

Kunstenaars aan zet

De beleidsmatige focus op de financiële waarde van maatschappelijk vastgoed staat op gespannen voet met de mogelijkheid om vastgoed in te zetten voor maatschappelijke doelen. Dat kan en moet anders, betoogt Joram Kraaijeveld aan de hand van enkele voorbeelden die illustratief zijn voor een hoopvolle ontwikkeling in coöperatieve woon- en werkvormen.

Een zomeravond in 2019 in de wijk Caberg in Maastricht. Een braakliggend terrein met daarop een vlag geplant. Op de vlag, een kunstwerk van Wouter Huis, staat *It will all disappear in time*. Op de foto die Tetsuro Miyazaki hiervan maakte, staat een clubje mensen krachtig te wijzen naar de defaitistische of, zo je wil, berustende boodschap dat uiteindelijk alles zal verdwijnen. Dat zal ook gebeuren. Sterker nog, alles is al verdwenen. Tot een paar maanden vóór deze zomeravond stonden op dit braakliggende terrein nog 119 eengezinswoningen uit de vroege jaren vijftig. Vanaf 2017 heeft woningcorporatie Servatius deze huizen gesloopt om nieuwbouw te kunnen realiseren. Om de wijk, tijdens de uitverhuizing van de bewoners, levend te houden, kregen kunstenaars tijdelijk de leegstaande sloopwoningen toegewezen. Zij schilderden huizen in verschillende kleuren, organiseerden atelierroutes. Er kwam zelfs een Caberg Biënnale in 2015, wetende dat deze nooit een vervolg zou krijgen. Als levendige kunstenaarswijk toonde Caberg niet alleen het belang van betaalbare huisvesting voor kunstenaars, maar ook dat tijdelijke regelingen geen oplossing zijn. Door tijdelijkheid gaat er uiteindelijk meer verloren dan er wordt gecreëerd. Er is niet alleen een volkswijk verdwenen, maar ook een kunstenaarsbuurt. En waarom? Omdat de financiële logica van de woningcorporatie het wint van de behoefte van de gebruikers. Dit is vaak het lot van woon- en werkplekken van kunstenaars; broedplaatsen zijn er ter overbrugging van een periode van leegstand tot er weer gebouwd gaat worden. Het kan echter ook anders. Het is niet noodzakelijk dat kunstenaars eerst de buurtbewoners



Joram Kraaijeveld

Een nieuwe kijk op maatschappelijk vastgoed

en daarna zichzelf weggentrificeren. Door samenwerking kunnen kunstenaars en atelierorganisaties voor de lange termijn betaalbare woon- en werkruimten realiseren.

Financialisering van vastgoed

De focus op de financiële waarde van maatschappelijk vastgoed, waaronder broedplaatsen en ateliercomplexen, is doelbewust aangezwengeld door de landelijke overheid. Om internationale marktpartijen te interesseren voor de Nederlandse vastgoedmarkt is maatschappelijk vastgoed – gebouwen met een publieke functie op het gebied van bijvoorbeeld onderwijs, cultuur of welzijn – de markt opgeduwd. Sinds de Wet Markt en Overheid in 2012 en de Woningwet in 2015 zijn aangenomen, moeten gemeenten en corporaties zich richten op hun kerntaken, waarbij het vastgoed met een maatschappelijke functie veelal als een reguliere economische activiteit werd gezien. Dat houdt in dat gemeenten en corporaties hun maatschappelijk vastgoed moesten afstoten of verhuren conform marktprijzen. Dat ging natuurlijk ten koste van vele maatschappelijke functies in steden en dorpen. Sterker nog, door het landelijke beleid gedroegen gemeenten en corporaties zich juist eerder als (verkopende) vastgoed-investeerders, terwijl hun taak om betaalbare huisvesting voor onder meer kunstenaars, maar ook bibliotheken, buurtcentra en culturele organisaties, te verzorgen erdoor werd bemoeilijkt.

Dit roept vragen op over de essentiële waarde van broedplaatsen en ateliers. Zijn het vastgoedobjecten die financieel gewin moeten genereren of is er sprake van maatschappelijk vastgoed, in de vorm van een betaalbare woon- of werk-

plek in een pand waar samenwerking en uitwisseling van kennis, kunde en netwerk plaatsvinden?

Het beschreven beleid leidt ertoe dat de financiële waarde van het vastgoed als hoogste prioriteit geldt. Gemeenten en corporaties worden verleid en gedwongen om te denken wat het vastgoed in euro's kan opleveren, waardoor de maatschappelijke waarde en functie in het geding komen. Buurthuizen, bibliotheken, cultuurpanden, scholen, zwembaden, en ook werkruimtes voor kunstenaars, worden allemaal 'kostprijsdekkend' verhuurd of voor de marktprijs verkocht aan de hoogste bieder. Daarmee verdwijnt de mogelijkheid om het vastgoed in te zetten voor maatschappelijke doelen die niet gesubsidieerd worden of tot de kerntaak behoren. Met andere woorden, dit beleid tast het sociale weefsel van gemeenten bij de wortels aan.

Een nieuwe definitie

Om de financialisering van maatschappelijk vastgoed een halt toe te roepen en het gebruik van vastgoed centraal te stellen is het nodig om tegen deze logica van marktdenken in te gaan en daar een nieuwe definitie van maatschappelijk vastgoed tegenover te plaatsen. Deze definitie kan worden gestoeld op de samenwerkingsvormen die kunstenaars ontwikkelen om zichzelf te voorzien van een duurzame woon- of werkplek. De hierna genoemde voorbeelden zijn exemplarisch voor meer soortgelijke initiatieven in andere gemeenten. Want deze kwestie speelt van Amersfoort tot Zoetermeer. Ze maken de problemen en de oplossingen concreet en inspireren hopelijk gemeenten, kunstenaars en organisaties om soortgelijke projecten te starten.

←
Wouter Huis,
*It will all disappear
in time*, 2019.
Fotografie:
Tetsuro Miyazaki



Broedplaats Maakhaven is gevestigd in een industrieel pand dat begin 20ste eeuw is gebouwd voor de Bataafse Petroleum Maatschappij in Laakhaven, Den Haag. Het pand is al decennialang eigendom van de gemeente en werd sinds 2001 via kunstinstelling Stroom Den Haag verhuurd aan creatieve ondernemers, kunstenaars, ontwerpers en ambachtslieden. Het gebouw herbergt 45 ateliers, studio's en werkplaatsen en biedt ook ruimte voor tijdelijke projecten en evenementen. Nadat de kunstenaars in 2014 hadden vernomen dat het gebouw op de verkooplijst van de gemeente stond, hebben ze zich verenigd om een alternatief plan te presenteren. Dit plan hebben zij vervolgens in samenwerking met de Haagse Stadspartij (HSP) als initiatiefvoorstel ingediend bij de gemeenteraad, dat ook werd aangenomen. In 2017, toen Joris Wijsmuller (HSP) inmiddels wethouder cultuur en vastgoed was, heeft Maakhaven een eeuwigdurend erfpachtcontract op grond en opstal met de gemeente getekend. De gemeente is op papier nog steeds eigenaar, maar het beheer ligt volledig bij de stichting die gerund wordt door kunstenaars. Doordat zij het pand niet hoefden aan te kopen, is er een lage financieringsdrempel maar hebben ze wel volledige zeggenschap over het beheer voor de lange termijn. Dat gaf hun de mogelijkheid een hypotheek af te sluiten bij Triodos Bank voor de verbouwing en verduurzaming van het pand.

Het Hof van Cartesius ligt in het Werkspoorkwartier in Utrecht op een strook langs het spoor waar de gemeente een open oproep voor zelfbouw had uitgeschreven. De gemeente wilde een broedplaats voor een periode van tien jaar om de transformatie van industrie- naar woonwijk te ondersteunen. De ambitie van de creatieve ondernemers was echter groter. Zij organiseerden zichzelf in een coöperatie, een vereniging van leden die zich inzetten voor een collectief doel. Zo bouwde Het Hof met circulaire technieken en hergebruikte, duurzame bouwmaterialen op een organische manier aan gebiedsontwikkeling door stap voor stap zelf nieuwe werkruimten te bouwen. Vanwege het succes van de organisatievorm en het doorzettingsvermogen van de initiatiefnemers werd de periode in eerste instantie verlengd naar

twintig jaar. Met behulp van een lokale vastgoedinvesteerder heeft de coöperatie in 2017 de grond kunnen aankopen, waardoor het nu een permanente status heeft. Sinds 2021 is Het Hof met 3.500 m² werkruimte in 8 paviljoens en ruim 1.500 m² groene buitenruimte uitgegroeid tot een proeftuin van circulair en groen bouwen voor creatieve ondernemers. Ruim 110 creatieve ondernemers zijn gezamenlijk verantwoordelijk, omdat ze naast huurder ook lid zijn van de coöperatie en meebeslissen over de ontwikkeling en het onderhoud van Het Hof. Het Hof van Cartesius is mede mogelijk gemaakt door financiële ondersteuning van Overvecht Vastgoed, OverMorgen, Stadmakersfonds, Gemeente Utrecht en het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO).

Het Nieuwe Bajesdorp in Amsterdam is een initiatief van krakers van de voormalige cipierswoningen van de Bijlmerbajes om een broedplaats met woonfunctie te ontwikkelen op een deel van het voormalige gevangenisterrein. In 2018 heeft het Rijksvastgoedbedrijf het terrein verkocht aan gebieds- en vastgoedontwikkelaar AM, die er 1.350 woningen realiseert. Ondanks dat de gemeente het eerste recht op koop heeft als er vastgoed van het Rijksvastgoedbedrijf wordt verkocht, werd besloten dat het gehele terrein werd verkocht aan een vastgoedinvesteerder. Wel konden de krakers en kunstenaars van Bajesdorp bedingen dat er in het plan van eisen werd opgenomen dat er 1000 m² broedplaats zou worden gerealiseerd. Dit resulteerde in een intentieovereenkomst tussen Bajesdorp en AM in 2018, waarin zij hebben ondertekend dat vereniging Bajesdorp een broedplaats met woonfunctie kan gaan realiseren op een kavel die de gemeente

terug aankoopt van AM en in erfpacht uitgeeft aan Het Nieuwe Bajesdorp. Bajesdorp is in 2022 begonnen met bouwen en heeft inmiddels een broedplaats gerealiseerd met 25 woon- of werkplekken. Bajesdorp heeft het pand als wooncoöperatie in collectief eigendom om de betaalbaarheid van de woningen in de toekomst te borgen.

Het Nieuwe Bajesdorp in aanbouw, september 2023. Fotografie: Marije Baalman



Het pand heeft op de begane grond een cultureel buurtcentrum en wordt binnenkort geopend. Bajesdorp is mede mogelijk gemaakt met financiële ondersteuning van Bureau Broedplaatsen en het Wooncoöperatiefonds van de gemeente Amsterdam.

Écht maatschappelijk vastgoed

Deze voorbeelden laten zien dat als kunstenaars samen werken, het mogelijk is om permanent betaalbare broedplaatsen te realiseren. In alle drie de voorbeelden ligt het eigenaarschap en/of beheer van het vastgoed bij de kunstenaars die zich hebben verenigd. Op die manier zijn zij de maatschappelijke partij die het vastgoed werkelijk maatschappelijk kan maken. Kunstenaars kunnen middels coöperaties, stichtingen of verenigingen het doel van woon- en werkruimten vooropstellen, en dit permanent betaalbaar maken door het uit de markt te halen. Écht maatschappelijk vastgoed is vastgoed dat bovenal een maatschappelijk doel dient, en dus niet het kapitaal van de vastgoed-investeerder, de gemeentebegroting of het bouwbudget van de corporaties. Hiervoor zou het eigendom en/of beheer van atelierpanden naar kunstenaarsverenigingen en atelierorganisaties moeten gaan. Daarbij is het essentieel dat er goede borging is dat het pand niet weer de markt opgebracht kan worden. Deze borging kan worden gerealiseerd via regels in de erfpacht, een kettingbeding en/of in de statuten van de stichting of vereniging van kunstenaars. Deze combinatie van beheer, eigenaarschap en borging is wat mij betreft de sleutel naar permanent betaalbare woon- en werkruimten voor kunstenaars. Het is deze combinatie die zowel het vastgoed uit de markt zet als zeggenschap verlegt naar de gebruikers, waardoor de functie prioriteit kan hebben. Bij alle andere vormen zal de financiële waarde van het pand vroeg of laat de functie ondermijnen.

Op het eerste gezicht lijkt deze nieuwe definitie van maatschappelijk vastgoed een beweging van de gemeente en de woningcorporatie af, alsof deze niet meer nodig zijn. Maar dat ligt genuanceerder. Gemeenten en corporaties kunnen heel goed faciliteren in het creëren van deze deels nieuwe vormen die worden gedragen door maatschappelijke partijen. Dit was bij de genoemde voorbeelden

ook noodzakelijk, door voorstellen aan te nemen in de gemeenteraad, grond aan te wijzen voor permanente broedplaatsen, afspraken met vastgoedinvesteerders te maken en open oproepen uit te schrijven. Vaak kan het nog wel beter en makkelijker. De voorbeelden laten ook zien dat het vastgoed in eerste instantie al was verkocht of de grond na tien jaar vergeven, en kunstenaars alleen door zelforganisatie iets voor elkaar wisten te krijgen. Gemeenten zouden uit zichzelf programma's kunnen opzetten die dit soort vormen van samenwerken ondersteunen. Deze samenwerkingsvormen sluiten aan bij de groeiende coöperatieve beweging in Nederland. Deze coöperaties bieden een belangrijk nieuw maatschappelijk evenwicht: een evenwicht dat de tegenstelling tussen producent en gebruiker of tussen huurder en eigenaar opheft. Het is dit door burgers aangestuurde evenwicht waarmee het maatschappelijke – na jaren van ontmanteling van het publieke door neoliberal beleid – opnieuw gevormd kan worden.

Door heel Nederland worden op dit moment tweehonderd wooncoöperaties opgericht met als doel om woningen uit de greep van de markt te houden. Op deze manier wordt maatschappelijk vastgoed opnieuw uitgevonden. Het is nog relatief kleinschalig, maar groeit tegelijkertijd snel. Ook voor woon- en werkruimten voor kunstenaars geldt dat deze dusdanig kunnen worden georganiseerd dat deze voor eeuwig van de markt gehouden kunnen worden, door kunstenaars of atelierorganisaties. Gelukkig zijn er steeds meer mensen die zich realiseren dat eigendom van maatschappelijk vastgoed door kunstenaarsverenigingen of atelierorganisaties de beste manier is om de functie te beschermen. Al is het niet altijd makkelijk, het is de beste weg vooruit. •

Deze tekst is een herschreven, nieuwe versie van een essay dat eerder op de website van Platform BK is verschenen.



Joram Kraaijeveld is curator, docent en schrijver en zet zich als zodanig in voor de positie van de kunstenaar en de waarde van de kunsten voor de samenleving bij onder meer Platform BK