

## Kraken, bewaken en benutten

Lucas Destrijcker Context &amp; beleid

Nr. 68 oktober - november 2015

**W**aar kan je als jonge creatieveling je ei kwijt, als veel culturele infrastructuur al vol blijkt te zitten of niet aansluit bij de noden van mensen op zoek naar ruimte? Steeds meer kunstcollectieven en socioculturele verenigingen zoeken hun nest in verlaten gebouwen of op braakland. Daar liggen ook nog veel groeikansen, maar voor echte sociale en artistieke innovatie is een ander beleid nodig. Hoe kan tijdelijke creatieve leegstandinvulling uit de greep van de commercie blijven?

*La Bulle* is een gigantisch opgeblazen ballon in een leegstaande loods op de grens van Molenbeek en het Brusselse stadscentrum. Na een dag opbouwen konden nieuwsgierigen een avond in de luchtbel vertoeven, om er te proeven van allerlei artistieke voorstellingen. Het surrealistische prestatieplatform kwam voort uit een van de acties van vzw Toestand, die zich richt op tijdelijke sociaal-artistieke leegstandactivering. In afwachting van de constructie van een groene recreatiezone naast Thurn & Taxis richtte Toestand in samenwerking met Leefmilieu Brussel een 'spontane actiezone' op. Dat resulteert in een eigenzinnig, intercultureel wijkproject op een verloren gewaande strook niemandsland aan het Brusselse kanaal. Jongeren uit de buurt en elders kunnen op Allee Du Kaai ideeën vormgeven, polyvalente projectruimte benutten en hun fantasie de vrije loop laten. Verloederde loodsen kregen een opknappbeurt, recreatieruimtes en ateliers werden opgezet uit recuperatiemateriaal. Tijdens de buurtgerichte activiteiten staan dialoog, creatie, autonomie en actie centraal.

Toestand kiest bewust voor leegstandactivering om verloederende en materiële verspilling aan te kaarten, maar vooral ook omdat het een meerwaarde biedt voor hun projectwerking. Lege fabrieken, loodsen of grote panden zijn nu eenmaal goedkoop en verlenen meer vrijheid, minder structuur. Littekens in het stadsweefsel, tussen vervlogen geschiedenis en onzekere toekomst, verschaffen ruimte voor experiment. Ze nodigen uit om grenzen te doorbreken, alternatieve perspectieven bloot te leggen en nieuwe wegen in de stedelijke context te verkennen. Om diverse redenen vormt dat soort tijdelijke leegstandinvulling een opportuniteit om meer op in te zetten. Ze biedt extra ruimte naast overbezette culturele infrastructuur en sluit wellicht beter aan bij een nieuwe generatie jonge creatievelingen die op zoek zijn naar discipline-overschrijdende dynamieken. Zowel jeugd- als welzijnswerk, zowel kunstenaars als socioculturele initiatieven kunnen in de luwte van leegstand een tijdelijke uitvalsbasis vinden.

Waar wacht het beleid op, zou je denken. Maar zo simpel is het niet: achter slot en grendel van leegstaande panden spelen verdoken processen die de zoektocht naar bruikbare ruimte complexer maken dan simpelweg de poort openbreken. Hoe een doorbraak forceren, om extra plekken te creëren voor jong creatief geweld en nieuwe maatschappelijk relevante impulsen?

### TIJDELIJKE ONBESTEMDHEID

Pepijn Kennis en Niels Coppens van Toestand leggen uit hoe leegstaande gebouwen meestal blijven verkommeren tot afbraak of herbestemming. Pas wanneer iemand aanklopt met een idee voor tijdelijk gebruik, overwegen vastgoedbezitters om leegstand te benutten. Maar dan nog blijven ze bijzonder terughoudend. Voor mensen op zoek naar ruimte eindigt de speurtocht jammer genoeg vaak tijdens de onderhandeling met eigenaars of projectontwikkelaars. Weinig rendabele voorstellen klasseren ze snel als onhaalbaar of niet interessant. Tijdelijke activering van die panden hangt zo nog te veel af van de motivatie van de potentiële gebruiker en de 'goesting' van de eigenaar om er iets mee te doen. Voor Toestand duurde het jaren vooraleer ze hun eerste leegstandsproject realiseerden.

---

**AFWEZIG LEEGSTANDBEHEER IS NIET ALLEEN ZONDE VAN DE ONBENUTTE RUIMTE, MAAR HOUDT OOK VERPAUPERING VAN BUURTEN IN STAND**

---

Omdat onderbemande overheidsdiensten niet systematisch de leegstandstaks innen, voelen vastgoedbezitters weinig noodzaak om leegstaande panden te activeren. Gebouwen verwaarlozen en laten verloederen is daardoor de makkelijkste en jammer genoeg meest voorkomende oplossing. Dat heeft niet alleen een negatieve invloed op de omgeving, maar ook op het gedrag van mensen. Dat bewezen de sociale wetenschappers Wilson en Kelling al in 1982 met hun *Broken Window* theorie: als je één gebroken raam niet repareert, volgen er snel meerdere. Leegstand leidt namelijk tot een verhoogd onveiligheidsgevoel bij bewoners en heeft een dramatische impact op de leefbaarheid van de wijk. Afwezig leegstandbeheer is niet alleen zonde van de onbenutte ruimte, maar houdt ook verpaupering van buurten in stand. Meer nog: het werkt verval mee in de hand. Niet toevallig geeft dat leegstand een onnodig pejoratieve bijklank, in de lijn van 'stadskankers', 'littekens' of 'onkruid'.

Nochtans zijn er heel wat andere manieren om het volle potentieel van leegstand te benutten. Meer en meer verenigingen richten zich op tijdelijke leegstandinvulling. De Koekelbergse Alliantie van Knutselaars (K.A.K.), een los-vast verbond van artiesten en theatermakers, gebruikte bijvoorbeeld een leegstaande koekjesfabriek in Brussel als broeinest voor creativiteit en als presentatieplatform voor buitengewone theatrale gebeurtenissen. Gedurende vier opeenvolgende dagen kon het publiek er genieten van theater, kunst en performance. Na de voorstellingen trok het theatercollectief terug weg uit de fabriek. Ook het collectief Scheld'apen is al meer dan 15 jaar bezig met het creëren van artistieke vrijplaatsen in en rond Antwerpen, vooral via tijdelijke leegstandbenutting. Dankzij samenwerking met de stedelijke overheid konden de Antwerpenaren recent nog het artistiek huis Het Bos openen, dat zichzelf omschrijft als een relatief tijdelijk doch permanent experiment.

Alleen blijft het voor vele collectieven knokken om in wisselende alternatieve ruimten enige continuïteit in hun werking te krijgen. Niet elke vereniging kan het zich immers veroorloven even flexibel te zijn in tijdelijke invullingen. Zo is er het verhaal van Zwart Wild, een groep kunstenaars die zich in 2012 verenigde rond een gedeelde nood aan atelierruimte in Gent, en al gauw ook expo's begon te organiseren. Op drie jaar tijd moest het collectief al naar drie verschillende plekken

verhuizen, telkens in overleg met antikraakorganisaties en projectontwikkelaars die hun ruimte tijdelijk in beheer gaven. Tim Bruggeman van Zwart Wild vond dat een weinig enthousiasmerende ervaring: 'In onze eerste ruimte De Witte Moor huurden we via een antikraakorganisatie, maar blokkeerde het contract veel potentieel. In De Meubelfabriek werden we vooral gedoogd om kraak tegen te gaan en met de impliciete verwachting om het buurtprotest tegen de verkaveling te sussen. In 2014 verhuisden we dan naar De Binnenweg, maar ook daar werden we ingeschakeld in de logica van de ontwikkelaar, die aandacht wilde vestigen op de plek en een imago van duurzaamheid wilde uitdragen.'

Op 20 juni hield Zwart Wild ook in De Binnenweg alweer zijn noodgedwongen slotfeest. 'Zodra we op een plek geroedeerd raken, is het einde van de overeenkomst alweer in zicht.'

---

### ZEKER BIJ PAS AFGESTUDEERDE ARTIESTEN IS ER VEEL VRAAG NAAR LEEGSTANDGEBRUIK

---

Uiteindelijk besliste het kunstcollectief om haar publieke werking alleen nog verder te zetten als het een ruimte vindt die beschikbaar blijkt voor minimaal drie jaar. Voor de atelierwerking van Zwart Wild is er een tussentijdse oplossing via NUCLEO, een Gentse vzw die zich sinds 2001 bekwaamd heeft in het mediëren tussen pandeigenaars (waaronder overheden en scholen) en professionele beeldende kunstenaars op zoek naar ruimte. NUCLEO maakt lege gebouwen gebruiksklaar als tijdelijke atelierruimte en *matcht* vervolgens specifieke ruimtes met specifieke kunstenaarsvragen. 'Momenteel hebben we 130 ateliers verspreid over tien gebouwen in Gent', aldus Marjoleine Maes van NUCLEO. 'Maar er is een wachtlijst van veel meer kunstenaars. Zeker bij pas afgestudeerde artiesten is er veel vraag naar leegstandgebruik. Hun ruimte op school zijn ze kwijt, maar voor een structureel atelier hebben ze vaak nog niet het inkomen.' Maes wijst erop dat er ook in steden als Leuven, Hasselt, Mechelen, Ronse, Brugge en Ieper dergelijke initiatieven ontstaan, op initiatief van lokale overheden of kunstenaars. In Antwerpen zorgt Studio Start voor betaalbare werkruimte voor kunstenaars en creatieve ondernemers.

### PRIVATE KAPERS

Een onderbelichte kwestie is dat daarnaast ook steeds meer private ondernemingen het potentieel van leegstand benutten. Zogenaamde antikraakbedrijven schieten de jongste jaren als paddenstoelen uit de grond. Ze brengen ruimtezoekenden in contact met eigenaars en spelen met 'legaal kraken' in op een niche in de vastgoedmarkt. Voor een appel en een ei bewonen antikraakgebruikers vaak uitzonderlijke panden, of richten ze die in als werk- of atelierruimte. Het blijkt een uitstekende garantie tegen waardedaling van het leegstaande gebouw. Zo ontwijken vastgoedbezitters leegstandstaksen of boetes en genieten ze van spotgoedkope bewaking. Antikraakbewoners zijn namelijk geen huurders, maar bruikleennemers of leegstandbewakers: een statuut dat zeker voordelen, maar ook evenveel nadelen heeft.



Aan het alternatieve woonavontuur hangt een hele waslijst van strikte selectiecriteria vast. Domiciliëren kan niet en contracten gelden slechts voor beperkte periodes. Naast een korte opzegtermijn voeren vastgoedbeschermingsfirma's regelmatig onaangekondigde controles uit. De tot bewakers geïnstrumentaliseerde antikraakbewoners kunnen geen beroep doen op volwaardige rechten als huurder, wat de huurwetgeving uitholt. Eigenaars en antikraakbureaus werken het liefst met 'makkelijke' bruikleennemers, die zo nodig snel hun koffers kunnen pakken. Gezinnen of mensen in acute precaire woonomstandigheden komen niet in aanmerking. Hetzelfde geldt voor verenigingen waarvan de werking niet binnen het antikraakplaatje past. Slechts een select clubje van mensen in een comfortabele positie, zoals artiesten of studenten, voldoet aan de eisen van de bruikleenovereenkomst. De goedkope huisvesting is een dubbele win voor eigenaar en bruikleenemer, maar vooral voor het antikraakbureau, dat in leegstand een bijzonder lucratieve markt ontdekte.

Lokale overheden en eigenaars werken graag samen met privé-initiatieven als antikraak, omdat ze een ongecompliceerde uitkomst bieden voor de leegstandsproblematiek.

zorgen jammer genoeg ook voor een heel minimale en eenzijdige leegstandsinvulling. 'Omdat die bedrijven door eigenaars vooral betaald worden om het gebouw niet te doen vervallen, strijken zij aardig wat geld op zonder zich in te spannen om het vol te krijgen', aldus Marjoleine Maes. Ook volgens Toestand blijft het potentieel van heel wat leegstaande gebouwen en opportuniteiten op die manier onderbenut. Maatschappelijk relevante initiatieven, al dan niet met een publieke werking – zoals tijdelijke sociale woonvormen, laagdrempelige handelsruimte, socioculturele projectruimte of artistieke infrastructuur – krijgen in het geprivatiseerde leegstandbeheer te weinig plaats. Nochtans is het ruimtekort voor die maatschappelijke noden bijzonder groot.

## RUIMTE VOOR ANDERS

Heel wat innoverende initiatieven illustreren hoe de overgangsfase tussen lege ruimte en toekomstige functie anders benut kan worden. Een mooie waaier vind je in het boek *Reading Urban Cracks* van Riet Steel, onderzoeker in het team Verstedelijking en Gemeenschapsvorming van de vakgroep Sociaal Werk aan de Hogeschool Gent. Samen met kunstenaar Elly Van Eeghem, sociaal agoog Griet Verschelden en fotograaf Carlos Dekeyrel analyseert Steel hoe en waarom artistieke en sociale praktijken worden opgezet in *urban cracks*: tijdelijke, ongeplande tussenruimte zoals leegstaande gebouwen of braakplekken. Net in die schijnbare leegte ontmoeten en botsen verschillende logica's en wordt het stedelijke functioneren uitgedaagd. (Sociaal-)artistieke interventies op die lege plekken kunnen voor een nieuwe stedelijke verankering zorgen, mits de nodige tijd en traagheid en een goede lezing van de context zijn voorzien. Werken in een context houdt namelijk niet per se werken mét een context in, aldus Riet Steel.

Een mooie illustratie van die verankering is de nieuwe sociale en culturele dynamiek die Allee Du Kaai creëert met de buurt. Dat is ook beleidsmakers en projectontwikkelaars niet ontgaan. Binnen het toekomstige stadsvernieuwingsproject aan het Brusselse kanaal deelt Toestand nu zijn ervaring in wijkwerking met hen. Aan de Ninoofsepoort, een andere emblematische Brusselse 'stadskanker', kreeg Toestand recent nog een nieuwe braakplek toegewezen om ter beschikking te stellen aan de buurt. In afwachting van de verdere heraanleg van het terrein krijgen Brusselaars de vrijheid om hun creativiteit op PleinPublic vorm te geven.

Ook in Gent, een stad met een lange krakerstraditie, kwam er – in afwachting van een stadsvernieuwingsproject aan het Handelsdok – een werfplek voor 'verpozing en creatieve manoeuvres'. DOK is sinds 2011 actief op de verlaten site van de Oude Dokken en fungeert er als werk- en publieksplek, met kleine concerten, exposities, sport, film of gezellig tafelen. Dat soort experimenten met nieuwe stedelijke dynamieken helpt de stad Gent en haar stadsontwikkelingsbedrijf Sogent te achterhalen wat die wijk nodig heeft. In juni 2014 riep het stadsbestuur van Gent ook nog het Fonds Tijdelijke Invullingen in het leven. Daarmee stimuleert de stad organisaties om tijdelijk in onbruik zijnde plekken te beheren. Onlangs kregen het buurtplatform Ledeberg Doet het Zelf en het multidisciplinaire kunstencentrum vzw Gouvernement er projectsubsidies voor toegekend.

---

## KUNSTENAARS HEBBEN TOCH OOK RECHT OP BETAALBARE RUIMTE VOOR HUN EIGEN ARTISTIEKE TRAJECT

---

Tegelijk wil Marjoleine Maes wel waarschuwen voor het risico op instrumentalisering van professionele artistieke praktijken via leegstandsbeheer: 'Het is een misvatting dat kunstenaars leegstandsproblematieken moeten oplossen. Als we niet opletten, investeren lokale overheden straks alleen nog in atelier ruimte voor beeldende kunstenaars als zij ook buurtgerichte activiteiten gaan organiseren. Kunstenaars hebben toch ook recht op betaalbare ruimte voor hun eigen artistieke traject, zonder directe meerwaarde voor de omgeving? Als dat de voorwaarde wordt, dan pas ik.' Daarom put NUCLEO niet uit dat Fonds Tijdelijke Invullingen: 'Ooit hadden we een negatieve ervaring met een leegstaande school in een "moeilijke wijk" in Sint-Amansberg. De stad Gent gaf daarvoor een sociaal-artistieke subsidie die hoger lag dan onze werkingssubsidie, maar verder werden de kunstenaars, die er te maken kregen met inbraak, vandalisme en fysieke bedreigingen, aan hun lot overgelaten. Met de huidige middelen en werkdruk hebben wij als organisatie niet de draagkracht om zwaar in te zetten op sociaal-artistieke of buurtgerichte activiteiten.'

Sommige overheden nemen dus wel degelijk stappen richting zinvolle leegstandsinvulling, maar voor Pepijn Kennis blijft de term 'leegstandbeleid' voorlopig een hol begrip. In vele steden mist hij nog altijd een gefundeerde visie rond leegstand. Nog te weinig leegstaande ruimte binnen het patrimonium is beschikbaar voor invulling – of ze wordt door de strikte regels van antikraakbedrijven en projectontwikkelaars moeilijk ontsloten voor publiek gebruik. Daarnaast blijft het volgens Riet Steel een moeilijke evenwichtsoefening om het eigenzinnige karakter van interventies te doen rijmen met de functionele logica van ontwikkelaars, eigenaars, beleidsmakers of geldschieters. Zij hebben vaak een heel andere kijk op de toekomstige herbestemming van *urban cracks* dan bewoners of praktijkwerkers. Daarom pleit Toestand voor eenvoudigere procedures én een gerichte omkadering, die mensen op zoek naar ruimte verbindt met eigenaars en actief inzet op een optimale invulling voor presentatie, ontmoeting of creatie.

## LEEGSTAND ALS DOORSTART

Lijken we daarmee niet ver heen van de tijd van de krakersbeweging? Zij gebruikte als eerste verlaten en verloederde panden om een vuist te maken tegen materiële en infrastructurele verspilling. Die antikapitalistische vrijheidsfilosofie komt vandaag meer en meer onder druk te staan. De overheid zou kraken strafbaar maken door het te bestempelen als huisvredebreuk, en tegelijk meer inzetten op antikraak. Zo lijkt de recalcitrante krakersbeweging haar aloude strijdmiddel te verliezen aan de commercialisering waartegen ze zich altijd verzette. Toch hoeft vermarkting van leegstand niet per definitie een negatief verhaal te zijn. Private initiatieven als antikraak helpen waardevermindering, onderverzekering en inkomstenderving tegen te gaan. Leegstaand vastgoed rendeert opnieuw en risico's blijven beperkt. Maar als enige piste voor leegstandbeheer betuogelt antikraak een resem andere maatschappelijke noden en kansen.

Om van leegstand meer een socioculturele hefboom dan een maatschappelijke afbraakpost te maken, is een ruimer en actiever beleid nodig. Vooralsnog blijft innovatieve leegstandsinvulling voorbehouden voor geduldige ondernemers en koppige idealisten. Terwijl antikraakbedrijven fungeren als tussenpersoon voor rendabel ruimtegebruik, ontbreekt die essentiële schakel voor andere leegstandinitiatieven. Hoe kan leegstand, los van commerciële belangen, dienen voor een positieve drive voor cultuur of als sociaalartistieke projectruimte? Volgens Toestand zal een gestructureerd leegstandsnetwerk en een overkoepelend orgaan – al dan niet georganiseerd vanuit de overheid – het pad effenen voor duurzame vormen van leegstandsinvulling. Bewustzijn van de sociale en culturele noden in een buurt, en een open communicatie zijn daarbij essentieel. Ook degelijke inning van de leegstandstaks kan eigenaars richting tijdelijke activering duwen. Of waarom geen herdefiniëring naar een ingebruiknamepremie? 'Illegale leegstand strikter bestraffen is één ding, maar zelf geloof ik meer in positief belonen', aldus Maes. 'Als je zo'n premie koppelt aan actieve aanspreekpunten, kom je al een heel eind. Je mag niet vergeten dat vastgoedeigenaars niet per definitie cultuurminnaars zijn. Velen zijn

zorgen jammer genoeg ook voor een heel minimale en eenzijdige leegstandsinvulling. 'Omdat die bedrijven door eigenaars vooral betaald worden om het gebouw niet te doen vervallen, strijken zij aardig wat geld op zonder zich in te spannen om het vol te krijgen', aldus Marjoleine Maes. Ook volgens Toestand blijft het potentieel van heel wat leegstaande gebouwen en opportuniteiten op die manier onderbenut. Maatschappelijk relevante initiatieven, al dan niet met een publieke werking – zoals tijdelijke sociale woonvormen, laagdrempelige handelsruimte, socioculturele projectruimte of artistieke infrastructuur – krijgen in het geprivatiseerde leegstandbeheer te weinig plaats. Nochtans is het ruimtekort voor die maatschappelijke noden bijzonder groot.

## RUIMTE VOOR ANDERS

Heel wat innoverende initiatieven illustreren hoe de overgangsfase tussen lege ruimte en toekomstige functie anders benut kan worden. Een mooie waaier vind je in het boek *Reading Urban Cracks* van Riet Steel, onderzoeker in het team Verstedelijking en Gemeenschapsvorming van de vakgroep Sociaal Werk aan de Hogeschool Gent. Samen met kunstenaar Elly Van Eeghem, sociaal agoog Griet Verschelden en fotograaf Carlos Dekeyrel analyseert Steel hoe en waarom artistieke en sociale praktijken worden opgezet in *urban cracks*: tijdelijke, ongeplande tussenruimte zoals leegstaande gebouwen of braakplekken. Net in die schijnbare leegte ontmoeten en botsen verschillende logica's en wordt het stedelijke functioneren uitgedaagd. (Sociaal-)artistieke interventies op die lege plekken kunnen voor een nieuwe stedelijke verankering zorgen, mits de nodige tijd en traagheid en een goede lezing van de context zijn voorzien. Werken in een context houdt namelijk niet per se werken mét een context in, aldus Riet Steel.

Een mooie illustratie van die verankering is de nieuwe sociale en culturele dynamiek die Allee Du Kaai creëert met de buurt. Dat is ook beleidsmakers en projectontwikkelaars niet ontgaan. Binnen het toekomstige stadsvernieuwingproject aan het Brusselse kanaal deelt Toestand nu zijn ervaring in wijkwerking met hen. Aan de Ninoofsepoort, een andere emblematische Brusselse 'stadskanker', kreeg Toestand recent nog een nieuwe braakplek toegewezen om ter beschikking te stellen aan de buurt. In afwachting van de verdere heraanleg van het terrein krijgen Brusselaars de vrijheid om hun creativiteit op PleinPublic vorm te geven.

Ook in Gent, een stad met een lange krakerstraditie, kwam er – in afwachting van een stadsvernieuwingproject aan het Handelsdok – een werfplek voor 'verpozing en creatieve manoeuvres'. DOK is sinds 2011 actief op de verlaten site van de Oude Dokken en fungeert er als werk- en publieksplek, met kleine concerten, exposities, sport, film of gezellig tafelen. Dat soort experimenten met nieuwe stedelijke dynamieken helpt de stad Gent en haar stadsontwikkelingsbedrijf Sogent te achterhalen wat die wijk nodig heeft. In juni 2014 riep het stadsbestuur van Gent ook nog het Fonds Tijdelijke Invullingen in het leven. Daarmee stimuleert de stad organisaties om tijdelijk in onbruik zijnde plekken te beheren. Onlangs kregen het buurtplatform Ledeberg Doet het Zelf en het multidisciplinaire kunstencentrum vzw Gouvernement er projectsubsidies voor toegekend.

---

## KUNSTENAARS HEBBEN TOCH OOK RECHT OP BETAALBARE RUIMTE VOOR HUN EIGEN ARTISTIEKE TRAJECT

---

Tegelijk wil Marjoleine Maes wel waarschuwen voor het risico op instrumentalisering van professionele artistieke praktijken via leegstandsbeheer: 'Het is een misvatting dat kunstenaars leegstandsproblematieken moeten oplossen. Als we niet opletten, investeren lokale overheden straks alleen nog in atelierruimte voor beeldende kunstenaars als zij ook buurtgerichte activiteiten gaan organiseren. Kunstenaars hebben toch ook recht op betaalbare ruimte voor hun eigen artistieke traject, zonder directe meerwaarde voor de omgeving? Als dat de voorwaarde wordt, dan pas ik.' Daarom put NUCLEO niet uit dat Fonds Tijdelijke Invullingen: 'Ooit hadden we een negatieve ervaring met een leegstaande school in een "moeilijke wijk" in Sint-Amansberg. De stad Gent gaf daarvoor een sociaal-artistieke subsidie die hoger lag dan onze werkingssubsidie, maar verder werden de kunstenaars, die er te maken kregen met inbraak, vandalisme en fysieke bedreigingen, aan hun lot overgelaten. Met de huidige middelen en werkdruk hebben wij als organisatie niet de draagkracht om zwaar in te zetten op sociaal-artistieke of buurtgerichte activiteiten.'

Sommige overheden nemen dus wel degelijk stappen richting zinvolle leegstandinvulling, maar voor Pepijn Kennis blijft de term 'leegstandbeleid' voorlopig een hol begrip. In vele steden mist hij nog altijd een gefundeerde visie rond leegstand. Nog te weinig leegstaande ruimte binnen het patrimonium is beschikbaar voor invulling – of ze wordt door de strikte regels van antikraakbedrijven en projectontwikkelaars moeilijk ontsloten voor publiek gebruik. Daarnaast blijft het volgens Riet Steel een moeilijke evenwichtsoefening om het eigenzinnige karakter van interventies te doen rijmen met de functionele logica van ontwikkelaars, eigenaars, beleidsmakers of geldschieters. Zij hebben vaak een heel andere kijk op de toekomstige herbestemming van *urban cracks* dan bewoners of praktijkwerkers. Daarom pleit Toestand voor eenvoudigere procedures én een gerichte omkadering, die mensen op zoek naar ruimte verbindt met eigenaars en actief inzet op een optimale invulling voor presentatie, ontmoeting of creatie.

## LEEGSTAND ALS DOORSTART

Lijken we daarmee niet ver heen van de tijd van de krakersbeweging? Zij gebruikte als eerste verlaten en verloederde panden om een vuist te maken tegen materiële en infrastructurele verspilling. Die antikapitalistische vrijheidsfilosofie komt vandaag meer en meer onder druk te staan. De overheid zou kraken strafbaar maken door het te bestempelen als huisvredebreuk, en tegelijk meer inzetten op antikraak. Zo lijkt de recalcitrante krakersbeweging haar aloude strijdmiddel te verliezen aan de commercialisering waartegen ze zich altijd verzette. Toch hoeft vermarkting van leegstand niet per definitie een negatief verhaal te zijn. Private initiatieven als antikraak helpen waardevermindering, onderverzekering en inkomstenderving tegen te gaan. Leegstaand vastgoed rendeert opnieuw en risico's blijven beperkt. Maar als enige piste voor leegstandbeheer betuogt antikraak een resem andere maatschappelijke noden en kansen.

Om van leegstand meer een socioculturele hefboom dan een maatschappelijke afbraakpost te maken, is een ruimer en actiever beleid nodig. Vooralsnog blijft innovatieve leegstandinvulling voorbehouden voor geduldige ondernemers en koppige idealisten. Terwijl antikraakbedrijven fungeren als tussenpersoon voor rendabel ruimtegebruik, ontbreekt die essentiële schakel voor andere leegstandinitiatieven. Hoe kan leegstand, los van commerciële belangen, dienen voor een positieve drive voor cultuur of als sociaalartistieke projectruimte? Volgens Toestand zal een gestructureerd leegstandsnetwerk en een overkoepelend orgaan – al dan niet georganiseerd vanuit de overheid – het pad effenen voor duurzame vormen van leegstandinvulling. Bewustzijn van de sociale en culturele noden in een buurt, en een open communicatie zijn daarbij essentieel. Ook degelijke inning van de leegstandstaks kan eigenaars richting tijdelijke activering duwen. Of waarom geen herdefiniëring naar een ingebruiknamepremie? 'Illegale leegstand strikter bestraffen is één ding, maar zelf geloof ik meer in positief belonen', aldus Maes. 'Als je zo'n premie koppelt aan actieve aanspreekpunten, kom je al een heel eind. Je mag niet vergeten dat vastgoedeigenaars niet per definitie cultuurminnaars zijn. Velen zijn

nauwelijks op de hoogte van de verschillende mogelijkheden van activering van hun leegstaande panden.'

Uiteindelijk komt het erop neer dat leegstand meer moet dienen als beleidsinstrument. Aandacht en middelen van stedelijke overheden voor leegstandgebruik met socioculturele, economische of participatieve doeleinden, lijkt voor een aantal partijen alvast een stap in de juiste richting. Want activering is één zaak, maar veel belangrijker is een kwaliteitsvolle invulling. Daarvoor is een eerste demarche de bewustwording dat contextbetrokken leegstandbenutting een extra voedingsbodem kan creëren voor het cultuurlandschap, de kunstscène en de sociale sector. Vervolgens ontstaat er ruimte voor dialoog en engagement richting een duurzaam leegstandbeleid. Actief inzetten op een handzame ontsluiting van lege stedelijke ruimtes voor culturele en sociale doeleinden zou minstens een paar knopen in verschillende sectoren wat losser kunnen maken. Want hoe gek is het eigenlijk: sommigen hebben een boeiende bezigheid zonder plek, anderen een plek zonder enige bezigheid. Matchen moet.

*Lucas Destrijcker is antropoloog en freelancejournalist, onder meer voor MO\* Magazine.*