

CONTEXT



→ Brussel wordt steeds meer een kunstenstad en investeert in presentatie-infrastructuur, maar loopt wat studio- en productie-infrastructuur betreft ernstig achter. Er dreigt stilaan een **acuut gebrek**

aan betaalbare werkruimte nu Brussel snel ontwikkelt.

→ Kunstenaars en kunstwerkers bereiken de limiet van wat tijdelijk gebruik hen kan bieden, niet in de laatste plaats, omdat het de lange termijn relatie met de buurt sterk compromitteert. Er is nood aan een duurzamer oplossing.

- Tijdelijk gebruik is daarenboven steeds nadrukkelijker een tussenstap in de vermarkting en het opdrijven van de waarde van vastgoed. De energie die kunstenaars investeren in tijdelijk gebruik zorgt er ongewild voor dat zij de kwetsbare groepen waarmee ze solidair willen zijn uit de stad drijven, en dus op termijn ook zichzelf.

→ De noden van kunst en kunstenaars worden steeds vaker **in concurrentie** geplaatst met de noden van andere kwetsbare groepen. Het potentieel van het mutualiseren en samen aanpakken van bepaalde noden zou veel beter benut kunnen worden.

→ **De wooncrisis in Brussel is een feit:** er staan 43.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning, de huidige 40.000 zijn allen bezet, en er komen er slechts 110 per jaar bij. Huurprijzen zijn alleen al tussen 2008 en 2018 met 29% gestegen. Huishoudens met lage inkomens besteden gemiddeld 60% van hun inkomen aan hun woning, terwijl dit idealiter niet hoger ligt dan 33%. Dit heeft een nefaste impact op andere basisnoden zoals onderwijs, zorg of voeding, en duwt mensen in de armoede.

Wij willen dit doorbreken en een **gemengd** infrastructuurproject ontwikkelen dat niet alleen kunstenaars helpt maar ook een bijdrage levert aan de strijd tegen de wooncrisis in Brussel.

WAT

Permanent is een coalitie tussen kunstenaars en kunstwerkers, VUB/We.Konekt en Community Land Trust Brussel (CLTB).

Samen willen wij een gebouw ontwikkelen dat een aanbod van **permanent betaalbare studio's voor kunstenaars en kunstwerkers** combineert met **permanent betaalbare woningen** voor mensen met beperkte middelen en **publieke ontmoetingsplekken**. Deze publieke plekken (café, gemeenschapslokaal, recyclotheek, leslokalen, exporuimte) openen het gebouw voor de buurt en creëren een bestemming in de stad.

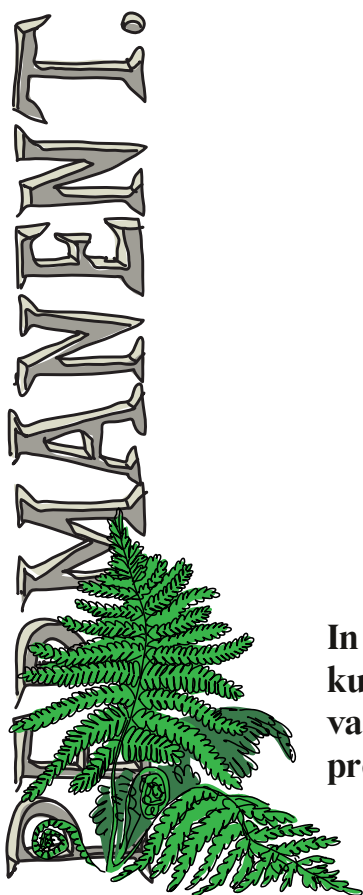
Met Permanent willen wij actief bouwen aan een “ander” soort stad: een stad die inclusief en toegankelijk is voor iedereen, ook zij die minder welvarend zijn.

HOE

We ontwikkelen dit vastgoedproject op basis van het innovatief ontwikkelingsmodel dat CLTB de afgelopen tien jaar met resultaat uitbouwde: in dit model blijft de grond collectief eigendom en kan enkel de infrastructuur erop individueel aangekocht worden.

- Gronden worden aangekocht met subsidies, schenkingen en/of (burger) investeringen en in een stichting voor openbaar nut ondergebracht; de rest van het ontwikkelingsbudget wordt via verkoop en (coöperatieve) verhuur opgehaald.
- Doordat de grond niet mee betaald moet worden is deze infrastructuur **gemiddeld 40% goedkoper** en dus betaalbaar voor mensen met weinig middelen die zich nu vaak in erg preciaire woonomstandigheden bevinden.
- Doorverkoop kan, maar niet met winst, waardoor deze infrastructuur voor verschillende generaties en dus **permanent** betaalbaar blijft.
- Publieke en andere investeringen hangen dus “vast” aan de gemeenschapsgronden waardoor ze ook op de lange termijn actief blijven. Voor “slechts” de kost van de grond ontwikkelt een publieke overheid dus de permanente toegankelijkheid en betaalbaarheid van een publiek vastgoedpatrimonium.

In nauwe samenwerking met het CLTB-team en de expertise die zij kunnen bieden, willen wij dit model gebruiken om een gemengd vastgoedproject te realiseren dat huisvesting en culturele/creatieve productie combineert. CLTB ontvangt momenteel reeds jaarlijks 2



miljoen EUR van de regio om gronden voor sociale woonprojecten aan te kopen.

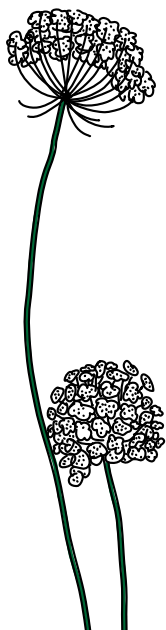
We starten niet van nul: de coalitie kunstenaars en kunstorganisaties delen reeds een aantal jaren ruimte via tijdelijk gebruik; ze zijn momenteel gegroepeerd op het 5de en 6de verdieping in het voormalige Actiris-gebouw in het hart van Brussel en hebben reeds een verregaande zelforganisatie uitgebouwd. Het gaat om een gemengde groep startende en gevestigde kunstenaars, internationaal en lokaal, aangevuld met kunstorganisaties met en zonder structurele subsidies.

Permanent is geselecteerd voor het gerenommeerde programma Actors of Urban Change waarbinnen tien teams uit verschillende Europese steden begeleiding en beperkte financiering krijgen voor de opstart van hun project.

CONCREET

We zijn op zoek naar een betaalbaar gebouw of een stuk land in het Brussels hoofdstedelijk gewest om dit project te ontwikkelen:

- ✓ Idealiter een **oppervlakte van 9.000 m²** (groter kan ook), minimaal 4.500 m², kan op meerdere bouwlagen.
- ✓ Bij voorkeur op een **centrale en/of goed bereikbare plek** in de stad.
- ✓ **Gemengd bouwprogramma:** studio's/werkplekken/productieruimtes, CLTB-woningen, publieke infrastructuur.
- ✓ **Huidig partnership verder uitbouwen:** betrekken van andere culturele, sociale en socio-culturele organisaties met nood aan een ruimte of ambitie om in ons project iets uit te bouwen (Globe Aroma, LeSpace, Wijkacademie Molenbeek, etc.)
- ✓ Hier kunnen dus ook nog andere publieke en private partnerships aan toegevoegd worden indien er genoeg plek is: onze opzet biedt kansen voor **overheid, sociale en coöperatieve economie, stedelijke productie**. cf. Haus der Statistik (Berlijn) is een gelijkaardig gemengd project waarin de overheid een deel van zijn administratie integreert.
- ✓ VUB/We.Konekt zorgt voor **kennis- en expertise-uitwisseling** vanuit hun objectief om dit soort pioniersprojecten in Brussel te ondersteunen en mee vorm te geven. We bekijken momenteel om hier een **doctoraat** aan te koppelen. VUB kan ook mee invulling geven aan een publiek programma in het gebouw, leslokaal gebruiken, etc.
- ✓ CLTB treedt op als **bouwheer en toewijzer van de woningen**, mobiliseert zijn eigen netwerk van sociale





organisaties om participatief proces te begeleiden. Deze woningen zijn niet voor de kunstenaars, tenzij deze zich via CLTB aanmelden.

✔ Kunstenaars werken de innovatieve vorm van **zelforganisatie** waarmee ze nu reeds opereren, verder uit.

Dit is de financiële constructie die we vooropstellen:

✔ We zoeken in eerste instantie naar een betaalbaar gebouw/stuk grond (cf. boven) dat nu (nog) in handen is van een overheid en/of met een private eigenaar die bereid is om deze aan een voor ons voordelige prijs te verkopen.

✔ We zoeken vervolgens naar partners voor de financiering van de (eenmalige) aankoop van **enkel de grond** en/of een deel van de publieke ruimtes; de rest van het bouwbudget halen we zelf op/mutualiseren we cf. het CLTB-model.

✔ We zoeken daarbij ook op korte termijn naar partners voor een aanvullend ontwikkelingsbudget met name voor de verloning van een deeltijdse coördinator.

IMPACT?

- Brussel versterkt zijn claim als internationale **kunstenaarsstad**
- Pionierswerk: is een uniek gemengd project (cf. selectie Actors of Urban Change) waarmee Brussel zich als **progressieve stadmaker** profileert én onderscheidt
- Iconisch project met **échte tastbare sociale impact** op de lange termijn
- Publieke ruimtes in het gebouw activeren de buurt en maken het project **toegankelijk**
- **Duurzaam**: niet alleen op het vlak van **permanente betaalbaarheid** maar ook omdat kunstenaars ook **op lange termijn** een aanwezigheid op een plek kunnen uitbouwen
- Sterk symbool van een **gedeelde en een inclusieve toekomst voor Brussel**