

Kopen we samen

'DEN OUDAAN' VORMT EEN BOEGBEELD BINNEN HET NAOORLOGS MODERNISME.

den Oudaan?

Een denk- en rekenoefening buiten de lijntjes

TIM DEVOS, TARA OP DE BEECK, HANNE VAN GILS, ELLEN VERBIEST EN ANNE-SOFIE VERHEYEN [COLLECTIEF 'WE KOPEN SAMEN DEN OUDAAN']

Wat begon met een groepje Antwerpenaren die de wilde droom koesterden samen een modernistisch monument in de binnenstad aan te kopen, groeide uit tot een onderzoeksproject dat zich verdiept in publieke en open vormen van ontwikkelen. Het collectief kreeg via het Bouwmeester Label 007¹ ondersteuning om een stevig dossier uit te werken. Dat kon echter niet verhinderen dat de groep op de valreep – er kon geboden worden tot 6 september j.l., voor een bedrag vanaf 10,5 miljoen euro – besliste geen bod uit te brengen op het gebouw in kwestie². Een van de belangrijkste redenen voor deze beslissing was het feit dat de verkoopvoorwaarden 'en route' bleven wijzigen, waardoor het voor het collectief zo goed als onmogelijk werd een competitief bod uit te brengen. Dat doet echter niets af aan de relevantie van het parcours dat dit grensverleggend initiatief ondertussen al afgelegd heeft. Een verslag... (KR)

Op 19 juni 2015 werd de politietoren te Antwerpen, beter bekend als 'den Oudaan', sinds 2002 geklasseerd als beschermd monument, officieel te koop gezet door Autonoom Gemeentebedrijf Vespa. Dit onder de procedure van een bieding onder gesloten omslag, per hoogste opbod. Vanuit een impulsieve reactie op deze procedure lanceerden we diezelfde avond de Facebookpagina 'We kopen samen den Oudaan' met volgende oproep: "De mooiste toren van Antwerpen, wie doet mee? 10.500.000€ voor 13.247m², dat is maar 800€/m² ofte 120.000€ voor een appartement van 150m²! Nu nog 88 man vinden om mee te doen...! Al snel vond de oproep weerklank en besloten we een echt plan te gaan uitwerken en te onderzoeken in hoeverre het ook echt haalbaar zou zijn om tot een bod te komen. We gingen aan de slag met een kerngroep van een tiental personen met diverse professionele achtergonden en stortten ons in een boeiend leerproces, waarin we zowel nood hadden aan het formuleren van een duidelijke visie als aan het uitzetten van een brede en wervende communicatie. We verdiepten ons in de mogelijkheden van alternatieve vormen van vastgoedontwikkeling en coöperatieve aankoop en beheer. Daarbij grepen we de

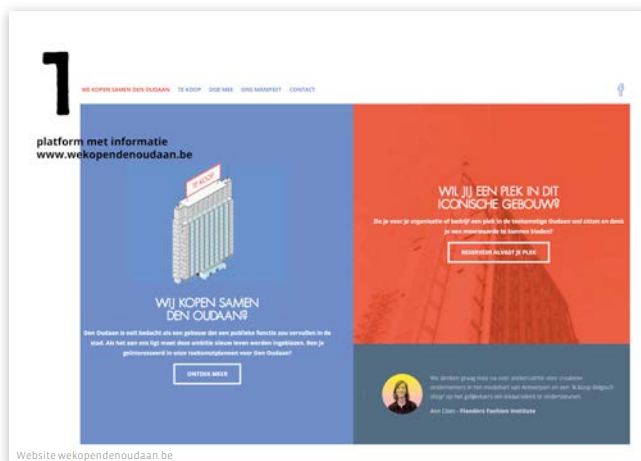
verkoop van 'den Oudaan' aan als de aanleiding tot het opstarten van een debat rond herbestemming van erfgoed en alternatief ontwikkelen van vastgoed in de stad, dat we ook na de sluiting van de bieding willen verderzetten.

'Den Oudaan', een toren voor de stad

'Den Oudaan' werd in de jaren '50 ontworpen door Renaat Braem als een van de eerste binnenstedelijke herwaarderingsprojecten voor de stad Antwerpen, in het kader van de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog. Naast de kathedraal en de Boerentoren, de torens van 'het geloof' en 'het geld', moest deze toren er een 'voor het volk' worden. In het oorspronkelijke stedenbouwkundig ontwerp maakte de toren deel uit van een groter administratief complex voor de Antwerpse stadsdiensten. Braem beoogde in zijn opzet een *civic core* te creëren in de oude stadskern en de stadsdiensten weer leesbaar, open en toegankelijk te maken voor de burger. Door een moeizaam proces tussen de stad en de architecten, werd er slechts één toren gerealiseerd, waar de politie haar intrede deed in 1966. In plaats van het geplande stedelijk plein, dat een nieuwe schakel moest worden in het netwerk van stedelijke pleinen naast de Groenplaats en het Theaterplein, kwam er een parking voor politiecombi's met een hek eromheen en het winkelcentrum 'de bijenkorf' erlangs. Passanten springt vooral

¹ Met het Bouwmeester Label wil de Vlaams Bouwmeester vernieuwende en beleidsrelevante ideeën oppikken vanuit de onderzoeks- en ontwerppraktijk, en zo ongevraagd onderzoek ondersteunen in zijn prille beginfase. De laureaten krijgen een bescheiden budget om hun project verder uit te werken tot een dossier dat ingang kan vinden bij beleidsmakers en administraties.

² Het gebouw ging uiteindelijk onder de hamer voor 25,5 miljoen euro. De koper is vastgoedinvesteerder Tanguy Westerlund.



Website wekopendenoudaan.be

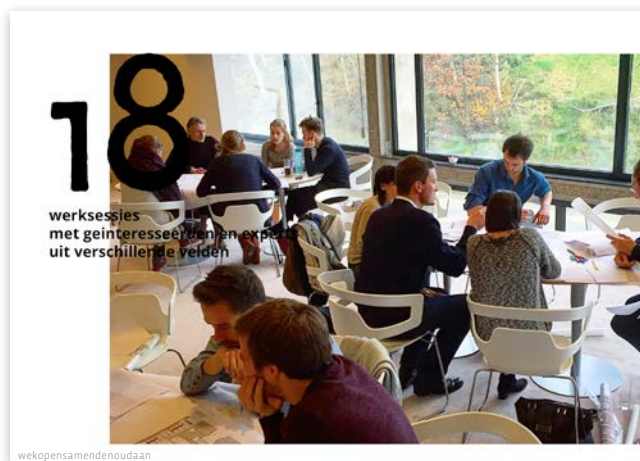


wekopendenoudaan

de rommel omheen het gebouw in het oog en in combinatie met de negatieve connotatie van een politiekantoor wordt de toren al eens bestempeld als 'de lelijkste van 't Stad'.

Dat het hoofdkwartier van de politie zou verhuizen was al langer bekend, maar toen de verkoopprocedure werd bekendgemaakt, reageerden we vooral met ongeloof. Met opvallend weinig kwaliteitsvoorwaarden en zonder andere doorwegende criteria wordt dit beeldbepalend monument verkocht aan de hoogste bidder. De procedure van een 'een bieding onder gesloten omslag' impliceert een vrijwel gesloten proces zonder publiek debat en/of inspraak, met weinig ruimte voor innovatie en ontwerpend onderzoek, wat resulteert in een erg klassieke vorm van ontwikkelen. Door de massale reactie op de Facebookpagina 'We kopen samen den Oudaan' besloten we er effectief werk van te maken en te verkennen of het realistisch zou zijn om 'den Oudaan' collectief aan te kopen.

Op de Dag van de Architectuur stelden we ons manifest voor, waarin we onze visie en ambities scherpstelden, op basis van drie uitgangspunten voor de herontwikkeling van 'den Oudaan'. Het eerste grijpt terug naar het gedachtegoed van Braem en streeft ernaar de toren zo open en publiek toegankelijk mogelijk te ontwikkelen. Het tweede uitgangspunt is betaalbaarheid door op een andere manier aan stadsontwikkeling te doen en een derde is ervoor zorgen dat de invulling van de toren een meerwaarde kan betekenen voor de buurt en ruimer ook voor de stad. Na de lancering van dit manifest startten we een exploratief onderzoek naar alternatieve vormen van financieren en ontwikkelen, met 'den Oudaan' als case.



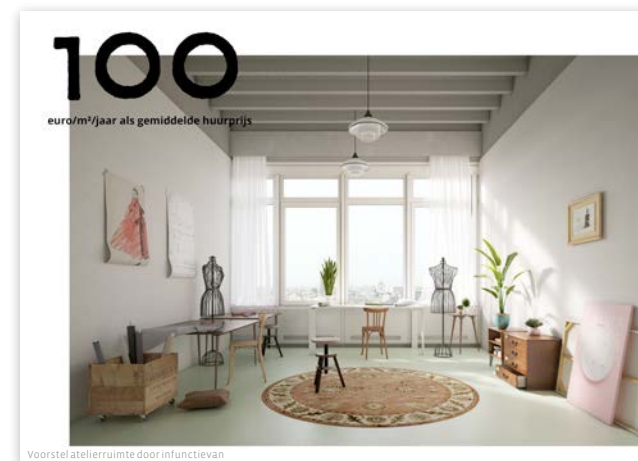
wekopendenoudaan

Een beschermd monument

Bij de start van het initiatief kwamen via verschillende kanalen de wildste ideeën binnen voor de herbesteding van het gebouw; een klimmuur, een kleine brouwerij, alle soorten van samenleven in co-vormen... Maar al snel wees ontwerpend onderzoek (in samenwerking met RE-ST en HUB Architecten) uit dat de meest duurzame vorm voor het herbesteden van de beschermde toren simpelweg diegene is die het dichtst aanleunt bij de oorspronkelijke bestemming: zo kwamen we uit bij een ogenschijnlijk weinig innovatief programma van kantoren. Gelukkig biedt de opzet van het open plan van Braem (met draagstructuur aan de buitenzijde) voldoende flexibiliteit om de verdiepingen om te bouwen tot bijna elke mogelijk denkbare werkplek; van een atelier tot zorgverleningsdienst. In onze ogen een opportuniteit die zich niet vaak voordoet in de historische binnenstad. Door het gebouw opnieuw te voorzien van 'kantoren', in een 2.0 versie inspeland op de behoeften van buurt en stad, kan de renovatie tot een minimum beperkt worden. Terwijl een herprogrammering tot bijvoorbeeld appartementen, waarbij het 'isoleren volgens de norm' alleen al een zware investering zou vereisen, zich natuurlijk weer vertaalt in het prijskaartje van zo'n appartement. Om de betaalbaarheid te waarborgen wordt in de minimumrenovatie een balans gezocht tussen investering, betaalbaarheid van een vierkante meter 'werkplek' en de publieke toegankelijkheid of vierkante meters die 'minder opbrengen'. Daarnaast rijst de vraag of een minder ingrijpende manier van herbesteden ook een andere manier van eigenaarschap en beheer kan betekenen, wat op zijn beurt andere eisen stelt aan de gebruikers. Kunnen de gemeenschappelijke vergaderzaal, buurtcinema of turnzaal (helemaal in de top) bijvoorbeeld gebruikt worden in een beurtrol, en wie zal dat dan beheren? Hoe kunnen we samen zorg dragen voor het beschermd monument waar we met z'n allen in zitten? Zou het schrijven van een subsidiedossier voor onderhoudswerken aan de toren collectief kunnen gebeuren? Een gedeelde verantwoordelijkheid vraagt in ieder geval een bewuster omgaan van de gebruikers met het beschermd monument.

Burgerbeweging als alternatief

De visie van 'We kopen samen den Oudaan' steunt op de mogelijkheid om betaalbaarheid aan te bieden op een plek waar dit op de reguliere vastgoedmarkt haast ondenkbaar is. Om die visie te



Voorstel atelierruimte door infunctievat

realiseren werd er gezocht naar een alternatieve vorm van financiering. Naast de eerder aangehaalde minimumrenovatie om de investeringskost te drukken, vormen ook het verkrijgen van kapitaal ('de lening') en het 'eigenaarschap' belangrijke randvoorwaarden om betaalbaarheid te garanderen. Voorbeelden van manieren om een alternatieve financiering te realiseren werden gezocht in het buitenland, en dan voornamelijk Nederland, waar sinds de economische crisis van 2008 steeds meer alternatieve vormen van (bottom-up) 'organisch' ruimtelijk ontwikkelen opduiken. Dit uit zich in een zoektocht naar vormen van vraag-gestuurd ontwikkelen met vaak een vorm van coöperatieve beheer- en financieringsmodellen. Hierbij gaat het initiatief meestal uit van atypische actoren, al dan niet in samenwerking met klassieke ontwikkelaars, en met een grotere bottom-up betrokkenheid, waardoor de projecten ook meer draagvlak krijgen vanuit de buurt. Moeilijkheden hierbij zijn de veranderende verhoudingen en de samenwerking tussen initiatiefnemers en de overheid. Deze laatste moet immers een deel van de vroeger vanzelfsprekende controle loslaten, ten voordele van nieuwe initiatieven van onderuit, en een evenwicht zoeken tussen ruimte geven aan en het regisseren van initiatieven.

Het financieringsmodel van 'We kopen samen den Oudaan', waarvoor werd samengewerkt met adviseurs rond coöperatief ondernemen, vastgoedexperten en een ontwikkelaar, kent in navolging van de onderzochte cases een coöperatiemodel als basis. Dit impliceert dat gebruikers mede-eigenaar zijn en op een democratische manier mee kunnen beslissen over de toren. Gebruikers hoeven niet eens een ruimte te huren in de toren, ook buurtbewoners zouden coöperant kunnen worden. Dit waarborgt behalve betaalbaarheid ook dat 'den Oudaan' echt voor een deel 'eigendom' kan zijn van de buurt. Het zorgt ervoor dat een plek in de (toeristische) binnenstad wordt gevrijwaard voor lokale initiatieven (ateliers, kleine kmo's, vrije beroepen,...) en deze niet constant moeten uitwijken naar 'goedkopere locaties' in de rand van de stad. De stadskern kan op die manier weer wat diverser worden, met meer eigenheid, naast de vele (internationale) winkelketens die het straatbeeld vandaag domineren.

Gedurende dit experiment en onderzoek heeft 'We kopen samen den Oudaan' een mediërende rol voor zichzelf gecreëerd. Enerzijds was het een spreekbuis voor een groot aantal burgers, in de communicatie van bezorgdheden over de huidige tendensen in de ontwikkeling van de stad, het gebrek aan dialoog en de beperkte inspraak. Tegelijkertijd zijn de leden van de werkgroep geëngageerde professionals. Samen kunnen ze kennis en ervaring bundelen, het potentieel van 'den Oudaan' aantonen en



Programma deSingel

haalbare alternatieven aanbieden. Met uitgestoken hand nodigt de werkgroep het stadsbestuur van Antwerpen uit om het onderzoekswerk te zien als een opportuniteit om via coöperatieve stedelijke ontwikkeling het sociaal weefsel in het hart van de stad te versterken. Want het onderzoek loopt door! Wat reeds werd onderzocht voor 'den Oudaan', met de steun van het Bouwmeester Label 007 van de Vlaams Bouwmeester, wordt ondertussen verder aangevuld en uitgediept om een ontwikkelingsplatform te creëren dat inzetbaar is in andere maatschappelijk relevante bouwprojecten. De uitdagingen die zich omtrent deze publieke vorm van ontwikkelen stelden bij 'den Oudaan', hebben een aantal fundamentele vragen blootgelegd, waardoor het lopend onderzoek ondertussen werd uitgebreid. De herbesteding van gebouwen met een moeilijke ligging, bestemming, beschermd of beeldbepalend karakter is immers een vraagstuk waarmee steeds meer stadskernen geconfronteerd worden.

Living lab in deSingel

Het afsluiten van de biedingen voor 'den Oudaan' op 6 september betekende dus nog niet het einde. Van 18 oktober 2016 tot 15 januari 2017 nemen we onze intrek in de wandelgangen van deSingel, waar enerzijds het tot nu toe gevoerde proces zal worden tentoongesteld, maar ook zal worden getoond hoe het onderdeel vormt van een grotere dynamiek. In heel Europa en ook hier in Vlaanderen zijn verschillende partijen bezig met tijdelijk anders bestemmen, co-creatie en publieke ontwikkeling, leegstand, ... Wij bieden met onze tentoonstelling drie maanden lang ruimte voor uitwisseling én experiment. We vertrekken daarbij van het idee van een open promotorplatform als matchmaker tussen moeilijk te ontwikkelen gebouwen en gebruikers/organisaties die anders moeilijk worden gehoord op de reguliere vastgoedmarkt.

Door het uitwerken van enkele concrete cases kan er worden nagegaan of de geleerde lessen uit 'We kopen samen den Oudaan' ook elders van toepassing kunnen zijn. Zodat het maatschappelijk debat rond de herontwikkeling en het beheer van beeldbepalend vastgoed voet aan de grond krijgt en verder wordt uitgebouwd.

<http://vlaamsbouwmeester.be/nl/atelier/small-talk/we-kopen-samen-den-oudaan>
<https://desingel.be/nl/programma/architectuur/bwmstr-label-we-kopen-samen-den-oudaan-tentoonstelling>
<http://wekopendenoudaan.be>
<https://www.facebook.com/wijkopendenoudaan>