

De Olifantenkooi/YD2M:



Xander Vermeulen Windsant (XVW Architects), Jasper Stam (Lingotto), Jeroen van Daal (Hurks Vastgoedontwikkeling), Erik Moederscheim (MoederscheimMoonen)

Een laboratorium voor ideeën

In 2011 startte de eerste serie van een intensievere Olifantenkooi, de YD2M-sessies. Young Developers and Designers Meet. Eén groep uit de Krimpsessies (YD2M1) heeft zich integraal als groep ook voor de Leegstandsessies (YD2M2) in 2012 aangemeld. Dit was de reden om de motivaties en ervaringen van de groepsleden Xander Vermeulen Windsant (architect), Erik Moederscheim (architect), Jasper Stam (ontwikkelaar) en Jeroen van Daal (ontwikkelaar) eens onder de loep te nemen.

Tekst Björn van Rheenen | Foto Eva Kasbergen

de krimpessies

‘Het netwerken en sparren met de leeftijdgenoten uit de architecten- en ontwikkelaarswereld is de aanleiding voor de sessies geweest, maar voorzichtig hopen we ook om hier een toekomstige opdrachtgever te ontmoeten of met het tijdens de sessies ontwikkelde idee de markt op te kunnen en het een “opstap naar een opdracht” te kunnen laten zijn’, aldus architect Erik Moederscheim. Hij was een van de 20 geselecteerden voor de eerste sessie. Zijn eerste drijfveer, was net als voor de meeste anderen de mogelijkheden voor uitwisseling en persoonlijke groei. Ze zijn nieuwsgierig naar de ideeën en ervaringen van de collegae, vooral die van de andere discipline. En ze zijn geïnteresseerd om feedback te krijgen op de eigen ideeën door iemand met een andere blik op de zaak. ‘Het is een laboratorium om ideeën vrijblijvend te testen, bovendien sluit deze opgave qua thema goed aan bij waar ik nu mee bezig ben en het is een mooi platform om mezelf te presenteren’, zegt architect Xander Vermeulen Windsant. Hij doelt op de deelnemende ontwikkelaars, maar zeker ook op de externe sprekers en probleemeigenaren die door Architectuur Lokaal zijn aangetrokken.

‘Ik vond de eerste sessie interessant om eens in breed perspectief na te denken over een maatschappelijk probleem’, begint ontwikkelaar Jasper Stam. Maar het thema (krimp) bleek erg complex. ‘Krimp is een breed begrip, bovendien zijn wij op zoek zijn gegaan naar een algehele oplossing, wat in het geval van krimp wellicht onmogelijk is, vervolgt ontwikkelaar Jeroen van Daal.

Deelname aan de eerste sessie leverde wel veel plezier en een leuke tijd op, beamen zij alle vier. Daarnaast worden ook positieve energie, inspiratie, vernieuwende inzichten en zelfs een verbreding van de persoonlijke horizon als uitkomsten genoemd. Maar wat zijn die inzichten dan concreet? Dat er nieuwe, niet traditionele verdienmodellen zijn waar vastgoed een rol in speelt. En een nieuwe, uitdagende rol voor ons als architecten, vinden de architecten in het team. De ontwikkelaars constateren dat het probleem niet zo groot hoeft te zijn als we met zijn allen denken.

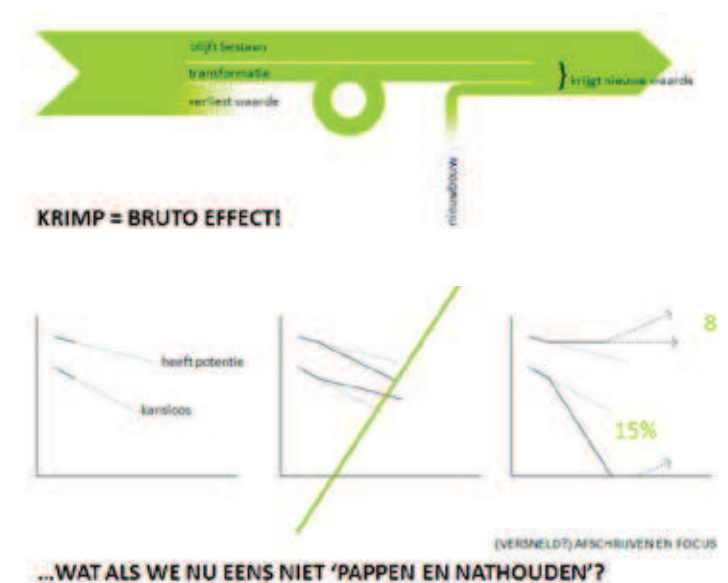
De vier jonge mannen waren blij met de samenwerking. Zo blij zelfs dat zij allemaal weer als een hechte groep meedoen aan de tweede sessie. Zij kunnen elkaar goed begrijpen en aanvullen. De Leegstandsessies zijn bovendien veel concreter in thematiek. Zij willen nu aan een specifieke en actuele casus werken en juist over concrete oplossingen nadenken waarin de twee disciplines meer aan elkaar en aan de wereld kunnen laten zien. Het zal geen ontwerp worden, maar meer een ontwikkelscenario, zegt een van de architecten. In ieder geval verwachten zij niet dat zij de hele kantorenleegstand in Amsterdam of Nederland kunnen oplossen. Maar ze willen een begin van betekenis maken.

‘Slow Development, om het maar alvast een naam te geven?’

INFORMATIE *De Olifantenkooi* is het debatplatform van Architectuur Lokaal. Onregelmatig verschijnt het gelijknamige pamflet en worden debatten georganiseerd. De YD2M2-reeks over leegstand werd op 21 maart 2012 afgesloten. Inmiddels is een nieuwe *Olifantenkooi/YD2M3* over conceptuele vernieuwing van zorgwoningen van start gegaan. *Der Elefantenkäfig* is een nieuwe uitwisseling tussen jonge ontwikkelaars en architecten in Nederland en Duitsland op uitnodiging van het Consulaat-Generaal der Nederlanden in Düsseldorf.

GROEP 1 – Wat krimpt hier niet?

Krimp is volgens deze groep geen unieke gebeurtenis maar een ‘normaal’ transformatieproces. Nieuw is dat er minder in plaats van meer gebouwen komen. Het denken over waardeontwikkeling moet volgens de groep vernieuwd worden. Het enkel toevoegen van (kwalitatieve) nieuwbouw zal namelijk geen meerwaarde (meer) opleveren. Door gericht, kleinschalig en locatiegebonden kwaliteiten te ‘thematiseren’ ontstaan nieuwe kansen waar op verdiend zou kunnen worden. Deze thema’s kunnen de kapstok zijn voor brede ontwikkelingen van bestaande en nieuwe gebouwen als ook de openbare ruimte. In consortia van ontwikkelaars en architecten kunnen thema’s zoals bij voorbeeld duurzame energie, *slow food* en zorg ruimtelijk uitgewerkt kunnen worden.





Pascal Fransman (Bouwinvest), Gepke Heun (H+N+S), Eric Frijters (FABRIC.), Taco Meerpoel (DAO Projectontwikkeling)



Desiree Markiet (Rochdale), Xander van Beers (Woonbron), Marc Koehler (Marc Koehler Architects)

GROEP 2 – Eén impuls, twee kansen

Een strategie die gelijktijdig twee doelen nastreeft. Enerzijds beoogt het team de markt voor koopwoningen te mobiliseren, anderzijds wil de groep het reeds afgeschreven vastgoed een tweede leven bieden. Het team stelt voor dat woningcorporaties de financiële reservering voor hun plannen voor sloop en nieuwbouw inzetten om huurwoningen te verwerven binnen het actuele koopaanbod. Hierdoor zouden potentiële woningkopers hun oude woning kunnen verlaten en zou de markt weer in beweging kunnen komen. Met het vastgoed dat rijp leek voor de sloop zou dan één van de exemplarische unieke experimenten kunnen worden gestart: *Waiting city*, *Comeback city*, *Fun city* en *Carecampus*.



GROEP 3 – De straatondernemers

Waardevermindering in krimp gebieden kan volgens dit team gestopt worden. Het team stelt voor om bewoners te verenigen in 'wijk VvE's' en hier gemeente en investeerders bij aan te laten sluiten. Het bundelen van krachten met een langetermijnvisie maakt het volgens de bedenkers mogelijk om gezamenlijk financiële middelen vrij te maken voor opwaardering van bestaand vastgoed en de leefomgeving. Er is een aantal concrete voorstellen gedaan hoe de beschikbaar geworden financiële middelen ingezet kunnen worden, waaronder een gemeenschappelijke (belevings-/groente-)tuin, een dienstencentrum, een autovrije straat, een boomgaard en woningverbetering.

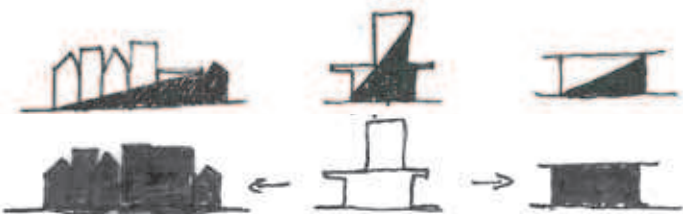




**Daan Bruggink (ORGA), Michiel Rogaar (Multi Vastgoed),
Bart Reuser (NEXT Architects)**

GROEP 4 – Versnellen van de krimp

Verlieslijdende winkellocaties zitten volgens deze groep in een negatieve spiraal die doorbroken kan worden. Het voorstel is dat de gemeente er voor gaat zorgen dat achtergelegen locaties aansluiten op een kernwinkelgebied. Daardoor zouden deze kernwinkelgebieden interessant kunnen worden voor investeerders. Deze locaties zouden dan geruild kunnen worden voor een bestaande noodlijdende locatie onder de voorwaarde dat de te behalen winst wordt geïnvesteerd in het kernwinkelgebied. De geruilde locatie is voor weinig verkregen waardoor een afwaardering mogelijk is. Lage huren kunnen worden geïntroduceerd en een nieuwe plek voor starters zou hier volgens het team de kans kunnen krijgen om te groeien.



**Klaas Kresse (KLAKKR), Lucien Walraven (PEAK Development),
Sander den Besten (PhiladelphiaZorg), Evelyn Galsdorf
(030Architecten)**

GROEP 5 - Euregio

Het achterlaten van een gebouw met meer dan 35.000 m² door een overheidsinstelling is tegenwoordig niet meer te verklaren, vindt deze groep. Het team doelt op het CBS gebouw in de krimpgemeente Heerlen, dat potentie heeft in de Euregio waarin de samenwerking tussen Aken, Heerlen en Maastricht centraal staat. Het team stelt voor om onderwijsfaculteiten, studentenhuysvesting en ruimtes voor start-ups te implementeren in Heerlen en zodoende de krimp in Heerlen te beperken en een mogelijk faillissement van Aken te voorkomen. Het CBS gebouw kan volgens de bedenkers getransformeerd worden naar een multifunctioneel gebouw met de eigenaar (het Rijk) in een voorbeeldrol.

