

Wat te bereiken bij de gemeente

Drie langdurige plekken in zelfbeheer en met eigen zeggenschap.

Het zelfbeheer en eigen zeggenschap komen het beste tot hun recht als de plekken in bezit komen van de groepen zelf. (er zijn voorbeelden zat hoe dit officieel te organiseren, hoeft nu niet uitgediept te worden)

Geen vastgelegde invulling, maar organische groei.

Geen plek voor meelopers, maar voor actieve mensen.

Er moet gewoond kunnen worden.

Geen zelfverrijking door verkoop van steeds duurderwordende grond. Grond moet in bezit blijven van de groep.

Wij willen volledig vrijheid: echter dat kan ook door de wet tegen ons gaan werken: Bijvoorbeeld het huurrecht is enorm sterk en overschreid een aveel andere overeenkomsten.

Wij willen ook dat mensen weggaan/uitgezet worden als ze geen meerwaarde en zelfs tegenwaarde hebben. Dit moet niet tegengehouden worden doordat iemand naar de wet grijpt en volgens de rechter mag blijven.

Oplossing: Altijd werken met tijdelijke contracten, ook huurcontracten voor woonruimte moet tijdelijk zijn. Huurcontracten mogen niet overdraagbaar zijn; de groep bepaalt wie er bij komt als iemand vertrekt, en niet het individu.

Bij vertrek neemt iemand zijn eigen gebouwde mee, zodat dat niet duur doorverkocht kan worden.

Als een volgende huurder het bouwsel wil overnemen, dan bepaalt de groep hoe hoog de overnamekosten zijn (bij tuinhuisjescomplexen is een maximum gesteld aan doorverkoop, en daarnaast bepaalt de groep wie aan de beurt is om te huren)

Collectiviteit versus individuele belangen

Doorstroming is niet alleen iets wat de gemeente vindt, maar ook de zelfbeheerplekken zelf zou moeten bezighouden. De onroerendgoedprijzen hebben de huur of koopkosten van ruimte zo erg opgedreven dat veel mensen die eigenlijk een zelfbeheerpand ontgroeid zijn niet weg willen/kunnen omdat ze kiezen om te blijven in een goedkope ruimte. De effecten zie je nu al bij panden als Plantagedoklaan, waar steeds meer mensen blijven wonen waarvan de manier van leven veranderd is waardoor ze niet of veel te weinig bijdragen aan het collectief. Alle zelfbeheerpanden (FH. School, van Ostadefabriek, Witte Reus, Witte Mus, Tetterode, WG-paviljoens, etc.) hebben daar last van, maar hebben daarover bij de legalisatie niet bij stilgestaan. Er zal een oplossing bedacht moeten worden bij het begin van legale vrijplaatsen om te voorkomen dat eeuwigdurende vrijplaatsen praktisch gezien maar voor korte tijd gebruikt kunnen worden door de groep mensen die energie en tijd willen en kunnen geven aan het collectief en dat daarna de panden opgescheept zitten met steeds meer mensen die het collectief ontgroeid zijn en het wel prettig vinden om goedkope ruimte te hebben. Op een gegeven moment bepalen die mensen de norm.

Het gaat niet over tijdelijkheid als oplossing van doorstroom. Er hoeft namelijk helemaal geen doorstroom te zijn als ieder individu zich houdt aan de (afgesproken) verwachtingen die er zijn vanuit een collectief naar de individuele deelnemer.

Tijdelijkheid van gebruik is dus niet de keuze van het collectief, maar de keuze van de individuele deelnemer, die zijn leven anders is gaan inrichten en zich daardoor verwijderd heeft van het collectief. Door tijdelijke contracten te sluiten als collectief geef je het collectief een handvat om individuen die zich niet (meer) binnen het collectief bewegen, maar nog wel lijfelijk aanwezig zijn, er op te wijzen dat ze zich moeten schikken aan het collectief, en dat als het hun keuze is dat ze dat niet doen, de consequentie is dat ze moeten vertrekken.

De basis van mijn afwegingen wordt het beste verwoord door:

1. Een collectief bestaat uit individuen. Het is een individuele keuze om deel te nemen aan een collectief. Maar dan rijst de vraag of het individu bepaald of hij/zij onderdeel is van een collectief, of bepaald dat collectief of ieder individu onderdeel is van het collectief.

2. Staat bij een vrijplaats het belang van het collectief voorop of staat het individuele belang van een aan het collectief deelnemende individu voorop?

In mijn optiek staat het collectieve belang bij een vrijplaats boven het individuele belang. Daarom moet in mijn optiek voordat een vrijplaats begonnen wordt ieder collectief zelf handvaten/regels verzinnen waardoor het collectieve gedachtengoed overeind blijft ten opzichte van de individuele belangen.

De keuze dat individuele belangen belangrijker zijn dan de collectieve belangen, en dat het collectief zich dus maar moet aanpassen aan een individueel belang is de grootste valkuil waaraan veel vroegere vrijplaatsen aan ten onder zijn gegaan. Kijk eens wat er over is van de zelfbeheerpanden als Singel 46, van Ostadeschool of de Witte Mus. Mensen wonen daar spotgoedkoop achter hun eigen deur waar hun individuele behoeftes gegarandeerd zijn. Beheer en onderhoud worden uitbesteed, er is bijna tot niets meer over van het collectieve gedachtengoed waar de panden ooit mee begonnen zijn. Het individu staat voorop in deze panden. De uitstraling van deze panden is nihil, als experimenteerruimte fungeren deze panden niet meer (wat ze in het begin wel gedaan hebben).

Wonen

Wonen is heikel punt (vanwege huurrecht, maar ook vanwege hogere kosten)

Wonen vastleggen in bestemmingsplan geeft hoge erfpacht, en daardoor een hoge doorberekende huur. Beter is het wonen niet op die manier vast te leggen.

Hoewel het nog niet bestaat moeten we misschien inzetten op ondergeschikt wonen (bestemming blijft dan sociaal cultureel, wat de laagste erfpachtcanon heeft; dit is vergelijkbaar met ondergeschikte horeca (bijvoorbeeld Plantagedoklaan, Kriterion, Nieuwe Anita, en waarschijnlijk Melkweg en Paradiso), of ondergeschikte kantoorruimte zoals bijvoorbeeld bij scholen en maatschappelijke organisaties zo als ziekenhuizen

Ondergeschikt wonen mag dan van 10% tot 20% van de oppervlakte. Gebruik maken van een tijdelijk wooncontract (kan altijd verlengd worden) is aan te bevelen.

De andere ruimte zal uitgegeven moeten worden met een 5 jaarlijks bedrijfshuurcontracten met daarin een clausule dat er 200 nachten per jaar overnacht mag worden (zie contracten Plantagedoklaan). Deze 200 nachten komen uit het tuinhuisjesbesluit (weet niet of dat nog bestaat).

Uit het gesprek met de wethouder kwam naar voren:

Gemeente wil controle

Gemeente wil doorstroming

Gemeente wil regelgeving

Gemeente is bang voor zelfverrijking van betrokkenen

Gebruik de afspraken met de gemeente om zelf dingen voor de toekomst vast te leggen (win-win situatie).

Vastleggen in koop-, erfpacht- of overkoependhuurcontract dat bepaalde artikelen binnen de statuten niet veranderd mogen worden zonder toestemming van de gemeente (borging van bepaalde ideeën van ons, gemeente blij met een stukje controle over iets wat waarschijnlijk nooit in vraag komt om te veranderen, en anders is daar een goede reden voor en gaat de gemeente er mee eens zijn)

Vastleggen binnen statuten dat de leden zich elke 5 jaar weer moeten verantwoorden aan de groep willen ze verlenging van hun contracten krijgen (iedereen heeft een tijdelijk contract). Bij onvoldoende betrokkenheid kan iemand een nieuw huurcontract geweigerd worden. Hierdoor zullen de meelopers weg moeten gaan. De groep bepaalt of er uitzonderingen gemaakt worden en niet het individu.

Vastleggen binnen de statuten dat een alleen met de gemeente overeengekomen huurcontracten gebruikt mogen worden. Omdat de statuten alleen met toestemming van de gemeente veranderd mogen worden is op deze manier het gebruik van bepaalde huurcontracten met bijzondere bepalingen gezekerd. De gemeente heeft het gevoel van controle, wij houden eenduidige huurcontracten waarin via bijzondere bepalingen voor ons belangrijke dingen zijn vastgelegd

(zonder dat die zomaar kunnen veranderen, door de waan van de dag). Daardoor hebben wij een aantal zaken die belangrijk zijn voor het voortbestaan van de plek op de langere duur geborgd via de gemeente.

Geen zelfverrijking bij verkoop

KNSM-eiland staat een pand genaamd Edelwijs. Het is een oud-kraakpand, wat eind jaren 80 in erfpacht is uitgegeven aan de bewonersvereniging door de gemeente. Toen het anti-speculatiebeding afgelopen was na tien jaar hebben de bewoners de statuten van de vereniging veranderd waardoor ze eigenaar werden van hun eigen gedeelte van het pand: de werkruimtes worden nu te koop aangeboden voor minimaal 1 miljoen euro per stuk. Gemeente is bekend hiermee, en wil dat ingevolg voorkomen.

Er kan binnen het erfpachtcontract, of overkoepeld huurcontract, vastgelegd worden dat de grond alleen verkocht mag worden als geheel en niet in stukken, dat de verkoop als eerste aan de gemeente aangeboden wordt met een maximum van een bedrag (Plantagedoklaan is via erfpachtcontract geregeld dat het pand maximaal voor 400.000 euro verkocht mag worden, alle meer opbrengsten moet aan de gemeente gegeven worden. Er zijn ongeveer 40 huurders, voor 10.000 per persoon krijgen de huurders niemand op één lijn om te verkopen)

Doorstroming:

Uitgaan van mensen hun eigen keuze.

Het uitgeven van tijdelijke huurcontracten vergroot de kans op doorstroming. Het gaat niet over tijdelijkheid als oplossing van doorstroom. Er hoeft namelijk helemaal geen doorstroom te zijn als ieder individu zich houdt aan de (afgesproken) verwachtingen die er zijn vanuit een collectief naar de individuele deelnemer.

Tijdelijkheid van gebruik is dus niet de keuze van het collectief, maar de keuze van de individuele deelnemer, die zijn leven anders is gaan inrichten en zich daardoor verwijderd heeft van het collectief. Door tijdelijke contracten te sluiten als collectief geef je het collectief een handvat om individuen die zich niet (meer) binnen het collectief bewegen, maar nog wel lijfelijk aanwezig zijn, er op te wijzen dat ze zich moeten schikken aan het collectief, en dat als het hun keuze is dat ze dat niet doen, de consequentie is dat ze moeten vertrekken.

Huren op deze plekken vergt van het individu een huursom, tijd en energie. Niet alleen de huursom vastkleggen in het huurcontract, maar ook de tijd die iemand moet spenderen aan het project. Niet voldoen aan huurpenningen is normaliter een grond om te moeten verhuizen, als tijd ook vastgelegd is kan dat doordat iemand geen tijd in het geheel stopt, ook een grond zijn om tussentijds te moeten vertrekken.

Via huurcontract het instellen van een inkomensafhankelijke huur kan ook een reden zijn dat mensen uit zichzelf vertrekken: Veel verdienen betekent een hoge huur. Te bewijzen via een IB60 formulier van de belastingdienst (dit is bijvoorbeeld via het erfpachtcontract vastgelegd bij de Plantagedoklaan).

Vastleggen dat er op het terrein of pand een maximum is aan de hoeveelheid vierkantemeters die iemand mag huren: Wordt je bedrijf te groot met veel werknemers, dan ga je vanzelf weg omdat de ruimte te klein wordt. Ook kunnen er dan geen egzinsleden ook een ruimte erbij bouwen zonder dat deze gezinsleden daardoor verplicht zijn aangenomen te worden door de groep en een eigen huurcontract krijgen.

Verplichting om eens per 5 jaar te vertellen wat je per jaar zoals voor het project gedaan heb kan ook een reden zijn dat mensen zelf vertrekken. (wqaarom wel bij binnenkomst vertellen wat iemand denkt te gaan doen, en dan niet daar consequenties aan verbinden bij niets doen is raar. Ik werk in loondienst en daar zijn elk jaar functioneringsgesprekken, waarom dan niet hetzelfde op vrijplekken.

Gemeentelijke controle

Een vrijplaats zal een regelluwe zone moeten zijn. Strafbare feiten vallen onder strafrecht en hoeven daardoor verder niet geborgd te zijn.

Een andere visie op (brand)veiligheid kan via artikel 22 van de subsidieverordening stedelijke vernieuwing geregeld worden. Dit artikel zal dan iets verruimd moeten worden met alle veiligheidsaspecten en niet alleen de brandveiligheidsaspecten.

Gemeente heeft een passieve controle doordat de statuten en huurcontracten alleen met haar toestemming veranderd mogen worden.

Geld

Er is nog geld voor behoud van vrijplaatsen in de broedplaatssubsidie. Hiermee kunnen terreinen die veelal al van de gemeente goedkoop aangeschaft worden door de groep. Ook kunnen daarmee de basisvoorzieningen aangelegd worden, daarbij rekening houdend dat deze voorzieningen uitgebreid zullen gaan worden (door de organische groei van een terrein (zie Breakland model). Als nodig een groter deel van de broedplaatssubsidie via politiek besluit bestemmen voor vrije experimenteerruimtes.

Hierop mogen dan niet de broedplaatsnormen op vastgepind worden, maar het kader wat we met de ambtenaren bespreken (Het eerste CAWA-regelement uit 2007 is op het lijf geschreven voor de vrije experimenteerruimtes)

Het wiel uitvinden

Ambtenaren vinden het lastig om een wiel uit te vinden, daarom is het voor ons raadzaam om te wijzen op bestaande al door de gemeente vastgestelde wielen uit het verleden, die misschien aangepast moeten worden aan de tegenwoordige tijd.

Ik denk dat het eerste CAWA-regelement uit 2007 een mooie basis is om te beginnen met de ambtenaren over het kader waarin we ons gaan bewegen (is al geacordeerd door de gemeente) In het erfpachtcontract van de Plantagedoklaan staat één en ander vastgelegd over statuten en huurcontracten. Ook is daar de manier om tot een inkomensafhankelijke huur te komen vastgelegd. De FrederikHendrikschool (nieuwe Anita) heeft een ander huurdifferentiatiemodel. Het gebruik van bijzondere bepalingen in een huurcontract is al eerder gebeurd op de Plantagedoklaan (en waarschijnlijk ook bij de OT301).

Uitgaan van eigen kracht van een groep als het gaat over regelgeving

1. Regels

Overal waar meerdere mensen zijn ontkom er je niet aan dat regels noodzakelijk zijn. Soms zijn dat ongeschreven regels, soms zijn dat opgelegde regels, en soms zijn het onderling afgesproken regels. Vaak is het een combinatie ervan.

Een regelvrije zone bestaat dan ook niet, dat is een illusie. Wel zou mijn ideaal zijn dat panden of terreinen in zelfbeheer (anders kan het niet) zoveel mogelijk geen regels worden opgelegd, maar zelf regels voor problemen verzinnen en handhaven.

1. Er zijn regels waar je per definitie niet aan ontkomt, namelijk de wettelijke regels die voor iedereen gelden, en waar het strafrecht uit voortvloeit.
2. Er zijn wettelijke regels, die om het zelfde doel te bereiken ook anders geïnterpreteerd kunnen worden dan de handhavers voor ogen hebben. Dat zijn bijvoorbeeld de regels via het bouwbesluit of brandveiligheidsregels. Bij de brandveiligheidsregels hebben we met de Vrije Ruimte al voor elkaar gekregen dat er een second-opinion gemaakt kan worden ten op

zichte van de inzichten van de brandweer (uitgaan van het principe dat er zijn meerdere mogelijkheden zijn om een probleem op te lossen). Onderstaande uit de subsidieverordening stedelijke vernieuwing 2018. In mijn ogen hoeft dit niet alleen te gelden voor brandveiligheidseisen, maar voor het gehele Bouwbesluit.

Artikel 22 Subsidie t.b.v. brandveiligheidsonderzoek in het kader van het behoud van(woon)werkpanden en vrijplaatsen

Burgemeester en wethouders kunnen een subsidie verstrekken van maximaal € 5000 voor een second opinion in het geval van een negatief advies van de brandweer voor het gebruik van een vrijplaats of (woon)werkpand.

De subsidie wordt slechts verstrekt, indien:

de brandweer een negatief advies heeft gegeven inzake de brandveiligheid van een vrij-plaats/(woon)werkpand en;

de gebruiker het wenselijk acht om op basis van die uitspraak van de brandweer een secondopinion of contra expertise te vragen, omdat het bestaande gebruik van het vrij-plaats/(woon)werkpand of de verlening van een omgevingsvergunning voor deze locatie ingevaar komt door de uitspraak van de brandweer en;

de vrijplaats/ het (woon)werkpand, waarvoor de second opinion wordt aangevraagd, valt binnen het kader (doel en doelgroepen) van het broedplaatsenbeleid.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen voor subsidieverlening als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.

3. Er worden vaak regels door de gemeente gemaakt als voorwaarde om een terrein of pand te krijgen (kijk maar naar het broedplaatsbeleid wat allerlei door de gemeente opgelegde regels heeft over wie gebruik mag maken van een broedplaats, doorstroming, inkomen, etc.)

Ook van die regels kan je zeggen dat deze regels niet opgelegd hoeven te worden door de gemeente, maar dat een groep die het pand/terrein gaat betrekken zelf, over de blijkaar voor de gemeente belangrijke onderwerpen, eigen regels gaat maken.

Planvorming

Een groep dient een plan in met de volgende kernwaarden (het accent kan per plan verschillen) als basis:

Autonomie

Het pand kent zelfbeheer en zelfbestuur door de (bewoners en) gebruikers. Zelfbeheer is een keuze voor autonomie en flexibiliteit, maar evenzeer een sociaal experiment dat zich voortdurend ontwikkelt. Daarmee is het op zich al een bijdrage aan de sociaalculturele dynamiek van de stad.

Collectiviteit

Er is interne democratie. Het beheer, het onderhoud en de onderlinge interactie zijn bij uitstek een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het project als geheel. Er is een actief beleid om de sociale cohesie te bevorderen en in stand te houden. Onderlinge hulpverlening is de norm en niet de uitzondering. Het collectief is gericht op duurzaamheid én flexibiliteit van het pand, de sociale structuur en alles wat daarbinnen gebeurt.

Functiemenging

Het gebruik is divers. (Wonen), werken en publieksfuncties zijn gemengd. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen kunstenaars en andere ambachtelijke bedrijvigheid. Evenmin bestaat er een principieel onderscheid tussen de culturele en de sociaalpolitieke dimensie, voor zover ze al niet samengaan. Er is ook diversiteit (in woonvormen,) in bedrijfsvoering en in vormen van arbeid. Bedrijvigheid is in principe kleinschalig.

Solidariteit

De bewoners en gebruikers zijn erop uit om connecties aan te gaan met elkaar en met de buitenwereld. Ze zijn initiërend in het leggen van contacten en het aangaan van samenwerkingsverbanden binnen hun eigen werkveld, en daarbuiten. Het pand is belangrijk voor minderheidsgroepen in het algemeen en voor de stedelijke subcultuur in het bijzonder. Het speelt een rol in de eigen buurt, en maakt deel uit van stedelijke en landelijke netwerken. Sociale bewogenheid is een constante factor, bij de individuele bewoners en gebruikers, en bij het pand als collectief.

Toegankelijkheid

De bewoners/gebruikers streven naar toegankelijkheid, zowel voor producenten als voor consumenten. Betaalbaarheid is daarbij een cruciale factor. Niet alleen als randvoorwaarde, maar ook omdat het ruimte schept voor solidariteit, voor experimenten en voor vernieuwing. Openbaarheid en het streven naar openheid zijn essentieel.

Bovenstaande is overgenomen uit het eerste CAWA reglement.

Volgens mij horen er nog drie kernwaardes bij:

Organische groei

Duurzaamheid en milieu

Do it Yourself en zelfbeschikking

Daarnaast zal een plan ook een sluitend investeringsplan en een sluitend exploitatieplan in zich moeten hebben.

Ook wordt beschreven wie de doelgroep is, en hoe bewaakt wordt dat de plek bestemd blijft voor vrije geesten van die doelgroep. Aandachtspunt hierbij is het aannamebeleid (wie komt er nieuw in als er plek vrijkomt) en een doorstromingsbeleid (hoe worden mensen gestimuleerd om te vertrekken als ze niet meer passen in de groep of in het project).

Beschreven wordt hoe de groep de eigen organisatiestructuur ziet. Ook welke inzet er verwacht wordt en hoe er voor gezorgd wordt dat mensen zich aan de (door hen zelf) geschapen verwachtingen blijven voldoen.

Beschreven wordt hoe de groep ziet hoe ze zich gaan verantwoorden.

Er kan gedacht worden aan dat er bijvoorbeeld eens per 5 jaar een sociaal jaarverslag gemaakt wordt waarin de groep verantwoording aflegt per kernwaarde over het doen en laten binnen een pand of een terrein. Maar misschien zijn er andere manieren om zich te verantwoorden.

Beoordeling

Het lijkt me dat niet ambtenaren een plan of een sociaal jaarverslag moeten goedkeuren, en ook niet een soort CAWA met mensen die geen enkele ervaring/binding hebben met zelfbeheerpanden.

Toch zal de gemeente eisen dat plannen beoordeeld gaan worden. Mijn idee is om de beoordeling te laten gebeuren door een ervaringsdeskundigen.

Er zijn plekken die al tientallen functioneren op basis van de kernwaardes als boven beschreven, daarnaast hebben deze plekken een sluitende exploitatie: Ruigoord, Plantagedoklaan, Binnenpret (met de OCCI), OT301, Vrankrijk, Witte Reus (met Zaal 100), Frederik Hendrikschool (met Nieuwe Anita). Ook groepen als van het net ontruimde ADM, de Valreep en Schijnheilig hebben expertise.

Onderhandelingen

Om voor elkaar te krijgen dat ambtenaren geloof krijgen in dat een groep zelf regels kan gaan bepalen i.p.v. opgelegde regels is het volgens mij noodzakelijk om deze ambtenaren duidelijk te maken dat er sowieso meerdere mogelijkheden zijn om bepaalde problemen op te lossen. En als zij doorhebben dat er meerdere mogelijkheden zal het makkelijker zijn om ze ervan te overtuigen dat een groep zelf ook met oplossingen kan komen die passen bij de groep zelf

Hessel Dokkum

januari 2019