

art. 23

“Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden.
Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting.”

BELGIË
PB 1000 BRUSSEL 1
AFGIFTEKANTOOR:
1000 BRUSSEL 1
N° 1/1837

#51

01-02-03
2013



TIJDELIJKE BEZETTING VAN LEEGSTAANDE GEBOUWEN

Een noodoplossing
en model voor de toekomst

BBRoW

Werner Van Mieghem, Ilham Bensaïd, Carole Dumont, Anne Bauwelinckx, & Laurence Evrard.
Tel. : 02 502 84 63
Mail : info@rbdh.be
Website : www.rbdh.be

Hebben bijgedragen aan de redactie en het herlezen van dit nummer:

Anne Bauwelinckx, Ilham Bensaïd, Thomas Dawance, Adrien de Fraipont, Chille Deman, Pierre Denis, Bart De Win, Isabelle Jennes, Samuel Macsai, Werner Van Mieghem.

Lay-out

Élise Debouny

Foto's

Catherine Antoine
en Marie-Françoise Plissart
(pagina's 20, 21 en 33)

Druk

J. Dieu-Brichart

Verzending in samenwerking met ETIKET, Atelier Groot Eiland. Gespecialiseerd in mailings en verzendwerk. 02 511 72 10

V.U.

Werner Van Mieghem,
quai du Hainaut 29,
1080 Molenbeek

Deze publicatie wordt uitgegeven met subsidies van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, Integratie via de huisvesting en van de Franse Gemeenschap.

De leden van RBDH/BBRoW ontvangen Art.23 gratis. U kan zich abonneren op Art. 23 via betaling van 20 Euro per jaar op ons rekeningnummer BE740682 2988 8007 en met de mededeling 'Abonnement Art. 23'.

N° ISSN 1376-9170



Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

Inhoud

3_

Editoriaal

4_

Inleiding

5_

De opkomst van de tijdelijke bezettingen in Brussel

6_

Strijd tegen leegstand

9_

Het recht op wonen en het recht op eigendom in de strijd tegen leegstand

11_

Geschiedenis van de tijdelijke bezettingen in Brussel

16_

Een model op weg naar erkenning

18_

De tijdelijke bezettingen in de praktijk

20_

Tijdelijke bezettingen organiseren: uiteenlopende praktijken

25_

Tussen voluntarisme en pragmatisme: naar een nieuwe vorm van sociale begeleiding?

28_

Hoe een tijdelijke bezetting voorbereiden? Interview met vier protagonisten

31_

De "123", schoolvoorbeeld van een alternatieve woonvorm

36_

De obstakels voor een uitbreiding van het model

37_

De anti-kraakondernemingen: hoog tijd om hun praktijken te omkaderen!

39_

De tijdelijke bezettingen en de woonbaarheidsnormen

42_

Hoe Duitsland en Nederland ons kunnen inspireren

44_

Conclusie

Wie had enkele jaren geleden gedacht dat de BBROW ooit een themanummer zou wijden aan “tijdelijke bezettingen”? Bezetten van leegstaande panden valt toch niet te rijmen met het recht op een degelijke woning voor iedereen? Zijn we als maatschappij niet meer in staat om het recht op wonen te garanderen, ook voor mensen met een beperkt inkomen? Moeten we als organisaties die ijveren voor het recht op wonen, nu ook gaan investeren in tijdelijke of zelfs minderwaardige oplossingen voor de wooncrisis? Bestaat niet het risico dat er een soort tweederangshuisvesting zal ontstaan, afgekeurd volgens de wooncode, maar goed genoeg voor arme mensen?

Spijtig genoeg moeten we vaststellen dat de maatschappij inderdaad al jaren niet meer in staat is om een antwoord te geven op de grote nood aan betaalbare woningen. Deze realiteit heeft gezorgd voor het ontstaan van zeer interessante ervaringen in grotere en kleinere projecten van tijdelijke bezetting. We kunnen alleen maar vaststellen dat die projecten een mooi alternatief zijn, waarin solidariteit en diversiteit zeer concreet worden gemaakt. ‘Precair’ en ‘tijdelijk’, worden ook relatief als je bijvoorbeeld weet dat de 123 in de Koningsstraat binnenkort 6 kaarsjes mag uitblazen. En de conventies die organisaties konden afsluiten met eigenaars, huisvestingsmaatschappijen... bieden een vrij solide basis om te investeren in basiscomfort en groepswerking.

Leegstand is schrijnend in de ogen van mensen die nergens aan een woning kunnen geraken. Met een goed omkaderde bezetting sla je in die zin 2 vliegen in een klap: er komt betaalbare woonruimte bij en de leegstand wordt terug een levende plek. Solidair, tijdelijk, ‘precair’ wonen zijn in die zin een oplossing geworden voor een probleem waarvoor de politiek al tientallen jaren geen adequaat antwoord wist te verzinnen. Op een simpele manier en zonder veel maatschappelijke kosten werden enkele honderden “sociale woonplekken” bij gecreëerd en stadskankers geneutraliseerd.

Er zou dus dringend een kader moeten gecreëerd worden waardoor leegstaande panden, in afwachting van bijvoorbeeld renovatie vlot ter beschikking gesteld worden van organisaties, die er een tijdelijke meerwaarde aan kunnen geven voor mensen die daarvoor kiezen. Nu wordt nog veel te veel geschermd met het recht op eigendom, zelfs als dat betekent om zijn eigendom te laten verkrotten.

Uiteraard blijven we onverkort het recht op een degelijke woning verdedigen. De reguliere woonmarkt moet toegankelijk zijn voor iedereen. In een solidair woonproject stappen mag niet gebaseerd zijn op een gebrek aan keuze. Het zou wel een bijkomende keuzemogelijkheid kunnen worden, als daar een stevig kader voor wordt gecreëerd. ✕

TINEKE VAN HEESVELDE
Co-voorzitter BBROW

“Ik heb ervoor gekozen om in deze foto's de activiteiten te tonen, de mensen die zich er dagelijks voor inzetten om het samenleven te organiseren, om het huis te laten draaien.

Het is hier dat mensen elkaar tegenkomen, de spanningen en verschillende meningen overstijgen en samen dingen te doen.

Zijn bezettingen mogelijk zonder die inzet?”

CATHERINE ANTOINE
fotografe, bewoonster van de 123 Koningsstraat

Inleiding

De bezetting van leegstaande gebouwen door een of meerdere personen om er te gaan wonen is het onderwerp van dit dossier. Er bestaan verschillende vormen van bezetting: individuele kraakacties, collectieve kraakacties, symbolische bezettingen,... Sommige van die bezettingen leiden, na onderhandelingen met de eigenaar, tot tijdelijke gebruiksovereenkomsten. Die ‘precaire’ overeenkomsten, die afwijken van de klassieke huurovereenkomst en een onzeker karakter hebben, geven aan de bezetters toch enige garantie om het einde van de bezetting te zien aankomen en voor te bereiden. Daarom zullen we de term ‘tijdelijke gebruiksovereenkomst’ gebruiken in de verschillende artikels.

De piste van de tijdelijke gebruiksovereenkomsten is op zich geen oplossing van de huisvestingscrisis die Brussel treft. Maar omwille van het grote aantal Brusselaars die slachtoffer zijn van deze crisis, een gebrek aan geschikte, betaalbare woningen en het aantal leegstaande gebouwen, kunnen de tijdelijke gebruiksovereenkomsten effectief een tijdelijke oplossing zijn en de leefomstandigheden van sommige personen en gezinnen toch verbeteren. Om beter te begrijpen waarom en hoe deze projecten ontstaan, hoe ze georganiseerd worden en wat de mogelijke valstrikken en hinderpalen zijn, stellen we u dit nummer van Art. 23 voor.

We beginnen met de context te analyseren die de bezetters heeft aangezet tot deze alternatieve woonvorm. We duiken vervolgens in het dagelijkse leven van de bezetters en tonen hun motivatie, hun projecten die niet alleen sociale, maar ook culturele en politieke aspecten bevatten. Niet alles is echter rozegeur. We besteden daarom ook aandacht aan de levensomstandigheden, de nodige garanties voor veiligheid en gezondheid van de gebouwen en aan de sociale visie die de projecten toch moeten bevatten om te vermijden dat de tijdelijke gebruik uiteindelijk commerciële doeleinden dient. We kijken ook naar ervaringen in onze buurlanden en lijsten tenslotte onze voorstellen op om van de tijdelijke gebruiksovereenkomsten een sociaal instrument te kunnen maken.

We danken alle personen en verenigingen die betrokken zijn bij tijdelijke bezettingen en die hebben meegewerkt aan dit nummer van harte.¹

ANNE BAUWELINCKX

1. Chille Deman, Thomas Dawance, Bart De Win, Adrien de Fraipont, Catherine Antoine, Liévin Chemin,...

1 /

DE OPKOMST VAN DE TIJDELIJKE BEZETTINGEN IN BRUSSEL

Dit eerste deel van ons dossier bekijkt de context waarin de tijdelijke bezettingen plaatsvinden. We hebben het over leegstand in Brussel terwijl de wooncrisis hard toeslaat. Hoe kunnen de leegstaande panden worden hergebruikt op een duurzame manier of via tijdelijke bezettingen? Welke voorwaarden zijn er nodig om dit vernieuwende model meer ingang te doen vinden? Hiervoor baseren we ons op de geschiedenis en de ervaringen van belangrijke bezettingsprojecten in Brussel.

Strijd tegen leegstand

ANNE BAUWELINCKX

“De huisvestingscrisis draagt bij tot situaties van kansarmoede (thuislozen, ongezonde en overbezette woningen,...); dat er zoveel thuislozen zijn en tegelijkertijd woningen leegstaan is tekenend voor de mankementen die we kennen.”¹

Deze uitspraak van de Staatssecretaris voor Huisvesting tijdens een colloquium over de strijd tegen leegstand bevestigt een realiteit die onaanvaardbaar is. Alle huisvestingsactoren – instellingen, politici, verenigingen en privé-personen die zich bewust zijn van de moeilijkheden voor de Brusselaars, in het bijzonder de Brusselaars met een laag inkomen, om een degelijke en betaalbare woning te vinden, zijn het erover eens dat het probleem van de vele leegstaande woningen moet worden aangepakt.

Enkele cijfers die de ernst van de huisvestingscrisis illustreren voor de Brusselse huurders: de helft van de huurders heeft slechts toegang tot 10% van de private huurmarkt, wanneer ze niet meer dan 30% van hun inkomen aan de huur willen spenderen. In de praktijk hebben de meeste gezinnen met een laag inkomen geen andere keuze dan veel meer uit te geven: tot 40 à 60% van hun inkomen.² Veel Brusselse gezinnen moeten zich dan ook noodgedwongen beperken tot alternatieve of tijdelijke oplossingen.³

Het aanbod aan openbare woningen is onvoldoende om de sociale vraag naar betaalbare woningen te beantwoorden. Op de wachtlijsten voor een sociale woning, een gemeentewoning of woning van een sociaal verhuurkantoor staan zeker 50.000 gezinnen. En de wachtlijsten nemen alleen maar toe.

De beschikbare bouwterreinen om bijkomende (openbare) woningen te bouwen worden alsmaar beperkter.

En het Planbureau voorspelt een bevolkingsaangroei in Brussel met 170.000 personen tegen 2020, wat de druk op de huisvestingsmarkt nog zal versterken. Bovendien situeert de bevolkingstoename zich vooral bij de gezinnen met een laag inkomen.⁴

Al deze elementen, plus de woonkwaliteit in de wijken, pleiten voor een actieve strijd tegen leegstaande gebouwen. Het hergebruik ervan is uiteraard niet de enige

oplossing van de wooncrisis, maar kan er wel toe bijdragen en kan voor veel gezinnen toch een antwoord bieden.

De bestaande instrumenten tegen leegstand

Op dit moment bestaan er al veel wettelijke instrumenten tegen leegstand, en ze zijn de laatste tijd nog uitgebreid. Maar de efficiëntie ervan laat te wensen over, voornamelijk door een gebrek aan politieke wil om ze echt toe te passen. We hebben niet de pretentie om ze hier allemaal te bespreken, maar willen toch een aantal belangrijke instrumenten overlopen.

In de eerste plaats is er het ‘opeisingsrecht van leegstaande woningen’, beter gekend als de zogenaamde **wet-Onkelinx**. Deze wet geeft aan de burgemeester de mogelijkheid om leegstaande woningen op te eisen voor de huisvesting van thuislozen en combineert twee voordelen: een stok achter de deur voor eigenaars van leegstaande woningen en een mogelijke oplossing voor thuislozen.

Over deze wet was in de jaren 1990 heel wat te doen, maar ze is tot nu toe slechts een keer toegepast. Een van de voornaamste hinderpalen voor de uitvoering is het feit dat de gemeente zelf niet over leegstaand gebouw mag beschikken dat als woning kan worden gebruikt. In de praktijk hebben de gemeenten vaak een leegstaand gebouw in hun patrimonium.

Tegenover de inefficiëntie van deze federale gedwongen maatregel hebben de drie gewesten een ‘zachtere’ variant opgesteld, waarin wordt voorzien in een onderhandelingsfase met de eigenaar. In Brussel noemt men dit het ‘**openbaar beheerrecht**’, opgenomen in de Brusselse Huisvestingscode in 2003. Maar ook dit instrument moet zijn deugdelijkheid nog bewijzen. Ondanks verschillende aanpassingen, staan we op dit moment nog niet veel verder dan twee aangekondigde projecten door de gemeenten Elsene en St Gillis.



Het openbaar beheerrecht geeft aan een openbare vastgoedoperator⁵ de mogelijkheid om een leegstaand of ongezonde gebouw in beheer te nemen en opnieuw op de huurmarkt te brengen. De openbare operator stelt eerst aan de eigenaar voor om het gebouw in beheer te nemen. Dit voorstel bevat een overzicht van de noodzakelijke werken, het bedrag van de huur dat de eigenaar zal ontvangen en het bedrag van de vergoeding voor de vastgoedoperator voor de uitgevoerde werken. De eigenaar heeft 2 maanden om op dit voorstel te reageren. Wanneer hij het voorstel aanvaardt, wordt er een overeenkomst van openbaar beheer afgesloten. Wanneer hij weigert zonder geldige reden, dan kan de openbare operator hem in gebreke stellen om binnen een bepaalde termijn het gebouw te renoveren en te verhuren. Wanneer de eigenaar dit niet doet, dan kan de openbare operator het gebouw in beheer nemen gedurende 9 jaar of langer, de tijd die nodig is om de som van uitgevoerde renovatiewerken en beheerskosten te recupereren.

De openbare operator heeft daarbij de plicht om de woning te verhuren aan gezinnen met een laag inkomen (inkomensplafond sociale huisvesting) tegen een lage huurprijs.

De eigenaar kan op ieder moment de beheersovereenkomst opzeggen en het beheer van zijn woning opnieuw zelf in handen nemen op voorwaarde dat hij alle gemaakte kosten betaalt en de huurovereenkomst met de bestaande huurder respecteert. →

1. DOULKERIDIS C., "Conclusions et perspectives", in: N. BERNARD (dir.), *La lutte contre la vacance immobilière (à Bruxelles et ailleurs) : constats et bonnes pratiques*, La Chartre, Bruxelles, 2011, p.160 (eigen vertaling)

2. DE KEERSMAECKER M. (in samenwerking met SONECOM), *Observatiecentrum van de Huurprijzen, enquête 2011*, Observatiecentrum voor de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijke Gewest, Brussel, juni 2012.

3. La Strada, het ondersteuningscentrum voor de thuislozen doet ieder jaar gedurende één nacht een telling van het aantal thuislozen (daklozen, personen in opvangstructuren, ...). Hun cijfers tonen een verergering van de situatie: in 2011 werden meer dan 2050 personen geteld, of 15.5% meer dan in 2008. La Strada centraliseert ook de gegevens van het aantal thuislozen die worden opgevangen in een onthaalhuis of noodopvangcentrum. Meer info: www.lstb.be

4. "Augmentation de la population...oui, mais encore ?", in: *Bruxelles en mouvements: dossier démographie*, n°261, november 2012.

5. De openbare vastgoedbeheerders die het openbaar beheerrecht kunnen toepassen zijn de gemeenten, de OCMW's, de Gewestelijke grondregie, de BGHM, de OVM's en het Brusselse Woningfonds.

Het belangrijkste voordeel van dit instrument is dat het een antwoord biedt aan eigenaars die om diverse redenen hun woning niet zelf kunnen renoveren en verhuren. Het is de overheid die de woningen zal renoveren en verhuren tegen sociale voorwaarden.

1993, 2003, en nog altijd (bijna) geen enkele woning die door deze 2 instrumenten opnieuw op de markt werd gebracht.

Het instrument dat tot nu toe het meest wordt gebruikt tegen leegstand is de **gemeentelijke taks** tegen leegstaande of verwaarloosde gebouwen. Ieder van de 19 Brusselse gemeenten heeft een dergelijke taks, ieder met haar eigen definitie van leegstand en haar eigen bedragen. Bovendien spendeert niet iedere gemeente evenveel energie in het opsporen en taxeren van leegstaande gebouwen.

Om hieraan te verhelpen keurt de Brusselse regering in 2009 **twee nieuwe maatregelen** goed. Er wordt een gemeentelijke dienst opgericht die zich moet bezighouden met het opsporen van leegstaande woningen en die een gewestelijke leegstandsboete kan opleggen. Bovendien krijgen de openbare vastgoedoperators en erkende verenigingen het recht om bij de rechtbank van eerste aanleg een vordering tot staking in te dienen. Die rechtbank kan de eigenaar verplichten om alles in het werk te stellen om een einde te maken aan de leegstand.

Hiermee wordt in de Brusselse huisvestingscode het laten leegstaan van een woning als een strafbaar feit beschouwd. Een sterk signaal dat wil uitdrukken dat de overheid het 'onaanvaardbaar' vindt dat een woning leegstaat.

De gewestelijke cel 'leegstand' werd uiteindelijk opgericht begin 2012. Op basis van eigen onderzoek en klachten van erkende verenigingen⁶, werden ondertussen een honderdtal ingebrekestellingen verstuurd naar de eigenaars van leegstaande woningen.

Wat de mogelijkheid van vordering tot staking betreft, heeft de Stad Brussel als eerste in maart 2012 een procedure opgestart. De rechtbank van Eerste Aanleg heeft de eigenaar van een leegstaand pand veroordeeld om zijn gebouw te renoveren, op straffe van een boete van 250 euro per dag.

Nog altijd teveel leegstaande woningen in Brussel

Ondanks de versterking van wetgevende maatregelen tegen leegstand van woningen en gebouwen, moeten we op het terrein vaststellen dat er nog altijd teveel woningen leegstaan. Niemand weet echt hoeveel juist, niemand heeft exacte gegevens en we horen nog regelmatig oude, wellicht achterhaalde cijfers die spreken van 15.000 à 30.000 leegstaande woningen.

De meeste van de leegstaande woningen zijn in handen van privé-eigenaars. Maar ook bij de openbare actoren is er leegstand. Van de 39.000 sociale woningen in Brussel stonden er eind 2011 bijna 3.500 leeg. Meer dan 2.300 sociale woningen moeten worden gerenoveerd⁷, waarvan er effectief 1.500 zijn opgenomen in een renovatieprogramma.⁸

Naast de leegstand van woningen, is er ook nog het probleem van de leegstaande kantoren. Het observatorium van de kantoren spreekt in 2011 van bijna 1,2 miljoen m² leegstaande kantoren, waarvan de helft meer dan 2 jaar leegstaat.⁹ We zien dat ook dat alsmaar meer leegstaande kantoren worden omgevormd tot woningen.

In die context realiseren bewoners en verenigingen, naast de bestaande wettelijke instrumenten van de overheid die voorlopig te weinig zoden aan de dijk brengen, concrete en directe oplossingen voor de huisvesting van personen in moeilijkheden in leegstaande gebouwen. Tijdelijke bezettingen zijn – in afwachting van beter – een andere manier om het recht op wonen concreet te maken.¹⁰ ✕

6. Tot nu toe werden slechts 2 verenigingen erkend: de BBRoW en Huurdersunie Noordwijk. 7. Bron: BGHM, Statistiques relatives aux SISP de la Région de Bruxelles-Capitale et à leur patrimoine au 31/12/2011, pp.17-18

8. Vragen en antwoorden, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 15 december 2012, p.95

9. RBC, AATL, SDRB, Observatoire des bureaux : vacance 2011 à Bruxelles, n°29, 2012

10. T. DAWANCE, "Le squat collectif autogéré, une réponse à la crise urbaine", in: La revue nouvelle, février 2008, p.32



De opkomst van de tijdelijke bezettingen in Brussel /

Het recht op wonen en het recht op eigendom in de strijd tegen leegstand

Het is onder meer uit naam van het recht op wonen dat verenigingen en groepen tijdelijke bezettingsprojecten opzetten. Kan er een directe link worden gemaakt tussen het grondwettelijke recht op wonen en de bezetting van leegstaande woningen? Of staat het recht op eigendom¹ dit toch in de weg? We proberen in dit artikel hierop een antwoord te formuleren.

ANNE BAUWELINCKX

Sinds 1994 is in art. 23 van de **Belgische Grondwet** het recht op wonen opgenomen:

“**Art. 23:** Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden. Daartoe waarborgen de wet, het decreet (...), rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen. Die rechten omvatten inzonderheid: (...) **3° het recht op een behoorlijke huisvesting;**”

Het recht op wonen wordt ook in het ontwerp van **nieuwe Brusselse Huisvestingscode** nader bepaald:

“Titel II –het Recht op Wonen

Art. 3 - Iedereen heeft recht op een behoorlijke woning. Hiertoe dient de terbeschikkingstelling te worden bevorderd van een woning die in overeenstemming is met de kwaliteitsregels (veiligheid, gezondheid en uitrusting), betaalbaar is, woonzekerheid biedt, aangepast is aan een handicap, een gezond binnenklimaat geniet, over een goede energieprestatie beschikt en die verbonden is met collectieve uitrustingen en andere diensten van algemeen belang (zoals met name scholen, crèches, culturele centra, handelszaken en recreatiedomeinen). Het komt de overheid toe om met name te zorgen voor de voorwaarden die noodzakelijk zijn om dit fundamentele recht te verwezenlijken.”

De uitwerking van wettelijke instrumenten tegen leegstaande woningen (zie hierover het voorgaande artikel) is bij uitstek een gelegenheid om na te gaan in hoeverre de realisatie van het grondwettelijke recht op wonen het eveneens grondwettelijke recht op eigendom kan inperken. De wetgever was van oordeel dat dit mogelijk is en dat ten voordele van het ‘algemene nut’, namelijk een voldoende groot aanbod van woningen op de huisvestingsmarkt.

Tegen die motivering hebben eigenaars en eigenaarsverenigingen, die van oordeel waren dat het recht op eigendom werd geschonden, verschillende beroepsprocedures aangespannen. Maar het Grondwettelijk Hof was iedere keer van oordeel dat de aantasting van het recht op eigendom ‘redelijk’ was en in verhouding stond tot het algemeen nut. →

1. Het recht op eigendom

Belgische Grondwet: “Art. 16: Niemand kan van zijn eigendom worden onttrokken ten algemene nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling.”

Burgerlijk Wetboek: “Art. 544: Eigendom is het recht om op de meest volstrekte wijze van een zaak het genot te hebben en daarover te beschikken, mits men er geen gebruik van maakt dat strijdig is met de wetten of met de verordeningen.”



Bij wijze van voorbeeld:

Het openbaar beheerrecht, ingevoerd door de Brusselse Huisvestingscode van 2003, werd voor advies voorgelegd aan de Raad van State die erkende 'dat dit instrument het recht op eigendom ernstig aantast, maar dat de maatregel toch in verhouding staat tot het doel, namelijk de bevordering van de huisvesting'.² Dit standpunt werd bevestigd door het Grondwettelijk Hof: "De uitvoering van een huisvestingsbeleid impliceert dat beperkingen worden aangebracht aan de uitoefening van het eigendomsrecht van de houders van zakelijke rechten op de onroerende goederen waarop de maatregelen betrekking hebben die zijn genomen om de nagestreefde doelstelling te bereiken. (...) Met de goedkeuring van de bestreden bepalingen wilde de ordonnantiegever het recht op huisvesting concreet invullen door op een efficiënte manier het woningaanbod op het grondgebied van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te vergroten. Zulk een doelstelling is in overeenstemming met het algemeen belang. Gelet op artikel 23 van de Grondwet dringt die doelstelling zich op aan de bevoegde wetgever. (...) Rekening houdend met het bijzondere gewicht dat door de Grondwetgever zelf aan het recht op een behoorlijke huisvesting is verleend, doen de bestreden bepalingen vanwege hun aard en vanwege de geboden waarborgen niet op onevenredige wijze afbreuk aan de rechten van de betrokken eigenaars."³

De wetgevende macht heeft dus al meerdere keren het recht op eigendom kunnen inperken om zo het recht op wonen te realiseren. Maar kunnen bezetters van leegstaande gebouwen evenzeer het recht op wonen inroepen om hun acties te rechtvaardigen?

De meeste uitspraken van vrederechters zijn in het voordeel van de eigenaar van een gebouw en houden de verplichte uitdrijving in van de bezetters. Maar toch gaat dit niet in alle situaties op.⁴ In november 2006 werden de bezetters van een gebouw aan de Waterloo-sesteenweg veroordeeld tot uitdrijving. Het vonnis luidde 'dat geen enkele rechtsregel aan een particulier toelaat om zich in de plaats te stellen van de overheid, zelfs wanneer die in gebreke blijft' en 'dat het niet aan privé-personen maar wel aan de overheid toekomt om alles in het werk te stellen om het grondwettelijk recht op wonen te garanderen'.⁵

Hieruit kunnen we veronderstellen dat de vonnissen anders kunnen zijn wanneer de eigenaar van het leegstaande gebouw een overheid is.

Als voorbeeld kunnen we hier een vonnis aanhalen van de burgerlijke rechtbank van Brussel, die in juni 2002 weigerde in te gaan op de vraag van een OCMW om een gezin zomaar uit te drijven dat een woning van het OCMW bezette zonder toestemming. De gevraagde uitdrijving werd gekoppeld aan de voorwaarde dat het OCMW een alternatieve woning voorstelde. De rechter was van oordeel 'dat de taak van sociale bijstand van een OCMW en het recht op wonen van het gezin G. verhinderen dat er kan worden ingegaan op de vraag tot uitdrijving zonder enig alternatief voorstel tot herhuisvesting door het OCMW'.⁶

Met andere woorden, openbare eigenaars dit als taak hebben om het recht op wonen te realiseren, kunnen verplicht worden om bezetters van hun leegstaande woningen te laten wonen of te herhuisvesten.

Tot besluit...

"Als we consequent willen zijn dan kunnen we niet het gebrek aan reële effectiviteit van het grondwettelijke recht op wonen betreuren en terzelfdertijd het fenomeen van bezetting veroordelen."⁷

De afweging van het recht op wonen tegenover het recht op eigendom is niet altijd een gemakkelijk thema. Maar voor de BBRoW moet het recht op wonen voorrang krijgen. Dat woningen leegstaan terwijl er terzelfdertijd duizenden Brusselaars thuisloos zijn, is onaanvaardbaar en is voor ons een misbruik dat effectief strijdig is met het recht op wonen en met het gewestelijke en gemeentelijk beleid tegen leegstaande woningen. ✕

2. Advies van de Raad van State over het voorontwerp van ordonnantie Brusselse Huisvestingscode. Doc Cons RBC, sessie 2002-2003, n°A-416/1, 28 februari 2003.

3. Grondwettelijk Hof: Beroep tot vernietiging van de artikelen 18 tot 23 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, ingesteld door de v.z.w. Algemeen Eigenaarssyndicaat en anderen. Arrest nr. 69/2005 van 20 april 2005, p.21-26

4. N. BERNARD, "Squatteurs, propriétaires : quels droits ?", dans : *Le squat comme philosophie de vie*, Le soir du 21 09 2012

5. Cité dans : BERNARD N., *La réception du droit au logement par la jurisprudence. Quand les juges donnent corps au droit au logement*. Les dossiers du journal des tribunaux n°83, Larcier, p.149

6. Cité dans : BERNARD N., *La réception du droit au logement par la jurisprudence. Quand les juges donnent corps au droit au logement*. Les dossiers du journal des tribunaux n°83, Larcier, p.163.

7. BERNARD N., *Perspectives interdisciplinaires sur le droit au logement. Pour une approche intégrée*, Thèse de doctorat en droit, facultés universitaires Saint-Louis, 2003, p.305

2003

2004

2005

De opkomst van de tijdelijke bezettingen in Brussel /

Geschiedenis van de tijdelijke bezettingen in Brussel

SAMUEL MACSAI

Deze tijdslijn wil de evolutie weergeven van de erkenning en de institutionalisering van de tijdelijke bezettingen van leegstaande gebouwen in Brussel. We streven hierbij wel geen volledigheid na, omdat we geen zicht hebben op alle bezettingen waar werd onderhandeld tussen bezetters en eigenaars van gebouwen, met of zonder tussenkomst van een vereniging. Hier vindt u dus vooral de bezettingen terug die belangrijk waren voor het recht op wonen.

De tijdelijke
bezettingen onder
de tijdslijn werden
omkaderd door de Fébul en
Woningen123Logements
(zie kader op pg. 15)

ASSAM / SORELO (CONVIVENCE) :

[december 2005 → vandaag]

In december 2005 krijgt de vzw Convivence/Samenleven het beheer van twee woningen met beperkt comfort die op termijn moeten worden afgebroken en die eigendom zijn van de OVM Sorelo. De vzw sluit vervolgens een serie tijdelijke bezettingsovereenkomsten af met bewoners en gebruikt de woningen als urgentiewoningen voor personen die een ongezonde woning moeten verlaten. In 2008 worden de appartementen afgebroken, maar dankzij de steun van de BGHM die voor het eerst zijn formeel akkoord geeft op sociale woningen als transitwoning te gebruiken, worden in datzelfde jaar twee andere woningen 'geopend' in Evere. In 2012 werden die 2 woningen vervangen door woningen in 1000 Brussel.

2006

2007

TAGAWA:

[februari 2003 → april 2007]

Tagawa is een groot hotel aan nummer 321 van de Louizalaan. In februari 2003, na 12 jaar leegstand, trekken verschillende personen in het gebouw die opkomen voor het recht op wonen en die hiervoor de vzw '321Logements' oprichten. Die ingesteldheid en de bereidheid tot overleg met de eigenaar en de overheid hebben bijgedragen tot het welslagen van dit initiatief. Bijna 200 personen in het totaal hebben op deze plaats een betaalbare woning gevonden, maar ook een gemeenschappelijke manier van leven. In april 2007, na vier jaar van bezetting, valt er een vonnis. De rechter erkent hierbij dat de bezetting wettig was totdat de eigenaar zijn pand wilde terug hebben. Alle bewoners moeten het pand verlaten, maar een aantal gezinnen wordt geherhuisvest in een sociale woning, door de tussenkomst van de toenmalige staatssecretaris.

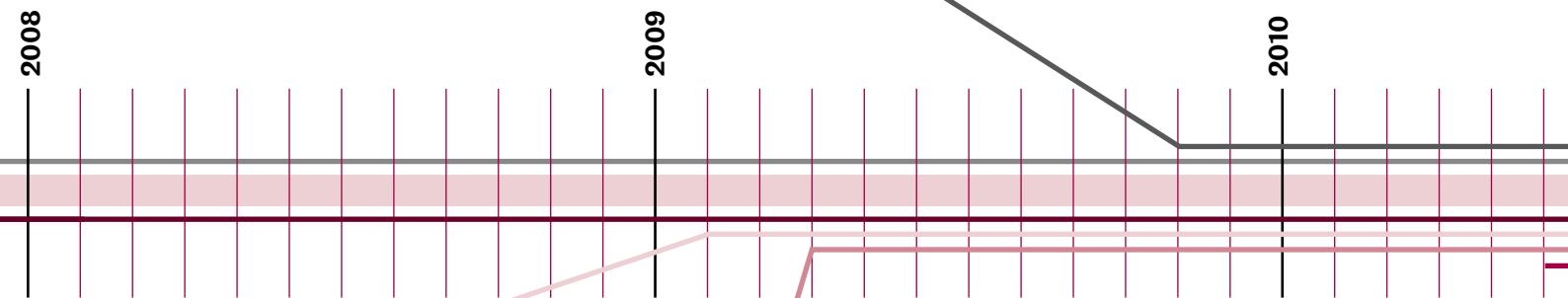
123 rue Royale (W123L):

[mei 2007 → vandaag]

Na een korte passage in het Gésuklooster, besluit een groep van een dertigtal personen, samengesteld uit voormalige krakers/bezitters en daklozen die worden begeleid door de vzw 'Bij Ons/Chez Nous' om een al jarenlang leegstaand kantoorgebouw in de Konigstraat te bezetten. Al snel kan de nieuwe vzw Woningen123Logement, de opvolger van de vroegere '321 Logements', een tijdelijke bezettingsovereenkomst afsluiten met het Waalse Gewest, eigenaar van het pand. Die overeenkomst is een belangrijk precedent, omwille van het belang van de eigenaar, maar ook om de sociale clausules van de overeenkomst. Zo is het gebruik van het gebouw gratis en is er een opzegtermijn voorzien van 6 maanden, waar de commerciële beheersmaatschappijen meestal maar 2 weken voorzien. Bovendien kan er pas worden opgezegd wanneer het Waalse Gewest besluit om het gebouw te verkopen of een stedenbouwkundige vergunning verkrijgt. In de overeenkomst wordt ook een begeleiding door verenigingen opgenomen.

GéSUKlooster: [winter 2009 → zomer 2013]

In het GéSUKlooster zal al 2 bezettingen doorgedaan. De eerste bezetting, onder de naam 'La Comète' vindt plaats in 2007 na de uitdrijving in het Tagawahotel. De bezetting zal maar een maand duren. In 2009 wordt het klooster nogmaals bezet door daklozen, mensen zonder papieren en andere personen in precaire omstandigheden. De bezetting wordt omkaderd door de Huurdersunies van de Marollen en van St Gillis. Een omkadering waarvoor de vzw een Gesco ontvangt en de steun van andere verenigingen. In oktober 2011 sluiten de vzw's met de eigenaar een tijdelijke bezettingsovereenkomst, met weliswaar een individuele verantwoordelijkheid voor ieder bezetter. Het einde van de bezetting is voorzien voor de zomer van 2013.



**Plantenstraat (W123L):
[februari 2009 → februari 2013]**

Voor de Plantenstraat in Schaarbeek komt het initief van de tijdelijke bezettingsovereenkomst van de eigenaar. In november 2008 stelt de cooperatieve E.M.M.A. Aan W123L en aan de FéBUL voor het een gebouw dat ze pas hebben aangekocht, tijdelijk te gebruiken. Op termijn wil E.M.M.A. in het pand een ontmoetingsruimte en verblijf voor de bejaarden van de Brabantwijk organiseren, maar hiervoor zijn renovatiewerken nodig. In afwachting van de nodige vergunningen voor de werken, stelt de cooperatieve 5 appartementen ter beschikking. Drie maand later zijn de appartementen tijdelijk bewoond en dat in eerste instantie tot juni 2010. Die termijn wordt echter verschillende keren verlengd, maar nu wordt het einde van de bezetting toch voorzien voor februari 2013.

Vooruitgangstraat (W123L): [April 2009 → vandaag]

In april 2009 neemt Infrabel contact op met de gemeente Schaarbeek voor het beheer van 15 appartementen in de Vooruitgangstraat. Die woningen werden door Infrabel onteigend en zullen worden afgebroken voor de uitbreiding van de noordelijke spoorbaan. De maatschappij wil vandalisme en kraken vermijden. De gemeente Schaarbeek stuurt de maatschappij door naar de vzw W123L die, met steun van Fébul, de woningen in beheer neemt.

Er wordt een beheerovereenkomst afgesloten tussen Infrabel en de vzw W123L die zal instaan voor de begeleiding van de bewoners (twee gezinnen en enkele krakers), maar ook van nieuwe bewoners die voor de helft door W123L worden aangeduid en voor de andere helft door de Huurdersunie Noordwijk. Twee jaar later, in augustus 2011 wordt het project uitgebreid naar 8 bijkomende woningen en de buurtviswinkel. W123L zal alle woningen die door Infrabel worden onteigend in beheer nemen. Aan de bewoners van de onteigende woningen wordt aangeboden om in het tijdelijke bezettingsproject te stappen om niet te moeten vertrekken. Omdat W123L steeds meer bewoners moet begeleiden, krijgt ze na onderhandelingen met Infrabel de nodige financiering voor een begeleider. Tijdens die onderhandelingen wordt ook afgesproken om de opzetermijn te verlengen tot 6 maanden en zo de bewoners meer tijd te geven wanneer de tijdelijke bezetting tot een einde zou komen.

Etterbeekse Haard (OCMW/gemeente Etterbeek):
[november 2010 → vandaag]

In november 2010 sluiten de Etterbeekse Haard, het OCMW en de gemeente Etterbeek, met akkoord van de BGHM voor 8 appartementen een tijdelijke overeenkomst. In tegenstelling tot de andere overeenkomsten sluiten de partijen hier een 'overeenkomst leenrecht' (zie hierover ook pg. 17). De overeenkomst wordt afgesloten voor een duur van 3 jaar en gemeente en OCMW staan in voor de begeleiding van de toekomstige bewoners via hun diensten huisvesting.

Elsense Haard (Leeggoed):

[januari 2013 → vandaag]

Het collectief Leeggoed is een groep verenigingen en een 15-tal personen die op zoek zijn naar betaalbaar wonen in leegstaande woningen. Bij verschillende private en openbare eigenaars van leegstaande panden wordt gevraagd om tijdelijk een gebouw te mogen gebruiken. Maar geconfronteerd met weigeringen en met de winter voor de deur, besluit de groep in november 2012 op een leegstaande sociale woning in de Voltawijk in Elsene te bezetten. Eind december, ondanks bemiddelingspogingen, worden de bewoners uitgedreven. Maar na een tussenkomst van de Staatssecretaris voor Huisvesting en contacten van de groep met sommige leden van de raad van bestuur, beslist de Elsene Haard op 5 januari 2013 om 2 woningen te laten gebruiken voor een 10-tal personen.

2011

2012

Ieder zijn huis (FéBUL):

[juni 2010 → vandaag]

Ieder Zijn Huis is een van de 33 openbare vastgoedmaatschappijen die sociale woningen verhuren. In juni 2009 contacteert deze maatschappij de vzw Fébul met het voorstel om 52 woningen die vrijkomen in afwachting van werken tijdelijk te bezetten. De maatschappij stelt een ontwerpovereenkomst op, geïnspireerd op de overeenkomst voor de Koningsstraat 123. De toezichtinstelling BGHM is aanvankelijk zeer terughoudend, maar keurt in maart 2010, na de oprichting van een werkgroep door de Staatssecretaris voor Huisvesting een eigen type-overeenkomst goed die meteen van toepassing is voor alle OVM's van het Gewest. In juni 2010 gaat de BGHM akkoord voor de tijdelijke bezetting van twee woningen in de Villonlaan. Dit project dient voor de BGHM als pilootproject en legt de krijtlijnen vast voor de tijdelijke overeenkomsten in de sociale huisvestingssector.

Vorstse Haard (Fébul):

[december 2010 → vandaag]

In mei 2009, wanneer Fébul en W123 prospectie doen, wordt hen de site van de 'gele blokken' voorgesteld door de Vorstse Haard voor een tijdelijk bezettingsproject van woningen waarvoor woningen zijn voorzien en waarvan de meeste huurders als verhuisd zijn. De onderhandelingen duren meer dan een jaar en wanneer de maatschappij principieel akkoord gaat, komt dit te laat. Veel woningen zijn ge vandaliseerd, zodat de investering om de woningen tijdelijk bewoonbaar te maken te zwaar is voor de verenigingen en de toekomstige bewoners.

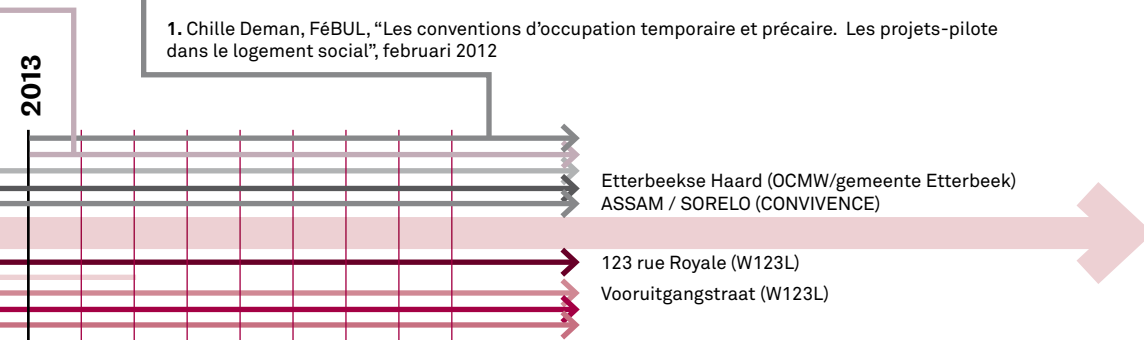
Andere woningen van de maatschappij aan de Madelonsquare zijn echter wel nog in redelijke staat en worden 'beschermd' door aanwezige bewoners. Volgens de Fébul zijn het merendeel van de woningen bewoonbaar zonder veel werken, maar de architect van de BGHM is minder positief en raamt de kosten om de woningen in orde te brengen voor de criteria van de Huisvestingscode op 24.000 euro.

Vorstse Haard (OCMW):

[januari 2013 → vandaag]

Als gevolg van het rapport van de FéBUL¹ vindt er een ontmoeting plaats tussen het OCMW van Vorst en de Vorstse Haard in oktober 2012. Het OCMW wil voor 5 appartementen een tijdelijke gebruiksovereenkomst om het gebrek aan noodwoningen op te vangen. Tot nu toe werden de gezinnen op hotel herhuisvest, een oplossing die niet ideaal is voor de gezinnen en voor het OCMW. De gezinnen betalen een vergoeding voor het gebruik en moeten geld opzij zetten om later de huurwaarborg te kunnen betalen. Een belangrijk verschil hier is dat het OCMW voor de kleine renovatiewerken een openbare aanbesteding moet lanceren, wat toch voor vertraging zorgt. Maar na het project van Fébul bij de Vorstse Haard en het project in Etterbeek zien we dat het idee van tijdelijk gebruiksovereenkomsten langzaam zijn weg begint te vinden bij de openbare vastgoedmaatschappijen en de publieke sector. De bezetting in Vorst zou tot 31 december 2013 lopen, nadien starten grote renovatiewerken.

1. Chille Deman, FéBUL, "Les conventions d'occupation temporaire et précaire. Les projets-pilote dans le logement social", februari 2012



Twée actoren die zich inzetten voor de ontwikkeling van de tijdelijke bezettingen in Brussel

De **FéBUL** (Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement) heeft onder meer als taak om nieuwe pistes te onderzoeken om het aanbod aan woningen in Brussel te verhogen. Daarom engageert de vereniging zich in tijdelijke bezettingsovereenkomsten. Reeds in 2008 stelde de Fébul het idee voor van tijdelijke gebruiksovereenkomsten in de sociale huisvestingssector.

Woningen123Logement is een vzw die zijn oorsprong vindt in de bezetting van het Tagawa-hotel en die ook in andere bezettingen aan de Triomflaan, het Gésuklooster en tenslotte de Koningsstraat 123. De vereniging zoekt alternatieve oplossingen voor de huisvestingscrisis.

Deze twee verenigingen, die actief zijn in hetzelfde domein, hebben besloten om hun ervaringen te delen : W123 houdt zich vooral bezig met "private" initiatieven voor bezettingen (Waals gewest, Infrabel, cooperative EMMA), terwijl de Fébul zich vooral richt tot de sociale huisvestingsmaatschappijen (Vorstse Haard, Ieder Zijn Huis, ...).

Het is interessant om te zien dat de meeste pogingen en realisaties plaatsvinden bij sociale huisvestingsmaatschappijen met een hoog leegstandspercentage.¹ Deze verenigingen krijgen ook steun van de Staatssecretaris voor Huisvesting: in 2011 een bedrag van 24.000 euro voor de tijdelijke bezetting door Fébul bij de Vorstse Haard en in 2010 de toewijzing van 3 Gesco's. ✕

1/ 14,84% leegstand bij Ieder Zijn Huis, 17,45% bij de Etterbeekse haard, 16,72% bij de Elsense Haard en 20,11% bij Floréal.
Bron: verslag BrusselsHoofdstedelijk Parlement – Gewone sessie – 15 december 2012 – Vragen & Antwoorden, pg 96.

De opkomst van de tijdelijke bezettingen in Brussel /

Een model op weg naar erkenning?

ANNE BAUWELINCKX
SAMUEL MACSAI

De bezettingen die we hebben opgesomd in deze tijdslijn hebben bijgedragen tot een erkenning van deze alternatieve woonvorm. Projecten van langere duur en in onderhandeling met de eigenaar worden omkaderd door tijdelijke bezettingsovereenkomsten. Verenigingen en gemeenschapswerkers ondersteunen de bewoners en steeds meer politici steunen de projecten. We blijven even stilstaan bij de belangrijkste elementen.

De overeenkomsten

De bezetting van leegstaande gebouwen bestaat in verschillende vormen: individuele krakers, collectieve kraken, projectmatige bezettingen, symbolische acties... Sommige van die bezettingen zijn, na onderhandelingen met de eigenaar, omkaderd door tijdelijke bezettingsovereenkomsten. In Brussel heeft de bezetting van de Koningstraat 123 en de overeenkomst die werd gesloten met het Waalse Gewest als model gediend voor de latere projecten.

De professionalisering en de begeleidende vzw's

Waar de eerste bezettingen vooral steunen op het enthousiasme van individuen die concrete oplossingen willen voor de huisvestingscrisis, dan zijn in de volgende projecten ook verenigingen actief. De vzw Woningen123Logement en de Fébul dragen en omkaderen verschillende projecten. Een aantal daarvan vindt plaats in sociale woningen, waarvoor een specifiek kader werd onderhandeld tussen de verenigingen, de BGHM en het kabinet van de Staatssecretaris voor Huisvesting.

De overheid heeft bovendien financiële middelen voorzien voor de aanwerving van Gesco's die instaan voor de begeleiding bij de projecten. De Fébul bijvoorbeeld heeft drie Gesco's aangeworven die zorgen voor de begeleiding, maar ook voor gemeenschapswerk en vorming.

En ook andere verenigingen die thuislozen en mensen in moeilijke woonomstandigheden begeleiden, engageren zich steeds meer voor tijdelijke overeenkomsten. (zie bijvoorbeeld het interview met Leeggoed). Onderlinge contacten zorgen ervoor dat de ervaringen toenemen en zorgen voor een betere kans op welslagen voor nieuwe projecten.

Politieke engagementen

Een andere vorm van erkenning is het feit dat de tijdelijke bezettingsovereenkomsten alsmaar meer opduiken in officiële documenten van de overheid.

Zo voorziet het Brusselse regeerakkoord dat "binnen de naleving van de elementaire vereisten inzake veiligheid en gezondheid er overeenkomsten zullen worden ontwikkeld voor de omkadering van initiatieven om leegstaande gebouwen ten titel van gedogen te bewonen."

En het ontwerp van nieuwe Brusselse huisvestingscode, dat nog moet worden goedgekeurd door het Brusselse parlement geeft aan de sociale huisvestingsmaatschappijen en aan de BGHM onder meer de taak om "middels het akkoord van de BGHM, overeenkomsten af te sluiten voor preciaire bewoning van woningen, waarvoor een renovatie werd geprogrammeerd en waarvan de bewoners desgevallend het voorwerp uitmaken van een maatschappelijke begeleiding, die door een actor wordt gewaarborgd die geen deel uitmaakt van de OVM".

En morgen?

Bovengenoemde elementen hebben zeker bijgedragen tot een betere erkenning en in overweging neming van tijdelijke bezettingsovereenkomsten voor leegstaande gebouwen. Maar tot nu toe zijn de projecten beperkt en is van een echte structurele doorbraak en organisatie, ook voor private gebouwen, zeker nog geen sprake. Dat zou de volgende stap moeten zijn. ✕



De verschillende vormen van overeenkomst ¹

In dit nummer spreken we over verschillende vormen van overeenkomsten. Daarom is het belangrijk om de onderlinge verschillen toe te lichten. Het niet respecteren van bepaalde voorwaarden kan ertoe leiden dat de rechter de overeenkomst een nieuwe kwalificatie geeft.

Een belangrijke voorwaarde voor de bruiklening of commodaat is dat deze overeenkomst essentieel gratis is² en voor een bepaalde periode loopt. Het feit dat de bruiklener werken uitvoert³ in de woning of de onroerende voorheffing⁴ betaalt, is niet voldoende om deze overeenkomst als een huurcontract te beschouwen. De eigenaar kan, wanneer hiertoe dringende nood is⁵, het gebruikte goed altijd recupereren. De bruiklening geeft dus minder bescherming dan de huurovereenkomst.

De huurovereenkomst, die beter gekend is, wordt bepaald door het feit dat er huurgeld wordt betaald en wordt meestal ook voor een bepaalde duur afgesloten. Voor de huur van een woning die dient als hoofdverblijfplaats is de huurovereenkomst de referentie.

De tijdelijke bezettingsovereenkomst of bezetting ter bedde wordt ook gekenmerkt door een vergoeding, maar verschilt door de duur van de overeenkomst die omwille van objectieve redenen meestal van onzekere, precaire duur is.⁶ Die objectieve redenen zijn een evenement waarvan de datum niet met zekerheid kan worden vastgelegd: verkoop, begin van renovatiewerken, erfenisprocedure, onteigening,... Zij wordt in België niet wettelijk geregeld, zodat in de overeenkomst alles kan worden opgenomen wat niet in tegenspraak is met andere normen. Indien de rechter van oordeel is dat de duur van de overeenkomst toch precies kon worden vastgelegd, kan hij de bezettingsovereenkomst alsnog beschouwen als een huurovereenkomst. ✕



1. Grotendeels gebaseerd op I. SNICK et M. SNICK, "Handboek bezetting ter bedde", Story Publishers, Ghent, 2010, p.19-20

2. Art. 1876 C. Civil

3. F. LOGGHE, "Bewijs in pachtzaken", T. Not. 2001, p.3

4. Cass. 4 janvier 1979, Arr. Cass. 1978-79, 520 ; Pas. 1979, I, 501 ; R.W. 1978-79, 2591

5. Art. 1889 C. Civil

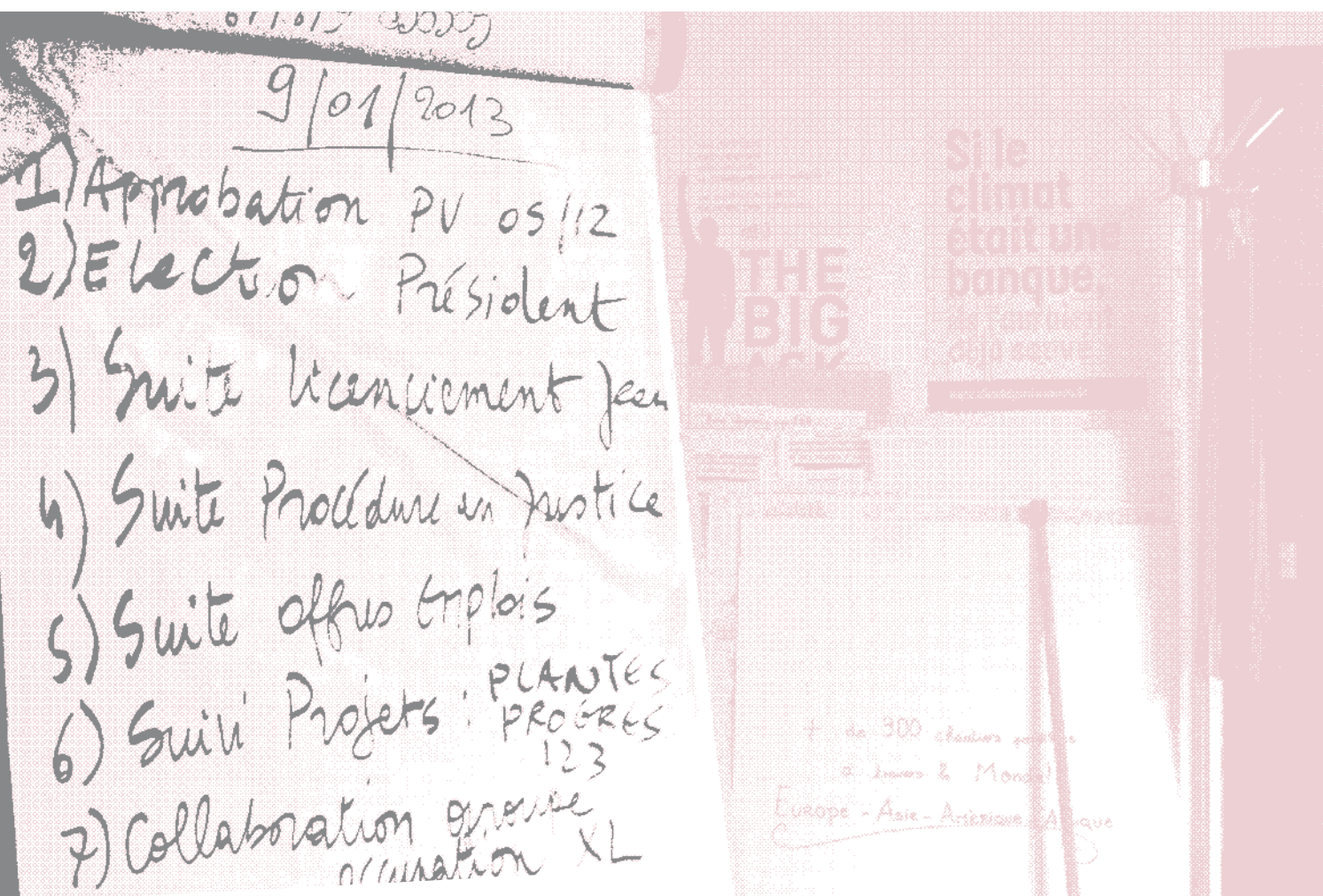
6. J. Herbots, "Le provisoire, indispensable au contrat d'occupation précaire", note sous Comm., Gand, 22 décembre 2009, R.G.D.C., 2011, p. 164





DE BEZETTINGEN IN DE PRAKTIJK

Dit tweede deel geeft een inzicht in de concrete organisatie van een tijdelijk bezettingsproject. Voor een deel van de bewoners betekent dit een woning aan lagere prijs, maar voor anderen is het veel meer en is het een andere manier van leven. Op welke manier gaan deze twee houdingen samen? We geven u ook twee voorbeelden van projecten en hebben leden van Leeggoed geïnterviewd die een tijdelijke bezetting voorbereiden.



De bezettingen in de praktijk /

Tijdelijke bezettingen organiseren: uiteenlopende praktijken

In dit artikel wordt concreet beschreven hoe een tijdelijke bezetting wordt georganiseerd en verloopt. De opgegeven voorbeelden zijn op Brussel gefocust. Eerst wordt het kader van de tijdelijke bezettingen geschetst en vervolgens wordt op het onderwerp ingezoomd aan de hand van een inkijk in het dagdagelijkse verloop van dergelijke tijdelijke bezettingen.

SAMUEL MACSAI

Structurele modellen die verschillen en toch op elkaar lijken

Met structureel model bedoelen wij de vorm van en de relatie tussen diverse personen en groepen die gericht zijn op de goede werking van tijdelijke bezettingen. De tijdelijke bezettingen die wij observeerden, waren vaak georganiseerd rond een goed geïntegreerd netwerk van verenigingen.

In het kader van de sociale huisvesting zijn de volgende partners bij het initiatief betrokken: de OVM als eigenaar, de Fébul als vereniging die een overeenkomst sluit tussen de eigenaar en de bewoners, een vzw voor sociale begeleiding die belast is met de omkadering van de bewoners en tot slot een vzw voor sociale economie die de woning eerst moet herstellen en vervolgens in goede staat dient te houden.

Voor het tijdelijke bezettingsproject in de sociale huisvesting van de gemeente Vorst, treedt de Foyer Forestois dus op als eigenaar van de woningen en de Fébul als contracterende vereniging, enerzijds met de Foyer Forestois en anderzijds met alle (tijdelijke) bewoners. De Fébul fungeert dus als een soort van buffer die de respectieve verantwoordelijkheden van de partijen voor haar

rekening neemt. Dat betekent dat de Fébul erop toeziet dat de eigenaar tijdens en aan het einde van de bezetting niet wordt benadeeld en er ook voor zorgt dat de bewoners het noodzakelijke minimumcomfort tijdens de tijdelijke bezetting genieten. In het geval van de Vorstse situatie is de Huurdersunie van Vorst, tevens lid van de Fébul, de vzw die instaat voor de begeleiding van de bewoners. Naast de individuele begeleiding van de bewoners organiseert de vzw tweewekelijkse vergaderingen en specifieke evenementen die zich op de wijk toespitsen.

In dat verband legt de Fébul trouwens de nadruk op het belang van een plaatselijk netwerk rond de tijdelijke bezettingen in de wijken waar deze plaatsvinden. In het geval van Vorst vroegen omwonenden zich immers al snel af waarom huurders “uit hun huis werden gezet” en waarom er enkele maanden later andere voor in de plaats kwamen. De contacten tussen de Huurdersunie en de bewoners via het reeds aanwezige Project voor Sociale Cohesie zorgden voor de nodige uitleg. Zodoende konden de nieuwkomers zonder problemen geïntegreerd worden. Voor de werkzaamheden wordt vaak een beroep gedaan op het SVK Wijken, maar dit keer kon de vereniging niet in actie schieten. Dankzij een samenwerking tussen het Buurthuis Bonnevie en de bewoners van de 123 konden de appartementen hersteld worden. Hieruit blijkt nogmaals wat een goed uitgebouwd netwerk van verenigingen voor tijdelijke bezettingen kan betekenen.

Dat de Koningsstraat 123 een geval apart is, blijkt uit het feit dat de sociale begeleiding hier niet in handen is van één enkele vereniging die voor een algemene opvolging instaat, maar verzekerd wordt door een waaier van vzw's die zich met specifieke sociale bijstand bezighouden: ‘Bij Ons/Chez Nous’ begeleidt de daklozen, ‘Dune’ omkadert de drugverslaafden, ‘L'autre lieu’ houdt zich bezig met het verband tussen geestelijke gezondheid en maatschappij, enz. De redenen waarom voor dergelijk systeem werd gekozen, ligt ongetwijfeld in het aanzienlijke aantal bewoners (ondertussen een zestigtal) en het uiteenlopende karakter van de bewoners van de Koningsstraat 123.

Bij het project van Samenleven/Convivence staat de sociale begeleider eveneens in voor de contractuele verantwoordelijkheid met de eigenaar. Hoewel de vzw de ervaring van doorslaggevend belang vindt, betreurt zij

de bijkomende werklast waartoe die verantwoordelijkheid aanleiding geeft. Het beheer van de werken, gaande van het energieverbruik tot de technische problemen die op elk moment kunnen opduiken, maakt geen deel uit van haar basisopdrachten en geeft dus aanleiding tot heel wat rompslomp boven op het dagelijkse beheer.¹

De keuze van de kandidaten

Naargelang de bezetting, het bewonerstype of de organisatie manier kan de selectie zeer uiteenlopende vormen aannemen. Hierna wordt een onderscheid gemaakt in methode en criteria.

Het geval van de Vooruitgangstraat is een mooi voorbeeld van die verschillen. De eerste bewoners werden deels door de contracterende vzw, W123L, en deels door de met de sociale begeleiding belaste vzw, de Huurdersunie Noordwijk² gekozen. Sindsdien kiest de groep zelf de nieuwkomers tijdens de bewonersvergadering. Aangezien de bewoners ervoor kiezen om samen te leven, lijkt het logisch dat zij zelf en op basis van affiniteit over hun toekomstige medehuurlers beslissen.

Meestal beslist de met de sociale begeleiding belaste vereniging echter over wie van de kandidaten of van haar leden voor de tijdelijke bezetting in aanmerking komt. Dat was bijvoorbeeld het geval voor de door de Foyer Forestois ter beschikking gestelde appartementen. De Huurdersunie van Vorst stond immers in voor de selectie van de kandidaten op basis van criteria die de vereniging onontbeerlijk vond voor haar sociale actie: mensen zonder vaste verblijfplaats, die een ongezonde woning verlieten en die een procedure inleidden bij de Gewestelijke Inspectiedienst of die een overbevolkte woning verlieten. Allemaal criteria die makkelijk met het begrip hoogdringendheid in verband kunnen worden gebracht.

In het kader van het project van het OCMW van Vorst worden de kandidaten aangeduid op basis van de aanvragen die voorkomen in de verslagen van de sociaal →

1. Vzw Convivence/Samenleven, “Jaarverslag 2009”, 10 maart 2010.

2. W123L maakte het voor bewoners van andere, onlangs beëindigde bezettingen mogelijk om tot het project toe te treden. De Huurdersunie Noordwijk, een andere huurdersvereniging actief in het kader van juridische bijstand, bijstand in de sociale huisvesting of bij herhuisvesting, maakte een selectie binnen haar lijst van wachtende personen.

assistenten. Aangezien het de bedoeling is om tegemoet te komen aan het probleem dat rijst bij het verlies van een woning en dus aan een hoogdringende situatie, duidt laatstgenoemde de toekomstige bewoners aan.

In het kader van project Koningsstraat 123 wijst de huidige selectiemethode op een tweevoudige aanpak. In de eerste plaats definieert een wachtlijst de prioriteit van bepaalde kandidaten. Die manier van werken is ongetwijfeld het gevolg van het feit dat de opening van het gebouw voor het publiek ertoe aanleiding heeft gegeven dat (te) veel mensen er wensten te gaan wonen³.

Maar die lijst is niet alles. De lijst wordt gekoppeld aan de wens om binnen het gebouw een zo groot mogelijke mix te bewaren. Zowel in termen van geslacht, leeftijd, economische of maatschappelijke situatie,...

In het geval van collectieve organisaties is het ook en vooral de bedoeling om voor een project te gaan dat het succes ervan in de hand werkt. Zonder een persoonlijke inzet van de bewoners kan er van herbestemming van een woning noch van gemeenschappelijke dynamiek en dynamiek binnen een wijk sprake zijn en kan zo'n collectief project nooit een lang leven beschoren zijn.

Welke financiering?

Tijdelijke bezettingen zorgen voor een woning die betaalbaarder is dan de woningen die op de privé-markt worden aangeboden. De verenigingen kunnen echter niet alleen voor alle kosten instaan. De gevraagde bijdrage heeft over het algemeen betrekking op de betaling aan de vzw, die moet instaan voor de verdeling van de sommen, van alle of een deel van de energielasten, de betaling van een bezettingsvergoeding aan de eigenaar (meestal zeer laag) en de verzekeringskosten. Hierbij komen dan nog 'kosten' die specifiek zijn voor de tijdelijke bezettingen⁴.

Eén van die uitgaven is de maandelijkse terugbetaling van de werkkosten die door de deelnemende vzw's worden betaald. Een te hoge kostprijs kan verenigingen ertoe aanzetten om een tijdelijke bezetting te weigeren. Dat is bijvoorbeeld gebeurd toen de Foyer Forestois aan de Fébul voorstelde om een aantal bijkomende woningen boven op de eerste twaalf appartementen ten laste te nemen. In dat geval moest de BFHV zeer tegen haar zin



Ieder zijn kracht, dat is vaak het model van de tijdelijke bezettingen

het voorstel weigeren. De Vereniging was niet in staat om de werken en de omkadering van de nieuwkomers te voorfinancieren. Bovendien zou de te hoge prijs van de werken die in sommige appartementen noodzakelijk zijn, de maandelijkse bijdrage van de toekomstige bewoners te sterk de hoogte hebben ingejaagd.

En dan is er nog het verplichte sparen. Dat is een andere, zij het ietwat bijzondere begrotingspost van die kostenbijdragen die evenwel niet systematisch voorkomt in het kader van de tijdelijke bezettingen. De bewoners moeten een supplement boven op hun maandelijkse bijdrage betalen om zodoende een spaarpotje aan te leggen waarmee zij onder andere hun huurwaarborg en hun eerste maand huur kunnen betalen als de tijdelijke bezetting afloopt. Dat verplicht sparen dient ook als waarborg en vormt voor de contracterende verenigingen een garantie dat de bewoners hun verplichtingen zullen nakomen. Als een bewoner de vergoedingen niet betaalt, het door de bewoners bepaalde intern reglement niet naleeft of niet vertrekt als de tijdelijke bezetting afloopt, is de vzw niet alleen aansprakelijk tegenover de eigenaar maar ook tegenover de andere bewoners.

Algemener gebeurt het ook dat de maandelijkse bijdragen worden aangepast aan ieders financiële mogelijkheden. Dat is bijvoorbeeld het geval van de Koningsstraat 123 die voorziet in drie afzonderlijke schijven volgens het inkomen van de betrokkene.

Van dag tot dag ...

De methode om het samen leven te organiseren en de manier waarop de beslissingen worden genomen, is een belangrijke parameter. Die keuze wordt over het algemeen en trouwens geheel terecht door de bewoners zelf genomen en wordt aangepast aan de context en de gevoeligheden van iedere bezetting.

In het geval van haar tijdelijke transitbewoningen geeft de vereniging Samenleven/Convivence de voorkeur aan een individuele in plaats van collectieve begeleiding. Het enige streefdoel van die woningen is de bewoners in staat te stellen zo snel mogelijk een ander onderkomen te vinden. De discussie tussen de bewoners onderling verloopt op een informele manier. Dat is niet verwonderlijk, aangezien iedereen over een individuele woning beschikt en dus geen gemeenschappelijke ruimte deelt.

Zoals wij meer in detail zullen zien, moedigt de 123 het zelfbestuur van de bezetting aan. Dat is evenwel een enorme uitdaging, gezien het aantal personen dat in één enkel gebouw samen leeft en samen werkt. De 123 is dus via een veel sterker geïntegreerde en participatieve structuur georganiseerd. Er wordt niet alleen gewerkt aan de hand van een wekelijks algemene vergadering, maar ook via bijzondere subcommissies waaraan de bewoners deelnemen. Zij spelen de informatie vervolgens door aan de AV (Voor meer informatie, zie pg. 31).

Aan de andere kant evolueerde de situatie in de Plantenstraat niet op dezelfde manier, ondanks de oorspronkelijke wens om tussen de diverse gezinnen voor voortdurend overleg te zorgen. Volgens de vzw W123L en de Fébul werkte het minder goed, omdat alle gezinnen hier over een eigen appartement beschikken en er van een collectieve ruimte geen sprake is. Bij gebrek aan een materiële reden om elkaar te ontmoeten, verstreek er steeds meer tijd tussen de vergaderingen en uiteindelijk werd er niet meer vergaderd. Beide verenigingen betreuren die situatie uiteraard en sloegen de handen in elkaar om die fouten te vermijden bij de bezetting in de Vooruitgangstraat. Zodoende was er in de eerste bewoningfase onmiddellijk sprake van een collectief appartement.

Bij de uitbreiding van het project in de Vooruitgangstraat kwam de kwestie van de interne organisatie onmiddellijk opnieuw ter sprake. Bij de aanvang bepaalden maandelijkse vergaderingen het ritme van de eerste bewoningen. Deze eerste bewoners stonden samen in voor alles wat met gemeenschappelijk belang te maken had zoals het beheer van het collectief appartement, de verwarming. Bij de uitbreiding van de bewoningen, strookte die gemeenschappelijkheid niet meer met de realiteit van de eengezinshuizen noch met de bewoners die hiervoor →

3. Het aantal komt in de buurt van ongeveer 200 inschrijvingen (cijfer van 2012 uit het door de bewoners van de 123 opgestelde magazine). De wachtlijst staat thans niet meer open voor nieuwe inschrijvingen.

4. Zo bestaat de bijdrage in de kosten van de eerste appartementen van de Vooruitgangstraat uit de volgende elementen: bezettingsvergoeding (36 euro), verzekering (7 euro), verwarmingsprovisie (90 euro), calorimeters (5,2 euro), onderhoud verwarmingsketel (12 euro), verwarming warmwatertoestel (8,34 euro), terugbetaling werken aan het SVK Wijken (5 euro), onderhoud en herstellingen (5 euro), leegstandsbelasting (5 euro), spaarwaarborg (20 euro). Samen goed voor een kostprijs van 203,54 euro. Cijfers uit "Les conventions d'occupation temporaire et précaire. Les projets-pilote dans le logement social.", Chille Deman, Fébul, januari 2012.

evenmin vragende partij waren. Voor hen was druppels-gewijs overleg meer dan genoeg. Bij wijze van tegengewicht voor die werkelijkheid verkozen de bewoners van de 'Poissonnerie', gericht op gemeenschappelijk zelfbestuur, een diepgaander implicatie via halfmaandelijke vergaderingen en een grotere openheid naar de buitenwereld (gastentafels, concerten,...).

In de wijk van Floréal kozen de bewoners voor een organisatie die dan wel toegespitst was op gemeenschappelijk wonen, maar die tussen de woningen toch een zekere

De tijdelijke bezettingen zijn echte laboratoria voor nieuwe samenlevingsvormen

onafhankelijkheid bewaarde. Zo bepaalde elk huis zijn eigen manier van wonen, maar het buurtleven bleef daarentegen georganiseerd rond regelmatige wijkvergaderingen. Tijdens die vergaderingen kon er dan gepraat worden over uiteenlopende gemeenschappelijke problemen, konden de diverse activiteiten die de bewoners samen met de wijk organiseerden gecoördineerd worden en konden de bewoners hun stemmen op elkaar afstellen, onder andere ten opzichte van bepaalde bewoners die niet begrepen wat zij daar feitelijk kwamen uitrusten.

Zodoende kan de ontsluiting van de bezettingen naar de buitenwereld verschillende vormen aannemen. De eerste vorm, in het begin ongetwijfeld van primordiaal belang, is de aandacht die uitgaat naar de buurt. Niet alleen om het project aan de buurt uit te leggen en de buurtbewoners gerust te stellen over de aangespoelden die er soms marginaal uitzien, maar ook om de wijk ertoe aan te zetten om deel te nemen aan de uiteenlopende activiteiten die over het algemeen worden georganiseerd. Afhankelijk van de bezettingen en de activiteiten kunnen die externe personen gewoon uitgenodigd worden, maar soms wordt hen ook gevraagd om actief deel te nemen of zelfs nieuwe dingen voor te stellen en de leiding ervan in handen te nemen. Die evenementen zijn dus niet alleen gericht op de aanvaarding in de wijk waar de bezetting plaatsvindt, maar ook op de integratie in de wijk en op de deelname aan of de aanzet tot de dynamiek in de buurt.

De opening naar de buitenwereld kan ook een militantere vorm aannemen. Wij denken hierbij aan een politiek standpunt dat gedeeltelijk specifiek gericht is op de problematiek die betrekking heeft op de toegang tot huisvesting waarmee de bewoners, indien zij aanwezig zijn, over het algemeen zelf ook geconfronteerd werden. Dat politiek engagement kan dan worden geventileerd via de organisatie van conferenties, de redactie van artikels of een krant of door andere hulpbehoevende mensen te helpen. Bovendien blijkt uit de over het algemeen vrije prijs voor gastentafels of workshops dat de bewoners het er gezamenlijk over eens zijn dat niet iedereen over dezelfde financiële middelen beschikt. En zodoende wordt ook de strijd aangeboden tegen de vercommercialisering van onze samenleving.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat de organisatie van tijdelijke bezettingen een oneindig aantal vormen kan aannemen. Met uitzondering van bepaalde eengezinsbewoningen waarin er sprake is van een klassieker levensmodel, vindt de diversiteit zijn grootste gemene deler toch in de gezamenlijke wil om zoveel mogelijk bewoners niet alleen in te voegen in en deelachtig te maken aan het leven van het bezettingsproject maar ook van de wijk waar de bezetting plaatsvindt. Zoals overal het geval is, zijn er natuurlijk altijd invloedrijkere 'stuwende krachten' die het heft in handen nemen, maar dat het over een collectieve en participatieve organisatie gaat, staat buiten kijf. En dat blijkt trouwens zowel uit de besluitvorming in het kader van een algemene bewonersvergadering als uit de onophoudelijke betrachting om zich naar de buitenwereld te richten.

Bovendien doet het aantal hier belichte voorbeelden vermoeden dat de tijdelijke bezettingen heuse proefprojecten zijn waarin er nieuwe manieren worden afgetast om over het leven in de stad na te denken. Dat het daarbij gaat om meer collectieve en proactieve vormen dan tot hiertoe gebruikelijk is, hoeft uiteraard niet te verwonderen. Zelfs als wij even afstand nemen van alle sociale overwegingen, kan de voortzetting van de tijdelijke bezettingen en de mogelijke vermenigvuldiging ervan de vernieuwing en het onderzoek in de praktijk van die nieuwe woonvormen in zekere zin zelfs stimuleren. ✕

Tussen voluntarisme en pragmatisme: naar een nieuwe vorm van sociale begeleiding?

SAMUEL MACSAI

Waarom is het tijdelijk bezetten van woningen plots zo aantrekkelijk ?
Goedkoop kunnen wonen speelt zeker een rol, maar is niet de enige reden
waarom mensen deelnemen aan projecten van tijdelijke bezettingen.

Onderscheid tussen twee complementaire logica's

Het aantrekkelijk zijn van het tijdelijk bezetten van woningen vloeit voort uit twee verschillende soorten verwachtingen die bewoners in deze vorm van huisvesting kunnen stellen. Het zijn echter geen twee onderscheiden absolute categorieën, maar eerder twee verwachtingspatronen die inwisselbaar zijn naarmate bewoners pas toetreden of reeds langer aan een tijdelijk bezettingsproject deelnemen. De verhouding die ze naar verloop van tijd zelf opbouwen met hun woonst speelt hier een belangrijke rol in. Het is slechts een poging om in kaart te brengen wat een doornsnee-bewoner doorheen zijn deelname aan een tijdelijk bezettingsproject juist zoekt, wetende dat er verschillende bewoners zijn met evenveel verschillende achtergronden. Dit onderscheid werd door C.PECHU benoemd als een onderscheid tussen een 'klasse' visie, met als doelstelling zich het recht op wonen toeëigenen, en een 'tegen-cultuur' visie, met als doel een alternatieve levenswijze promoten.¹

De wil om anders te leven

Onder de voluntaristische visie verstaan we de zoektocht naar een andere manier van 'wonen', vaak meer op het collectieve en gemeenschappelijke gericht en gefocust op het delen van voorzieningen, competenties, kennis en diensten. Hierachter schuilt ook vaak het verlangen naar een andere samenleving of naar een evolutie op lange termijn van onze huidige maatschappij. Er wordt dan "een meer anarchistische economische organisatievorm naar voren geschoven gebaseerd op solidariteit onder de gebruikers"². Vandaar de interesse om in deze woongemeenschappen "mensen te integreren met deze ervaring en know-how, want een collectieve woongemeenschap opbouwen gaat vaak niet vanzelf"³. In deze optiek nemen in verschillende bezettingen, zoals de 123 en de Poissonnerie, de beschikbare ruimtes waar economisch, cultureel of activistisch kapitaal op een actieve manier met elkaar gedeeld kan worden, een belangrijke plaats in. Deze uitwisseling gebeurt bijvoorbeeld door op geregelde tijdstippen samen te koken of door verschillende ateliers

te installeren, zoals een fietsherstelplaats, timmer-, naai-, informatica-ateliers of een muziekruimte. Het is het geheel van al deze micro-activiteiten die de tijdelijke bezettingen doen leven en die ervoor zorgen dat iedereen zich deze plaatsen gaat toeëigenen. "Appropriable ??? huisvesting lijkt wel deze te zijn die toelaat dat de bezetter de eigen verbeelding kan gebruiken en zich op die manier weer een eigen leefwereld kan vormen."⁴

De noodzaak van een toegankelijke woning

Eén van de verwachtingen waaraan collectieve tijdelijke bezettingen dringender dan vanuit voluntaristische overweging een antwoord moet kunnen bieden is een sociale noodzaak op korte termijn. In dit geval spreken we van pragmatisme. Bij de onmiddellijke en pragmatische zoektocht naar een onderkomen en een betaalbare woning staan sociale en materiële overwegingen centraal. De aangewezen aanpak zal eerder de zoektocht zijn naar een 'eigen stek' die op een andere manier niet kan worden verkregen omdat er zich op de huurmarkt geen toegankelijke woning aanbiedt. Het 'aanbod' van leegstaande woningen is daarentegen nog niet helemaal geregeld, ondanks de regionale inspanningen om hierrond wetgeving te voorzien waardoor het bereiken van enig effect helaas uitblijft. Toch willen we als BBRoW onderstrepen dat we het belangrijk vinden dat er meer leegstaande woningen worden bewoond en dit niet noodzakelijk in het kader van een bezettingsovereenkomst. Een bezetting lijkt ons eerder een tijdelijke oplossing voor een noodsituatie. →

1. Cécile PECHU, "Les Squats", Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, Contester, août 2010, p.18 cité dans Cécile LOUEY, "L'occup-action des squatteurs militants – Le squat comme outil d'expérimentation social", Mémoire à l'Université Bordeaux Segalen, Mai 2011, p.6

2. Thomas DAWANCE, "Les squats collectifs autogérés, une réponse à la crise urbaine" dans "La revue nouvelle", numéro 2, Février 2008, Perwez, p.32

3. Cécile LOUEY, "L'occup-action des squatteurs militants – Le squat comme outil d'expérimentation social", Mémoire à l'Université Bordeaux Segalen, Mai 2011, p.18



Een evenwicht vinden

Een evenwicht vinden tussen deze twee polen kan bijdragen tot het welslagen van tijdelijke collectieve bezettingen.

Een woonst is de “ruimtelijke vertaalslag van de eigen identiteit”, zegt N. BERNARD. “Maar als de eigen woonruimte geen kwaliteit biedt, is deze vertaalslag onmogelijk, want dit zou betekenen dat ment zich tevreden moet stellen met een afgeschreven zelfbeeld.”⁵

Vandaar dat de aanwezigheid van een eerder voluntaristisch publiek ertoe kan bijdragen dat het geheel zelfstandiger kan functioneren en er een dynamiek ontstaat waarbij een positieve identiteitsvorming het welslagen van het project kan bevorderen. Deze zoektocht naar een meer solidaire manier van leven bevordert deze aanpak en kan het negatieve zelfbeeld en de slechte ervaringen uit het verleden helpen doorprikken. Want “hoe meer de mens zijn eigen identiteit aan het vormen is, hoe meer er nood is aan externe erkenning en bevestiging van de ander”.⁶

Toch is het nodig te blijven herhalen dat we deze twee groepen niet mogen categoriseren als de ene groep die behoefte heeft aan hulp en de andere die aanwezig zou zijn om te begeleiden. Het gaat er eerder om de complementaire verwachtingen en vroegere positieve ervaringen samen te brengen. Op die manier kan de tijdelijke bezetting beschouwd worden als een squat die zich (aan de ene kant) laat analyseren als “de weigering van een absoluut kwaliteitsloze woonplaats die de samenleving toewijst aan deze daklozen (en) die zich concreet engageren (...) in veranderingspraktijken die het onrechtvaardig systeem van onze wereld in vraag stelt.”⁷ “(Langs de andere kant), kan de squat ook een economische en pragmatische oplossing inhouden.”⁸ Deze beschouwingen die gisteren en vandaag bij de ontwikkeling van squats aanwezig waren kunnen verder in de uitwerking van een meer formeel kader van een tijdelijke ‘sociale’ bezettingen worden meegenomen.

Desondanks zal het moeilijk worden om de aanwezigheid van een voluntaristisch en minder precair publiek⁹ te verantwoorden in het kader van gesubsidieerde bezettingen die via publieke middelen aan ondersteunden vzw's of sociale economie vzw's kunnen worden toegekend. De FÉBUL heeft dit goed begrepen, in het geval van herhuisvesting van families in sociale eensgezinswoningen of -appartementen komt enkel een doelpubliek in aanmerking die in moeilijkheden verkeert maar a priori wel autonoom is.

Meer nog, door deze gemeenschappelijke participatie en door de verschillende contacten die worden opgebouwd door uitwisseling en onderlinge hulp, beschikken de bewoners, ook door gedwongen interacties, over een

steviger bagage om, als de kans zich zou voordien, vandaag of morgen, hun rechten te kunnen verdedigen, zowel hun belangen als huurders maar ook meer algemene administratieve en juridische kwesties.

Besluit

De ‘sociale’ tijdelijke bezettingen kunnen geïntegreerd worden in het concept van solidair wonen. Deze nieuwe woonvormen bieden verschillende voordelen voor de bewoners, niet enkel financieel maar ook sociaal. Eén van de voordelen die we kunnen aanhalen is, zoals in squats, het bevorderen van wederzijdse hulp en solidariteit die, versterkt door het gemeenschapskarakter waarbinnen veel gedeeld wordt, een meer adequaat antwoord kunnen bieden op de vraag naar sterkere sociale samenhang en naar individuele erkenning van sommige bewoners.¹⁰ Bovendien zorgt de aanwezigheid van een interne organisatiestructuur die auto-beheer of co-beheer nastreeft, binnen tijdelijke bezettingen voor een meer responsabiliserende begeleiding waarbinnen het individu actief participeert aan de ontwikkeling van een positieve omgeving waarin hij zelf ook evolueert. Deze aanpak verdedigt de stelling dat sociale begeleiding die vertrekt van zelfontwikkeling door persoonlijke ervaring en door de collectieve voorbeeld meer emancipatiekansen aanreikt voor de “overgang van een negatieve sociale identiteit (gebrek aan middelen, gebrek aan huisvesting,...) naar een positieve sociale identiteit (activist, ...) door de mobilisatie van cultureel kapitaal en activisme bij de bezetters”¹¹.

Op het kruispunt tussen pragmatisme, die een antwoord biedt op de vraag naar een meer menswaardig leven, en voluntarisme, die synoniem staat voor een meer solidair leven, is dit idee van een nieuwe vorm van sociale begeleiding ontstaan gericht op opnieuw leren leven in de maatschappij door middel van het gemeenschapsleven. ✕

4. N. BERNARD, “L’habitat : l’au-delà du logement comme visée”, dans “S.L.R.B-Info”, n°45 du 1er trimestre 2006, Bruxelles, p.9

5. ibidem, p.8

6. Ibidem, p.8

7. Thomas DAWANCE, “Les squats collectifs autogérés, une réponse à la crise urbaine” dans “La revue nouvelle”, numéro 2, Février 2008, Perwez, p.33

8. Thomas DAWANCE, “Les squats collectifs autogérés, une réponse à la crise urbaine” dans “La revue nouvelle”, numéro 2, Février 2008, Perwez, p.33

9. Dans le sens où “...le ‘capital culturel’ les protège de la chute.” dans Thomas DAWANCE, “Les squats collectifs autogérés, une réponse à la crise urbaine” dans “La revue nouvelle”, numéro 2, Février 2008, Perwez, p.32

10. Habitat solidaire. Etude sur les possibilités de reconnaissance de l’habitat groupé pour les personnes en précarité sociale, étude réalisée pour le compte du Service Public Fédéral de Programmation Intégration sociale, Lutte contre la Pauvreté et Economie sociale, novembre 2006.

11. Cécile LOUEY, “L’occup-action des squatteurs militants – Le squat comme outil d’expérimentation social”, Mémoire à l’Université Bordeaux Segalen, Mai 2011, p.17. A noter que l’auteure fait ici référence aux squats mais, et c’est d’ailleurs le postulat de cet article, il semble opportun d’étendre cette idée aux occupations temporaires sociales.



De bezettingen in de praktijk /

Hoe een tijdelijke bezetting voorbereiden? Interview met vier protagonisten

Ontmoeting met Leeggoed, een collectief samengesteld uit personen en verenigingen, dat als doel heeft een tijdelijke bezetting op te starten. Maaika, sociaal werkster voor Pigment vzw, Liévin, Colette en Taii, drie toekomstige bewoners leggen ons uit hoe een dergelijk project voorbereid en uitgevoerd wordt. Een moeizame weg vooraleer je kan hopen om effectief een gebouw te kunnen bezetten...

INTERVIEW DOOR ILHAM BENSÄID EN SAMUEL MACSAI

Op welke manier is het collectief Leeggoed ontstaan en met welke bedoelingen?

Maaika: Het collectief bestaat op dit moment uit verenigingen (Woningen 123 logements, Jes, Pigment, Samenlevingsopbouw Brussel, Bij Ons/Chez Nous) en een vijftiental personen. We zijn samengekomen om verschillende redenen: vooral als reactie op het feit dat er in Brussel enorm veel bewoonbare gebouwen leegstaan en er ondanks dat veel mensen op straat leven. We ontmoeten deze mensen dagelijks in onze verenigingen. Ons doel is om te investeren in een duurzaam project met mensen die geconfronteerd worden met de moeilijkheid om een woning te vinden. Een degelijke woning kan een uitweg zijn uit de onzekerheid, want het kan een positieve impact hebben op alle aspecten van het leven: het familiale, het netwerk, werk, gezondheid,...

Op termijn hopen we dat de groep na gebruik te kunnen gemaakt hebben van een sociale begeleiding, om autonoom kan zijn.

Op welke manier bereidt je concreet een tijdelijke bezetting voor?

Maaika: Een eerste project startte tijdens de zomer van 2011: enkele personen installeerden zich in een oud bankgebouw op de Avenue Louise, maar werden enkele dagen later uitgezet. voor dit nieuwe project, hebben we meer tijd willen nemen voor de voorbereiding.

met het collectief hebben we al enkele wilde watertjes door zwommen. het vraagt veel tijd een groepsdynamiek te ontwikkelen en om een gemeenschappelijk project op te bouwen. we hebben vergadert, maar ook activiteiten georganiseerd, zoals koken en klimmen. we gaan op zoek naar leegstaande gebouwen, we hebben ons geïnformeerd via de kraakpermanentie van de Koningstraat 123,... Met de toekomstige bewoners hebben we een charter opgesteld dat ons helpt om het samenleven te organiseren. Omdat het belangrijk is dat iedereen zich verbonden kan voelen met de zelfde waarden en dezelfde principes waarop het dagelijkse leven is georganiseerd.



Is het niet moeilijk om een plek te vinden waar je een tijdelijke bezetting kan organiseren...

Hoe hebben jullie dat gedaan?

Maaika: Gedurende enkele maanden hebben we leegstaande gebouwen gezocht om tijdelijk te kunnen bezetten. We hebben contact gezocht met verschillende eigenaars, zowel van private als publieke leegstaande gebouwen, maar dat heeft niets opgeleverd. En toen was het winter. De koude en vermoeidheid hebben ervoor gezorgd dat we stappen hebben genomen: we zijn door hoogdringendheid genomen en hebben besloten om ons te installeren in leegstaande woningen van de Cite Volta in Elsene.

Waarom hebben jullie net voor die huizen gekozen?

Maaika: De naam van ons collectief is Leeggoed. Dat symboliseert vanzelfsprekend dat, dat wat leeg is, hergebruikt kan worden! In de Cite Volta staan er reeds jaren sociale woningen leeg en reeds jaren kondigt de Elsense Haard renovaties aan. De 321 heeft in 2006 een conventie bekomen met de Elsense Haard, maar deze werd geweigerd door de BGHM. Een nieuwe bezetting in 2008 werd onmiddellijk uitgezet, met als reden dat de renovaties zouden starten. De derde poging gebeurt nu, een conventie laat toe om onderhandelingen af te dwingen met de SHM. Een mooie revanche op de geschiedenis. Trop is te veel, we hebben besloten om in te trekken in een woning in de Ordestraat op het einde van de maand november. We hebben er dus gedurende een maand verbleven in 2 woningen, tot dat we werden uitgezet op 27 december, tussen kerst en nieuw! Zeer jammer, want het was echt de ideale wijk om ons tijdelijk te vestigen: een rustige buurt, waarin het mogelijk is om contacten met de burens op te bouwen.

Hoe verklaar je de uitzetting? Wat zijn de bemerkingen op politiek niveau?

Liévin: We hebben ervoor gekozen om een plek te bezetten die toebehoort aan een sociale huisvestingsmaatschappij. Op die manier hebben we de aandacht kunnen trekken naar het feit dat ook publieke overheden moeten strijden tegen de onderbezetting van hun eigendom. Er werd ons verweten dat we de Elsense Haard voor een voldongen feit hebben gesteld. Maar hadden we de keuze? Al onze voorgaande pogingen tot onderhandeling

met al onze gesprekspartners zijn mislukt en we zaten in een noodtoestand.

De Sociale huisvestingsmaatschappijen vroegen ons voorwaarden die een tijdelijke bezetting kunnen rechtvaardigen. Tijdens de voorbereidingsfase van een renovatie en voordat de renovatiewerken effectief beginnen, installeren de bezetters er zich tijdelijk, terwijl de sociale huurders herhuisvest worden. Maar je moet je er wel van bewust zijn dat de woningen waar wij tijdelijk willen intrekken, niet toegankelijk kunnen zijn voor de reguliere sociale markt... en dat ze dus leeg zijn! We willen de werken niet vertragen, en we moedigen aan dat de woningen gebruikt worden voor wat ze bedoeld zijn, als sociale woning. Een SHM kan ons dus geen plaats toewijzen in "problematische" woningen die voor onbepaalde duur leeg blijven.

Een ander terugkomend argument is de angst voor bijkomende administratieve lasten. Wij kunnen u verzekeren dat ons collectief daar voor zorgt! We zijn in staat om volgende engagementen te nemen: kleine herstellingen en onderhoud, het veilig maken van installaties, sociale en groepsdynamische begeleiding, ons eigen financieel beheer (dankzij de bijdrage van de bewoners worden de kosten betaald) en de juridische opvolging. Dit alles is ten voordele van de eigenaars: wij zorgen voor hun eigendom en werken aan de sociale cohesie!

Wat zijn jullie inschattingen voor het vervolg van het project?

Liévin: Op dit moment wachten we tot de RVB van de Elsense Haard samen komt en een beslissing neemt. We hopen dat ze ons een voorstel doen voor een gebouw dat aan onze behoeftes voldoet, dat voldoende veilig is en dat voldoet afhankelijk van de planning van de werken. Op dit moment is ons enige actiemiddel dat we hebben dat ons idee kan stand houden. Om hen te overtuigen van het nut en de haalbaarheid van ons project, contacteer ik dus een voor een de bestuurders. Het is een werk dat veel energie vraagt, maar wel noodzakelijk. Ik heb beseft dat het merendeel het collectief Leeggoed niet goed kent, en ook niet onze bedoelingen, noch het concept van de tijdelijke bezetting. →

Wat heeft je ertoe gebracht, als bewoner van Brussel, om deel te nemen aan een project van tijdelijk bezetting.

Taii: Ik bevind me in een onzekere situatie: 9 jaar geleden ben ik aangekomen in België en gedurende 4 jaar wacht ik op een regularisatie. Ondertussen kan ik niet werken, heb ik geen recht op een vervangingsinkomen, kan ik geen opleiding volgen en geen vrijwilligerswerk doen. Ik leef in een ongezonde kamer en betaal daarvoor 200 euro per maand. Dus onmiddellijk, vanaf het moment dat ik over dit project hoorde via Jes vzw, had ik zin om me ervoor te engageren. Mijn doel is eenvoudig: leven in goede omstandigheden, het zal bovenal beter zijn dan waar ik op dit moment woon. Ik heb deelgenomen aan de voorbereiding van het project en aan de opmaak van een charter ter voorbereiding van het samen leven.

Colette: Ik kom net terug van een verblijf van 30 jaar in Colombia. Ik wilde terugkomen naar België, maar ik heb hier geen familie meer. Ik woon dus bij een vriend van mijn zoon. Het is moeilijk: ik woon in een kleine kamer op een zolder, de douche en de keuken mag ik na 21h niet meer gebruiken. Sinds ik daar woon, ben ik op zoek naar werk, maar mijn competenties worden hier niet herkend. Soms vind ik wat werk, maar het is steeds onzeker en mijn inkomsten zijn niet voldoende om huur te betalen. Toen men me over Leeggoed sprak vond ik dat geniaal. Ik weet dat het mijn leven eenvoudiger kan maken, in afwachting van een andere oplossing.

Op welke manier hebben jullie de uitzetting van 27 december 11. ervaren?

Taai: Ik had me er nog niet geïnstalleerd, om de eenvoudige reden dat ik bang was om tegen gehouden te worden door de politie. Ik wilde eerst een akkoord met de eigenaar afwachten, ondertussen passeerde ik elke dag. Toen ik op die dag aankwam, zag ik de vrachtwagens van het OCMW alles weghalen, het deed me pijn aan het hart. 12 mensen, opnieuw op straat... Maar ondanks alles, geloof ik in het project en blijf ik gemotiveerd voor het vervolg.

Wat zijn jullie politieke relaties?

Liévin: Als de bewoners zich op zich als onbeduidend voelen, rekenen ze er zeker niet op dat ze gehoord worden. Tijdens onze vergaderingen merkten we soms dat we toegevingen deden, maar de gemeenschappelijke hoop deed ons zin krijgen om toch een politiek statement te maken. Zo wilden we bijvoorbeeld de tijdelijke bezettingen hoog op de politieke agenda plaatsen. Langs de andere kant van de muur, bevinden er zich politici, die geloof ik, weinig kennis hebben van de concrete

omstandigheden waarin mensen in armoede leven. Wie, binnen de politieke kringen, kent de mensen die slecht gehuisvest zijn en de daklozen.

Is uw beweging gepolitiseerd?

Liévin: De beweging kent een politieke dimensie, want ze streeft voor het herstellen van het grondrecht op wonen, het grondrecht met de zelfde naam als dit tijdschrift! Maar voor mij is deze niet gepolitiseerd, ze heeft een pluralistische en tolerante grondslag.

Toch moeten we zeggen dat de bezettingen strijden tegen de kapitalistische huisvestingsmarkt en de bescherming van speculaties in de stad. Zoals dat de laatste decennia in Brussel werd toegestaan. En zelfs als ze zich hiertegen zouden verzetten, willen ze geen politiek verankerd alternatief voorstellen. Ze roept op tot het beheer van het openbaar goed en de publieke ruimte op een creatieve manier.

Wat zijn jullie volgende projecten? Hebben jullie de bedoeling om dit initiatief uit te breiden?

Liévin: Op het moment dat we ons wat fatsoenlijk installeerden in de twee woningen in de Ordestraat in Elsene, kregen we zelfs een euforisch gevoel: als Leeggoed van start gaat, zal het een interessant precedent zijn, dat kan leiden tot andere gelijkaardige projecten.

Het gaat er om, denk ik, om echt in de praktijk te kunnen zetten wat het kabinet van de Staatssecretaris voor huisvesting en de BGHM hebben uitgeprobeerd.

In ons geval zijn het sociale actoren die een participatief project dragen. Oftewel, met hoeveel zijn ze, de sociaal werkers die oplossingen zoeken voor de mensen die leven op straat? En hoeveel burgers zoeken een plek waar ze een solidair woonproject of een creatieve plek kunnen ontwikkelen? Vandaag willen we aantonen dat dat mogelijk is met verenigingen en dat dit zich in de toekomst nog kan herhalen. Misschien morgen? Zou het mogelijk kunnen zijn met zelfvoorzienende gemeenschappen? Naast Leeggoed, is er misschien een mogelijkheid om op een gedecentraliseerde en sociale manier de leegstand in publieke gebouwen te beheren. ✕

Noot van de redactie: Op maandag 28 januari heeft het bestuur van de Elsense Haard een principesakkoord gegeven met betrekking tot een project van tijdelijke bezetting. Indien de inspectie van de gebouwen en de onderhandelingen de voorziene planning respecteren, kan de conventie worden afgesloten tussen Samenlevingsopbouw Brussel en de Elsense Haard, eind februari, voor 10 personen, gedurende een jaar, in een gebouw in de buurt Boondael.



De bezettingen in de praktijk /

De '123': schoolvoorbeeld in de Brusselse dynamiek van alternatieven voor klassieke woonvormen

ADRIEN DE FRAIPONT
Bewoner in de 123

De 123 in de Brusselse Koningsstraat is een zelfbestuurde collectieve wooneenheid in een voormalig kantoorgebouw dat voor woningen herbestemd werd. Tijd voor een beknopt portret.

Sinds mei 2007 maakt een zestigtal personen met een zeer uiteenlopend verleden gebruik van voormalige kantoren van het Waalse Gewest in de Koningsstraat 123 te Brussel. Samen werken zij in hartje Brussel en op basis van een “overeenkomst voor tijdelijke bewoning” een alternatief uit voor de klassieke woonvormen. De plek staat ondertussen gemeenzaam bekend als de “123”. De meeste oorspronkelijke bewoners hebben al bewoningsinitiatieven uitgewerkt, onder andere bij Gesu, bij Tagawa, in de 103 en in de Waterloolaan 138.

De bewoners van de 123 bestaan uit een uiteenlopende verzameling van bijzonder gevarieerde persoonlijkheden zoals (voormalige) daklozen, mensen zonder papieren, militanten, studenten, arbeiders, mensen met financiële moeilijkheden, kunstenaars, Belgen en buitenlanders (wij tellen iets meer dan een half dozijn verschillende nationaliteiten), enz. Niet alle bewoners hebben dezelfde doelstellingen en zij delen evenmin dezelfde dromen. Zo zijn er die op basis van hun woning een heus levensalternatief willen uitwerken dat verder gaat dan de muren van het gebouw. Andere bewoners grijpen het woonalternatief aan als een manier om na een moeilijke periode hun leven opnieuw op de rails te krijgen. Nog anderen zijn blij om in hartje Brussel te kunnen wonen tegen een prijs die in het niets verzinkt in vergelijking met wat er voor een iet of wat behoorlijke woning op de privé-woningmarkt wordt gevraagd. En dan zijn er nog de bewoners die dankzij de infrastructuur van het gebouw concreet vorm weten te geven aan hun persoonlijke projecten. De 123 maakt het verenigen of collectieven ook mogelijk om regelmatig of op welbepaalde tijdstippen in vergadering bijeen te komen.

Van “typeprofielen” is er evenwel geen sprake. Aangezien het leven wijst in de richting van meer “samen” en meer “gemeenschappelijk” worden ideeën, praktijken en verhalen in de 123 gedeeld. Vandaar dat de oorspronkelijke behoeften van heel wat bewoners geëvolueerd zijn. Uiteindelijk getuigden alle bewoners van een beetje “niets meer hebben” en toch “met iets bezig zijn” en konden zij zodoende hun vaardigheden en persoonlijke kwaliteiten ten dienste stellen van de collectieve bewoning van de 123.

Die smeltkroes houdt evenwel niet alleen voordelen in, maar geeft soms ook aanleiding tot spanningen in het dagelijks leven. Het komt erop aan die spanningen het hoofd te bieden en de situatie niet uit de hand te laten lopen.

Laten wij nu even kijken hoe het dagelijkse leven in de 123 verloopt.

Een contract tussen de bewoners en de VZW

Bij aankomst in de 123 ondertekenen de bewoners een overeenkomst met de VZW Woningen 123 Logements. In de overeenkomst wordt bepaald dat de bewoners in functie van hun inkomen een maandelijks bijdrage betalen voor de kosten van het gebouw. Er wordt hen ook gevraagd ten minste deel te nemen aan de wekelijkse bewonersvergaderingen (zie hierna) en op basis van hun wensen en mogelijkheden worden zij ook verondersteld deel te nemen aan de andere activiteiten die zorgen voor het goede verloop van het samen leven. In de overeenkomst wordt tevens bepaald dat verbaal of fysiek geweld verboden is. Een bewoner die de bepalingen van de overeenkomst niet naleeft, kan tijdens de vergaderingen worden uitgesloten.

De vergaderingen

Leven en wonen in de 123 is niet makkelijk en evenmin evident. Vandaar dat er moest worden gezorgd voor ruimten en systemen om het “samen leven” te optimaliseren. Naast de overeenkomst zijn vergaderingen onontbeerlijk om de groepsleden in staat te stellen elkaar regelmatig face to face te ontmoeten. Hierna volgt een overzicht van de discussiemomenten die onontbeerlijk zijn voor de goede werking van het gebouw.

– De bewonersvergadering

Het belangrijkste forum voor collectief beheer van de 123 is de levensbelangrijke wekelijkse vergadering die op dinsdagavond plaatsvindt en waarop alle bewoners worden uitgenodigd. Hoewel hieraan slechts een deel van de bewoners deelneemt, worden alle beslissingen tijdens die vergadering genomen. Als er conflicten opduiken die het collectief in gevaar kunnen brengen of als er problemen tussen personen rijzen die onderling onoplosbaar zijn, praten de bewoners hier ook over tijdens de vergadering. Het is bovendien de plek waar de eindbeslissing wordt genomen om een nieuwe bewoner te aanvaarden of een bewoner de deur te wijzen. Tot slot moeten voorstellen betreffende activiteiten, inrichtingen, reportage of andere aangelegenheden altijd door de bewonersvergadering worden goedgekeurd. Als de bewoners geen consensus bereiken, kan de beslissing worden uitgesteld of wordt er bij gewone meerderheid gestemd.

Globaal gezien wordt elke genomen beslissing beschouwd als een vorm van “rechtspraak” die als amendement wordt aangebracht aan de overeenkomst die tussen de bewoners en de VZW werd ondertekend.

In de begindagen van de bewoning van de 123 waren de vergaderingen vaak zeer gespannen. Dat gaf aanleiding tot onduidelijke beslissingen zonder echt toekomstperspectief. Die beproevende momenten waren echter ook bijzonder boeiend als het de bedoeling was om er een zekere structuur in aan te brengen. Ondanks de verdeeldheid waartoe deze situatie aanleiding gaf, dachten bepaalde personen oplossingen uit die de door interne stormen geteisterde boot toch vooruit hielpen. Zodoende probeerden sommigen hun ervaringen en hun theoretische instrumenten betreffende zelfbestuur te delen en voorstellen te formuleren met betrekking tot vergadertechnieken en collectief beheer. De Fébul die bij het initiatief betrokken was en ervaring had met projecten voor sociale cohesie vaardigde tegelijkertijd een personeelslid naar de 123 af. Zodoende droeg de Fébul bij tot een zekere pacificatie van de globale sfeer in het gebouw via de uiteenlopende vergaderplatforms. Uiteraard betekent dit niet dat er zo nu en dan geen twistpunten meer opduiken. Het komt er wel op neer dat de bewoners ieder dag beter tegen die problemen gewapend zijn, ook al worden ze niet altijd even sereen opgelost.

De discussieplekken zijn essentieel voor het functioneren van de '123'

Hierna vindt u een overzicht van de subgroepen die werden opgericht om de discussieruimten van de wekelijkse bewonersvergadering enigszins te ontlasten.

– De commissie “woningen”

De commissie “woningen”, die de bewoners meestal aangeven met de Franse afkorting “Colog”, is een subgroep die werd opgericht om na te denken over de verdeling van de beschikbare ruimten. De externe aanvragen om in de 123 te komen wonen, worden ook in die groep behandeld. De groep denkt niet alleen na over de procédés die toegepast moeten worden als een bewoner zich tegen de groep afzet, maar fungeert bovendien als middel om dergelijke situaties te vermijden. Vervolgens worden de besluiten en voorstellen van deze subgroep meegedeeld tijdens de bewonersvergadering. Zodoende kunnen de bewoners dan desgewenst een beslissing nemen.

– De commissie “kostenparticipatie”

De commissie “kostenparticipatie”, die de bewoners meestal aangeven met de Franse afkorting “PAF”, beheert de deelname van de bewoners in de kosten. Als bewoners niet betalen, trekt de PAF-commissie aan de alarmbel om een oplossing te zoeken. Omgekeerd, als

een bewoner met een vraag zit over zijn te betalen bijdrage, kan hij zich tot de PAF-commissie wenden.

– De Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur bestaat uit een meerderheid van bewoners, maar ook uit bewoners van de verschillende bewoningsprojecten, vertegenwoordigers van partnerverenigingen en ook uit mensen die zich voor het reilen en zeilen van de vereniging willen inzetten.

De Raad van Bestuur (RvB) houdt zich bezig met alle bewoningsprojecten die door de VZW worden ondersteund. De Raad van Bestuur ziet er in de eerste plaats op toe dat de bewonersvergaderingen geen beslissingen nemen die indruisen tegen de statuten van de VZW. Anderzijds wordt de Raad van Bestuur geraadpleegd als er een probleem opduikt dat de bewonersvergadering niet alleen kan oplossen. De Raad van Bestuur kan dan ook tussenbeide komen.

– De culturele commissie

De culturele commissie (Cokul voor intimi) zorgde voor systemen ter verwerking van de aanvragen voor de organisatie van evenementen in de Bokal Royal. Dat is het lokaal op de benedenverdieping waar de meeste openbare activiteiten plaatsvinden die in eerste instantie niets te maken hebben met de workshops. De commissie komt ook samen als er op een bepaald moment aanvragen van buitenuit toestromen om dat lokaal te gebruiken. Bijgevolg is de commissie verantwoordelijk voor het beheer van het belangrijkste uitstalraam dat de 123 op de buitenwereld heeft.

– De activiteiten die op de buitenwereld gericht zijn

Er werd reeds aangegeven dat de 123 niet alleen een plek is om te wonen. Dat vormt trouwens één van de bijzonderheden ervan. De 123 is ook een communicatieplatform tussen de bewoners en de buitenwereld. Er vinden dan ook talrijke activiteiten in de 123 plaats waar iedereen welkom is.

Enkele voorbeelden: de fietsworkshop, de Linux-workshop, de Free-Prixworkshop, het naaiatelier, de houtworkshop, de kraakpermanentie, de juridische permanentie, de gastentafel op zondagavond, de Aikidolessen, de vergaderzalen, de vriendenkamers... Zonder de specifieke activiteiten te vergeten die plaatsvinden in de Bokal Royal. Denk maar aan concerten, avonden, toneelstukken, debatten, tentoonstellingen...

Allemaal activiteiten waarvoor gemotiveerde bewoners en sympathisanten van de 123 instaan. Dat zorgt voor →

contacten tussen de bewoners en de mensen die bij de bewoning betrokken zijn.

De verenigingen

Enkele verenigingen steunen de 123 al van bij het begin. Op hun manier droegen zij hun steentje bij. Dat gebeurde door vergaderingen te organiseren in de lokalen van het gebouw, door sociale steun te bieden, door openbare debatten te organiseren, door logistieke steun te verlenen...

Wat het zelfbeheer betreft

In het begin namen slechts een veertigtal mensen aan de bewoning van de 123 plaats. Gaandeweg groeide de groep aan en ondertussen wonen er ongeveer zestig mensen permanent in het gebouw.

Van bij het begin werd er geprobeerd om het initiatief zelf te besturen. Gezien de diversiteit van de betrokkenen en de mogelijkheden die de plek bood, was die wens niet makkelijk, maar allesbehalve onmogelijk. In tijden waar zelfbestuur vaardigheden vergt die niet echt meer worden aangeleerd en waar de media een allesbehalve fraai beeld ophangen van het openbaar debat, komt het er in de 123 op aan om mee te werken aan de totstandkoming van een contracultuur van de collectieve praktijken. Ook al ware het slechts via vergaderingen waar mensen naar elkaar luisteren en rekening houden met ieders behoeften... Die poging is nooit helemaal gelukt, maar van een volledige mislukking is er evenmin sprake.

Vervolgens kreeg de VZW ook de kans om een beroep te doen op personeelsleden van de Fébul die mee hielpen zorgen voor een professionele steun aan bepaalde activiteiten van de 123 en aan de opstart van nieuwe bewoningsprojecten. Er werd naderhand dan ook beslist dat die maatschappelijk werkers in het kader van de 123 vooral zouden instaan voor de opleiding van de bewoners met het oog op hun autonomie, bijvoorbeeld met betrekking tot boekhouding, technische aspecten of gemeenschappelijk beheer. Het viel natuurlijk te verwachten dat één en ander ingewikkelder zou uitvallen. Er moest gewerkt worden aan een evenwicht zodat de maatschappelijk werkers ten opzichte van de betrokken gebouwen genoeg afstand namen om de bewoners in staat te stellen hun eigen koers te varen en tegelijkertijd empathie te beginnen voelen voor de bij het samen wonen betrokken partijen. Zodoende konden zij in alle bescheidenheid er hun eigen plaats in verwerven. Dat evenwicht werd niet altijd gehaald en dat bleef voor de bewoners en de maatschappelijk werkers niet zonder gevolgen. Zo waren er de typisch problematische doch tegengestelde gevallen

van de maatschappelijk werker die zich te veel inzet voor het project dat hoofdzakelijk gedragen wordt door vrijwilligers en van de maatschappelijk werker die zich nooit kon aanpassen aan de behoeften en werkwijzen van de bewoners. Maar alle begin is moeilijk en er mag worden vanuit gegaan dat die valkuilen in de toekomst vermeden kunnen worden. Er moet worden toegegeven dat de inzet van de maatschappelijk werkers ondertussen zijn vruchten afwerpt.

“Vanaf het begin was de wil er om naar zelfbeheer te streven.”

De 123 wordt vaak voorgesteld als een “schoolvoorbeeld”. Het is dan ook normaal dat het project met vallen en opstaan vooruitgaat en dat de bewoners heel wat vrije tijd (zij hebben immers nog andere bezigheden) stoppen in experimenten, in goede en slechte beslissingen en in mooie verwezenlijkingen of in vorstelijke vergissingen. What's in a name? In ieder geval is ook hier de zegswijze “langzaam maar zeker” allesbehalve een loze kreet. Tot slot moeten wij toegeven dat de 123 niet eeuwig zal bestaan. Er komt een dag waarop de eigenaars iets anders met het gebouw zullen willen aanvangen. De bewoners zullen dan zes maanden krijgen om hun biezen te pakken en de deur achter zich dicht te trekken van een gebouw dat misschien gesloopt, gerenoveerd of verkocht zal worden.

Een ding is zeker: de ervaringen die in de 123 werden opgedaan, hebben de bewoners, de sympathisanten, de voorbijgangers of het via de media geïnformeerde publiek ongetwijfeld bewuster gemaakt. En dat is precies ook de ambitie van de VZW: mensen warm maken voor meer solidaire en milieubewuste woonvormen die in de richting wijzen van meer democratie, verzelfstandiging en emancipatie van mensen. ✕

→ Voor meer informatie over de activiteiten die in de 123 plaatsvinden:
www.123rueroyale.be – bokalroyal@gmail.com



3 /

DE OBSTAKELS VOOR EEN UITBREIDING VAN HET MODEL



Tijdelijke bezettingen zijn geen ultieme oplossing voor de huisvestingscrisis, maar ze kunnen wel een tijdelijk antwoord bieden aan personen in moeilijkheden. Daarom is het belangrijk om een aantal obstakels op te ruimen. De kwaliteitsnormen moeten voor deze projecten worden versoepeld en de opkomst van commerciële beheersondernemingen moet worden ingeperkt.

De anti-kraakondernemingen: hoog tijd om hun praktijken te omkaderen!

ILHAM BENSÄÏD

De beheerders van leegstaande gebouwen duiken steeds meer op in België. Een zakelijk concept dat niet in het belang is van de armere Brusselaars die slecht gehuisvest zijn.

De anti-kraakondernemingen: wat zijn dat?

Leegstandbeheer is een concept dat twintig jaar geleden al in Nederland werd ontwikkeld en de laatste jaren ook in de rest van Europa opgang maakt. Er zijn tal van ondernemingen op de markt die zich bezighouden met leegstandbeheer: Vastgoedbeheer, Entrakt of Camelot, een onderneming die actief is in Brussel en werd herbenoemd als Lancelot om voor de Franstaligen beter te klinken.

Het principe van leegstandbeheer is eenvoudig: een onderneming biedt, tegen betaling, verschillende diensten aan voor het beheer van een leegstaande pand: bewaking overdag of 's nachts, tijdelijk gebruik en bewoning of regelmatig onderhoud. De leegstaande panden kunnen zowel woningen zijn als kantoren, fabrieken, scholen, ziekenhuizen,... Het argument waarmee de leegstandbeheerders de eigenaar proberen te overhalen is dat wanneer het pand niet wordt bewaakt het snel zal worden ge vandaliseerd of gekraakt en dus waarde verliest.

Een ander voordeel voor de eigenaar is dat zijn pand dat tijdelijk wordt bewoond, niet zal worden getroffen door een leegstandtaks, zelfs wanneer de gebruikers maar een klein deel van het gebouw bezetten. Op dit moment verblijven bijvoorbeeld slechts 9 personen in de vroegere lokalen van het Ministerie van Financiën. Een enorme ruimte die onderbenut wordt.

Wanneer de eigenaar van het pand kiest voor tijdelijke bewoning, dan houdt de leegstandbeheer zich bezig met de selectie en opvolging van de bewoner, die met de leegstandbeheerder een tijdelijke gebruiksovereenkomst tekent. Hiervoor betaalt de bewoner een maandelijkse vergoeding tussen de 100 en 250 euro. Deze lage vergoeding spreekt mensen aan, in 2010 waren er 7.000 kandidaten, waarvan 2.500 in Brussel¹.

Sociale overwegingen tegenover commerciële belangen

Leegstaande panden zijn zowel het werkterrein van de verenigingen als van de anti-kraakondernemingen. Waar de verenigingen een sociaal doel nastreven, gaat het voor de ondernemingen over een winstgevende activiteit. De kloof tussen beiden is groot.

De verenigingen willen tijdelijke bezettingsprojecten realiseren om de meest kwetsbare bewoners te helpen. De anti-kraakondernemingen hanteren een totaal ander principe. Om ervoor te zorgen dat de tijdelijke gebruikers het pand onderhouden en regelmatig hun maandelijkse vergoeding betalen, zijn ze zeer streng in de selectie van kandidaten. Iedere kandidaat moet tijdens een persoonlijk onderhoud zijn motivatie, goed gedrag en verantwoordelijkheidszin aantonen, bovenop een reeks documenten: bewijs van inkomen en het ontbreken van een strafblad.

“We verkiezen jongeren die werken in het onderwijs, de gezondheidszorg of bij de politie bijvoorbeeld.” Gezinnen met kinderen zijn blijkbaar niet welkom. Dit zijn praktijken die discriminerend zijn.

De tijdelijke gebruiksovereenkomst bevat verschillende bepalingen die het recht op privacy van de bewoner aantasten en de ondernemingen voeren regelmatig inspectiebezoeken uit waarvan iedere keer verslagen worden opgesteld. “De kleinste ‘overtreding’ of het nu gaat om een vuile afwas in de gootsteen, tijdelijke huisvesting van vrienden of verandering van een slot, wordt beboet. →

1. <http://be-fr.cameloteurope.com> rubrique “Historique de la société”
2. Amandine Gatelier, “De la lutte contre les logements inoccupés aux entreprises anti-squat”, Alter Echos, n° 322 - 11.09.2011

Drie 'overtredingen' betekent einde van de overeenkomst.³ Camelot bijvoorbeeld gaat over tot maandelijkse inspectiebezoeken, met als argument dat de gebruikers de ambassadeurs zijn van de onderneming. Vertrouwen is goed, maar controle is nog beter !

Desondanks zijn er, zoals gezegd, veel kandidaten voor een tijdelijke gebruiksovereenkomst. Het gaat dan meestal om jongeren die vrij mobiel zijn. De overeenkomsten worden immers voor korte duur afgesloten en zijn opzegbaar op 2 weken tijd.

De verenigingen met een sociaal doel moeten voorrang krijgen voor het beheer van leegstaande gebouwen

De anti-kraakondernemingen omzeilen voor ons de huurwetgeving en misbruiken hun dominante positie tegenover de bewoners, die misschien tevreden zijn dat ze een dak boven hun hoofd hebben tegen een lage prijs. Maar uiteindelijk gaat het hier enkel om een commerciële logica, die gevolgen heeft voor het statuut van de bewoners en kansarmen uitsluit.

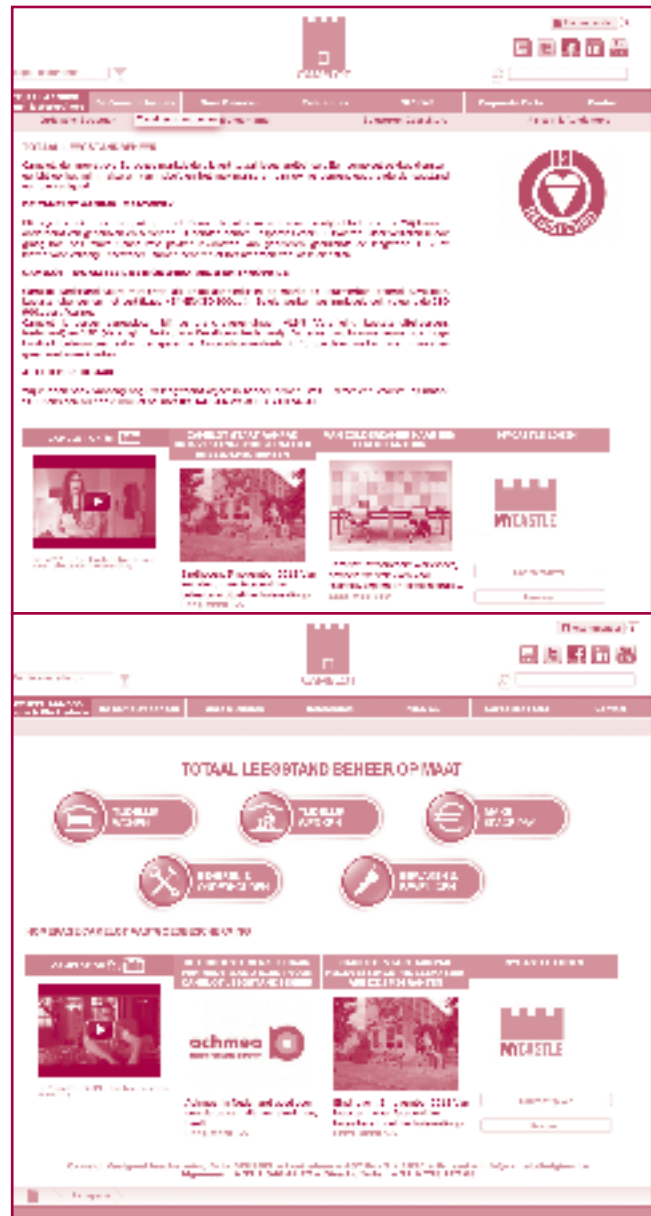
De houding van de overheid

In België, uiteraard tegenstellingen tussen de verschillende instanties

In Brussel krijgen de commerciële beheerondernemingen tot nu toe geen politieke steun. De Staatssecretaris voor Huisvesting is van mening 'dat de diensten die deze ondernemingen aanbieden een alternatieve vorm zijn van gebruik, maar geen antwoord bieden op de huisvestingscrisis. Ze gaan zelfs in tegen sommige instrumenten die het Gewest heeft ingevoerd, bijvoorbeeld de gewestelijke leegstandsboete of het beheer door sociale verhuurkantoren,...'⁴

Maar niet iedere overheid heeft diezelfde houding. De federale Regie der Gebouwen of de Stad Gent bijvoorbeeld doen beroep op beheerondernemingen voor hun leegstaande gebouwen.

De BBRoW is het met die laatste houding niet eens. Het is voor ons ontoelaatbaar dat leegstaande, maar bewoonbare gebouwen van de overheid worden aangeboden aan commerciële firma's en niet aan verenigingen of instanties met een sociaal doel.



Prioriteit voor instanties met een sociaal doel

De BBRoW en zijn leden-verenigingen, en in het bijzonder de verenigingen die actief zijn in tijdelijke bezetting-projecten zijn dagelijks bezig met de wooncrisis en de basis behoeften van kansarmen. Zij moeten de prioriteit krijgen om leegstaande gebouwen te kunnen bewonen en te genieten van sociale begeleiding.

De overheid moet niet alleen een gedetailleerde lijst van leegstaande gebouwen bijhouden, maar in de wetgeving absolute prioriteit geven aan instanties met een sociaal doel voor overeenkomsten van tijdelijk gebruik met alle soorten eigenaars (publiek en privé), zodat commerciële ondernemingen die zeker niet bijdragen tot oplossen van de wooncrisis geen vrij spel krijgen. ✕

3. Antwoord van Staatssecretaris Doulkeridis op een interpellatie in de commissie huisvesting van 18 december 2012.

4. Commissie Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 7 juli 2011

De tijdelijke bezettingen en de bewoonbaarheids- normen

Al bij al zijn er nog niet zoveel tijdelijke bezettingen met overeenkomst. Een van de redenen hiervoor zijn strikte veiligheids-, gezondheids- en bewoonbaarheidsnormen die de bedoeling hebben om onveilige en ongezonde woningen te bestrijden en de rechten van de huurders te beschermen. Moeten we die normen dan maar versoepelen?

ILHAM BENSÄID

De huidige reglementen tegen ongezonde woningen

De belangrijkste reglementen op het vlak van ongezonde woningen zijn de huurwet en de Brusselse Huisvestingscode.

De huurwet¹ bepaalt dat een huurwoning die wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats moet beantwoorden aan elementaire op het vlak van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. Die vereisten worden gedefinieerd in een koninklijk besluit² en voorzien onder meer dat een woning geen structurele gebreken, scheuren of →

1. Artikel 2 van de wet van 20/02/1991.

2. K.B. van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, B.S. 21/08/1997.



aanwezigheid van zwammen, vochtinfiltratie mag vertonen die de veiligheid of de gezondheid in het gedrang kunnen brengen ; dat de woning moet voorzien zijn van een tappunt voor drinkbaar water, een goedgekeurde elektrische installatie, ...

Het is aan de vrederechter om te beoordelen of de huurwoning aan die basisvereisten beantwoordt.

Die basisvereisten worden in Brussel aangevuld door de veel gedetailleerder normen van de Brusselse Huisvestingscode³ die weliswaar bepaalt dat alle woningen in het Brusselse gewest moeten beantwoorden aan de normen, maar wel enkel controle en sancties voorziet voor de huurwoningen.

Die controle en sanctionering is toevertrouwd aan de gewestelijke Directie Huisvestingsinspectie.

Op dit moment wordt trouwens werk gemaakt van een actualisering van de Brusselse Huisvestingscode en een aanpassing van de normen en de procedure van controle en sancties.⁴

Welke normen toepassen voor tijdelijke gebruiksovereenkomsten?

Zoals hierboven gezien, kan de verhuring van een woning enkel wanneer strikte normen worden nageleefd. Maar gaat dit ook op voor een tijdelijke gebruiksovereenkomst?

Op juridische vlak blijft hierover onduidelijkheid bestaan. We hebben in vorige artikels gezien dat de 'commerciële beheersmaatschappijen' juist gebruiksovereenkomsten afsluiten om aan de beschermingsmaatregelen van de huurwet te kunnen ontsnappen en dat er rechtspraak bestaat die dit tegengaat.

We moeten ons dus de vraag stellen of we voor tijdelijke gebruiksovereenkomsten dezelfde strikte normen moeten hanteren als voor een 'normale', langdurige

huurovereenkomst of dat we soepeler normen moeten toepassen. En opent dit laatste dan niet de weg naar misbruik, waar eigenaars van ongezonde woningen massaal tijdelijke gebruiksovereenkomsten gaan opleggen?

De kwaliteitsnormen moeten worden aangepast voor tijdelijke bezettingen

De vraag is niet eenvoudig te beantwoorden. Langs de ene kant zijn de bestaande normen die niet zonder slag of stoot zijn tot stand gekomen en bedoeld om de kwaliteit van de Brusselse woningen te verbeteren, een principe waar niet teveel aan moet worden geraakt. Er wordt langzaam vooruitgang geboekt en de invoering van 'aanvaardbare' gebreken en 'onaanvaardbare' gebreken zonder strikte omkadering kan de effectief weg openen naar misbruik.

Langs de andere kant wonen veel gezinnen en personen liever in een woning met een aantal gebreken dan in een krotwoning of op de straat. Vanuit menselijk oogpunt is het dan ook aantrekkelijk om een aantal uitzonderingen op de strikte normen toe te laten.

Nicolas Bernard formuleert het volgende argument: "Niet raken aan de wet leidt uiteindelijk tot het afremming van woonformules die hun nut, hun doelpubliek hebben en die geen oplossing vinden in de traditionele huisvesting. En zelfs wanneer we deze alternatieve woonvorm juridisch 'ontkennen', zullen ze blijven bestaan in de marge, in de onwettelijkheid en buiten alle controle, wat wellicht nog erger is"⁵

Tot voor kort waren de gewestelijke instellingen⁶ en de beleidsmakers niet geneigd om aan de bestaande normen te raken. De BGHM, hieraan gesteund door de DGHI, hanteerde als principieel standpunt dat de sociale woningen die via een tijdelijke gebruiksovereenkomst

zouden worden bewoond, moesten beantwoorden aan de gewestelijke normen van de Huisvestingscode, eventueel na uitvoering van werken.⁷

Maar de actualisering van de Brusselse Huisvestingscode heeft die principiële houding veranderd. In de ontwerp-tekst wordt immers een nieuwe taak opgenomen voor de sociale huisvestingsmaatschappijen, namelijk 'het afsluiten, middels het akkoord van de BGHM, van overeenkomsten voor preciaire bewoning van woningen, waarvoor een renovatie werd geprogrammeerd en waarvan de bewoners desgevallend het voorwerp uitmaken van een maatschappelijke begeleiding, die door een actor wordt gewaarborgd die geen deel uitmaakt van de OVM.

In diezelfde ontwerp-tekst is ook bepaald dat de regering voorwaarden zal vastleggen voor de normen waaraan die 'precaire' woningen moeten beantwoorden (naast de berekeningswijze van de bewoningsvergoeding voor woningen en de duur van de overeenkomst, de duur van de opzegging,...).

In het ontwerp van Brusselse Huisvestingscode wordt een specifiek regime voor preciaire, tijdelijke gebruiksovereenkomsten voorzien, weliswaar enkel voor de sociale huurwoningen, maar dit kan het begin zijn van een betere omkadering van alle tijdelijke gebruiksovereenkomsten.

Naar een omkaderde versoepeling

Wanneer een gebouw wordt bewoond, of het nu door een huurder of een gebruiker is, of het nu voor korte duur of voor langere duur is, voor een kleine of grote vergoeding, dan moeten er minimale criteria op het vlak van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid worden gerespecteerd.

En wat zouden die minimale criteria dan moeten zijn?

Het antwoord hierop is wellicht opnieuw te vinden in de actualisering van de Brusselse huisvestingscode.

Op dit moment zijn alle normen van de Brusselse Huisvestingscode even belangrijk. Een woning is gezond of ongezond, er is in principe geen middenweg. In de praktijk hanteren de inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst al een zekere soepelheid. Met de geplande actualisering van de Huisvestingscode wil men dit wettig maken en een lijst opstellen van minimale gebreken waarbij de eigenaar nog altijd zou worden aangemaand om werken uit te voeren of een boete te betalen, maar die niet kunnen leiden tot een verhuurverbod.

Dit project gaat in de richting van de 'puntenlijst' waar de BBRoW al jaren voor pleit en die in het Vlaamse Gewest door de Wooninspectie wordt gehanteerd.⁸

De idee is dat aan gebreken die een woning kan vertonen strafpunten worden gegeven, waarbij ernstige gebreken meer strafpunten krijgen dan lichte gebreken. Een woning wordt pas onbewoonbaar verklaard en mag niet meer worden verhuurd wanneer een bepaald aantal strafpunten wordt bereikt.

We pleiten er dan ook voor dat de Brusselse regering, in overleg met de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie, snel werk maakt van een dergelijke (punten) lijst van criteria. Die criteria zouden ook van toepassing moeten zijn voor tijdelijke gebruiksovereenkomsten. ✕

3. In het bijzonder het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 4 september 2003, B.S. 19/09/2003.

4. De nieuwe tekst van de Huisvestingscode werd in derde lezing goedgekeurd door de Brusselse regering en voorgelegd aan het Brusselse parlement.

5. Nicolas Bernard, "(In)suffisamment souples et évolutives, les normes wallonnes de salubrité?", Les Echos du Logement, Août 2012

6. Bijvoorbeeld de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) of de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM).

7. Zoals ook aangeduid in de type-overeenkomst die de BGHM heeft opgesteld.

8. Ook de Waalse Huisvestingscode kan als inspiratie worden gebruikt, waar men begrippen hanteert als gezonde, verbeterbare, niet verbeterbare en onbewoonbare woningen gebruikt.

4 / HOE DUITSLAND EN NEDERLAND ONS KUNNEN INSPIREREN

In onze buurlanden worden interessante initiatieven genomen om tijdelijke gebruik van leegstaande woningen en gebouwen beter te omkaderen. We beperken ons in dit artikel tot Duitsland en Nederland, maar zelfs deze summiere selectie geeft genoeg inspiratie.

WERNER VAN MIEGHEM

DUITSLAND

Verplichte tussenhuur van leegstaande gebouwen in het Land Hamburg

In Duitsland zijn we op een interessant initiatief van het 'Land Hamburg' gestoten. Daar heeft de minister-raad in de herfst van 2012 het initiatief genomen om de 'Wohnraumschutzgesetz'¹ te verstrengen. De toegelaten leegstand van een woning wordt er gehalveerd van 6 tot 3 maanden en er wordt er opnieuw (na 4 jaar geleden te zijn afgeschaft) een meldplicht ingevoerd voor eigenaars van leegstaande woningen.

Bovendien wordt in de 'Wohnraumschutzgesetz' de verplichting ingevoerd van 'Zwischenvermietung' (tussenverhuur) bij geplande renovatiewerken aan een woongebouw. Dit betekent dat de eigenaars van appartementsgebouwen die hun pand willen renoveren en waarvoor de huurders de woning moeten verlaten niet meer lange tijd (gedeeltelijk) mogen laten leegstaan. Zij worden verplicht om de woningen verder verhuren of tussen te verhuren tot de werken werkelijk aanvangen.

De verplichte tussenverhuring wordt trouwens ook opgenomen in de procedure voor aanvraag van een bouw- of renovatievergunning.

Ook wanneer de woning wordt tussenverhuurd, gelden een aantal minimale kwaliteitscriteria. De woningcriteria in Duitsland zijn wel veel minder gedetailleerd dan de bewoonbaarheidsnormen die we in Brussel hanteren. In Duitsland worden de huurprijzen getoetst aan een 'Mietenspiegel' (referentiehuurprijzen), ook de huurprijs van de tussenhuurwoning zal worden gerekend aan de hand van die 'Mietenspiegel'.

Omdat de maatregel pas werd genomen, is het nog te vroeg voor ons om te kunnen zeggen of dit in de praktijk ook werkt.

NEDERLAND

Tijdelijke verhuur via de Leegstandwet

In Nederland staat de strijd tegen leegstand al tientallen jaren op de agenda. De kraakbeweging in de jaren 1970 en de veldslagen die ze leverde met de oproerpolitie is legendarisch. Zij heeft er onder meer toe bijgedragen dat tot voor kort in Nederland de bezetters van gebouwen die langer dan 12 maanden leegstaan niet zomaar kon worden vervolgd.

Sinds de jaren 1980 zien we echter dat de Nederlandse overheid probeert om de angel uit de kraakbeweging te halen door enerzijds wettelijke maatregelen te treffen om de aanpak van leegstand te 'officialiseren', maar anderzijds om de eigenaars van leegstaande woningen en gebouwen te beschermen en om het kraken van leegstaande panden tegen te gaan. Een voorbeeld van dat laatste is de Wet kraken en leegstand die sinds 1 oktober 2010 in werking is getreden, waardoor de strafbaarstelling van het kraken scherper werd gesteld.

Andere maatregelen die al vroeger waren genomen om de leegstand op een wettelijke basis aan te pakken zijn de Huisvestingswet en de Leegstandswet.

De Huisvestingswet van 1993 voorziet dat een gemeente in een verordening kan bepalen dat de leegstand van



Archimedeslaan 16 was vroeger een pand van de Hogeschool Utrecht. Toen dat leeg kwam te staan hebben twee bijzondere partijen de handen ineen geslagen, de stichting Tijdelijk wonen Utrecht en artiestenvereniging Sophia. Zij sloten gezamenlijk een huurcontract af en transformeerden het grote grijze, lege gebouw tot een bruikbare plek voor studentenhuysvesting en werkplaatsen voor kunstenaars en andere bedrijffes.

woningen door de eigenaar moet worden gemeld, zodra die leegstand langer duurt ten minste twee maanden. De gemeente kan een leegstaande woning of gebouw ook vorderen en toewijzen aan gezinnen die op zoek zijn naar een woning. Uit de evaluatie van de Huisvestingswet in 2004 bleek evenwel dat nog veel gemeenten geen verordening hadden opgesteld en dat van de mogelijkheid van het vorderen van leegstaande woningen en gebouwen nauwelijks gebruik werd gemaakt.

Het bijzondere van de Leegstandswet is dat er een specifieke regeling is opgenomen die aan eigenaars van bepaalde leegstaande woningen en gebouwen de mogelijkheid geeft om hun panden tijdelijk te verhuren. Bij tijdelijke (ver)huur op grond van de Leegstandswet zijn de huurbeschermingsbepalingen uit het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.² Om uitholling van de huurbescherming tegen te gaan, is verhuur op basis van de Leegstandswet slechts mogelijk voor bepaalde woningen en op voorwaarde dat de gemeente een vergunning aflevert.

Tijdelijke verhuur kan enkel voor woningen in een gebouw bestemd voor groepshuisvesting, verzorging of verpleging, administratie en/of onderwijs dat in afwachting is van een andere bestemming; woningen in een voor de verkoop bestemde woning en woningen in een voor sloop of renovatie bestemde huurwoning.

Bovendien moet de huurovereenkomst voor ten minste zes maanden worden aangegaan en geldt een opzegtermijn van minimaal drie maanden voor de verhuurder. Voor de huurder is de opzegtermijn maximaal één maand.

Voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet is zoals gezegd een vergunning nodig van de gemeente waarin de woning ligt. De vergunning geldt voor maximaal twee jaar. Op verzoek van de eigenaar of beheerder van de woning kan de vergunning worden verlengd met telkens maximaal één jaar, maar de totale duur van de vergunning is nooit meer dan 5 jaar.

De Leegstandswet voorziet ook dat de gemeente bij het bepalen van de maximale huurprijs gebruik maakt van het woningwaarderingssstelsel (puntenstelsel) en daarbij rekening houdt met in de woning aanwezige gebreken. Met andere woorden: woningen waarin gebreken zijn en waarvoor een renovatieproject is gepland, kunnen tijdelijk worden verhuurd, maar dan wel aan een lagere huurprijs.

Goed om weten is dat het Nederlandse Parlement op dit ogenblik een voorstel tot wijziging van de Leegstandswet bespreekt. Het wetsvoorstel voorziet onder meer dat de verhuurder bij een te koop staande woning straks zelf de tijdelijke huurprijs mag bepalen, verlengt de maximale duur van de tijdelijke huurovereenkomst voor sloop- en renovatiewoningen tot 7 jaar en leegstaande kantoorgebouwen tot 10 jaar.

Stichting Tijdelijk Wonen

De leegstandswet en de juridische mogelijkheid van tijdelijk verhuren, wordt in tal van gemeenten gebruikt en heeft al geleid tot mooie initiatieven. Een voorbeeld hiervan is de Stichting Tijdelijk Wonen (STW) Utrecht die 2 grote projecten voor zo'n 400 woningen voor studenten heeft gerealiseerd.

Deze stichting zonder winstoogmerk heeft als missie om van leegstaande gebouwen tijdelijke woonruimte te maken voor jongeren en dat tegen sociale voorwaarden, waarbij ook aandacht wordt besteedt aan de sociale samenhang tussen de bewoners. Opvallend is daarbij dat dit gebeurt zonder subsidies.

Het succes van hun projecten heeft geleid tot de oprichting van een Stichting Tijdelijk Wonen Nederland die eigenaars van leegstaande panden overal in Nederland wil overtuigen om hun eigendommen tijdelijk te verhuren. ✕

1. Letterlijke vertaling: wet ter bescherming van de woning

2. Naast tijdelijke verhuur op basis van de leegstandswet, kent Nederland ook de 'bruikleenovereenkomsten' (of antikraakcontracten met een opzegtermijn van maximaal 4 weken) en de 'tijdelijke huurcontracten' (opzegtermijn onderling te bepalen). De bruikleenovereenkomst is bedoeld om personen voor kortere termijn in een tijdelijk leegstaand gebouw of tijdelijk leegstaande woning te huisvesten. De bruikleenovereenkomst wordt afgesloten om niet, dat wil zeggen, zonder dat er huur worden berekend. De bruikleenovereenkomst onderscheidt zich van een huurovereenkomst onder andere doordat deze geen (beperkte) huurbescherming biedt. De opzegtermijn van een bruikleenovereenkomst is meestal 2 of 4 weken.

OPROEP VOOR EEN OMKADERDE ONTWIKKELING VAN DE TIJDELIJKE BEZETTINGEN



Catastrofale huisvestingscrisis en leegstand

De situatie voor veel Brusselse gezinnen op de huisvestingsmarkt is catastrofaal. Tienduizenden gezinnen vinden geen betaalbare, degelijke woning en zijn verplicht om de helft of meer van hun inkomen te besteden aan de woningkost. En de aangekondigde bevolkingsaan-groei dreigt de huisvestingscrisis alleen maar nijpender te maken.

Ondertussen staan er in Brussel vele duizenden woningen en gebouwen leeg. Er bestaat een heel arsenaal aan wettelijke instrumenten tegen leegstand (wet Onkelinx, openbaar beheerrecht, gemeentelijke leegstandstaks, gewestelijke leegstandboete, vorderingsrecht). Maar op het terrein worden die instrumenten onvoldoende toegepast. Resultaat is dat er veel te veel woningen en gebouwen leegstaan. Opvallend is dat niemand een globaal overzicht heeft over het aantal gebouwen dat leegstaat, de plaatsen waar die gebouwen zich bevinden en wie de eigenaars zijn. Dit is nochtans een basisvereiste voor een goed beleid tegen leegstand.

Daarom zou er dringend werk moeten worden gemaakt van een betrouwbare inventaris van alle leegstaande openbare en private gebouwen met gegevens over de staat van de woning.

In het ontwerp van Brusselse huisvestingscode wordt iedere gemeente verplicht om een inventaris bij te houden van alle leegstaande woningen op zijn grondgebied. Dit is een goede stap, maar ervaringen uit het verleden leren ons dat niet alle gemeenten of OCMW's even bereidwillig zijn om gegevens door te geven. Het gewest zal die verplichting echt moeten op de voet volgen en gemeenten sanctioneren die niet willen meewerken.

Gerechtvaardigde bezettingen... met overeenkomst

Met een steeds nijpender wordende huisvestingscrisis en de aanwezigheid van leegstaande woningen en gebouwen, is het niet meer dan logisch en zelfs gerechtvaardigd dat gezinnen, groepen en verenigingen die leegstaande panden bezetten en gebruiken als tijdelijke huisvesting. Meestal gaat het om solidaire woonprojecten die streven naar een andere manier van leven, waar bewones elkaar kunnen versterken, los van de primaire behoefte van een dak boven het hoofd.

En we zien daarbij sinds een tiental jaar dat steeds meer bezettingen doorgaan met een tijdelijke bezettingsovereenkomst met de eigenaar. De totstandkoming van de tijdelijke bezettingsprojecten met overeenkomst is een verhaal van vallen en opstaan. In eerste instantie waren ze vooral bedoeld om te vermijden dat de eigenaar van het leegstaande pand de bewoners zou laten uitdrijven via de rechtbank. Ondanks het recht op wonen in de grondwet, is de meeste rechtspraak waar het privé-eigendom betreft nog altijd in het nadeel van de bezetters.

We zien dat de tijdelijke bezettingsprojecten de laatste jaren steeds beter voorbereid en omkaderd worden door ervaren verenigingen en personen en dat de overheid de projecten steunt. Niet alleen symbolisch, maar ook financieel en zelfs wetgevend. Het project van nieuwe Brusselse huisvestingscode geeft aan de sociale huisvestingsmaatschappijen de missie om tijdelijke bezettingsovereenkomsten aan te gaan voor hun leegstaande sociale woningen. Een belangrijk signaal.

Een stap verder

→ Alle openbare operatoren moeten zich engageren

Maar we kunnen nog een stap verder gaan. Niet alleen de sociale huisvestingsmaatschappijen, maar alle openbare eigenaars van leegstaande woningen of gebouwen zouden zich moeten engageren om om iedere valabele vraag tot het afsluiten van een tijdelijke bezettingsovereenkomst niet te weigeren. Daarom moet er ook een oplossing worden gezocht voor de kwaliteitsnormen voor tijdelijke gebruiksovereenkomsten

→ Aangepaste kwaliteitsnormen

De huidige Brusselse huisvestingscode is immers duidelijk: alle woningen moeten aan strikte veiligheids-, woonbaarheids- en comfortcriteria beantwoorden en eigenaars die een woning verhuren of te huur stellen die niet aan die criteria beantwoordt kunnen worden gesanctioneerd.

In principe zijn er voor een woning waarvoor een tijdelijke gebruiksovereenkomst wordt gesloten en die niet aan de criteria beantwoordt, geen sancties mogelijk, aangezien het niet om een huurovereenkomst gaat.

De sociale huisvestingsmaatschappijen en de Brusselse gewestelijke huisvestingsmaatschappij willen echter geen enkel risico lopen en vragen aan de verenigingen om de woning toch 'in orde te zetten' volgens de criteria van de huidige Brusselse huisvestingscode. Dit sluit een groot deel leegstaande sociale woningen uit.

Het ontwerp van nieuwe Brusselse huisvestingscode en het ontwerpbesluit over de normen van de Huisvestingscode dat binnenkort in werking treedt, openen echter perspectieven. De gewestelijke inspectiedienst krijgt de mogelijkheid om een woning die 'gebreken vertoont van ondergeschikt belang en geen enkel risico omvatten voor de veiligheid van de bewoners' toch conform te achten en dus geen verhuurverbod uit te spreken.

Het is belangrijk dat de Staatssecretaris van Huisvesting samen met de Gewestelijke Inspectiedienst snel in een ministerieel besluit de lijst van minimale gebreken vastlegt, zodat dit ook kan worden gebruikt voor de tijdelijke gebruiksovereenkomsten.

→ Prioriteit voor sociale bezettingsprojecten

We zien dat private, maar ook openbare eigenaars van leegstaande woningen en gebouwen alsmaar meer beroep doen op commerciële 'beheersorganisaties' die tegen vergoeding het gebouw laten bewonen door geselecteerde personen die instaan voor de bewaking van

het gebouw maar zelf wel weinig rechten hebben. Dat de eigenaar op die manier ook geen leegstandstaks moet betalen, is een ander verkoopargument van die commerciële ondernemingen.

We pleiten voor een betere wettelijke omkadering van de tijdelijke gebruiksovereenkomsten waarbij de rechten van de bewoners beter worden beschermd.

Bovendien zouden we moeten streven naar een systeem waarbij in de eerste plaats sociale organisaties de leegstaande woningen en gebouwen kunnen gebruiken. Zo zou men bijvoorbeeld kunnen bepalen dat enkel de eigenaars die met een erkende sociale organisaties een tijdelijke gebruiksovereenkomst hebben afgesloten geen leegstandstaks moeten betalen.

We hebben gezien dat in Duitsland eigenaars zelfs verplicht worden om hun woning of gebouw tijdelijk te verhuren. De vraag is of een dergelijke verplichting echt werkt en we niet meer moeten rekenen op een moreel engagement uit eigen overtuiging of op het toekennen van voordelen aan eigenaars van leegstaande gebouwen die hun woning of gebouw tijdelijk laten gebruiken voor sociale doeleinden.

→ Een agentschap Transit om alles in goede banen te leiden

Om de tijdelijke bezettingsprojecten in goede banen te leiden, zou het geen slecht idee zijn om een om een Agentschap Transit op te richten, dat optreedt als draaischijf waar publieke en private eigenaars van leegstaande gebouwen en verenigingen die projecten van tijdelijke bezetting willen realiseren elkaar kunnen vinden.

Het voordeel van een 'Agentschap' is dat de eigenaars van leegstaande gebouwen een officiële, erkende gesprekspartner hebben die over ervaring en een netwerk van verenigingen beschikt om het tijdelijke woonproject op een goede manier te laten verlopen.

De aanpak van de leegstand in Brussel staat vandaag voor een cruciale fase. Enerzijds moet de overheid zich zo organiseren dat de bestaande, klassieke instrumenten tegen leegstand veel efficiënter worden toegepast en er duurzame huisvesting wordt gecreëerd, anderzijds moet diezelfde overheid ervoor zorgen dat tijdelijke bezettingsprojecten in goede, sociale omstandigheden kunnen doorgaan en een tijdelijke oplossing kunnen zijn voor duizenden gezinnen. ✕

WERNER VAN MIEGHEM