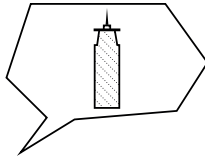




0.

EEN MANIFEST

1.



EEN TOREN VAN DE STAD ...

Den Oudaan werd als één van de eerste binnenstedelijke herwaarderingsprojecten door Renaat Braem ontworpen als 'civic-core' voor de stad Antwerpen. Naar het ideaalbeeld van een administratief centrum voor diverse stadsdiensten in een publiek gebouwencomplex, gericht op een nieuw binnenstedelijk plein. De originele intenties van Braem werden echter als te ambitieus gezien en de sociale doelstellingen werden gaandeweg aanzienlijk verlaagd. Daarnaast is de publieke functie van het enige gebouw dat uiteindelijk werd gerealiseerd aanzienlijk geërodeerd en de toren wordt vandaag monofunctioneel gebruikt als hoofdkwartier van de Antwerpse politie, afgehekt en slechts beperkt publiek toegankelijk. Hierdoor is het een plek waar bewoners weinig affiniteit mee hebben en bestaat er zelfs een negatieve perceptie over wat vaak 'een lelijke toren' genoemd wordt.

De Politietoren staat vandaag te koop. Als reactie daarop willen we met ons initiatief de boodschap uitdragen dat dit keer het ambitieniveau wel absoluut hoger moet gelegd worden. Er doen zich namelijk nog zelden kansen van deze schaal voor om te exploreren wat een site voor de binnenstad kan betekenen en op welke manier een beeldbepalend gebouw opnieuw een publieke functie zou kunnen vervullen. Daar mag niet lichtzinnig mee omgesprongen worden. Net daarom pleiten we voor een duurzaam en geïntegreerd project waar ruimte is voor onderzoek naar de identiteit van de toren en de omringende publieke ruimte in het groter stedelijk weefsel.

De toren is gelokaliseerd in het hart van de stad, op een bevoorrechte locatie die het knooppunt vormt tussen verschillende lokale en bovenlokale aantrekkingspunten. Omdat de publieke ruimte steeds intensiever gebruikt wordt en de ruimte schaars is, moet een nieuwe invulling de kwaliteiten van deze locatie daarom ten volle benutten en is het daarbij essentieel om zorgvuldig te bestuderen wat de gewenste stedenbouwkundige impact op de omgeving kan zijn.

De Oudaan vormt een kans om kritisch maar constructief na te denken over hoe 'echte en duurzame stedelijkheid' mogelijk is waarbij ook in de binnenstad ruimte wordt gecreëerd voor sociale functies, lokaal ondernemerschap en publieke ruimte. Zo kan op zoek gegaan worden naar stedelijke mixiteit, een binnenstad die zijn toeristische waarde erkent, maar tegelijkertijd ruimte biedt voor andersoortige en lokale functies. Zo willen we het debat openen rond de steeds verdere commercialisering van stedelijke centra, die daardoor soms dreigen ten prooi te vallen aan een generische vorm van stadsontwikkeling in plaats van te streven naar een evenwichtig stedelijk milieu.

Kortom willen we ervoor zorgen dat den Oudaan opnieuw een toren voor de stad kan worden, die een meerwaarde biedt voor zijn omgeving en een stedelijke revitalisering op gang kan brengen. We willen het ware gelaat van dit gebouw opnieuw tonen, zodat het alsnog zijn gedroomde plek als beeldbepalend baken in de stad krijgt, als één van de drie torens binnen de Leien naast Kathedraal en Boerentoren.



2.



... DOOR ANDERS TE ONTWIKKELEN

Als gevolg van de procedure 'bieding onder gesloten omslag' is niet enkel het ambitieniveau van de herontwikkeling van de Oudaan onzeker, ook het proces tot herontwikkeling laat weinig publiek debat toe. Verschillende bidders willen niet in hun kaarten laten kijken tot de dag van de bieding wat zorgt voor een gesloten procedure met waarschijnlijk een erg klassieke vorm van ontwikkelen zonder inspraak en de nodige ruimte voor innovatie en ontwerpend onderzoek. De druk om een voldoende hoog rendement te halen is zo groot dat risico's in de herontwikkeling worden gemeden en er al snel naar vertrouwde recepten en meer kapitaalcrachtige invullingen wordt gegrepen. Daarom geloven we erin dat enkel wanneer de toren op een alternatieve manier wordt ontwikkeld een ambitieus project een kans heeft op slagen.

"We kopen samen den Oudaan" pleit daarom om dit project aan te grijpen als een kans om te experimenteren met transparantere en participatieve vormen van ontwikkelen. We zoeken naar een vorm die zowel toelaat te komen tot een ambitieus project als een antwoord geeft op de duidelijke vraag van veel Antwerpenaren om betrokken te zijn bij grote ontwikkelingen in het centrum van hun stad. In dialoog met zowel burgers als andere stedelijke actoren pleiten we ervoor om een gegrond onderzoek te voeren naar de mogelijkheden van dit gebouw en zijn rol in een dynamische stad die steeds in verandering is. Een maatschappelijk gedragen onderzoek dat zich zo veel mogelijk openstelt naar verschillende soorten beschikbare expertise en de tijd neemt om maatschappelijk interessante mogelijkheden te verkennen, in plaats van al te snel terug te vallen tot gekende functies, indelingen en verdiep per verdiep ontwikkelen. De massale reacties, spontane aanbiedingen van geïnteresseerden en grote media-aandacht tonen dat er een draagvlak is voor een experiment in dialoog met het bredere publiek. Beeldbepalende gebouwen in het centrum van de stad horen op een alternatieve manier te worden ontwikkeld met oog op duurzaamheid, sociaal rendement en flexibiliteit.

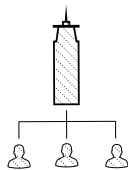
Om deze ambitie ook juridisch en financieel tot een sluitend plan te laten uitgroeien kiest 'We kopen samen den Oudaan' om te werken vanuit een coöperatief gedachtegoed. Met een coöperatief ontwikkelingsmodel vangen we drie vliegen in één klap. Eerst en vooral kunnen we door een coöperatie op te richten een grote diversiteit aan mensen betrekken bij het project. Dit zowel als mogelijke gebruiker van de toren als als financierder. De maatschappelijke ambitie en het dagelijks beheer van de toren kan zo door de verschillende gebruikers worden georganiseerd zonder dat zij ook de financiering van het project op zich moeten nemen. Daarenboven kunnen we binnen dit model experimenteren met verschillende vormen van crowdfunding of obligatieleningen waardoor den Oudaan niet alleen de toren maar ook het spaarboekje van de Antwerpenaar wordt.

Ten tweede zorgt het werken vanuit een coöperatie met een gemeenschappelijk doel ervoor dat we een model kunnen opbouwen dat flexibel en vraaggestuurd de toren de komende jaren kan invullen. Door geen opdeling tussen verschillende eigenaars te organiseren en een duurzame ontwikkeling van de toren als gemeenschappelijk en enige doel naar voor te brengen zorgen we ervoor dat de Oudaan zich steeds kan heruitvinden afhankelijk van de op dat moment geldende noden en wensen in de stad. Tegelijkertijd vergemakkelijkt deze gemeenschappelijke doelstelling de zoektocht naar gedeelde vormen van beheer en concrete win-win situaties.

Als laatste werken coöperaties omwille van hun missiegedreven karakter met een beperkt rendement. Dit geeft de mogelijkheid om goedkoper te ontwikkelen. We vertrekken van een maximaal rendement van 4%. Hierdoor kunnen we ervoor zorgen dat de Oudaan allesbehalve een exclusieve toren wordt en bieden we alsnog een mooie financiële meerwaarde voor zowel kleine als grote investeerders om mee te stappen in het gemeenschappelijk project.



3.



... MET MEERWAARDE

Door anders te ontwikkelen ontstaan er mogelijkheden om een flexibel gebouw te creëren dat zich kan aanpassen aan, en ruimte geeft voor, de veranderende noden die leven in de stad. En net dat is de meerwaarde die deze toren kan bieden. Door op zoek te gaan naar interessante vormen van gedeeld ruimtegebruik en mogelijke publiek toegankelijke functies kan de Oudaan er zijn voor de hele stad. Drie elementen zijn voor ons cruciaal om deze meerwaarde te concretiseren. Eerst en vooral biedt de Oudaan de uitgelezen kans betaalbare flexibel invulbare ruimte op de markt te brengen. Door dit vanuit een coöperatieve logica te doen kan de vaak moeilijk verzoenbare spanning tussen flexibiliteit en beheersbaarheid worden overstegen. Ten tweede zijn er een heel aantal win-win situaties mogelijk door het creëren van gedeelde ruimte in de toren. Dit zorgt niet enkel voor het vergroten van de kwaliteit en gebruikerscomfort van de toren maar kan ook een eerste stap zijn om de publieke toegankelijkheid verder te stimuleren. Deze publieke toegankelijkheid wordt in een derde punt verder benadrukt. De Oudaan kent ongelooflijk mooie en beschermde bovenste verdiepen. Enkel als terras van't stad komen deze echt tot hun recht.

Door te kiezen voor een betaalbare en flexibele invulling kan de toren functies huisvesten die zelden een plek vinden op de reguliere vastgoedmarkt. Zo is er in de stedelijke context bijvoorbeeld een aanwijsbare nood aan betaalbare werkplekken. Hiermee bedoelen we niet het klassieke kantoor, maar kleinschalige, betaalbare en flexibele ruimtes waar zowel kleine bedrijfjes, maar evenzeer sociale ondernemingen aan de slag kunnen. Daarnaast zien we ook in het onderwijs een zoektocht naar multi-inzetbare praktijklokalen die zich niet ergens op een afgelegen campus situeren, maar zich net willen inbedden in de stad. En zo zijn er nog talrijke andere zoektochten bezig. Daarom is het cruciaal om reeds in een vroeg stadium in dialoog met verschillende types mogelijke gebruikers op zoek te gaan naar een concept dat dit mogelijk maakt op een betaalbare manier en zonder langetermijnverbintenissen te moeten aangaan. Daarom is een combinatie van huurmodellen op lange en korte termijn denkbaar.

Vanuit dit gevarieerde programma kan dan gewerkt worden aan gedeelde functies. Door een structuur en beheermodel te creëren dat mogelijkheden biedt voor een veelheid aan functies, kunnen er zo ook allereerste innovatieve kruisbestuivingen gestimuleerd worden. Door bepaalde ruimtes en voorzieningen te delen kan er plaats gemaakt worden voor het delen van kennis, het ontwikkelen van nieuwe ideeën en productieve samenwerkingen. Zo staan de faciliteiten van een schoolgebouw in het weekend vaak leeg, terwijl ook anderen zouden gebruik kunnen maken van pakweg een meubelatelier. Daarom is het maximaliseren van gedeelde ruimte één van de kernpunten van dit manifest. Zo is het denkbaar dat vergaderruimtes kunnen gedeeld worden, dat er plekken zijn waar zowel gebruikers van het gebouw als externen evenementen kunnen organiseren, misschien is er wel plaats voor een ruilbibliotheek etc. Kortom de mogelijkheden kunnen eindeloos zijn wanneer dit als één van de uitgangspunten wordt beschouwd. Door ruimte te delen en dubbel te gebruiken ontstaan er niet enkel samenwerkingen, maar wordt de ruimte efficiënt gebruikt en tellen de schaarse vierkante meters dubbel, wat de betaalbaarheid ten goede komt. In een eerste oefening lukt het om van het gebouw vanuit zo'n gedeelde invulling te concipiëren.

Als laatste denken wij dat ernaar gestreefd moet worden naar het feit dat tenminste een deel van de Oudaan publieke ruimte moet zijn, zowel binnen als buiten het gebouw. Er is een kans om een nieuw plein te maken voor de Oudaan. En tegelijkertijd moet het prachtige overzicht dat de Oudaan biedt over de stad, toegankelijk zijn voor iedereen. Zo zit er bijna helemaal boven in het gebouw een prachtige ruimte die nu dienst doet als refter en nog volledig intact is. De erfgoedwaarde hiervan is enorm en zou publiek toegankelijk moeten zijn. Eerste oefeningen tonen dat het mogelijk is om deze bovenste verdiepen niet mee te nemen in de zoektocht naar rendement en toch het volledige project betaalbaar te houden.



Enkele maanden geleden lanceerde het collectief 'We kopen samen den Oudaan', bestaande uit onderzoeksbureau ndvr in samenwerking met een hele groep geëngageerde Antwerpenaren, de oproep om samen den Oudaan te kopen. Met deze oproep ambiëren we een statement te maken om de utopische toren die Braem voor ogen had nieuw leven in te roepen, en dit project te gebruiken als hefboom om een breder debat te starten over nieuwe vormen van publiek ontwikkelen, co-financiering en gedeeld ruimtegebruik.

In eerste berichten werd 'We kopen samen den Oudaan' vaak als een ambitieus staaltje crowdfunding voorgesteld. Elke Antwerpenaar zou kunnen investeren in de toren en sommige mensen reserveerden alvast de eerste vierkante meters van hun toekomstig appartement. De realiteit is echter veel complexer. Den Oudaan is geen gemakkelijke toren om te ontwikkelen. Het gebouw is net dat tikkeltje te diep om eenvoudigweg appartementen in te organiseren en kent, binnen zijn status als beschermd monument, maar een beperkt aantal vluchtwegen wat het spelen met ruimtes bemoeilijkt. Erg kleine ruimtes (zoals hotelkamers) of grote landschapsbureau's (zoals de huidige invulling) lijken de twee meest voor de hand liggende oplossingen te zijn. Maar zitten we daar wel op te wachten?

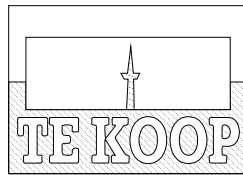
Afgelopen maanden zijn we van start gegaan met het uitzetten van de krachtlijnen van een alternatief ontwikkelingsmodel. Dit gebeurt in samenspraak met verschillende experts (stadsplanners, vastgoedexperten, juristen en specialisten in coöperatief ondernemen). We probeerde de vraag op te lossen wat de toekomstige invulling van den Oudaan zou kunnen zijn, rekening houdend met betaalbaarheid en terugverdientijd. Vandaag worden de resultaten van deze zoektocht naar maatschappelijke meerwaarde voor den Oudaan gepresenteerd.

Voor dit onderzoek en het verdere traject dienden we in voor het BMWSTR label 2015. Dit bouwmeesterlabel heeft als doelstelling om het denken over de Oudaan te gebruiken als experiment voor alternatieve stadsontwikkeling. We willen door op een concrete manier een ontwikkelingsmodel te ontwerpen voor den Oudaan ook kennis opdoen die inzetbaar is in andere maatschappelijk relevante bouwprojecten. Onafhankelijk van het bod kunnen we zo het boeiend traject van 'wij kopen samen den Oudaan' maximaal laten renderen.





4.



EN NU ...

Om onze visie op de herontwikkeling van den Oudaan de komende maanden te concretiseren moeten we minsten twee zaken grondig bekijken. Eerst en vooral zal er een duidelijk model moeten komen over de manier waarop we de toren coöperatief kunnen ontwikkelen. Daarbij moeten we kijken naar welke juridische structuur we kunnen gebruiken, hoe het beheermodel van ons flexibel ontwerp er juist zal uitzien en welke investeringsmodellen mogelijk zijn. Daarnaast moeten we ook een duidelijk zicht hebben op de manier waarop de toren het best kan beantwoorden aan de noden en dromen van verschillende gebruikers in lijn met de meerwaarde die we met den Oudaan willen realiseren. Binnen ons flexibel ontwerp heeft dit zowel te maken met het bepalen van voorwaarden en type gebruikers als met het ontwerpen van een flexibele structuur die ons in staat stelt de toren relatief goedkoop te renoveren. Om dit tot een goed einde te brengen organiseren we in november en december 2015 drie workshops. Een per onderdeel van het manifest. Een eerste workshop zal rond de positie van de toren in de stad draaien, een andere workshop rond het bepalen van de noden en wensen van verschillende gebruikersprofielen en een laatste rond het opzetten van een coöperatieve structuur. Voor elk van deze workshops nodigen we iedereen uit die in het verleden of op de dag van de architectuur interesse heeft getoond in het project en graag zijn/haar steentje wil bijdragen. Naast de workshops houden we een intern traject waar we de centrale structuur en renovatie van de toren verder uitwerken. Tegen het einde van januari 2016 willen we de resultaten van deze workshops gebruiken om een grote marktbevraging te organiseren. We kijken wie er eventueel geïnteresseerd zou zijn om te investeren in de toren en wie eerder voor een aantal jaar een plekje wil gebruiken. Deze marktbevraging zou moeten afgerond zijn tegen maart 2016 wanneer een eventueel bod op de toren moet worden uitgebracht. De resultaten van de bevraging tonen het draagvlak voor ons voorstel en geven aan dat een ambitieus project met flexibele invulling wel degelijk mogelijk is.

