



WOEKERRUIMTE

Maatschappelijk vastgoed
en het recht op de stad

LSA
bewoners

Arie Lengkeek & Maurice Specht

Essay in opdracht van het Landelijk
Samenwerkingsverband Actieve bewoners

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Toegang tot de stad	9
Bezit, gebruik, toegang tot maatschappelijk vastgoed	10
Blijvende toegang als urgent vraagstuk	12
Toegang als grondvraag	14
Wat nu?	17
Vastgoed: harde spelregels, hellend speelveld	19
Gemeentelijk vastgoed in kort bestek	21
Zo zijn de regels nu eenmaal	24
Dezelfde regels op een ander speelveld	27
Logisch, maar niet noodzakelijk	31
Een hellend speelveld	33
Tactisch schuren/scheuren	37
Leeszaal Rotterdam West: autonomie	39
Het Wijkpaleis in Rotterdam-West: waardebepaling	43
Stad In De Maak / Pension Almonde: <i>commoning</i>	48
Nieuwe Groenmarkt Haarlem: rechtvaardige stad	53
Schuren, scheuren, herconfigureren	59
‘Ver-ge-meen-schap-pe-lijk-en’	63
Van toegang naar recht	64
De waarde van duurzaam eigenaarschap	68
Openheid organiseren	70
De grond der dingen	72
Slotwoord / werkwoord	74
Voortwoekeren	77
Colofon	87



Voorwoord

'May you live in interesting times', een ironische wens met onduidelijke oorsprong (*a chinese curse*, die louter in het Engels bestaat). Maar eigenlijk is het ook wel een heel toepasselijke wens als het gaat om maatschappelijk vastgoed in onze steden en gemeenschappen. Er speelt van alles rond de samenkomst van de uitvinding van 'burgerkracht' en de overheveling van allerlei taken en functies van rijk naar gemeentes en van gemeentes naar aanbieders in de markt. Initiatieven van bewoners krijgen allerlei nieuwe uitingen en vormen. Vaak uit nood geboren, maar soms groeien ze uit tot krachtige en vitale plekken van betekenis en gemeenschappelijkheid.

In discussies over die initiatieven spelen steeds een aantal zaken een rol. Het gaat dan over de rol van initiatiefnemers en de positie van vrijwilligerswerk; over onbetaalde inzet en expertise; over de duurzaamheid van initiatieven; over het verkrijgen van financiële middelen en het organiseren van 'ondernemerschap'; over de vaak moeizame relatie met gemeente en sociale professionals. En het gaat vaak over het vastgoed.



We hebben het dan over vastgoed als voorziening en als plek om te programmeren. Maar ook over vastgoed als een te onderhouden asset die een waarde vertegenwoordigt. Gemeentes hebben hun vastgoedbedrijven geprofessionaliseerd en hun portefeuilles georganiseerd. De publieke sector werkt met taal, middelen en logica van de markt. Dat botst, schuurt en kraakt op allerlei manieren met de 'burgergemeenschap' die toegang tot maatschappelijk vastgoed vraagt. Aanbestedingen, verkoop van vastgoed en grond, herbestemming: de verhalen zijn bekend en urgent. In dit essay duiken we in de wereld van het maatschappelijk vastgoed. We willen begrijpen hoe het werkt, en onderzoeken hoe maatschappelijke initiatieven hun weg vinden.

Onze inzet is niet om een praktisch handboek te schrijven over hoe je maatschappelijk vastgoed verkrijgt, veroverd of financiert. We bieden links en rechts wel handvatten, maar de inzet is een andere. Ook willen we niet blijven hangen in het aanprijzen van bijzondere initiatieven, of in een catalogus van uitzonderingen of in de guerilla-tactieken voor bewonersinitiatieven die zich staande willen houden ten opzichte van een dominant neoliberale overheidsmachine. Hoe onderhoudend ook, dan blijft het denken rondcirkelen in een frame met termen die altijd geleend zijn. Nee, we zien om ons heen dat er barsten en scheuren komen in het dominante geloof in een neoliberale oriëntatie van het openbaar bestuur, dat zichzelf genadeloos tegenkomt. (Van den Brink 2020, Tjeenk Willink, 2018, Jos van der Lans, 2020)

De vraag is dan, welk verhaal over maatschappelijk vastgoed is er voorbij de kritiek te vertellen? Welke praktijken passen daarbij, niet als interessante uitzonderingen, maar als vaandeldragers van een nieuw verhaal? Dat is in essentie een politiek verhaal, en daarin is het denken over maatschappelijk vastgoed een sleutel. Wij zoeken dat nieuwe verhaal in de 'gemeenschapseconomie', en in de betekenis die vastgoed kan hebben in de ontwikkeling van die gemeenschapseconomie. Op dit perspectief komen we uit in een aantal stappen, verdeeld over vier hoofdstukken.

In hoofdstuk 1 vertrekken we vanuit de betekenis van maatschappelijk vastgoed voor haar gebruikers en de stad. Waar de discussie zich vaak richt op de vraag naar eigendom en gebruik ervan, zullen we de aandacht verleggen naar de kwestie van 'toegang tot de stad'. Vastgoed eventueel bezitten is geen doel, maar is op zijn hoogst een middel. Een middel om buurten, wijken en steden plekken te laten zijn waar mensen zich kunnen ontwikkelen. Initiatieven die zijn gehuisvest in maatschappelijk vastgoed hebben niet alleen een belangrijke functie voor hun gebruikers, maar ook voor de kwaliteit van de buurten, dorpen en steden waarin ze staan. Vastgoed rendeert maatschappelijk.

Maar hoe is die toegang tot vastgoed georganiseerd? Daarvoor duiken we in hoofdstuk 2 in de vastgoedlogica van de gemeente. Wat is de logica die zo vaak tot de herhaling van een bekend script leidt en als uitkomst heeft dat publiek vastgoed niet langer beschikbaar is voor de gemeenschap? We focussen op de dynamiek in het gemeentelijk vastgoed, hoewel we ook de corporaties, zorginstellingen, en kerkgenootschappen hebben verkend. Maar de gemeente is het grootst, en de incidenten zijn het scherpst omdat ze het meest direct het maatschappelijk of algemeen belang vertegenwoordigen. Zij bepalen de toon. En die toon zal een zeer specifieke, ietwat eentonige blijken, waarin vooral marktconformiteit en financiële overwegingen doorklinken.



Aan de andere kant zijn er tal van alternatieve praktijken die zich organiseren om hun eigen geluid te laten horen. Daarvoor duiken we in hoofdstuk 3 in de verhalen van drie Rotterdamse praktijken en één Haarlemse praktijk. Hierin zien we terug hoe je de toegang tot vastgoed ook anders kan organiseren, zodat andere vormen van handelen mogelijk worden. Deze praktijken weten het niet alleen tactisch slim te spelen en het goed voor zichzelf te regelen, maar stellen ook de onderliggende logica van het vastgoed ter discussie. Voorbij een maatwerkoplossing maken ze zichtbaar wat de achterliggende vraag zou moeten, of kunnen zijn. Ze dwingen tot een uitspraak op basis van bredere, culturele en maatschappelijke overwegingen.

In het laatste, vierde hoofdstuk, komen we tot een voorstel om deze verschuivingen tot een fundamenteel eigen agenda te ontwikkelen. We beargumenteren dat het bij maatschappelijke initiatieven niet alleen draait om toegang, maar ook om productie en daarmee het *'recht op de stad', het recht om jezelf te veranderen door de stad te veranderen*. We trekken het maatschappelijk vastgoed daarmee nog verder uit de financiële vastgoedlogica van de gemeente. Vanuit de gemeenschapseconomie formuleren we de inzet voor een eigen, maatschappelijk gebonden idee van vastgoed. Naast de ontwikkelkracht van de markt en de basis die de overheid garandeert, is maatschappelijk vastgoed dan de plek waar de samenleving zichzelf kan ontwikkelen. Juist in interessante tijden is die gemeenschappelijke ruimte om te woekeren hoognodig.

1 Toegang tot de stad



1 Toegang tot de stad

Het onderwerp 'diversiteit van spelers en functies in de stad' lijkt onderhevig aan het 'shifting baseline syndrome', een term die vaak gebruikt wordt als het gaat over biodiversiteit. Het 'shifting baseline syndrome' beschrijft dat sommige fundamentele veranderingen in zo'n relatief traag tempo plaatsvinden dat je je pas na verloop van tijd met schrik realiseert dat er iets onomkeerbaars is gebeurd. Denk bijvoorbeeld maar eens terug aan hoe vroeger de autoruit op een zomeravond vol dode vliegjes zat; of bedenk hoe en hoeveel weidevogels in mei zongen. Van jaar tot jaar merk je het verschil niet, maar nu is je ruit schoon en het veld stil.

Dit verhaal kun je ook vertellen over de hoeveelheid publieke voorzieningen en de bijbehorende diversiteit aan gebruikers, producenten, organisaties en spelers. Ook hier is in korte tijd veel veranderd. Buurthuizen en bibliotheken zijn veelvuldig gesloten, schoolgebouwen en kerken zijn omgebouwd tot woningen, net als kleine hoekwinkelpanden. Rafelranden worden herontwikkeld en kunstenaars raken in rap tempo ateliers, expositieruimtes en broedplaatsen kwijt.



De publieke ruimte moet op veel plaatsen wijken voor de commerciële ruimte, met als uithangbord de cappuccino-barretjes in de stad. Net zoals de afname van biodiversiteit eerst misschien niet zo erg lijkt – en schone ramen best fijn zijn – gaat er wel degelijk iets belangrijks verloren. En achteraf vragen we ons verwonderd en angstig af: hoe hebben we het zover laten komen?

Die laatste vraag impliceert dat het erg is dat deze plekken verdwijnen. Maar wat staat er dan op het spel, de stad is immers altijd in beweging en nieuw initiatief vindt daarbinnen toch ook wel weer z'n eigen plek? Waarom is het verlies van maatschappelijk vastgoed nu toch zo problematisch? Wat is de betekenis van het bezit van dit vastgoed? Waarom willen bewoners het zelf in bezit krijgen? Of staat hier wat anders op het spel? Hieronder gaan we op deze vragen in.

Bezit, gebruik, toegang tot maatschappelijk vastgoed

Het hebben van een vaste plek doet er voor bewonersinitiatieven toe. Niet omdat ze nu zo graag vastgoed willen exploiteren (hoewel het soms wel een middel is om eigen inkomsten te genereren). Waar het hen om gaat is zichtbaarheid, continuïteit en zeggenschap. Een plek hebben betekent zichtbaarheid in een wijk, zeker wanneer die plek of een pand is opgenomen in routines en (wandel)routes die mensen nemen. Van tijdelijke plek naar tijdelijk plek verhuizen is niet alleen funest voor de vindbaarheid, maar ook voor de continuïteit van een initiatief. Je groeit op een vaste plek, voegt je naar je omgeving en je gebouw en bouwt allerlei relaties en verbanden op die je initiatief versterken. De plek wordt mede onderdeel van het verhaal dat je vertelt. Het hebben van zo'n verhaal, groot en klein, is belangrijk. Het helpt mensen te begrijpen wie of wat je bent, waar je vandaan komt en waar je voor staat. Voor het ontwikkelen van een eigen verhaal heb je zeggenschap over de activiteiten die je ontplooit en een zekere autonomie nodig.

De vraag is vervolgens of het belangrijk is dat bewoners eigenaar zijn van die vaste plek. We denken dat dit niet per se het geval is. Het gaat er vooral om dat gemeenschappen **toegang** hebben tot vastgoed waarin

ze zichzelf kunnen organiseren, manifesteren en uiten als gemeenschap. We gebruiken bewust het begrip 'toegang'. Ten eerste verruimt het begrip het perspectief op de betekenis van vastgoed. Bezit of eigendom is slechts een manier om die toegang te realiseren. Huur (onder de juiste voorwaarden) is een andere manier. Het begrip 'toegang' legt niet langer de nadruk op het formele eigendom, maar op waar het - ook voor groepen zelf - waarschijnlijk hoort te liggen: op het hebben van een ruimte of plek om onder de juiste voorwaarden je ding te kunnen doen. Het begrip maakt met andere woorden duidelijk waar het gesprek over hoort te gaan: over ruimte als middel en niet als doel op zich.

Ten tweede zijn we geïnspireerd door het recent verschenen rapport van de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (RLI) getiteld *Toegang tot de stad. Hoe publieke voorzieningen, wonen en vervoer de sleutel voor burgers vormen*. Het onderzoek laat zien hoe toegang tot publieke voorzieningen, woningen en vervoer voor diverse groepen bewoners steeds meer onder druk staat. Betaalbaarheid, het verdwijnen van voorzieningen of het steeds eenvormiger aanbod van voorzieningen zijn redenen die hiervoor gegeven worden. Waarom is dat erg, want natuurlijk kan niet iedereen in het stadscentrum wonen?

Toegang is belangrijk want wanneer 'bepaalde sleutelfuncties van de stad voor een deel van de bevolking structureel niet of minder goed toegankelijk zijn, treft dat niet alleen die individuele burgers zelf, die daarmee eenzaam en inactief kunnen worden, maar ook de samenleving als geheel, die daarmee inboet aan kwaliteit en samenhang: het arbeidspotentieel, het onderwijsaanbod, de gezondheidszorg en de culturele voorzieningen worden dan niet optimaal benut.' (RLI, 2020, p. 14).

Toegang is dus van groot individueel en maatschappelijk belang. Zij kan verleend worden, maar kan je ook ontzegd worden; je kunt ergens toegang toe krijgen, maar je kunt haar ook claimen of afdwingen. Toegang is daarmee niet alleen relevant om te duiden waar burgers naar zoeken, maar helpt ook te begrijpen waarom er strijd is. Wie toegang heeft of bepaalt onder welke voorwaarden er toegang is, bepaalt deels het

gesprek. Het vraagstuk van toegang speelt niet alleen bij maatschappelijk vastgoed een steeds prominentere rol, maar ook bij pogingen om vorm te geven aan burgerbegrotingen of het Right to Challenge.

Blijvende toegang als urgent vraagstuk

We denken dat er, zeker op het gebied van maatschappelijk vastgoed, drie redenen zijn om in toenemende urgentie na te denken over toegang tot de stad.

Ten eerste zien we dat de laatste jaren de prijs van veel vastgoed snel stijgt. Dat zien we als het gaat om de huizenprijzen in zowel de koop- als huursector, maar ook (en deels hieraan gekoppeld) in de verkoop- en huurprijs van maatschappelijk vastgoed. Hierdoor komen gebruikers onder financiële druk te staan. Een steeds groter deel van hun begroting gaat op aan huisvestingskosten. Eigenaren en gebruikers stellen daarmee ook allebei de vraag van het eigenaarschap. Eigenaren kunnen met nieuwe huurders meer geld ontvangen of kunnen hun investering beter te gelde maken. Huurders zien de huur jaarlijks stijgen.



Omdat het aandeel huisvestingskosten toeneemt, wordt ook geknaagd aan de autonomie: blijft men doen wat men doet, of gaat het steeds meer om het genereren van voldoende inkomsten om de vaste lasten te kunnen betalen? Net zoals een koopwoning op termijn een stuk voordeliger is dan huur, zou dit ook wel eens het geval kunnen zijn bij maatschappelijk vastgoed, luidt dan de redenering. Eigenaarschap wordt zo, ook al om toegang en autonomie te waarborgen, een steeds aantrekkelijker optie. Initiatieven worden, of voelen, zich dus min of meer gedwongen het vastgoed te verwerven om een stabiele situatie te creëren.

Ten tweede kun je het wat betreft het eigenaarschap van maatschappelijk vastgoed maar één keer fout doen. Een van de fijne zaken van vastgoed is dat het een traag medium is. Je pakt het niet zomaar op en het is ook niet één-twee-drie van eigendom, uiterlijk of betekenis veranderd. Dat maakt het een conservatief medium. Het conserveert de geschiedenis van de stad, haar sociale en fysieke geschiedenis is deels vastgelegd in stenen. Maar die traagheid maakt ook dat je een eenmaal genomen beslissing of beweging niet zomaar keert.

Het is de laatste jaren beleid dat in hoog tempo uitgevoerd wordt: maatschappelijk vastgoed wordt verkocht. Oude scholen en kerken worden omgebouwd tot woningen en winkels; hoekwinkelpanden worden woningen; parkachtige psychiatrische instellingen worden afgesloten zorgterreinen; zalencentra worden commerciële ondernemingen. Vastgoed dat publiek (toegankelijk) was, wordt privaat eigendom of commercieel vastgoed. Maatschappelijk vastgoed dat eenmaal omgebouwd is verandert daarmee van karakter. Eenmaal verloren, blijft het verloren.

Ten derde betekent het verdwijnen van allerhande maatschappelijk vastgoed ook dat de sociale infrastructuur onder druk komt te staan. Dit begrip komt van Eric Klinenberg. Hij is bekend geworden door zijn onderzoek naar verschillen in sterftecijfers tussen wijken in Chicago tijdens een extreme hittegolf (Klinenberg, 2002). Statistische variabelen

boden geen verklaring. Rondlopend door de wijken die het goed deden, hoorde en zag Klinenberg wat het verschil maakte: de 'sociale infrastructuur'. Hiermee wijst hij op fysieke plekken en organisaties waar de interactie tussen mensen vorm krijgt. Meer specifiek gaat het hem dan om publieke instellingen (denk aan bibliotheken, scholen, parken en speeltuinen) en om publieke buitenruimtes zoals stoepen, parken en gemeenschapsruimtes, inclusief kerken en bewonersorganisaties. Wat daar ontstaat, versterkt zichzelf en groeit uit tot een grotere kring.

In de jaren voorafgaand aan de hittegolf was zo'n gemeenschap in sommige buurten wel ontstaan en in andere niet. Die buurten waar het wel het geval was had routines die nu behulpzaam waren. Mensen spraken elkaar aan, als iemand niet op straat was werd er aangeklopt. De gemeenschap was niet ontstaan vanwege de hitte, maar ze bleek wel het verschil te maken gedurende de hitte. De gemeenschap kon eenvoudigweg gemobiliseerd worden op het moment dat het nodig was. Dit onderzoek heeft Klinenberg nooit meer losgelaten en recent verscheen er een nieuw boek van zijn hand: *Palaces for the People. How Social Infrastructure Can Help Fight Inequality, Polarization, and the Decline of Civic Life*.

De titel spreekt boekdelen: goede, genereuze gemeenschapsgebouwen zijn een fysieke spil in de sociale infrastructuur, en dragen zo direct bij aan wat beleidsmakers zo graag de 'veerkracht' van de stad noemen.

Toegang als grondvraag

We zeggen bewust: gemeenschapsgebouwen. Naast het particuliere eigendom en de publieke ruimte, bestaat de ruimte van de gemeenschap. Juist die categorie draagt bij aan de diversiteit en kwaliteit van het leven in de stad en de gemeenschappen die de stad vormen. En juist die categorie is, ook historisch gezien, altijd kwetsbaar geweest voor privatisering door één persoon (de soeverein) of het versnipperen over vele personen.

Het eigendom van de grond gaf controle over de opbrengst van de grond, en daarmee over de arbeid op die grond. Het verhaal dat dan

over gemeenschappelijk beheerde gronden, de commons, verteld wordt is dat van de 'tragedy of the commons'. De onontkoombare tragedie is dat de gemeenschappelijke weide uitgeput zal raken door overbegrazing, en de visstand daalt doordat elke visser zijn individuele belang optimaliseert. Maar dat blijkt een comfortabel sprookje.

Onderzoek van onder andere nobelprijswinnaar Elinor Ostrom rekent af met de mythe van deze zogenaamde tragedie, en laat zien dat mensen in sociale verbanden juist in staat blijken heel efficiënt en duurzaam het gedeelde te benutten op basis van afspraken. Aan het gebruik waren voorwaarden gesteld en de grond was alleen toegankelijk voor hen die tot de gemeenschap behoorden. Er was een gekozen bestuur dat over de regels van toegang en gebruik besloot. Deze manier van omgaan met het schaarse water, de vruchtbare grond, het beschikbare hout of turf waren manieren om een gemeenschap met elkaar te laten profiteren en tot bloei te brengen.

Vanaf de 15e eeuw is deze vorm van gemeenschappelijk beheer steeds meer op de achtergrond geraakt en uiteindelijk overgenomen door de markt, of door de gulzige verzorgingsstaat. Maar recentelijk is er een enorme heropleving waarneembaar. Deelprojecten, zelfbeheerde pleinen, parken en panden, veelal wordt – zeker door theoretici en kunstenaars – de taal van de commons er op geplakt. Voor ons biedt dit denken, deze taal, vooraleerst een opening van de verbeelding; ze laat zien hoe gemeenschappen zich op een andere manier rond concrete projecten kunnen vormen en organiseren. De toegang tot de grond wordt opnieuw opgeëist, vanuit het gesprek dat een gemeenschap aangaat over de wijze waarop ze wil samenleven. Dit vraagstuk staat letterlijk centraal in het project De Grond der Dingen uit Mechelen.

Het project, een samenwerkingsverband tussen theatergezelschap Arsenaal/Lazarus en museum Hof van Busleyden, vertrekt vanuit een simpel gegeven: De Grond der Dingen stelt elke Mechelaar 1 vierkante meter ter beschikking. Dat is niet genoeg om zelf een eigen doel op na te streven: je moet je verbinden met anderen om voldoende ruimte

te vinden. Dat betekent: anderen uitnodigen om zich bij jouw idee aan te sluiten. Of: jouw vierkante meter bij anderen onderbrengen. Of het de ene kant op is of de andere, er ontstaat noodzakelijkerwijs een gesprek.

Met slimme slogans wordt de Mechelaar uitgedaagd: Mechelen beter per vierkante meter! Het idee krijgt vleugels wanneer de burgemeester toezegt dat er ook daadwerkelijk 20.000 vierkante meter grond in de stad ter beschikking wordt gesteld en het projectteam actief op zoek gaat naar voorstellen. Dat doen ze juist ook bij mensen die misschien niet van nature naar het theater, museum of participatieproject komen. Er worden uiteindelijk 206 voorstellen ingediend die in de vorm van een tentoonstelling onderwerp zijn van een gesprek waarin een voorselectie wordt gemaakt.

De 206 voorstellen worden terugbracht naar een 80-tal. Deze worden middels maquettes verbeeld door de vermaarde Belgische kunstenaar Benjamin Verdonck. De maquettes zijn weer onderdeel van een grotere tentoonstelling: The Neverending Park, die mensen gedurende drie maanden - de rest was coronatijd... - kunnen bezoeken. Er worden tal van gesprekken gevoerd over de voorstellen en hun betekenis. Er ontstaan verbanden tussen eigenaren van voorstellen, belanghebbenden, belangstellenden en beleid en daardoor komt een mogelijke realisatie van de voorstellen ook steeds dichterbij. Dwarsverbanden, onderliggende verhaallijnen en diepere implicaties voor de stad, voor bestuur,



economie en gemeenschap worden zichtbaar gemaakt in een gelaagd gesprek. Maar daar kan het niet mee eindigen. Een project over grond, moet ook landen in de realiteit. En dus volgt er een tweedaagse slotonderhandeling. Deelnemers maken nog éénmaal een selectie. De voorstellen die zijn gekozen, gaan op dit moment de ontwikkelfase in.

Drie dingen komen hier samen en versterken elkaar. Ten eerste grond, het recht op 1 vierkante meter voor iedereen. Ten tweede een gemeenschap waarbinnen men met elkaar spreekt, elkaar ontmoet, met elkaar onderhandelt en tot afspraken komt. En ten derde een idee, over wat de stad nodig heeft en wat een goede stad definieert. 'Wat is de grond der dingen'? (Link: www.degrondderdingen.be en www.theneverendingpark.com)

Wat nu?

Een project als De Grond der Dingen wijst een richting die we voor maatschappelijk vastgoed willen verkennen. Toegang tot grond kan een heleboel goeds betekenen voor de gemeenschap en bijgevolg de stad in gang zetten. Dit laat zien dat toegang niet alleen gaat over behoud van ruimte en bestaande initiatieven, maar dat toegang ook de dialoog met anderen (van buiten een stad, vanuit een ander land, van een andere generatie, vanuit een andere professie) een plek geeft in de stad.

Tegelijkertijd hebben we gezien dat diezelfde toegang onder druk staat. Allerhande plekken worden gesloten en daarmee verliezen we – deels ongemerkt – een belangrijke voorwaarde voor vitale steden en dorpen. We hebben het in dit hoofdstuk vooral bekeken vanuit het perspectief van de gebruikers, de gemeenschappen die ruimte bezetten en die veelal huren of kopen van gemeenten. Waarom nu toch, is het voor gemeenten vaak zo lastig om maatschappelijke initiatieven te huisvesten? Waarom is het voor maatschappelijke initiatieven zo lastig een plek te verwerven en vast te houden? Om dat te begrijpen duiken we in het volgende hoofdstuk in de wereld van het gemeentelijk vastgoed.



**Vastgoed:
harde
spelregels,
hellend
speelveld**

2

2. Vastgoed: harde spelregels, hellend speelveld

Recent barstte er weer eens een vastgoedbommetje in Rotterdam. Op 3 november 2020 werd bekend dat de gemeente Rotterdam het 'recreatieoord' in Hoek van Holland wil verkopen. Bewoners van de recreatiewoningen voelen zich, twee dagen na het sluiten van het officiële recreatieseizoen, overvallen. Een toevluchtsoord voor generaties Rotterdammers dreigt zo haar autonome karakter te verliezen. Want de kans dat het dan door een van de grote vakantiepark-exploitanten wordt overgenomen is levensgroot. Er heerst onbegrip en woede. Bewoners organiseren zich razendsnel, halen ruim 6.500 handtekeningen op, vinden een gewillig oor in de lokale media en dwingen de gemeente binnen een paar dagen om het besluit nog even uit te stellen.

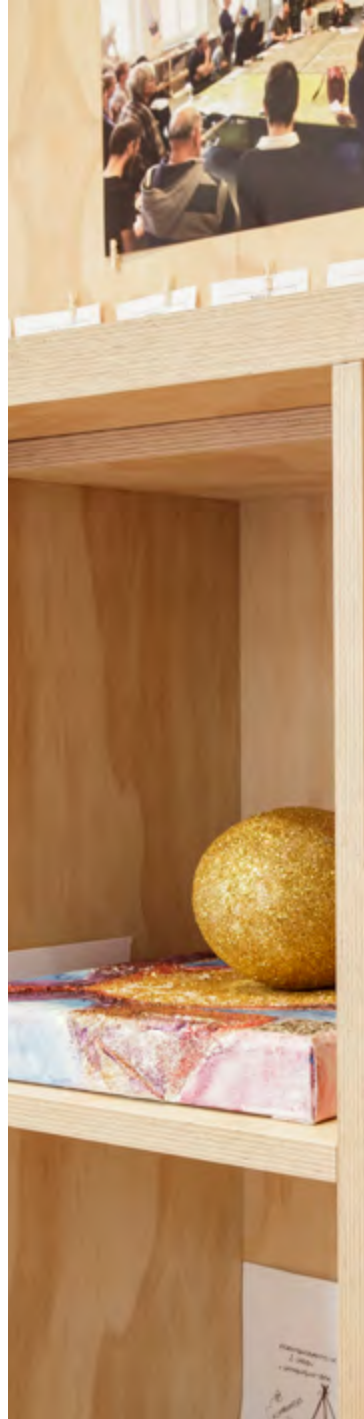
Een gesprek volgt, maar daarin lijkt de gemeente voet bij stuk te houden. De optie van koop door de bewoners zelf wordt geoppend, maar dit wordt door de wethouder van tafel geveegd. Bewoners zouden



zich dan moeten verenigen, er zou Europees aanbesteed moeten worden en het beheer moet wel professioneel gebeuren. Dat gaat dus zomaar niet, helaas. Vertwijfeld blijven bewoners en hun medestanders achter. Waarom verkoopt de gemeente Rotterdam nu dit stukje vastgoed, terwijl zovelen daar tevreden en gelukkig zijn? Dat moet je als gemeente toch juist koesteren en in stand houden? Nog geen maand later volgt de aankondiging dat een groot gedeelte van een volkstuinencomplex in Rotterdam-West moet wijken en wordt gereserveerd voor een toekomstige woningbouwlocatie.

Variaties op dit thema zijn terugkerend, met een bijna voorspelbaar 'script': allereerst is er de timing waarmee een voornemen tot verkoop direct druk op de ketel zet, dan volgt het haastig georganiseerde verzet. Van de kant van de gemeente komt dan de voorbereide reactie hierop die welwillend is en hoop geeft. Dan volgt de euforie onder de gebruikers om het dan maar zelf te gaan organiseren, en direct daarop de domper als blijkt dat ze zich in de verkoopprocedure niet als kopers kunnen kwalificeren. De logica achter de gemeentelijke verkoopstrategie doet zich voor als een natuurverschijnsel. Het overkomt iedereen, en zelfs de handenwringende wethouder kan er niets aan veranderen. Toch?

Om deze dominante logica beter te begrijpen, moet je als gebruiker of huurder van vastgoed voorbij je eigen positie kijken. Hoe werkt de vastgoedmarkt, juist ook vanuit het perspectief van de bezitter? Welke dynamiek en krachten hebben



invloed op vastgoed dat bezit is van de publieke sector? Nu zijn wij, de auteurs, geen vastgoedspecialisten. We zijn ervaringsdeskundigen en kunnen ons goed vastbijten in wat er geschreven is over dit onderwerp. In dit hoofdstuk stellen we ons daarom op als amateur-vastgoedbezitters en proberen de logica te achterhalen die achter bijvoorbeeld de verkoop van een camping in Hoek van Holland zit, maar ook allerlei andere maatschappelijk vastgoed.

Aanvankelijk hebben we heel breed gekeken en onderzochten we de vastgoedstrategie voor maatschappelijk onroerend goed van woningcorporaties, de verkoop van religieus vastgoed door diverse kerkgemeenschappen en de zorg. In dit hoofdstuk beperken we ons en kijken we vooral naar de gemeente. Want die is de grootste bezitter en de eerste partij waar de meeste mensen aan denken als het over maatschappelijk vastgoed gaat.

Het hoofdstuk volgt dus het beleid, niet omdat we het er per se mee eens zijn, maar omdat we proberen te achterhalen waarom bepaalde keuzes gemaakt worden. En waarom het vanuit het perspectief van een gemeente vaak helemaal niet vreemd, controversieel of gemeen is dat ze dit doen. Het is, zo zullen we zien, allemaal heel logisch (maar niet noodzakelijk).

Gemeentelijk vastgoed in kort bestek

Als we kijken naar maatschappelijk vastgoed, dan komt de gemeente prominent in beeld. Van oudsher huisvestte ze veel gemeenschapsactiviteiten. Gemeenten behoren met hun gemeentehuizen, kantoor- en schoolgebouwen, cultuur-, welzijns- en sportaccommodaties tot één van de grootste vastgoedbezitters op hun eigen grondgebied (Aarab, 2012). Schattingen over de totale omvang van het vastgoedbezit zijn (gek genoeg) lastig te maken, maar een veel geciteerde schatting van Teuben (2013) stelt dat gemeenten zo'n 0,8 vierkante meter voor welzijn, sport en recreatie, kunst en cultuur en gemeentelijke (eigen) huisvesting per inwoner beschikbaar hebben. Dit is vooral historisch zo gegroeid.

Schoolgebouwen waren een rijksopdracht en voor veel ander vastgoed was er, juist ook vanwege het typische karakter en de eenzijdige functie, geen andere financier of marktpartij te vinden (iets wat vandaag de dag nog steeds het geval is). Om het geheel in perspectief te plaatsen: waar Nederland in 2012 ongeveer 47 miljoen vierkante meter aan kantoren kent en 35 miljoen vierkante meter aan winkels, beschikken we in totaal over 83 miljoen vierkante meter bruto vloeroppervlak maatschappelijk vastgoed (Van Leent, 2012).

Gemeenten hebben dus veel vastgoed tot hun beschikking en dit vertegenwoordigt ook een flinke (boekhoudkundige) waarde. Het is een middel om te beheren, maar ook een middel om te sturen: alles tussen het stadhuis en een vervallen boerderij als strategische aankoop voor een voorgenomen gebiedsontwikkeling zit in de portefeuille 'gemeentelijk vastgoed'. Hoe gaan ze met dit vastgoed om? Welke rol spelen principes als rechtmatigheid en doelmatigheid daarbij?

Op het gebied van het gemeentelijk vastgoed zien we over het hele land eenzelfde beweging die zich grotendeels heeft geconsolideerd: vastgoed is een asset geworden, die onder het beheer is gekomen van één centrale afdeling, vaak ook met de naam 'vastgoedbedrijf'. Waar het vastgoed vroeger per dienst, afdeling, cluster of sector werd ontwikkeld, gefinancierd, beheerd en geëxploiteerd, zijn er inmiddels overal centrale vastgoedbedrijven ontstaan die dit doen. Vervolgens kunnen de andere diensten bij het vastgoedbedrijf vierkante meters huren of inkopen. Van technisch beheer, veelal ook op het niveau van individuele gebouwen, is men overgegaan op management van de vastgoedportefeuille. Gebouwen worden bij een centrale administratie ondergebracht, basisgegevens worden vastgelegd, panden worden voorzien van klimaatlabels etc. Professionalisering van de afdeling door het ontwikkelen van beheerders naar assetmanagers is daarbij voor vastgoedorganisaties een belangrijke opgave.

Binnen die portefeuille wordt vervolgens een onderscheid gemaakt tussen de kern- en niet-kernportefeuille. Wat wordt hiermee bedoeld?

De volgende omschrijving van de gemeente Rotterdam is verhelderend:

De vastgoedportefeuille van de gemeente Rotterdam bestaat uit maatschappelijke voorzieningen (de kernportefeuille) en een commerciële portefeuille (de niet-kernportefeuille). De maatschappelijke portefeuille (ook wel het maatschappelijk vastgoed) omvat al het vastgoed dat de gemeente inzet om de maatschappelijke beleidsdoelen te realiseren, waaronder schoolgebouwen, sportcomplexen en sportterreinen, speeltuinen, wijkgebouwen, volkstuincomplexen, theaters, musea, parkeergarages en panden als het Topsportcentrum.

(Zie: watdoetdegemeente.rotterdam.nl)

De commerciële portefeuille omvat allerlei vastgoed dat in de loop van de tijd verworven is – van woningen en bedrijfsgebouwen op interessante (toekomstige bouw)locaties in de stad tot parkeergarages en winkels. Van dit vastgoed wordt, waar mogelijk, tegen maximale opbrengst afscheid genomen. Opnieuw de gemeente Rotterdam: *De algemene trends en ontwikkelingen in maatschappelijk vastgoed zijn de afgelopen jaren nauwelijks veranderd. Gemeenten krijgen in toenemende mate te maken met leegstand van maatschappelijk vastgoed. Oorzaken van leegstand zijn de afnemende vraag naar vastgoed, overheidsbezuinigingen, toenemend particulier aanbod en het samenvoegen of combineren van functies. Gemeenten verkopen daarom in grote hoeveelheden vastgoed dat geen beleidsdoel meer heeft, een trend die in heel Nederland zichtbaar is.* (Gemeente Rotterdam, 2017, bijlage p. 19).



De dominante logica is: het gemeentelijk vastgoed is steeds meer in één hand gekomen en wordt gezien als *asset*, als iets wat zakelijk en bedrijfsmatig beheerd moet worden. Dat heeft drie ingrijpende consequenties. Allereerst: in de nieuwe situatie *verzakelijkt de relatie* tussen huurders en huurbaas. Mensen die al veel langer gebruik maken van gemeentelijk vastgoed verzuchten dan ook vaak dat ze 'ze nooit meer zien' of dat je vroeger gewoon nog met iemand van beheer kon afspreken.

Als tweede: de boekhoudregels voor het gemeentelijk vastgoed leiden tot een *druk tot verkoop*. Met de scheiding tussen kern- en niet-kernportefeuille volgt een *verkoopstrategie*: de niet-kernportefeuille wordt op de markt gebracht. Dat maakt nieuwsgierig naar de vraag vóórafgaand aan de verkoopstrategie: hoe wordt bepaald wat niet langer tot de kernportefeuille behoort? En is dat dan automatisch 'commercieel' vastgoed?

En als derde: voor de kernportefeuille wordt gewerkt met het principe van kostendekkende huur. Een laatste keer de gemeente Rotterdam: *Het maatschappelijk deel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille wordt kostendekkend verhuurd. In de huurprijzen zijn de kosten voor meerjarig onderhoud inbegrepen. Huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd. Om huurprijzen laag te houden en burgerparticipatie te vergroten, streeft de gemeente naar een toename van beheer door gebruikers zelf ('Right to Challenge').* (Gemeente Rotterdam, 2017, bijlage p. 24). Ook het principe van kostendekkende huur komt niet voort uit een beleidskeuze van de gemeente, maar heeft te maken met boekhoudkundige regels, zoals er ook rond de verkoop van vastgoed allerlei regels zijn over wat wel en niet kan.

Zo zijn de regels nu eenmaal

De regels die er zijn rond het gemeentelijk vastgoed komen voort uit de plicht om op een rechtmatige en doelmatige manier om te gaan met de waarde die het gemeentelijk vastgoed vertegenwoordigt. Voor maatschappelijk vastgoed zijn een aantal regels en principes

belangrijk om goed in het vizier te krijgen – het instrumentarium van de gemeentelijk vastgoedbedrijven in hun omgang met maatschappelijk vastgoed dat verhuurd wordt, en waarmee gerekend wordt wanneer het verkocht wordt. We zetten de belangrijkste op een rij:

Waardebepaling

Hoeveel is een pand waard? Dat is een belangrijke vraag als het gaat om de bepaling van de verkoopwaarde, maar ook als het gaat om de bepaling van de huur en de te betalen belastingen. Deels is hier sprake van een fictief spel. Veel van de panden waarover we hier spreken zijn niet-courante panden, dus het is wat de gek ervoor geeft. Toch zijn er twee precieze waarden die in dit spel een belangrijke rol spelen. De economische waarde en de boekwaarde:

- Economische waarde: de contante waarde (de waarde in het heden) van de toekomstige te verwachten kasstromen (inkomende kasstromen en de restwaarde van het pand en uitgaande exploitatiekosten: onderhoud, beheer, zakelijke lasten, OZB en eventuele leningen).
- Boekwaarde: de waarde die vastgoed vertegenwoordigt in de boeken van een bezittende organisatie.

Kostendekkende huurprijs

Iedereen die ooit heeft gehuurd van de gemeente kent het begrip kostendekkende huur. Deze grondslag wordt door een groot deel van gemeenten en corporaties gehanteerd. Maar wat wordt hiermee bedoeld en hoe bereken je die? Ook hier weten we het niet precies, maar een aantal elementen spelen mee, zo ontdekten we.

- Badkuip: De gemeentelijke vastgoedorganisatie moet als gevolg van boekhoudkundige regels vasthouden aan de lineaire afschrijvingstechniek. Bij het hanteren van een kostprijsdekkende huur liggen de huurinkomsten in de eerste fase van de exploitatie aanzienlijk lager dan de boekhoudkundige jaarlast. Daarmee ontstaat een zogenoemde 'badkuip'. Een gemeentelijke vastgoedorganisatie heeft daardoor een aanzienlijke reserve nodig om de kostprijsdekkende huur ook boekhoudkundig aan te kunnen. (Bouwstenen voor Sociaal, 2015, p. 24)

- **Restwaarde:** Alle gebouwgebonden activa worden volledig afgeschreven, omdat de financiële regelgeving dat voorschrijft. Dit betekent dat er geen restwaarde van een gebouw is, op de grond na. Alle kosten moeten dus in een bepaalde tijd, veelal gesteld op 30 of 40 jaar, worden terugverdiend. Tegelijkertijd is de marktwaarde voor grond- en opstalwaarden veel hoger. Hierdoor ontstaat er in de praktijk druk om deze fictief gecreëerde overwaarde te realiseren door verkoop.
- **Fictieve huurprijs:** Omdat het van pand tot pand verschilt welke kosten er op drukken zou je zeer uiteenlopende huren kunnen krijgen voor panden die voor de gebruiker als hetzelfde ervaren worden. Om dit te ondervangen wordt veelal een gemiddelde over de portefeuille berekend. Daarmee ontstaat een soort fictieve huurprijs.

Grenzen aan wat mag bij verkoop

Als de gemeente het toch zo belangrijk vindt dat 'we de stad samen maken', waarom helpen ze ons dan niet? Waarom moeten we de hoofdprijs betalen? Waarom kunnen we het niet voor een symbolisch bedrag kopen of krijgen we gunstige voorwaarden die ons in staat stellen om het te kopen? Deze en andere verzuchtingen zijn nooit van de lucht als het gaat om de moeilijke onderhandelingen tussen gemeente en gemeenschappen. En we snappen deze heel goed, want het voelt als onwil wanneer jij je stinkende (vrijwillige) best doet en de ander zegt: kan niet of alleen tegen de hoofdprijs. Maar er zijn nu eenmaal regels waar een overheid aan gebonden is. Drie daarvan willen we hier benoemen.

Een veel gehoord punt is dat van **staatssteun**. De Europese regels over staatssteun zijn gericht op het niet verstoren van de interne markt. De Europese commissie stelt grenzen aan hoeveel steun je mag verlenen als overheid. Er is sprake van staatssteun als de staat gemeentelijk vastgoed verkoopt voor een lagere prijs dan onder normale omstandigheden op de vrije markt. Wanneer er onder de taxatiewaarde wordt verkocht, kan gesteld worden dat de kopende partij ongeoorloofd voordeel heeft. Dat wil niet zeggen dat de gemeente niet iets kan betekenen voor een maatschappelijke organisatie van gebruikers, maar dat is gemaximeerd

via de zogenaamde **de-minimus verordening**. Deze verordening staat toe dat een gemeente steun verleent in de vorm van korting op de getaxeerde waarde tot een maximum van € 200.000.

Daarnaast kan de gemeente de procedure bij verkoop inrichten op basis van **Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI)**. Wanneer een partij verkoopt op basis van inschrijving kunnen andere criteria dan de prijs worden meegewogen. Bij een EMVI vindt selectie plaats op basis van een combinatie van prijs en kwaliteit. Zo ontstaat dus ruimte voor partijen die mogelijk niet direct de hoogste verkoopopbrengst genereren, maar die wel een grote sociaal-maatschappelijke waarde genereren.

Dit zijn in de notendop de regels rondom de waardebepaling van maatschappelijk vastgoed – de echte experts spreken hierover met grotere nauwkeurigheid in Bouwstenen voor Sociaal 2014 en 2015.

Dezelfde regels op een ander speelveld

De kritiek op een overheid die zich te zakelijk en bedrijfsmatig opstelt in de wijze waarop ze haar maatschappelijk vastgoed in beheer en/of op de markt brengt, verklaart zich grotendeels door een strikte toepassing van bovenstaande regels, én door de dynamiek die loskomt door die regels. Je ziet dat bijvoorbeeld als de druk tot verkoop van vastgoed oploopt, omdat er een groot verschil ontstaat tussen de boekhoudkundige waarde (afschrijven over 30 jaar) en de actuele marktwaarde. Toch is het geen zwart-wit verhaal. Met dezelfde set van spelregels en dezelfde dynamiek zijn er ook andere verhalen te vinden. Zo'n verhaal vonden we in Breda.

Ook hier herkennen we de beweging die we in het land zien. Het vastgoed is een aantal jaar geleden vanuit de verschillende diensten samengebracht in één vastgoedorganisatie. De cijfers zijn op orde gebracht. Er is een vastgoedstrategie opgesteld die aansluit bij de gemeentelijke doelstellingen. En er is gewerkt aan een professionele organisatie die sturing geeft aan het vastgoed. Strategisch uitgangspunt voor het bezit van vastgoed, zo lezen we in het visiedocument

'Visie op Vastgoed', is dat het bijdraagt aan de (beleids)doelstellingen van de stad. Vastgoed dat geen bijdrage levert aan de doelstellingen wordt afgestoten. Tot zover niets nieuws onder de zon. Maar dan volgt een zin dat een ander luikje opent: *In de verkoopstrategie is een belangrijke overweging of het vastgoed ingezet kan worden om bij te dragen aan het maatschappelijk rendement van de stad.* (Gemeente Breda, 2016a, p.7). Dat is interessant: 'niet-kern' is klaarblijkelijk niet automatisch 'commercieel'. Hoe ziet de gemeente Breda dit voor zich? Want dit is nog een erg algemene uitspraak.

Gelukkig is er een toelichting op de visie waarin dit punt nader wordt uitgewerkt. Daarin lezen we het volgende: *Draagt een vastgoedobject in overwegende mate bij aan de ondersteuning van een concreet politiek-bestuurlijk vastgesteld beleidsdoel, dan wordt dit in principe in eigendom gehouden (= kernportefeuille) en niet afgestoten, tenzij zich een maatschappelijke partner aandient die vastgoed (een of meerdere objecten) tegen marktwaarde kan overnemen en een plan kan presenteren dat zicht geeft op duurzame bestendige invulling van het beleidsdoel. Bij een maatschappelijke partner kan gedacht worden aan bijvoorbeeld bewoners-coöperaties, stichtingen of verenigingen.* (Gemeente Breda, 2016b).

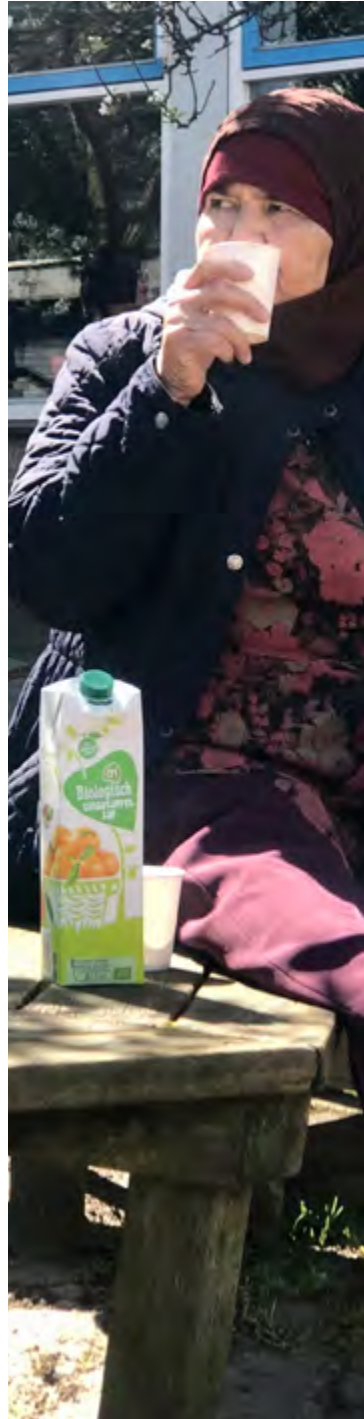
Georganiseerde bewoners worden hier dus heel nadrukkelijk als preferente koper naar voren geschoven. Waar veel bewonersgroepen al lang blij zijn als ze überhaupt bij verkoop aan tafel zitten, lijkt hier sprake van de plaats aan het hoofd van de tafel. En het wordt nog gekker in de volgende zin. *Men zou ook kunnen denken aan marktpartijen, maar gezien het karakter van het maatschappelijk vastgoed is verkoop/overdracht aan coöperatieven (bewoners, verenigingen, stichtingen) het meest logisch. Dit sluit het beste aan bij de wens om de eigen maatschappelijke verantwoordelijkheid zo dicht mogelijk bij de burgers te leggen. Bovendien hebben marktpartijen tevens te maken met hogere rentes, winstopslag (meerdere belangen), kunnen zij failliet gaan en zijn er nog onvoldoende voorbeelden bekend hoe marktpartijen dit duurzaam oppakken.*

Niet alleen worden bewoners hier vanuit maatschappelijk oogpunt als een gewenste partner gezien, ook vanuit financieel oogpunt komt het maatschappelijk initiatief hier bovendrijven. Dat is toch wel behoorlijk ambitieus.

De vraag is dan natuurlijk of het ook waargemaakt wordt. Want met alleen ambities komt men er niet. Die zijn net zo zacht als experimenten, pilots en uitzonderingen, blijkt helaas al te vaak. Maar Breda lijkt niet teleur te stellen als we kijken we naar hoe ze het vastgoedbeleid rond wijkcentra uitwerkte.

In het beleid van 2016 wordt gesteld dat wijkcentra bijdragen aan het bereiken van een vitaal en sociaal Breda. Ze behoren daarmee tot de kernportefeuille zoals deze is gedefinieerd in de Visie op gemeentelijk vastgoed. De huidige wijkcentra blijven daarom beschikbaar. Maar bezit van de wijkcentra is voor de gemeente geen doel op zich. Als burgers en organisaties zelf kunnen voorzien in vastgoed heeft dat de voorkeur. Wanneer ze dit niet zelf kunnen of willen, stelt de gemeente op verschillende wijzen wijkcentra ter beschikking. Burgers en organisaties kunnen het gemeentelijk vastgoed huren met tegenprestatie, via kostendekkende huur, in de vorm van een multifunctionele accommodatie of als 'stand-alone' wijkcentrum. Of ze kunnen het vastgoed in eigendom krijgen, dan is er de keuze om vastgoed over te nemen en de grond in erfpacht, of beide te kopen. Alle gerechten op de menukaart zijn te verkrijgen.

Aldus ontstaat een heel gedifferentieerd beeld van hoe gemeente en gemeenschap samen voor



toegang tot vastgoed kunnen zorgen. Opvallend is dat gebouwen voor wijkcentra gratis ter beschikking worden gesteld en dat er in de periode 2017-2019 geen wijkcentra zijn omgevallen. Natuurlijk, besturen hebben het zwaar, komen tijd te kort en hebben niet veel vet op de botten. Maar ze zijn er allemaal nog wel.

En hoe zit het dan met de aankoop door bewoners? Zit daar nog een ontwikkeling in? Of maakt de gemeente het zo aantrekkelijk om onder haar paraplu te blijven opereren dat groepen afzien van koop? Eén partij heeft het in de afgelopen jaren in ieder geval aangedurfd om te kopen en heeft daarbij in de gemeente ook een partner gevonden. Het gaat om Sociaal Cultureel Centrum 't Kraaienest.

In 2011 besloot de toenmalige gemeenteraad dat 't Kraaienest op termijn gesloten zou worden. Maar bij ingang van het bovenstaande beleid was dit nog niet het geval en de stichting kreeg de ruimte om te onderzoeken of overname van het gebouw haalbaar was. Door een goede bezetting met een mix van maatschappelijke activiteiten en commerciële huurders heeft 't Kraaienest een sluitende exploitatie. Desondanks kreeg de stichting geen lening van de bank voor de aankoop, iets wat veelvuldig een probleem is. De gemeente had daarmee de stekker eruit kunnen trekken. In plaats daarvan stak ze een hand uit, gaf korting op de taxatiewaarde van het pand en stelde een lening beschikbaar van € 245.000 met een looptijd van 30 jaar. Zowel door ruimte te zoeken in de bestaande regelgeving en financieel een rol op zich te nemen, maakte de gemeente aankoop door bewoners zo mogelijk. (Luthart, 2018).

Breda laat zien dat ook binnen de huidige (dominante) vastgoedlogica tal van schakeringen tussen zwart en wit mogelijk zijn. De definitie van wat kern- en niet-kernportefeuille is staat niet gelijk aan het onderscheid tussen maatschappelijk en commercieel. Verhuur kán op basis van het kostendekkende huurprincipe, maar het kan ook anders. Verkoop hoeft geen commerciële transactie te zijn, maar kan ook een manier zijn om de functie van vastgoed te behouden in een andere vorm. In de

behandeling van elk van de wijkcentra is de balans gevonden. Iedere twee jaar is er een evaluatie, waarbij de balans tussen exploitatie, eigendom en maatschappelijk functioneren wordt opgemaakt – ook voor maatschappelijk vastgoed dat verkocht is aan de gebruikers! Dat illustreert voor ons op prachtige wijze hoe de gemeente Breda een brede opvatting hanteert, niet over bezit en beheer, maar over toegang tot maatschappelijk vastgoed.

Logisch, maar niet noodzakelijk

Rotterdam en Breda werken vanuit dezelfde vastgoedlogica: er zijn geprofessionaliseerde vastgoedbedrijven, er is een gemeentelijke strategie voor de portefeuille, de boekwaardes worden conform de regels gehanteerd. Toch komen ze tot andere processen en andere resultaten. Beide zijn rechtmatig, beide zijn doelmatig. Beide maken vastgoed instrumenteel. Ze werken vanuit de logica van vastgoed als asset, een neoliberale benadering die gemeentelijk vastgoed in de sfeer van de markt brengt.

In Rotterdam loopt maatschappelijk initiatief stuk op de gemeentelijke organisatie die vanuit markt-conformiteit heel logisch en legitiem stelt: we moeten de opbrengsten maximaliseren voor de publieke middelen. In heel schrijnende of zich goed organiserende gevallen wordt dat achteraf gerepareerd of van een alternatief voorzien. Maar de logica is hard en helder.

Breda laat zien dat hier ruimte is te winnen. In het eigen strategisch vastgoedbeleid kan je al duidelijk ruimte inbouwen voor een



maatschappelijke overweging en het publieke belang dat daarmee gediend is. Het debat – en de verantwoording in de raad! – loopt dan niet vast op het argument van marktconformiteit en gemeentes hebben meer mogelijkheden om uit te kiezen. De dominante omgang met vastgoed als asset is logisch, maar niet noodzakelijk.

Als we, in de lijn van Breda, de keten van besluitvorming en verantwoording ‘stroomopwaarts’ verder volgen, zien we dat experts aanduiden dat er tenminste nog twee kaders zijn die ruimte kunnen scheppen voor een meer maatschappelijke omgang met het gemeentelijk vastgoed.

Allereerst: een belangrijke schakel in de waarderings- en prijsstellingssystematiek is de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Het is wettelijk vastgelegd dat alle gemeenten, provincies en waterschappen jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moeten opstellen. In het BBV is opgenomen dat er een commissie moet zijn die zorg draagt voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV. Deze commissie stelt ook de regels vast volgens welke bovengenoemde partijen vastgoed in hun begroting moeten waarderen, en welke speelruimte er is. Voor specifieke informatie over vaste activa zie commissiebbv.nl.

Daarnaast biedt de omstreden Wet Markt en Overheid ook meer ruimte dan waar doorgaans gebruik van wordt gemaakt. Deze wet is bedoeld om een speelveld tussen overheidsorganisaties en marktpartijen te organiseren en zo oneerlijke concurrentie tegen te gaan. Eén van de gedragsregels is dat overheden minimaal de integrale kosten van een economische activiteit in de huurprijs doorberekenen. Gemeenten kunnen specifieke activiteiten buiten de invloedssfeer van deze wet brengen met een Algemeen Belang Besluit. Met de vaststelling daarvan in de raad vallen specifiek te omschrijven activiteiten niet langer onder de gedragsregels van de Wet Markt en Overheid. Gemeenten hoeven dan voor de aangewezen activiteiten niet de integrale kosten in de huurprijs door te berekenen. (Versteeg en Vlaming, 2015)

Als we de lijnen nog verder terug volgen, komen we uit bij het advies aan het rijk dat de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (RLI) formuleert. In hun advies over 'toegang tot de stad' vragen de leden van deze raad om aanpassing van de spelregels die gemeentelijk vastgoed te sterk in de sfeer van de markt duwen. Ze richten zich daarbij expliciet op de waarderingsregels die gemeenten dwingen in de boekhouding lineair af te waarderen over een bepaalde periode, tot €0. Zoals we eerder al schreven, leidt die regel ertoe dat er een fictieve overwaarde ontstaat, omdat de waarde in de markt al snel aanzienlijk hoger zal zijn dan de boekwaarde; wat er weer toe leidt dat de druk om die waarde middels verkoop te realiseren enorm toeneemt.

Ook adviseert de RLI om het principe van 'kostendekkende huur' te heroverwegen. Het rijk kan gemeenten meer afwegingsruimte geven voor maatschappelijke waarden, zodat zij dat tot uitdrukking kunnen brengen in een gemotiveerde lagere huur. (RLI, 2020). Om toegang tot de stad te waarborgen, zo lezen we hier, is het belangrijk dat prijsopdrijvende regels en afspraken worden herzien. Alleen op die manier is het mogelijk om de noodzakelijk ruimte voor maatschappelijk vastgoed voor initiatiefrijke gemeenschappen te waarborgen voor de toekomst.

Een hellend speelveld

Terug naar het treurige script dat zich keer op keer ontrolt wanneer een wethouder staat tegenover betrokken burgers die hun plek bedreigd zien. Handenwringend, met de opmerking: het is nu eenmaal niet anders. Terug naar de gemeentelijke vastgoedorganisaties die met de professionaliseringslag assetmanagers in dienst krijgen die met evenveel gemak bij beleggers of marktpartijen werken. Terug naar burgers of huurders die als 'klanten' worden gezien, en terug naar het voornemen om de gemeentelijke processen in de onderhandeling beter in te richten als 'klantreis'.

Het zijn allemaal scènes die passen in een grote en stilzwijgende herinrichting van de publieke sector volgens de principes van het

neoliberales denken, gestoeld op drie opvattingen: economische groei via de private sector werd het belangrijkste ijkpunt voor succesvol beleid; de overheid moest functioneren als een bedrijf met producten en klanten waarbij het draaide om management via kosten en baten; en burgers werden gezien als klanten en kostenpost. Wat alle drie de elementen gemeen hebben is de bedrijfsmatige, economische insteek van het denken. De private sector wordt het ideaalbeeld en de overheid moet als haar gaan functioneren en op precies dezelfde manier klanten gaan bedienen. (Tjeenk Willink, 2020)

Het treurige en voorspelbare script heeft een voorspelbare uitkomst, omdat het wordt geschreven in de taal die bij dit neoliberalisme hoort. Een taal die zich neutraal voordoe, maar die, zoals elke taal, een hele wereld met zich meebrengt van allerlei vanzelfsprekende en dus niet geëxpliciteerde veronderstellingen, achtergronden, reeds aanwezige kennis, verbanden etc. Ze framen de wereld op een bepaalde manier. Frames zijn geen verdraaiing van de werkelijkheid, maar een eigenschap van elke vorm van communicatie. "Frames scheppen een soort van 'logica' waarin allerhande elementen van uitspraken in elkaar klikken." (Blommaert, 2012, p. 49). Een dominant frame werkt als een ideologie, het heeft een 'vanzelfsprekende neutraliteit. Anderen zijn ideologisch, jij niet. Jij hebt gewoon gelijk.' (Woltring, 2019). Dit verhullende, of neutrale karakter van taal komt veelvuldig voor. Dat is meestal geen kwade opzet, maar we vergeten de herkomst en diepere betekenis vaak in het alledaagse gebruik.



Je ziet ook dat anderen die taal overnemen. Rond maatschappelijk initiatief komt ook een nieuwe zakelijke taal op. Zo spreekt de LSA zelf van bewonersbedrijven, wordt elk initiatief gevraagd naar zijn businessplan en noemen allerhande actieve burgercollectieven zich sociaal ondernemers. De vraag is natuurlijk wel: waarom gebeurt dit? Is het taal die van buiten opgedrongen wordt (via bijvoorbeeld aanvraagformulieren die om businessplannen vragen), of beschouwen gemeenschappen zichzelf inmiddels ook als bedrijven? En verder: realiseren we ons dat daarmee ook bepaalde uitdrukkingvormen wel passen en anderen veel minder. Sociaal rendement laat zich moeilijk in cijfers uitdrukken, maar in een wereld waarin cijfers minder belangrijk zouden zijn als argument, zou dat niet ter zake doen.

Wat nodig is, is een 'hellend speelveld', zoals de econoom Mariana Mazzucato bepleit: *Niet het 'level playing field' dat de eerlijke competitie tussen marktpartijen als logisch en legitiem principe ziet. In tegenstelling tot de wijdverbreide aanname dat beleid geen richting zou mogen hebben, zich moet beperken tot het wegnemen van belemmeringen en tot het zorgen voor een 'vlak speelveld' voor het bedrijfsleven, is er een immense hoeveelheid beleid nodig om te zorgen voor een economische ontwikkeling die duurzamer, inclusiever en slimmer is. De groei zal niet opeens vanzelf in die richting gaan. Er zijn allerlei maatregelen nodig om het speelveld van de gewenste helling te voorzien.* (Mazzucato, 2018, p. 30).

Zolang we de publieke omgang met maatschappelijk vastgoed op de leest van de markt schoeien, is de uitkomst voorspelbaar. Mazzucato pleit voor een radicale inzet om het speelveld te veranderen en bij te trekken. In het volgende hoofdstuk bekijken we hoe een aantal voortrekkers van stedelijke projecten precies dát doen. Ze introduceren een eigen taal en een eigen logica. Ze spelen het spel, maar duwen tegelijk vastbesloten hun hoek van het speelveld naar beneden. Ze introduceren een nieuwe dimensie: het maatschappelijke.

3

Tactisch
schuren/
scheuren



3. Tactisch schuren/scheuren

Aan initiatief ontbreekt het niet in de samenleving. In de gaten die vielen door bezuinigingen en voortgedreven door hernieuwd zelfvertrouwen in eigen kunnen, door nieuwe technologie, oude en nieuwe verbanden en vormen van geld, sprongen maatschappelijke initiatieven, sociaal ondernemers en andere betrokken bewoners op. Individuen, groepen en verbanden kwamen in beweging. "Niet om verzet te plegen of om iets tegen te houden, maar om te maken, te produceren en te realiseren. Ze streven eigen doelen na, in de publieke ruimte, met waarde die hun eigen en persoonlijke belang overstijgt. Ze produceren publieke waarde." (NSOB, 2015). De Troonrede van Willem Alexander waarin hij de participatiesamenleving uitriep, zette een hele discussie in gang over wenselijkheid en (on)waarschijnlijkheid van deze beweging. En er kwam volop aandacht bij de gemeente voor de vraag hoe deze initiatieven nu toch te faciliteren. Dat bleek en blijkt nog niet zo makkelijk.

Wat vanuit vernieuwende praktijken gedacht *gewoon* moet kunnen, blijkt vanuit de bestaande ambtelijke organisatie dikwijls



problematisch: gewoon blijkt bijzonder. Niet zozeer omdat het gewoon doen principieel onmogelijk of inhoudelijk ingewikkeld is, maar omdat de geldende ambtelijke procedures en werkwijze het niet mogelijk maken, (NSOB, 2015). Om dat te doorbreken ben je als initiatief vaak afhankelijk van ambtenaren die ruimte zoeken, het systeem ombuigen en mogelijk maken wat op papier aanvankelijk niet lijkt te kunnen. Uitzonderingen, experimenten, pilots zijn aan de orde van de dag. Maar het speelveld blijft veelal hetzelfde.

Sommige praktijken gaan verder en laten zien dat ook het speelveld er anders uit kan zien. Dit licht dan op door het tactisch handelen van die praktijken. Tactiek begrijpen we hier in de betekenis die de Franse filosoof Michel De Certeau hieraan gegeven heeft. Tactiek 'is de manier waarop individuele mensen of groepen mensen in het leven van alledag de aangeboden structuren, de instituties, de gebouwde omgeving en de voorzieningen aangrijpen om er, naar gelang van de situatie, op hun eigen manier mee om te gaan.' (Frijhof, 2010, p. 37).

Dat er mee om gaan kan door mee te bewegen met wat aangeboden wordt, of door er slim binnen te laveren en zo maximaal ruimte en rendement voor je initiatief te vinden, of je kunt je de situatie toe-eigenen. Het gaat dan niet om zoveel mogelijk speelruimte vinden in het aanbod, maar om extra speelruimte creëren. De vier praktijken die we in dit hoofdstuk bespreken weten allemaal tactisch te manoeuvreren. Op het gebied van maatschappelijk vastgoed, maar ook daar voorbij. Ze weten speelruimte voor zichzelf te vinden – ze bestaan eerder ondanks dan dankzij de dominante logica – maar laten ook ruimte buiten die speelruimte zien.

De verschillende praktijken weigeren zich niet alleen neer te leggen bij de normale gang van zaken, ze leggen ook een fundamenteel pijnpunt van de dominante logica bloot. Ze stellen haar aan de kaak en laten zien dat het anders kan. Daarmee openen ze onze ogen. Ze tonen hoe zo'n meer hellend speelveld er uit kan zien.

Leeszaal Rotterdam West: autonomie

Er werd besloten die ene bibliotheek te sluiten, en die andere ook, in Rotterdam-West. Bewoners liepen te hoop, in 2011, tegen wat ze een sociale en een culturele miskleun vonden. Nee, we zijn het niet eens met het sluiten van de kleinere bibliotheken en het idee dat de belangrijke functie die ze in de wijk vervullen overgenomen kan worden in een centrale vestiging. Nee, ook het sluiten van buurthuizen, wijkpunten, sociale ontmoetingsplekken etc. vinden we een slecht idee, een kortzichtig besluit, een sociale ramp. De lange en vitale traditie van activisme in de wijk het Oude Westen mobiliseerde een massaal 'Nee!'.

Het is heel verleidelijk om het aanwezige sociaal kapitaal en die zo lekker vitale 'burgerkracht' de ruimte te geven: neem de oude bibliotheek inclusief het pand maar over, als vrijwilligers! Maar ook daarop was het antwoord 'Nee!', want het gaat niet om die oude bibliotheek. Het gaat om het erkennen en herkennen van wat het vraagt om te voorzien in publieke plekken die de 'sociale infrastructuur' (Klinenberg, 2018) van een wijk vormen. Daarom is de suggestie 'doe de bibliotheek dan als vrijwilligers!' net zo'n sociale en culturele miskleun als het besluit te sluiten.

Wat dan wel? Op dat punt treedt het in West aanwezige tactisch vermogen in het werk. Niet wat anderen besluiten, maar het voorstellingsvermogen dat je met elkaar als collectief kunt opbrengen: dat bepaalt wat er gebeurt. Dat voorstellingsvermogen formuleer je niet over één nacht ijs of in een strategisch plan. De basis ervoor is gelegd



tijdens een festival van een week, waarin onderzocht is wat een alternatief voor de weggefallen bibliotheek zou kunnen zijn.

De bewoners van West zijn tot de ontdekking gekomen dat niet het uitlenen van boeken de primaire functie is van de bibliotheek. Veel meer voorziet de bieb in een behoefte aan een plek om de dagbladen te lezen en koffie te drinken die nog in muntjes betaald kan worden. Er is behoefte aan een plek waar je samen huiswerk kunt maken of elkaar als taalbuddys kunt ontmoeten, een plek waar je kunt internetten. Er zijn boeken genoeg beschikbaar: maar een stapel boeken maakt nog geen collectie.

In die festivalweek is het startkapitaal voor de Leeszaal georganiseerd. Niet alleen ideeën zijn toen verzameld en uitgeprobeerd, maar ook mensen die bereid zijn om iets te doen en hun tijd, kennis en expertise in te brengen. Aan het Rijnhoutplein, goed zichtbaar en makkelijk te vinden, is in januari 2013 de Leeszaal West geopend in een pand van corporatie Woonstad, een voormalig badhuis. De Leeszaal is een publieke plek, voor iedereen, waar bijna alles mogelijk is als het maar draait om taal, literatuur, verbeelding en participatie.

Achter elke nee na de sluiting, volgde steeds een ja. Want het ging nooit om het nee zeggen, maar om het zelf, op eigen wijze te doen. Waar het precies toe zou leiden wist niemand. Zo ontstond, al doende, de ruimte om uit te vinden wat de Leeszaal is. Spil in het sociale experiment van de Leeszaal waren Maurice Specht en Joke van der Zwaard, zij vormden een geweten, nu observerend en reflectief, dan weer handelend met nieuwsgierigheid en openheid naar wat de effecten daarvan zouden zijn. Er ontstond tijd en ruimte om relaties aan te knopen en deze productief te maken.

De Leeszaal draait om het halen en brengen van spullen (boeken, kasten, computers en kleden), van kennis en ervaring (over wat een goede collectie is, waar je het goedkoopst koffie koopt of dat gastvrijheid vele vormen aan kan nemen), van tijd en geld (het initiatief draait volledig op vrijwillige inzet, en zonder geld van de gemeente maar wel van allerlei

fondsen), en van makers en programma's (het is een podium voor programma's rond taal, muziek en beeld). Al deze elementen die bij elkaar komen, vormen de Leeszaal. Niet zoals vooraf bedacht, maar 'spontaan' uit wat in gang is gezet, (Specht en Van der Zwaard, 2015).

De spontane oorsprong levert een aantal eigenaardigheden op. Bijvoorbeeld: de boeken zijn niet te leen, maar mag je meenemen. Dat scheelt weer administratie. Je mag boeken brengen – er worden circa 1.000 boeken per week binnengebracht, zo'n 700 worden per week uitgezocht en meegenomen. Er is een vakkundig beheer van de collectie, door vrijwilligers: de Leeszaal is geen kringloop-outlet. Het initiatief toont aan dat een bijzondere en waardevolle vorm van autonomie bereikt kan worden als niet schaarste, maar overvloed het uitgangspunt is.

Een tweede eigenaardigheid is de zeer beperkte betekenis van financiële middelen. Zo was de subsidie van Stichting Doen na een jaar voor nog geen 9% gebruikt. De Leeszaal draait volledig op vrijwilligers, er zijn geen personeelslasten in de organisatie. Ook de inrichting van het pand is geen kostenpost. Alles wat georganiseerd moest en kon worden is gedaan. Toch zochten Maurice en Joke niet versneld naar een bestemming voor het geld. Ze gingen het gesprek met Stichting Doen aan, en kwamen overeen dat het geld beschikbaar zou blijven zo lang als nodig was om het uit te geven. Dit bleek uiteindelijk vijf jaar te zijn. Veel fondsen staan met hun mond vol tanden als een dergelijk verzoek ze bereikt. Het toont de autonomie aan die bereikt kan worden als de kosten voor



exploitatie en organisatie niet via de personeelsbegroting lopen (want die is er niet), maar louter beperkt kunnen blijven tot het voorzien in de basale condities: huisvesting, en wat nodig is voor programmering.

De radicale openheid in die programmering is een volgende eigenaardigheid, die niet altijd aansluit bij de logica van subsidieverstrekkers en fondsen. Toen de Rotary besloten had een bijdrage te geven aan de Leeszaal vroegen ze het jaarprogramma op. Die was er niet. De Leeszaal maakte duidelijk dat ze voortdurend ruimte wil geven aan wie met een initiatief of idee komt, en niet hoeft zeggen: we zetten je in de planning voor volgend jaar. Dat vond de Rotary ongemakkelijk: waar zouden ze dan een bijdrage aan geven? Op een vergelijkbare manier heeft de Leeszaal besloten dat er geen structurele subsidie van de Gemeente Rotterdam in de exploitatie mag zitten. Gemeentelijke potjes die beschikbaar zijn voor programmering worden wel benut, maar voor haar aanwezigheid en voortbestaan is de Leeszaal op geen enkele manier verbonden met de Gemeente.

De Leeszaal is een sterk merk geworden. En dat is maar goed ook, want hoe veel waardering de initiatiefnemers ook krijgen, ze zijn ook lastig. In het begin kon de bibliotheek de kritische toon van het initiatief maar matig waarderen. En de onderhandelingen met Woonstad, de corporatie die het pand van de Leeszaal als Bedrijfs onroerend goed (BOG) in portefeuille heeft, zijn steeds weer ongemakkelijk. De wijk is in hoog tempo in waarde aan het stijgen, en gaat met de centrale ligging en karakteristieke winkelstraten snel mee met de stijgende vastgoedwaardes in Rotterdam. Bij de laatste onderhandeling dreigde de Leeszaal niet alleen haar huurkorting kwijt te raken, maar zou de huur ook nog eens met 33% stijgen, van € 2.400 naar €3.200 in de maand. Daarmee werd een principiële grens bereikt. Niet alleen de begroting van de Leeszaal zou stijgen (het extra geld kon toch wel bij de gemeente worden aangevraagd, was nog de suggestie), ook zouden de huisvestingslasten meer dan 50% van de totale begroting opslokken. Dat is volgens de initiatiefnemers niet te verkopen aan subsidiegevers - nog los van de vraag of je dat überhaupt moet willen. Een principieel punt is mooi, maar daarmee heb je nog geen nieuw contract.

Door het sterke verhaal, de aanwezigheid en bekendheid van de Leeszaal én de angst bij de corporatie dat zij de zwarte piet toegespeeld zouden krijgen als het initiatief op deze locatie de deuren zou moeten sluiten, bleef de huur en de korting voor in ieder geval 5 jaar gehandhaafd.

Dit toont de bijzondere ambivalentie van de Leeszaal: ze heeft een hoog knuffelgehalte, maar verzet zich tegen toe-eigening door politiek, ambtenarij of corporatie. Ze is autonoom en ongrijpbaar, juist omdat ze heel transparant zichtbaar maakt wat alle betrokken partijen en instituties bijdragen aan functioneren en voortbestaan. Dat eigen verhaal, die eigen positionering buiten de geldende kaders, wordt veelal goed ontvangen. Bezoekers voelen het bij binnenkomst. Ze zijn geen klant, maar een gast. De Leeszaal verleent geen diensten, maar ze kunnen er deelgenoot van worden. Sommigen worden uiteindelijk vrijwilliger. Subsidiegevers zijn overtuigd van het belang van de Leeszaal en dragen graag bij. Makers komen graag (terug) en beleidsmakers bij gemeente en corporatie halen de Leeszaal maar wat graag aan als voorbeeld van wat burgers zelf kunnen als ze de ruimte krijgen.

Het Wijkpaleis in Rotterdam-West: waardebeoordeling

Het Wijkpaleis noemt zich 'dé plek om het te maken in Rotterdam-West': een plek waar mensen door samen maken anderen ontmoeten, van elkaar leren en ondernemen door te maken. Het doel is om mensen persoonlijk te laten groeien en de gemeenschap van Rotterdam-West sterker, mooier en ondernemender te maken. Het moment waarop het Wijkpaleis een scheur in het systeem begint te trekken laat zich duidelijk aanwijzen, maar heeft een lange aanloop.

De eerste kiem voor het Wijkpaleis ligt in een 14-weekse buurtzomer-kiosk, Singeldingen. Wat daar ontstaat, geeft initiatiefnemers en betrokkenen de wens om uit te groeien en het hele jaar door een verbindende rol in de wijk te spelen. Juist in een periode waarin er vanuit de gemeente (en in het bijzonder de burgemeester) extra aandacht en budget is voor de wijk (Mooi, Mooier, Middelland) komen buurtbewoners samen bij het Wijkpaleis. Ze maken er samen plannen, doen er zaken. Bewoners en gemeente werken er

in heel veel bijeenkomsten samen aan de co-creatie van Middelland.

Als het pand waar het Wijkpaleis in gehuisvest is (ooit een pettenfabriek, later het wijkontmoetingscentrum) in de verkoop komt, dienen de initiatiefnemers een bod in. Ze verliezen het biedingsproces met een te laag bod, omdat in de procedure geen waarde kan worden toegekend aan de maatschappelijke waarde die ze genereren. Dit is namelijk niet expliciet in de verkoopprocedure vastgelegd door de gemeente.

In plaats van het bijltje erbij neer te gooien, gaan ze samen met de gebiedsorganisatie op zoek naar een andere locatie. De gemeenteraad haalt – mede dankzij een stevige lobby vanuit het Wijkpaleis – de vrijblijvendheid eraf door te bedingen dat de verkoop van het oude pand aan de nieuwe eigenaar pas doorgang kan vinden als de afdeling Vastgoed met het Wijkpaleis een nieuwe plek heeft gevonden. Die vinden ze al snel, en om de hoek. Een basisschool bestaande uit 4 etages (2000 vierkante meter en 1500 vierkante meter tuin) is vrijgekomen. Ze ontwikkelen een plan voor de invulling met werkruimtes boven en publieke ruimtes beneden. Ondertussen onderhandelen ze met Vastgoed over de huurprijs. En hier begint het opnieuw te sch(e)uren.

De basishuur wordt door de gemeente vastgesteld via de gebruikelijke methode van kostendekkende huur. Bovenop dit toch al forse bedrag van € 85.000 per jaar, komt nog een bedrag van zo'n € 59.000 voor onderhoud, ook een in verhouding enorm bedrag, waarvan niet duidelijk wordt gemaakt waaraan het besteed gaat worden, noch heeft men daar als huurder enige inspraak in. Een logische gedachte vanuit de gemeente is dat het bedrag bestemd is voor onderhoud en verduurzaming van de gehele portefeuille. Maar voor de gemeenschap van gebruikers die zélf een strategie voor duurzaamheid heeft, en die bovendien vanuit het gebruik z'n eigen afweging wil maken over investeringslasten en exploitatielasten, is dat een ongewenste situatie. Zowel het geld als het gebrek aan zeggenschap maakt dat koop in plaats van huur ineens een serieuze optie wordt. Maar wat is een school waard? Hier ontstaat een ingewikkeld en keihard gesprek over flinke bedragen.

De gemeente laat het pand taxeren door een taxateur. Deze komt uit op een waarde van € 1,6 miljoen. Hoewel er overeenstemming is over de uitgangspunten, wordt de uiteindelijk gegeven instructie voor de taxatie door de gemeente niet gedeeld met de initiatiefnemers. Normaal gesproken stuit de gemeente hierbij niet op problemen. Maar het Wijkpaleis heeft - conform afspraak met de gemeente - zelf ook een taxateur in de hand genomen. Deze taxateur is ook onafhankelijk, en kan betrokken worden door een 'in-kind' bijdrage van de Koninklijke Nederlandse Heidemij waar het Wijkpaleis dankzij het winnen van een pitch aanspraak op mag maken. Deze taxateur komt tot een waarde van € 1,2 miljoen, zo'n 25% lager. Hij stelt dat er geen markt is voor maatschappelijk vastgoed, en dus geen marktprijs. In plaats daarvan moet men in dit geval kijken naar de herbouwwaarde.

Het aanzienlijke verschil tussen beide taxaties leidt tot een bijzondere situatie: onder taxateurs geldt de vuistregel dat bij hanteren van dezelfde uitgangspunten het verschil tussen twee taxaties maximaal zo'n 10% kan zijn. Meer verschil (in dit geval aanzienlijk meer!) is alleen verklaarbaar uit een verschil in uitgangspunten. De gemeente geeft hier geen inzicht in, het is niet te achterhalen hoe de taxatie van de gemeente tot stand is gekomen. Wat de alternatieve taxatie laat zien, is dat hoe je aankijkt naar je vastgoed, hoe je het waardeert, in grote mate bepaalt welke waarde het vertegenwoordigt.



De discussie beweegt uiteindelijk niet echt. De Vastgoedafdeling doet geen water bij de wijn en blijft vasthouden aan haar eigen taxatiewaarde. In een bijzondere daad om de patstelling te doorbreken, zegt het college van B&W toe dat zij het verschil zal bijleggen. Vanuit vastgoed zal dit worden bestempeld als steun middels subsidie. De initiatiefnemers zien het als een gedeeltelijke acceptatie van hun taxatiewaarde.

Dat doorschuiven naar Maatschappelijke Ontwikkeling vanuit Vastgoed is een steeds terugkerend fenomeen. Vastgoed ziet misschien de maatschappelijke betekenis van een praktijk nog wel, maar zodra die betekenis wordt vertaald naar euro's geven ze niet thuis. Het financieel waarderen van maatschappelijke prestaties is niet hun afdeling. Dat je de waarde voor je stad vermeerderd, door de maatschappelijke waarde in je vastgoedprijs te laten terugkomen in de vorm van een korting, lijkt maar niet te (mogen) doordringen in de vastgoedlogica.

Maar er ligt nu dan toch een overeenkomst, samengesteld uit een huurovereenkomst van 3 jaar met een koopoptie daarna, voor een vastgestelde prijs. Dit biedt het Wijkpaleis tijd om als gemeenschap en als organisatie te groeien, en om de benodigde financiën bij elkaar te krijgen. Het doel van het Wijkpaleis is het pand aan de vastgoedmarkt te onttrekken, zodat het beschikbaar blijft voor de maatschappelijke functie in de wijk en in de gemeenschap. Anders dan commerciële vastgoedpartijen rekent het Wijkpaleis dus niet met een 'exit yield', een rendement bij verkoop.

Om die intentie kracht bij te zetten heeft het Wijkpaleis – op eigen initiatief – laten opnemen dat de gemeente het eerste recht op terugkoop heeft. Opdat het pand niet na een aantal jaar alsnog op de markt komt om verbouwd te worden tot appartementen, maar behouden blijft voor de gemeenschap. Want dit is steeds het uitgangspunt geweest voor de initiatiefnemers: hoe kunnen we een duurzame plek maken waar een gemeenschap zich kan vormen en kan samenkomen? De komende jaren brengen ze eerst allerhande lokale makers bij elkaar. Maar in de toekomst moeten de mensen die er dan bij betrokken zijn vooral

kijken wat de plek kan en moet worden om in dienst te staan van de gemeenschap.

De zoektocht van het Wijkpaleis naar andere voorwaarden voor koop is nu in een volgende fase terechtgekomen. In de exploitatie zitten inkomsten die deels vanuit de stad komen, en deels vanuit ondernemers en de wijk. Het Wijkpaleis is onderdeel van Huize Middelland, het 'huis van de wijk' en ontvangt daarvoor een bijdrage vanuit Maatschappelijke Ontwikkeling. De bovenste etage van het gebouw wordt verhuurd als dependance aan een basisschool om de hoek. Er worden werkplaatsen verhuurd aan makende ondernemers uit de buurt op de eerste en tweede etage.

Er ligt een overeenkomst, de betrokkenen draaien (gemankeerd door Covid-19) als gemeenschap, en ondertussen proberen ze de financiering voor de aankoop rond te krijgen. De opgedane kennis, de netwerken, het verhaal en de tastbare plek helpen daarbij om partijen in te laten stappen. Dat kan op allerlei manieren: op kleine schaal met een nog te bepalen vorm van buurtobligaties, door grote financiers aan zich te binden of via bijdragen uit fondsen en een bancaire hypotheek. Met vertrouwen kijken de initiatiefnemers naar deze periode uit. Natuurlijk, er kan altijd toch nog iets zijn in het contract dat niet hard wordt gemaakt. Of omstandigheden kunnen dusdanig wijzigen dat er een ander probleem opdoemt. Het is al met al netjes geregeld. Maar dit is wel, in de woorden van de initiatiefnemers, 'afgedwongen netjes'.

En daar wringt het wat hen, en ons, betreft. Want kun je van elke partij in de stad die zich een plek toe-eigent verwachten dat ze het eigendom op deze manier op zich nemen? Koop was niet de eerste keuze van het Wijkpaleis en toen de initiatiefnemers er eenmaal toe 'gedwongen' waren, vroeg het oneindig veel tijd, inzet, het ophalen van juridische en economische kennis en eindeloze overleggen. Daarbij vonden ze aan de andere kant van de tafel veelal een partij die hen behandelde als commerciële partij, als marktgedreven personen of hoe je ze ook wilt noemen.

De gemeente hield vooral vast aan de gebruikelijke regels en de gebruikelijke rekenmethodes. Daarvan afwijken, omdat hier iets anders gebeurde, bleek heel lastig. Huur en koop werden zo voor allerlei partijen in de stad iets wat overvleugelde waar ze eigenlijk mee bezig wilden zijn: het bouwen aan een sterke gemeenschap van belanghebbenden. In plaats daarvan waren ze eindeloos veel tijd kwijt met het veiligstellen van de voorwaarden.

Zou een deel van de taak van een overheid juist niet kunnen en misschien wel moeten zijn, om dergelijke veerkrachtige gemeenschappen vaste(re) grond onder de voeten te bieden?

Stad In De Maak / Pension Almonde: *commoning*

Hoe zou maatschappelijk vastgoed kúnnen werken? Met het project Pension Almonde lijkt er een ideale laboratoriumsituatie voor deze vraag te zijn gebouwd. Voor een straat met 52 appartementen is voor een periode van 18 maanden (en een nog onbekend staartje) een uitzonderingssituatie gecreëerd. Gedacht vanuit beschikbaarheid is gebouwd aan een vitale maatschappelijke functie in een gebied in transformatie. De woningen aan de Almondestraat zijn gelegen in het ZOHO-gebied, het Zomerhofkwartier, pal naast het deellokantoor van corporatie Havensteder. Technisch zijn ze niet langer houdbaar: gevel en fundering zijn te ver heen voor een verantwoorde langere exploitatie. Het Zomerhofkwartier is in 2020 als een grote gebiedsontwikkeling in een tenderprocedure door Havensteder en gemeente 'op de markt gezet'. In deze 'tussentijd', de tijd tussen de verhuizing van de zittende bewoners en sloop, en tussen exploitatie



door de corporatie en de nieuwe plannen voor het ZOHO-kwartier, geeft Pension Almonde de ruimte aan 'stadsnomaden'.

Pension Almonde is een project van Stichting Stad in de Maak (SiDM), die als actiegroep/stadsactivisten pleiten voor inclusieve toegang tot de stad en voor ruimte voor de commons. Tijdelijk leegstandsbeheer is daarbij voor SiDM de dragende activiteit om doelstellingen te bereiken en ermee te experimenteren. Leren door te doen, is het motto.

Op een kleinere schaal (en met een langere looptijd!) zijn in 2014 met corporatie Havensteder voor een dubbel pand in de Pieter de Raadtstraat afspraken gemaakt. SiDM wil panden beschikbaar maken voor betaalbaar wonen en werken door ze van de markt te halen en onder te brengen in een vorm van collectief eigendom en gebruik. Daarbij wordt een deel van de totale beschikbare ruimte (circa twee derde) bestemd voor collectief wonen en werken en een deel (een derde) opengesteld voor gedeeld gebruik. De panden worden vrij van huur ter beschikking gesteld door de corporatie. De huur die wordt opgebracht door de bewoners wordt geïnvesteerd in onderhoud en in de gezamenlijke functies. De kasstroom die dit oplevert maakt een gebalanceerde exploitatie van deze maatschappelijk beschikbare voorziening mogelijk.

Op basis van het vertrouwen en de onderlinge ervaringen die zijn opgebouwd in de periode vanaf 2014 is het 'bijna teleurstellend gemakkelijk' om tot nieuwe afspraken met de corporatie te komen. Groot verschil met 2014 is de aanleiding: toen was de investeringsmachinerie nog vastgelopen, en was de keuze: dichtgespijkerde woningen of een vorm van maatschappelijk gebruik faciliteren. Nu is het dilemma voor de corporatie anders: hoe geef je vorm aan de transitieperiode waarin bewoners verhuizen en na het vertrek van de laatste bewoner het pand gesloopt wordt?

SiDM gaat het aan op een aantal eigen voorwaarden. De stichting wil zekerheid dat de woningen niet alsnog door-geëxploiteerd worden. Ze wil volledige vrijheid om te programmeren binnen de grenzen van de

wet. En ze wil een budget voor de voorinvestering, omdat de looptijd waarin inkomsten gegenereerd kunnen worden zo kort is dat de gedeelde voorzieningen al vanaf het begin beschikbaar moeten zijn.

Havensteder gaat mee in de voorwaarden, maar heeft wel eigen opvattingen over wie er wel en niet 'toelaatbaar' zijn. Probleemgevallen die bij Havensteder geen plek zouden krijgen bij tijdelijke bewoning, worden ook hier niet toegestaan. "Denk hierbij aan zwangeren, of daklozen. Daarmee leek Havensteder ons hun eigen policy op te dringen. Maar die policy is nu precies waarom dit soort plekken nodig zijn in de stad", zegt initiatiefnemer Piet Vollaard. "SiDM kiest hierbij niet de confrontatie maar laat de praktijk z'n werk doen door zich te richten op 'stadsnomaden'". Met Pension Almonde is de definitie van stadsnomaden bewust heel breed gehouden. Wat gebeurt er als iedereen die zichzelf hieronder schaaft, kan komen? In Pension Almonde wonen voorheen dakloze jongeren, asielzoekers, mensen die door een scheiding opeens op straat staan, maar inderdaad, ook afgestudeerde, kansrijke mensen. Er ontstaat een community op basis van naast elkaar wonen en niet op basis van sociale of economische klasse. Deze gemeenschap van 'stadsnomaden' was in staat onderdak te bieden aan diverse personen echter met een duidelijke overtuiging: we zijn geen sociaal werkers. Als er mensen komen die kwetsbaar zijn, moet er een instantie meekomen die zich met hen verbindt. Voor een aantal bewoners werd inderdaad ondersteuning geboden door instanties als Pameijer en Rotterdamse Douwers.



Ook de commons-ruimtes, de ruimtes die beschikbaar zijn voor initiatieven uit de buurt, blijken te voorzien in een behoefte aan 'tussenruimte', ook tussen de regels en categorieën van beleid. Taalent010 is een van die initiatieven, waarbij vrijwilligers via taalles migrantenvrouwen bereiken die zeer teruggetrokken leven. Een initiatief dat kleinschalig en autonoom is, en zich niet persé wil verbinden aan de bureaucratie van de gemeente en buurthuizen. "Eerst hadden wij geen eigen ruimte en deden we veel aan huis. Nu weten de vrouwen ons veel beter te vinden. Bovendien verschaft het pension onze vrouwen de geborgenheid om zelf vanuit ons pand weer eigen initiatieven te ontplooien," concludeert initiatiefnemer Meriem Al Laamairi. "We bedenken nu al doende hoe we onszelf financieel onafhankelijk kunnen maken. Dankzij deze commons-constructie hoeven we ons niet te plooiën naar de gemeente, waardoor de initiatieven van de vrouwen kunnen bloeien. Nu willen we een Wijk B.V. oprichten." (Koenders, 2020).

In 18 maanden is door SiDM met de betrokken populatie van 'stadsnomaden' een bijzonder rijk palet aan voorzieningen, voorstellingen, ontmoetingen en uitwisselingen geproduceerd. Meer dan een tijdelijk leegstandsbeheer heeft het initiatief pal naast het wijkkantoor van Havensteder zichtbaar gemaakt welke potentie wordt ontketend als de juiste voorwaarden hiervoor aanwezig zijn. Terugkijkend stelt Piet Vollaard dat inderdaad de 2/3 - 1/3 verhouding blijkt te kloppen voor een gezonde kasstroom en exploitatie, een zelfvoorzienend systeem. Subsidies en extra bijdragen die ontvangen zijn, waren gericht op evenementen en bijzondere extra's zoals de productie van de 'Slopera'. Met een minimum omvang van 20 tot 30 woningen en voldoende ruimte om mee te schuiven en aan te bieden is het model dat is ontwikkeld vanuit het eerste project aan de Pieter de Raadtstraat een bewezen aanpak die op andere plekken en door andere initiatiefnemers overgenomen kan worden.

Hoe verder, nu de periode van Pension Almonde voorbij is? SiDM is op zoek naar een duurzame, bestendige toekomst, voorbij de tijdelijkheid. De betrokkenen hebben besloten om twee trajecten tegelijk af te lopen:

enerzijds doorgaan met maatschappelijk leegstandbeheer (zoals met Pension Almonde), anderzijds zoekt het naar aankoop van panden (of nieuwbouw) voor het stichten van wooncoöperaties.

De eerste weg is nodig om te kunnen blijven experimenteren en onderzoeken. De tweede is nodig om de eenmaal bewezen woonmodellen of combinaties van wonen en werken een duurzaam leven te geven. De financiële onderbouwing van beide modellen is totaal verschillend, maar de 'inhoud' is gelijk.

SiDM wil dus een meer permanente basis, om op een andere manier ruimte te bieden aan (re)productie van de sociale relaties en interacties – of eenvoudiger – van culturele voorzieningen, andere manieren van (samen)werken en combinaties van wonen en werken. Het succes van Pension Almonde is de afgelopen periode sterk ingestoken vanuit de tactische benadering van 'pragmatisch anarchisten'. Voor de volgende stap is een politieke mobilisatie nodig, zoveel wordt wel duidelijk na een aantal vergeefse biedingen op panden die als gemeentelijke vastgoed verkocht worden.

Zolang het vastgoed 'in de markt' zit, is de belangrijkste laboratoriumconditie niet ingevuld: de ruimte die nodig is voor deze vorm van stedelijke productie moet onttrokken zijn aan speculatie en rendement. SiDM is daarom bezig met het optuigen van een Rotterdamse Community Land Trust. Er is vanuit SiDM een voorzichtig voetje tussen de deur gezet bij een aantal corporaties, om in de bestaande voorraad de methodiek van Pension Almonde voor langere tijd en in grotere omvang een plek te geven.

De grote stap is echter te zetten in het 'marktsegment' dat inmiddels volledig en vanzelfsprekend geclaimd is door commerciële leegstandsbeheerders als Camelot. Ook daar lijkt de wal het schip te keren. Na de aanvankelijke euforie van gemeentes die de aangeboden dienst maar al te graag omarmden, komen de scherpe randjes steeds scherper in beeld van een commercieel businessmodel voor

leegstandsbeheer dat transformatievastgoed ('beter benutten van beschikbare ruimtes') exploiteert voor flexibele of kwetsbare groepen (Rengers & de Voogt, 2020).

Ook hier wordt duidelijk dat de markt dan misschien wel een oplossing biedt, maar dat de vraag is welk probleem hiermee wordt opgelost, en voor wie, en ten koste van wie? Het maatschappelijke alternatief is complexer te organiseren maar eerlijker, rijker en diverser in z'n uitwerking en resultaat. Tijd voor plan B dus.

Nieuwe Groenmarkt Haarlem: rechtvaardige stad

In de binnenstad van Haarlem, direct om de hoek van de Grote Markt en het historische Stadhuis, ligt de Nieuwe Groenmarkt. Het massieve front van de Groenmarktkerk is niet te missen in de westelijke straatwand. De straathoeken met de Zijlstraat worden ingenomen door horeca en de kleding- en cadeauwinkels die de binnenstad domineren. Voor de rest is het een rustige, wat ongedefinieerde stedelijke ruimte. Die 'ondefinieerbaarheid' wordt vooral ingegeven door de afwezigheid van horeca en commerciële functies, en de aanwezigheid van inmiddels opgeheven parkeervakken, een tijdelijke plantenbak, wat verstrooid groen en zitgelegenheid.

In 2019 presenteert de gemeente een plan voor een herinrichting met halfverdiepte parkeergelegenheid voor fietsen, om de belasting van het centrum op te vangen. Daarachteraan komt de ambitie om de Groenmarkt toe te voegen aan de autoluwe zone van de binnenstad. Dat



biedt ruimte voor verdere ontwikkeling van de buitenruimte-inrichting. Kort daarop wordt bekend gemaakt dat het parochiebestuur van de Groenmarktkerk het voornemen heeft om de kerk en aanpalende panden (waaronder de pastorie) te verkopen. Op de website van de parochie wordt verzekerd dat de kerk voorsnog open zal blijven. Veel mensen benadrukken in de comments het belang van deze plek, voor sommigen is het een plek van herinnering, voor anderen een plek van rust en reflectie. In één reactie vraagt iemand naar een contactpersoon en de voorwaarden voor verkoop.

Langzaam begint het dan te gisten. In mei 2019 wordt er een stadsdebat georganiseerd in De Pletterij. De uitnodiging kondigt aan: *Wat oorspronkelijk een herinrichtingsvraagstuk was, met plannen voor een fietsenkelder, is door de voorgenomen verkoop van de kerk mede een herontwikkelings- en herbestemmingsvraagstuk geworden (wie koopt het vastgoed, wat gaat er komen). Daar komt bij dat de Nieuwe Groenmarkt gaat behoren tot het autoluwe gebied in de binnenstad. Dat maakt een herbezinning op de functie en inrichting van dit gebied actueel. Dit vraagt om een integrale benadering vanuit een totaalvisie op de toekomst van de Groenmarkt.'* (Pletterij, 2019)



De plek wordt door onderzoeker en uitgever Simon Franke en ontwerper Wouter Veldhuis opgenomen in hun onderzoek naar 'De Rechtvaardige Stad' (Franke en Veldhuis, 2019). Later dat jaar, in oktober 2019, wordt door Veldhuis bij de uitreiking van de Lieven de Key-architectuurprijzen in het stadhuis een lans gebroken voor deze 'onooglijke plek die misschien de meest genereuze plek van de stad is (...). Als er een prijs zou mogen worden uitgereikt voor een van de meest rechtvaardige plekken in de stad, dan wint deze plek in bijna alle categorieën.' (Veldhuis, 2019). Vervolgens laat hij zien wat zich hier in het hart van de stad, bij vol daglicht, achter de gevels en op straat afspeelt.

Rondom de kerk heeft in de afgelopen 150 jaar een netwerk van organisaties voor steun en zorg een plek gevonden, alle gericht op het bieden van plekken voor ontmoeting en wederzijdse ondersteuning. De organisaties variëren van gespreksgroepen voor ex-verslaafden tot een eetvoorziening voor dak- en thuislozen, van Nieuw Wereldhuis voor vluchtelingen tot spreekuur voor ongedocumenteerden: de lijst is lang en verhelderend. Allen die voor de prijs van een cappuccino liever een maaltijd of slaapplek zouden krijgen, vinden hier gehoor, respijt of onderdak.

Al deze organisaties kunnen functioneren dankzij een rijk netwerk van vrijwilligers en betrokken professionals. Je vindt ze op meerdere plekken in onze steden. Maar de bijzonderheid is in het geval van het gebied rondom de kerk nu juist dat deze organisaties een ontspannen plek kunnen bieden op wat potentieel één van de duurste locaties van de stad is. Midden in de binnenstad, die zich in toenemende mate kenmerkt door consumptie en commercie, is nu een rommelige oase van rust en zorg te vinden. Veldhuis plaatst de Nieuwe Groenmarkt in het discours dat hij samen met Simon Franke ontwikkelt rond 'de rechtvaardige stad', 'waar publieke welvaart prioriteit heeft boven particuliere rijkdom (naar Mike Davis)'.

In oktober 2020 wordt door een kleine groep betrokkenen een 'Oproep' gepubliceerd, geformuleerd door Simon Franke: "Een oproep aan

gemeente en parochiebestuur om zorgvuldig om te gaan met de unieke kwaliteit van deze plek in de stad.” De oproep reconstrueert het rijke sociale netwerk dat op deze plek is gegroeid. “Bijna ongemerkt vormen zij sociale gemeenschappen. Een los verband van mensen dat krachtig invulling geeft aan de vraag van samenleving en overheid om zelforganisatie en burgerinitiatief.”

Wat de oproep voor deze ‘sociale boulevard en stadsoase’ duidelijk maakt, is dat er begrip is voor de afwegingen en motieven van alle betrokkenen. (Franke, 2020, p. 5). De noodzaak voor de kerk om vastgoed te verkopen, de wens van de gemeente om de economische vitaliteit van de binnenstad te stimuleren: het zijn argumenten waarmee gerekend moet worden.

Maar wat de belangrijkste beweging is die de oproep doet, is de vraag articuleren: “Wat voor stad wil Haarlem zijn? En voor wie?” Die vraag richt zich op inrichting, beschikbaarheid en toegankelijkheid van de publieke ruimte van plein en kerkgebouw. Maar ook op de functie die de maatschappelijke instellingen in en om dit soort publieke plekken hebben, als ‘cement van de samenleving’, waarbij de samenwerkende organisaties worden beschreven als ‘motor van gemeenschapsvorming’. Die grote, politieke vraag wordt geadresseerd aan zowel stadsbestuur als aan kerkbestuur; maar door z’n formulering is het een oproep aan elke Haarlemse burger die zich betrokken voelt bij de richting waarin de stad zich ontwikkelt.

Zeer bewust wordt de vinger gelegd op de richting die ogenschijnlijk neutrale beleidsontwikkelingen hebben: *Hoe mooi zou het zijn als niet economie en infrastructuur leidend zijn, maar bredere maatschappelijke waarden, als niet kerkenvisie en fietsenbeleidsplan leidend worden voor de toekomst van de Nieuwe Groenmarkt, maar dat vanuit de functies die nu in de gebouwen bestaan het sociale karakter van de Nieuwe Groenmarkt overeind blijft en juist wordt versterkt. Als de Nieuwe Groenmarkt wordt heringericht als een oase en rustpunt in de stad, zoals het nu al is, en juist niet opgenomen in het commerciële centrum, maar*

als een afwijking mag worden gezien. In plaats van nog meer horeca juist aandacht voor de mensen en functies die er al zijn. En hoe mooi zou het zijn als bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties samen gaan zoeken naar een invulling van de Nieuwe Groenmarkt. (Franke, 2020, p. 11).

Er wordt niet gevraagd om inspraak, maar om de mogelijkheid van een zoektocht naar een betekenisvolle inrichting van de publieke ruimte om zo misschien een antwoord te krijgen op de vraag wat voor stad Haarlem wil zijn, en voor wie. Er wordt gevraagd of samenwerkende organisaties en gemeenschappen de gelegenheid krijgen om die zoektocht te beginnen en waar nodig te experimenteren. Gevraagd wordt om een 'proeftuin' midden in de stad.

Interessant is dat de opstellers van de oproep bewust kiezen voor een 'verhaal' om iets in beweging te krijgen. Ze spreken niet vanuit cijfers en rationele argumenten, maar vanuit waarden en beginselen. Er ligt dus niet een visie of plan, waar ieder zich achter moet scharen. Nee, er ligt een beginpunt, een open verhaal dat uitnodigt tot een vervolg.

De herbestemming van de kerk is daarbij een volgende, belangrijke schakel. Het is de betrokkenen niet direct duidelijk of het eigendom van de kerk bij het bisdom of bij de parochie ligt, en wie er dan zeggenschap heeft én aanspreekbaar is over de eventuele verkoop. Omdat het een rijksmonument betreft, zowel qua exterieur als (delen) van het interieur, blijkt



de waarde voor herbestemming na een taxatie vrij beperkt. Ook in het bestemmingsplan wordt de functie van dit gebied aangeduid als 'maatschappelijk'. Elke wijziging daarvan vraagt om een politiek besluit en medewerking van de gemeente. Dat noopt tot een creatieve zoektocht naar nieuwe functies of medegebruikers.

Vanuit het debat in en over de stad zijn een aantal culturele partijen, die geen of beperkt eigen huisvesting hebben, geïnteresseerd geraakt om hier samen een plek te vinden. De gemeente is geïnteresseerd, maar terughoudend: eerst moet het bisdom maar een stap zetten. Wél heeft de gemeente het proces voor de herinrichting van de Groenmarkt opnieuw geopend, op basis van een breder verhaal.

De situatie in Haarlem is interessant voor ons essay omdat hier zo duidelijk wordt dat er een bovenstroom en een onderstroom is. De maatschappelijke organisaties zijn in staat te functioneren, maar lijken zich maar beperkt te mobiliseren als het gaat om de voorwaarden voor hun aanwezigheid in de stad. De gemeentelijke overheid lijkt zich er niet van bewust dat de vaart der volkeren die door haar winkelstraten spoelt mede bepaald wordt door haar eigen beleid en investeringen ten aanzien van de openbare ruimte. Pas na bijna twee jaar wordt de vraag geformuleerd die hier onder het oppervlak sluimert. Niet via de formele weg, maar in een licht proces van ontdekken en verbinden krijgt de toekomst vorm.



Schuren, scheuren, herconfigureren

De vier praktijken laten zien dat er zelfs op een speelveld dat niet ingericht is op spelers zoals zij ruimte te veroveren is – soms op uitnodiging, soms als uitkomst van volharding. Daarmee geven deze spelers allemaal blijk van een groot tactisch vermogen, zoals we dit in de introductie van dit hoofdstuk beschreven. Ze weten de ruimte te vinden op het speelveld.

Dit lukt mede omdat ze allemaal breed gewaardeerd en gedragen worden, zowel door politici, professionals vanuit het hele land en uiteraard de bewoners en gebruikers uit de buurt. Wie is er nu tegen een bibliotheek of een maakplek voor buurtbewoners? Daardoor vinden ze vaak een aan de andere kant van de tafel een welwillend oor, maar tegelijk ook een partij die dankzij zijn eigen systemen vaak grote moeite heeft om met beperkte middelen te ondersteunen of zelfs simpelweg niet in de weg te zitten. Met in meer of mindere mate afgedwongen acties weten de initiatiefnemers het elke keer zo te regelen dat ze voort kunnen. De problemen worden gladgestreken en gerepareerd. Daarmee repareert het systeem de problemen die het zelf mede veroorzaakt. Maar door te kijken naar de handelingen van deze praktijken als ‘tactisch handelen’, wordt zichtbaar dat er eigenlijk een andere vorm van reparatie nodig is.

Om dat verschil aan te duiden, hebben we de sociologische/ antropologische benadering van Richard Sennett nodig. In zijn boek *Together, the Rituals, Pleasures and Politics of Coöperation*, onderscheidt hij drie vormen van reparatie: restauratie, remediatie en herconfiguratie. In het eerste geval gaat het om een beschadigd voorwerp weer als nieuw te maken. De restaurateur probeert zijn werk onzichtbaar te doen en het verleden zo authentiek mogelijk te doen herleven. Bij remediatie wordt de werking van het origineel verbeterd door oude onderdelen te vervangen door nieuwe en/of betere. Die reparatie vraagt niet alleen naar het oorspronkelijke idee, maar ook naar wat er op dit moment mogelijk is. Verleden en heden gaan hier het gesprek met elkaar aan.

Het meest radicaal en toekomstgericht is de laatste vorm. Bij herconfiguratie gebruikt men het feit dat iets kapot is als aanleiding om vorm of functie volledig te herzien. Dit is alleen mogelijk door improvisatie en onvolledige specificatie, zo stelt Sennett. Improvisatie is nodig, omdat kleine veranderingen verrassende en grote gevolgen kunnen hebben. Je moet, met andere woorden, de uitkomst van deze vorm van reparatie niet willen voorspellen. En met die onvoorspelbaarheid kun je alleen maar omgaan door de situatie onvolledig te specificeren. Door die ongedefinieerdheid schep je ruimte. Herconfiguratie is experimenteler van aard dan de twee andere vormen van reparatie, informeler in haar werking en is toekomstgericht. Herconfiguratie opent nieuwe mogelijkheden.

We denken dat we recht doen aan de waarde van de vier praktijken die we in dit hoofdstuk beschrijven wanneer we stellen dat zij voorbeelden zijn van sociale herconfiguratie. Ze vinden opnieuw uit wat het betekent om een bibliotheek, buurthuis, leegstandsbeheerder of geloofsgemeenschap te zijn. In hoe ze hun praktijken organiseren en



zich manifesteren, dagen ze de dominante (vastgoed)logica uit. Hoe je vastgoed waardeert, beheert en ter beschikking stelt en productief maakt blijkt uit hun handelen op andere manieren te kunnen. Ze hebben bewezen dat er (onverwachte) dingen met een grote maatschappelijke waarde mogelijk zijn. Als je in die beweging meegaat ontstaat een ander speelveld. Waar de Rotterdamse voorbeelden nu veelal om hun prettig afwijkende karakter worden geroemd, zouden ze binnen dat nieuwe speelveld bijzonder gewoon zijn. Een aanduiding waar geen van de praktijken moeite mee zou hebben.

Zo zagen we bij de Leeszaal hoe afstand nemen van de vervangingslogica ruimte biedt voor eigen woorden die ertoe doen. Zo'n eigen verhaal helpt op het moment dat externe partijen hun logica van huur of programmering proberen op te dringen aan een plek. Maar ook bij het Wijkpaleis, dat niet alleen weigert in de huurprijsstelling mee te gaan, maar ook de onderliggende prijsstelling bij verkoop ter discussie stelt, zien we hoe eigenheid helpt ruimte voor jezelf te behouden.

Pension Almonde laat ons zien dat leegstandsbeheer radicaal anders kan – met niet alleen behoud van vastgoed voor de buurt, maar ook met ontwikkeling van sociale waarde door het radicaal toepassen van een praktijk van 'commoning'. In Haarlem maakt een stedelijke groep de vraag 'van wie is de stad?' expliciet en toepasbaar, en herinnert daarmee een kerkbestuur, een stadsbestuur én de bredere stedelijke gemeenschap aan zijn publieke waarden.

Alle vier de initiatieven laten zien dat in de tactische herconfiguraties die oplichten tijdens hun verkenning van het speelveld een diepere, politiek betekenis verscholen zit. Een betekenis die, wanneer we haar serieus nemen, consequenties heeft voor hoe we omgaan met en aankijken tegen maatschappelijk vastgoed. Hier gaat het laatste hoofdstuk over.

4

‘Ver-ge-
meen-schap-
pe-lijk-en’



4. 'Ver-ge-meen-schap-pe-lijk-en'

We begonnen dit essay met het RLI-rapport en het concept 'toegang tot de stad'. Wie zijn in staat om de functies van de stad te gebruiken, hoe beïnvloedt dat het leven en samenleven van de gebruikers? Toegepast op de vier cases uit het vorige hoofdstuk, kun je zeggen dat ze alle vier een wezenlijke bijdrage leveren aan het vergroten van de toegang tot de stad. Ze zijn open, inclusief, organiseren zichzelf transparant en vinden een goede balans van geven en ontvangen. De logica van het RLI-rapport verder trekkend richt de aandacht zich dan snel op de overheid als partij om dit soort initiatieven te faciliteren: geef ze de ruimte!

Gemeenten proberen zeker wel gehoor te geven aan deze noodkreet. Want naast verhalen van verloren maatschappelijk vastgoed, kennen we allemaal de voorbeelden waar uitzonderingen worden gemaakt, tijdelijke overeenkomsten worden gesloten, korting wordt verstrekt en regels iets minder strak worden toegepast. Rotterdam is zo'n stad. Ze figureert in de internationale literatuur zelfs als walhalla van maatschappelijk initiatief. (Monbiot, 2018).



Tegelijk ligt er een, zacht uitgedrukt, zeer kritisch rapport van de Rotterdamse Rekenkamer en ombudsman over de relatie tussen gemeentelijke organisatie en burgerinitiatief, met de nadruk op het burgerinitiatief dat publieke waarden realiseert. (Rekenkamer Rotterdam, 2020). De onderzoekers van de Rekenkamer concluderen dat het allemaal niet vanzelf en niet van harte gaat; de gemeente behandelt de initiatiefnemers vooral reactief en nauwelijks proactief, zeker niet waar initiatiefnemers hun eigen taak formuleerden. “Ze vindt het klaarblijkelijk moeilijk innovatieve plannen die van buiten komen, volledig te omarmen,” stellen de onderzoekers droogjes.

Uitzonderingen maken, laat staan daar consequenties voor het systeem uit trekken, blijkt nog niet zo makkelijk. Dat heeft misschien wel te maken met het feit dat partijen elkaar veelal in een bepaald (beleidsmatig) discours blijven opzoeken. Men zit opgesloten in een frame (zie hoofdstuk 2 en 3) en enkel door hier uit te breken ontstaat de mogelijkheid voor een radicaal ander, hellend speelveld. In dit hoofdstuk gaan we op zoek naar het onderliggende verhaal van zo’n hellend speelveld voor maatschappelijk vastgoed.

Van toegang naar recht

In veel van het bestuurlijk denken en schrijven over bewoners- of burgerinitiatieven zitten een aantal constanten die geen recht doen aan wat er daadwerkelijk gebeurt of op het spel staat op de plekken zoals we die hiervoor beschreven.

Allereerst: in het denken over ‘toegang tot de stad’ spreken bestuurders vooral over de individuele burger. Eigenlijk is dat frappant, want niemand heeft het over ‘de individuele ambtenaar’ of ‘de individuele huisjesmelker’. Juist door de aandacht te richten op het collectief handelen gaat er een ander perspectief open. **Collectieve actie** dus, niet als een kortdurend ‘initiatief’, maar als een volwaardig te benaderen ‘institutie’, hoewel zelden vanuit de associatie die we hebben met dat woord (geïstitutionaliseerd, proces en regels), maar meer vanuit de continuïteit en lange duur, voorbij de individuele belangen.

Een tweede vraag die deze plekken mede stellen is wie het 'algemeen belang' vertegenwoordigt of waarborgt en waar dat gebeurt. Daarbij is het rapport van de Rotterdamse rekenkamer veelzeggend, juist omdat er onderzoek is gedaan naar burgerinitiatieven die **publieke waarden** zeggen na te streven. In het onderzoek is dat geoperationaliseerd: de publieke waarden kunnen een claim zijn van de initiatiefnemers, maar worden ze zo ervaren door de betrokken gebruikers, bewoners, instellingen en ambtenaren? De claim dat de (gemeentelijke) overheid de hoeder en ontwikkelaar van publieke waarden is, is sterk maar daar is een genuanceerder en rijker verhaal tegenover te zetten.

In het onderhandelen over het maatschappelijk vastgoed ontstaat zo een interessante *catch22*: de gemeentelijke organisatie verdedigt een marktconform vastgoed- en grondbeleid vanuit de overtuiging dat de middelen die gerealiseerd worden nodig zijn en ingezet worden om maatschappelijke waarden te realiseren. Een lagere vastgoedwaarde betekent dan: minder middelen voor de publieke zaak. Die stelling verliest een belangrijk deel van z'n kracht als we onderkennen dat de gemeente niet de enige is die in staat is om doelmatig, rechtvaardig en efficiënt publieke waarden te realiseren.

Een derde element dat ondersneeuwt is de **woekering** aan netwerken, verbanden, activiteiten, programma's, ontmoetingen, kennisontwikkeling en -uitwisseling die op deze plekken wordt voortgebracht. Het gaat in het bestuurlijk discours



over 'burgerinitiatief', het gaat over 'maatschappelijk vastgoed', alsof het enkelvoudige en eenmalige categorieën betreffen. Maar het is niet slechts een Leeszaal, een cluster van sociale vangnetvoorzieningen, een tijdelijk leegstandsproject, een maakplek. De praktijken hebben een weloverwogen idee en een ruimte of plek zorgvuldig vormgegeven en daarbinnen ontplooiën zich keer op keer weer tal van andere initiatieven. Ze beperken zich niet tot alleen maar een 'initiatief', de eerste aanzet, of tot 'vastgoed' in de zin van een beschikbare hal waar de ene na de ander programmering kan inpluggen. Wat zij doen, is aantakken op wat er al is om dit ecosysteem, deze sociale infrastructuur, weer verder te laten groeien naar deels onbekende en onverwachte plekken.

Als we deze perspectieven toevoegen aan het discours van 'toegang tot de stad', dan komt er een diepere laag in beeld. Behalve de 'toegang tot de stad' zijn dit plekken waar iets tot stand komt wat elders in de stad steeds meer in het gedrang komt. Het gaat hier om plekken waar experimentele samenlevingsvormen mogelijk zijn, waar eigenwijze vormen van ontmoeten en solidariteit plaatsvinden. Het gaat om plekken waar productiviteit, werk en arbeid op een nieuwe manier worden verweven met wonen en leven. Zo gezien zijn het plekken waar niet alleen de 'toegang tot-', maar ook het 'recht op de stad' vorm krijgt.

Het recht op de stad is veel meer dan de individuele vrijheid om toegang te krijgen tot stedelijke hulpbronnen: het is een recht om onszelf te veranderen door de stad te veranderen. Het is bovendien eerder een gemeenschappelijk dan een individueel recht, aangezien deze transformatie onvermijdelijk afhankelijk is van de uitoefening van een collectieve macht om de processen van verstedelijking opnieuw vorm te geven. De vrijheid om onze steden en onszelf te scheppen en te herscheppen is, in mijn overtuiging, een van de kostbaarste maar meest veronachtzaamde mensenrechten. (Harvey, 2008).

Dat begrip van het recht op de stad geeft het woord 'maatschappelijk vastgoed' ook een andere lading, een weidser perspectief. Het is vastgoed dat niet om z'n boekwaarde of beleggingswaarde wordt

ontwikkeld of geëxploiteerd, noch voor privaat gebruik bestemd is, maar vastgoed dat vormen van collectiviteit mogelijk maakt. Het is vastgoed dat zich niet beperkt tot de enkelvoudige bestemming, maar dat juist in de loop van de tijd van aard en functie kan verschieten, kan meebewegen met de ontwikkeling van behoefte en noodzaak, en beschikbaar blijft. De aandacht verschuift daarmee ook van acute reparatie – waarmee een enkel initiatief weer even een plek kan innemen in de plooiën van wat markt en overheid aan ruimte bieden – naar de achterliggende vraag: hoe is maatschappelijk vastgoed op z'n eigen merites te organiseren?

Wat heeft de gemeenschap nodig om naast de economie van de markt en de economie van de overheid, een eigen economie vorm te geven? Het denken daarover vertrekt vanuit een begrip van 'waarde', wat interessant genoeg juist in de coronaperiode de wind enorm in de zeilen heeft gekregen. Deze nieuwe lijn in het economisch denken herwaardeert de publieke sector als bron van waardeschepping (Mazzucato, 2018). Ze onderscheidt de betekenis van collectiviteit en gemeenschap als drager van een eigen economie, de 'gemeenschapseconomie' (Monbiot, 2018). En ze waardeert de productie van primaire functies die een stad draaiend houden als 'foundational economics' (Ewald Engelen e.a. 2014), een economische sector die voor het welbevinden en de alledaagse kwaliteit van leven voor de stadsbewoner veel wezenlijker is dan de focus op het vestigingsklimaat voor het internationale bedrijfsleven.

Er ligt een grote opgave in het operationeel maken van deze denkmodellen voor een nieuwe economie. Ideeën omtrent Brede Welvaart en de Doughnut Economie van Kate Raworth zijn daarbij behulpzaam. Met het slot van dit essay willen we daar een bijdrage aan leveren door na te denken over hoe je eigenaarschap, openheid en politieke betekenis van maatschappelijk vastgoed kunt organiseren. Daarbij koppelen we het denken steeds aan de hiervoor besproken casuïstiek, omdat zij exemplarisch zijn voor een mogelijke toekomst.

De waarde van duurzaam eigenaarschap

We hebben onszelf tijdens het schrijven van dit essay herhaaldelijk de vraag gesteld: hoe belangrijk is het verwerven van bezit? Wat levert het op en wat maakt het mogelijk? Is het niet een (te) grote belasting? De belangrijkste argumenten voor eigendom van het vastgoed richten zich op autonomie (zie het Wijkpaleis: zelf beslissen over de besteding van onderhoudsmiddelen, investering en verduurzaming), en op het waarborgen van de lange termijn. Vooral dat laatste is een ingewikkelde, maar belangrijke kwestie.

Kijken we bijvoorbeeld naar de organisatie van betaalbaar wonen door coöperaties, dan ligt in Nederland het accent eerder op *collectiviteit* dan op *eigendom*. Het accent ligt op de coöperatie als huurdersvereniging zónder eigendom. Gemeenten maken beleid voor betaalbare huur dat een exploitatie van 15 of 25 jaar vastlegt, om daarna alsnog verkocht te kunnen worden. Het argument hierbij is de financierbaarheid. De focus op de korte termijn biedt voor nu een oplossing, maar geen werkelijke verandering in de woningmarkt.

Dat het anders kan, zien we in landen om ons heen bij coöperaties die sinds de jaren '20 van de vorige eeuw functioneren. Als slapende reuzen losten ze de financieringslasten af om de huurpenningen vervolgens te investeren in onderhoud en verduurzaming – maar recentelijk zien we ze ontwaken en hun reserves en potentieel gebruiken als investeringskapitaal voor nieuwe coöperatieën. Als dat statutair goed



geregeld is, is deze herinvestering van maatschappelijk kapitaal een prachtig voorbeeld voor hoe juist de lange termijn de vitaliteit van dit systeem versterkt.

Wat zou dit model kunnen betekenen voor maatschappelijk vastgoed? Voor een deel van het antwoord daarop hoeven we niet ver te zoeken: er zijn vandaag de dag maatschappelijk georiënteerde stichtingen op ideële grondslag die vastgoed in eigendom hebben en ter beschikking stellen. De Haarlemse Groenmarkt blijkt bij nadere beschouwing naast eigendom van de kerkgemeenschap ook in handen van Stichting Vincentius van Paulo, die grotendeels draait op jaarlijkse schenkingen en de financieringslasten van het vastgoed reeds langs heeft afgeboekt. Deze stichting heeft geen enkele intentie tot verkoop of ontwikkeling, maar wil juist op die plek blijven en mogelijk maken wat zij en haar juridische voorgangers er al sinds 1850 doen.

Een ander recent voorbeeld van dergelijk particulier maatschappelijk initiatief is Stichting Nieuw Thuis Rotterdam, opgericht door De Verre Bergen. Zij biedt 200 Syrische statushouders huisvesting in Rotterdam plus een netwerk van partners en programma's die helpen bij het vinden van een plek in de maatschappij.

Beide bieden ruimte voor bijzondere stedelijke functies, voor oases die een uitzondering op de regel vormen, en zijn in staat dat op de lange termijn te waarborgen. Hoe mooi deze initiatieven ook zijn, er is wel de nodige kritiek op de invloed die ermee gekocht wordt (zie Geluk, 2020). Het ontbreekt aan publiek en/of democratisch toezicht.

Een vorm die een bredere 'ankering' heeft kan het Community Land Trust-model zijn. Dit richt zich met name op het eigendom van de grond waarop maatschappelijke functies een plek krijgen. Wereldwijd is het een gekende formule, die onder andere in Engeland en recentelijk België in opkomst is. De CLT verwerft gronden en legt vast dat die nimmer verkocht worden. De CLT wordt door de gemeenschap bestuurd, en legt in haar statuten haar maatschappelijke doelen vast. De gronden

worden in erfpacht uitgegeven aan maatschappelijke functies – van gemeenschapsvastgoed tot betaalbaar wonen. De voorwaarden waaronder dit gebeurt onttrekken het vastgoed aan de markt. De inkomsten van de CLT komen voort uit de erfpachtcanon die betaald wordt. Die wordt niet gecalculeerd op een marktwaarde, maar op de werkelijke (financierings)lasten die opgebracht moeten worden. Een CLT kan op het niveau van een stad meerdere gronden in eigendom hebben, en zo een ‘archipel van oases’ vormen. (Meer informatie op cltb.be)

Waar de gemeentelijke overheid steeds minder genegen is om via publiekrechtelijke middelen als erfpacht en/of bestemmingsplan-bepalingen maatschappelijke functies te ondersteunen, is dit een interessant alternatief. We zien dat de eerst CLT's in Nederland worden opgericht. Zo bestaat er sinds een jaar 'Land van Ons'. Burgers kopen samen landbouwgrond op en geven dit in beheer van een boer om hier regeneratieve landbouw op te gaan bedrijven. (Zie www.landvanons.nl) Ook in stedelijk gebied zie je het model opkomen. Zo is in de Bijlmer een CLT opgericht voor het realiseren van duurzame en betaalbare woningen voor en door lokale gemeenschappen. En onder andere Stad in de Maak in Rotterdam is samen met anderen bezig met het opzetten van een Community Land Trust als vervolgstap, na de ervaringen met het verkrijgen van eigendom.

Openheid organiseren

In het verhaal van het Wijkpaleis en dat van Stad in de Maak is het hybride karakter van de exploitatie van het vastgoed een interessant motief. De functies van het vastgoed blijven zo open en gedeeld. Het Wijkpaleis biedt gratis ruimte (de benedenverdieping) aan, en verhuurt ruimte aan bedrijven ('de bovenste verdiepingen'), en maatschappelijke functies op kostprijsbasis. Rond deze balans is een sluitende exploitatie gebouwd. Maar belangrijker is dat die exploitatie een open gebouw faciliteert. Open uiteraard voor de maatschappelijke functies op de benedenverdieping, maar ook open voor nieuwe huurders.

Daar komt bij dat de organisatie heeft vastgesteld dat deze balans na verloop van tijd opnieuw gebouwd wordt, met de wijk en wijkbewoners die dán aanwezig zijn en ruimte zoeken. Een reset, een herijking die het principiële maatschappelijke karakter van deze plek waarborgt. Vergelijkbaar hiermee is de verhouding 2/3 verhuur aan gebruikers, 1/3 beschikbaar voor collectieve functies en buurt die Stad in de Maak als exploitatieprincipe hanteert. Het 'curatorschap' van de beschikbare ruimte is dan een belangrijke kwestie. Hoe stuur je met je beschikbare ruimte? Ruimte stelt je in staat om een gemeenschap te vormen. Door in prijs te differentiëren maakt de aanwezigheid van de één de aanwezigheid van de ander mede mogelijk.

Dit principe van 'openheid' is, anders dan in het geval van het voorgaande punt over eigendom en zeggenschap, niet iets dat eens en voorgoed vooraf te regelen is. Het principe moet voortdurend actief vormkrijgen. Of, in de woorden van George Monbiot: "Wat we ook doen om een eerlijker en inclusiever systeem te scheppen, het zal rommelig en incompleet zijn, en er zal voortdurend over onderhandeld moeten worden. Ik zie dat als positief. Pogingen om principes zo toe te passen dat het resultaat onbetwistbaar is, zijn een recept voor mislukking of tirannie." (Monbiot, 2018, p. 103).

Toch kan je het principe van openheid deels in de governance vastleggen, zo laat de CLT zien: ze wordt bestuurd door de gemeenschap. Het zijn open ledenorganisaties, waarbij de definitie van het lidmaatschap sterk kan verschillen al naar gelang de lokale invulling en inkleuring die eraan gegeven wordt. In hun governance is een rechtvaardig evenwicht tussen individueel en algemeen belang een belangrijk principe, dat op een elegante wijze operationeel wordt gemaakt.

Er zijn drie groepen die vertegenwoordigd zijn in het bestuur van de CLT: de directe gebruikers van de functie, maar daarnaast ook vertegenwoordigers uit de directe omgeving. En als derde: vertegenwoordigers van het algemeen belang of de overheid. Ook

niet direct zakelijk-belanghebbenden beslissen mee in de CLT. De directe gebruikers geven een zekere mate van autonomie op, maar daar staat maatschappelijke verankering en waarborg tegenover. Dit onderscheidt de CLT sterk van de hiervoor genoemde stichtingen met een maatschappelijke functie.

De grond der dingen

De productie van de stad die we op de besproken plekken zien gebeuren gaat voorbij de productie of distributie van goederen, van vastgoed, of van diensten: het gaat over het vormgeven van het samenleven. De theoreticus Stavros Stavrides zegt over dit 'life in common': "Deze praktijken kunnen *projectief* zijn (ze hinten naar mogelijke vormen van gemeenschappelijk leven), *expressief* zijn (ze proberen de aandacht te vestigen op de waarden die worden gedeeld door degenen die deelnemen aan de gemeenschappelijke processen) en *exemplarisch zijn* (het gedeeltelijk tot stand brengen van sociale verhoudingen die voorbij de dominante modellen van samenleven liggen)." (Stavrides, 2016).

Leuk, als je die praktijken in een kunstenaarsenclave of broedplaats kunt verkennen, maar daarbuiten verliezen ze maar al te gemakkelijk hun zeggingskracht en potentieel. Tenzij je deze praktijken weet te verbinden met het leven van alledag. De vraag die in de Haarlemse Groenmarkt wordt gearticuleerd is daar een goed voorbeeld van. Het is een grote, politieke vraag naar 'de rechtvaardige stad', en tegelijk is die vraag een heel concrete en alledaagse aanwezigheid. Iedereen kan begrijpen wat er op het spel staat, en wordt uitgenodigd daar een mening over te vormen en een oordeel over te vellen. Zo kan er niet langer 'zomaar' iets gebeuren, elke ontwikkeling is een explicitering. Dat is politiek: duidelijkheid vragen over de waarden van waaruit keuzes worden gemaakt en ontwikkelingen worden gestimuleerd, gestuurd of geremd. Daar ligt wat ons betreft een belangrijke kans voor het grijpen binnen de relatie tussen gemeentelijke overheid en maatschappelijke initiatiefnemers om nader tot elkaar te komen.

Frans Soeterbroek schreef een klinkende blog als antwoord op het gemeentelijk Rekenkamer rapport. Hij stelt dat de crux van het rapport is dat goedwillende bestuurders, ambtenaren en politici in woord en gedrag burgerinitiatieven ondersteunen, maar weinig oog hebben voor het feit dat ze naast en met de gemeente een aanzienlijke publieke waarde realiseren. "Dan wordt het vooral een 'aai over de bol' voor de actieve burger, zonder deze als onderdeel te zien van het publieke domein en zonder de eigen werkwijze ter discussie te stellen. Het erkennen van de meerwaarde van burgerinitiatieven voor de stad moet juist wel consequenties hebben. (...) Het gesprek moet gevoerd worden over de fundamentele vraag hoe je de volgende stap maakt in het samen met de stad realiseren van publieke waarde. En dus niet blijven hangen in het optimaliseren van al die procesinstrumenten zoals participatietools, monitoring, websites, de 1-loketgedachte en de klantreis." Blijf je op dit niveau hangen, dan blijven initiatieven a-politiek: ingebed en aangesloten op een gemeentelijke uitvoeringslogica. Dat houdt de werkelijk ontregelende politieke werkelijkheid buiten beeld.

Daarmee komen we terug bij het begin van dit essay: de vraag 'wat is de grond der dingen?', en het project dat onder deze titel in Mechelen zijn beslag kreeg. Het project nam burgers serieus door ze de vraag te stellen wat zij belangrijk vonden voor de samenleving. Met de vierkante meter in de hand werden ze gedwongen concreet te worden en te kiezen. Vanuit de cultuur, verbeelding en kunst werd het maatschappelijk debat over de waarde, de verdeling en de bestemming van grond gevoerd.

"Tijd nemen om na te denken over onze gezamenlijke toekomst op een gedeelde lap grond," zo formuleerden de initiatiefnemers Willy Thomas en Sigrid Bosmans de uitnodiging. In een van de filmpjes die rond het project gemaakt zijn, vertellen ze hoe de wethouder die verantwoordelijk is voor participatie het project zozeer omarmde, dat hij net als de theatermaker Willy Thomas in de tentoonstelling 'The Neverending Park' wilde komen wonen. "Ik woon daar niet, maar ben er altijd," zegt Thomas. "Als bewijs dat hij het belangrijk vindt wilde hij daar komen wonen. Dat stelde ons wel voor een probleem."

Uiteindelijk heeft de wethouder zijn tent opgeslagen in de tuin van het museum. Dat is een mooi beeld, waarin een werkelijk politieke omkering heeft plaats gevonden: cultuurmakers en kunstenaars bouwen een proeftuin voor democratie. De democratisch gekozen politieke volksvertegenwoordiger vindt een plek daarbinnen. Niet door het toe te eigenen, en de cultuur daarmee te reduceren tot een vrijblijvende denkplaats, maar door zich er serieus mee in te laten en zichzelf ook op het spel te zetten. Cultuur heeft die potentie. Maatschappelijk vastgoed óók. Als ze maar de kans krijgt.

Slotwoord / werkwoord

Wij, de auteurs van dit essay, zijn doeners en denkers. We zijn goed vertrouwd met en diepgeworteld in de praktijken die we in dit essay beschrijven, met name in Rotterdam. We kennen de tactische handelingen en hebben die met dit essay willen positioneren in een breder verhaal waar we ook vertrouwd mee zijn. De denklijn die we volgen, zou moeten eindigen in een oproep, een handelingsperspectief, een werkwoord.

Voor wie? Voor individuele initiatiefnemers? De volgende groep ongelukkigen die de aanzegging krijgt dat hun gebouw op de markt wordt gezet? Het beschrijven van de tactische bewegingen uit het vorige hoofdstuk en de opbouw van dit afsluitend perspectief laat zien dat er meer op het spel staat dan het wel of niet openblijven van een bepaalde plek. Die plekken doen ertoe. Ze helpen mensen om gebruik te maken van hun recht op de stad, van hun recht om mede vorm te geven aan



de plek waar ze wonen en werken, en te bepalen welke ontwikkeling en groei die vorm mogelijk maakt.

Door vastgoed langdurig in handen te krijgen, door haar open karakter voor de korte en langere termijn te waarborgen en te accepteren dat publieke waarde niet alleen door de overheid gerealiseerd wordt, krijgen deze plekken vanuit hun eigenheid de erkenning en betekenis die ze toekomt. Dat betekent dat we ze niet als losse puzzelstukjes moeten zien, maar als onderdeel van een woekerende collectiviteit. (Schinkel, 2019).

We hebben het over een collectiviteit die kanten op groeit die we nu misschien nog niet kunnen voorzien, maar die ons de tijd, ruimte en grond geeft om na te denken over wat Willy Tomas 'onze gedeelde toekomst op een gedeelde lap grond' noemde. Dit is neverending en wezenlijk. Daarmee is dit essay zeker een *call to action* voor alle initiatiefnemers en praktijken, maar vooral ook voor de collectieve verbanden die ze samen kunnen vormen. Er is een schreeuwende behoefte aan wat je de 'organisatie van de zelforganisatie' zou kunnen noemen. En die organisatie moet niet alleen plaatsvinden door samenwerkingsverbanden, de uitwisseling van best practices of een kennisinfrastructuur, maar juist ook door de harde, fysieke en economische dragers van de gemeenschapseconomie.

We hebben met dit essay woorden gezocht om recht te doen aan de potentie en eigenheid van wat er in de stad op het spel staat in het maatschappelijk domein, tussen markt en overheid, tussen de publieke sfeer en het privédomein. Die tussenwereld is fundamenteel en wezenlijk, óók voor het vitaal functioneren van de domeinen erom heen. Maar wat vooral nodig is, is de kracht ervan te ontketenen vanuit de eigenheid, autonomie en weerbaarheid van deze gemeenschapseconomie zélf. Er is maar één, hopeloos, werkwoord te bedenken voor wat ons dan te doen staat: ver-ge-meen-schap-pe-lijk-en.



Voortwoekeren

Auteurs: Thijs van Mierlo en Kristel Jeuring, LSA

Een essay zet aan tot handelen, maar is nog geen uitvoeringsprogramma. LSA heeft goed gekeken naar de punten waar het essay 'woekerruimte, maatschappelijk vastgoed en het recht op de stad' op aan kan grijpen. Welke momenten en 'openingen' lijken daarvoor de komende tijd opportuun? Een handreiking aan iedereen die geïnspireerd door het essay aan de slag wil en zoekt waar te beginnen.



Pak de ruimte die er is

Het goede nieuws is: er is lokaal veel ruimte te winnen. De omgang met maatschappelijk vastgoed door gemeentes is een onderwerp van politieke keuze en besluitvorming. Welke momenten bieden ruimte om 'in te breken'?

Bij een geagendeerde herziening of herijking van het grondbeleid; het opnieuw opstellen van de 'grondprijnsbrief' biedt een aanleiding om in het politieke debat ruimte te maken. Zorg voor een evaluatie van werking en uitkomsten van het grond/verkoop beleid, in opdracht van de raad, en/of door een onafhankelijke instantie als de gemeentelijke rekenkamer. Dat biedt input en aanleiding voor een dialoog over en bewustere omgang met het schaarse vastgoed waarmee maatschappelijke waarden worden gerealiseerd.

Elke stad heeft meerdere initiatieven en praktijken; onderling is er echter vaak meer aandacht voor het verschil of gaat alle energie naar het draaiend houden van de eigen 'toko'. Verken of er een verbindende koepel kan ontstaan, die niet bovenlangs alles bijeen houdt en representeert, maar zich binnen en tussen de praktijken bezig gaat houden met de basis: grond en vastgoed.

Kies daarbij welk perspectief je je op richt: het behartigen van bestaande belangen? of juist de hogere route, bijvoorbeeld door het opzetten van serieuze stappen richting een Community Land Trust.

Zet een CLT op en verkrijg via het Right to Challenge het beheer van de gemeentelijke vastgoed portefeuille. Ver-maat-schap-pe-lij-ken to the max.

Organiseer de zelforganisatie

"Er is geld genoeg". Dat is een mantra dat je vaak hoort, maar wanneer je vastgoed wilt aankopen met de buurt niet op lijkt te gaan. Er zijn wel mogelijkheden. Organiseer vormen waarin naast crowd-funding en lokaal kapitaal als korter lopende lening, ook maatschappelijke instellingen tegen een zeker rendement (hoger dan de bank is al snel mogelijk) bereid zijn met een beperkt risico geld in te leggen. Onderzoek ook hoe je sociaal rendement en financiële stromen aan elkaar kan koppelen, zoals bijvoorbeeld gebeurt met de sociale hypotheek.

**Financiering:
er is geld
genoeg**

Vermogensfondsen, familiefondsen en andere particuliere fondsen gebruiken hun kapitaal steeds vaker voor investeringen (in de vorm van lening of durfkapitaal), revolverende investeringen of aankoop van vastgoed. Kom in contact en zorg dat jouw plannen voor vastgoed in de kijker komen.

Het 'debat' over 'van wie is de stad' is in formele termen niet eenvoudig te voeren, of te abstract, of voer voor professionals, of gevoed met boosheid achteraf in plaats van handelingsvermogen vooraf te voeden. Maak het concreet en toegankelijk betekent: maak het cultureel!

De culturele sector heeft van nature een grotere verwantschap met commons-denken en is een broedplaats voor het verkennen en beleefbaar maken van alternatieve vormen van samenleven en samenzijn. Ga verbanden aan die door programmering en producties mensen naar maatschappelijk vastgoed trekken, en maak zichtbaar wat voorbij hun verbeelding nog meer mogelijk is.

**Maak het
cultureel**

The background of the entire page is a photograph of people in a garden. In the upper right, a person with dark hair is looking down. To their right, another person wearing a grey t-shirt with a colorful feather design is visible. The ground is dirt with some small plants and bamboo stakes. The text boxes are overlaid on this image.

Herken je bondgenoten

Het essay maakt een terecht en scherp onderscheid tussen gemeenschap, markt en overheid. Maar er zijn meer spelers die zich vaak eerder verbonden voelen met de gemeenschap dan met de overheid (welzijn) of markt (woningcorporaties, zorginstellingen). Zoek dat partnerschap op en je ziet dat je vaak dezelfde doelen nastreeft.

De community benefits agreement. Zo'n overeenkomst is een gangbaar instrument in de V.S. en is ook opgenomen in het maatschappelijk akkoord in de gemeente Amsterdam. Onder andere titels is het ook toegepast in de Nederlandse krachtwijkenaanpak. In veel kernen en wijken zijn huizen van de wijk, bewonersbedrijven en buurt en wijkraden goede contractpartners hiervoor. Een overeenkomst is ook een goed middel om het instrument social return bij bouwprojecten op buurtniveau in te vullen. Zo'n overeenkomst geeft ten slotte lokaal gewortelde bedrijven (zoals de BewonersBedrijven) een eerlijker kans om zich op te werpen als ontwikkelaar van gebieden en vastgoed.

Koppel het vastgoed aan dat wat speelt

Maatschappelijk vastgoed is geen doel, maar een middel. Komende jaren is er weer meer ruimte voor wijkbeleid en liggen er grote maatschappelijke opgaven: sociaal (hoe en waar ontmoeten mensen elkaar), economisch (de armoede in wijken is groter geworden, werkloosheid dreigt op te lopen) en ecologisch (energietransitie en vergroening).

Die opgaven kunnen als vliegwiel dienen voor een gemeenschap die ergens moet landen. Vastgoed kan dan helpen: zowel door het zelf te verduurzamen als het de plek te maken waar het verduurzamen vandaan vertrekt; door er werk te organiseren en er werk te laten ontstaan; en door er samen te komen.

**Maak maatschappelijk
vastgoed een politiek
en bestuurlijk thema**

De gemeenteraadsverkiezingen van 2022: in 2021 zullen de politieke partijen hun programma's opstellen. In de totstandkoming van die partijprogramma's vinden momenten van debat en ideevorming plaats. Zorg dat hierin het thema 'maatschappelijk vastgoed' is geagendeerd, en zoek ruimte voor uitwerking daarvan naar instrumenten als een Community Land Trust (CLT), via het Right to Bid/Right to Challenge.

Zorg dat het een politiek thema kan worden in de campagnetijd: dat is het moment om het ook naar een ander niveau dan de 'uitvoeringsagenda' te tillen.

Wetten en spelregels zijn er om gewijzigd te worden, danwel anders geïnterpreteerd te worden. Twee aanknopingspunten hiervoor zijn de commissie Besluit, Begroting en Verantwoording en de Wet Markt en Overheid. Ga het gesprek aan met juristen of bestuurders over hoe uitzonderingen die er nu al zijn meer regel kunnen worden. En begin een politieke lobby hiervoor.

Er wordt vaak gesproken over de marktwaarde van vastgoed, maar wie is de markt? Bij de taxatie van vastgoed maakt het uit op basis van welke principes er wordt getaxeerd. Heeft het vastgoed een maatschappelijke functie, moet er maatschappelijke waarde mee gecreëerd worden? Of maakt het niet uit wat er met het vastgoed gebeurt? Zoals bij het Wijkpaleis duidelijk werd, kom je met uitgangspunten voor vastgoed dat maatschappelijk rendement op moet leveren uit op een andere taxatiewaarde. Dat is dus een keuze.

Wie is de markt?

En wie besluit dan of vastgoed maatschappelijke waarde zou moeten creëren? Dat kan op basis van een goed gesprek tussen verschillende gemeentelijke afdelingen. Maar je kunt ook een register aanleggen met vastgoed van maatschappelijke waarde, met vastgoed dat aangedragen wordt door bewoners. Mocht een gemeente vastgoed willen afstoten dat in dit register staat, kan er eerst gesprek met bewoners gekeken worden naar de optie voor bewoners om het over te nemen.

Ongetwijfeld ben je geïnspireerd geraakt door het essay en zie je wat je vanuit jouw rol, expertise en drijfveer kunt doen. Laat die inspiratie stromen en deel het vooral met ons en anderen. Mail, bel, of post het om het via LSA verder te delen.

Laat het stromen!

Literatuurlijst

- Aarab, D. (2012) *Uitbesteden van Maatschappelijk Vastgoed aan de Markt, Realiteit of Illusie?* Master thesis MSRE-Amsterdam School.
- Blommaert, J. (2016) *Let op je woorden. Politiek, taal en strijd*, Epo, Antwerpen
- Brink, G van den. (2020), *Ruw ontwaken uit de neoliberale droom en de eigenheid van het Europese continent*, Prometheus, Amsterdam
- Bouwstenen voor Sociaal (2014) *Maatschappelijk vastgoed in de etalage*, url: bouwstenen.nl/fileswijkplaats/maatschappelijkVast-goedindeEtalage_spreads.compressed.pdf (geraadpleegd op 14-1-2021)
- Bouwstenen voor Sociaal (2015) *Maatschappelijk vastgoed van waarde. Op zoek naar een breder waardebegrip*, url: bouwstenen.nl/fileswijkplaats/Maatschappelijk%20vastgoed%20van%20waarde_digitaal_LR.pdf (geraadpleegd op 14-1-2021)
- Engelen, E. e.a. (2014) *How to build a fairer city*, Guardian, url: www.theguardian.com/cities/2014/sep/24/manifesto-fairer-grounded-city-sustainable-transport-broadband-housing
- Franke, S. (2020) *Nieuwe Groenmarkt. Sociale boulevard en stadsoase, een Haarlems verhaal*, url: www.groenmarktkeerk.nl/wp-content/uploads/2020/10/oproepV6-digitale-versie.pdf (geraadpleegd op 14-1-2021)
- Franke, S. en Veldhuis, W. (2019) *Verkenning van de rechtvaardige stad. Stedenbouw en economisering van de ruimte*, Trancity, Haarlem. url: trancity.nl/downloads/verkenning-van-de-rechtvaardige-stad.html (geraadpleegd op 14-1-2021)
- Frijhoff, W. (2010) *Strategieën en tactieken: omgaan met de stad volgens Michel de Certeau*, in Reijndorp A. en Reinders, L, (red.) *De alledaagse en de geplande stad. Over identiteit, plek en thuis*, Sun Trancity Amsterdam/Haarlem
- Geluk, M. (2020) *Hoe de steenrijke familie Van der Vorm macht en invloed koopt in Rotterdam, Vers Beton*, url: versbeton.nl/2020/11/hoe-de-steenrijke-familie-van-der-vorm-macht-en-invloed-koopt-in-rotterdam/ (geraadpleegd op 14-1-2021)

- Gemeente Breda (2016a) *Visie op vastgoed*, url: breda.raadsinformatie.nl/document/4906555/1#search=%22visie%20vastgoed%22 (geraadpleegd op 14-1-2021)
- Gemeente Breda (2016b), *Nadere toelichting op visie op vastgoed*, url: breda.raadsinformatie.nl/document/4906553/1#search=%22visie%20vastgoed%22 (geraadpleegd op 14-1-2021)
- Gemeente Rotterdam (2017) *Meerjarenperspectief grond & vastgoed*, Rotterdam
- Harvey, D. (2008) *The right to the city*. In: New Left Review II (53): 23-40. url: newleftreview.org/issues/ii53/articles/david-harvey-the-right-to-the-city (geraadpleegd op 14-1-2021)
- Klinenberg, E. (2002) *Heat Wave: A Social Autopsy of Disaster in Chicago*, University of Chicago Press, Chicago
- Klinenberg, E. (2018) *Palaces for the People. How Social Infrastructure Can Help Fight Inequality, Polarization and the Decline of Civic Life*, Crown Publishing Group, New York
- Koenders, D. (2020) *De kracht van de commons, verslag van kennismiddag Stad in de Maak 19 mei 2020*, url: www.stadindemaak.nl/de-kracht-van-de-commons/ (geraadpleegd op 14-1-2021)
- Lans, J. van der (2020) *Het dogma aanbesteden. En waarom we het in het sociaal domein achter ons moeten laten*, LSA, Utrecht. url: www.lsabewoners.nl/wp-content/uploads/2020/06/Het-dogma-aanbesteden.pdf (geraadpleegd op 14-1-2021)
- Leent, M. van (2012) *Publiek vastgoed. Analyses, concepten, voorbeelden*, Trancityxvaliz, Haarlem
- Luthart, R. (2018) *Stichting SCC 't Kraaienest wordt eigenaar wijkcentrum*, url: regioonline.nl/regio-breda/stichting-scc-t-kraaienest-wordt-eigenaar-wijkcentrum/ (geraadpleegd op 14-1-2021)
- Mazzucato, M. (2018) *De waarde van alles. Onttrekken of toevoegen aan de wereldeconomie*, Nieuw Amsterdam, Amsterdam
- Monbiot, G. (2018) *Uit de puinhopen. Een nieuwe politiek in een tijd van crisis*, Lemniscaat, rotterdam
- NSOB (2015) *Sedimentatie in sturing. Systeem brengen in netwerkend werken door meervoudig organiseren*, Den Haag, url: www.nsob.nl/sites/www.nsob.nl/files/2019-10/NSOB-2015-Sedimentatiein-sturing.

- [pdf](#) (geraadpleegd op 14-1-2021)
- Pletterij (2019) *7 MEI EEN "NIEUWE" NIEUWE GROENMARKT, WAT DOEN WE ER MEE?*, url: www.pletterij.nl/event/7-mei-een-nieuwe-nieuwe-groenmarkt-wat-doen-we-er-mee/ (geraadpleegd op 14-1-2021)
 - Raworth, K. (2019) *Donuteconomie. In zeven stappen naar een economie van de 21e eeuw*, Nieuw Amsterdam, Amsterdam
 - Rekenkamer Rotterdam (2020) *Burgers op de Bres. Onderzoek naar gemeentelijke ondersteuning van burgerinitiatieven*, url: rekenkamer.rotterdam.nl/wp-content/uploads/2020/10/R.O.18.05-burgers-op-de-bres.pdf (geraadpleegd op 14-1-2021)
 - Rengers, M. & S. de Voogt (2020) *Leegstandsbeheerder Camelot haalt de top met harteloze verhuur*, url: www.nrc.nl/nieuws/2020/12/18/leegstandbeheerder-camelot-haalt-de-top-met-harteloze-verhuur-a4024271 (geraadpleegd op 14-1-2021)
 - RLI (2020) *Toegang tot de stad. Hoe publieke voorzieningen, wonen en vervoer de sleutel voor burgers vormen*, Den Haag
 - Stavrides, S. (2016) *Common Space: The City as Commons*, Zed Books, London
 - Schinkel, W. (2019) *Fascisme in Nederland groeit tot in de Tweede Kamer, waarschuwt socioloog Willem Schinkel*, De Correspondent, url: decorrespondent.nl/10808/fascisme-in-nederland-groeit-tot-in-de-tweede-kamer-waarschuwt-socioloog-willem-schinkel/975265727128-18c52cb2 (geraadpleegd op 14-1-2021)
 - Sennett, R. (2012) *Together, the Rituals, Pleasures and Politics of Cooperation*, vertaald als: *Samen. Een pleidooi voor samenwerken en solidariteit*, Meulenhoff, Amsterdam
 - Specht, M. en Zwaard, J. van der (2015) *De uitvinding van de Leeszaal. Collectieve tactieken en culturele uitwisselingen*, trancityxvaliz, Haarlem
 - Teuben, B. (2013) *Marktpresentatie IPD Benchmark Gemeentelijk Vastgoed*. Presentation presented at IPD Marktpresentatie 2013, 27 juni 2013, Amsterdam.
 - Tjeenk Willink, H. (2018) *Groter denker, Kleiner doen: een oproep*, Prometheus, Amsterdam

- Tjeenk Willink, H. (2020) *Tegen de uitholling. De overheid in tijden van crisis*, Groene Amsterdam nr. 46, url: www.groene.nl/artikel/tegen-de-uitholling (geraadpleegd op 14-1-2021)
- Veldhuis, W. (2019) *Lieven de Keylezing 2019*, url: trancity.nl/index.php?option=com_content&view=article&id=450:lieven-de-keylezing-2019-wouter-veldhuis-must&catid=48:weblog&lang=nl-NL (geraadpleegd op 14-1-2021)
- Versteeg A. en Vlaming, E. (2015) *Hoe kunnen gemeenten voldoen aan de Wet Markt en Overheid?*, Vastgoedjournaal, url: <https://vastgoedjournaal.nl/news/18387/57/Hoe-kunnen-gemeenten-voldoen-aan-de-Wet-Markt-en-Overheid/> (geraadpleegd op 14-01-2021)
- Woltring, N. (2019) *Wat we kunnen leren van neoliberalen*, De Correspondent, url: decorrespondent.nl/10507/wat-we-kunnen-le-ren-van-de-neoliberalen/948104829287-a76d3a37 (geraadpleegd op 14-1-2021)

Voor de beschrijving van de praktijken in H3 hebben we gebruik gemaakt van publieke bronnen, eigen ervaringen en hebben we gesproken met **Marieke Hillen** en **Floris van Gennep** (Wijkpaleis), **Piet Vollaard** (Stad in de Maak), **Simon Franke** (oproep Nieuwe Groenmarkt). We danken hen voor hun beschikbaarheid en medewerking, evenals **Sigrid Bosmans** en **Willy Thomas** van museum Hof van Busleyden en Arsenaal/Lazarus. De beschrijving van de praktijken in dit essay komt volledig voor rekening van de auteurs.

Colofon

LSA is een sterk landelijk netwerk van actieve bewonersgroepen, zoals bewonersorganisaties, buurthuizen in zelfbeheer, BewonersBedrijven en coöperaties. We zijn een vereniging met veel leden uit heel Nederland. Wij bundelen onze kracht, onze stem en we delen kennis. Dit doen we door elkaar te ontmoeten, bijeenkomsten te organiseren, projecten uit te voeren en kennis te delen zoals deze publicatie over Maatschappelijk Vastgoed.

Vormgeving Quintie de Keijzer

Beeld Sophie Nuytten, de grond der dingen (p. 16, 19, 20, 34, 62, 63, 65, 75, 80) Willem Hoebink, Groenmarkt (p. 6, 8, 53, 54, 58) Ivar Pel, Leeszaal (p. 9, 12, 37, 39, 41) Frank Hanswijk, Pension Almonde (1, 23, 36, 48, 50) Marieke Hillen, Wijkpaleis (p. 3, 4, 29, 31, 45, 57, 68, 74) Philip Kuypers, Wijkpaleis (p. 18, 60) Beelden Voortwoekeren eigendom LSA

Redactie Kristel Jeuring en Thijs van Mierlo

Eindredactie Maartje den Breejen

Op de hoogte

Wil je op de hoogte blijven van wat actieve bewoners voor elkaar krijgen en weten hoe ze dat doen? Meld je dan aan voor LSA-nieuws via

www.lsabewoners.nl/nieuwsbrief



www.lsabewoners.nl



@LSAbewoners



/lsa.bewoners

Contact

 Korte Elisabethstraat 15-17, 3511 JG Utrecht

 info@lsabewoners.nl

 030-2317511

Met steun van:



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Een uitgave van LSA, februari 2021

Arie Lengkeek / commongrounds werkt als programmamaker en zelfstandig onderzoeker. Hij werkt op het snijvlak van ruimte/ontwikkeling en cultuur. Hij is een van de initiatiefnemers van de coöperatie Het Rotterdams Woongenootschap, en werkt momenteel aan de publicatie Operatie Wooncoöperatie. Hij is er steeds meer van doordrongen dat werkelijke verandering pas tot stand komt waar een goed idee, een dragende gemeenschap en een gezonde economische grondslag met elkaar in balans worden gebracht.

Maurice Specht is zelfstandig onderzoeker in woord en daad. Hij is gefascineerd door hoe mensen zelf en samen vormgeven aan de stad. Hij schreef onder meer over sociaal ondernemerschap, het uitvinden van Leeszaal Rotterdam West, het Right to Challenge en een bewonersgedreven energietransitie. Hij zette mede de genoemde Leeszaal op en bouwde letterlijk en figuurlijk aan een publieke plek op het Eiland van Brienenoord. Geen vastgoed specialist, maar omdat zijn werk zich steeds op plekken aardest wel steeds bezig hoe je deze verwerft, beheert en financiert. Die ervaring komt terug in het essay.



Maurice Specht



Arie Lengkeek

