

Verhaal Hoe ‘De Hallen’ weer het hart van Amsterdam-West werden

- Geschreven door [Redactie Oneindig Noord-Holland](#)
- |
- Gepubliceerd op 21 oktober 2015
- |

Door nieuw leven te blazen in een voormalige tramremise in de Amsterdamse Kinkerbuurt, maar vooral door commerciële functies met buurtfuncties te mengen, hebben De Hallen zich tot een aantrekkelijk gebied kunnen ontwikkelen, met een positieve uitstraling naar de omliggende woonbuurt.



De fraai opgeknapte passage

De fraai opgeknapte passage in de Hallen Amsterdam

De fraai opgeknapte passage

De fraai opgeknapte passage in de Hallen Amsterdam

Met de buurt samenwerken

André van Stigt is dertig jaar architect en hij heeft veel ervaring met het verbouwen van monumentale gebouwen. Toen hij opdracht kreeg de Graansilo's aan het IJ te verbouwen, wilde hij eens wat anders maken dan de 'glazen doodskisten' die destijds aan het IJ werden neergezet. Het werd een combinatie van bedrijfsruimtes, atelierruimtes en sociale woningbouw. Ook het Olympisch Stadion en het Entrepotdok nam hij onder handen.

Typerend voor Van Stigt is dat hij graag met de buurt samenwerkt. Dat is niet zo verwonderlijk, omdat hij vijftien jaar voorzitter is geweest van een wijkcentrum in de Amsterdamse binnenstad. Ook heeft hij in verschillende actiecomités gezeten. We hebben hier dus niet met een architect te maken die een gebouw ontwerpt en 'veel plezier ermee' roept. Met de meeste gebruikers van zijn projecten heeft hij nog steeds contact. Van de stichting die De Hallen in Amsterdam-West beheert is hij bijvoorbeeld penningmeester.

Voordat de Amsterdamse architect zich met De Hallen ging bezighouden, was er al vijftien jaar verloren gegaan met – volgens buurtbewoners – 'megalomane plannenmakerij'. Van Stigt besloot het anders aan te pakken. Hij richtte een stichting op en haalde een aantal partijen bij elkaar. De Triodos-bank en het Nationaal Restauratie Fonds leenden veertig procent van de totale investering. Ook zijn eigen architectenbureau, de aannemer en 'een hele reeks betrokken Amsterdammers' staken er geld in. Uiteindelijk slaagde hij er in sociale en commerciële functies met elkaar te mengen, zoals een bibliotheek, een bioscoop, een 'foodcourt' en een hotel. En dat allemaal zonder subsidie



Toen het nog een tramremise was

De Hallen in de tijd dat het nog een tramremise was

Toen het nog een tramremise was

De Hallen in de tijd dat het nog een tramremise was

Hart van West

Private investeerders droegen uiteraard ook hun steentje bij. Zij konden een groot deel van het achterstallig onderhoud (zestien miljoen) van de belasting aftrekken. Dat leverde hen een rendement van negen procent op, wat het aantrekkelijk maakte om er in te stappen. In januari 2013 ging de verbouwing van start en 22 maanden later maakten De Hallen weer deel uit van 'het hart van West'.

Van Stigt: "Toen het nog een tramremise was, wisten veel buurtbewoners niet dat het er zat. Het was een gesloten hart en in feite hebben we dat weer geopend." Er kwam een uiterst fraaie passage, waardoor je gemakkelijk naar de Ten Katemarkt kunt lopen, die door De Hallen meer publiek trekt. En 6.000 m² van het complex werd voor buurtfuncties gereserveerd, zoals een bibliotheek, een galerie, een kappersopleiding en een fietsreparateur. Omdat het zonder subsidie moet, zorgen de commerciële gebruikers er voor dat de buurtfuncties een schappelijke huur betalen. Van Stigt: "Traditionele ontwikkelaars zeiden dat die buurtfuncties zonder subsidie niet mogelijk waren, maar dat is dus wél gelukt. Die buurtfuncties zorgen er voor dat het geen gesloten complex is geworden."



De Hallen in aanbouw

De Hallen in aanbouw, vanuit de Tollensstraat gezien

De Hallen in aanbouw

De Hallen in aanbouw, vanuit de Tollensstraat gezien

Prominente plek

Zo werden de gevels van de voormalige tramremise opengemaakt, om plaats te bieden aan een bibliotheek en een hotel. Mede door de prominente plek die de bibliotheek heeft gekregen –'Iedereen vond dat dáár nu juist het hotel moest komen' – en het leescafé dat er is ondergebracht, is het aantal bezoekers enorm toegenomen. Van Stigt: "Leescafé Belcampo verkoopt geen alcohol, zodat Turkse en Marokkaanse meisjes er van hun ouders naar toe mogen."

Overigens heeft bioscoop De Filmhallen (zeven zalen) ook niet te klagen, want om 'break even' te draaien ging de dependance van The Movies (Haarlemmerdijk) uit van 200.000 bezoekers per jaar, wat uiteindelijk het dubbele is geworden. De bioscoop zit overigens op een plek, die andere architecten waarschijnlijk open hadden gebroken, om er kantoorruimtes met daglicht van te maken. "Ik vond die donkere ruimtes juist héél geschikt voor een studio of een bioscoop. Aangezien we er

weinig aan hoefden te doen, konden we een relatief lage huur rekenen, wat het voor The Movies interessant maakte om er in te trekken."



De Bibliotheek

De Bibliotheek in de Hallen zag het aantal bezoekers toen...

De Bibliotheek

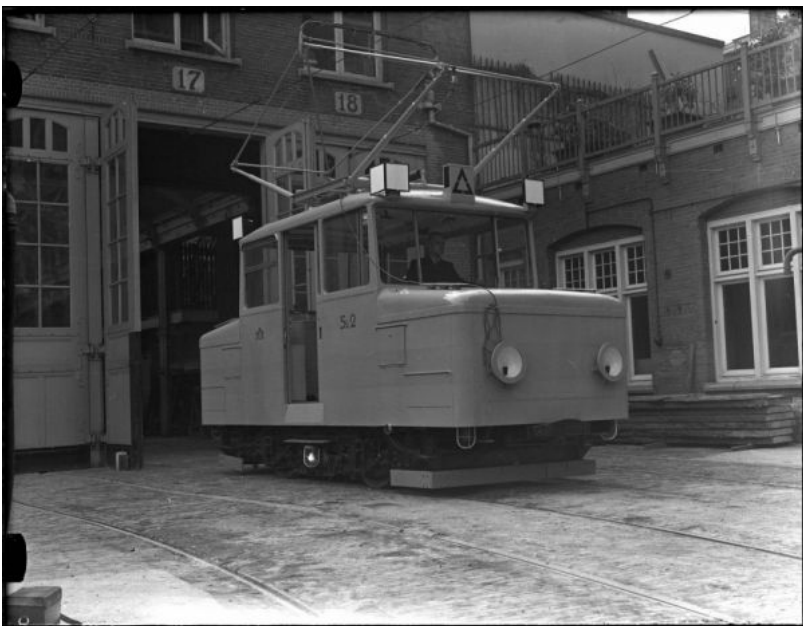
De Bibliotheek in de Hallen zag het aantal bezoekers toenemen

Vertrouwen

De provincie Noord-Holland heeft 750.000 euro in de verbouwing van de voormalige tramremise gestoken. Dat is twee procent op een totale investering van 37,5 miljoen euro, maar het was voldoende om andere investeerders vertrouwen te geven. Die 7,5 ton was overigens een eenmalige subsidie, maar Van Stigt denkt dat de overheid er beter aan doet voortaan geen subsidies, maar leningen te verstrekken. "Met een subsidie steek je geld in een project en daarna heb je er niks meer over te zeggen, met een lening houdt je zeggenschap. Om De Hallen als voorbeeld te nemen: wanneer de sociale functies er uit gaan en er commerciële functies voor in de plaats komen, kun je die lening versneld laten aflossen, zodat je dat geld, plus rente, weer voor andere dingen kunt gebruiken."

De Hallen zijn op een duurzame manier verbouwd. Niet omdat dat tegenwoordig moet, maar ook omdat het in de kosten scheelt. "We hebben een eigen warmte- en koude opslag, wat lagere servicekosten oplevert. Je hebt weliswaar broedplaatsen met een lage huur, maar dan lopen de servicekosten weer flink op, terwijl wij op servicekosten van twintig euro per vierkante meter per jaar zitten."

Van Stigt zou graag zien dat de overheid, als er een monumentaal gebouw vrij komt (alleen al in Amsterdam komen de komende jaren al 240 merendeels monumentale gebouwen leeg), niet alleen economische motieven hanteert. Een project als De Hallen heeft namelijk bewezen dat je een buurt met een mix van buurt- en commerciële functies aantrekkelijker kunt maken. "De 250 woningen die nu al naast De Hallen zijn gebouwd, gaan voor 140.000 euro méér weg dan waar op was gerekend. Dat komt misschien deels omdat de markt is aangetrokken, maar het succes van De Hallen draagt daar toch zeker aan bij."



Bij de oude tramremise

De Hallen in de tijd dat het nog een tramremise was

Bij de oude tramremise

De Hallen in de tijd dat het nog een tramremise was

Dit artikel is gebaseerd op een lezing van en een kort interview met André van Stigt, toen hij te gast was op het door de provincie Noord-Holland georganiseerd Congres Industrieel erfgoed. Dat congres vond 15 en 16 oktober plaats in de Zaanse Chocoladefabriek. Wie meer over De Hallen wil weten, kan [hier](#) terecht.

Industrieel erfgoed

2015 is het Europese jaar van het Industrieel Erfgoed. Oneindig Noord-Holland vertelt aan de hand van dit themajaar de geschiedenis van het Noordzeekanaalgebied en de Zaanstreek. De provincie Noord-Holland is hierin een belangrijke partner omdat zij het industrieel erfgoed wil behouden en de beleving hiervan door haar bewoners en bezoekers zo breed mogelijk maken. Dit verhaal is onderdeel van deze campagne. [Klik hier](#) voor het overzicht van alle verhalen.

Het industrieel erfgoed van Noord-Holland wordt in de schijnwerpers gezet met het Festival Industrie Cultuur. De festivalactiviteiten vertellen het verhaal van de industrie toen en nu. Van historische windmolens aan de Zaan tot de staalindustrie in IJmuiden, iedereen is uitgenodigd industriecultuur van Noord-Holland te beleven op verschillende en verrassende manieren. Het festival concentreert zich hierbij vooral op de Zaanstreek en het Noordzeekanaalgebied, waar de industriële motor van de metropoolregio zich bevindt.

Auteur: Arnoud van Soest