

JAARVERSLAG 2015

NIEUWE DIALOGEN



INHOUD #8

PAG 2 Voorwoord PAG 3 Wie heeft de regie over de regio? PAG 5 Kwaliteit maak je samen PAG 7 Eindhoven als woonlaboratorium PAG 10 Andere dialogen: bottom-up PAG 12 Praten over vastgoed PAG 15 Activiteitenoverzicht 2015 PAG 16 Media, sponsors en colofon

ARCHITECTUURCENTRUM
EINDHOVEN

VOORWOORD

MARGRIET EUGELINK

Voorzitter

Het jaarthema 2015 had als de titel 'Nieuwe dialogen'. Onze stadsgesprekken en lezingen zoomden in op alternatieve en nieuwe vormen van projectontwikkeling. In Nederland en in Eindhoven in het bijzonder. Er borrelden tal van kritische vragen op...

Staat de klant, gebruiker of bewoner werkelijk meer centraal, en verandert er daardoor ook werkelijk iets? Is er sprake van meer betrokkenheid? De financiering van projecten loopt veelal via andere kanalen, maar ontstaat er daardoor ook een 'bewustere' manier van ontwikkelen? En, schieten we niet weer in de oude rollen zodra de markt weer aantrekt? Nu dat het geval lijkt te zijn is het de vraag of deze nieuwe manier ontwikkelen wel voldoende tijd krijgt om volwassen te worden? De opgaves omtrent leegstand en herontwikkeling vragen om een soepelere omgang met regels.

In Eindhoven worden veel projecten gerealiseerd waaruit een sterke vernieuwingsdrang spreekt. Op het TU/e terrein wordt straks voor het eerst gewoon. Universiteitsgebouwen worden 'omgekat naar woningen' en er komt nieuwbouw. Philips Lighting wordt omgebouwd naar 'minilofts'. Je mag veronderstellen dat er nu echt een vraag is naar klein, we luisteren immers naar de markt. Of maken we er nieuwe HAT-eenheden? Woonbedrijf ontwikkelt Space S, dat volledig bedacht is door de groep toekomstige bewoners. Op NRE terrein wordt er geëxperimenteerd met 'bestemmingsplan vrij' ontwikkelen. Dit lijkt ideaal, maar de onzekerheid over de definitieve bestemming maakt geldschieters weer onzeker. De burgemeester stelde in zijn nieuwjaarstoespraak

dat Eindhoven moet groeien naar 300.000 inwoners. Dat is nodig om de stedelijke voorzieningen betaalbaar te houden en daarmee de kwaliteit van het wonen. En een aantrekkelijk vestigingsklimaat is nodig omdat het bedrijfsleven zit te springen om hoog opgeleide technici en bekwaame vakmensen.

Onze stad is dus volop in beweging en kent nog een overvloed aan Philipsgebouwen die de moeite waard zijn om te herontwikkelen. We kijken uit naar 2016, waarin veel van de eerder beschreven projecten in gebruik zullen worden genomen. Er liggen nog een flink aantal plannen bij bouw en woningtoezicht. Als er daadwerkelijk sprake is van groei dan lijken de plannen inderdaad te matchen met de vraag.

Echter, kan Eindhoven zich nu blijvend onderscheiden als aantrekkelijke woonstad en hoe nestelt Brainport zich zichtbaar in de stad? Hoe staat Eindhoven ervoor wat betreft duurzaamheid, vernieuwingen in de automotive en de energie-opwekking? Hoe wordt er werk gemaakt van intelligente oplossingen voor verlichting, veiligheid en sociale betrokkenheid? Met onze vrijwilligers en de vele samenwerkingen zullen wij ook in 2016 kritische vragen blijven stellen...



WIE HEEFT DE REGIE OVER DE REGIO?

De regio. Dat was het thema van het eerste stadsgesprek in 2015. In een overvolle zaal in Natlab werden zinnige meningen geuit over regionale samenwerking, maar of het er ook van komt... Verslag Fulco Treffers



Waarom hoor ik nooit iets over het nieuwe MRE (Metropool Regio Eindhoven)? Wie werkt daar? Hoe ziet de formele en informele lijn van een gemeente naar de buurgemeentes eruit? Kan dat wel, praktisch met tien tot twintig gemeentes in de directe omgeving? En zo nog vele vragen.

Dus een avond met drie gasten die echt iets weten over de regio: **Wouter Vanstiphout** (TU Delft / Crimson), **Jean van Zeeland** (MRE) en **David Hamers** (Planbureau Leefomgeving). Maar toch blijft het een ongrijpbaar onderwerp.

Eerst eens kijken wat ik inmiddels wél weet. Ik weet dat op de schaal van de regio veel relevante vraagstukken spelen. Vraagstukken over ruimtelijke kwaliteit van het landschap, over woonverdeling zowel kwantitatief en kwalitatief, over kantoren-leegstand, water- en groenstructuren, profielen van bedrijventerreinen, verkeersknooppunten, ga zo maar door.

De samenwerking tussen de sectoren ruimte en verkeer blijkt daarbij niet altijd even goed georganiseerd. We opereren in hetzelfde veld, maar hebben een totaal andere taal. Wat daarbij niet helpt is dat er nauwelijks geld zit bij 'ruimte', maar veel geld bij 'infra'. En dat de portefeuilles van deze onderwerpen vaak verdeeld zitten over

meerdere wethouders en raadscommissies.

Wat ik ook weet is dat de rijksoverheid enkele jaren geleden besloot om de bestuurlijke laag van de regio's op te heffen, bijvoorbeeld het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). Het SRE bestaat niet meer, maar is per direct vervangen door Metropoolregio Eindhoven (MRE). Deze nieuwe organisatie (per 1 jan 2015) ontwikkelt voor 21 gemeentes van de regio Eindhoven beleidsvisies op diverse werkerreinen, via zogenaamde Werkplaatsen. Het is aan de individuele colleges en raden om deze visies over te nemen en eventueel lokaal vast te stellen.

Ik leerde dat zeker ook de ontwerper heel weinig inzicht heeft in vraagstukken die spelen op regionale schaal, laat staan op de mogelijkheden om bij te dragen in de oplossingen. Een zaal vol ontwerpers en niemand weet waar ze zich kunnen mengen voor het regionale thema's.

De vergelijking werd aangehaald met ontwerpbureau ZUS dat in Rotterdam op schaal van een verkeersweg en de omliggende publieke ruimte een eigen initiatief was gestart. Aandacht vragen met megafoon op straat. Crowdfunding om het ontwerp te bekostigen. Mediadruk om de gemeente mee te krijgen met vergunningen.



Kortom: actie-initiatief: een nieuwe rol van de ontwerper.

Maar kan dat ook op schaal van een regio? Kun je crowdfunden tegen de kantorenleegstand? Kun je actievoeren voor een verstedelijking? Daar kwam ik dus niet achter. En er is meer dat ik niet weet.

Ik weet niet of het democratisch gehalte van de MRE voldoende is geborgd. Oké, het MRE neemt geen besluiten. Dat doen de gemeenteraden. Maar het MRE agendeert wel, en neemt in het werk natuurlijk ook veel besluiten. En wie is er dan verantwoordelijk? Want bijvoorbeeld ook een keuze over welke ontwerpers of strategen uitgenodigd worden bepaalt natuurlijk voor een deel de uitkomst van de visie. Dat is niet erg. Maar de aanwezigen vonden het wel erg als dat niet transparant gebeurt, en als je je nergens toe kunt wenden om iets aan de kaak te stellen. Want als burger of professional moet je in een democratie ook het recht hebben om een loket te hebben, om een klacht te hebben, een initiatief te kunnen voorstellen.

En los van dat principe: de enorme hoeveelheid kennis die in de samenleving aanwezig is moet je toch ook willen benutten?

Ik heb ook geen idee waar de Nieuwjaarspeech

van de Eindhovense burgemeester Rob van Gijzel op gebaseerd is. Als hij zegt dat er 300.000 inwoners nodig zijn in Eindhoven, namens wie zegt hij dat dan? Namens de inwoners van Eindhoven? Namens de coalitiepartijen? En tegen wie zegt hij het? En waar en door wie kan hierop weer gereageerd worden, anders dan via de digitale versie van de krant?

Een - niet-direct gekozen - burgemeester mag zeker ook agenderen, en ook deelnemen aan het debat, maar als het om deze zeer fundamentele keuzes gaat moeten wel spelregels met de stad afgesproken worden.

Ik dank **Wouter, Jean, David** en **René** (Architectuurcentrum Eindhoven) voor het voeden van mijn brein met antwoorden en weer nieuwe vragen. Ik ben nog lang niet uitgeleerd. Maar ik weet inmiddels wel dat het belang van regionale afstemming én besluitvorming vraagt om een andere weg dan de weg die we nu bewandelen. Ik heb het pleidooi voor meer activisme in het ontwerp goed in mijn oren geknoopt.

Dus ja! Ik wil de discussie over het verstedelingsvraagstuk in de regio wel voeren! Ik wil er met iedereen over praten! Een goed gesprek. Inclusief emotie, angst, dromen en richting geven. Wie doet er mee?

KWALITEIT MAAK JE SAMEN



In een overvolle zaal in Natlab presenteerden Bert Dirrix en Christian Rapp op maandag 9 maart hun ideeën over ruimtelijke kwaliteit in een tijd waarin de samenleving duidelijk een andere richting op lijkt te willen... Verlag René Erven

De gasten waren niet zo maar uitgenodigd. Beiden zijn intensief met ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsbewaking bezig, maar kijken toch elk op een andere manier naar actuele ontwikkelingen. **Christian Rapp**, ooit opgeleid tot metselaar, studeerde architectuur aan de TU Berlijn en de TU Delft. Hij werkte in de bureaus van Otto Steidle, Rem Koolhaas en Hans Kollhoff en voerde van 1992 tot 1998 een gezamenlijk bureau met Stefan Höhne. Samen met zijn echtgenote Birgit Rapp richtte hij in 1999 Rapp+Rapp op. Sinds 2007 is hij verbonden aan de TU Eindhoven als hoogleraar Rational Architecture en daar ook lid van het kwaliteitsteam dat de vernieuwing van TU/e-campus begeleidt.

Rapp presenteerde enkele projecten die hij sinds het begin van zijn carrière heeft aangepakt. Het meest exemplarisch voor zijn opvatting over kwaliteit en kwaliteitsborging was een dia waarin hij twee campusontwerpen presenteerde: de rigide en strak geplande campus van het Illinois Institute of Technology (architect Mies van der Rohe) en de meer pluriforme Uithof in Utrecht (met onder meer architectuur van OMA/Rem Koolhaas, UNStudio/Ben van Berkel, Willem Jan Neutelings en Wiel Arets). Hij vroeg de directie van de TU/e een denkbeeldig schuifje te bewegen in welke richting zij de eigen campus idealiter zouden zien ontwikkelen. Rapp liet zijn publiek

weten dat, tot zijn tevredenheid, de directie opteerde voor een meer rationele, strakke benadering zoals die zichtbaar is in Illinois. Een denkrichting die overigens ook in lijn is met de oorspronkelijke gedachten die S.J. Van Embden voor het TU/e-campusgebied ontwikkelde. Aan de basis van Van Embdens ontwerp voor het TH-terrein ligt een vierkantsgrid met een maat van 1.24 meter, de zogenaamde moduul. De gevels van alle gebouwen staan loodrecht op dit raster, waardoor de tevens kenmerkende loopbruggen vanzelf op de gebouwen kunnen aansluiten.

Bert Dirrix, opgeleid als architect en stedenbouwkundig ontwerper aan de TU Eindhoven, werkt sinds 2005 samen met Paul Diederer (diederendirrix architecten). Hij realiseerde in Eindhoven tal van plannen, waarvan een groot aantal spraakmakende herbestemmingsprojecten (De Witte Dame; Vertigo TU Eindhoven). Sinds 1 januari is hij ook actief als Spoorbouwmeester.

Dirrix begon zijn bijdrage aan de avond met een prikkelende observatie. Hij verhuisde onlangs van de zorgvuldig vormgegeven woonwijk 't Hool, een ontwerp van Van den Broek en Bakema, naar het meer pluriforme Strijp-S. Hij vertelde dat hij tijdens een zonnige zondagmiddag met zijn nieuwe bureaus sprak over het voormalige Philipsgebied. Er was een



algemene waardering de onverwachte mogelijkheden, het avontuur en de relatieve onvoorspelbaarheid van het gebied. Op een van zijn dia's stond de tekst: de 'moderneren wilden de wereld ontdoen van mysterie en emotie...' Impliciet hield Dirrix een pleidooi voor een onaffe stad: een stad en architectuur die meerdere verhalen kunnen vertellen.

In het nagesprek werd deze latente tegenstelling en wat deze zou kunnen betekenen in de Eindhovense situatie niet verder uitgediept. Wel volgden enkele interessante observaties. Rapp gelooft niet in 'vrijheid blijheid' en ook niet in de actuele bottom-up cultuur, die vooral een reactie is op de economische stagnatie. Hij hekelde het gebrek aan politieke durf. De overheid trekt zich op alle fronten terug, ook op gebieden waar het een belangrijke voorbeeldfunctie kan vervullen, zoals goed opdrachtgeverschap. Lange termijn is essentieel bij de ontwikkeling van een stad, maar politiek ontwikkelt daar geen visie meer op.

Dirrix betoogde verder dat de stad open moet

staan voor experiment en visie. Hij vindt het vooral van belang om eigenaren, partijen die iets in de stad willen én kunnen, bewust te maken van de juiste en van kwalitatieve keuzes. Hij noemde daarbij Strijp-R als voorbeeld. Een plan waar een aantal ontwikkelprincipes zijn geformuleerd, maar dat tegelijk ook genoeg ruimte biedt voor verrassing en experiment. Het blijft de taak en ambitie van de architect, niet om de wensen van zijn opdrachtgever blind en letterlijk te vertalen, maar om te laten zien dat er meer mogelijk is. Het is zijn taak om te verwonderen en te prikkelen.

Een voorzichtige conclusie zou kunnen zijn dat ruimtelijke kwaliteit op meerdere manieren kan worden ingezet en benaderd. Tegelijk is duidelijk dat kwaliteit gestoeld is op een zorgvuldige dialoog tussen architect en opdrachtgever. Die dialoog dient bovendien een publiek belang, immers de stad is van ons allemaal en ook hoe we die gebruiken, ervaren en beleven. De prikkeling van het gesprek over ruimtelijke kwaliteit blijft dan ook een van de belangrijkste taken van Architectuurcentrum Eindhoven.

EINDHOVEN ALS WOONLABORATORIUM



We lezen het bijna dagelijks in de lokale krant. Eindhoven is een opmerkelijk dynamische stad. Er worden plannen gesmeed, er wordt gebouwd, er wordt getransformeerd. Maandag 1 juni verzamelden zich zo'n 130 belangstellenden, variërend van architecten, vastgoedontwikkelaars tot beleidsmakers en geïnteresseerde leken, om over deze thema's van gedachten te wisselen. Verslag René Erven

Eindhoven is een stad in beweging. Met ambities die niet onder stoel of banken worden gestoken. In 2020 wil Brainport Eindhoven uitgroeien tot een technologische en economische topregio van wereldformaat. Concreet wil Brainport behoren tot de top 3 van Europa en wil een top 10 positie in de wereld innemen. Maar ook andere trends beïnvloeden de manier waarop we nu en in de nabije toekomst wonen, lichte **Menno Moen** van de gemeente Eindhoven toe. Hij vertelde het gehoor iets over de nieuwe Woonvisie zoals die nu door de gemeente wordt ontwikkeld.

De bevolking in Eindhoven blijft de komende jaren groeien. We krijgen te maken met een andere gezinsopbouw (verdunding en vergrijzing) en veranderende sociale en ruimtelijke vraagstukken die van invloed zijn op het wonen. Voorbeelden daarvan zijn de verdergaande flexibilisering en internationalisering van de arbeidsmarkt, de veranderingen in het sociale domein (participatie), de noodzaak tot een duurzame ontwikkeling en het toenemend belang van de bestaande, gebouwde stad.

Menno Moen ging ook kort in op de veranderende rol tussen burgers en de overheid. De inwoners en bedrijven in Eindhoven willen in toenemende mate zelf bepalen wat er in hun woonomgeving gebeurt. Dat raakt aan de rollen, taken en verantwoordelijk-

heden van de partijen betrokken bij het wonen. Waar de gemeente tot op heden vaak een registrerende en sturende taak op zich nam wordt nu verwacht dat de gemeente meer loslaat en vooral inzet op het mogelijk maken van een gewenste ontwikkeling. De samenleving verlangt daarbij in de eerste plaats dat de gemeente duidelijk en transparant is in haar keuzes, rol, taken en verantwoordelijkheden. In de nieuwe Woonvisie, met als prikkelende titel 'Grenzeloos... Ambitieuw; Solidair; Innovatief' wordt daar expliciet op ingegaan. Menno Moen vatte het samen met de uitspraak: 'In Eindhoven willen we de toekomst van het wonen ontdekken en vormgeven.'

De volgende gast, **Bart Smits** van Archipel Zorggroep, ging in op de veranderende rol en positie van de zorgaanbieders. Smits deed onderzoek naar de zorgbehoefte van ouderen. De belangrijkste aanbevelingen vatte hij samen: stem ontmoetingsfaciliteiten af op omgeving; zoek naar binding met de omliggende wijk; leg de regie bij de cliënt. Met betrekking tot de bouw pleitte hij voor het bouwen voor alle leeftijdscategorieën, want specifieke zorgbouw is niet levensduurbestendig omdat deze niet makkelijk te transformeren is.

Bart Smits illustreerde deze uitgangspunten aan de hand van het project Zuiderpark, waar twee woontorens worden gerealiseerd met zo'n 150



appartementen. Woonbedrijf ontwikkelt deze torens en vult de verhuur in. De begane grond en 1e verdieping zal Archipel exploiteren, met een gezondheidscentrum, restaurant, fysio/fitness, dagbestedingsactiviteiten, maar ook voor wijkactiviteiten. Zuiderpark moet geen eiland worden, maar een open en toegankelijk gebied ook voor de bewoners in de directe omgeving. De nagestreefde leeftijdsdeling blijkt ook bij het gebouw Warande, dat bestaat uit 43 appartementen, van zo'n 100-150 vierkante meter voor huurders tussen de 24 en 92 jaar.

De laatste gast, **Paul Diederer**, diederendirrix architecten, begon zijn presentatie met een stelling. De gemeente zou zich volgens hem meer moeten inspannen bij de kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte. Hij verwachtte meer impulsen van de gemeente, zeker gezien de ambities van Eindhoven om een aantrekkelijke stad voor kenniswerkers te zijn.

Paul Diederer is architect van de transformatie van Philips Lighting, dat momenteel (medio februari 2016), in volle gang is. Hier realiseert de ontwikkelaar niet alleen een nieuw en opmerkelijke woongebouw met lofts en penthouses, maar ook een park waarbij de rivier de Gender weer zichtbaar wordt. Diederer schetste de enorme

vlucht die Eindhoven de laatste jaren maakt. De voormalige Philips Company Town ontwikkelt zich tot een creatieve en technologische hotspot. In het kielzog daarvan zijn er ook uiteenlopende nieuwe woontypologieën, waarvan gebouw Anton op Strijp-S, ook ontworpen door diederendirrix, in het oog springt. Zijn verhaal droeg dan ook de toepasselijke titel 'werkstad van gisteren is woonstad van morgen'.

Judith Rossen, vastgoedontwikkelaar; **Jelle Houben**, architect; en **Ronald Rijnen**, strateeg bij de gemeente Eindhoven, waren uitgenodigd om samen met de zaal te reflecteren op de ontwikkelingen en stellingen. Gespreksleider Fulco Treffers confronteerde het gehoor met de stelling of alles wel ambitieus genoeg is, zeker gezien de uitspraak van burgemeester Rob van Gijzel om te streven naar een inwoneraantal van 300.000. Die uitspraak werd door Rijnen genuanceerd: 300.000 is op zich geen ambitie, maar moet worden gezien in de context van de Brainport ambitie van Eindhoven. 'Er zijn tal van spannende plannen op stapel', lichtte hij toe, 'bij de gemeente is de ontwikkeling van zo'n 12.500 eenheden bekend. Dat zijn plannen die in de uitvoeringsfase gaan, maar ook aanvragen die op latere termijn gaan spelen...'

Dit leidde uiteraard tot de vraag over welke concrete groeiaantallen het dan gaat. **Ronald Rijnen** was wat voorzichtig in de prognose: van de huidige 1000 woningen voor zo'n 1500 mensen per jaar, naar zo'n 1500 woningen per jaar... Menno Moen vulde aan dat het vrij moeilijk is om zo maar over aantallen te praten: 'De cijfers zijn er wel, maar dat is niet het belangrijkste. Het gaat over welke kwaliteit wil je realiseren: groen-stedelijk wonen, eengezinswoningen, grondgebonden etc.' Judith Rossen vulde aan dat daar ook uitdagingen voor Eindhoven liggen: er kunnen hier nieuwe woonconcepten worden gerealiseerd.

Uit de zaal kwam dan ook de vraag wat de rol van de overheid is bij het prikkelen van innovaties en innovatieve woonconcepten. Menno Moen lichtte toe dat de gemeente maar beperkte middelen heeft om te sturen, maar dat er een beleidsvoornemen ligt om ontwikkelingen mogelijk te maken.



Maar wie zijn dan die nieuwe, innovatieve spelers op de woningmarkt, vroeg **Fulco Treffers**. Zijn het de traditionele spelers, de corporaties of ontwikkelaars, zijn het de woonconsumenten? Die vraag werd maar ten dele beantwoord. Judith Rossen benadrukte nogmaals het belang van vernieuwing met betrekking tot doelgroepen en woonvormen, en het realiseren van woonkwaliteit. Uit de zaal werd dat op een mooie manier bevestigd. Een van de bezoekers onderstreepte, met de visualisatie van Philips Lighting en het nieuwe park op de achtergrond, dat wonen meer is dan een plattegrond en gestapelde stenen. Het gaat om de aantrekkelijkheid van de stad, van de directe leefomgeving.

Paul Diederer bevestigde dat beeld en vulde het aan: 'Op Strijp-S zijn in onder meer gebouw Gerard en Anton nieuwe typologieën ontwikkeld, met oog voor de aantrekkelijkheid en gemeenschappelijkheid. Er is bijvoorbeeld een prachtige daktuin gerealiseerd, maar de publieke ruimte is goed verzorgd. Die vernieuwing blijft niet onopgemerkt. Er komen uit heel Nederland en daarbuiten mensen kijken naar wat we hier in Eindhoven doen en realiseren. Tegelijk moet het innoveren en vernieuwen geen hype worden: We moeten niet vernieuwen om het vernieuwen.'

Tal van aspecten die met innovatie en wonen samenhangen werden niet besproken. Bijvoorbeeld de vraag wat de komst van de smart city voor het wonen betekent. Gaan we in de toekomst anders met intergenerationele zorg en mobiliteit om, en zo ja wat betekent dat voor het wonen? Welke concepten levert dat op, en zijn daar al voorbeelden van te vinden? Hoe financieren we de ontwikkeling van woonprojecten in de toekomst? En, komen er, zoals Fulco Treffers al vroeg, nieuwe innovatieve spelers op de woonmarkt? Kortom, thema's die een vervolgesprek verdienen...

Stadsgesprek Wonen vond plaats op maandag 1 juni in vol auditorium van Natlab (130 bezoekers). **Gasten** Paul Diederer (diederendirrix architecten), Menno Moen (gemeente Eindhoven) en Bart Smits (Archipel Vastgoed). **Reflectoren** Judith Rossen (Bloom vastgoedontwikkeling); Ronald Rijnen (gemeente Eindhoven) en Jelle Houben (Houben van Mierlo architecten). **Moderatie** Fulco Treffers en Erna van Holland. **Intermezzo** Acg Vianen.

ANDERE DIALOGEN: BOTTOM-UP



De ooit zo stevig verankerde praktijk van stedenbouw in Nederland lijkt op zijn grondvesten te schudden. De economische crisis heeft nieuwe methoden en aanpakken in de stedelijke ontwikkeling gestimuleerd. Zo'n 130 architecten, stedenbouwkundigen, vormgevers, beleidsmakers, studenten en initiatiefnemers van bottom-up projecten kwamen op maandag 14 september bijeen om te praten over dit actuele thema. Verslag Rick Abelen, Justin Agyin & Bram Nuijten

Elf voormalige fabrieksgebouwen vormen de kern van het NRE-terrein. Een inmiddels publiek toegankelijk gebied nabij de kop van het Eindhovens Kanaal. Toch is dit deel van Eindhoven nog redelijk onbekend voor de gemiddelde Eindhovenaar.

Magdaleen Kroese vertelde als eerste over haar bottom-up initiatief op het NRE-terrein en de beperkingen, kansen en bedreigingen. Vanaf begin 2014 werkt de gemeente met enthousiaste ondernemers, toekomstige bewoners en gebruikers aan de transformatie van het terrein. Hier geeft de gemeente mensen de kans om hun dromen te ontwikkelen en te realiseren in een gebied met een rijke geschiedenis en uniek industrieel karakter. Kroese benadrukt dat het vertrouwen tussen uiteenlopende stakeholders cruciaal is voor de ontwikkeling. Het is de intentie om een project te creëren met een sociale en culturele meerwaarde. De gemeente wil niet het project sturen, maar streeft naar een meer coachende rol. Het proces dient zelfsturend zijn, waarbij de gemeente de kwaliteit bewaakt. De vraag die daarbij moet worden gesteld is: is dit dan nog een bottom-up initiatief?

Een ding is, volgens **Arie Willem Bijl**, wel zeker: de conventionele manier van gebiedsontwikkeling is definitief voorbij. Gemeenten zouden initiatieven van betrokkenen meer moeten faciliteren. Hij

nam het gehoor mee naar Nijmegen waar hij betrokken is bij de herontwikkeling van de voormalige Honig Fabriek. Deze fabriek is tot ongeveer 2022 een nieuwe hotspot in Nijmegen. Het idee is om in deze periode waarde te creëren, en om investeerders enthousiast te maken. Het karakteristieke complex aan de Waal in het westen van Nijmegen, is goed toegankelijk. In de fabriek kun je momenteel genieten van creatieve horeca, muziek, kunst en wekelijkse culturele evenementen. Het gebied is tot leven gekomen door hoofdzakelijk architecten en ontwerpers die hun nek uitstaken. Het gebied biedt ruimte aan uiteenlopende initiatieven, zoals de brouwers van Oersoep. Het is volgens Bijl essentieel om mensen te betrekken bij de ontwikkeling en om ze kansen te bieden. Hierdoor wordt sociale stedelijke ontwikkeling gepromoot.

Het is belangrijk om te reageren op tijdelijk ondernemerschap en om toegevoerde waarde te creëren bij dit soort projecten. Tijdelijk ondernemerschap heeft een aantrekkelijk effect op andere ondernemers, vaak met sociale meerwaarde. Bijl vindt het belangrijk dat tijdelijke initiatieven kunnen doorgroeien tot permanente. Vooralsnog is dat niet altijd het geval, en dat is zonde want er is wel waarde gecreëerd.

Met het platform Proeftuin040 wil **Niek van de Klundert** het hardnekkige, stereotype beeld van Eindhoven als saaie, betonnen stad doorbreken. Tegelijk wil hij Eindhovense stadslandbouw zichtbaarder maken. Het begrip speelt een belangrijke rol bij het bewustmakingsproces rond het belang van de lokale productie van voedsel en de betekenis van groen voor een gezonde, stedelijke leefomgeving. Het platform is ontstaan tijdens een stadscamping die Van de Klundert organiseerde tijdens de Dutch Design Week 2012. Ze wilden een braakliggend terrein op een creatieve manier gebruiken en tevens deel laten zijn van het stedelijke weefsel.

Proeftuin040 wil initiatiefrijke burgers helpen om meer zeggenschap te krijgen over delen van de publieke ruimte, als zij bijvoorbeeld plannen hebben voor stadslandbouw. Nu weten initiatiefnemers vaak de weg niet en worden van kastje naar de muur gestuurd.

Door het initiëren, in kaart brengen en volgen van stadslandbouw initiatieven, en door het scheppen van mogelijkheden voor stadslandbouw wil Proeftuin040 een bijdrage leveren aan een groener imago van Eindhoven. Daarnaast wil het platform actief kennis en ideeën uitwisselen. Door dit te doen werkt Proeftuin040 aan een netwerk van betrokkenen. Hiermee wil het platform stadslandbouw een integraal deel laten worden van de huidige stadsplanning. Dit roept de vraag op, die ook door een bezoeker van het stadsgesprek werd gesteld, of het platform wel genoeg steun krijgt om een dergelijke ambitie te realiseren. De tijd zal het uitwijzen, maar de verwachting is positief, net als de energie van alle betrokkenen.

Peter Groot is eveneens een creatieve ondernemer die kansen zag voor het Coehoorn complex in Arnhem. Een gebied dat al twintig jaar een blok aan het been was van de gemeente. Het complex ligt nabij het Centraal Station in Arnhem en dus ook vlak bij het stadscentrum. Kenmerkend was de langdurige leegstand van de gebouwen en de verwaarlozing van het terrein. Nadat Groot in gesprek ging met de lokale overheid kreeg hij toestemming om iets met de gebouwen en het gebied te doen. “Ze gaven mij de sleutels en ik

kon de komende vijf jaar met de gebouwen aan de slag”. “Een van de belangrijkste onderdelen van ons plan van aanpak was het park”. Dit park werd het centrale gebied in Coehoorn Centraal. Het bezoek van de staatssecretaris aan Arnhem werd slim aangegrepen. Ze mocht een eerste boom planten. Ineens stond het park op het netvlies van de lokale bestuurders. Maar wat is de sleutel voor een succesvolle bottom-up ontwikkeling? Het belangrijkste is dat je toegevoegde waarde blijft creëren, beweert Groot.

De uiteenlopende sprekers hebben een ding gemeen. Ze zijn allemaal professionals met een achtergrond in architectuur, stedenbouw of gebiedsontwikkeling. Zijn de besproken voorbeelden dan werkelijk bottom-up? Misschien is dat niet de juiste vraag. De gasten werken niet met blauwdrukken en visies waarmee investeerders enthousiast worden gemaakt maar mobiliseren krachten van onderop. Ze creëren meerwaarde door kleine initiatieven en creatieven een plek te geven of door de krachten van betrokken burgers te bundelen en in goede banen te leiden.

De rol van de architect verandert gedurende het proces licht Kroese toe. Bij het opstarten van een project is deze anders. Dan breng je mensen bij elkaar, je helpt ze bij de beeldvorming, bij het zoeken naar mogelijkheden. Je stelt je als mede-initiatiefnemer op. Maar als het daadwerkelijke ontwerpen begint, verandert ook je rol. Dan neemt ook jouw verantwoordelijkheid toe, en lijkt je rol weer op die van de architect.

Stadsgesprek Bottom-Up stedenbouw. Architectuurcentrum Eindhoven maandag 14 september Natlab. Gasten Magdaleen Kroese (MAG Architecten), Arie Willem Bijl (Titaan-Netwerk), Niek van de Klundert (Proeftuin040) and Peter Groot (Coehoorn Centraal). Gespreksleiding Fulco Treffers.

PRATEN OVER VASTGOED



In 2008 sloeg de crisis ongenadig hard toe: banken wankelden en de vastgoedwereld kreeg harde klappen te verduren. Tegelijk betekende dit het begin van nieuwe stads- en vastgoedontwikkelingen. Maar hoe hangt de vlag er nu bij? Maandag 30 november ging Fulco Treffers in gesprek met inspirerende gasten en 67 belangstellenden in de zaal. Verslag René Erven

‘Wie vindt dat het nu beter gaat in de vastgoedbranche?’ Op die vraag staken maar twee personen hun hand op. ‘We weten het niet...’ klonk het vervolgens een paar keer. Er is volgens de meesten wel werk zat. Oude plannen komen weer uit de kast en er wordt weer werk gemaakt van kwalitatieve woonomgevingen.

Vervolgens vroeg moderator **Fulco Treffers** of er architecten aanwezig waren die risicodragend instappen in een vastgoedontwikkeling. Dat bleek het geval. Enkele ontwerpers vertelden spontaan dat ze zelf een concept ontwikkelen en er vervolgens een ontwikkelaar bij hebben gezocht, onder meer om kennis van financiering en andere zaken te kunnen inbrengen. Daarmee was het belang van de avond duidelijk. Vastgoedontwikkelingen komen op gang, maar niet meer op de traditionele top-downmanieren, zoals voor de crisis gebruikelijk.

De eerste gast, **Annemoon Geurts**, vertelde over de ontwikkeling van het project De Kazerne. Een project dat voorkomt uit het Eat Drink Design-initiatief. Dit evenement, voor het eerst georganiseerd tijdens de Dutch Design Week 2006, bracht op een ongedwongen manier ondernemers en creatieven met elkaar in contact in een inspirerende, culinaire setting. Overtuigd

dat de creatieve industrie belangwekkende oplossingen kan aandragen voor uiteenlopende maatschappelijke problemen, ging Geurts op zoek naar een permanente locatie voor deze ‘ontmoeting’. Via de gemeente kwam ze op het spoor van De Kazerne, een 2600 m² groot complex in de Eindhovense binnenstad. Er volgde een proces dat Geurts karakteriseerde met ‘twee stapjes vooruit en een stapje terug’. Er werden uiteenlopende financieringsmodellen in kaart gebracht en uitgetoetst (crowdfunding en tribefunding), er werd gekeken naar juridische aspecten en eigendomsverhoudingen, en er werden ambassadeurs, organisaties en creatieven gemobiliseerd die het initiatief gingen dragen en promoten. Via dit netwerk kwam ook een ‘business angel’ in beeld die het laatste zetje gaf om de ontwikkeling financieel mogelijk te maken.

De casus van De Kazerne paste haast naadloos in het verhaal van **Jeroen Niemans** (Platform31). Samen met **Chantal Robbe** (PAS bv) doet hij onderzoek naar nieuwe financieringsvormen in de nieuwe, organische praktijk van gebiedsontwikkeling (Publicatie: Verkenning nieuwe financieringsvormen in gebiedsontwikkeling, Platform31, oktober 2015). Hij besprak niet alleen drie vormen die ook in het onderzoek van Platform31 beschreven zijn (fondsvorming;



crowdfunding en ingroeihuren), maar ging vooral in op enkele belangrijke leermomenten. Volgens Niemans staat gebiedsontwikkeling niet alleen meer voor de fysieke ingrepen, ook de maatschappelijke doelstellingen komen in beeld. De financieringsvormen als crowdfunding en fondsvorming neigen naar meer maatschappelijk engagement. Niemans illustreerde dat met de ervaring dat crowdfunding financiële middelen genereert, maar dat er ook eigenaarschap ontstaat. Private investeerders voelen iets met het gebied en de ontwikkeling, ze raken betrokken, precies zoals bij de case De Kazerne. Ook blijkt de rol van participerende gemeenten cruciaal. Als de gemeente letterlijk in beeld is, dan ontstaat bij de private partijen meer vertrouwen in het slagen van de onderneming die zij voor ogen hebben. Kortom, durf te ‘knutselen’ en onderzoek een combinatie van financieringsmogelijkheden, streef naar meervoudige waardecreatie. Neem zelf het initiatief, zoek aansluiting bij gemeentelijk doelstellingen en laat je niet afschrikken door businesscases.

Erik Leijten (Hurks vastgoedontwikkeling) blikt terug op de crisisjaren en de veranderingen die hij signaleert. Sinds de crisis is er sprake van een ‘kopersstaking’ en werd de financiering van projecten steeds problematischer. Die financiering

van projecten is nu een permanente zoektocht naar beschikbaar kapitaal. Wel is hij er van overtuigd dat een nieuwe vraag naar woningen zal ontstaan, maar wanneer is nog niet duidelijk. Ook ziet hij dat de kostprijs transparanter moet worden. De klanten zijn nu kritischer. Aan de hand van cases illustreerde Leijten de veranderingen. De Amsterdamse case is veelzeggend voor de actuele situatie in de hoofdstad. Hier ging Leijten aan de slag in de Sluisbuurt op Zeeburgereiland midden in de crisistijd. Er was sociaal-maatschappelijk van alles aan de hand. Rollen en verantwoordelijkheden veranderden en uiteindelijk kwam er een plan waarbij alle betrokken partijen kapitaal op tafel legden. Echter, de ironie is dat nu de markt weer aantrekt de Sluisbuurt in december 2014 werd aangewezen als versnellingslocatie. Dit heeft geresulteerd in een Startvisie waarin de randvoorwaarden en ambities voor de ontwikkeling van de Sluisbuurt zijn opgenomen. Hoe snel kan het gaan, vertelde Leijten: ‘de ontwikkelingen zijn er in no time overruled door de gekte van de markt’.

Sandra Janssen-Poelman (gemeente Eindhoven) ging in op twee projecten: de herontwikkeling van het complex bij klooster Mariënhage en het Van der Meulen Ansems-terrein. Haar verhaal illustreerde de veranderende, zoekende rol van



de gemeente. Daar waar de gemeente zich aanvankelijk terughoudend en formeel opstelde, ziet deze nu het belang om initiatieven te stimuleren om daarmee een proces van waardecreatie in een bepaald gebied op gang te brengen. Tegelijk is waardecreatie moeilijk te kwantificeren, want hoe maak je dat meetbaar. Het benutten van tijdelijkheid is belangrijk, door het faciliteren van initiatieven komen er ontwikkelingen los die tegelijk ook een vliegwieleffect kunnen hebben. In afwachting van een meer definitieve bestemming wordt het voormalige Van der Meulen Ansems-terrein tijdelijk een evenementenlocatie. Onlangs waren er al een Maker Fair en een evenement tijdens de Dutch Design Week. Diverse partijen hebben inmiddels bij de gemeente belangstelling getoond voor de locatie.

Erna van Holland (COB-WEB advies) vatte de ontwikkelingen samen bij de aftrap van het nagesprek. De crisis zorgde er voor dat er een creatieve zoektocht ontstond naar alternatieven, samenwerkingen/partnerships en nieuwe financieringsmogelijkheden. Daarbij noemde ze nog Bouwaandeel (bouwaandeel.nl) als een nieuwe, en tijdens de presentaties nog niet genoemde, financieringsmogelijkheid. Er is nu meer mogelijk. De bezieling en betrokkenheid zijn

groter, zeker als een project door meer partijen wordt gedragen. Daarbij helpen inspirerende verhalen en het doorzettingsvermogen van de initiatiefnemers.

Leijten vond dat beeld toch wat te romantisch. Trendsettende vastgoedontwikkelingen worden altijd door bevlogen initiatiefnemers gedragen, dat is eigenlijk altijd wel zo geweest. Hij is daarom niet minder trots op de projecten die hij voor 2008 heeft gerealiseerd: 'de creativiteit wordt nu alleen op een andere manier ingezet.'

Gespreksleider Fulco Treffers stelde vast dat in de verhalen van de sprekers blijkt dat de overheid nog steeds een zeer belangrijke rol speelt bij vastgoedontwikkelingen. Janssen-Poelman erkende dat de gemeente wat dat betreft ook zoekt en leert van de veranderingen. Algemeen kan de gemeente een vliegwielfunctie zijn voor bepaalde ontwikkelingen, maar dan moet wel duidelijk zijn waar de gemeente heen wil.

Judith Rossen (Bloom vastgoedontwikkeling) maakte de opmerking dat zij als kleine ontwikkelaar dankzij de crisis ruimte kreeg om te ondernemen en ook de gemeente mee wist te krijgen. Toch was ze bang dat als de economie weer beter gaat draaien dat iedereen dan weer terugvalt in het oude stramien. Leijten was daar niet zo bang voor. Het is altijd 'nu' als je een ontwikkeling begint, en daar heb je mee te dealen.

Stadsgesprek vastgoed en financiën vond plaats op maandag 30 november in het auditorium van Natlab (67 bezoekers). Inleiders Annemoon Geurts (De Kazerne), Jeroen Niemans (Platform31), Sandra Janssen-Poelman (gemeente Eindhoven), Erik Leijten (Hurks vastgoedontwikkeling). Tafelgast Erna van Holland (COB-WEB). Moderatie Fulco Treffers.

ACTIVITEITENOVERZICHT 2015

MA 26 JANUARI

Thema-avond Berlijn

Met Krijn Thijs en Marc Dubach.
Natlab i.s.m. Architectuurcentrum Eindhoven. Bezoekers: 170

MA 2 FEBRUARI

Stadsgesprek de Regio

Zie verslag.
Bezoekers: 90

MA 2 MAART

Bijeenkomst de oogst van de Gouden Piramide 2014

Architectuur Lokaal / Gouden Piramide en Architectuurcentrum Eindhoven.

MA 9 MAART

Duolezing Bert Dirrix en Christian Rapp.

Moderatie: Rudy van Beurden.
Bezoekers: 64 (volle zaal)

MA 13 APRIL

Film The Competition

Bezoekers: 178 (volle zaal)

MA 20 APRIL

Bijeenkomst creatieve makers in Broeïnest

Broeïnest, ATTB, i.s.m.
Architectuurcentrum Eindhoven.
Moderatie: Rudy van Beurden.

MA 18 MEI

Bijeenkomst Nieuwe scenario's

Fontys Stadslab en het lectoraat Future Urban Regions, i.s.m.
Architectuurcentrum Eindhoven.

MA 1 JUNI

Stadsgesprek wonen

Zie verslag.
Bezoekers: 130 (volle zaal)

ZO 21 JUNI

Dag van de Architectuur

Lancering architectuurgids Rondweg i.s.m. Stichting Wederopbouw Eindhoven. Bezoekers: 250 (schatting). Oplage gids: 1000

DO 2 JULI

Sponsor- en netwerkbijeenkomst DIFFER

Bezoekers: 55

ZA 12 EN ZO 13 SEPTEMBER

Open Monumentendag

Bezoekers: ruim 800. Oplage brochure: 2000 (uitverkocht)

MA 14 SEPTEMBER

Stadsgesprek bottom-up

Zie verslag.
Bezoekers: 130

MA 5 OKTOBER

Thema-avond München

Met Martin Klamt, strateeg bij de stad München. Natlab i.s.m. Architectuurcentrum Eindhoven.

ZA 17 EN WO 21 OKTOBER

Film Where architects live

Inleiding Tim van der Grinten, MoodBuilders.

ZO 18 EN DO 22 OKTOBER

Film Barbicania

Inleiding Peer van Ling, THVL.

MA 19 EN VR 23 OKTOBER

Film Maarten van Severen: Addicted to Every Possibility

Inleiding Leonne Cuppen, Yksi.

VR 23 OKTOBER

Finale Dirk Roosenburgprijs 2015 / De Bakermat

I.s.m. Van Abbemuseum.
Bezoekers: 135 (volle zaal)

DI 20 OKT EN ZA 24 OKTOBER

Film Strange and familiar, architecture on Fogo Island

Inleiding Nicole en Marc Maurer, Maurer United Architects.

MA 30 NOVEMBER

Stadsgesprek vastgoed na de crisis

Zie verslag.
Bezoekers: 77

MA 14 DECEMBER

Architectuurlezing Wenen

Met Michael Koller (Atelier Koller)
Natlab i.s.m. Architectuurcentrum Eindhoven. Bezoekers: 77

MEDIA (SELECTIE)

- Patrick Wiercx, 'Lector: maak een groot Eindhoven', Eindhovens Dagblad, februari 2015.
- 'Bert Dirrix en Christian Rapp in gesprek Architectuurcentrum in Eindhoven', ed.nl 4 maart 2015.
- 'Futuristische kaart van Eindhoven', ed.nl, 17 april 2015.
- Simon Rood, 'Fietstocht langs de Rondweg/Ring', Eindhovens Dagblad, 9 mei 2015, p. 3.
- Simon Rood, 'Rondom de Rondweg', Eindhovens Dagblad, 9 mei 2015, p. 4-5.
- Radio-interview met René Erven, Lichtstad live, studio040, zondag 7 juni 2015.
- 'Dag van de architectuur op de fiets', Groot Eindhoven, 17 juni 2015.
- 'Architectuurgids over Eindhovense Rondweg', Eindhovens Dagblad, 18 juni 2015.
- Kirsten Hannema, 'Kijken naar het Nieuwe Nederland: de vijf leukste plekken', de Volkskrant, 19 juni 2015.
- Lucas Nuchelmans, 'Eindhovense historie langs de rondweg', Eindhovens Dagblad, 22 juni 2015.
- René Erven, blog 'Onderweg in Eindhoven': over de Rondweg, 16 afleveringen. Eindhoven Dichtbij, juni 2015.
- 'In Memoriam: Leo de Bever, de man die veel blikvangers in Eindhoven nalaat', Eindhoven Dichtbij, 17 augustus 2015.
- 'In Memoriam: Leo de Bever. Ontwerper Evoluon gaf Eindhoven allure', Financieel Dagblad, 18 augustus 2015.
- René Erven, blog 'Anders kijken': in aanloop naar Open Monumentendag, 4 afleveringen, Eindhoven Dichtbij, augustus/september 2015.
- 'Open Monumentenweekend. Architectuur, kunst en ambacht', Uit in Eindhoven, augustus/september 2015, p. 22.
- 'Monumentale uitstapjes', Groot Eindhoven, woensdag 9 september 2015, p. 35.
- 'Compliment: De Grote Beek van dichtbij', Eindhovens Dagblad, 15 september 2015.
- Spilcentrum 't Hofke wint Dirk Roosenburgprijs 2015, studio040, 24 oktober 2015.
- Spilcentrum 't Hofke Eindhoven wint Dirk Roosenburgprijs, ed.nl, 23 oktober 2015.
- Michiel Theeuwen, Dirk Roosenburg voor 't Hofke / Kleurrijke compositie-flats voor 'lelijk' Marconiplein', Eindhovens Dagblad, 24 oktober 2105, p. 8.
- 'Spilcentrum 't Hofke door UArchitects wint Dirk Roosenburgprijs', deArchitect.nl, 27 oktober 2015.
- Mike Verdonk, Spilcentrum 't Hofke wint Dirk Roosenburgprijs, Eindhovens Dagblad, 3 november 2015, p. 8.
- 'Stadsgesprek in Eindhoven over de vastgoedsector', ed.nl, 24 november 2015.

SPONSORS/BEGUNSTIGERS 2015

- Architectenburo ZIJN
- Maarheeze
- Atelier Boetzkes - Eindhoven
- Amvest - Amsterdam
- Broeïnest - Eindhoven
- Blondel stedebouw - Eindhoven
- Bloom Vastgoedontwikkeling b.v.
- Eindhoven
- Bo.2 - Tilburg
- COB-WEB advies - Eindhoven
- Deerns Eindhoven - Eindhoven
- De Bever Architecten - Eindhoven
- Denkkamer Architectuur & onderzoek - Gemert
- DIA - Eindhoven
- Diederendirrix - Eindhoven
- Dura Vermeer - Rosmalen
- Ellen Brouwers designing art
- Oisterwijk
- Eugelink Architectuur (onder andere) - Eindhoven
- Goedhart repro - Helmond
- Goevaers BV - Eindhoven
- Grespania Benelux BV - Eindhoven
- Houben & Van Mierlo Architecten
- Eindhoven
- Hurks vastgoedontwikkeling
- Eindhoven
- Inbo bv - Eindhoven
- KdV architectuur - Eindhoven
- Kovos architecten - Eindhoven
- Laméco Development B.V.
- Eindhoven
- Linssen en van Asseldonk
- Eindhoven
- MAG Architecten - Eindhoven
- Mansveld - Eindhoven
- Marx & Steketee - Eindhoven
- Nelissen - Eindhoven
- Norbert van Onna - Veldhoven
- Okko Project - Eindhoven
- Sentus - Bilthoven
- Spierings en Swart architectuur
- Eindhoven
- Studio M10 - Eindhoven
- Tielemans - Eindhoven
- UArchitects - Eindhoven
- Van Aken Architecten
- Eindhoven
- Van de Laar - Eindhoven
- VALIRE vastgoed - Eindhoven
- Van Helmond - Zuidam
Architecten - Eindhoven
- Strukton Van Straten - Eindhoven
- WYArchitecten - Eindhoven
- Weebers vastgoedadvocaten
- Eindhoven
- Weber-Beamix - Eindhoven
- Woonbedrijf - Eindhoven
- Wooninc. - Eindhoven

COLOFON

Beelden Ruud Scheerens
Redactie René Erven
Vormgeving Oranje Vormgevers
Druk Goedhart repro
Bestuur Margriet Eugelink
 (eerste voorzitter),
 Erik Leijten (tweede voorzitter),
 Karel Steller (penningmeester),
 Jelle Houben, Leonne Cuppen
Coördinatie René Erven

Architectuurcentrum Eindhoven
 Natlab/Kastanjelaan 500
 5616 LZ Eindhoven
 T 040 2946845



info@architectuurcentrumeindhoven.nl
www.architectuurcentrumeindhoven.nl

stimulerings
 fonds
 creatieve
 industrie

EINDHOVEN



BNA Kring Zuidoost Brabant