

Hallen worden nieuw en blijven toch oud

Geen sloop, maar ook geen uitzinnige plannen: de Hallen, de oude tramremisegebouwen in West, worden een 'kloppend centrum van de buurt', met bedrijfjes, horeca, mode, tv-studio's, een filmtheater en een bibliotheek.

tekst TON DAMEN illustraties STICHTING TROM

Hallen project kleine financiers

TON DAMEN

AMSTERDAM – De renovatie van de voormalige tramremise De Hallen is het eerste grote project in Amsterdam dat grotendeels wordt ontwikkeld met privé-geld. Ook een aantal ambachtelijke bedrijven steekt geld in De Hallen.

Dit zeggen de initiatiefnemers Co Stor, gemeentelijk projectleider van De Hallen en de Houthavens, en architect André van Stigt van de stichting de Tramremise Ontwikkelings Maatschappij (Trom). Zij spreken van 'crisisfinanciering'.

Het leeuwendeel van de financiering bestaat niet uit banken, ontwikkelaars of woningcorporaties, maar uit private partijen, privépersonen en kleine bedrijven. Die steken eigen geld in het project.

Stor: "Deze klus wordt voor minder dan de helft betaald door een bedrijf of een bank die aan de ene kant het geld geeft en er aan de andere kant geld voor moet lenen. Dat was in het verleden anders. Banken en ontwikkelaars maakten in concurrentie met elkaar bouwplannen en bouwden schulden op."

Van Stigt benadrukt dat de kosten laag blijven dankzij de inzet van leerlingbedrijven en beginnende vaklieden. Die kunnen tegen lage tarieven werken. "De keerzijde is dat diezelfde bedrijven geen hoge huur kunnen betalen," zegt Van Stigt. "Maar hoe lager de kosten, hoe gematigder de huren kunnen zijn."

Van Stigt wijst op 'eindgebruikers' met smalle beurzen. "Ook bijvoorbeeld de beginnende modeatelierbedrijven zijn gebaat bij lage huren. Dankzij subsidies kunnen sommige bedrijven hogere huren betalen. Maar die moeten weg als de subsidie stopt. Daarom werken we met lage kosten, zodat bedrijven er ook zonder subsidies kunnen blijven."

Trom raamt de kosten van het Hallenproject op 35,2 miljoen euro. Triodosbank financiert niet meer dan ongeveer elf miljoen euro. Particulieren steken ruim 15 miljoen euro in het project. Zij kunnen dat aftrekken van de belasting, omdat het gaat om onderhoud van een rijksmonument. Een kwart van de investeringen komt van deelnemingen. Dat zijn bedrijven die deelnemen aan het project, zoals architectenbureau Van Stigt zelf, NV StadsHerstel, dat Hal 17 ontwikkelt, en Q-Park, dat 4,5 miljoen euro betaalt voor de parkeergarage.

■ Pagina 14: Hallen blijven oud en worden toch nieuw

De kogel is door de kerk. De Hallen, het gebouwencomplex van de oude tramremise aan het Bellamyplein, bij de ingebruikname in 1902 de grootste stalling en centrale werkplaats voor Amsterdamse trams, worden opgeknappt. Het monument wordt geheel behouden. Ook wordt de wens van de bewoners, die graag ambachtelijke bedrijven in het complex zien, gerespecteerd.

Co Stor, namens het stadsdeel West de directeur van het project Hallen, is razend enthousiast. "We hebben het over een industriële kathedraal. Het is een prachtig gebouwencomplex van zestien duizend vierkante meter. Alleen leek het wel of jaren geleden iemand het sleutel tje van de toegang in de gracht had gegooid en daarna iedereen het complex was vergeten. De bewoners liepen eromheen. Maar als iemand de poort ingaat, overkomt hem iets. Dit is het kloppend centrum van de buurt, maar nog ongebruikt."

In 2004 maakte ondernemer en omroepman Harry de Winter voor het eerst plannen voor een groot uitgaanscentrum. Sindsdien is veel aan het project gesleuteld. Er was ook verzet: vooral de plannen voor een popcentrum schrikten bewoners af.

Lange tijd kwam er niets van de grond, maar vorige maand liet het stadsdeel weten dat de keus op de plannen van de Tramremise Ontwikkelingsmaatschappij (Trom) is gevallen. Die plannen zijn in vergoeder stadium. Ook financiers zijn gevonden. In februari tekent Trom het contract, volgend jaar kunnen de eerste bedrijven De Hallen betrekken, en uiterlijk 2015 moet het hele complex gereed zijn.

André van Stigt, architect en de drijvende kracht achter Trom, staat in zijn werkkamer tussen een woud van papieren, folders, en foto's. Hij wijst op het Bellamyplein, de kant waar de trams ooit de hallen binnen reden. "Dit is de kop van het complex. Hier komt een hotel, met de zijkant gelegen langs de Tollensstraat. Aan de zijde van de Kinkerstraat is een bibliotheek gepland, naast een filmtheater, een tv-studio en een werkplaats voor ambachtelijke bedrijven. Alleen al de bibliotheek is goed voor een toeloop van honderdduizend mensen per jaar."

"Haaks op de hallen, die evenwijdig aan de Bilderdijkkade zijn opgetrokken, staat de oude traversehale, een verbindende hal die zich uitstrekt van de Ten Katestraat, bij de markt, tot vlak bij de Bilderdijkkade. Daar komt bijvoorbeeld een zondagsmarkt. Denk aan een passage, die meerdere functies moet vervullen. De ruimte waar overdag de kooplieden hun waar aanprijzen, wordt 's avonds bijvoorbeeld ge-



De Hallen vroeger en straks. Links de tramremise in of rond 1920, rechts de toekomstige passage met horeca en catwalk.

bruikt voor de catwalk van modebedrijven." De hal is in de nieuwe vorm hoog gehouden. Ook de deuren die toegang geven tot de andere hallen van het complex, worden gerestaureerd.

In het hart van De Hallen komt ruimte van tweeduizend vierkante meter voor horeca, gelegen tussen het filmtheater en de tv-studio's, en grenzend aan de passagierstrade. De horeca is tevens foyer. Deze ruimte wordt ook restaurant, aan de kant van het Bellamyplein. Het gaat

Daar komt een glasblazerij. De passage gaat aan de kant van de Bilderdijkkade over in modeatelierruimten.

Het eerste doel van Trom is het monument in volle glorie herstellen, als trekker van de wijk. Van Stigt vergelijkt het met het Olympisch Stadion in de Stadionbuurt, ook een renovatieproject van zijn bureau, en de Gerardus Majellaker en de Berlageblokken in de Indische Buurt. "Deze monumenten vertellen bezoekers dat zij in het centrum van de wijk zijn aangeland. Maar dat gebeurt alleen als de panden worden gebruikt."

"Het Bellamyplein is één van de weinige open pleinen in de wijde omgeving. De ruimte was nodig voor het rangeren en parkeren van de trams. Deze locatie valt op in de buurt, die verder wordt gekenmerkt door gesloten bouwblokken en smalle straten."

Peter van Vogelpoel van Sweet Water Pictures, samen met filmdistributeur Cinemien de exploitant van het filmtheater, tevens voorzitter van de adviesraad van de buurt, zegt dat het een enorm winstpunt is dat de buurt achter het plan staat. "De bewoners vreesden overlast en een enorme publieksaanzuigende werking en grote stromen auto's in de wijk, maar zien nu dat er kleinschalige initiatieven en bedrijven met buurtfuncties komen."

Van Stigt wil nu ook vaart maken. Wind en neerslag hebben het karakteristieke complex, met het bakstenen gedeelte uit de tijd van de vroeg-Amsterdamse school, in hun greep. "Het monument verkeert echt in verval," zegt Van Stigt. "Als het re-

gent, is de vloer zeiknat. Grote delen van het pand staan te verrotten en dat proces versnelt zich."

Van Stigt schat de kosten van het achterstallig onderhoud al op meer dan zes miljoen euro. "We moeten de krakers en andere tijdelijke huurders danken voor wat zij gedaan hebben om de schade te beperken door de grootste lekkages af te dekken. Als zij er niet waren geweest, was het complex onherstelbaar beschadigd geraakt."

De restauratie kost 35,2 miljoen euro, waarvan 24 miljoen bouwkos-



ten en 4,3 miljoen euro kosten voor de verwerving van de grond. De Triodosbank financiert dertig procent, particuliere investeerders nemen 45 procent voor hun rekening, en profiteren van de belastingaf-trek. De resterende 25 procent komt van deelnemingen, vooral voorfinanciering door bedrijven die deelnemen aan het project, zoals Van Stigt zelf, maar ook bijvoorbeeld de afnemer van de parkeergarage en StadsHerstel.

www.dehallen.info



Een 'klein Publieke Werken'

Tegelijk met de bouw van De Hallen lanceren de initiatiefnemers een nieuwe onderhoudsdienst voor gemeentelijke utiliteitsgebouwen en monumenten. Ook richten de ambachtslieden zich op de openbare ruimte. Het gaat vooral om handwerk, echte vaklieden. Betrokken zijn de stichting Bouwtalent, de bouw- en techniekopleidingsbedrijven van Espeq en het Amsterdamse opleidingsbedrijf voor de bouw SSP.

Het betreft volgens Trom een nieuwe 'kleine dienst Publieke Werken'. In het echte Publieke Werken, met ruim tweeduizend gespecialiseerde ambtenaren, waren alle disciplines ondergebracht die voor het functioneren van een stad nodig waren – van riolering via beplanting tot bruggenbouw. Jarenlang werd de dienst afgeslankt en in 1997 afgebroken.

Het leermeesterbedrijf wordt in de hele stad actief. Het gaat om onder andere steenhouwers, lassers, loodgieters, timmerlui, metselaars en dakdekkers en zo meer. Er komen fietsmakers. De nieuwe dienst kan ook de openbare ruimte beheren. Bovendien kunnen de vaklieden monumenten van de gemeente onderhouden. Het gaat om beginnende, waarbij leermeesters de kwaliteit waarborgen. Aan het behoud van industriële panden valt ook te denken.

De gemeente heeft al een keer eerder op een wat kleinere schaal zo'n onderhoudsdienst in het leven geroepen, ook met een groot project, De Stelling van Amsterdam. Het idee is dat de leermeesterbedrijven als continuïteit steeds werk hebben aan het moederproject, zoals De Hallen en destijds de

Stelling van Amsterdam, en daarbuiten als uitzendkrachten elders kunnen werken.

Volgens Trom zijn er voldoende grote moederprojecten. Gedacht wordt aan het Foodcenter en de Van Gendhallen. Het geheim achter de financiering van de nieuwe dienst is dat onderhoud aan monumenten voor de belasting aftrekbaar is. De relatief lage bouwkosten zorgen ervoor dat deze bedrijven zich tegen lage huren in De Hallen kunnen vestigen.

Met dezelfde aanpak introduceert Trom de andere bedrijven in De Hallen. Een goed voorbeeld is de modeafdeling. Hier komen beginnende ontwerpers, voor ook lage huren. In de buurt is ook een opleiding voor het modeambacht gevestigd. Het gaat de initiatiefnemers vooral om de doorstroming. Ook wordt gewerkt met sociale werkplaatsen, bedrijven die mensen met handicaps, geestelijke of lichamelijke beperkingen aan werk willen helpen.

Trom werkt behalve met stadsdeel West samen andere delen van de gemeente. Wethouder Freek Ossel (Armoedebeleid), heeft Trom bijna twee jaar geleden benaderd met het probleem dat scholen geen stageplaatsen in de bouw meer kunnen regelen. Leerlingen van ROC's krijgen hun diploma niet meer doordat ze geen stage kunnen lopen.

Trom zocht daarop vooral naar bedrijven die beginnende vaklieden kunnen gebruiken. Volgens Trom wordt op dezelfde manier de horeca opgezet. Het hotel gaat eveneens met veel leerplaat-sen werken.