

3 ha / 15.000 m³

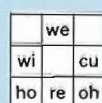
RIJKS

22.752 per km³

3,3 km



PART

we
wi cu
ho re oh15.000 m²

Van besloten tramremise naar hart van de wijk

functie: tramremise uit 1900-1928 wordt het werkende hart van de wijk; multifunctioneel complex met onder meer een hotel, filmtheater, bibliotheek, kunsttuleen, studio's, ambachtscentrum, restaurant en ruimten voor kleine ondernemers

oppervlakte: circa 15.000 m² vvo + 5.000 m² parkeren en fietsenstalling

tijdsbeslag: start ideevorming 2010 / eerste ingebruikname 2014

initiatiefnemer(s): stichting TROM

website: www.dehallen-amsterdam.nl, www.burovanstigt.nl



De Hallen laat zien dat herbestemmen van onderop, het bijna-modieuze 'door en voor lokale partijen', niet automatisch betekent dat een project ook kleinschalig moet zijn. Met een totale investering van bijna € 38 miljoen, opgesplitst in drie fasen en verdeeld over twee jaar, is de herbestemming van zeven monumentale tramremisehallen een uitermate omvangrijk project. De basis voor het project is een manier van werken die zorgt voor betrokkenheid en vertrouwen bij gebruikers/huurders, bij de buurt en bij private investeerders die in het complex willen investeren. Het vertrouwen onder potentiële gebruikers groeide door transparant te zijn over wie welke huur ging betalen en inzicht te geven in de kosten van verbouwing en beheer. De gebruikers begrijpen dat ze elkaar nodig hebben en aanvullen. Het hotel en de horeca kunnen weliswaar een hogere huur betalen, maar hebben baat bij het publiek dat in eerste instantie komt voor de bibliotheek, de bioscoop, de kunsttuleen, het theater of de studio's. Samenwerking is bovendien noodzakelijk om het complex van meer dan 22.000 m² inclusief de parkeergarage effectief te kunnen beheren.

Spil in de ontwikkeling is de oprichting van de stichting TROM. De Tramremise OntwikkelingsMaatschappij is daarbij niet alleen opgericht om op eigen risico de voormalige tramremise te kunnen ontwikkelen, maar ook om die minstens voor tien jaar te exploiteren en te beheren. In oktober 2011 wordt het plan van de TROM, na een spannende competitie, door een onafhankelijke groep externe deskundigen verkozen boven dat van een meer reguliere projectontwikkelaar. Pas dan krijgt de TROM het recht de gebouwen te verwerven. André van Stigt heeft vervolgens van daaruit het initiatief genomen om een vitale coalitie te creëren van buurtbewoners, ondernemers en instellingen uit de buurt en ondernemers uit de rest van de stad. Een volgende stap was om bouwbedrijven met hun onderaannemers bij elkaar te brengen en zo in gezamenlijkheid de plannen uiteindelijk te realiseren. Illustratief voor het ontwikkelde draagvlak is dat in het voorjaar van 2012 al voor 95 procent van alle ruimten een huurder bekend is.

TRAMREMISE

De voormalige tramremise van het Gemeentelijk Vervoersbedrijf (GVB), vlak achter de Kinkerstraat in Amsterdam, bestond uit verschillende hallen met rangeerplekken en werkplaatsen die slechts toegankelijk waren voor medewerkers van het GVB. Door verschillende verbindingssassen, waaronder een openbare passage en de meer dan zestig procent openbare functies met diverse terrassen, zijn de Hallen nu publiek domein en vormen ze het sociale, culturele en werkende centrum van de wijk.

Belangrijk voor de stichting TROM was dat budgetoverschrijdingen en onvoorziene kosten zo veel mogelijk werden uitgesloten. Dat deed de TROM door nauwkeurig te onderzoeken wat de staat van de bestaande gebouwen was. Enkele decennia kennis en ervaring met restaureren van monumenten van bureau Van Stigt blijken daarvoor van grote waarde. Alle projecten van Van Stigt zijn in het verleden opgeleverd met minder dan vijf procent onvoorziene. Zo precies wordt er geraamd. Het kostenrisico wordt verder gereduceerd door met aannemers en installatiebedrijven bindende afspraken te maken. Afspraken over de prijs waarvoor de Hallen moeten worden verbouwd, maar ook afspraken voor het onderhoud in de eerste tien jaar. De aannemers, installateurs en de architect krijgen zo een grotere rol dan traditioneel. Daarnaast worden ze feitelijk ook financier van het project, omdat ze bereid zijn zich in termijnen te laten uitbetalen. Voordeel van die werkwijze is ook dat het zorgt voor een grote mate van betrokkenheid van de participanten. De langjarige afspraken bieden de aannemers aan de andere kant de zekerheid die nodig is om een ambachtencentrum met stageplaatsen voor jongeren te kunnen openen.

Recht op koop voor eerste gebruikers

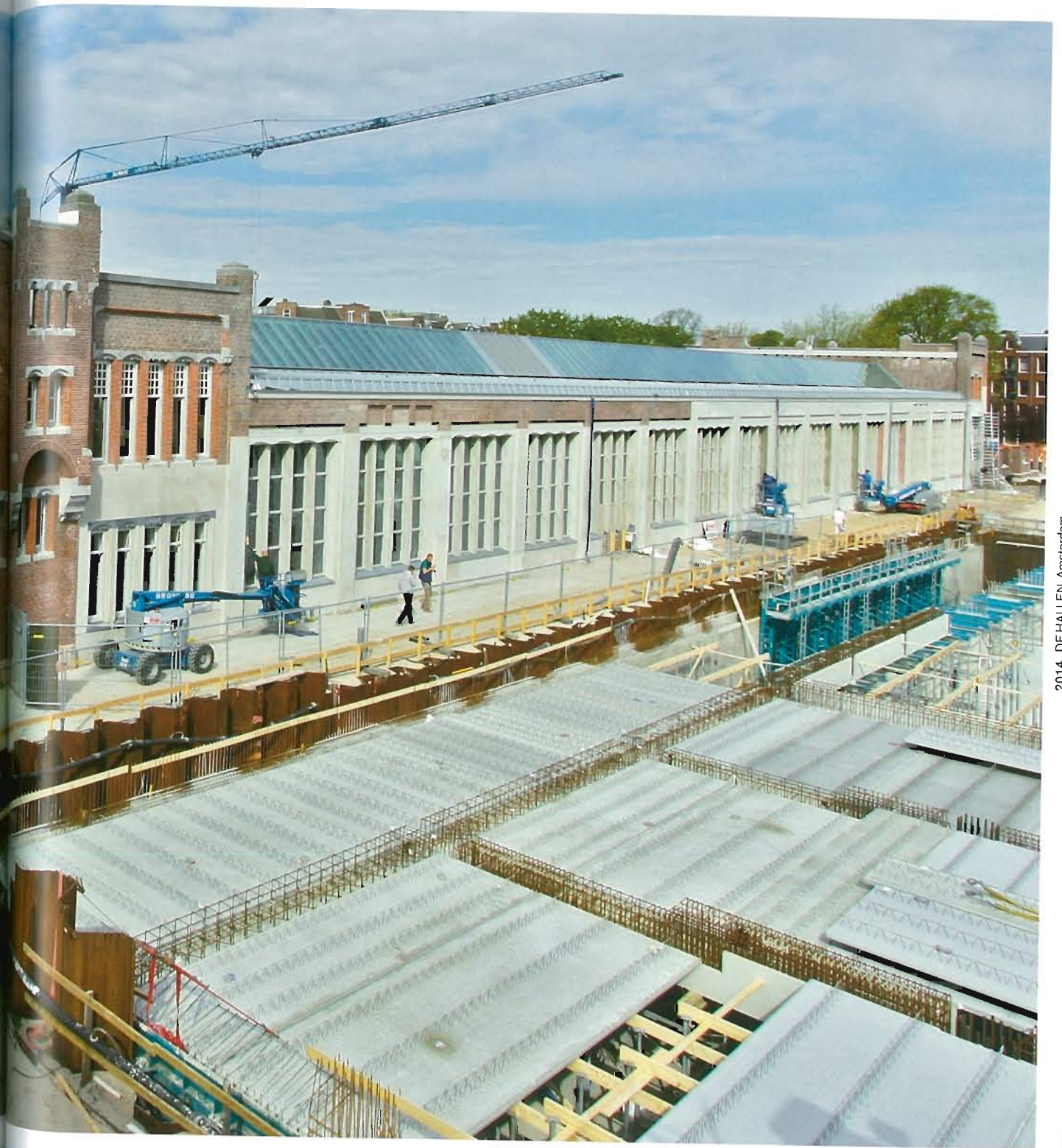
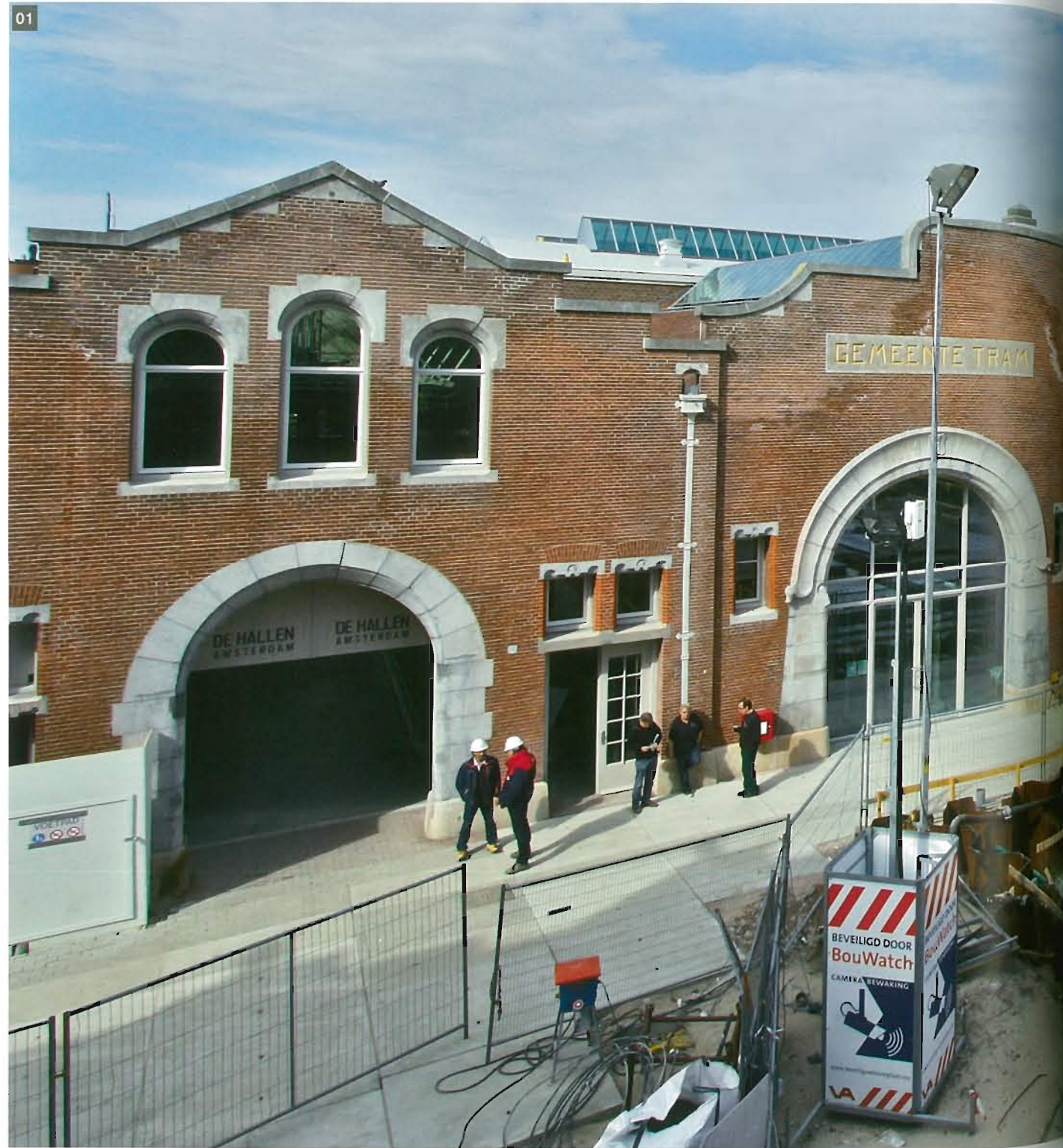
Opmerkelijk aan het project is dat vrijwel alle partijen meer rollen vervullen dan traditioneel. De ontwikkelaar gaat ook exploiteren, de aannemende partijen gaan leerlingen het vak leren en zorgen ook voor een deel van de financiering. Van Stigt is architect maar ook bouwheer en voorfinancier van een deel van de ontwikkelkosten. Ook de huurders zijn meer dan gebruikers. Ze zijn geen juridisch eigenaar, maar investeren wel tijd en energie om het project te laten slagen. In de huurcontracten is om die reden opgenomen dat de eerste huurders na negen jaar, dus één jaar voor het aflopen van het huurcontract, op basis van een onafhankelijke taxatie het eerste recht op koop hebben. De huurders die nu hun nek uitsteken, krijgen daarmee de kans mogelijke huurverhoging te voorkomen en worden, net als andere investeerders, beloond als de herontwikkeling een succes wordt. Eventuele verkopen maken het voor de TROM gemakkelijker om over tien jaar een deel van de vooruitbetalingen door participanten af te lossen. Tevens maakt het herfinanciering eenvoudiger. Verkoop is voorbereid door in een constructie van een Vereniging van Eigenaren en met splitsingsakten rekening te houden met de mogelijkheid om onderdelen van de Hallen af te kunnen stoten.

Stichting TROM

De Tramremise OntwikkelingsMaatschappij is opgericht om de Tramremise te ontwikkelen, te beheren en te exploiteren. De stichting treedt op als beherend vennoot van de Tramremise OntwikkelingsMaatschappij CV. September 2012 is een Raad van Toezicht aangezocht. De stichting beschikt bovendien over een Raad van Advies met gebruikers en vertegenwoordigers uit de buurt.

01 Na jarenlange leegstand kreeg de voormalige tramremise een tweede leven nadat een aantal lokale partijen zich verenigden in een 'buurtontwikkelingsmaatschappij'. Met een totale investering van 38 miljoen en complexe bouwopgaven zoals een ondergrondse parkeergarage, is het een majeur project.

01



André van Stigt

Architectenbureau J. van Stigt

Eisse Kalk

Stichting TROM

'Het begint met draagvlak, niet met geld. Zeker niet in deze buurt, de Kinkerbuurt met een lange historie van kraken en buurtopbouw. Een commerciële ontwikkelaar had hier eerder plannen gemaakt waar de buurt geen enkele waardering voor kon opbrengen. Veel te groot, megalomaan bijna, zonder dat de nieuwe functies in het gebouw iets voor de buurt zouden gaan betekenen. De meest monumentale hal zou zelfs worden gesloopt. Daarmee kreeg de ontwikkelaar gelijk partijen als Heemschut en het Cuypers Genootschap flink in de gordijnen. Eigenlijk is die boosheid het begin geweest van een andere aanpak. Eerst waren we met een man of tien: vrijwilligers, potentiële gebruikers en wijzelf. Later hebben we gezegd dat de toekomst van dit rijksmonument niet afhankelijk mag zijn van min of meer toevallige passanten en hebben we de Tram Remise OntwikkelingsMaatschappij (TROM) opgericht. Zo'n buurtontwikkelingsmaatschappij hadden wij al eerder opgericht. Vervolgens zijn we een plan gaan maken, maar dan wel samen mét de toekomstige gebruikers en in overleg met de buurt. De grootste klapper hadden we eigenlijk al snel te pakken: door slim de mogelijke functies te reshuffelen konden we de grote hal behouden én tegelijkertijd acht miljoen euro besparen. Het theater en de bioscoopzalen zitten dan in delen van het complex waar toch al geen daglicht kwam. Dat is goedkoper en doet ook veel meer recht aan het gebouw. Daarna zijn we heel precies gaan kijken wat er verbouwd moest worden. Niet een beetje precies, nee, héél precies. Dan is onze ervaring met verbouwen van monumenten wel handig. En dat moet ook wel, want het stichtingsbestuur is wel hoofdelijk aansprakelijk. En geloof me, dan ben je wel betrokken hoor.'

ANDRÉ VAN STIGT

Architect André van Stigt (55) heeft, samen met zijn bureau in Amsterdam, vooral veel herbestemmingen op zijn naam staan. Tot zijn bekendste werken behoren de herbestemming van het Olympisch Stadion en Pakhuis de Zwijger in Amsterdam, maar ook het Groot-handelsgebouw in Rotterdam en de Inktpot in Utrecht. Van Stigt begon in het architectenbureau van zijn vader en volgde hem in 1999 op als directeur. De aangepakte gebouwen zijn in veel gevallen gebiedstrekkers, waardoor na restauratie of herbestemming het totale gebied een meerwaarde krijgt. De belangrijkste drijfveer van Van Stigt: het sociale en fysieke weefsel van de stad in stand houden door uit te gaan van de mogelijkheden en beperkingen van wat er staat.
www.burovanstigt.nl



02 Het track record van architect André van Stigt heeft ongetwijfeld bijgedragen aan de realisatie van het project. Hij geeft aan dat je vandaag de dag als ontwikkelaar op alle aspecten creatief moet zijn: van idee en plan tot financiering en beheer.
03 Eisse Kalk van stichting TROM benadrukt dat het altijd met draagvlak begint, en niet met geld.
04/05 Velerlei sporen uit het roemruchte verleden van de Hallen als tramremise blijven zichtbaar en geven de gebouwen hun sfeer en beleving.

06/07 Functies als hotel en horeca zorgen voor een constante aanwezigheid van mensen in het gebied.
08 Logische oplossingen, zoals plaatsing van het theater en de bioscoopzalen in delen met weinig ramen, schelen enorm in de investeringslasten.



TIJDLIJN

- eind 2014
 - **Verwachte eindoplevering april 2014**
 - **Oplevering eerste fase**
- januari 2013
 - **Start verbouwing**
- 2012
 - **De Hallen zijn voor 95% verhuurd**
- 2011
 - **TROM wint de gunning en start met uitwerking plannen**
- 2010
 - **Oprichting TROM**
- 2008
 - **Interesse voor herontwikkeling vanuit marktpartijen**
- 1995-2005
 - **Verschillende huurders**
- 1995
 - **Sluiting Tramremise**
- 1900
 - **Bouw Tramremise**

SNELHEDEN



BIJZONDERHEDEN



Medio 2014 is een groot deel van het complex opgeleverd. De exploitatietabel laat een prognose van de exploitatie van het volledige complex in het jaar 2015 zien. In de exploitatie wordt rekening gehouden met een leegstandspercentage van tien procent. De servicekosten van ongeveer € 20 per m² per jaar worden budgetneutraal doorbelast aan de huurders.

Na betaling van alle kosten resteert een resultaat uit exploitatie van € 1,8 miljoen. Dit bedrijfsresultaat neemt in de loop der jaren door indexatie van de huuropbrengsten toe. Na betaling van rente en aflossingen aan de banken resteert een rendement voor de participanten van vijf procent tot oplopend acht à negen procent in het tiende jaar. De bancaire leningen worden versneld afgelost: na tien jaar is zes van de zestien miljoen afgelost, waardoor er financiële ruimte ontstaat voor herfinanciering.

Innovatief financieren

De totale investering betreft ruim 38 miljoen. De parkeergarage en passage worden zoals afgesproken na realisatie opgeleverd aan de gemeente, terwijl het beheer bij de stichting TROM blijft. Hal 17 is verkocht aan Stadsherstel. Daardoor daalde de financieringsbehoefte met bijna negen miljoen. Die financieringsbehoefte daalde ook door de afspraak met de projectpartners dat zij in termijnen betaald zouden krijgen. De resterende financiering wordt voor veertig procent ingevuld door de Triodos bank en een laagrentende lening van het Nationaal Restauratie Fonds. Omdat deze financiële instellingen niet méér willen of kunnen lenen, besluit de TROM zich te richten tot particuliere investeerders. Het doel is de resterende financiering aan te trekken via participaties. Daartoe wordt een prospectus opgesteld die het project en de businesscase toelicht. De participaties worden zo ingericht dat de investeerders de inleg kunnen aftrekken als kosten voor achterstallig onderhoud van een monument. Daarmee kan de investeerders een hoog netto rendement op de belegging in het vooruitzicht worden gesteld. Op het moment dat zeventien participanten gezamenlijk € 7,3 miljoen willen investeren, kan de bouw van start gaan. Het is dan begin 2013. April 2014 wordt het eerste deel van de Hallen opgeleverd.

Fiscaal voordeel participanten

Van de stichtingskosten heeft de belastingdienst € 22,6 miljoen aangemerkt als kosten voor achterstallig onderhoud. Deze kosten zijn voor particulieren voor tachtig procent aftrekbaar in box 1, 2 of 3. Een deel van de inleg wordt door de fiscus teruggestort, waardoor de netto-inleg navenant lager is en het rendement op de (netto-)investering hoger. Stichting TROM voldoet aan de eisen van een fiscaal transparante beleggingsinstelling (fbi). Dat betekent wel dat participanten minimaal zeven jaar in het project moeten investeren.

T1- STICHTINGSKOSTEN in euro's

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Grond of gebouw | 582.000 |
| Plan, bouw en bijkomende kosten | 35.581.000 |
| Onvoorzien | 1.100.000 |
| Financieringslasten tijdens bouw | 129.000 |
| Bijkomende kosten | 335.000 |
| Totaal | 37.727.000 |

T2- EXPLOITATIE prognose na oplevering voor 2015 in euro's

| | |
|--|------------------|
| Inkomsten | |
| Huuropbrengst netto, rekeninghoudend met 10% leegstand | 2.400.000 |
| Totaal | 2.400.000 |
| Kosten | |
| Onderhoudskosten | 145.000 |
| Belastingen, verzekeringen | 104.000 |
| Bedrijfskosten | 75.000 |
| Beheer, schoonmaak (TROM) | 120.000 |
| Erfpacht | 140.000 |
| Totaal | 584.000 |
| Exploitatieresultaat | 1.816.000 |

FINANCIERING

