



De alchemisten van de 20ste gemeente

MAXIME ZAÏT [JURIST, MEDEOPRICHTER COMMUNA, ONDERZOEKER BIJ LSTS (VUB) IN HET KADER VAN HET DOMINIA-PROJECT]

Zoals in vele metropolen, jagen ook in Brussel commodificatie en financialisering de grondprijzen de hoogte in. Dit heeft verregaande gevolgen voor de toegang tot de stad. Ruim 50.000 gezinnen staan in Brussel op de wachtlijst voor een sociale woning – de wachttijden kunnen er oplopen tot 15 jaar. Nog schokkender is het feit dat meer dan 5.000 mensen in Brussel op straat leven, onder wie 900 minderjarigen. Als een stad duurder wordt, betekent dat bovendien ook dat bewoners uit hun wijk worden verdreven, dat jongeren het moeilijk krijgen om hun projecten op te zetten, dat de gezelligheid verdwijnt, dat er minder ruimte is voor creatie, vrijheid en experiment...

←
 “De Serre”: recuperatie
 van een lege ruimte als
 leef- en ontmoetingsplek
 voor buurtbewoners
 © Jean-Jacques Engels

Collectieve instrumenten voor gedeeld en tijdelijk ruimtegebruik

Tegelijkertijd en paradoxaal genoeg – vind je in alle wijken van de hoofdstad leegstaand vastgoed: niet alleen kantoren, maar ook woningen (zelfs sociale woningen!), braakliggende industrieterreinen, verdiepingen boven winkels, kerken. In het totaal gaat het om een oppervlakte van meer dan 6,5 miljoen vierkante meter. Daar zijn weliswaar verklaringen voor (lange wachttijden voor vergunningen, falend beheer, gebrek aan budget om te renoveren, erfenisperikelen en speculatie), maar dat neemt niet weg dat 6,5 miljoen vierkante meter het equivalent is van... de gemeente Elsene!

Wie had kunnen denken dat Brussel geen 19, maar 20 gemeenten telt, waarvan de twintigste, met de poëtische naam ‘Saint-Vide-Leegbeek’, even groot is als alle lege ruimten in het gewest bij elkaar?



**De alchemisten
 van de leegte:
 leegstaand
 vastgoed
 omzetten in
 een kans**

Veel van die leegstaande ruimten staan de facto tijdelijk ‘buiten de markt’. Er kunnen geen exorbitante huurprijzen voor worden gevraagd, en net daarom bieden ze de mogelijkheid om in te spelen op essentiële stedelijke behoeften waar op een gespannen vastgoedmarkt geen plaats meer voor is. Het idee is heel eenvoudig: in plaats

van leegstaande eigendommen zelf te beheren met alle kosten van dien (onderhoud, beveiliging, verzekering, belastingen, enz.), laten de eigenaars ze tijdelijk beheren door een organisatie die er projecten met een sociale missie kan ontwikkelen, zoals fatsoenlijke huisvesting voor daklozen, opvangcentra voor vluchtelingen,

betaalbare ateliers voor kunstenaars en makers, gedeelde (kantoor-)ruimte voor de sociale economie, verenigingen, enz. De ‘gebruikswaarde’ krijgt een tijdlang voorrang op de ‘ruilwaarde’.

Zo ontstaat niet alleen een economische win-winsituatie, maar kunnen deze ruimten ook fungeren als laboratoria van de doe-democratie. In dit opzicht zou je ze ook *urban commons* kunnen noemen: hulpbronnen die door een gemeenschap worden beheerd volgens regels die ze zelf heeft vastgesteld met het oog op de openstelling en het behoud van de hulpbron. Deze *urban commons*, die gebaseerd zijn op reële behoeften en rechtstreeks door de burgers worden beheerd, geven de stedelijke democratie een nieuwe impuls en maken nieuwe vormen van participatie mogelijk. Gastvrije en genereuze stedelijke laboratoria kunnen vrijplaatsen worden waar de creativiteit van de bewoners tot bloei kan komen. Tegenover de neoliberale logica van standaardisatie en economische valorisatie staan deze ‘vrije zones’, die het mogelijk maken samen te komen, te experimenteren, te co-produceren, enz.

Een paard van Troje voor de uberisering van de ruimte?

Er is natuurlijk nog een tweede mogelijkheid. Naast de organisaties die tijdelijk gebruik van leegstaande ruimten initiëren vanuit een sociale doelstelling, zijn er in Europa ook minstens zoveel andere spelers die zich op de ‘markt’ van leegstaande ruimte hebben gestort en voor wie inclusie en toegankelijkheid veel minder prioritair zijn. Hun primaire doelstelling is immers winst. Ze profileren zich als ‘antikraakbureaus’ of leveren ‘bewakingsdiensten’, waardoor de rechten van ‘hun’ bewoners tot een minimum worden beperkt. Stedelingen die het meest nood hebben aan ruimte in de stad worden in dit geval sowieso geweerd omwille van hun financiële of ‘administratieve’ situatie. Deze tijdelijke projecten krijgen soms een groen of een sociaal jasje aangemeten, zoals de pop-up bars van de grote spelers in de ‘creatieve industrieën’, waarmee projectontwikkelaars via ‘*placemaking*’ de waarde van hun grond willen opkrikken. De toegang tot deze ruimten wordt dan gereserveerd voor een publiek dat zich die ruimten al kan veroorloven. Deze zogenaamde ‘extractieve’ aanpak heeft helaas reële gevolgen, zoals de bijna systematische uitsluiting van gemarginaliseerde mensen ten gunste van een ‘veilig en



“Sorocité”: leegstaande sociale woningen te Evere worden omgevormd tot opvangplaatsen voor dakloze vrouwen

aantrekkelijk’ publiek, de vermindering van de bescherming en rechten van tijdelijke bewoners, de uitsluiting van buurtbewoners en de uberisering van een reeks sociale verworvenheden onder het mom van flexibiliteit. Dat weerhoudt grote grondeigenaren, onder wie ook de overheid, er evenwel niet van het beheer van grote gebieden aan deze bedrijven toe te vertrouwen, waardoor de NIMBY-logica nu zelfs geldt voor leegstaande publieke gebouwen.

Dat doet een paar vragen rijzen. Als zelfs verlaten en braakliggende terreinen voor de meest kwetsbaren niet meer toegankelijk zijn, welke plaats blijft er dan voor hen nog over in de stad? Waar kunnen ze nog naartoe? Zal de commerciële stad steeds verder uitdeinen en tot in de kleinste uithoeken alle ruimte blijven opslokken?

Laten we één ding vooral niet vergeten: tijdelijk gebruik is een instrument dat op verschillende manieren kan worden ingezet. Het kan een hefboom zijn voor maatschappelijke transformatie naar een rechtvaardiger en veerkrachtiger stad, maar net zo goed kan het een glijmiddel zijn voor gentrificatie en commodificatie van de stad. Waakzaamheid is dus geboden, want het zou niet de eerste keer zijn dat een innovatieve en sociaal rechtvaardige aanpak met wortels in de sociale en solidaire economie volledig wordt opgeslokt door structuren die louter commerciële belangen dienen.

Verder kijken dan het tijdelijke

Zonder de evidente voordelen van tijdelijk gebruik voor sociale doeleinden te minimaliseren, moeten we de impact ervan op lange termijn toch relativeren. Een eerste beperking is uiteraard dat het hoedanook om... tijdelijke projecten gaat, variërend van een (vaak relatief korte) periode van enkele maanden tot enkele

jaren. Enerzijds is het natuurlijk juist de beperking in de tijd die voor een vleugje magie zorgt en meer spontaan, collectief en experimenteel werk mogelijk maakt dan gewoonlijk. Maar anderzijds: als tijdelijk gebruik goed ingeburgerd is in een wijk, of diensten biedt aan kwetsbare leden van de gemeenschap, waarom zou het dan op een gegeven moment toch plaats moeten maken voor een ‘klassiek’ huisvestingsproject? Hoe zit het met de bewoners die er wonen, creëren en werken? Moeten we accepteren dat tijdelijke gebruikers, in ruil voor een betaalbare toegankelijke ruimte, voor eeuwig stadsnomaden blijven die van de ene tijdelijke locatie naar de andere trekken? Mogen we niet teleurgesteld zijn als tijdelijke projecten van collectief belang, waar intens veel energie in is geïnvesteerd, de baan moeten ruimen omdat de houder van het eigendomsrecht uiteindelijk toch aan het langste eind trekt? En wat als zijn of haar vastgoedproject geen sociaal doel heeft? Hoewel tijdelijke projecten zeker nuttig zijn, lijkt het ons nu noodzakelijk om verder te gaan dan dat. En daarvoor zijn verschillende strategieën nodig.

Allereerst de ‘prefiguratie’-benadering. Hierdoor kunnen ruimten die in ontwikkeling zijn, worden beschouwd als experimentele modellen op een schaal 1:1, goedkoop en in permanent contact met de werkelijkheid. Ze bieden de mogelijkheid om het gebruik ervan te testen, toekomstige ontwikkelingen te voorspellen en zo ook te kunnen anticiperen op door burgers gesignaleerde problemen alvorens er grote bedragen in te investeren. Tijdelijke bewoning biedt niet alleen een onmiddellijk antwoord op de ongelijke toegang tot de ruimte in de stad doordat voor een bepaalde periode geen huur hoeft te worden betaald, maar stelt de bewoners ook in staat om mee de stad te maken en zo de uiteindelijke projecten te beïnvloeden.

Om nog een stap verder te gaan, moeten tijdelijke gebrui-

In België huisvest de Brussels Community Land Trust meer dan honderd gezinnen met een laag inkomen dankzij de splitsing van grondeigendom en gebouw.



“Tri Postal”: klaarmaken van voedselpakketten bestemd voor de Zuidwijk

kers een manier zien te vinden om de controle over de grond te behouden en van de korte naar de lange termijn over te gaan, van het tijdelijke naar het permanente. Een mechanisme dat dit mogelijk kan maken, is bijvoorbeeld grond tegen lage kosten en op zeer lange termijn beschikbaar te stellen via erfpacht of via de verkoop aan een coöperatieve structuur. De vraag blijft dan natuurlijk wel waar je de vaak aanzienlijke middelen vandaan moet halen die nodig zijn voor een buy-out en hoe de overheid deze operaties kan ondersteunen. Bovendien zullen waarborgen moeten worden ingebouwd om te voorkomen dat tijdelijke gebruikers in de toekomst zelf speculanten worden. In dit verband lijken mechanismen die gebaseerd zijn op de splitsing van het eigendom van grond en gebouw, zoals bij de *Community Land Trust*, ons bijzonder interessant.

Een aantal collectieve en anti-speculatieve instrumenten heeft zowel in het buitenland als in Brussel zijn efficiëntie al bewezen. Ter illustratie noemen we enkele voorbeelden.

De stad Barcelona kent een model van partnerschappen tussen de publieke sector en de *commons* en steunt woningbouwcoöperaties bij hun snelle ontwikkeling. In Duitsland heeft het *Mietshäuser Syndikat* de collectieve, gedecentraliseerde en anti-speculatieaankoop van honderden gebouwen mogelijk gemaakt. In Zürich vertegenwoordigt het ecosysteem van coöperatieve woningen bijna 30 procent van de woningen in het kanton, met huurprijzen die aanzienlijk lager zijn dan die op de vrije markt. Een soortgelijk model ontwikkelt zich in Genève, waar inmiddels bijna vijf procent van de woningen in de vorm van coöperaties is georganiseerd (en waar men dat percentage in de komende jaren wil verdubbelen). In België huisvest de *Brussels Community Land Trust* meer dan honderd gezinnen met een laag inkomen dankzij de splitsing van het eigendom van grond en gebouw. En in de nog geen drie jaar van haar bestaan heeft ook de sociale vastgoedcoöperatie *Fair Ground Brussels* al verschillende ruimten verworven die ze beschikbaar wil stellen voor duurzame, betaalbare huisvesting en activiteiten van algemeen belang.

Deze alternatieve vormen van grondbezit – die haaks staan op het individuele, exclusieve en lucratieve eigendomsmodel – verdienen het om op grotere schaal toegepast te worden binnen een normatief en institutioneel kader dat gunstig is voor hun ontwikkeling. Wanneer komt er eindelijk een ‘*Ground Deal*’ in Brussel die de ontwikkeling van speculatieve projecten afremt en de ruimte in onze steden betaalbaarder, democratischer, verkrachtiger en creatiever maakt?