

Stadsherstel  
Amsterdam

## Nieuwe jeugd voor bijzondere objecten

Stadsherstel Amsterdam koopt panden op, renoveert ze en verhuurt ze door aan bewoners en bedrijven. Zo werden honderden monumentale, gezichtsbepalende panden in Amsterdam en omstreken behoed voor de sloop. Notaris in ruste Ruud van Helden was decennialang de huisnotaris van Stadsherstel. Hij droeg het stokje vorig jaar over aan Bianca van Loenen. 'Niet één pand is hetzelfde.'

TEKST Tatiana Scheltema | BEELD Truus van Gog

**E**en meesterwerk van water- en stedenbouwkundig vernuft en een doordacht planmatige constructie van burgerlijke architectuur', zo kwalificeerde de Werelderfgoed Commissie van de Unesco de Amsterdamse grachten-gordel in 2010. Sindsdien staat het gebied in zijn geheel op de meest prestigieuze lijst ter wereld, net als bijvoorbeeld de piramiden in Egypte en de werken van Gaudí in Barcelona. De Unesco roemt ook de goede staat van onderhoud van het overgrote deel van de 17e- en 18e-eeuwse huizen in de binnenstad: 'Deze basissituatie is fundamenteel heilzaam voor een stad waarin nog volop wordt geleefd.'

Maar zestig jaar geleden stonden de Amsterdamse panden er helemaal niet zo florissant bij. In de oorlog was er weinig aandacht voor onderhoud geweest en na de oorlog ging het niet om behoud, maar om de wederopbouw van de economie. Veel panden dreigden te worden gesloopt om plaats te maken voor kantoren. De van oorsprong Utrechtse kunstenaar Geurt Brinkgreve (1917-2005) trok zich het lot van de Amsterdamse binnenstad aan. Volgens hem kon het karakter van de stad alleen worden behouden als er ook mensen woonden. In 1952 had hij de notulen van een vergadering van De Nederlandsche Bank in handen gekregen, waarin werd gesproken over een nieuw te bouwen hoofdkantoor aan de Turfmarkt. Daarvoor moest het oude gebouw van de bank (het huidige Allard Pierson Museum) tegen de vlakke.

'Onverteerbaar', vond Brinkgreve, en hij verdiepte zich in het bouwbeleid van de stad.

### HOEKPANDEN

Dat beleid bleek er, tot zijn verbijstering, nauwelijks te zijn. Of je moest het gemak waarmee historische gebouwen werden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw beleid noemen. 'Als er geen radicale koerswijziging komt', fulmineerde Brinkgreve twee jaar later, 'dan staat de gestalte der oude stad over twintig jaar duidelijk voor ons: een stadsdeel waar de weinige, als monument bewaarde huisjes als dwaze, doelloze museumstukken in de openlucht platgedrukt worden door de massa's der moderne zaken- en administratiepanden, een beeld van zinloze, doelloze miljardenvernietiging van de cityvorming waarheen Amsterdam op weg is.' [Uit lezing *Gevecht om Amsterdam*, 1954 – red.] Dat mocht niet gebeuren. Dus bedacht Brinkgreve een plan. Gezichtsbepalende oude panden moesten worden opgekocht, gerenoveerd en vervolgens verhuurd. Met de huuropbrengst zou het toekomstig onderhoud aan de panden worden gefinancierd. 'Hij begreep dat hem dat in z'n eentje nooit zou lukken, dus wendde hij zich tot de regenten van de stad', vertelt Ruud van Helden, notaris in ruste bij Meijer Notarissen aan de Amsterdamse Keizersgracht. 'Om precies te zijn tot Jan Six, ook een grachtenbewoner [van het Sixhuis aan de Amstel – red.]. Six begreep hem en belde binnen een halfuur het benodigde beginkapitaal bij elkaar voor de vennootschap die het plan zou uitvoeren. Banken, verzekeringsmaatschappijen en rijke



Amsterdammers deden mee. En zo werd Stadsherstel Amsterdam geboren.' Krakkemikkige hoekhuizen werden als eerste aangepakt, te beginnen met het pand Binnen Brouwersstraat en Brouwersgracht. Van Helden: 'Hoekpanden waren er vaak het slechtst aan toe, maar waren wel beeldbepalend. Het sloeg aan: burens begonnen hun huizen, mede dankzij gunstige fiscale regelingen en flinke subsidie ook te herstellen. De stad begon aan een nieuwe jeugd.' Zelf raakte Van Helden al in de jaren zeventig van de vorige eeuw bij Stadsherstel betrokken toen leden van een dispuut hem vroegen een

*‘Ik ga altijd kijken bij de projecten van Stadsherstel, zodat ik een concreet beeld heb van het betreffende gebouw’*



stichting op te zetten, zodat zij een pand konden huren van Stadsherstel. Het klikte met de toenmalige – ook pijp rokende – directeur. ‘Toen de notaris van Stadsherstel defungeerde, werd ons kantoor de vaste notaris van Stadsherstel.’

### **Verdacht**

De Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel was een naamloze vennootschap, maar wel met een unieke status. Bij Koninklijk Besluit van 9 maart 1957 kreeg de nv het predicaat ‘woningbouwcorporatie’, met alle voordelige fiscale gevolgen van dien: geen overdrachtsbelasting, geen vennootschapsbelasting en



toegang tot een markt waar men gemakkelijk en goedkoop geld kan lenen. ‘De “tegenprestatie” was simpel: bij ontbinding van de nv zou het vermogen (de panden) toevallen aan de Gemeente Amsterdam. Aandeelhouders kregen enkel het door hen gestorte bedrag terug’, vertelt Van Helden. ‘Daarmee werd speculatie van het begin af aan uitgebannen.’ Toch werd deze constructie vanuit de overheid met argusogen bekeken: de ambtenaren snapten niet zo goed hoe dit werkte, denkt Van Helden. ‘En dat terwijl deze constructie zich uitstekend leent voor een bouwbedrijf – wat Stadsherstel toch ook is. Maar aandelen die eigenlijk een soort obligaties zijn? Commissarissen die geen vergoeding krijgen? Aandeelhouders die niet meedelen in de waardeverhoging van het bedrijf? Men vond het allemaal uiterst verdacht.’ Toen de ‘echte’ woningbouwcorporaties verwickeld raakten in corruptieschandalen moest ook Stadsherstel op de schop. Sinds twee jaar is Stadsherstel niet langer een woningcorporatie. De grotere panden bleven in de nv, de sociale huurwoningen werden ondergebracht in een stichting.

### **PASSENDE JURIDISCHE OPLOSSING**

Pijproken doet hij nog steeds, maar sinds hij defungeerde, is Van Helden alleen nog als voorzitter van de Vereniging van Vrienden van Stadsherstel bij de organisatie betrokken. Kandidaat-notaris Bianca van Loenen nam het stokje van hem over. ‘Elke pand is anders, het zijn steeds projecten op zich. Stadsherstel komt op allerlei manieren aan de panden. De gebouwen worden aangeboden door een bewoner/eigenaar, een organisatie, of gevonden door mensen van Stadsherstel zelf die fietsend in of om de stad een interessant pand aantreffen. Vervolgens wordt er dan door mij een passende juridische oplossing bedacht voor de (praktische) afspraken die partijen hebben gemaakt. Dat hoeft juridisch niet per se nieuw te zijn, het zijn bekende handvatten die je steeds weer toepast. Zo is de Stelling

van Amsterdam een erfpachtconstructie geworden, zodat Stadsherstel wel de zorg heeft voor het gebouw, maar niet voor de omliggende weilanden en sloten hoeft te zorgen. Ook maken we vaak gebruik van kettingbedingen ten aanzien van het onderhoud of opstalrechten.’

Het werk is niet altijd strikt juridisch, vertelt Van Loenen. ‘De eigenaar/bewoner heeft vaak een emotionele band met een gebouw dat soms al generaties lang in de familie is. Afscheid nemen is dan extra bijzonder en vergt dan net een beetje extra persoonlijke aandacht’.

### **DIK TROM**

Een ander bijzonder object is het ‘Schooltje van Dik Trom’ in Etersheim, een gehucht vlak onder Hoorn. Het is het eerste, door crowdfunding gefinancierde erfgoedproject in Nederland. ‘Iedere Nederlander kent het schooltje uit het boek, maar het stond jarenlang te verkrotten. Dan komt er iemand met een plan voor de exploitatie en wordt het gebouw in ere hersteld. Ik ga altijd even kijken bij de projecten van Stadsherstel, zodat ik ook een concreet beeld heb van het betreffende gebouw. Dat helpt bij het vinden van de juridisch juiste oplossing en het praat gemakkelijker met de partijen als je ook echt met eigen ogen hebt gezien hoe de toestand van het gebouw is. Soms ga ik ook even kijken als het project af is. Het schooltje is nu een Kinderboekenmuseum.’

### **EREMEDAILLE**

In 2001 werd Geurt Brinkgreve (hij was toen 83) voor zijn halsstarrige inzet geëerd met een eremedaille van Europa Nostra, de pan-Europese federatie tot behoud van historisch erfgoed. De plaatsing op de Werelderfgoedlijst bracht zestig jaar na oprichting waardering voor Stadsherstel zelf, maar oprichter Geurt Brinkgreve maakte die ultieme waardering voor zijn werk niet meer mee – hij stierf in 2005. ■