

Monument en commercie

'Onze huurders krijgen het monumentale aspect er gratis bijgeleverd!'

Monumenten zijn in. Hoewel het nog regelmatig voorkomt, dat karakteristieke oude gebouwen het loodje leggen, vinden veel mensen monumentenzorg een zaak van gewicht. Dat geldt in toenemende mate ook voor de commercie. En niet alleen voor de toeristische industrie. Zo raakt het bedrijfsleven meer en meer geïnteresseerd in hergebruik van monumenten voor commerciële doeleinden.

Monumenteneigenaren zijn vaak gewoon particulieren, die een historisch pand bezitten, er soms ook in wonen. Gegevens over het eigendom van monumenten worden niet bijgehouden, maar 'met het mes op de keel' wil de afdeling Registratie

niet zelden gering. Dergelijke gebouwen gaan soms voor één gulden van de hand. Desondanks is het knap lastig om ze aan een andere eigenaar kwijt te raken. Want wat doe je bijvoorbeeld met een leegstaand kerkgebouw?



Interieur van de Posthoornkerk in Amsterdam, door de architecten Van Stigt verbouwd voor buurtmanifestaties, culturele en commerciële doeleinden. (foto TU Delft)

van de *Rijksdienst voor de Monumentenzorg* wel schatten, dat 'misschien' zo'n vijftig procent van de monumenten in handen van natuurlijke personen is. De rest is in bezit van kerkbesturen, stichtingen, overheden, n.v.'s, enzovoort.

Waarde

Men kan zich afvragen wat de waarde van het monumentenbezit is. De aankoopwaarde van monumenten is

Maarten de Boer is directeur van het Amsterdams Monumenten Fonds (AMF). Een stichting, die zich het verwerven en beheren van grote Amsterdamse monumenten, zoals kerkgebouwen, scholen en bedrijfspanden, ten doel stelt. De ervaringen van de stichting met hergebruik van grote monumenten zijn prima. De Boer: 'Gebruikers van een monument zitten in een heel bijzonder gebouw. Niet in de gebruikelijke strak-

ke nieuwbouw zonder kraak of smaak. Onze huurders krijgen het monumentale aspect er gratis bijgeleverd! En dat blijkt aantrekkelijk te zijn, terwijl onze huurprijzen concurrerend zijn. Het geeft status aan de zaak. Deze is niet gevestigd in de straat nummer zoveel, maar bijvoorbeeld in de Posthoornkerk. Onze huurders blijven heel lang zitten, het verloop is heel gering. Vanwege milieuaspecten wordt sloop overigens steeds duurder. Onze ervaring is dat de nieuwbouwprijs per vierkante meter hoger is dan inrichten voor hergebruik.'

Hij laat een foto zien van het interieur van een architectenbureau, dat gevestigd is in de verbouwde Posthoornkerk, een van de projecten van de stichting. Het ziet er schitterend uit, met neo-gotische gewelven. Een betere p.r. kan men zich niet wensen.

De Posthoornkerk – waarvoor ooit een sloopvergunning was aangevraagd – bevat nu 1500 vierkante meter kantoorruimte. De centrale ruimte wordt gebruikt voor recepties, tentoonstellingen, congressen.

Het casco-herstel kostte 3 miljoen; 80% (2,4 miljoen) daarvan was subsidiabel, het geld kwam onmiddellijk beschikbaar dank zij voorfinanciering door de gemeente. Het inbouwen van de kantoren kostte 1,3 miljoen. Sponsors droegen 3 ton bij, de belangrijkste waren de Kamer van Koophandel, het NOG en het Prins Bernhardfonds.

Een makkie is zo'n klus niet. 'Je praat over bedragen van 3 tot 5 miljoen,' zegt Maarten de Boer. 'Mensen kunnen het vaak niet overzien, gebouwen zijn vaak zo ingewikkeld, met standaardregels kun je niet uit de voeten. En toprendementen zijn niet te verwachten. De onroerend-goed jongens zien er meestal geen markt in, gemeenten en banken geloven er niet in, je moet toch 1,5 tot 2 miljoen zien te lenen. Kortom, professionele bijstand is bij zo'n project noodzakelijk.'

Nu zijn de deskundigen waar het gaat om grote gebouwen dun gezaaid. Om die reden is het AMF opgericht. Teneinde nuttige ervaring die een groep architecten en kunsthistorici had opgedaan te bundelen, zodat ze weer benut kan worden bij andere gebouwen. Want het traject is in grote lijnen steeds hetzelfde, er is een bepaalde formule, óók voor het hergebruik van grote monumenten. Dat geldt in zekere zin ook voor het *beheer* van de gebouwen. Door dagelijks gebouwen te beheren doet het AMF ervaring op die het kan gebruiken bij volgende projec-

(vervolg op pag. 16)

(vervolg van pag. 14)

Bovenverdieping, aangebracht in de door J. van Stigt verbouwde Vondelkerk in Amsterdam

ten. Bij de mensen die met de Amsterdamse *Waag* bezig zijn geweest ontbrak die deskundigheid. 'En dat geeft toch een strop van 1,5 tot 2 miljoen. Dat zou ons niet overkomen zijn,' zegt Maarten de Boer zonder een spoor van twijfel.

Welke bestemming monumenten in Nederland hebben (gekregen) wordt niet bijgehouden. Het is wel de bedoeling dat het nog eens gaat gebeuren, al vergt dat een flinke administratie, want monumenten plegen nogal eens van bestemming te veranderen. □

(Aangepaste versie van een artikel dat redacteur Bert Franssen onlangs voor het blad VMG (Vastgoedmarkt) schreef)

