sluit zich daarbij aan: volgens hem wordt het oogstrelende mixed-use complex een volgende mijlpaal in de bijna 80-jarige geschiedenis van het familiebedrijf.

Wij nemen onze verantwoordelijkheid richting de maatschappij en toekomstige generaties. En: wij willen onze steden mooier, duurzamer en leefbaarder maken en houden. Het zijn zomaar twee statements uit de jubileumvideo die in 2021 verscheen ter gelegenheid van het 75-jarig bestaan van de Maarsen Groep. Sinds de start in 1946 met de bouw van sociale huurwoningen in de Amsterdamse Watergraafsmeer, reeg het familiebedrijf op even consequente als gedreven manier de mijlpalen aan. 'En in navolging van onder andere Gershwin Brothers en Hourglass op de Zuidas, De Walvis op het Bickerseiland, First in Rotterdam en De Connectie in Amstelveen, heeft ook Dear North, alles in zich om een classic te worden, helemaal in de stijl van de Maarsen Groep,' voorspelt Monique Maarsen. 'Ga maar na: de ontwikkeling vindt plaats op een locatie die al heel lang ons eigendom is en biedt ons de kans om dit deel van Amsterdam mooier, duurzamer en leefbaarder te maken.'

### MOMENTUM

Voordat u als lezer denkt dat er allemaal typo's in dit artikel staan, is het goed om eerst de naam 'Dear North,' toe te lichten. 'Inclusief komma, die hoort er absoluut bij,' legt Luuk Kops uit. 'Je snapt de naam als je denkt aan de aanhef van een brief: Dear North, gevolgd door een ode aan Amsterdam-Noord. Dat is precies wat we voor ogen hadden met het mixed-use complex: een ode aan Amsterdam in het algemeen en Amsterdam-Noord in het bijzonder.'

Aan de Distelweg in Amsterdam-Noord verrijst de komende jaren Dear North, op de plek waar zich tot ongeveer twintig jaar geleden een fabriek van aluminium dakramen bevond. Maarsen: 'Mijn vader had een aandeel in dat bedrijf. Na een brand die een van de drie hallen verwoestte, verhuisde de fabriek naar een andere locatie. Inclusief de twee resterende hallen, kocht mijn vader de kavel. Met een mix van huurders heeft de Maarsen Groep de industriële gebouwen sindsdien succesvol geëxploiteerd, tot het momentum voor een herontwikkeling daar was.'

Dat momentum kan volgens Kops niet los worden gezien van de metamorfose die Amsterdam-Noord aan het ondergaan is. 'Inclusief een levendige mix van wonen, werken en recreëren, is het een onderscheidend, dynamisch en volwaardig stadsdeel aan het worden. Dear North, past daar naadloos in. Net als in het vigerende bestemmingsplan trouwens.'

### KOSTBARE OPERATIE

Om de bouw van Dear North, door Dura Vermeer mogelijk te maken, is een van de twee hallen inmiddels circulair gesloopt. Kops: 'Dat er decennialang een fabriek van aluminium dakramen heeft gestaan, hebben we geweten. De eerste paal kon eind september pas worden geslagen, nadat de bodem van de kavel aan het Johan van Hasseltkanaal grondig was gesaneerd. Dat was een kostbare operatie.' Lachend: 'Dat we niet voorgoed onze buik vol hebben van aluminium, blijkt uit het ontwerp van het mixed-use complex waarin naast





**‘HET GEBEURT NIET  
VAAK DAT JE BIJ  
DE EERSTE ARTIST  
IMPRESSIONS  
METEEN DENKT: DIT  
IS HET, ZO MOET HET  
WORDEN’**



veel groen ook geperforeerde aluminium gevelementen beeldbepalend zijn.’

#### PRACHTIG ONTWERP

Over dat ontwerp van MoedersheimMoonen Architects zijn Maarsen en Kops bijzonder enthousiast. ‘In een periode die wordt gekenmerkt door gestegen rente en bouwkosten, die het lastig maken om projecten rond te rekenen, wilden we als Maarsen Groep met Dear North, weer eens een statement maken,’ legt Maarsen uit. ‘Mede dankzij dit prachtige ontwerp gaat dat lukken. Dear North, combineert het industriële karakter van Buiksloterham met groene gevels, die niet los kunnen worden gezien van de verregerende natuurinclusiviteit en biodiversiteit van het Paris Proof-ontwerp. Met dank aan landschapsarchitect Lodewijk Baljon die we erbij hebben gehaald en die rondom Dear North, voor faunastimulerende boomstammen, grondheuvels, vogelhuisjes en bomen heeft gezorgd.’ Kops: ‘Het gebeurt niet vaak dat je bij de eerste artist impressions meteen denkt: dit is het, zo

moet het worden. Het heeft bloed, zweet en tranen gekost, maar het ontwerp heeft vrijwel ongeschonden de eindstreep gehaald.’ Maarsen: ‘Dat is een prestatie op zich. In de wetenschap dat het een enorme uitdaging zou worden om de businesscase rond te krijgen en dat we onderaan de streep minder zouden overhouden, hebben we echt voor kwaliteit gekozen.’

#### SOCIALE COMPONENT

Met Dear North, gaat de Maarsen Groep 4.200 m2 hoogwaardige kantooruimte en 104 huurappartementen van 30 tot 82 m2 toevoegen aan zowel Amsterdam-Noord als de eigen beleggingsportefeuille. Maarsen: ‘Van de appartementen in de woontoren van veertien verdiepingen gaat 35 procent in de gereguleerde huur vallen. Gecombineerd met twee- en vierkamerappartementen is er sprake van een veelzijdig woonaanbod. Vanaf het moment dat mijn opa Frederik Maarsen vlak na het einde van de Tweede Wereldoorlog startte met het bouwen van sociale huurwoningen, is ook



#### LUUK KOPS

*Projectontwikkelaar Maarsen Groep*

#### VOORAL BEZIG MET:

Herontwikkelen bestaande portefeuille

#### WIL BEREIKEN:

Met veel plezier goede, mooie en duurzame gebouwen blijven realiseren

#### OVER TIEN JAAR:

Hoop ik nog net zo gezond en gelukkig te zijn én nog net zoveel plezier in mijn werk te hebben

#### HET KANTOORMOMENT VAN DE DAG:

Eerste koffie  
**LEUKSTE COLLEGA:**  
Sven; sinds een aantal jaar collega, maar al veel langer een goede vriend

#### BUITEN DE DEUR NAAR:

De Kuip; avondwedstrijden van Feyenoord zijn ongeëvenaard

#### EEN DEAL MET/OVER:

De aannemingsovereenkomst met Dura Vermeer voor de realisatie van de Dear North, heerlijk als een project waar je jaren aan hebt gewerkt daadwerkelijk gerealiseerd wordt

Het lijkt wel alsof er vaak vergeten wordt in wat voor fijn land we wonen

#### DE BELANGRIJKSTE ECONOMISCHE ONTWIKKELING:

De stijgende bouwkosten en ontwikkeling van de rentestanden hebben grote invloed op de haalbaarheid van projecten

#### DE BELANGRIJKSTE GEOPOLITIEKE ONTWIKKELING:

De expansiedrift van Rusland en China

#### UITKIJKEN NAAR:

Weer wonen in Rotterdam

#### ZORGEN VOOR/OVER:

Genoeg om je zorgen over te maken: Poetin, Netanyahu, klimaatverandering en de toenemende polarisatie

#### NIET VERGETEN:

Dat er oorlog wordt gevoerd aan de grenzen van Europa

#### ONMISBAAR:

Humor en worstenbroodjes

#### BELANGRIJKSTE PERSOON/ PERSONEN:

Dat zijn uiteraard vrienden en familie  
**WEGGEVEN:**  
Zoveel mogelijk  
**AANVAARDEN:**

Dat het leven eindig is

#### VERANDEREN:

Woningmarktbeleid

#### NOOIT MEER DOEN:

Studeren (zeg ik nu)

#### VRIJE TIJD:

Plan ik het liefste vol met leuke dingen met leuke mensen

#### ZAKELIJKE TERUGBLIK 2024

**WELK CIJFER GEEF JE 2024:**  
9

#### MOOISTE MOMENT:

Start bouw van Dear North,  
**BESTE ZET:**

Ik vind het nieuwe motto van de Gemeente Amsterdam ‘Gewoon goed’ een hele goede zet

#### OPVALLENDSTE NIEUWS:

Het niet controversieel verklaren van de Wet betaalbare huur

#### GROOTSTE IRRITATIE:

Het stoïcijns en bewust doorduwen van contraproductief overheidsbeleid

#### AAN WIE GEËRGERD:

Hugo de Jonge

#### BESTE SPEECH:

Maarten de Gruyter zegt vaak dingen waar ik het mee eens ben

#### HET MEEST GELEERD VAN:

Ton Boon

#### PERSOONLIJKE TERUGBLIK 2024

**WELK CIJFER GEEF JE 2024:**  
9

#### TOPSERIE:

Hitler and the Nazi's

#### SPORTIEVE HOOGTEPUNT:

Het kampioenschap met mijn voetbalteam uit Heusden (diep in de kelderklasse)

#### BESTE BOEK:

Mijn beloofde land van Ari Shavit. Zou verplichte kost moeten zijn voor politici

#### BESTE AANKOOP:

Huis  
**VAKANTIE:**  
Portugal met gezin en beste vrienden

#### WELKE FILM MAAKTE INDRUK:

Geen film, maar ‘De echo van MH17’ vond ik heel indrukwekkend

#### LEUKSTE DINER:

Oud en nieuw

#### AFSCHEID:

Van Amsterdam

#### KIPPENVEL:

De manier waarop Ramsey Nasr

de situatie van de Palestijnen beschrijft

#### ONVERSLAANBAAR:

Is niemand, al komt Arne Slot wel in de buurt

#### SPORTMAATJES:

Mijn voetbalteam

#### ZORGWEKKEND:

De Nederlandse politiek  
**GELUK:**

In de liefde

#### HELD VAN 2024:

Aleksey Navalny

#### AFZIEN:

Drie keer verhuizen in één jaar

#### GROOTSTE ONDEUGD:

Bier en bitterballen

#### MEEST GELACHEN:

Met vrienden in de kroeg

#### GROOTSTE VERLIES:

Gelukkig geen groot verlies, wel voor het vijfde jaar op rij mijn zonnebril verloren tijdens vakantie

#### GROOTSTE IRRITATIE:

De ‘not in my backyard’ mentaliteit in Nederland. Of het nu gaat om woningbouw of noodopvang

#### ALLERGEZONDSTE:

Een paar maanden geen alcohol

#### ZAKELIJKE VOORUITBLIK VOOR 2025

**WAT IS JE PLAN VOOR 2025:**  
Keihard werken aan de volgende fase van de herontwikkeling van de Distelweg.

#### WAT GA JE ANDERS DOEN DAN IN 2024:

Heel weinig  
**WAAR ZIE JE HET MEEST TEGENOP:**  
Reistijd

#### WAT IS JE GROOTSTE UITDAGING:

Het kunnen blijven realiseren van duurzame en betaalbare woningen

#### PERSOONLIJKE VOORUITBLIK VOOR 2025

**WAT GA JE ANDERS DOEN IN 2025:**  
Niet verhuizen

#### WAAR VERHEUG JE JE OP:

Op de fiets naar de Kuip

#### WAAR GA JE MEER TIJD AAN BESTEDEN:

Sporten

## MONIQUE MAARSEN

Algemeen Directeur Maarsen Groep

### HET KANTOORMOMENT VAN DE DAG:

De vroege ochtend koffie talk BUITEN DE DEUR NAAR:

Rondje Vondelpark

### EEN DEAL MET/OVER:

Project Dear North. Hier wordt onze nieuwe mixed use ontwikkeling aan de Distelweg in Amsterdam gerealiseerd

### DE STAND VAN HET LAND:

Onbegrijpelijk

### DE BELANGRIJKSTE

#### ECONOMISCHE

#### ONTWIKKELING:

AI wat gloort wordt effectief gedecimeerd door tegenstrijdige

fiscaliteiten en huurwetgeving

### DE BELANGRIJKSTE

#### GEOPOLITIEKE ONTWIKKELING:

Klimaatverandering

### UITKIJKEN NAAR:

De start bouw van hopelijk 3 projecten binnen nu en een half jaar

### ZORGEN VOOR/OVER:

Klimaatverandering!!!

### NIET VERGETEN:

Het belang van empathie, liefde en kleine details

### ONMISBAAR:

Mijn Nike Airs

### BELANGRIJKSTE PERSOON/

#### PERSONEN:

Mijn drie kinderen

### DURVEN:

Het glas is toch echt áltijd halfvol

### GOEDE VOORNEMENS:

De andere helft van het glas vullen

### NOOIT MEER DOEN:

Die tweede fles wijn tót de volgende gezellige avond

### VRIJE TIJD:

Na het Pieterpad het Trekvogelpad lopen

### ZAKELIJKE TERUGBLIK 2024

### WELK CIJFER GEEF JE 2024:

7

### DE BELANGRIJKSTE LES WAS:

The devil is in the detail en absoluut voorwaardelijk voor succes

### MOOIESTE MOMENT:

Onze Modernist maquette

centraal gepositioneerd zien op de Expo in München

### BESTE ZET:

Voorwaarts!

### BESTE ZAKELIJKE

#### BIJEENKOMST:

'De Expo in München was deze keer zeer nuttig (en leuk)

### GROOTSTE IRRITATIE:

Gebrek aan kennis bij politieke partijen

### BESTE SPEECH:

Kamala Harris

### BESTE ZAKENBOEK:

De meeste mensen deugen

### HET MEEST GELEERD VAN:

De vele deals, projecten en ontwikkelingen die Maarsen Groep in bijna 80 jaar heeft opgepakt. De lessen, vindingrijkheid en het ondernemerschap die we hieruit nog dagelijks halen blijken nog steeds doorslaggevend

### PERSOONLIJKE TERUGBLIK 2024

#### TOPSERIE:

Life on our planet van David Attenborough

### SPORTIEVE HOOGTEPUNT:

De gemengde estafette 400 meter hardlopen op de Olympische Spelen. En ondanks die onnavolgbare race van Femke Bol, de kracht van alle 4 de teamleden samen

### BESTE BOEK:

Koning van Katoren, lees ik elk jaar opnieuw

### BESTE AANKOOP:

Mijn Dyson

### VAKANTIE:

Het optimisme van Japan

### WELKE FILM MAAKTE INDRUK:

Lo Capitano van regisseur Matteo Garrone

### BESTE SONG:

Alles van Yves Berendse

### KIPPENVEL:

Concert Bruce Springsteen

### HARTVERWARMEND:

Mijn burens, hoe we op elkaar letten en voor elkaar zorgen

### ZORGWEKKEND:

De klimaatextremen en het effect op onder andere onze landbouw

### GELUK:

De zon zien opkomen heel vroeg in het Vondelpark

### HELD VAN 2024:



Mijn moeder en ons gezamenlijke biologische landbouwproject

### GROOTSTE ONDEUGD:

Per ongeluk met de Biro onder het Rijksmuseum door gereden, echt geen goed idee

### MEEST GELACHEN:

Joep van het Hek in Carré

### GROOTSTE IRRITATIE:

De podcast overload ALLERGEZONDSTE:

De tijd vinden om thuis te eten met vrienden en familie

### ZAKELIJKE VOORUITBLIK VOOR 2025

Doorbouwen

### WAAR ZIE JE HET MEEST

#### TEGENOP:

De brij aan regels en regulering blijven ontwarren

### WAT IS JE GROOTSTE

#### UITDAGING:

Dat we echt slagen gaan maken in het versnellen van de procedure tijd van bouwprojecten in Nederland

### PERSOONLIJKE VOORUITBLIK VOOR 2025

WAT GA JE ANDERS DOEN IN 2025:

Opruimen

### WAAR ZIE JE HET MEEST

#### TEGENOP:

Opruimen

### WAAR GA JE MEER TIJD AAN

#### BESTEDEN:

Tijd maken voor inspiratie



**'DEAR NORTH, BIEDT ONS DE KANS OM DIT DEEL VAN AMSTERDAM MOOIER, DUURZAMER EN LEEFBAARDER TE MAKEN'**



die sociale component al bijna tachtig jaar kenmerkend voor de Maarsen Groep. Je ziet het ook terug in Dear North; voor alle bewoners komen er gezamenlijke voorzieningen, zoals een huiskamer met een keuken, een wasruimte met wasmachines, werkplekken en een groot terras aan het Johan van Hasseltkanaal.'

Op twee plekken in het complex krijgt kunstenaar Eva Crebolder de kans om 'kwaliteit toe te voegen', in de vorm van twee opvallende tegelwanden. Kops: 'Dat hoeven we niet te doen, maar we kunnen het niet laten, ook al gaat het enigszins ten koste van de businesscase. Het mes snijdt aan twee kanten: we investeren graag in kunst én het zorgt voor extra schoonheid en kwaliteit, in dit geval in Dear North.'

### OPGETILDE PARKEERGARAGE

Een door de Maarsen Groep zelf gemanagede koffiebar komt er ook bij de kantoortoren van zes verdiepingen, die Kops het liefst gevuld ziet worden met meerdere huurders. 'Eén grote huurder zou ook kunnen, maar we denken dat multi-tenant beter bij de sfeer en dynamiek van het complex past. Bijzonder is dat er een opgetilde parkeergarage komt met daaronder, op het maaiveld, kantoorruimten, in oppervlak variërend van 100 tot 350 meter. Op het parkeerdek komen niet alleen 350 zonnepanelen, maar ook mos-sedum en waterbuffering die eraan bijdraagt dat Dear North, klimaatadaptief en 'rainproof' is.'

Het kantoorgedeelte van Dear North krijgt Energielabel A++++ en is BREEAM Excellent-gecertificeerd, wat volgens Maarsen momenteel het maximaal haalbare is. 'Ook de woontoren is zo duurzaam en energiezuinig mogelijk: in combinatie met de zonnepanelen en een hoogwaardige isolatie, zorgt een WKO ervoor dat alle appartementen Energielabel A+++ krijgen.'

### SUCCESSVOLLE SAMENWERKING

Met onder andere een uitstekende bereikbaarheid, meer dan genoeg parkeerplaatsen (met voldoende oplaadpunten voor zowel auto's als fietsen) en een groot dakterras als extra USP's, is de verhuur van de kantoorruimten inmiddels gestart. Die van de huurappartementen volgt later, waarna Dear North, volgens planning medio 2026 wordt opgeleverd. 'Dit duurzame staaltje binnenstedelijk herontwikkeling wordt niet alleen een 'Maarsen-classic' en een nieuw statement van de Maarsen Groep, maar ook een volgende succesvolle samenwerking met Dura Vermeer,' blikt Maarsen vooruit. 'Beide vitale familiebedrijven passen goed bij elkaar. We hebben inmiddels al meerdere met veel succes de krachten gebundeld en hopen dat in de toekomst nog vaker te doen.'

### MEER VERTROUWEN

Na een moeizame start die de nodige vertraging opleverde, heeft de Maarsen Groep volgens Kops op een prettige manier samengewerkt met de gemeente. 'Maar iets meer vertrouwen van de gemeente zou fijn zijn. De Maarsen Groep zit hier niet in voor de korte termijn, ontwikkelt al bijna tachtig jaar onafgebroken in Amsterdam en is, net als veel andere ontwikkelaars, een professionele club die vanuit eigen overtuiging en visie alleen nog duurzaam ontwikkelt. Het nieuwe motto 'gewoon goed' zien we als een belangrijke stap hierin.'

Maarsen weet zeker dat Dear North, na de oplevering ook door ambtenaren en bestuurders op waarde zal worden geschat, als een nieuwe proeve van bekwaamheid van de Maarsen Groep en Dura Vermeer die Amsterdam weer een stukje mooier, duurzamer en leefbaarder heeft gemaakt. 'Het mooie is dat we op deze plek nog niet klaar zijn aan de Distelweg: er staat nog een hal die binnen afzienbare tijd plaats maakt voor een nieuwe ontwikkeling.'