



De Hallen, de architect en de doorstart

Opdrachtgeverschap > Tekst: Dirk Bergvelt > Beeld: Architectenbureau J. van Stigt

Particulieren zullen meer in cultuur moeten investeren om Nederland aan de top te houden. Bij het Concertgebouw in Amsterdam is het traditie dat vermogende burgers zelf geld bijbrengen. Een paar kilometer verderop gaat iets vergelijkbaars gebeuren in de 19e eeuwse Kinkerbuurt. Mensen met oog voor de stad investeren in de herbestemming van een monumentale tramremise tot een veelkleurig complex met ondermeer een bibliotheek, een filmtheater, een ambachtencentrum, een hotel en restaurants: De Hallen.

Voor dit nieuwe culturele centrum zijn eerst plannen gemaakt door projectontwikkelaars, maar het lukte hen niet om de financiën rond te krijgen en draagvlak in de buurt te vinden. Woningcorporaties konden het initiatief niet redden maar een groep vrijwilligers slaagde er wel in om de stagnerende planontwikkeling vlot te trekken. Aan architect André van Stigt de vraag: wat is het geheim? 'Er moet een groep ontstaan die erin gelooft en die bereid is zich in te zetten. En je moet het slim organiseren. Hier hebben we de Tramremise Ontwikkeling Maatschappij (TROM) opgericht. Deze stichting bundelt deskundigheid en enthousiasme. Het moet zakelijk goed in elkaar zitten, maar er komt niets van de grond als verdienen het enige motief is.'

Vaak wordt gezegd, dat kleinschalige projecten van buurtbewoners en architecten de toekomst hebben nu woningcorporaties en projectontwikkelaars naar de zijlijn verdwijnen. De Hallen laten zien dat de werkelijkheid iets ingewikkelder in elkaar zit. Inderdaad, de stichting TROM sluit aan bij ideeën uit de buurt en inderdaad is de architect een van de trekkers. Maar er is meer aan de hand. Want echt kleinschalig kan je een initiatief niet noemen als particulieren meer dan € 10 miljoen gaan investeren op het totaal van € 39 miljoen. Van Stigt: 'We doen dit niet alleen met de directe burens. Allerlei groepen uit de Amsterdamse samenleving zijn betrokken. Ook de aannemers leveren een bijdrage. In de hele stad speelt het probleem dat er te weinig stageplekken zijn waardoor jongeren hun opleiding niet afmaken. We hebben met de aannemers van De Hallen afgesproken dat zij hier structureel veel leerlingen gaan inzetten. Daarbij helpt, dat we de aannemers betrekken op basis van een meerjarig onderhoudsplan. Zij zijn hier minimaal tien jaar aanwezig en vestigen zich in De Hallen met een ambachten-



centrum voor het overdragen van vakkennis. Voor de aannemers is dit niet alleen werk, maar ook een antwoord op het te verwachten tekort aan vakmensen. Zij verstrekken daarnaast ook een lening als participatie.'

TROM vraagt aan individuele Amsterdammers om te investeren. Is het vergelijkbaar met de aandelenemisse van het Concertgebouw waarbij de nieuwe Geefwet belastingvoordeel oplevert? Van Stigt: 'Ook bij De Hallen krijgen particulieren een deel van hun geld terug via de inkomstenbelasting, maar in dit geval is deelname aftrekbaar als achterstallig onderhoud aan een rijksmonument. Dat is een beetje wrang, want het achterstallig onderhoud is door de overheid zelf veroorzaakt. De gemeente heeft de remise jarenlang verwaarloosd toen er alleen tijdelijk gebruik was. Maar dat is geschiedenis. Nu zijn we blij dat de belastingdienst zwart op wit heeft aangegeven deze aftrekpost te aanvaarden. Hierdoor kunnen onze investeerders een redelijk rendement halen.' Gaat het om *crowdfunding* met veel mensen die een klein bedrag overmaken? 'We mikken hier op mensen die minimaal een paar ton willen investeren. Dat gaat redelijk want het benodigde bedrag is bijna verzameld. Door onderhandelingen met de bank over de rest van de financiering lopen we iets vertraging op, maar naar verwachting kunnen de werkzaamheden komende september starten. De huurders staan al klaar; het is vrijwel compleet verhuurd, dat is ook de kracht van het plan in deze tijd.'

Bij deze herbestemming zit Van Stigt in de groep die de organisatie op poten zet en de financiering regelt. Wat is verder zijn rol als architect? 'Dit type project begint met kennis van het gebouw. Je moet de geschiedenis en de actuele situatie in de vingers hebben om een ontwerp te kunnen maken voor nieuwe functies. De tramremise kenden we goed,

omdat we ook de eerste verkenningen en haalbaarheidsstudies al deden. Toen de ontwikkelaars afhaakten hebben we de plannen economischer gemaakt door het nieuwe gebruik beter af te stemmen op de beschikbare ruimte. Een voorbeeld: bioscoopzalen zijn nu gesitueerd in delen van het complex waar geen daglicht komt. Dat is goedkoper dan de eerder bedachte doorbraken en het blijft dichterbij het origineel. Als architect moet je voor nieuwe gebruikers een aantrekkelijk ontwerp maken, maar het is ook de kunst om de juiste functies op de juiste plek te krijgen. Ooit waren er plannen voor een mega-uitgaanscentrum. Daar zat de buurt niet op te wachten. Nu is er evenwichtige mix van nieuwe gebruikers gevonden. Het complex is op voorhand al grotendeels verhuurd, waarbij commerciële partijen bereid zijn meer te betalen dan culturele en maatschappelijke functies. Zij begrijpen dat hun hotel of restaurant baat heeft bij een goed lopend geheel. Straks kan je via een mooie passage binnendoor van de Bilderdijkkade naar de Ten Katemarkt lopen. Dat wordt een publiekstrekker en een verbindende schakel tussen de culturele functies, de werkplekken en de horeca. Bij het onderhoud en beheer van die ruimte spelen niet alleen de aannemers een rol. Ook voor zorgaanbieder Arkin wordt dit een plek waar mensen werkervaring kunnen opdoen.' De doorstart van de planvorming berust op geloof, hoop en liefde. En op vakmanschap. De mensen achter TROM zijn minstens zo professioneel als de marktpartijen die er niet uitkwamen.

