

‘Aan de juridische structurering hebben we veel werk gehad’

Decennialang werd er gesteggeld over de herinrichting van De Hallen: een monumentaal gebouwencomplex van zo'n 16.000 vierkante meter in Amsterdam-West. Het complex werd samen met omwonenden en met hulp van notaris Monique Laenen omgetoverd tot een bruisend werk-, kunst- en cultuurcentrum voor de buurt.

TEKST Tatiana Scheltema | BEELD Truus van Gog

‘Stadsvernieuwing is méér dan wonen alleen’, zegt architect André van Stigt in zijn kantoor in De Hallen in Amsterdam-West, het project waarmee hij zo'n beetje alle prijzen won die er in de renovatiearchitectuur te winnen zijn. Op een sober tafeltje dat zo van straat lijkt geraapt, staan (en liggen) ze uitgestald: de nationale renovatieprijs de Gulden Feniks en de prestigieuze Europa Nostra Prijs voor cultureel erfgoed, de StiB Award voor de meest succesvolle gebiedsversterking, en de Pieter van Vollenhovenprijs voor een particulier of organisatie die een Nederlands monument heeft gered door het een nieuwe functie te geven. De geboren Amsterdammer Van Stigt maakt al langer furore met het renoveren en bedenken van nieuwe gebruiksmogelijkheden voor monumentale gebouwen die hun functie met het verstrijken van de tijd waren verloren, met als doel nieuw elan te geven aan een buurt. Iconische gebouwen als het Olympisch Stadion in Amsterdam-Zuid, de pakhuizen aan het Entrepotdok in Amsterdam-Oost en het Groothandelsgebouw in Rotterdam, kregen zo een nieuw leven.

RIJKSMONUMENT

Dat gold ook voor De Hallen, maar een gemakkelijk of zelfs maar gangbaar project was het niet, vertelt Van Stigt. Die roerige voorgeschiedenis wordt beschreven in het boekje *Nieuw leven in de Hallen, 20 jaar plannen voor hergebruik*, dat hij ons bij vertrek meegeeft. De Hallen, in 1900 gebouwd als remise voor de gemeentetram, waren na het vertrek van het gemeentevervoerbedrijf in 1996 behoorlijk verloederd. Er gingen stemmen op om ze te slopen, maar oplettende buurtbewoners

zorgden ervoor dat de remise, met zijn bijzondere Amsterdamse School- en Jugendstildetails en Polonceau-spanten (de dakconstructies die je vaak ziet in 19e-eeuwse stations) in 2001 een rijksmonument werd. Over de toekomst van het complex werd toen al volop gespeculeerd. En gezien de ligging in het hart van de (destijds enigszins verpauperde) Kinkerbuurt dachten omwonenden van meet af aan enthousiast mee. Verschillende partijen hadden gevraagd en ongevraagd plannen ingediend. De meeste daarvan, zoals een winkelcentrum of een culturele hotspot met tientallen theater-, dans- en bioscoopzalen, konden op weinig bijval rekenen van de buurt.

AMBACHTENHAL

Begin 2009 leek er dan toch een werkbaar plan te liggen. Van Stigt was toen al zijdelings bij het project betrokken – hij had voor een van de projectontwikkelaars een haalbaarheidsstudie verricht. Toen de gemeente met een andere ontwikkelaar in zee ging, verhuisde Van Stigt mee. Inmiddels was hij zelf ook wel gecharmeerd van De Hallen en zat hij op persoonlijke titel in een Klankbordgroep waar verschillende ideeën voor De Hallen werden besproken. Van Stigt: ‘Ik zat erbij met een programma, overigens op verzoek van de gemeente, om hier leermeesterbedrijven te huisvesten, waar jongeren de oude ambachten zouden kunnen oppakken.’ Maar de nieuwe projectontwikkelaar vond het maar niks dat de architect zich met de inhoud van het project bemoeide: ‘Wie betaalt, bepaalt’, voegde die hem tijdens een vergadering toe. Dat had hij misschien beter niet tegen een sociaal geëngageerd man (en ex-kraker) als Van Stigt moeten zeggen. Inmiddels was ook de kredietcrisis uitgebroken. Van Stigt: ‘Het stadsbestuur had aanvankelijk zeven miljoen



subsidie vrijgemaakt voor het project – vier miljoen voor de grond, want die was van het Grondbedrijf, en drie miljoen om de huren laag te houden. Op dat moment maakte die projectontwikkelaar zijn plan. Maar er kwamen fusies van stadsdelen en er gingen mensen opletten bij de centrale gemeente. En toen zei de centrale stad: ‘Vier miljoen erfpacht cadeau geven? Daar gaat een streep door, want het vereveningsfonds is leeg. De Zuidas gaat niet meer goed, dus het geld is op.’ Waarop die projectontwikkelaar zei: ‘Dan kan er ook niks sociaals meer in deze panden en worden het gewoon kantoren en bedrijfsruimten. Puur commercieel.’ We waren weer terug bij af.’ Het zou het einde betekenen van Van Stigts’ ambachtenhal en de andere ideeën die vanuit de buurt waren ontwikkeld. ‘Toen hebben we



Monique Laenen met architect André van Stigt

de Tram Remise Ontwikkelings Maatschappij bedacht. En daar kwam Monique in beeld.'

TROMMELAARS

Notaris Monique Laenen van DLA Piper en Van Stigt kenden elkaar uit een kenniscgroep die zich bezighield met herontwikkeling en transformatie van vastgoed, óók in de crisis', vertelt Laenen. 'Wat doe je met al die gebouwen die leeg kwamen te staan, hoe kun je daar een functie aan geven? Zo kende ik André, en toen heeft hij mij gebeld.'

De stichting TROM, met aan het roer veteranen uit de ambtenarij en knappe juristen die De Hallen een warm hart toedroegen, werd in de zomer van 2010 opgericht met als doel 'het dragen van verantwoordelijkheid voor behoud, beheer en exploitatie van De Hallen, zodanig

'Het is een gezamenlijk zoeken naar een oplossing'

dat het gebruik een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid in de wijk.' De 'trommelaars', zoals ze zichzelf noemden, kregen de volle steun van de buurt bij het ontwikkelen van een alternatief plan voor De Hallen. Laenen: 'De TROM was de drijvende kracht achter de Tramremise Ontwikkelings CV, uiteindelijk het vehikel dat de erfpacht verkreeg. Het project is hoofdzakelijk – samen met een bancaire lening – door particulieren gefinancierd, omdat ze sympathie hadden voor De Hallen én natuurlijk vanwege het investeringsbelang.'

FISCALE VOORDELEN

Met de politieke eindstrijd om de gunning uiteindelijk binnen te krijgen, had Laenen 'gelukkig' niks te maken. 'De uitdaging voor mij als notaris was dat er een heleboel partijen bij waren betrokken: de buurtbewoners, de bancaire financiers – Triodos Bank heeft meegefinancierd omdat ze het een maatschappelijk verantwoord project vonden. Dan had je de huurders, de aannemers en de onderaannemers. En natuurlijk de participanten van de cv. Het gebouw is een monument en als je als particulier een monument in eigendom hebt, biedt dat fiscale voordelen. Maar participanten in een cv hebben alleen een indirect eigendom. Wij moesten dus regelen dat de particulieren toch gebruik mochten maken van die fiscale voordelen. Daartoe zijn de statuten van de cv zodanig ingericht dat ze voldeden aan door de Belastingdienst gestelde voorwaarden.'

CREATIEVE WENDING

Een belangrijke partij was de gemeente, en voor Laenen lag daar misschien wel het meeste werk: het bedenken van een houdbare erfpachtconstructie. Ten stadhuize wordt vaak binnen vaste kaders gedacht. De sport is om daar een creatieve wending aan te geven. Laenen: 'Een gemeenteambtenaar vindt het vaak heel plezierig als je met een idee komt waarmee ze binnen hun eigen kaders uit de voeten kunnen. Het is een gezamenlijk zoeken naar een oplossing en de gemeente daarin meenemen. Uiteindelijk hebben we er drie afzonderlijke projecten van gemaakt: één



groot project, De Hallen, en twee kleinere projecten. Daarin zitten dan wel weer onderlinge verbanden die geregeld moesten worden. De Passage bijvoorbeeld, die in eigendom is van de gemeente. En een stukje afgesplitste erfpacht voor het Kinderdagverblijf. En ook voor de woningen erboven kwam een afsplitsing. Aan die juridische structurering hebben we veel werk gehad.'

TESTCASE

Nu, ruim een jaar na de opening, wordt Laenen nog weleens gebeld: hoe zat het ook weer? 'Want ik heb het overzicht over alle juridische stukken.' Maar ondertussen zijn ze alweer bezig met nieuwe projecten, vertelt Van Stigt. De Hallen kunnen daarbij dienen als testcase. 'Dat de overheid gebouwen afstoot waar ze geen gebruik meer voor heeft, is logisch. Die gebouwen zijn vaak moeilijk te ontwikkelen zonder er zelf in te investeren. Neem een Oosterkerk of molen De Bloem. Maar je wilt ook niet dat ze worden verkocht aan een Chinees of een Rus die het ziet als een leuk speeltje. Dus we denken nu na over een soort keten van gebouwen waarbij je de waardeontwikkeling die we bijvoorbeeld hier hebben – we lossen jaarlijks zes ton af – kunnen inzetten om soortgelijke projecten op te pakken. Daarbij heb je het publiekrechtelijke deel en het privaatrechtelijke deel, en daar komt het notariaat bij kijken. Iemand als Monique is ontzettend slim in het koppelen van die twee, zodat het vertrouwen ontstaat dat een project kan slagen.' ■