

WE KOPEN SAMEN DEN OUDAAN:

Onderzoek naar een alternatieve ontwikkelingsvorm voor (beeld)bepalend vastgoed

1. Den oudaan als toren van en voor de stad

Den Oudaan werd als één van de eerste binnenstedelijke herwaardingsprojecten door Renaat Braem ontworpen als civic-core voor de stad Antwerpen. Een administratief centrum voor diverse stadsdiensten in een publiek gebouwencomplex, met als belangrijk element een plein dat het geheel ontsloot. Die publieke functie is gaandeweg geërodeerd en de toren wordt nu monofunctioneel gebruikt als hoofdkwartier van de Antwerpse politie, afgehekt en slechts beperkt publiek toegankelijk. Nu de stad (AG Vespa) de toren verkoopt kan hier echter verandering in komen.

Enkele maanden geleden lanceerde het collectief ‘We kopen samen den Oudaan’, bestaande uit onderzoeksbureau ndvr in samenwerking met een hele groep geëngageerde Antwerpenaren met diverse expertises, 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. 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. “We kopen samen den Oudaan” demonstreert dat dit soort gebouwen niet meer op eenzelfde manier kunnen worden ontwikkeld. Mensen willen hun stad, en zeker beeldbepalende monumenten, steeds meer mee kunnen vormgeven.

2. Alternatieve ontwikkeling mét maatschappelijke meerwaarde

Den oudaan wordt verkocht door bieding onder ‘gesloten omslag’. Dit impliceert een vrijwel gesloten proces en een erg klassieke vorm van ontwikkelen, met weinig publiek debat, inspraak en weinig ruimte voor innovatie en ontwerpend onderzoek. “We kopen samen den Oudaan” pleit daarom voor een meer transparant ontwikkelingsproces met maatschappelijke meerwaarde. Den Oudaan heeft het potentieel om behalve ruimtelijk toegankelijk ook het spaarboekje van de Antwerpenaar te worden, door te onderzoeken wat het potentieel is van coöperatief ontwikkelen en op zoek te gaan naar verschillende investeringsmodellen met verschillende types investeerders (gaande van crowdfunding tot meer kapitaalcrachtige aandeelhouders). Waarbij rendement op lange termijn voorrang krijgt op de korte termijn. Dit opent de deuren voor het exploreren van nieuwe vormen van gedeeld ruimtegebruik die een sociale meerwaarde kunnen creëren voor buurt en stad. Ontwikkelen kan ook gebeuren in samenwerking met verschillende partners om in een vroeg stadium de mogelijkheden te verkennen in tegenstelling tot verdiep-per-verdiep-ontwikkelen en verkopen. Binnen deze visie is er ruimte voor innovatieve functies en kan er ingespeeld worden op de veranderende programmatische noden van de stad, zoals de stijgende nood aan nieuwe types ruimte (bv betaalbare werkateliers, multi-inzetbare onderwijslokalen en flexibele vergaderruimtes). In deze zoektocht speelt ook ontwerpend onderzoek naar de mogelijkheden van gedeeld gebruik, zowel naar ruimtelijke invulling als financiële haalbaarheid een cruciale rol.

3. Een experiment dat het bouwmeester-label waardig is

Afgelopen maanden zijn we van start gegaan met het uitzetten van de krachtlijnen van een ontwikkelingsmodel op basis van een manifest. Dit gebeurt in samenspraak met verschillende experts (stadsplanners, vastgoedexperten, juristen en specialisten in coöperatief ondernemen). Op de dag van de architectuur stellen we de eerste resultaten van dit onderzoek voor en organiseren we een debatavond rond deze thematiek. Daarna willen we dit manifest en alternatief model juridisch en financieel verder uitwerken om het experiment ook realistisch en financieel sluitend te maken en tot een bod te komen. Het bouwmeester-label zou een belangrijke steun kunnen zijn om dit proces nog verder open te trekken, en het debat rond de kwestie van ‘alternatief ontwikkelen’ te openen. Een debat dat hoogdringend gevoerd moet worden binnen de wereld van de architectuur en stedenbouw, getuige ook het thema van de Dag van de Architectuur. Het label geeft ons de kans om het onderzoek verder uit te werken en breder te verspreiden, als case-study waaruit lessen kunnen getrokken worden voor gelijkaardige projecten. Dit kan gekoppeld worden aan bv. een studiedag, de Smalltalk en eventueel als deel van de tenootstellingsreeks projecties die daarbij een ideaal platform zou kunnen vormen.