

## ACHTERGROND INTERVIEW

HERONTWIKKELING / AMSTERDAM / TRAMREMISE

Als geen ander heeft André van Stigt de afgelopen dertig jaar zijn stempel gedrukt op de transformatie van hoofdstedelijke monumenten. Op 5 februari opent burgemeester Eberhard van der Laan zijn alom bejubelde en gelauwerde project De Hallen. Eerder tekende de Amsterdamse architect voor de herontwikkeling van het Olympisch Stadion, Graansilo's, Entrepotdok, Vondelkerk, Apollohal, Groothandelsgebouw Rotterdam en tientallen andere monumenten in en buiten Amsterdam.

Erik Wiegerinck

# André van Stigt

## 'Je moet luisteren naar gebouwen'

'Luisteren naar gebouwen.' Die zinsede ligt André van Stigt, directeur en eigenaar van het Amsterdamse Architectenbureau J. van Stigt, in de mond bestorven. Volgens deze renovatiespecialist ligt daar vaak de sleutel voor de succesvolle herontwikkeling van panden. Dertig jaar ervaring heeft Van Stigt (55) geleerd 'door de oude troep heen te kijken en volop mogelijkheden te zien'.

Dat geldt zeker ook voor de transformatie van de Tramremise in het hart van Amsterdam West. Na langjarige leegstand en verloedering is het rijksmonument in betrekkelijk korte tijd herontwikkeld tot een duurzaam centrum voor media, cultuur, mode en ambachten van 16.000 m<sup>2</sup>, plus 6.000 m<sup>2</sup> parkeergarage (165 auto's) en een stalling voor 600 fietsen. Het complex herbergt onder andere Amsterdam Foodhalls, een hotel met 55 kamers, twee studio's, een bioscoop met negen zalen, vakopleidingsinstituten, een bibliotheek en een ondergrondse parkeergarage voor 600 fietsen en 340 auto's. Het complex is vrijwel volledig en langjarig verhuurd.

Na een zware selectieprocedure werd in oktober 2011 het plan van de door Van Stigt geïnitieerde stichting TramRemise Ontwikkelings Maatschappij (TROM) gekozen om de ontwikkeling uit te voeren. De uitvoering begon in december 2012. De oplevering vond fasegewijs plaats vanaf april tot eind 2014. De bouw werd uitgevoerd door aannemerscombinatie Strukton-De Nijs vof. De officiële opening vindt 5 februari 2015 plaats.

### Building School

Van Stigt: 'Als ik zeg 'luister naar het gebouw' dan bedoel ik: neem bij een transformatie de bouwkundige mogelijkheden van het gebouw als uitgangspunt en zoek daarbij de passende gebruikers. Dat klinkt logisch. Maar in de praktijk gebeurt vaak het omgekeerde. Het leidt tot onnodige gebouwaanpassingen en dus extra kosten. In eerdere plannen voor De Hallen waren bijvoorbeeld lichthofjes bedacht om het daglicht binnen te

krijgen. Onze oplossing was om in de donkere gebouwdelen functies te plaatsen die geen behoefte hebben aan daglicht, zoals studio's en filmzalen.'

Zijn succes is gestoeld op een opmerkelijke mix van idealisme, zakelijkheid en pragmatisme. En niet te vergeten: keihard werken. 'Ik heb moeten beloven aan mijn partner dat ik in 2015 niet meer dan 80 uur per week zal werken.' Van Stigt kan dan ook niet alleen uitstekend tekenen, maar ook coalities smeden, goed op de centen letten en zorgen voor prompte oplevering van vaak zeer ingewikkelde projecten. Bijzonder trots is Van Stigt op de gerealiseerde Ambachtenhal. Hal 5 in De Hallen biedt onder meer ruimte aan de Building School, een initiatief van een aantal leermeesterbedrijven die hebben meegewerkt aan de realisatie van De Hallen om het ambacht weer dichterbij de jongeren te brengen. Hij en Jet van de Heuvel hebben zich daarvoor vanaf het begin sterk gemaakt. 'Ik vind het prachtig dat iedereen Engels moet leren en met een computer moet kunnen omgaan. Maar er zijn ook gewoon mensen met brains in hun handen. Daarvoor moet je respect tonen, want we hebben ze keihard nodig.'

Wat hem precies drijft? 'De oude SDAP-gedachte, de tijd van Wibaut, de sociale verheffing', antwoordt hij prompt. 'Ik heb die kennis en know-how gekregen, daar wil ik graag iets van teruggeven aan de maatschappij. Het gaat ook om het goed functioneren van zo'n stad. De herontwikkeling van een monument dat lag te verpieteren, betekent dat zo'n hele buurt tot leven komt. Dit positieve effect zie je vrijwel altijd. Het Olympisch Stadion is er een prachtig voorbeeld van. Maar we zien het nu ook al in de omgeving van De Hallen. We hebben het over een buurt met een jeugdwerkloosheid van 35 procent en veel verarming. Doordat mensen vanuit het centrum naar zo'n buurt komen voor de bioscoop en om een hapje te eten geeft een constante positieve impuls. Niet in de laatste plaats ook door de bibliotheek

en het opleidingscentrum. Je ziet een opwaartse beweging.'

### Vader Joop van Stigt

Van Stigt heeft zijn gevoel voor architectuur niet van een vreemde. Architectenbureau J. van Stigt is opgericht in 1962 door zijn vader Joop van Stigt. Zelf kwam hij in 1981 in het bureau, direct na het afronden van zijn studie Bouwkunde aan de TU Delft. In 1999 droeg senior het aan de Herengracht in Amsterdam gevestigde architectenbureau aan hem over. Joop van Stigt overleed in 2011. De dagelijkse leiding van het zeven medewerkers tellende bureau berust bij André's zaken- en levenspartner Jet van den Heuvel. Over zijn vader zegt Van Stigt met het voor hem kenmerkende innemende lachje: 'Mijn vader was niet zo van de herontwikkelingen en inspraak. Hij was een echte restaurateur en een groot vakman. Hij restaureerde onder andere de Grote Kerk in Breda en de Oude Kerk in Amsterdam. Vanaf zijn 55ste was hij hoogleraar restauratie- en renovatietechnieken in Delft. Discussies over de vitale coalitie waren niet aan hem besteed. Hij had meer het idee dat je alleen leidend moest zijn.'

### Vele prijzen

Architectenbureau J. van Stigt heeft de afgelopen dertig jaar tientallen prijzen gewonnen. Meestal niet eens

## Tramremise nu duurzaam centrum voor media, cultuur, mode en ambachten

zozeer vanwege de architectuur als wel de wijze waarop de projectorganisatie vorm kreeg en hoe de coalities werden gesmeed. Het bureau won onder andere vier keer de Nationale Renovatieprijs voor de restauratie van het Olympisch Stadion, Graansilo's en het Conservatorium Hotel in Amsterdam. Van Stigt kreeg in oktober 2014 persoonlijk de IJ-prijs toebedeeld. Een prestigieuze Amsterdamse prijs die op initiatief van de gemeente Amsterdam en PwC jaarlijks wordt toegekend aan een persoon die een belangrijke bijdrage levert aan de internationale profilering van Amsterdam en de economische, maatschappelijke en/of culturele ontwikkeling van de stad. De Geurt Brinkgreve Bokaal voor beste herontwikkeling of renovatie van erfgoed ging in november 2014 naar TROM. Over de winnaar zegt de jury: 'Aan het project De Hallen is simpelweg alles goed, van de financiering tot en met de fondswerving, van de programmering tot de uitvoering en de detaillering. Qua duurzaamheid staat het complex model voor de Breeam Building Research Establishment Environmental Assessment Method, een opvallende prestatie! Zo is er bijvoorbeeld sprake van dakisolatie en warmteopslag, maar tegelijkertijd is ook slim gebruik gemaakt van hergebruik van historisch materiaal en het simpelweg niet uitvoeren van niet noodzakelijke ingrepen, die de authenticiteit ten goede komen.' Na zo veel lof en zo veel prijzen zegt zo'n nieuwe prijs, zoals Geurt Brinkgreve Bokaal dan nog iets? 'Jazeker', reageert hij jongensachtig enthousiast. 'Het blijft bijzonder omdat je het altijd met een team realiseert. En dat team is iedere keer weer anders. Wat me ook aanspreekt is dat het meestal geen pure architectuurprijzen zijn, maar dat het steeds weer gaat om de bijzondere manier waarop coalities zijn gevormd.'

### Financiering

Vele partijen hadden hun tanden al stuk gebeten op de tramremise, voor-

dat de door Van Stigt geïnitieerde stichting TROM het project overnam. Zo wilde filmproducent en televisiemaker Harry de Winter een groot uitgaanscentrum in het monumentale complex creëren, maar stuitte daarbij op grote bezwaren van de buurt. De Winter haakte in 2009 definitief af. Ook (het inmiddels failliete) Burgfonds kreeg het project met een budget van 50 miljoen euro niet van de grond. Projectontwikkelaar Lingotto moest stoppen nadat een toegezegde subsidie niet doorging en de buurt bleef dwarsliggen. In anderhalf jaar tijd, ruim zes maanden korter dan gepland, realiseerde Van Stigt en zijn team vervolgens De Hallen. En dat binnen een uiterst krap budget van 37,5 miljoen euro, zonder subsidie.

Volgens Van Stigt heeft het verkrijgen van de financiering nogal moeite gekost. 'Achteraf lijkt het allemaal vanzelfsprekend en is iedereen enthousiast. Maar in de ogen van de private investeerders was het toch een risicovol verhaal: een architect met een stichting die een ingewikkeld, monumentaal complex gaat herontwikkelen. Dergelijke projecten lopen qua kosten en tijd vaak uit de hand. Wat zeker hielp was dat van de totale investering van 37,5 miljoen met toestemming van de Belastingdienst zo'n 20 miljoen euro is aangemerkt als achterstalig onderhoud. Onderhoudskosten komen in aanmerking voor aftrek in Box I. Daardoor kunnen we de private investeerders geen 5 procent rendement bieden, maar 9 procent. En dat maakt het wel zeer aantrekkelijk. Toen we bij het werven van investeerders goed op koers lagen en het gebouw nagenoeg volledig was verhuurd zijn we bij de banken gaan aankloppen.'

Opdrachtgever van De Hallen is de Stichting TROM als beherend vennoot namens de ontwikkelings-CV. In deze commanditaire vennootschap participeren de architect, de aannemersfamilie De Nijs en een aantal andere private investeerders, onder wie de bekende Amsterdammers Klaus Vink en Max Abram, voor



André van Stigt: 'Bij een transformatie moet je de bouwkundige mogelijkheden van het gebouw als uitgangspunt nemen en zoeken naar passende gebruikers of functies.'

in totaal 11 miljoen euro. Verder werd de parkeergarage en doorgaande passage turn key verkocht aan de gemeente Amsterdam voor 7,5 miljoen euro. Uiteindelijk kwam de financiering rond met slechts 40 procent vreemd vermogen in de vorm van leningen van Triodos Bank (9,7 miljoen euro) en het Nationaal Restauratie Fonds (6,9 miljoen euro). Om twijfelaars over de streep te trekken is Van Stigt ook zelf met 2 miljoen euro over de brug gekomen. Het is voor het eerst dat hij zo veel geld stopt in een eigen project en is daarmee ook projectontwikkelaar geworden.

#### Monumenten Fonds

Het is echter niet voor het eerst dat hij zijn opdrachtgeverschap zelf organiseert, want dat is de afgelopen decennia eerder regel dan uitzondering geweest. Zo richtte Van Stigt voor de renovatie van De Posthoorn, de Vondelkerk en de Gerardus Majellakerk het Amsterdams Monumenten Fonds op. Samen met de roemruchte stadsvernieuwer wijlen Jan Schaefer stond hij aan de wieg van de Buurt Ontwikkelings Maatschappij die in de jaren negentig de Graansilo's transformeerde tot woningen. De uit Amerika

overgewaaid term 'crowd funding' bestond toen nog niet, maar het was wel de manier waarop Van Stigt het Olympisch Stadion voor het nageslacht wist te behouden.

Hij heeft dan ook graag grip op het hele transformatieproces. Van Stigt: 'In de vastgoedsector bestaat de neiging om het transformatieproces in stukjes te knippen. 'Laat de architect een mooi project maken en een managementbureau de planbegeleiding doen en de opdrachtgever vertegenwoordigen bij de aannemer.' Ik kijk echter nadrukkelijk naar het hele traject. We doen de architectuur, maar het liefst ook de bouwbegeleiding en de directie. Ja, en daarbij nemen we in veel gevallen dus ook de verantwoordelijkheden op ons van een projectontwikkelaar. In het geval van De Hallen participeren wij voor 2 miljoen euro privé in het project. Bovendien is de Stichting TROM de komende tien jaar ook nog bij het beheer van De Hallen betrokken.' Volgens Van Stigt is bij de verhuur geen makelaar betrokken. Dat was volgens hem niet nodig, omdat door de lange voorgeschiedenis van het project veel potentiële gebruikers al bekend waren. 'In totaal waren er zo'n 75 initiatieven. Daarvan viel een aantal partijen af, omdat hun plan-

## Bij herontwikkeling uitgaan van bouwkundige mogelijkheden

nen niet pasten in het gebouw. Zo lieten bijvoorbeeld een zwembad en sportfaciliteiten zich moeilijk inpassen met al die kolommen. Verder zijn er via de netwerken van betrokken partijen ook nog nieuwe gebruikers gevonden.'

#### Functies

Cruciaal voor het welslagen van De Hallen is geweest dat de buurt het verzet tegen de komst van het hotel

opgaf. 'We hebben tegen de mensen van Vondel Hotels gezegd: 'Luister, dit gaat nooit lukken als jullie niet solidair zijn in de huurprijs die jullie betalen met de bibliotheek. Omgekeerd hebben we tegen de buurt gezegd: als jullie het verzet niet staken dan komt de bibliotheek, die jullie zo graag willen, er nooit, want de gemeente heeft er geen cent subsidie voor over.' Nu zitten hotel en bibliotheek letterlijk in elkaars verlengde, samen in Hal 1.' Het project De Hallen bestaat uit drie deelgebieden: de Tramremise, De Hallen Zuid en De Hallen Noord. In de Hallen Zuid en Noord realiseert Van Wijnen Projectontwikkeling enkele honderden appartementen. Afnemers zijn Altera Vastgoed (121 appartementen) en woningbouwvereniging De Alliantie.

Over de relatie met deze partijen zegt Van Stigt: 'Die nieuwbouwprojecten staan helemaal los van ons initiatief. We vinden dat jammer. We gingen er zelfs een tijdlang vanuit dat we het warmteoverschot dat we in De Hallen hebben, zouden kunnen benutten voor die woningen. Maar helaas gelooft Altera niet in WKO (warmte/koudeopslag), want dat zou een 'te onzekere energiebron' zijn. Wat ik ook betreurt is dat de gebruikers

nog zolang in een bouwomgeving moeten zitten. Maar dat komt deels door onszelf – omdat we een half jaar voor op schema zijn geëindigd – en die andere partijen juist een half jaar achter op schema liggen. Maar goed, over een paar jaar is iedereen dat weer vergeten.'

#### Campus Diemen

Tot slot, wat vindt de Transformatiekampioen Monumentaal Vastgoed van de ongekroonde Transformatiekampioen Leegstaande Kantoorgebouwen? Zijn naam en stadgenoot André Snippe dus. Deze projectontwikkelaar gooide in Diemen al 150.000 m<sup>2</sup> aan leegstaande kantoorgebouwen plat om daarvoor in de plaats een prachtige studentencampus te realiseren en de toekomstige woonwijk Holland Campus met 3.200 woningen. 'Ik vind dat heel vervelend en buitengewoon onverstandig', antwoordt Van Stigt op gepijnigde toon. 'Het gaat om kantoorgebouwen die nog helemaal niet oud zijn. Wat een verspilling van materiaal en energie. Duurzaam herontwikkelen kan wel degelijk, dat hebben wij nu met De Hallen en eerder al met het Groothandelsgebouw in Rotterdam bewezen.'