



temporary.brussels

Powered by:



TIJDELIJK GEBRUIK IN HET BRUSSELS GEWEST

Economische en bestuursmodellen en
Europese perspectieven

MAART 2026

STUDIE UITGEVOERD DOOR

Consortium : Plateau Urbain en ERU Urbanisme

Mathias Rouet - Plateau Urbain

Camille Offret - Plateau Urbain

Paul Citron - Plateau Urbain

Nuno Pinto Da Cruz - ERU Urbanisme

Catherine Dezuttere - ERU Urbanisme

Loket Tijdelijk Gebruik : perspective.brussels en Citydev

Sophie Cottier - perspective.brussels

Giel Vanhoutte - perspective.brussels

Luana Berthelot - Citydev

LAY-OUT EN DRUKWERK

Directie Territoriale Strategie van perspective.brussels

CONTACT

info@temporary.brussels

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Antoine DE BORMAN, algemeen directeur van perspective.brussels - Naamsestraat 59 – 1000 BRUSSEL.

De hier voorgestelde resultaten zijn enkel ter informatie. Ze hebben geen wettelijk karakter.

Reproductie is toegestaan met bronvermelding

TIJDELIJK GEBRUIK IN HET BRUSSELS GEWEST

Economische en bestuursmodellen en Europese perspectieven

MAART 2026

temporary.brussels

Powered by:



INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	7
LUIK 1 OVERZICHT VAN TIJDELIJKE GEBRUIKSMODELLEN	
METHODOLOGIE	10
UITBATERS EN HUN PRAKTIJKEN	11
Steekproef	11
Toelichtingen bij het lezen van de factsheets voor actoren en projecten	12
Toelichting bij de factsheet voor actoren	12
Toelichting bij de factsheet voor projecten	13
Transversale analyse	14
Beschrijving van de structuren	14
Activiteiten van de structuren	14
Motiveringen	14
Organisatie van de structuren	15
Praktijken van tijdelijk gebruik	16
Economie van projecten rond tijdelijk gebruik	17
Factsheets voor actoren en factsheets voor projecten	18
DE EIGENAREN EN HUN PRAKTIJKEN	70
Steekproef	70
Transversale analyse	70
Doelstellingen van tijdelijk gebruik	70
Opsplitsing van de beheersopdrachten	71
Praktijken van terbeschikkingstelling	71
Factsheets voor eigenaren	72
CARTHOGRAFISCHE ANALYSE	89
Territoriale voetafdruk van projecten	89
Verdeling over het Brussels Gewest	90
Verband met het type stedelijk weefsel	90
Verband met instrumenten voor stadsvernieuwing	91
Verband met prijzen voor residentieel vastgoed	91
LESSEN	92

LUIK 2 | BENCHMARK

DOELSTELLINGEN EN METHODOLOGISCHE KEUZES	98
TIJDELIJK GEBRUIK ALS INSTRUMENT VOOR OVERHEIDSBELEID	102
Lyon	103
Londen	106
Milaan	110
PUBLIEKE MECHANISMEN TER ONDERSTEUNING VAN DE ONTWIKKELING VAN TIJDELIJK GEBRUIK	113
Parijs	114
Napels	118
PUBLIEKE UITBATERS OM DE ACTIE VAN GEMEENTEN UIT TE BREIDEN	119
Hamburg	122
Antwerpen	125
WAARNEMINGEN IN HET BRUSSELS GEWEST	128
LESSEN	130
CONCLUSIES	132
WOORDENLIJST	134

INLEIDING

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering heeft zich ertoe verbonden om het (reglementair en praktisch) gemakkelijker maken om plannen voor overgangsbeheer uit te werken en tijdelijke gebruiksbestemmingen te regelen door een Loket Tijdelijk Gebruik op te richten om vlotter informatie te verstrekken en de projectverantwoordelijken rond tijdelijk gebruik op weg te helpen.

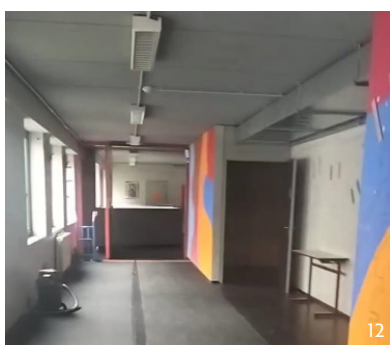
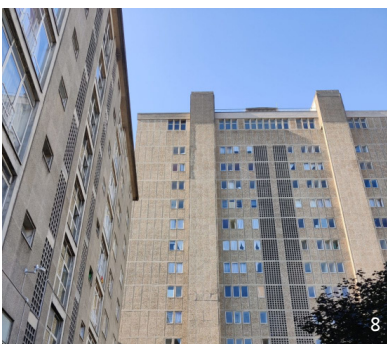
Dit Loket, dat in 2019 wordt opgericht, wordt mede geleid door [citydev.brussels](#), dat verantwoordelijk is voor het operationele luik, en [perspective.brussels](#), dat verantwoordelijk is voor de strategische kant. Het Loket steunt op eerder werk dat is uitgevoerd als onderdeel van het GPCE¹ en de CiReDe² en op de ervaring van [citydev.brussels](#) met het activeren van haar eigen vastgoedpatrimonium. Het heeft zich geleidelijk geconsolideerd rond de website [temporary.brussels](#), die in maart 2023 werd gelanceerd, en blijft fungeren als facilitator, expertisecentrum en ambassadeur voor tijdelijk gebruik in het Brussels Gewest.

Als expertisecentrum en om een echte strategie te ontwikkelen om tijdelijk gebruik te begeleiden, heeft Perspective de aanzet gegeven tot deze studie over de verschillende economische en bestuursmodellen die projecten in het Brussels Gewest structureren. Deze studie geeft een overzicht van bestaand tijdelijk gebruik en de actoren erachter, identificeert de soorten gebruik, hun economische modellen en bestuurswijze en analyseert de risico's en kansen die ze genereren. Ze helpt bij het prioriteren van de acties en overheidsstimulansen die het Loket voorstelt, rekening houdend met de bestaande instrumenten en de beperkingen waarmee beheerders en eigenaren van locaties te maken hebben. Door de praktijken in Brussel te vergelijken met ervaringen in andere metropolen, helpt de studie ook om specifieke lokale kenmerken te benadrukken, inspiratie te halen uit internationale beste praktijken en een kennisbasis te consolideren voor de ontwikkeling van overheidsinstrumenten om tijdelijk gebruik te bevorderen.

Het structurele onevenwicht tussen enerzijds het grote aantal projectverantwoordelijken dat op zoek is naar ruimte om hun activiteit te ontwikkelen en anderzijds het zeer beperkte aanbod van beschikbare leegstaande ruimte, zorgt voor een sterke concurrentie. Deze context zorgt voor spanningen in een gebied waar actoren met zeer verschillende ambities en projecten naast elkaar bestaan, soms met een sociaal doel, soms met een winst oogmerk. Naast deze verscheidenheid aan doeleinden is er de complexiteit van de economische en bestuursmechanismen van de projecten, die heffingen, belastingen, overeenkomsten, verantwoordelijkheden, vergoedingen, normen, vrijstellingen, financiële steun, enz. omvatten. De grote verscheidenheid aan projecten en de technische aard van hun beheerskaders versterken de behoefte aan een beter begrip van tijdelijke gebruiksmodellen. Dit zou het mogelijk maken om de publieke actie te consolideren en het Loket de middelen te geven om hun ontwikkeling in het Brussels Gewest op lange termijn te ondersteunen.

1 Het GPCE (Gewestelijk programma voor circulaire economie) is ontwikkeld door de gewestelijke overheid voor de periode 2016 – 2020. Het streefde verschillende doelstellingen na: de milieudoelstellingen omvormen tot economische kansen, de economie in Brussel verankeren om lokaal te produceren wanneer dat mogelijk is, de verplaatsingen te verminderen, het gebruik van het grondgebied te optimaliseren en toegevoegde waarde voor de Brusselaars te creëren, bijdragen aan de jobcreatie.

2 De CiReDe (Circular Regulation Deal) is een publiek-privaat samenwerkingsmechanisme dat is opgezet door het GPCE om de belemmeringen in de regelgeving waarmee actoren in het veld en overheden worden geconfronteerd, te identificeren en weg te nemen.



LUIK 1 OVERZICHT VAN TIJDELIJKE GEBRUIKSMODELLEN

Dit eerste luik geeft een overzicht van de modellen voor tijdelijk gebruik in het Brussels Gewest, gebaseerd op een kruisanalyse van gegevens verzameld bij uitbaters en eigenaren. Het doel is om de waargenomen economische en bestuursmodellen te karakteriseren, om standaardmodellen die representatief zijn voor de praktijk te identificeren, en om deze dynamiek te situeren door middel van een cartografische analyse. Dit methodologische werk heeft geleid tot een reeks lessen die een beter inzicht geven in de diversiteit van de sector, de beweegredenen en de hefboomen voor actie.

← Projecten rond tijdelijk gebruik in Brussel (naam project - uitbater):

1. B118 - La Clef
2. Groot Godshuis - pali pali
3. CBO - CBO
4. Korenbeek - Toestand
5. Lion City I - Entrakt
6. Site Van Praet - Bûmplanters
7. Circularium - Makett
8. Project Marollen - de BFUH
9. Continental - Bruxselair
10. Woonmobiel II - Saamo
11. Maxima - Communa
12. Alsebergsesteenweg - Les amis de la Voix des Sans Papiers
13. Van Overbeke - Level Five

Fotocredits: 1, 3-7, 10, 13: Plateau Urbain; 2: Gordon Delacroix; 8: Brusselse woning; 9: Continental bxl; 11: Communa; 12: La Voix des Sans Papiers

METHODOLOGIE

Luik 1 van de studie baseert zich op de gegevens die verzameld werden bij een representatieve steekproef van actoren betreffende tijdelijk gebruik in het Brussels Gewest, om hun werking te begrijpen, te beschrijven, te analyseren en te categoriseren. De focus lag op de uitbaters en hun projecten, terwijl het standpunt van de eigenaren werd geïntegreerd om hun respectieve rationalisaties te vergelijken.

VERLOOP

Voorafgaand aan het onderzoek werden verschillende locaties bezocht en werd de bestaande literatuur doorgenomen om het onderzoek te contextualiseren en de belangrijkste aandachtspunten met betrekking tot de bestudeerde praktijken te identificeren. Op basis van beschikbare databases en verzamelde kennis werd een eerste representatieve steekproef van uitbaters samengesteld. In totaal werden **dertien semigestructureerde interviews afgenomen bij uitbaters**, waarbij aspecten van het bestuur (interne organisatie, wettelijke status, besluitvormingsproces) en het economische model (interventiecriteriën, financiering, uitgaven) van de structuren aan bod kwamen. Deze interviews hebben ook de implementatie van deze elementen op de schaal van concrete projecten onderzocht. De huidige en toekomstige uitdagingen voor de structuren en, meer in het algemeen, de praktijk van tijdelijk gebruik in het Brussels Gewest werden ook besproken. citydev.brussels, met haar speciale status als uitbater en eigenaar, werd geanalyseerd vanuit het oogpunt van deze tweede functie. **Interviews met acht publieke en private eigenaren** (waaronder citydev.brussels) werpen een licht op de doelstellingen van tijdelijk gebruik vanuit het standpunt van de eigenaren, alsook op de voorwaarden waaronder de locaties ter beschikking worden gesteld en de verschillende benaderingen van het beheer van de locaties. Vervolgens werd een vragenlijst verspreid onder een tweede kring van projectverantwoordelijken en verhuurders, om de empirische basis te verbreden en de gegevens uit de interviews te vergelijken met nieuwe input. **Zes uitbaters en één particuliere eigenaar hebben gereageerd** (zie diagram hiernaast). **Er heeft ook een informele ontmoeting plaatsgevonden met een kraker.**

RESULTATEN

In totaal zijn er contacten gelegd met 29 uitbaters en eigenaren, met betrekking tot maar liefst 126 projecten die in het referentiejaar 2023 liepen. Deze projecten zijn vervolgens in kaart gebracht om hun verband met het Brusselse grondge-

bied beter te kunnen analyseren.

VAN INTERVIEWS TOT ANALYSE EN FACTSHEETS

De resultaten van de interviews zijn ingevoerd in een database zodat ze gestandaardiseerd, vergeleken en gegroepeerd konden worden. In het geval van uitbaters heeft dit proces het mogelijk gemaakt om informatie te groeperen volgens drie belangrijke analytische velden:

- › De activiteiten van de structuur, met de aard van de belangrijkste activiteitsgebieden en de verdeelsleutel voor de ontvangsten;
- › De organisatie van de structuur, inclusief modaliteiten van bestuur en werkprocedures;
- › Praktijken van tijdelijk gebruik gebaseerd op projecten die in 2023 in het Brussels Gewest liepen en de bijhorende omzet.

Na te zijn herlezen door de ondervraagde actoren heeft de vergelijkende analyse van deze dimensies tot een systematische categorisering en kwantificering, waardoor het mogelijk werd om regelmatigheid en verschillen in de praktijken te identificeren, ondanks de grote verscheidenheid aan profielen. Door een locatie te analyseren die emblematisch is voor de praktijken van elke uitbater, hebben we een beter inzicht gekregen in de manier waarop ze georganiseerd zijn. Deze focus heeft de nadruk gelegd op de Tijdlijn achter het project, de werkprocedures, het economische model en de voorwaarden waaronder ruimte wordt vrijgemaakt voor een specifiek project.

Dit proces heeft het mogelijk gemaakt om een gestructureerde en objectieve interdisciplinaire analyse te maken. Daarnaast is er voor elke uitbater een overzichtsfactsheet opgesteld, samen met een factsheet die betrekking heeft op een locatie die representatief is voor hun praktijk, evenals voor elke geïdentificeerde eigenaar.

UITBATERS EN HUN PRAKTIJKEN

Dit gedeelte geeft een overzicht van de uitbaters die betrokken zijn bij tijdelijk gebruik in het Brussels Gewest en hun praktijken. Gebaseerd op een representatieve steekproef van structuren met een breed scala aan profielen, benadrukt het de diversiteit van modellen, doelen en methoden van organisatie. Het hoofdstuk is opgebouwd rond een presentatie van de steekproef en de structuur van de analyseformulieren, gevolgd door een dwarsdoorsnede van de resultaten op basis van de individuele formulieren.

STEEKPROEF

De geselecteerde steekproef bestaat uit structuren die divers zijn voor wat betreft:

- › Schaal en aantal projecten (van grote uitbaters tot kleine lokale initiatieven);
- › Streefdoel (van overheidsdienst tot diensten aan privépersonen) en doeleinde (met of zonder winstoogmerk);
- › Praktijken (gastvrijheid en solidariteit, evenementen, wijkactiviteiten, enz.);
- › Locaties met projecten rond tijdelijk gebruik (woongebouwen, industriële gebouwen, open ruimtes, enz.);
- › Aard en hoogte van ontvangsten uit tijdelijk gebruik.

Om een minimale vergelijkbaarheid en empirische relevantie te garanderen, werden verschillende selectiecriteria toegepast:


- › Gebruik van een (bebouwde of onbebouwde) oppervlakte groter dan 100 m²;
- › Gebruik gedurende meer dan een jaar;
- › Het bestaan van een gebruiksovereenkomst ter bedde die de relatie met de eigenaar formaliseert, waardoor het zich onderscheidt van kraakpanden, die per definitie niet onder een overeenkomst vallen.


De steekproef omvat dus zowel grote uitbaters, onvermijdelijk vanwege hun relatieve gewicht in de sector (*Communa*, *BFUH*, enz.), als kleinschaligere initiatieven die meer opkomende of alternatieve praktijken vertegenwoordigen (*La Clef*, *CBO*, enz.). De activiteiten van deze uitbaters lopen sterk uiteen en variëren van animatie en het groener maken van braakliggende terreinen (*Bûûmplanters*) tot accommodatie en sociale belangenbehartiging (*Voix des Sans Papiers*).


Deze beredeneerde selectie is bedoeld om de diversiteit van de praktijken te weerspiegelen en tegelijkertijd een coherente vergelijkende analyse van de structuren mogelijk te maken. Vier van de uitbaters die we hebben benaderd, reageerden


niet op ons verzoek om een interview: twee uit de krakersgemeenschap (een van hen nam het initiatief om met ons te praten buiten het formele interviewkader om), een uit de sector van de stadslandbouw en een die actief is in het beheer van leegstaande gebouwen. Dit heeft de verscheidenheid aan geanalyseerde praktijken enigszins beperkt.

Makett begeleiding bij de overgang	Toestand sociale begeleiding	
Bûûmplanters verlevendiging en vergroening van braakliggende terreinen	Saamo springplankaccommodatie	La Clef nabuurship en sociale gemeenschap
Bruxselair animatie bij events	Pali Pali incubatie cultureel ondernemerschap	citydev.brussels tijdelijk gebruik van hun locaties
Entrakt gebruik van een leegstaand pand door de activiteit	Level Five betaalbare kunstenaarsateliers	Interim vastgoedbeheer beveiliging door bezetting
BFUH sociale huisvesting	Voix des Sans Papiers accommodatie en belangenbehartiging	Woningen 123 solidaire en zelfbeheerde wooneenheden
CBO wijk- en kunstenaarsgemeenschap	Communa accommodatie en third places	ZonneKlopper kunstenaarsgemeenschap en nabuurship
Creative District initiatieven ter ondersteuning van de creatieve industrieën	Ze Boiler residents voor multidisciplinaire kunstenaars	Carré & Co burgerworkshop voor inclusieve kunsten en ambachten
Vaisseau Mère workshops voor kunstenaars en tentoonstellingen	Au Kalme creatieve ruimte in een stedelijke omgeving	Superlab Engineering begeleiding van lokale productie

 uitbaters gezien die de steekproef vormen

 uitbater-eigenaar gezien

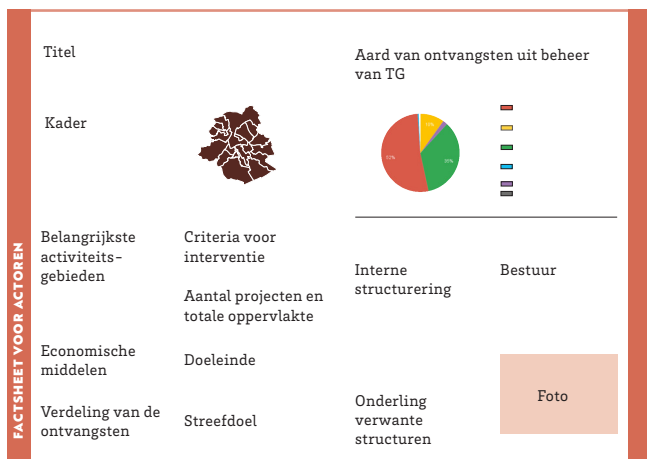
 uitbater die weigerde opgenomen te worden in de steekproef

 uitbater die de vragenlijst heeft ingevuld

↑ Deelname van uitbaters

TOELICHTINGEN BIJ HET LEZEN VAN DE FACTSHEETS

Factsheet voor actoren



↑ Schema van factsheet voor actoren

De factsheets voor actoren geven een overzicht van de identiteit en werking van de structuren die betrokken zijn bij tijdelijk gebruik in het Brussels Gewest: statuut, omvang, belangrijkste activiteiten en bestuursmodel. Ze beschrijven de verdeling van ontvangsten en de interne organisatie, evenals de banden met andere organisaties. De focus ligt op praktijken van tijdelijk gebruik in 2023: aantal en oppervlakte van projecten, interventiecriteria en nagestreefde doelstellingen. Tot slot geven ze details over de inkomsten uit het tijdelijk gebruik, de uitsplitsing ervan en veranderingen in het economische model.

Kop

Naam van de structuur, logo en een korte verklaring van de bestaansredenen van de structuur.

Kader

In dit onderdeel wordt de structuur beschreven: rechtsvorm, oprichtingsdatum, aantal betaalde medewerkers en vrijwilligers, globale omzet in 2023 inclusief die in verband met tijdelijk gebruik en de schaal waarop de activiteit wordt ontwikkeld (gemeente, gewest, nationaal, internationaal).

Belangrijkste activiteitsgebieden

In dit gedeelte staan één of twee hoofdactiviteiten uit de volgende categorieën vermeld:

Gastvrijheid en solidariteit	Wijkactiviteiten
Evenementen	Kunst en cultuur
Economie en overgangen	Vergroening, milieu

Economische middelen

- › commercieel = uit de verkoop van goederen en diensten op een markt
- › niet-commercieel = financieringsbronnen buiten verkoop
- › gemengd = combinatie van de twee

Verdeling van de ontvangsten

Dit deel specificeert het deel van de inkomsten dat verband houdt met het beheer van de locaties in 2023 en het deel dat verband houdt met de andere activiteiten van de structuur. Voor elk stuk wordt gespecificeerd of de diensten in kwestie advies en begeleiding, productverkoop, financiële producten, enz. omvatten. Deze categorieën zijn niet in steen gebeiteld en moeten de specifieke kenmerken van elk bouwwerk weerspiegelen.

Kaart

Op basis van de verstrekte gegevens (naam en adres van elk project) wordt een kaart gemaakt.

Criteria voor interventie

In dit deel worden de criteria uitgelegd die bepalend zijn voor de beslissing om een project rond tijdelijk gebruik te ontwikkelen (minimale of maximale oppervlakte, duur, ligging, beschikbaarheidsvoorwaarden, enz.) Deze criteria kunnen voorwaarden, preferentiële of exclusieve criteria zijn.

Aantal projecten en totale oppervlakte

Het aantal projecten in tijdelijk gebruik in het Gewest wordt hier vermeld, evenals de cumulatieve oppervlakte van de locaties onder beheer.

Doeleinde

Er wordt gespecificeerd of het hoofddoel winst maken is of niet.

Streefdoel

Hier gezien als de algemene oriëntatie van projecten op een continuüm tussen:

- › overheidsdienst of delegatie van overheidsdienst = het direct of indirect uitvoeren van een taak die valt onder lokaal, gewestelijk of nationaal overheidsbeleid
- › dienst van collectief/communautair belang = die voorziet in de behoeften of diensten van een specifieke groep of soort mensen
- › dienst aan particulieren = het aanbieden van een dienst aan individuen die als klant worden beschouwd

Bestuur

Hier beschrijven we de belangrijkste elementen van het bestuursmodel, zowel formeel als informeel: de herhaling van formele bijeenkomsten en praktische rituelen, en de kwaliteit en het aantal mensen dat betrokken is bij de verschillende bestuurskringen. Waar het model afwijkt van het wettelijk kader in verband met de juridische status, wordt dit verschil gespecificeerd.

Interne structurering

De manier waarop de structuur haar dagelijkse werk organiseert, wordt hier beschreven (business units, aantal betaalde medewerkers en/of vrijwilligers betrokken bij elk type activiteit, taakverdeling, enz.)

Onderling verwante structuren

De verschillende organisaties die verbonden zijn met de structuur worden in deze rubriek genoemd (dochterondernemingen, verwante organisaties, enz.), vooral wanneer er een economische band bestaat. De aard van deze band wordt gespecificeerd.

Aard van ontvangsten uit beheer van tijdelijk gebruik

Hier wordt het totale bedrag aan inkomsten weergegeven dat verband houdt met het beheer van de locatie(s) in tijdelijk gebruik. De uitsplitsing van financiële volumes naar type ontvangsten wordt gespecificeerd en wanneer meerdere locaties worden beheerd, wordt een gemiddelde gegeven.

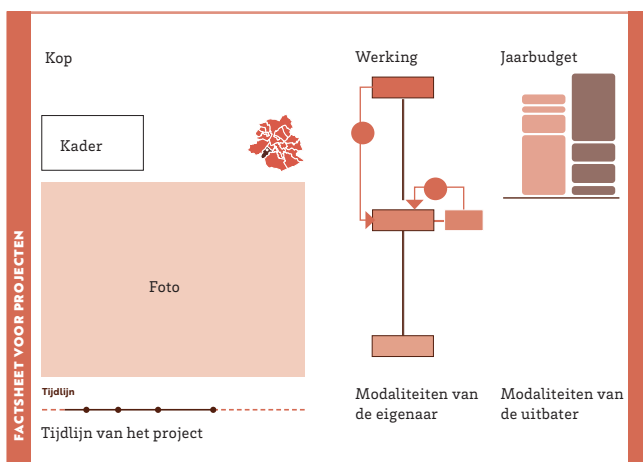
Voor elk type ontvangsten wordt de bron van de inkomsten uitgelegd (subsidies, vergoeding door de eigenaar, huur, sponsors, enz.).

Inkomstencategorieën kunnen zijn:

- › prestaties van solidariteitsopvang
- › verhuur van activiteitenruimtes
- › animatiediensten voor de gemeenschap
- › verkoop van dranken en/of etenswaren
- › verhuur van woonruimtes
- › privatiseringen (eenmalig)

Tot slot wordt in een samenvatting van één tot drie zinnen een toelichting gegeven op het economische model van het gebruik, met details over eventuele veranderingen.

Factsheet voor projecten



↑ Schema van de factsheet voor projecten

De factsheets voor projecten documenteren een specifieke locatie voor tijdelijk gebruik, met foto's die de ruimtes en activiteiten illustreren. Ze traceren het ontstaan van het project, de voorwaarden waaronder het beschikbaar werd

gesteld door de eigenaar en de werkprocedures tussen de betrokken actoren. Een typische jaarlijkse begroting maakt het mogelijk om de belangrijkste bronnen van ontvangsten en uitgaven vast te stellen. Tot slot specificeren ze de financiële voorwaarden die van toepassing zijn op bewoners, inclusief kosten en contractuele voorwaarden.

Tijdlijn voor het gebruikproject

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste fasen van het opzetten van het project beschreven, van de voormalige functie van het gebouw tot de opening van het tijdelijke gebruik en de installatie van bewoners. Er kunnen details worden verstrekt over de aanpak van de eigenaar, hoe de uitbater wordt geselecteerd en de belangrijkste inrichtingsfasen. Er wordt specifiek vermeld wanneer verwacht wordt dat het gebruik invloed zal hebben op het toekomstige project.

Werking

Dit deel beschrijft de contractuele en financiële banden tussen de partijen die betrokken zijn bij het project:

- › Eigenaar → Uitbater
 - contractualisering
 - duur van de overeenkomst (vast of verlengd)
 - opzegtermijn
 - gevraagde beheersopdrachten
 - monetaire bewegingen (huur, subsidies, enz.)
- › Uitbater → Begunstigden
 - contractualisering
 - opzegtermijn
 - betrokkenheid van begunstigen bij het beheer
 - monetaire bewegingen (huur, heffingen, vergoedingen, enz.)

Modaliteiten van de eigenaar

De belangrijkste voorwaarden waaronder de locatie door de eigenaar ter beschikking wordt gesteld, worden in dit deel uiteengezet (huur, betaling van kosten, uitvoering van werkzaamheden, recht van toezicht op bewoners, enz.). Ze variëren naargelang het beleid voor interne terbeschikkingstelling van de eigenaarsorganisatie, maar soms ook naargelang de overeenkomst die op projectbasis wordt bereikt tussen de twee partijen.

Jaarbudget

De jaarlijkse werkingsbudget voor het gepresenteerde project komt overeen met een typisch jaar. Uitgaven voor werken (initiële investering) zijn daarom uitgesloten. De verschillende uitgaven- en ontvangstcategorieën worden beschreven, met geraamde bedragen.

Modaliteiten van de uitbater

In dit hoofdstuk worden de financiële voorwaarden tussen de uitbater en de bewoners beschreven, met details van de gebruikte termen ("vergoedingen", "heffingen", "huur") en de kosten. Vaste kosten worden in detail beschreven.

TRANSVERSALE ANALYSE

Een transversale analyse op basis van gegevensverzameling (zie de factsheets voor actoren en projecten) stelt ons in staat om de praktijken, economische modellen en organisatie van de verschillende actoren te vergelijken, gemeenschappelijke trends te identificeren, bepaalde specifieke kenmerken te benadrukken en vervolgens standaardmodellen te identificeren.

Beschrijving van de structuren

Type van organisatie

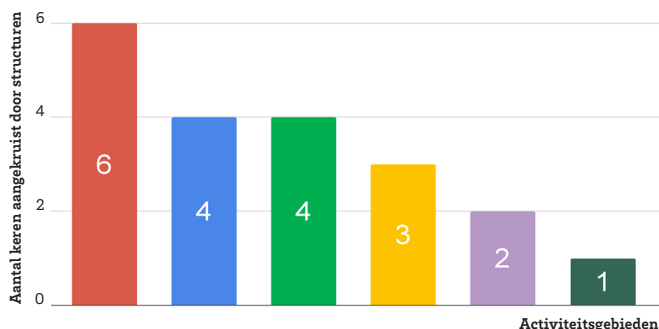
De meeste structuren die we hebben gezien zijn vzw's (10 van de 13). Voor de helft van hen bestaat het sociale doel al en gaat dit verder dan tijdelijk gebruik. De andere helft werd speciaal opgericht om een project rond tijdelijk gebruik te ondersteunen. Dit illustreert de sterke verankering in de verenigingswereld van de sector, wat kan worden verklaard door het sociale en maatschappelijke streefdoel van veel projecten, maar ook door het gemak waarmee dit type bedrijf kan worden opgezet. Er zijn ook een aantal commerciële bedrijven, wat wijst op een interesse in hybride of ondernemende economische modellen.

Schaal van interventie

De meeste operationele structuren werken op gewestelijke schaal, of zelfs daarbuiten. Deze extra-lokale dimensie weerspiegelt een uitgebreide capaciteit voor actie, maar ook een verlangen om projecten te integreren in een bredere stedelijke dynamiek. Dit duidt op een zekere volwassenheid van een deel van de sector, die in staat is om multifunctionele kwesties aan te pakken en met actoren op verschillende niveaus samen te werken.

Activiteiten van de structuren

Projecten rond tijdelijk gebruik in het Brussels Gewest ontwikkelen een brede waaier aan activiteiten. Terwijl evenementen vaak zichtbaar en goed herkenbaar zijn, vinden ook veel andere, meer discrete domeinen een plek om zich te ontwikkelen, van accommodatie en wijkactiviteiten tot artistieke, culturele en economische initiatieven.



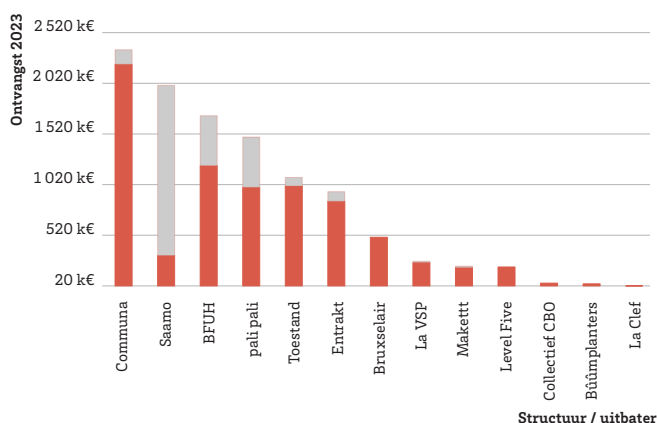
↑ De twee belangrijkste activiteitsgebieden van de structuur uit de volgende categorieën:

- Gastvrijheid (opvang en huisvesting) en solidariteit
- Wijkactiviteiten
- Evenementen
- Kunst en cultuur
- Economie en overgang
- Vergroening, milieu

Belangrijkste activiteitsgebieden

Het onderzoek wees op de verscheidenheid aan activiteiten die de verschillende structuren in hun geheel uitvoeren. Gastvrijheid en solidariteit (opvang en huisvesting) worden het vaakst genoemd, wat de sterke sociale verankering van veel projecten weerspiegelt. Daarna volgen wijkactiviteiten en kunst en cultuur. Deze diversiteit laat zien dat tijdelijk gebruik een vruchtbare bodem is voor een breed scala aan functionele, sociale en culturele experimenten, ten dienste van lokale en vaak kwetsbare gemeenschappen.

Verdeling van de ontvangsten



↑ Verdeling van ontvangsten voor 2023 per structuur

- Deel van inkomsten uit tijdelijk gebruik
- Deel van inkomsten uit andere activiteiten van de structuur

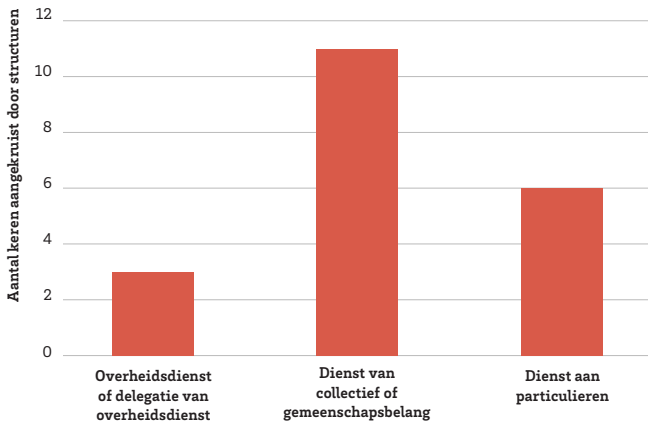
Een aantal structuren vindt het moeilijk om een precies onderscheid te maken tussen ontvangsten uit tijdelijk gebruik, waarschijnlijk door de manier waarop hun boekhouding en balansen zijn gestructureerd, maar ook omdat hun activiteiten met elkaar verweven zijn. De meeste structuren geven aan dat projecten rond tijdelijk gebruik een aanzienlijk, zo niet het grootste deel van hun jaaromzet uitmaken. Voor 9 van de 13 structuren is tijdelijk gebruik goed voor meer dan 75% van hun inkomen, wat aantoont dat ze sterk afhankelijk zijn van financiële middelen die rechtstreeks van deze praktijk afkomstig zijn. Dit onderstreept het strategische belang van tijdelijk gebruik in de economische structurering van uitbaters, maar ook hun kwetsbaarheid voor veranderingen in de context (politiek, economisch, enz.).

Motivering

Intentie van de structuur

De motivaties zijn voornamelijk collectief: algemeen belang, lokale verankering, solidariteit. De structuren geven aan een doelstelling zonder winstoogmerk te hebben (notie van "belangeloos doel" in het Wetboek van Vennoetschappen en Verenigingen), terwijl ze gemengde economische modellen gebruiken – een combinatie van markt- en niet-marktonvangsten. Ze bevinden zich ergens tussen een dienst van publiek belang, een dienst van collectief belang en een dienst aan particulieren, waardoor categorisering moeilijk is maar hun hybride rol in de stad wel duidelijk wordt.

Streefdoel, doeleinde en oorsprong van economische middelen

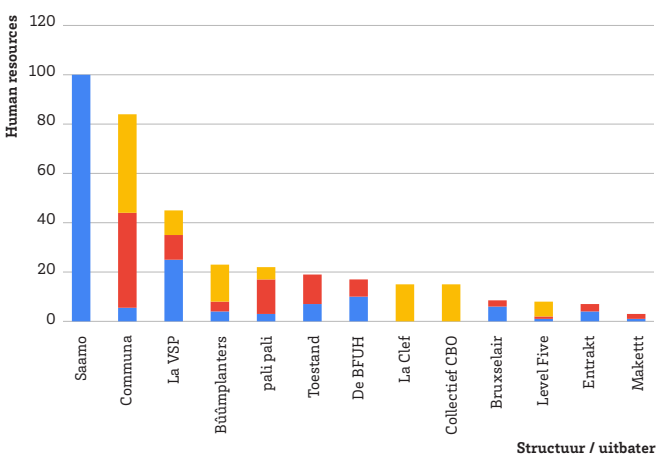


↑ Streefdoel(en) van de structuren volgens hen

De structuren schommelen tussen of combineren verschillende doelen: dienst aan particulieren, dienst van publiek belang en dienst van collectief belang. Met uitzondering van non-profitstructuren, waarvoor het feit dat ze geen winstoogmerk hebben betekent dat ze vanaf het begin een sociaal doeleinde hebben – zelfs wanneer ze economische activiteiten ontwikkelen – opereren de meeste uitbaters vandaag in een hybride omgeving. Ze nemen verschillende juridische vormen aan, waarvan sommige commercieel zijn, maar claimen niettemin een sociale missie en een collectief of algemeen belang te hebben. Dit standpunt weerspiegelt de moeilijkheid om projecten rond tijdelijk gebruik te categoriseren, die laveren tussen burgerinitiatief, delegatie van openbare dienstverlening en sociaal ondernemerschap, zonder deel uit te maken van een duidelijk institutioneel kader voor de lange termijn.

Organisatie van de structuren

Human resources



↑ Human resources per structuur:

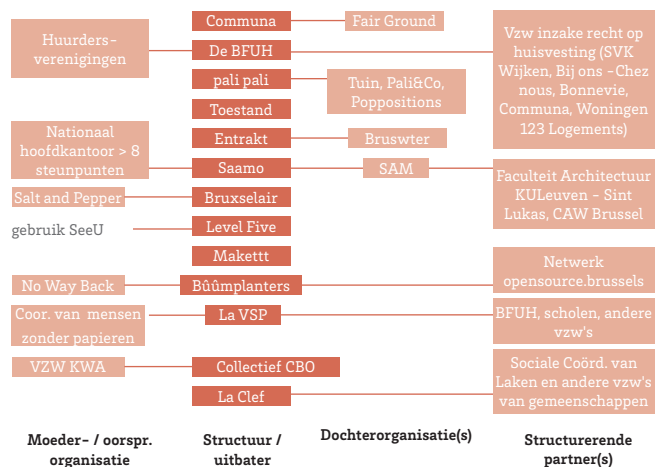
- Totaal aantal vrijwilligers (gemiddeld)
- Mensen of betaalde medewerkers betrokken bij locatiemanagement
- Mensen of werknemers die ondersteuning bieden

3/4

van de structuren die we hebben gezien zijn vzw's

De structuren hebben vaak een flexibele organisatie, die steunt op een kleine kern van betaalde medewerkers en de steun van vrijwilligers. De interne organisatievormen van structuren voor tijdelijk gebruik blijken zeer heterogeen te zijn. De meerderheid van de onderzochte structuren bestaat uit kleine teams. Vrijwilligerswerk is een terugkerend kenmerk van VZW's en deeltijdwerk is heel gewoon in professionele structuren, of het nu gaat om vzw's of commerciële bedrijven. Organisatie per business unit of per project is gebruikelijk, maar is vaak flexibel en aanpasbaar aan de behoeften en beschikbare middelen. Hun bestuursmodellen zijn meestal horizontaal en kunnen gestructureerd zijn en/of informele vormen omvatten, zoals organisatievormen gebaseerd op spontaan overleg en niet-hiërarchische participatie van belanghebbenden. Deze wendbare aanpak, die zeer geschikt is voor de tijdelijke en evoluerende aard van projecten rond tijdelijk gebruik, steunt vaak op wisselende teams en beperkte middelen. Als gevolg daarvan zijn de processen minder geformaliseerd, waardoor het moeilijker kan zijn om vaardigheden op te bouwen, kennis door te geven en gedeelde praktijken te consolideren, wat het lastiger maakt om ervaring te kapitaliseren en op de lange termijn te behouden.

Organisatorisch verwantschap



↑ Verwant met andere structuren

Structuren voor tijdelijk gebruik onderhouden relaties met een grote verscheidenheid aan partners: lokale verenigingen, verwante organisaties, overheden, culturele actoren, activistische netwerken, burgerbewegingen of universiteiten. Dit dichte netwerk laat zien dat ze deel uitmaken van bredere ecosystemen van medewerkers, die de samenwerking en

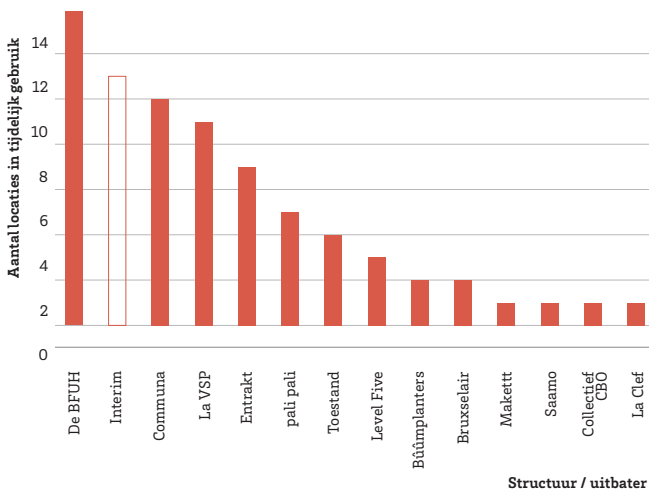
wederzijdse ondersteuning bevorderen die essentieel zijn om projecten soepel te laten verlopen. Uit een analyse van de belanghebbenden blijkt dat verschillende structuren zijn ontstaan doordat een of meer voormalige medewerkers of bewoners een nieuwe structuur hebben opgezet met als streefdoel tijdelijk gebruik te beheren. Deze situatie versterkt het effect van concurrentie tussen de geanalyseerde organisaties.

Praktijken van tijdelijk gebruik

Projecten ondersteund door de uitbater en actief in 2023

Het aantal beheerde locaties varieert sterk van de ene belanghebbende tot de andere, gaande van één enkele locatie tot meer dan tien in sommige gevallen. De gemiddelde beheerde oppervlakte wordt geschat op ongeveer 2 000 m². De doorslaggevende criteria om in een systeem van tijdelijk gebruik te stappen zijn onder andere de duur, de staat van het gebouw, de ligging en de financiële voorwaarden. Uitbaters noemden ook redenen om ermee te stoppen: partners die niet op één lijn zitten, verslechtering van de locatie, juridische problemen.

Aantal locaties beheerd door uitbater

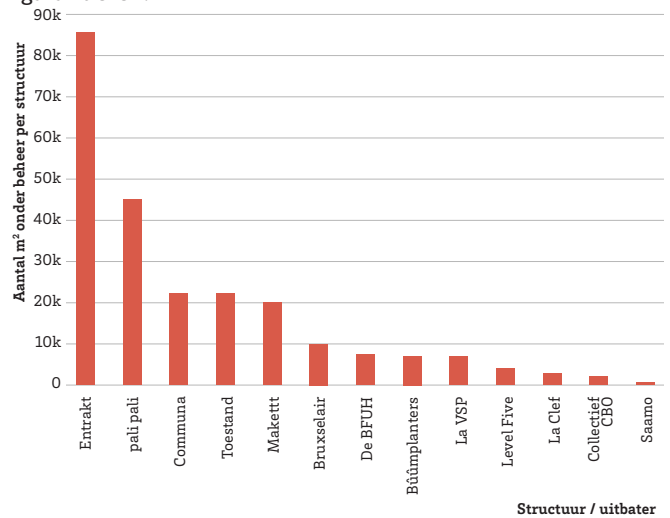


↑ Aantal locaties per uitbater

Van de geanalyseerde uitbaters beheren er tien verschillende locaties voor tijdelijk gebruik in het Brussels Gewest, terwijl vier er slechts één beheren. Dit illustreert de gedifferentieerde structuur van de sector, met aan de ene kant actoren met uitgebreide beheerscapaciteiten, en aan de andere kant meer bescheiden structuren of degenen die op ad-hocbasis betrokken zijn bij tijdelijk gebruik. Deze verdeling benadrukt zowel de diversiteit van organisatievormen als de schaalproblemen die gepaard gaan met de implementatie van deze praktijk.

Totale oppervlakte van locaties beheerd per uitbater

Het totale oppervlak onder beheer varieert sterk tussen de actoren. Sommige exploiteren zeer grote ruimtes, vaak in omgebouwde industriële of commerciële gebouwen (bijv. Entrakt, pali-pali, enz.), terwijl andere zich concentreren op kleinere eenheden (bijv. Saamo, Level Five, La Clef, enz.). Deze verschillen weerspiegelen niet alleen de beschikbaarheid van panden, maar ook de strategische keuzes die de structuren hebben gemaakt op basis van hun menselijke en economische capaciteiten. Ze zetten vraagtekens bij het vermogen van structuren met minder steun of beperkte middelen om het beheer van grote locaties op lange termijn te garanderen.



↑ De door het tijdelijke gebruik gewaardeerde en door de uitbater in aanmerking genomen oppervlakte (inclusief technische en externe ruimten)

Gemiddeld zijn uitbaters op zoek naar beschikbare

ruimte voor

min. **2 jaar**

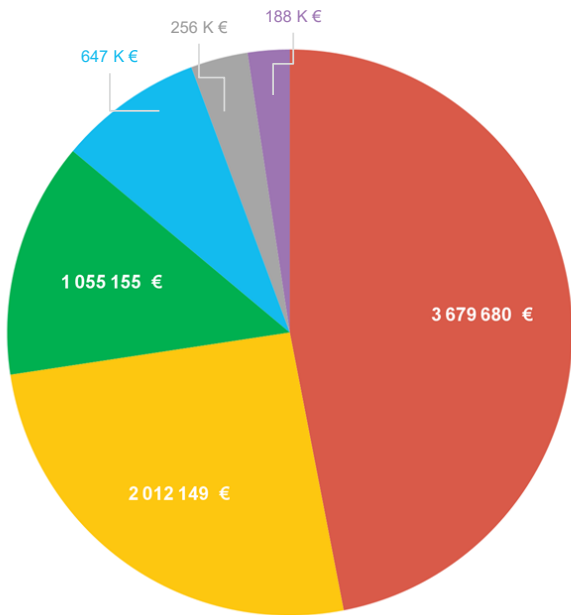
Criteria voor interventie

De belangrijkste criteria die uitbaters gebruiken om een locatie te selecteren, zijn de gebruiksduur (bij voorkeur ongeveer twee jaar), de ligging en de beschikbare oppervlakte. De staat van het gebouw is ook een factor, hoewel minder systematisch. Het feit dat ze subsidie krijgen of gratis gebruik kunnen maken van een ruimte is niet a priori een selectie-criterium bij de keuze van een locatie, maar kan wel de haalbaarheid van het project beïnvloeden. Deze rangschikking benadrukt de behoefte aan tijd om economische modellen te stabiliseren en de cruciale rol van locatie in strategische keuzes.

Economie van projecten rond tijdelijk gebruik

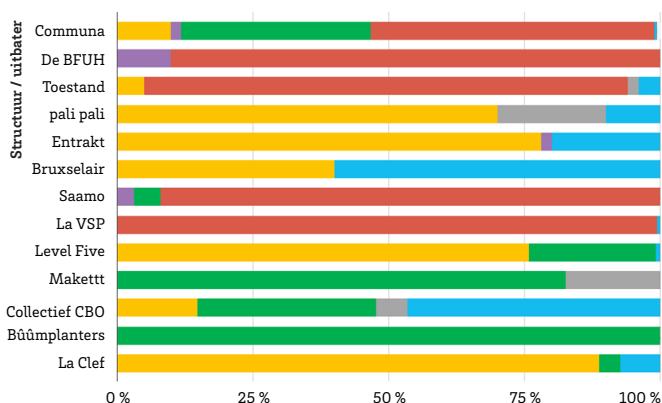
Beschrijving van ontvangsten uit activiteiten van tijdelijk gebruik

De studie schetst een overzicht van de soorten ontvangsten die worden gegenereerd door projecten rond tijdelijk gebruik.



↑ Totale ontvangsten uit activiteiten inzake tijdelijk gebruik naar type voor structuren in de steekproef

- Prestaties van solidariteitsopvang: inkomsten in verband met de opvang van kwetsbare groepen, variërend van omkadering van deze groepen ter plaatse tot sociale begeleiding.
- Verhuur van activiteitenruimtes
- Animatiediensten voor de gemeenschap: inkomsten in verband met dagelijks beheer en animatie van de locatie
- Verkoop van dranken en/of etenswaren
- Privatiseringen (eenmalig)
- Verhuur van woonruimtes



↑ Ontvangsten uit tijdelijk gebruik per structuur en type (zie legende hierboven)

Er zijn zes hoofdcategorieën van inkomsten:

- prestaties van solidariteitsopvang;
- animatiediensten voor de gemeenschap;
- verhuur van activiteitenruimtes;
- verhuur van woonruimtes;
- privatiseringen (eenmalig);
- verkoop van dranken en/of etenswaren.

De verscheidenheid van deze ontvangsten illustreert de vele functies die tijdelijk gebruik vervult, maar ook de complexiteit van hun economische modellen, die vaak samengesteld zijn en aangepast aan elke lokale context.

Inkomstenbronnen van de projecten

De meeste inkomsten uit tijdelijk gebruik komen uit de prestaties van solidariteitsopvang (opvang, begeleiding), gevolgd door de verhuur van activiteitenruimtes. Sommige uitbaters slagen erin hun activiteit te financieren door ruimtes of catering te privatiseren. Er zijn aanzienlijke verschillen tussen uitbaters, afhankelijk van hun economische model. Sommigen halen het grootste deel van hun inkomen uit sociale begeleiding, anderen uit de terbeschikkingstelling van professionele ruimte.

Middelen en model per structuur

De meeste inkomsten worden gegenereerd door prestaties van sociale begeleiding (47%), gevolgd door verhuur van activiteitenruimte (26%) en gemeenschapsactiviteiten (14%). Deze uitsplitsing toont het belang van sociale functies in de economie van tijdelijk gebruik, maar ook het belang van productief gebruik en evenementen. Ontvangsten uit de horeca en uit privatiseringen blijven heel beperkt, wat de geringe commerciële oriëntatie van de meeste bestudeerde projecten weerspiegelt.

Verbanden tussen omzet en oppervlakte onder beheer

De omzet uit tijdelijk gebruik in 2023 vertoont grote verschillen tussen de structuren: sommige uitbaters, vooral die met meerdere locaties en/of sterke economische activiteiten, realiseren enkele honderdduizenden euro's. Deze concentratie van inkomsten benadrukt de opkomst van professionele structuren die in staat zijn om gediversifieerde bronnen aan te boren, terwijl anderen met veel bescheidener cijfers in de marge blijven opereren.

Als we de omzet van elke structuur koppelen aan de totale oppervlakte die deze beheert, kunnen we drie profieltypen onderscheiden: structuren met een sterke omzet en een grote oppervlakte, middelgrote structuren en structuren van kleine omvang. Deze categorisering maakt het mogelijk om de relatieve economische efficiëntie van uitbaters te beoordelen en hun specifieke behoeften op het gebied van overheidssteun of economische model beter te begrijpen.

"VOOR EEN MEER BETAALBARE, DEMOCRATISCHE, VEERKRACHTIGE EN CREATIEVE STAD".

Statuut: vzw
Oprichting: 2013
Aantal betaalde medewerkers: 44
 + 4 burgerdiensten / stagiairs
Omzet 2023 : 2,3 M€
 waarvan **2,1 M€** in verband met TG
Schaal van actie: internationaal



Activiteitsgebieden

Gastvrijheid en solidariteit	Wijkactiviteiten
Evenementen	Kunst en cultuur
Economie en overgangen	Vergroening, milieu

Economische middelen

Niet-commercieel	Gemengd	Commercieel
------------------	---------	-------------

Verdeling van de ontvangsten



Criteria voor interventie

- › Oppervlakte: min. 100 m²
- › Duur: min. 3 jaar
- › Ligging: Brussels Gewest
- › Geschiktheid van het project voor de missie van Communa
- › Technische en economische haalbaarheid

10 PROJECTEN ONDER BEHEER, GOED VOOR 22 340 M²

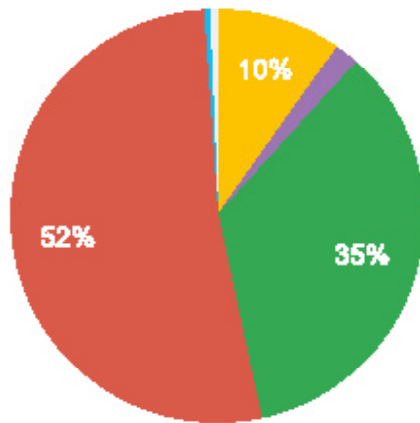
Doeleinde

Zonder winstoogmerk	Winstoogmerk
---------------------	--------------

Streefdoel

Overheidsdienst of delegatie van overheidsdienst	Dienst van collectief of gemeenschapsbelang	Diensten aan particulieren
--	---	----------------------------

Aard van ontvangsten uit beheer van TG



De vzw Communa ontvangt vooral financiële steun voor haar gemeenschapsbeheeractiviteiten, die plaatsvinden in leegstaande gebouwen. Deze financiële inkomsten, in de vorm van eenmalige, jaarlijkse of meerjarige subsidies, stellen de ploegen op het terrein in staat om begeleidings- en gemeenschapstaken uit te voeren vanuit het perspectief van sociaal werk. Vandaag de dag is de vzw voor bijna 80 % afhankelijk van externe subsidies.

- Prestaties van solidariteitsopvang**
veldwerk bij huisvestingsprojecten, gefinancierd door de publieke en/of private sector
- Verhuur van activiteitenruimtes**
terbeschikkingstelling van ruimtes aan projectbeheerders van de sociale en solidaire economie of vergelijkbare sectoren, in ruil voor een financiële bijdrage
- Animatiediensten voor de gemeenschap**
veldwerk bij projecten van derden, gemengd gebruik of huisvesting, gefinancierd door de publieke en/of private sector
- Verkoop van dranken en/of etenswaren**
0,5 %: op locaties met een "verenigingscafé" of "bar", of tijdens eenmalige evenementen
- Verhuur van woonruimtes**
2 %
- Overige**
0,5 %

Interne structurering

Personeel (30 medewerkers)

- › Plekken
- › Techniek

Basis (10 medewerkers)

- › Communicatie
- › Ontwikkeling
- › Admin / Financiën
- › Structuur

Overige (4 medewerkers)

- › Begeleiding
- › Internationaal
- › Belangenbehartiging

De 44 medewerkers zijn niet voltijds in dienst, wat maakt dat er ongeveer 39 VTE's zijn.

Onderling verwante structuren

Fairground

- › Vastgoedcoöperatie opgericht door Communa, dat een twaalftal vzw's samenbrengt rond de problematiek van betaalbare ruimtes.

Bestuur

RvB

- › Bestaat uit twee colleges: werknemers (max. 6) en extern personeel (max. 10)
- › Mandaat van 3 jaar
- › Bijeen geroepen door een van de admins.
- › Ondersteuning in strategisch denken

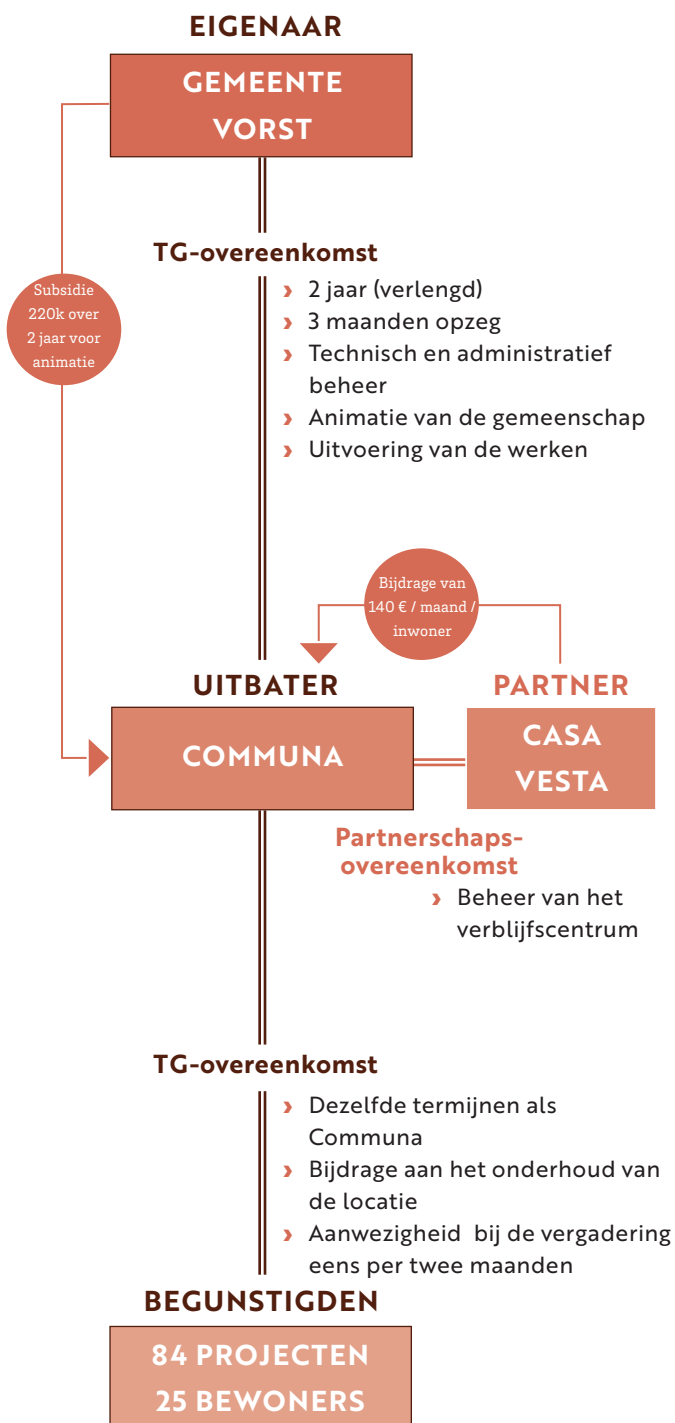
Algemene vergadering

- › Alle gewone leden
- › 2 keer per jaar
- › Wijziging van de statuten, benoeming van bestuurders en accountants, goedkeuring van begrotingen, samenstelling van de RvB



© Communa

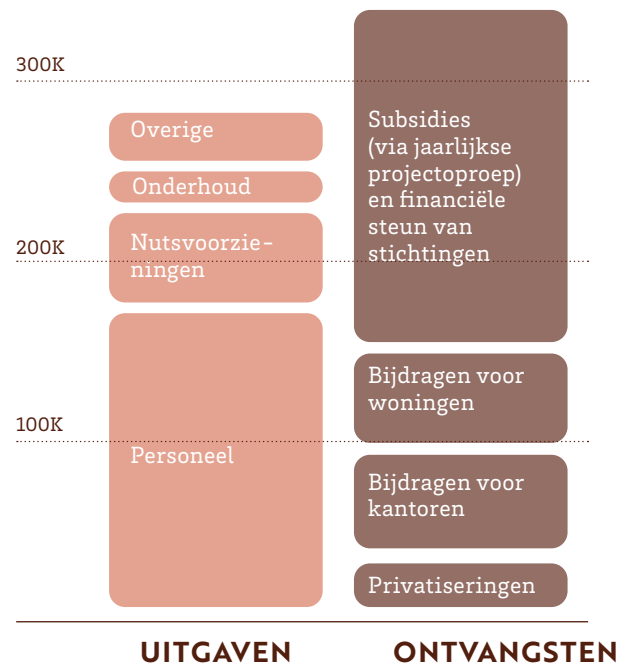
Werking



Modaliteiten van de eigenaar

- › Geen huur gevraagd
- › Aanloopsubsidie om het gebouw terug op norm te brengen
- › Jaarlijkse subsidie voor wijkactiviteiten

Jaarbudget



Modaliteiten van de uitbater

Vrije bijdragen volgens een vork van voorgestelde prijzen.

Geen bijdragen gevraagd van vzw's die deel uitmaken van het Wijkcontract Wiels-aan-de-Zenne.

Prijs voor een kantoor € / maand

Minimum	40
Gemiddeld	100
Maximum	150

- › De getoonde prijs is inclusief verbruikskosten

Bijdrage betaald door new samusocial, betaald door Casa vesta aan Communa, waardoor elke bewoner dit bedrag kan sparen om zich voor te bereiden op zelfstandige huisvesting.

Prijs voor een woning € / maand

Ongeveer	140
----------	-----

Toekomst van de locatie

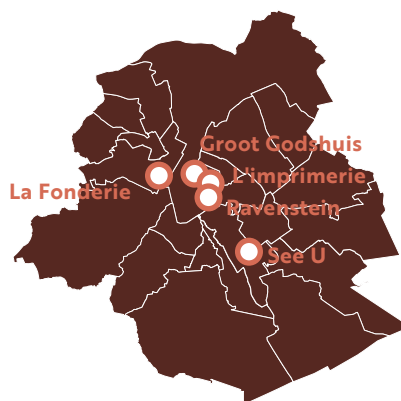
In 2026 beginnen de werkzaamheden om de toekomst van Casa Vesta veilig te stellen, een huisvestingsproject dat samen met Samusocial op een deel van het terrein is opgezet door vastgoedcoöperatie Fairground.

PALI PALI



"ALS VERSNELLER VAN CULTURELE, SOCIALE EN GEMEENSCHAPSPROJECTEN CREËERT, BEHEERT EN STIMULEERT PALI PALI PLAATSEN VOOR UITWISSELING EN EXPERIMENT"

Statuut: bv
Oprichting: 2016
Aantal betaalde medewerkers: 15
Omzet 2023: 1,49 M€
waarvan 998 000 € in verband met TG
Schaal van actie: internationaal



Activiteitsgebieden

Gastvrijheid en solidariteit	Wijkactiviteiten
Evenementen	Kunst en cultuur
Economie en overgangen	Vergroening, milieu

Economische middelen

Niet-commercieel	Gemengd	Commercieel
------------------	---------	-------------

Verdeling van de ontvangsten



Criteria voor interventie

- › Oppervlakte: middelgroot, ongeveer 5 000 m²
- › Looptijd: 2 tot 4 jaar

5 PROJECTEN ONDER BEHEER, GOED VOOR 45 000 M²

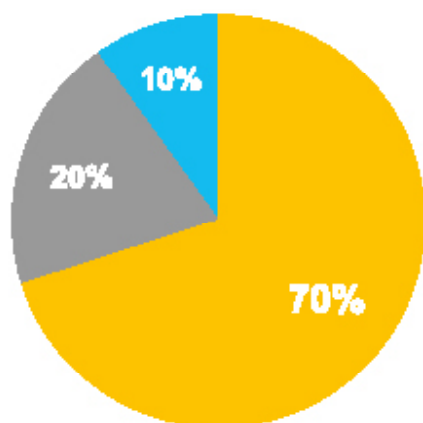
Doeleinde

Zonder winstoogmerk	Winstoogmerk
---------------------	--------------

Streefdoel

Overheidsdienst of delegatie van overheidsdienst	Dienst van collectief of gemeenschapsbelang	Diensten aan particulieren
--	---	----------------------------

Aard van ontvangsten uit beheer van TG



- Verhuur van activiteitenruimtes
- Verkoop van dranken en/of etenswaren
- Privatiseringen (eenmalig)

De winsten worden teruggestort in elk project, in het bijzonder om programma's te financieren voor de bewoners van de gebouwen en het grote publiek.

Het Groot Godshuis is goed voor 50 % van deze ontvangsten.

Interne structurering

Administratie (2 medewerkers)

- › Beheer
- › Financiën en admin

Projectbeheer (11 medewerkers)

- › Horeca en evenementen (2)
- › Publiek (2)
- › Gemeenschap (2)
- › Programmatie (1)
- › Techniek (4)

Overige (2 medewerkers)

- › Begeleiding
- › Incubatie

De betaalde medewerkers zijn voltijds in dienst, d.w.z. 15 VTE's.

Onderling verwante structuren

pali & co (100 % dochteronderneming)

- › Commerciële structuur voor het uitbesteden van bar-, catering- en evenementenactiviteiten

Tuin (onderaannemer)

- › Manager van de bar in het Groot Godshuis

Bestuur

1 stichtende partner

- › Strategische en financiële beslissingen

2 geassocieerde aandeelhouders

- › Met 12 en 13 %
- › Weinig betrokken bij de besluitvorming



GROOT GODSHUIS

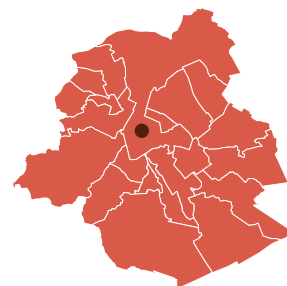
EEN THIRD PLACE, MET VIER WIJKEN DIE VOOR DE DYNAMIEK VAN DE LOCATIE ROND DE TUINEN ZORGEN

Ligging: Stad Brussel

Oppervlakte: 16 000 m²

Open sinds 2021

Verlengd: 1 keer voor 2 jaar



Tijdslijn

2021

Het Pachegodshuis was open tussen 1843 en 1887.

Projectoproep: het OCMW lanceert een beperkte raadpleging om een uitbater te selecteren met als doel een solidaire plek te creëren die openstaat voor de buurt, in afwachting van een project voor wooneenheden en diensten. Het OCMW voorziet niet in huisvesting in het programma.

Juli

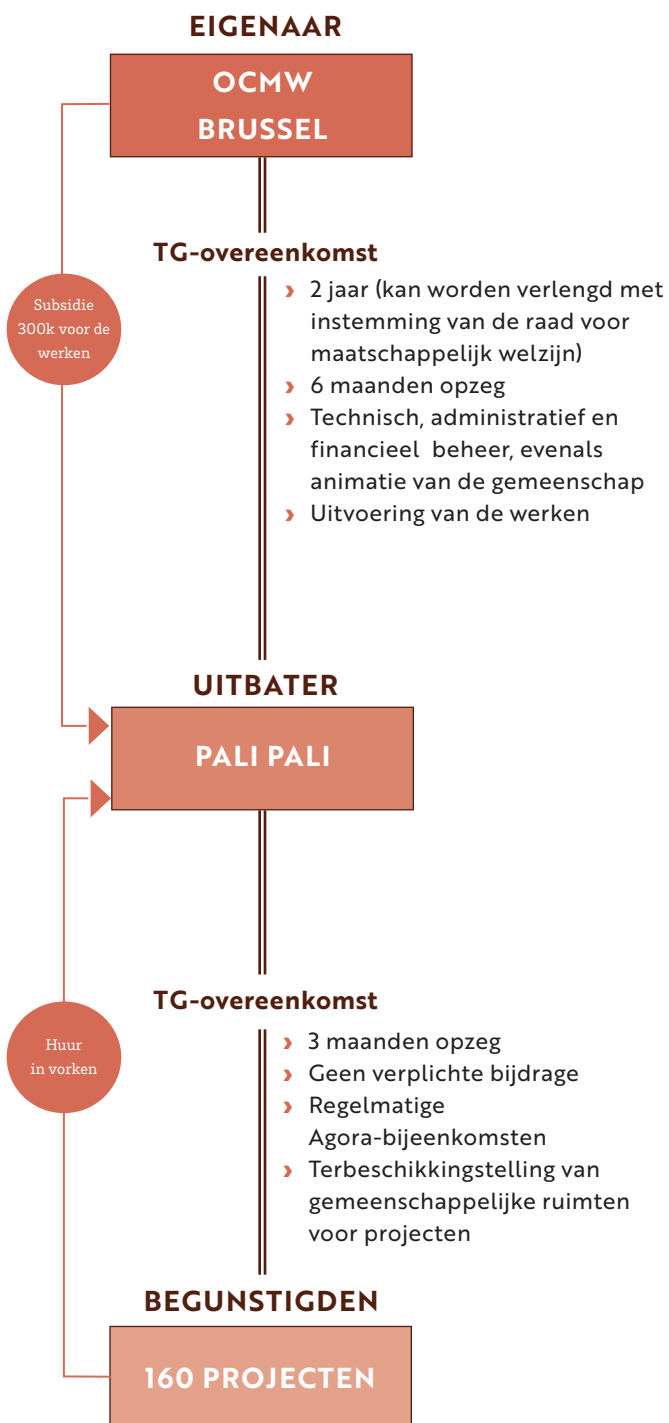
pali pali is de winnaar en begint met de werkzaamheden om het op norm te brengen (300 000 euro van de werken wordt gefinancierd door het OCMW en 100 000 euro wordt door pali pali besteed aan verbeteringen)

December

Eerste activering van de locatie om deze meteen volop te kunnen gebruiken, met een programmatie in de tuinen.

Opening van het Groot Godshuis
Onderbrenging van de begunstigen en interne inrichting

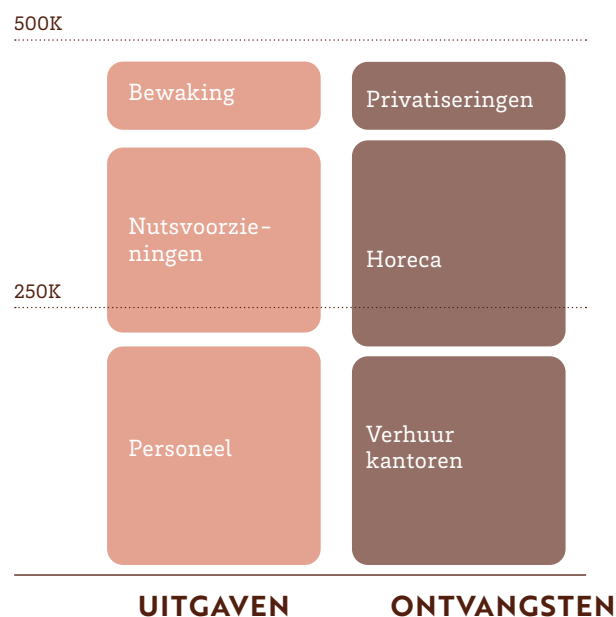
Werking



Modaliteiten van de eigenaar

- › Geen huur
- › Aanloopsubsidie om het gebouw op norm te brengen
- › Validatie van bewoners en vaste tarieven
- › Alle kosten gedragen door de uitbater
- › Openstelling naar de wijk toe
- › Bepaalde verenigingen, met name solidariteitsverenigingen, aangebracht door de eigenaar

Jaarbudget



Modaliteiten van de uitbater

Er wordt een prijsvork vastgesteld op basis van de activiteit van de structuur.

Prijs voor een kantoor

€/m²/jaar

Wijkverenigingen (24)	0
SSE-structuur Verlaagd tarief (0)	30
SSE-structuur Standaardtarief (135)	65
Commerciële structuur (1)	90

- › Prijzen zijn exclusief verbruikskosten (10 € elek./20 € gemeensch.)

LEVEL FIVE



"HET ONTWIKKELEN EN CULTIVEREN VAN DE PRAKTIJEN DIE NODIG ZIJN OM HET VOORTBESTAAN VAN BETAALBARE ARTISTIEKE RUIMTES TE GARANDEREN"

Statuut: vzw
Oprichting: 2019
Aantal betaalde medewerkers: 2
Omzet 2023: 206 000 €
waarvan 206 000 € in verband met TG
Schaal van actie: gewestelijk



Activiteitsgebieden

Gastvrijheid en solidariteit	Wijkactiviteiten
Evenementen	Kunst en cultuur
Economie en overgangen	Vergroening, milieu

Economische middelen

Niet-commercieel	Gemengd	Commercieel
------------------	----------------	-------------

Verdeling van de ontvangsten



Gerelateerd aan tijdelijk gebruik

Criteria voor interventie

- › Oppervlakte: tussen 500 en 2 000 m².
- › Duur: min. 2 jaar
- › Ligging: in het Brussels Gewest met goede openbaar vervoersverbindingen
- › Partner of eigenaar met de middelen om in de locatie te investeren

3 PROJECTEN ONDER BEHEER, GOED VOOR 4 000 M²

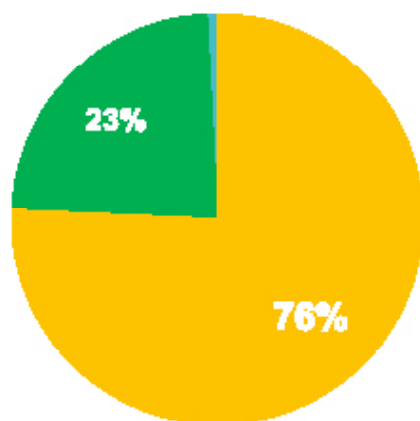
Doeleinde

Zonder winstoogmerk	Winstoogmerk
----------------------------	--------------

Streefdoel

Overheidsdienst of delegatie van overheidsdienst	Dienst van collectief of gemeenschapsbelang	Diensten aan particulieren
--	--	----------------------------

Aard van ontvangsten uit beheer van TG



- Verhuur van activiteitenruimtes
- Animatiediensten voor de gemeenschap
- Verkoop van dranken en/of etenswaren

1 %

Een model dat steunt op huurprijzen betaald door de kunstenaars die er verblijven om de werkingskosten te dekken, aangevuld met financiële steun van de VGC voor de inrichting van werkruimten voor kunstenaars woonachtig in Brussel.

Interne structurering

Algemene coördinatie en partnerschappen, inclusief budget

- › 1 betaalde medewerker

Dagelijks beheer

- › 2 toegewijde vrijwillige themamanagers voor elke locatie (verminderde financiële bijdrage in ruil voor geïnvesteerde tijd)

De betaalde medewerkers zijn niet voltijds in dienst, wat maakt dat er 1 VTE is.

Bestuur

Vergaderingen

AV: 2 keer per jaar met alle leden

Forum: elke 3 maanden met gewone leden

Directie

3 gekozen leden, die geen lid hoeven te zijn van de vereniging

126 leden

- › Alle leden betalen een financiële bijdrage aan de vzw
- › 27 gewone leden hebben stemrecht op de AV
- › 99 leden hebben enkel een gewoon lidmaatschap
- › 117 van hen hebben een werkplaats en 9 ondersteunende leden hebben geen werkplaats maar willen een ondersteuningsbijdrage betalen aan Level Five



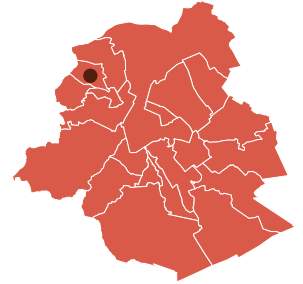
VAN OVERBEKE

60 KUNSTENAARS TIJDELIJK SAMENBRENGEN OM KENNIS, INSTRUMENTEN EN MATERIALEN UIT TE WISSELEN

Ligging: Ganshoren

Oppervlakte: 2 000 m²

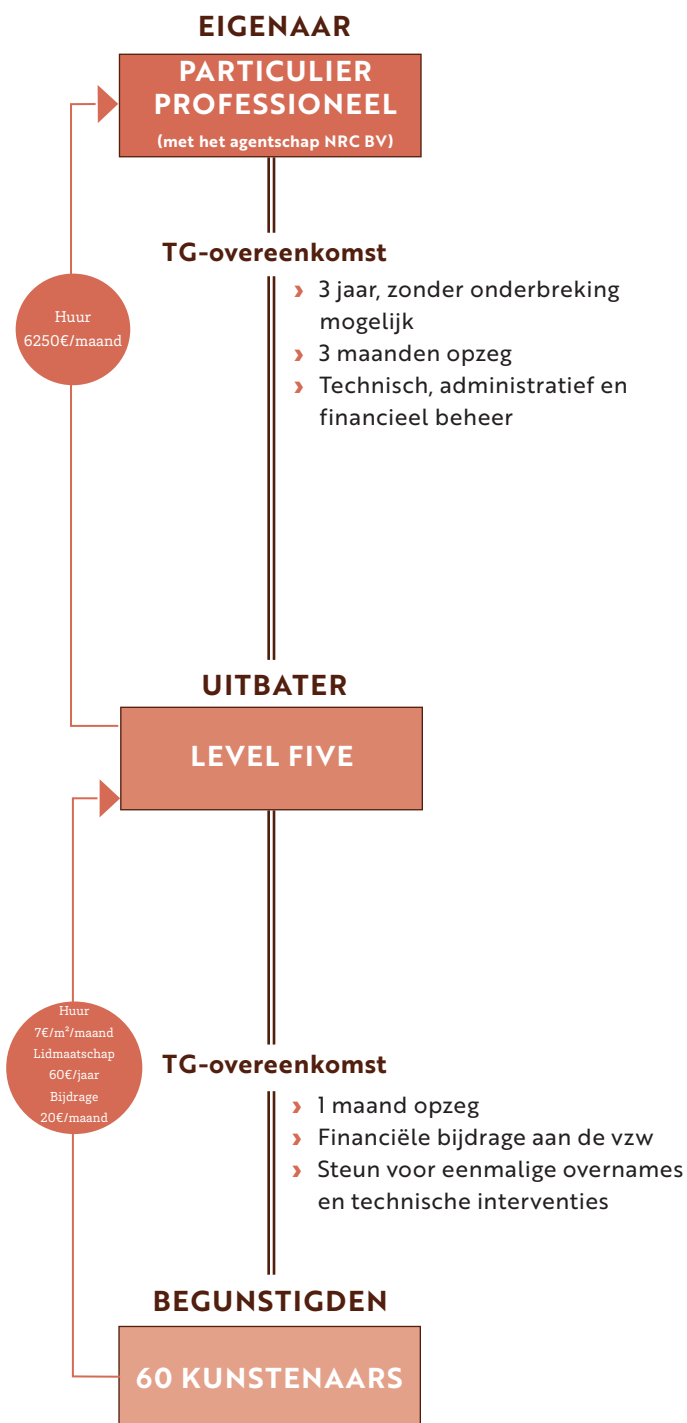
Open sinds 2022



Tijdslijn



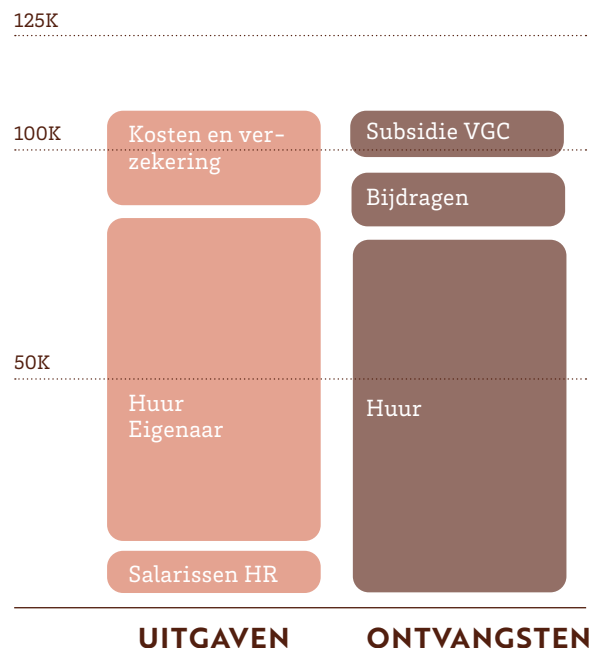
Werking



Modaliteiten van de eigenaar

- › Maandelijke huur
- › Vaste termijn van 3 jaar

Jaarbudget



Modaliteiten van de uitbater

Prijs per persoon € / maand

Huur per m ²	7
Vaste bijdrage	20
Lidmaatschap	5

- › De getoonde prijs is inclusief verbruikskosten.

Uitsplitsing van wat de bijdrage financiert

Locatiemanager	5
Collectieve kas	5
Programmatie, opendeur	5
Schatkist	5

"STREVEN NAAR EMANCIPATIE EN EMPOWERMENT VAN HAAR LEDEN DOOR LEEGSTAANDE GEBOUWEN IN BRUSSEL TE BEZETTEN"

Statuut: vzw

Oprichting: 2017

Aantal vrijwilligers: 11

Omzet 2023: 20 000 €
waarvan **20 000 €** in verband met TG

Schaal van actie: gewestelijk



Activiteitsgebieden

Gastvrijheid en solidariteit	Wijkactiviteiten
Evenementen	Kunst en cultuur
Economie en overgangen	Vergroening, milieu

Economische middelen

Niet-commercieel	Gemengd	Commercieel
------------------	---------	-------------

Verdeling van de ontvangsten



Gerelateerd aan tijdelijk gebruik

Criteria voor interventie

- › Oppervlakte: gebouw met minstens 15 kamers
- › Duur: opzegtermijn van 6 maanden indien mogelijk
- › Ligging: flexibel

1 PROJECT ONDER BEHEER, GOED VOOR 2 750 M²

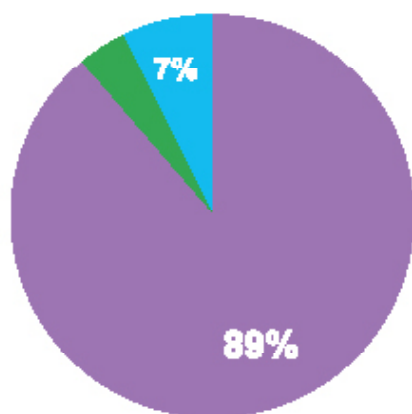
Doeleinde

Zonder winstoogmerk	Winstoogmerk
---------------------	--------------

Streefdoel

Overheidsdienst of delegatie van overheidsdienst	Dienst van collectief of gemeenschapsbelang	Diensten aan particulieren
--	---	----------------------------

Aard van ontvangsten uit beheer van TG



- Animatiediensten voor de gemeenschap**
4 %
- Verkoop van dranken en/of etenswaren**
- Verhuur van woonruimtes**
bijdragen van bewoners om de kosten te betalen

Bewoners dragen bij aan het budget via een maandelijkse bijdrage om de kosten te betalen, het gebouw te onderhouden en de locatie in stand te houden. Met de verkoop van de bar kan er geld opzij worden gezet voor onvoorziene zaken. Voor bepaalde wijkevenementen gaat de vereniging op zoek naar subsidies.

Interne structurering

Dagelijks beheer

- › 15 bewoners op locatie

Administratief en financieel beheer

- › Beheerd door 2/3 leden

Bestuur

AV

- › minstens 1 keer per jaar
- › verplichting vanuit het statuut

RvB

- › 11 gekozen leden (onder de gewone leden)
- › minstens 2 keer per jaar

Onderling verwante structuren

Lokale partnerschappen

- › La Clef neemt deel aan de maandelijkse bijeenkomsten van de Sociale Coördinatie van Laken, die de solidariteitsverenigingen van de wijk samenbrengt.

Andere partnerschappen

- › La Clef is een partner van andere gebruiksaanbieders (de Freon, het Hôtel Flambeau, de Boiler, enz.) en andere non-profitorganisaties zoals Graphoui, waarmee ze een radioproject hebben.



B118

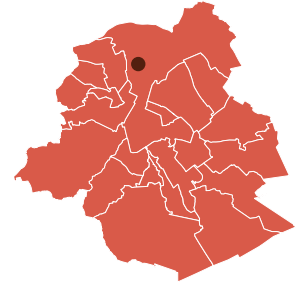
EEN PLEK WAAR VERENIGINGEN HUN EIGEN SOCIALE EN CULTURELE ACTIVITEITEN IN DE WIJK KUNNEN ORGANISEREN

Ligging: Laeken

Oppervlakte: 2 750 m²

Open sinds 2020

Verlengd: 5 keer, tussen 6 maanden en 1 jaar



Tijdslijn

2018

Gemeentelijk gebouw gebruikt door de muziekacademie "Muziek, Woord, Dans"

Leegstaand gebouw
De academie verlaat de locatie

La Clef betreft het gebouw als een niet-conventionele gebruiker, nadat ze hun vorige locatie in Ukkel hebben verlaten.

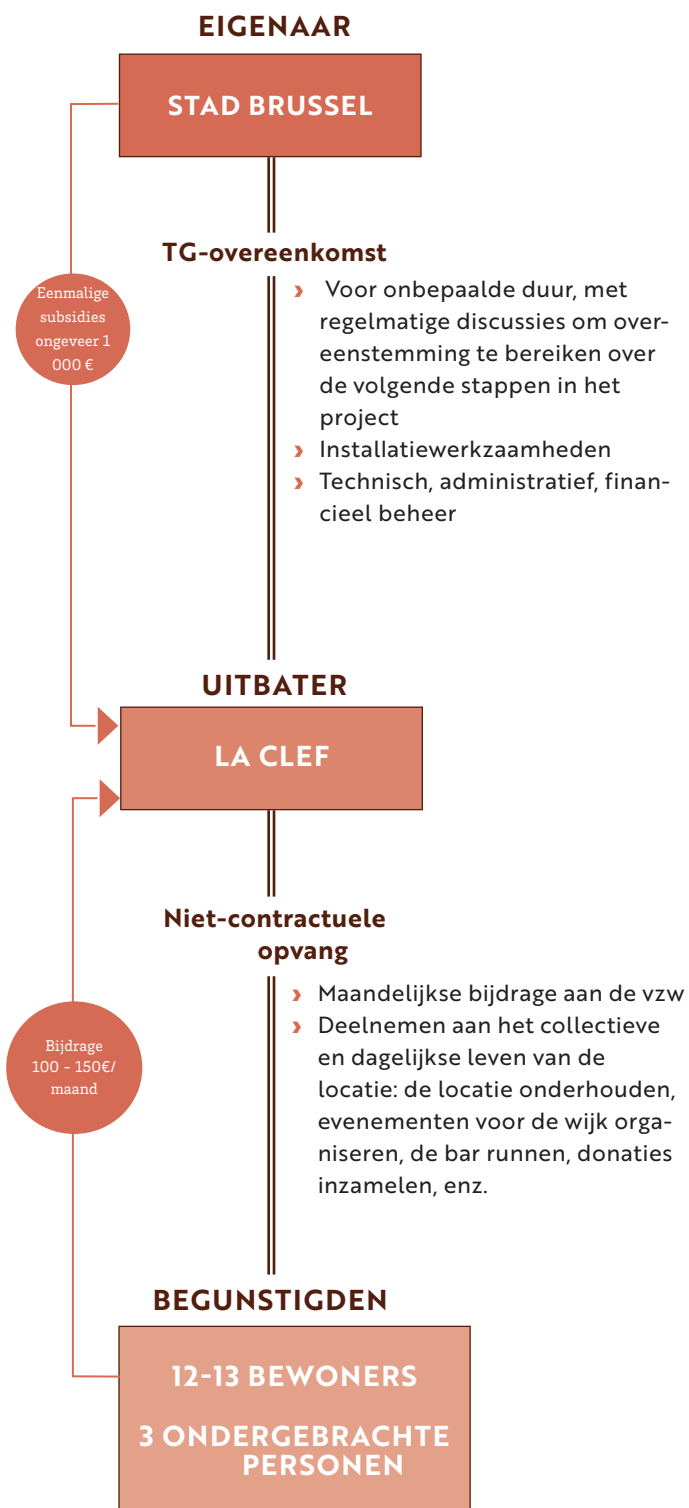
2020

Overeenkomst ondertekend
Nieuwe voorwaarden overeengekomen tussen La Clef en de eigenaar

Aangezien de duur van het gebruik niet in de overeenkomst was vastgelegd, werd deze regelmatig besproken tussen de gemeente en La Clef, op basis van een mondelinge overeenkomst waarin werd bepaald dat de gemeente enkele

maanden van tevoren zou aankondigen wanneer zij het gebruik wilde beëindigen. Uiteindelijk heeft de gemeente La Clef gevraagd om het pand binnen een maand te verlaten.

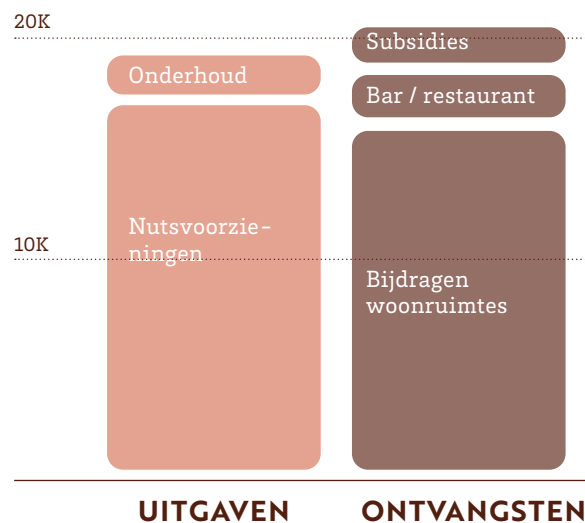
Werking



Modaliteiten van de eigenaar

- › Geen huur
- › Nutsvoorzieningen en onderhoudswerk betaald door de vzw

Jaarbudget



Modaliteiten van de uitbater

Alle bewoners, behalve de personen die zijn ondergebracht, betalen een maandelijkse bijdrage.

Prijs per persoon	€ / maand
Noodopvang	0
Vaste bijdrage	100/150

- › Verbruikskosten inbegrepen

"VERENIGINGEN DIE GEEN EIGEN LOKALEN HEBBEN EN SLECHTS OVER BEPERKTE MIDDELEN BESCHIKKEN, DE MOGELIJKHEID BIEDEN OM TEGEN LAGERE KOSTEN GEBRUIK TE MAKEN VAN LOKALEN, ZODAT ZIJ HUN ACTIVITEITEN OPTIMAAL EN IN HET BELANG VAN DE WIJK KUNNEN ONTWIKKELEN EN UITVOEREN"

Statuut: vzw
Oprichting: 2021
Aantal leden: 15
Omzet 2023 : 47 000 € waarvan 47 000 € in verband met TG
Schaal van actie: gemeentelijk



Activiteitsgebieden

Gastvrijheid en solidariteit *	Wijkactiviteiten
Evenementen	Kunst en cultuur
Economie en overgangen	Vergroening, milieu

* De ontwikkelde activiteiten zijn sociaal, educatief, cultureel en artistiek; ze zijn bestemd voor een gemengde doelgroep, inclusief mensen in een kwetsbare positie.

Economische middelen

Niet-commercieel	Gemengd	Commercieel
------------------	---------	-------------

Verdeling van de ontvangsten

100 %

Gerelateerd aan tijdelijk gebruik

Criteria voor interventie

› Ligging: groep lokale verenigingen die willen blijven

1 PROJECT ONDER BEHEER, GOED VOOR 2 000 M²

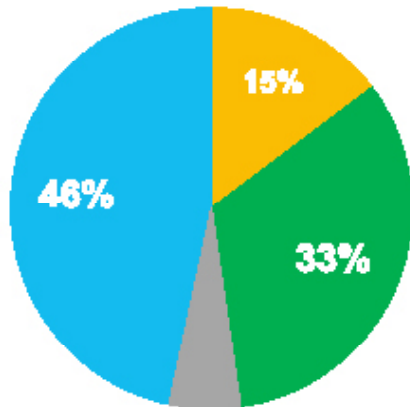
Doeleinde

Zonder winstoogmerk	Winstoogmerk
---------------------	--------------

Streefdoel

Overheidsdienst of delegatie van overheidsdienst	Dienst van collectief of gemeenschaps belang	Diensten aan particulieren
--	--	----------------------------

Aard van ontvangsten uit beheer van TG



- Verhuur van activiteitenruimtes**
bijdrage in de kosten van de leden voor het gebruik van ruimten
- Animatiediensten voor de gemeenschap**
gemeentelijke subsidies en verenigingsbijdragen
- Verkoop van dranken en/of etenswaren**
barverkoop, de bar van CBO biedt alleen drank en geen eten aan
- Privatiseringen (eenmalig)**
5%: bijdrage in de kosten van externe actoren

De subsidie van de gemeente wordt aangevuld met inkomsten uit de bar, zodat verenigingen gratis gebruik kunnen maken van de locatie, met een minimale tijdsinvestering. Verenigingen betalen een lidmaatschapsbijdrage om de vzw draaiende te houden, evenals een bijdrage in de kosten van het project wanneer er regelmatig of eenmalig activiteiten worden georganiseerd op de locatie. Op dezelfde manier worden ruimtes af en toe beschikbaar gesteld aan externe actoren in ruil voor een bijdrage in de kosten.

Interne structurering

Werkgroepen

- › Elk gewoon lid is betrokken bij een of meer groepen
- › Thematische groepen: dagelijks beheer, relaties en partnerschappen, communicatie, enz.
- › Organisch, zoals vereist, permanent of episodisch
- › Zelfmanagement voor wat betreft samenstelling, besluitvorming en responsabilisering
- › Regelmatige feedback aan de coördinator

Bestuur

Leden

- › 15 gewone leden: verbinden zich ertoe om deel te nemen aan de coördinatie- en werkgroepen. 6 van de leden verblijven er ook (CdQ, MAPS, ZIN TV, MARA, KWA !, SH).
- › gastleden: geen beslissingsbevoegdheid, geen voorrang bij het reserveren van ruimtes
- › gewone leden betalen meer bijdrage dan gastleden

Vergaderingen

- › RvB: bestaat uit 5 gewone leden. 1 vergadering / week: dagelijks beheer
- › Coördinatie: moet bestaan uit gewone leden; gastleden mogen deelnemen als ze dat willen. Minimaal 1 vergadering per maand: belangrijke beslissingen (budget, leden toevoegen, programmatie, enz.)
- › AV: alle leden. 1 vergadering / jaar: stemming over beslissingen die specifiek zijn voor de vzw.



CBO

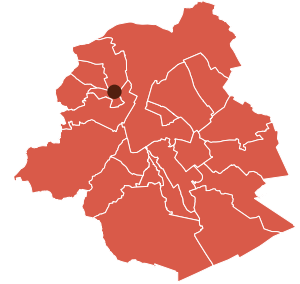
DE INCLUSIE VAN IEDEREEN IN COLLECTIEVE PROJECTEN AANMOEDIGEN VIA GEDEELDE, OPEN EN ONDERSTEUNENDE PROGRAMMERING

Ligging: **Jette**

Oppervlakte: **3 200 m²**

Open sinds **2022**

Verlengd: **1 keer**



Tijdslijn

2021

Gebouw gekocht door Revive Aankoop met interesse om tijdelijk in gebruik te nemen in afwachting van het toekomstige vastgoedproject

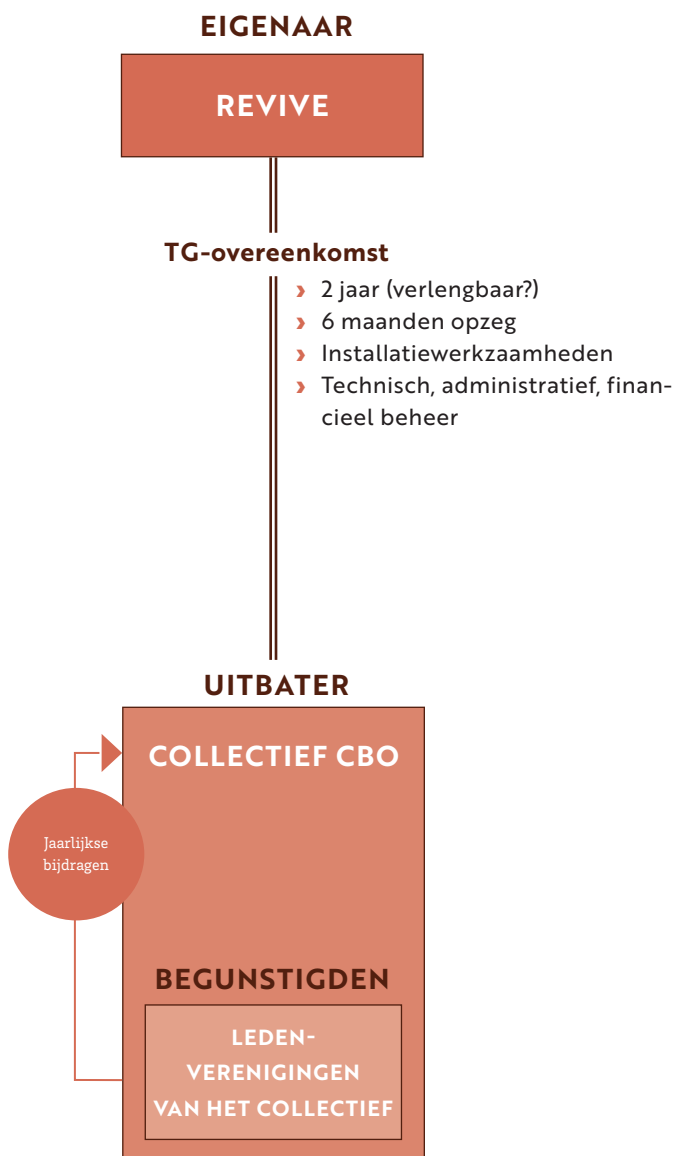
De gemeente Jette brengt Revive in contact met de culturele vereniging Kwa!, waarmee ze al een samenwerking had.

Kwa! is een overkoepelende organisatie die 13 wijkverenigingen samenbrengt om een eerste versie van het project op te zetten.

2022

De overeenkomst is verlengd met CBO als ondertekenaar, een vereniging die is opgericht om dit project te beheren.

Werking

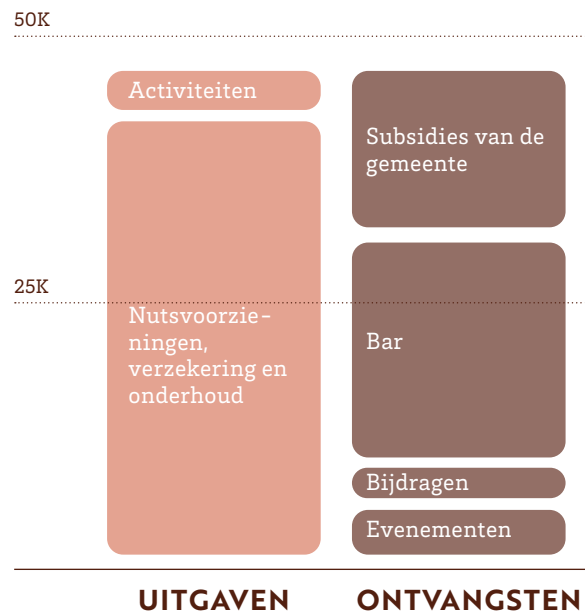


Modaliteiten van de eigenaar

- › Geen huur
- › Nutsvoorzieningen en verzekering betaald door de vzw
- › Goedkeuring van nieuwe leden door de eigenaar

NB: vrijstelling voor de eigenaar van de leegstandsbelasting en van een gemeentelijke waterdichtingsbelasting voor de gebruiker (sociaal-culturele vereniging).

Jaarbudget



Modaliteiten van de uitbater

Verenigingen betalen geen huur maar een bijdrage, waarvan het bedrag afhangt van het soort lidmaatschap van de structuur.

Prijs per structuur € / jaar

Gasten	10
Gewoon	25
Verblijvend	50

- › De aangegeven prijs is exclusief verbruikskosten: verenigingen die de locatie regelmatig of occasioneel gebruiken, betalen een bijdrage in de bijkomende kosten.

TOESTAND



"DE ORGANISATIE VAN TIJDELIJKE, AUTONOME SOCIAAL-CULTURELE CENTRA: DIALOOG, CREATIE, AUTONOMIE EN ACTIE ZIJN ONS MOTTO".

Statuut: vzw

Oprichting: 2012

Aantal betaalde medewerkers: 19
+ 150 vrijwilligers

Omzet 2023 : 1,1 M€
waarvan 1 M€ in verband met TG

Schaal van actie: internationaal



Activiteitsgebieden

Gastvrijheid en solidariteit	Wijkactiviteiten
Evenementen	Kunst en cultuur
Economie en overgangen	Vergroening, milieu

Economische middelen

Niet-commercieel	Gemengd	Commercieel
------------------	---------	-------------

Verdeling van de ontvangsten



Criteria voor interventie

Exclusiefactoren

- › Complexe geschiedenis (kraakpand, voormalige functie van de locatie, enz.)
- › Speculatieve projecten

4 PROJECTEN ONDER BEHEER, GOED VOOR 22 340 M²

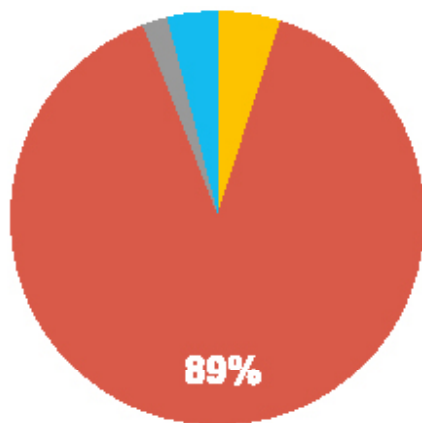
Doeleinde

Zonder winstoogmerk	Winstoogmerk
---------------------	--------------

Streefdoel

Overheidsdienst of delegatie van overheidsdienst	Dienst van collectief of gemeenschaps belang	Diensten aan particulieren
--	--	----------------------------

Aard van ontvangsten uit beheer van TG



De hoofdactiviteit van Toestand is sociaal werk, door het creëren van sociaal-culturele plekken: ze ontvangen daarom subsidies voor deze activiteit en niet voor elke plek. Hun doel is om nooit meer dan 20 % van de totale financiering van één financier te krijgen, om hun onafhankelijkheid te behouden. Er zijn momenteel 21 subsidiebronnen.

Interne structurering

Beheer (12 medewerkers)

- › Logistieke coördinatie
- › Coördinatie van sociale projecten, 3/4 pers. / project

Ondersteuning (4 medewerkers)

- › Administratie
- › Communicatie
- › Personeel en Financiën

Overige (3 medewerkers)

- › Internationaal
- › Hergebruik & DIY (Toestand Academy)

Vrijwilligerswerk (+- 150 vrijwilligers)

- › Voornamelijk buurtbewoners
- › Dagelijkse taken, deelname aan het leven op de site

De 19 medewerkers zijn niet voltijds in dienst, wat maakt dat er ongeveer 13 VTE's zijn.

Bestuur

Dagelijks admin.

- › 2 medewerkers

RvB

- › AV: 1 keer / jaar met de leden
- › Validatie van budgetten, strategische visie



KORENBEEK

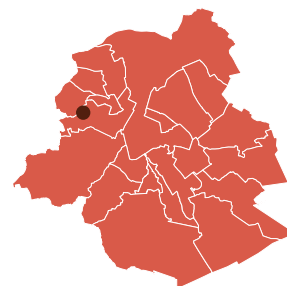
EEN ALTERNATIEF BUURTHUIS IN SAMENWERKING MET PARTNERS EN VRIJWILLIGERS

Ligging: Molenbeek

Oppervlakte: 986 m²

Open sinds 2019

Verlengd: 1 keer



Tijdslijn

2019

Voormalige
gemeenteschool

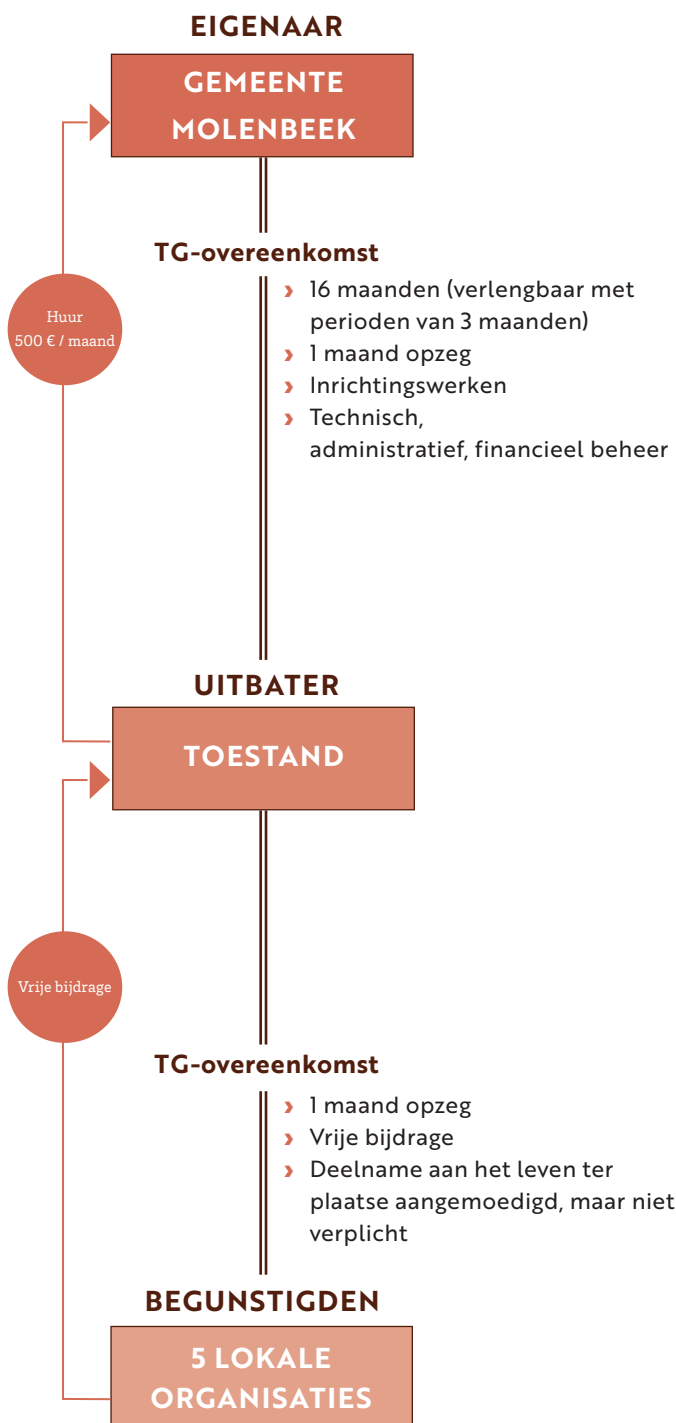
Projectoproep
uitgeschreven
door de gemeente

Selectie de Toestand
om een project open
voor de wijk te
ontwikkelen

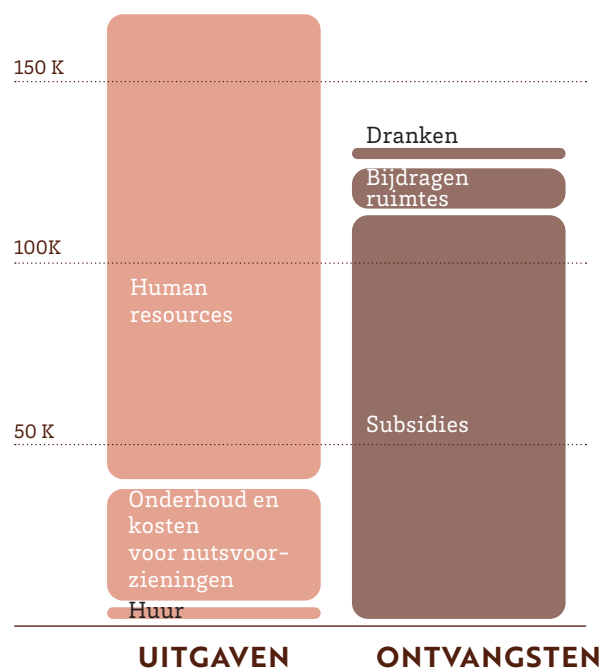
Opening zodra de sleutels zijn
ontvangen, met de integratie
van lokale actoren die hebben
aangegeven zich op de locatie te
willen vestigen en die passen bij de
dynamiek van het project.

Toestand heeft de locatie
ingericht op het moment van
installatie en gedurende het
hele project

Werking



Jaarbudget



Modaliteiten van de eigenaar

- › Huur van 500 euro (niet meer betaald sinds corona)
- › Betaling van nutsvoorzieningen door de uitbater
- › Geen specifieke opvolging vereist: vertrouwensrelatie en regelmatig overleg tussen de eigenaar en de uitbater

Modaliteiten van de uitbater

- › Vrije financiële bijdragen voor het gebruik van ruimtes.
- › Deelname aan het leven ter plaatse aangemoedigd, maar niet verplicht. De partners zijn sterk betrokken bij het onderhoud en de bouw, maar doen dit vrijwillig.

"VAN HET BESCHERMEN VAN LEEGSTAANDE GEBOUWEN TOT HET INZETTEN VAN TIJDELIJK GEBRUIK ALS MIDDEL OM BUURTEN TE TRANSFORMEREN".

Statuut: bv
Oprichting: 2009
Aantal betaalde medewerkers: 6,5
Omzet 2023: 950 000 € waarvan 855 000 € in verband met TG
Schaal van actie: nationaal



Activiteitsgebieden

Gastvrijheid en solidariteit	Wijkactiviteiten
Evenementen	Kunst en cultuur
Economie en overgangen	Vergroening, milieu

Economische middelen

Niet-commercieel	Gemengd	Commercieel
------------------	---------	-------------

Verdeling van de ontvangsten



Criteria voor interventie

- › Ligging: geen beperkingen, maar gemakkelijker in de stad. Gunstig indien kennis van het lokale ecosysteem.
- › Duur: min. 1 jaar in goede omstandigheden, min. 5 jaar als de locatie complex is. Relatie tussen duur, oppervlakte en ligging
- › Gunstiger als klant al bekend is

7 PROJECTEN ONDER BEHEER, GOED VOOR 85 550 M²

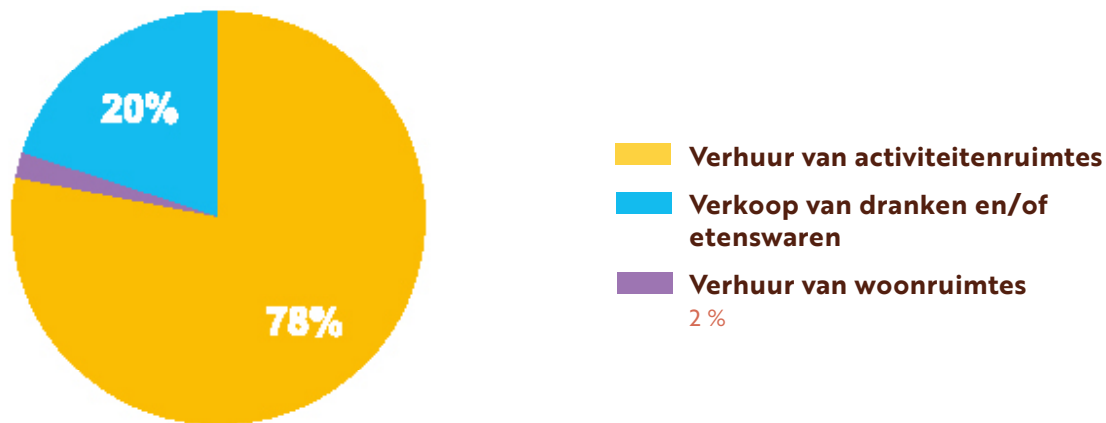
Doeleinde

Zonder winstoogmerk	Winstoogmerk
---------------------	--------------

Streefdoel

Overheidsdienst of delegatie van overheidsdienst	Dienst van collectief of gemeenschapsbelang	Diensten aan particulieren
--	---	----------------------------

Aard van ontvangsten uit beheer van TG



Bijna het hele budget komt uit de verhuur van werkruimten, met een balans tussen kleine locaties, die snel inkomsten genereren, en grote locaties, die zodra ze gestabiliseerd zijn de kleinere helpen financieren. Een aantal structuren betalen hun huur niet, dus is het moeilijk om winst te maken.

Interne structurering

Beheer

- › Beheer van 35 locaties in België, inclusief wooneenheden en activiteitenlocaties (3,5 VTE's)

Steun

- › Communicatie (0,5 VTE's)
- › Boekhouding (0,5 VTE's)
- › Coördinatie (1 VTE)

Bestuur

Directie

- › 1 besluitvormende partner (1 VTE)

Onderling verwante structuren

Bruswter

- › Nieuwe structuur naar aanleiding van de oprichting van een "uitspanning" in Anderlecht en om een horecazaak te ontwikkelen



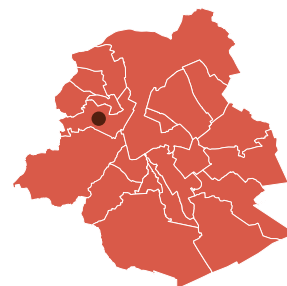
LIONCITY I

EEN AMBITIEUS PROJECT MET VERSCHILLENDE PUBLIEKE EN PRIVATE PARTNERS OP EEN TERREIN VAN 4,4 HA

Ligging: Molenbeek

Oppervlakte: 26 000 m²

Open sinds 2024



Tijdslijn

2019

Hoofdkantoor Delhaize sinds 1883

Aankoop van de locatie door citydev.brussels om dit grote industriële terrein te herconfigureren

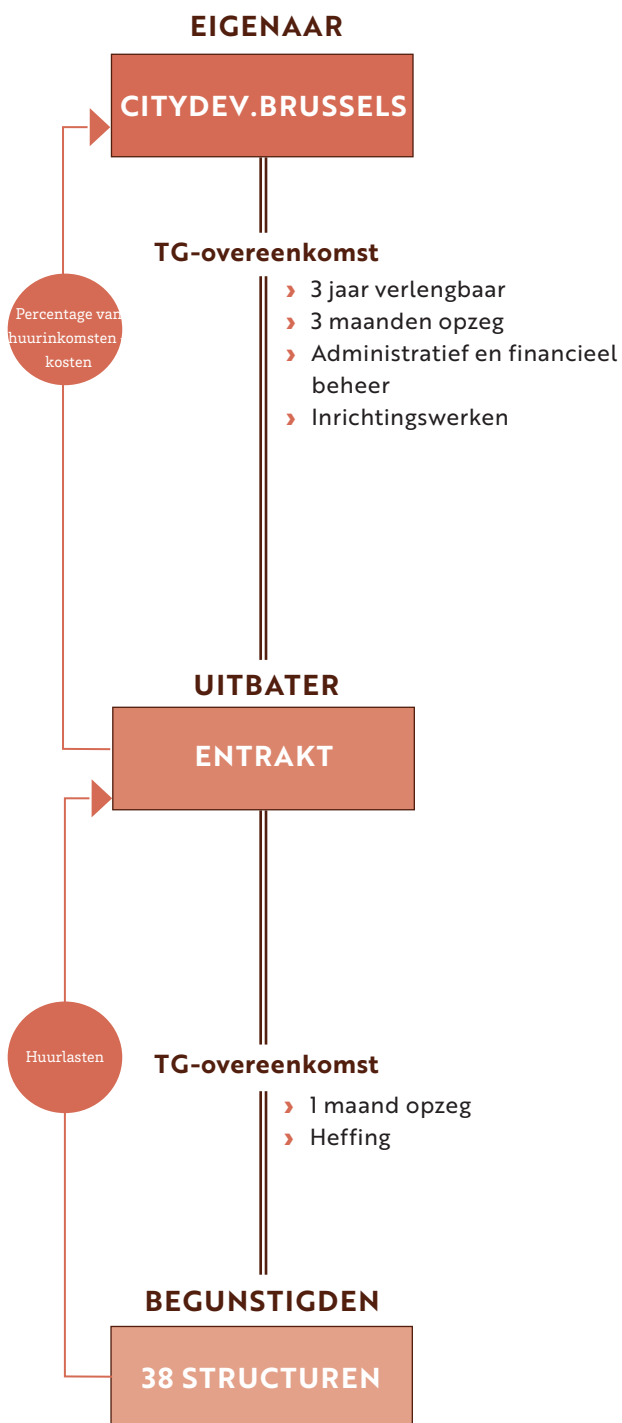
Juli 2023

Oproep tot het indienen van blikken van belangstelling (OBB) uitgeschreven door citydev.brussels om de locatie in te nemen, met 4 kandidaten. De selectie is gebaseerd op de voorgestelde heffingsniveaus en de verdeling van toekomstige activiteiten.

Entrakt wordt de beheerder door een overeenkomst te ondertekenen.

De lokalen worden geleidelijk aan verhuurd aan organisaties: 16 structuren tegen eind 2023, 38 structuren tegen eind 2024.

Werking



Modaliteiten van de eigenaar

- › Gewenste huurprijs: 35 % huurinkomsten + lasten
- › Inrichtingswerken betaald en uitgevoerd door de uitbater
- › Technisch beheer uitgevoerd door de eigenaar (een door citydev.brussels gecontracteerde dienstverlener)

Jaarbudget



Modaliteiten van de uitbater

Prijs per structuur € / m²/maand

Sociaal I	1,25
Sociaal II	2,40
Klassieke structuur	5,25
Commerciële structuur	8,00

- › De aangegeven prijs is inclusief verbruikskosten.

"DE ONTWIKKELING VAN TALRIJKE INITIATIEVEN OP HET GEBIED VAN DE CIRCULAIRE ECONOMIE MOGELIJK MAKEN"

Statuut: bv

Oprichting: 2014

Aantal betaalde medewerkers: 3

Omzet 2023 : 215 000 €
waarvan 200 000 € in verband met TG

Schaal van actie: nationaal



Activiteitsgebieden

Gastvrijheid en solidariteit	Wijkactiviteiten
Evenementen	Kunst en cultuur
Economie en overgangen	Vergroening, milieu

Economische middelen

Niet-commercieel	Gemengd	Commercieel
------------------	---------	-------------

Verdeling van de ontvangsten



Criteria voor interventie

- › Duur: onbepaald, maar voldoende om het project te laten werken
- › Ligging: België
- › Vergoeding, niet het risico dragen
- › Kans/inspiratie van een locatie (symbolisch, strategisch, staat, type klant)

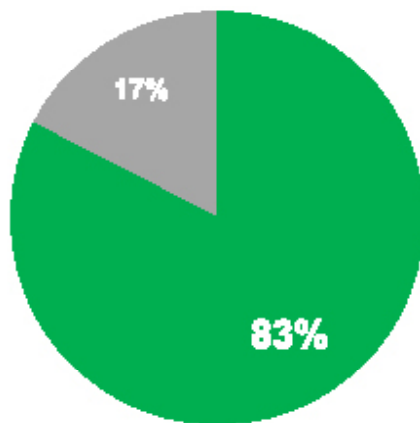
1 PROJECT ONDER BEHEER, GOED VOOR 20 000 M² Doeleinde

Zonder winstoogmerk	Winstoogmerk
---------------------	--------------

Streefdoel

Overheidsdienst of delegatie van overheidsdienst	Dienst van collectief of gemeenschaps belang	Diensten aan particulieren
--	--	----------------------------

Aard van ontvangsten uit beheer van TG



- Animatiediensten voor de gemeenschap
- Privatiseringen (eenmalig)

De structuur wordt betaald door de eigenaar om de site en de gemeenschap van structuren te beheren en het dagelijkse beheer uit te voeren. Een deel van de inkomsten komt uit de incidentele verhuur van bepaalde speciale ruimtes.

Interne structurering

Beheer (2 medewerkers)

- › Techniek
- › Verantwoordelijke

Overige (1 medewerker)

- › Begeleiding, advies

Bestuur

Aandeelhouder(s)

- › 1 aandeelhouder
- › bedrag van de investeringen

Directie

- › 1 besluitvormende partner



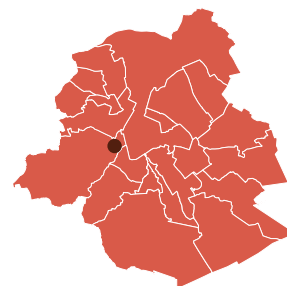
CIRCULARIUM

EEN BELANGRIJK CENTRUM VOOR LOKALE INNOVATIE EN CIRCULAIRE PRODUCTIE

Ligging: Anderlecht

Oppervlakte: 20 000 m²

Open sinds 2020



Tijdslijn

2020

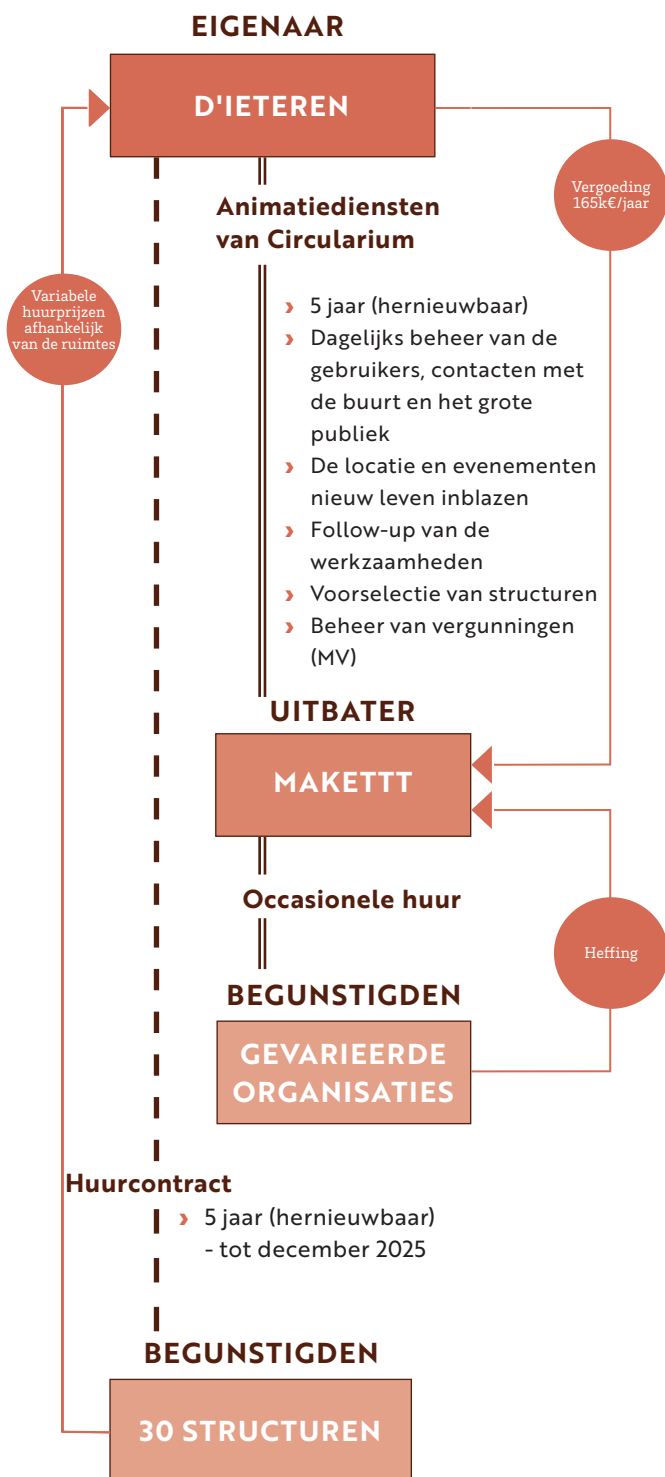
Gebouwd in 1940 als het D'Ieteren Center

De autohandel is verplaatst

Projectoproep uitgeschreven door D'Ieteren om een tijdelijke beheerder te vinden die ervoor moet zorgen dat de wijk blijft evolueren vóór de lancering van een vastgoedproject (verkoop, verbouwing, enz.).

OBB uitgeschreven door Makett, de nieuwe animator van de locatie, om structuren te vinden die door D'Ieteren zijn goedgekeurd.

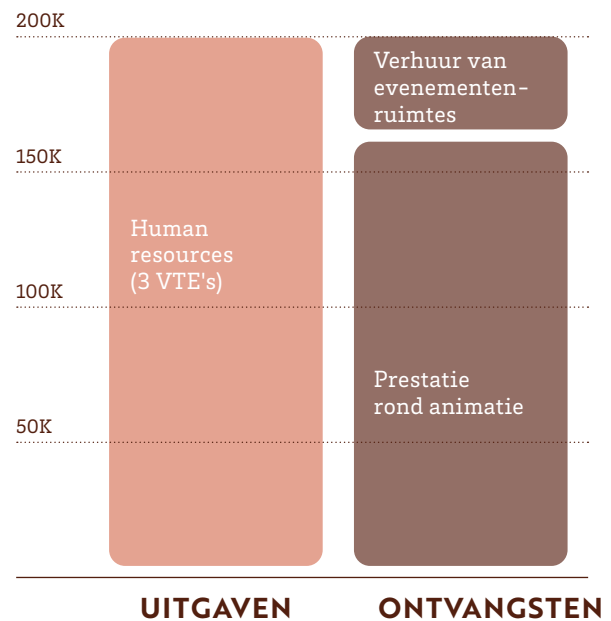
Werking



Modaliteiten van de eigenaar

- › Vergoeding van de uitbater voor de animatie
- › Investeringskosten (werken, verbeteringen, veiligheid) gedekt door de eigenaar
- › Beveiliging op kosten van de uitbater

Jaarbudget



Modaliteiten van de uitbater

De huur van de structuren wordt geïnd door de eigenaar, die ook de contracten beheert.

Prijs per ruimte € / m²/maand

Onverwarmd	7
Verwarmd	10

- › Verbruikskosten inbegrepen.

BÛÛMPLANTERS



"DE ONTWIKKELING VAN ECOSYSTEMEN AANMOEDIGEN OM VAN DE STAD EEN AANGENAMERE PLEK TE MAKEN OM SAMEN TE LEVEN"

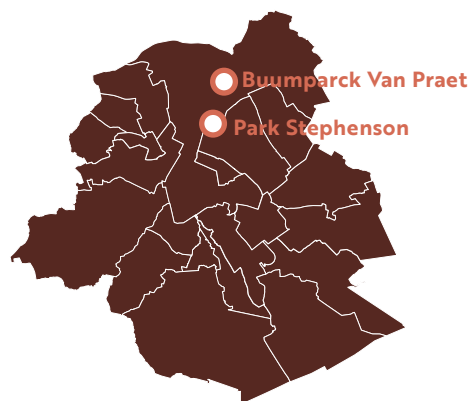
Statuut: vzw

Oprichting: 2019

Aantal betaalde medewerkers: 8

Omzet 2023: 450 000 €
waarvan **40 000 €** in verband met TG

Schaal van actie: nationaal



Activiteitsgebieden

Gastvrijheid en solidariteit

Wijkactiviteiten

Evenementen

Kunst en cultuur

Economie en overgangen

Vergroening, milieu

Economische middelen

Niet-commercieel

Gemengd

Commercieel

Criteria voor interventie

Exclusiefactoren

- › Ingewikkelde locatie, gebruikconflicten of illegale activiteiten.
- › Natuurlijke beperkingen die grote financiële middelen vereisen.
- › Beperkte gebruiksduur die begroeiing verhindert

2 PROJECTEN ONDER BEHEER, GOED VOOR 7100 M²

Doeleinde

Zonder winstoogmerk

Winstoogmerk

Verdeling van de ontvangsten

10 %

90 %

Gerelateerd aan tijdelijk gebruik

Andere activiteiten: Beplantingsdiensten (30 %)

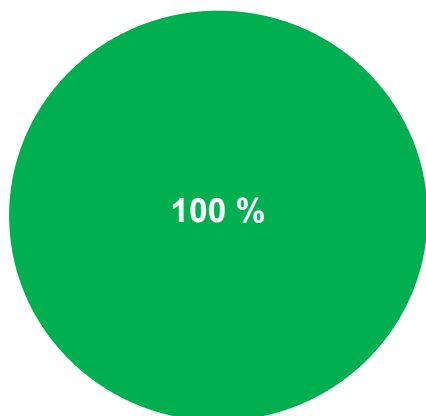
Streefdoel

Overheidsdienst of delegatie van overheidsdienst

Dienst van collectief of gemeenschapsbelang

Diensten aan particulieren

Aard van ontvangsten uit beheer van TG



■ Animatiediensten voor de
gemeenschap

De structuur wordt betaald met subsidies voor het dagelijkse beheer van de locaties, waaronder het planten en onderhouden van de ruimtes, het organiseren van workshops voor het publiek om het bewustzijn te vergroten, enz.

Interne structurering

Personeelsteam (8 medewerkers)

- › Coördinatie van plekken, evenementen en training (4 medewerkers)
- › Beplanting, onderhoud (4 medewerkers)

Vrijwilligers

- › Tussen 8 en 30 mensen helpen regelmatig
- › 100 mensen helpen 2 keer per jaar
- › Helpen bij het onderhoud, nemen deel aan belangrijke evenementen, zetten zich in voor de open tuinen

Bestuur

Strategische beslissingen

- › RvB: 6 personen
- › AV: 1 keer per jaar
- › Vergaderingen van de RvB: 4 keer per jaar
- › Dagelijkse beheerder onderhoudt contacten tussen medewerkers en de RvB

Budget

- › Projectmanagement en keuze van projecten: door de dagelijkse beheerder, medewerkers en de RvB

Onderling verwante structuren

Moederstructuur: NoWayBack

- › vereniging voor bewustmaking en activering van projecten

Zusterstructuur: Opensource.brussels

- › levering van niet-drinkwater om het gebruik van drinkwater te beperken



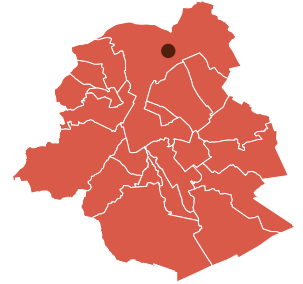
SITE VAN PRAET

EEN ECOLOGISCHE BENADERING VAN DE TIJDELIJKE ORGANISATIE VAN DE GROENE RUIMTE ALS VOORLOPER VAN EEN PERMANENT PARK

Ligging: Stad Brussel

Oppervlakte: meer dan 5 000 m²

Open sinds 2021



Tijdslijn

2021

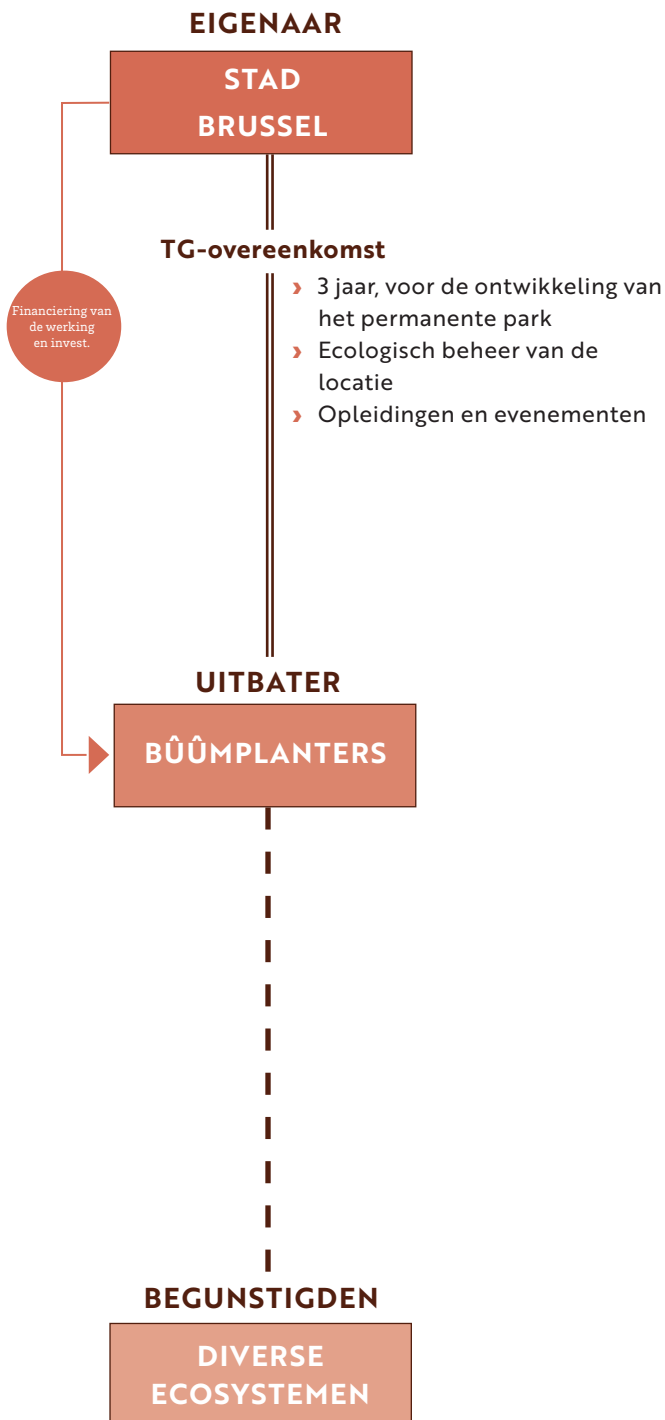
Asfaltoppervlak, overblijfselen van oude infrastructuur, spontane groei van invasieve soorten

Oproep tot beheer door de stad Brussel

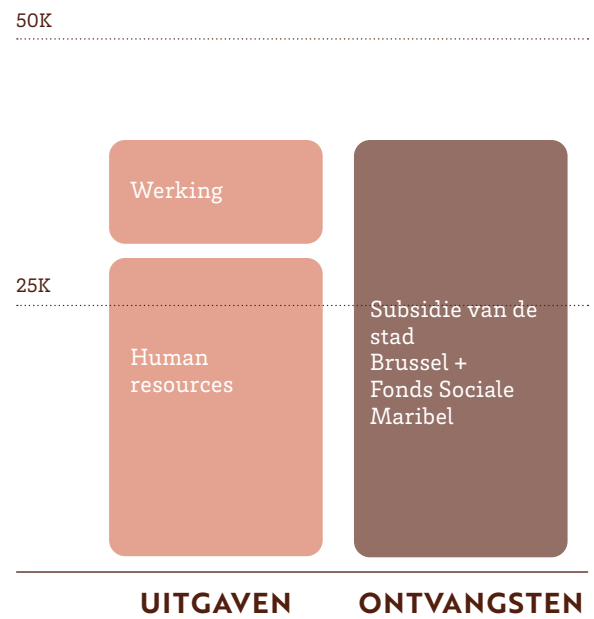
Open locatie
Bûmplanters vestigt zich daar, met zijn container als basis en opslag

Inrichting van de locatie
beetje bij beetje

Werking



Jaarbudget



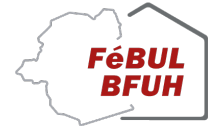
Modaliteiten van de eigenaar

- › Geen huur
- › Subsidie van 70 000 euro voor investeringen over 3 jaar
- › Subsidie van 120 000 euro voor de werking gedurende 3 jaar (90 000 euro voor salarissen + 30 000 euro voor de werking)
- › Duurzame projectlijnen die moeten worden gerespecteerd

Modaliteiten van de uitbater

- › Niet beschikbaar voor andere actoren

DE BFUH



"EEN FEDERATIE VAN VERSCHILLENDE LEDENVERENIGINGEN DIE ZICH INZETTEN VOOR DE EFFECTIEVE REALISATIE VAN HET RECHT OP HUISVESTING. DE VZW IS ACTIEF OP HET GEBIED VAN RECHT EN MAATSCHAPPELIJKE INTEGRATIE VIA HUISVESTING"

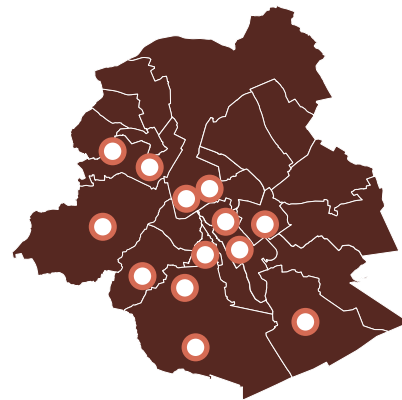
Statuut: vzw

Oprichting: 1990

Aantal betaalde medewerkers: 15

**Omzet 2023: 1,7 M €
waarvan 1,2 M € in verband met TG**

Schaal van actie: gewestelijk



Activiteitsgebieden

Gastvrijheid en
solidariteit

Wijkactiviteiten

Evenementen

Kunst en cultuur

Economie en
overgangen

Vergroening, milieu

Economische middelen

Niet-
commercieel

Gemengd

Commercieel

Criteria voor interventie

- › Duur: min. 2 jaar
- › Minimale technische interventies
- › Geen huur en extra kosten betaald door de eigenaar

**14 PROJECTEN ONDER
BEHEER, GOED VOOR
5000-10 000 M²**

Doeleinde

Zonder winstoogmerk

Winstoogmerk

Verdeling van de ontvangsten

70 %

30 %

Gerelateerd aan tijdelijk gebruik

Andere activiteiten:
Opleiding
Belangenbehartiging
Begeleiding van de sociale huurders
Werkgelegenheidssteun en integratie door huisvesting

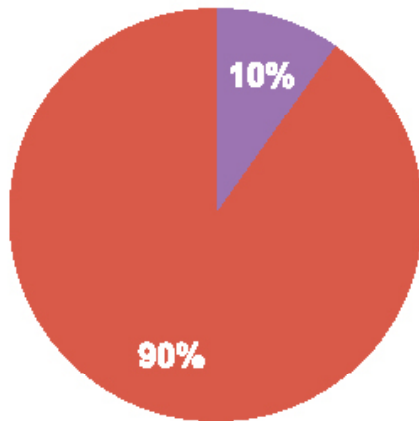
Streefdoel

Overheids-
dienst of
delegatie van
overheids-
dienst

Dienst van
collectief of
gemeenschaps
belang

Diensten
aan
particulie-
ren

Aard van ontvangsten uit beheer van TG



- Prestaties van solidariteitsopvang**
- Verhuur van woonruimtes**
de vergoedingen die de BFUH ontvangt van de kant van bewoners

Het grootste deel van de inkomsten van de BFUH is afkomstig van verschillende subsidies:

- › Een erkenning en subsidie van het Gewest, IPL, waarvan 1/3 het AOT-project financiert
- › Een subsidie van het Gewest, HCAN, die tijdelijk collectief gebruik financiert.
- › Een subsidie van de CoCom als onderdeel van het herhuisvestingsplan voor daklozen, waarmee specifieke bewoningsprojecten in sociale woningen worden gefinancierd.
- › Financiering via een overheidsopdracht voor het mobiliseren en informeren van huurders van sociale woningen in het kader van de verkiezingen voor de adviesraden van de huurders van sociale huisvesting
- › Hulp bij tewerkstelling (geco en Maribel)

Interne structurering

Directie (2 VTE's)

- › Directeur en adjunct-dir.

Team

- › Admin. en financieel beheer (2 VTE's)
- › Opleiding / Sociale begeleiding (2,5 VTE's)
- › Techniek (3,5 VTE's)
- › Beheer van gebruik (1,5 VTE)
- › Mobilisatie en belangenbehartiging (2 VTE's)
- › Communicatie (1,5 VTE)

Bestuur

AV

- › Bestaat uit de 6 huurdersbonden en andere verenigingen (Bij Ons / Chez nous, AISQ, Communa, Wonigen 123, Convivence, Bonnevie)
- › Houdt toezicht op projecten en stelt richtlijnen op

RvB

- › Twee derde van de AV is ook lid van de RvB (de huurdersvakbonden zijn de grootste).
- › De RvB behandelt zaken die de AV voorlegt aan de RvB, zorgt voor goed financieel beheer en behandelt personeelszaken die aan de RvB worden voorgelegd

Onderling verwante structuren

Leden van de RvB



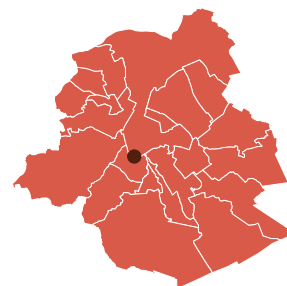
PROJECT MAROLLEN

HET TIJDELIJK TER BESCHIKING STELLEN VAN 24 APPARTEMENTEN VOOR MENSEN IN NOOD- OF PRECAIRE SITUATIES

Ligging: stad Brussel

Open sinds 2020

Verlengd: 1 keer



Tijdlijn

2020

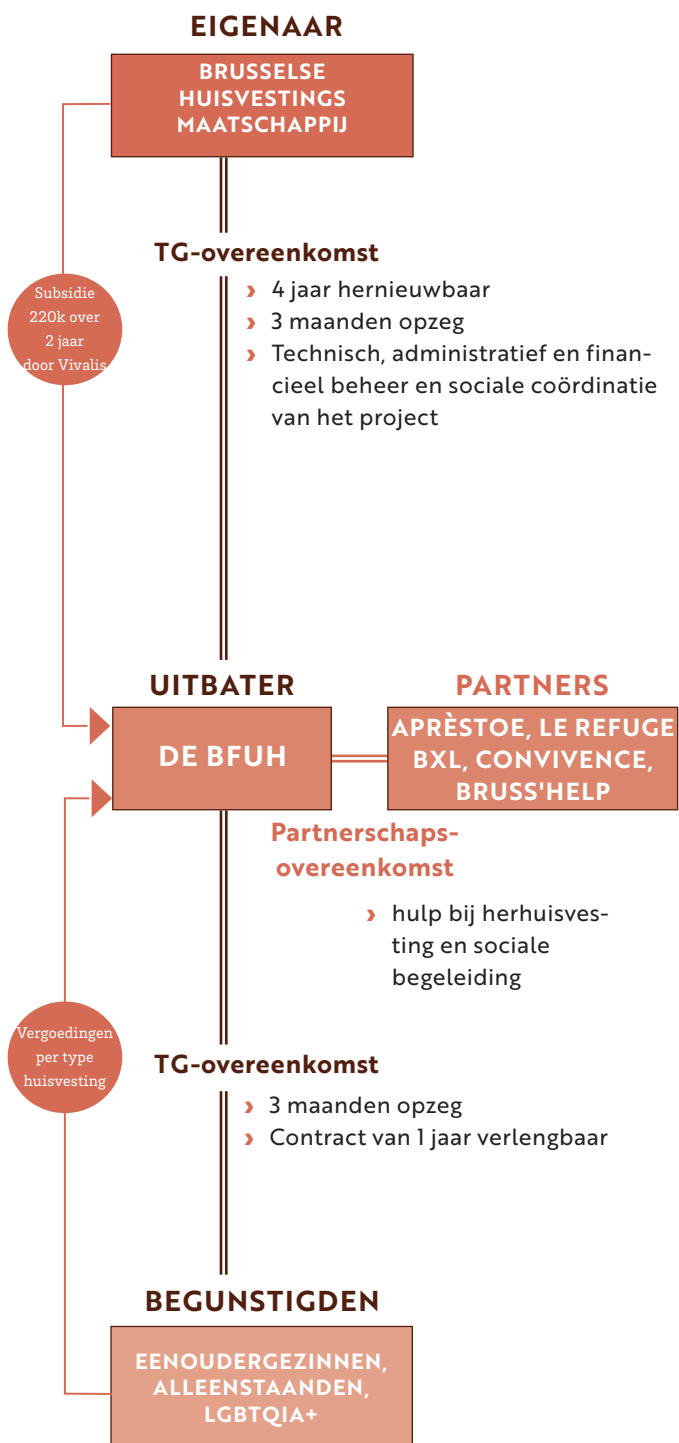
De Brusselse huisvestingsmaatschappij beslist een geheel van 24 onbewoonde sociale woningen die in afwachting zijn van renovatie, ter beschikking te stellen

De BFUH neemt de appartementen over via een rechtstreekse raadpleging, met instemming van de BGHM (medeondertekenaar van de overeenkomst inzake tijdelijk gebruik)

Het technisch team van de BFUH staat in voor het opnieuw in orde brengen van de wooneenheden

Naarmate de werken vorderen, installeren de partnerverenigingen die instaan voor de sociale begeleiding (AprèsToi, Convivence en Le Refuge Bruxelles) bewoners

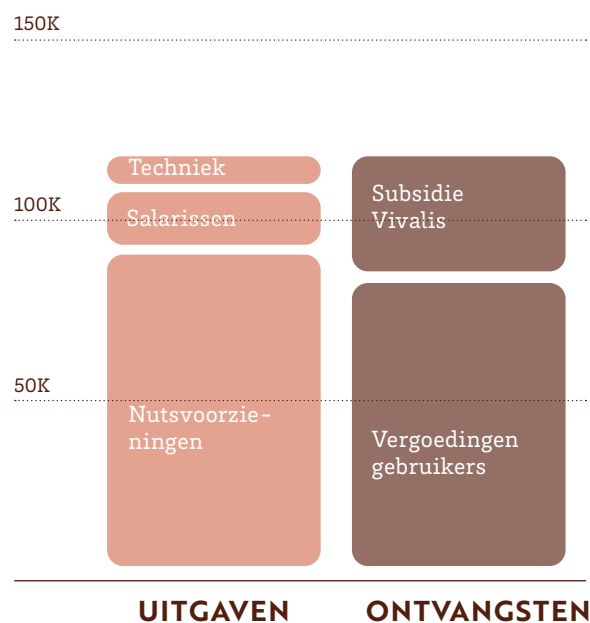
Werking



Modaliteiten van de eigenaar

- › Gratis terbeschikkingstelling
- › In orde brengen en conform maken van de woningen door de uitbater
- › Betaling van nutsvoorzieningen door de gebruiker

Jaarbudget



Modaliteiten van de uitbater

Betaling van een bewonersvergoeding die een verplichte besparingsgarantie, een voorziening voor verwarming en warm water en dringende technische interventies omvat.

Prijs voor een	€ / maand
2-kamerwoning	
Huisvesting	525
Lasten	...225
Gegarandeerde besparingen	...50

BRUXSELAIR



"GEBRUIK VAN PLEKKEN VOOR TIJDELIJK GEBRUIK OM CULTURELE ACTIVITEITEN EN EVENEMENTEN TE ONTWIKKELEN"

Statuut: vzw

Oprichting: 2018

Aantal betaalde medewerkers: 8,5

**Omzet 2023: 500 000 €
waarvan 500 000 € in verband met TG**

Schaal van actie: gewestelijk



Activiteitsgebieden

Gastvrijheid en solidariteit

Wijkactiviteiten

Evenementen

Kunst en cultuur

Economie en overgangen

Vergroening, milieu

Economische middelen

Niet-commercieel

Gemengd

Commercieel

Criteria voor interventie

- › Duur: min. 2 jaar
- › Ligging: evenementgerichte klanten, weinig residentiële burens om gebruikskonflikten te vermijden
- › Oppervlakte: geen criterium, zelfs op een kleine oppervlakte is het mogelijk om een "guinguette" of een fietsenwerkplaats te maken
- › Type: gebouw in goede staat

2 PROJECTEN ONDER BEHEER, GOED VOOR 10 000 M²

Doeleinde

Zonder winstoogmerk

Winstoogmerk

Verdeling van de ontvangsten

100 %

Gerelateerd aan tijdelijk gebruik

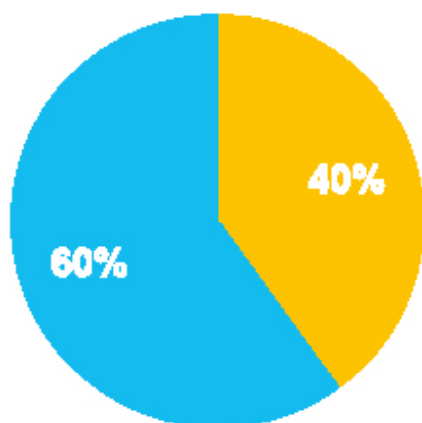
Streefdoel

Overheidsdienst of delegatie van overheidsdienst

Dienst van collectief of gemeenschapsbelang

Diensten aan particulieren

Aard van ontvangsten uit beheer van TG



Verhuur van activiteitenruimtes

Verkoop van dranken en/of etenswaren

- 67 %: verkoop van etenswaren en dranken in het Circle Park

- 13 %: verkoop van etenswaren en dranken in het Continental

- 17 %: kaartverkoop in Circle Park

- 3 %: drankponsors

Inkomsten worden voornamelijk gegenereerd uit de verkoop van eten en drinken, maar ook uit toegangskaartjes voor evenementenlocaties (Circle Park, RDC van het Continental) en uit de verhuur van werkruimtes die al dan niet toegankelijk zijn voor het publiek. De structuur wil geleidelijk minder afhankelijk worden van inkomsten uit catering.

Interne structurering

Beheer (2 VTE's + 8 medewerkers met studentencontracten)

- › Bar
- › Community
- › Programmering
- › Techniek

Ondersteuning (4,5 VTE's)

- › 1 projectmanager
- › 1 communicatie
- › 1 admin
- › 1 techniek
- › 1/2 techniek

Bestuur

Directie

- › 3 stichtende partners, waarvan 2 senior besluitvormers en coördinatoren
- › RvB: geen leden

Medewerkers

- › dagelijkse beslissingen: prog., gebruikers, locatie-budget, enz.

Onderling verwante structuren

Salt and Pepper (BV)

- › structuur voor de productie van evenementen
- › de 3 directeurs zijn dezelfde voor beide structuren
- › occasionele uitwisseling van middelen (uitrusting, knowhow, medewerkers, enz.)



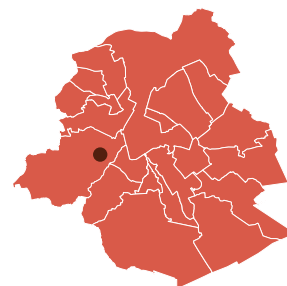
CONTINENTAL

EEN LEVENDIG PROJECT MET CATERING EN KANTOORRUIMTE VOOR NON-PROFITSTRUCTUREN

Ligging: stad Brussel

Oppervlakte: : 4 000 m²

Open sinds 2023



Tijdslijn

September 2022

Voormalig hotel Continental, later kantoren van de Grondregie van de stad Brussel

Projectoproep uitgeschreven door de Grondregie van de stad Brussel om een projectverantwoordelijke te vinden die de transformatie van dit emblematische adres op gang kan brengen

April 2023

Bruxselair is de winnaar en begint met de inrichtingswerkzaamheden om de plek te openen

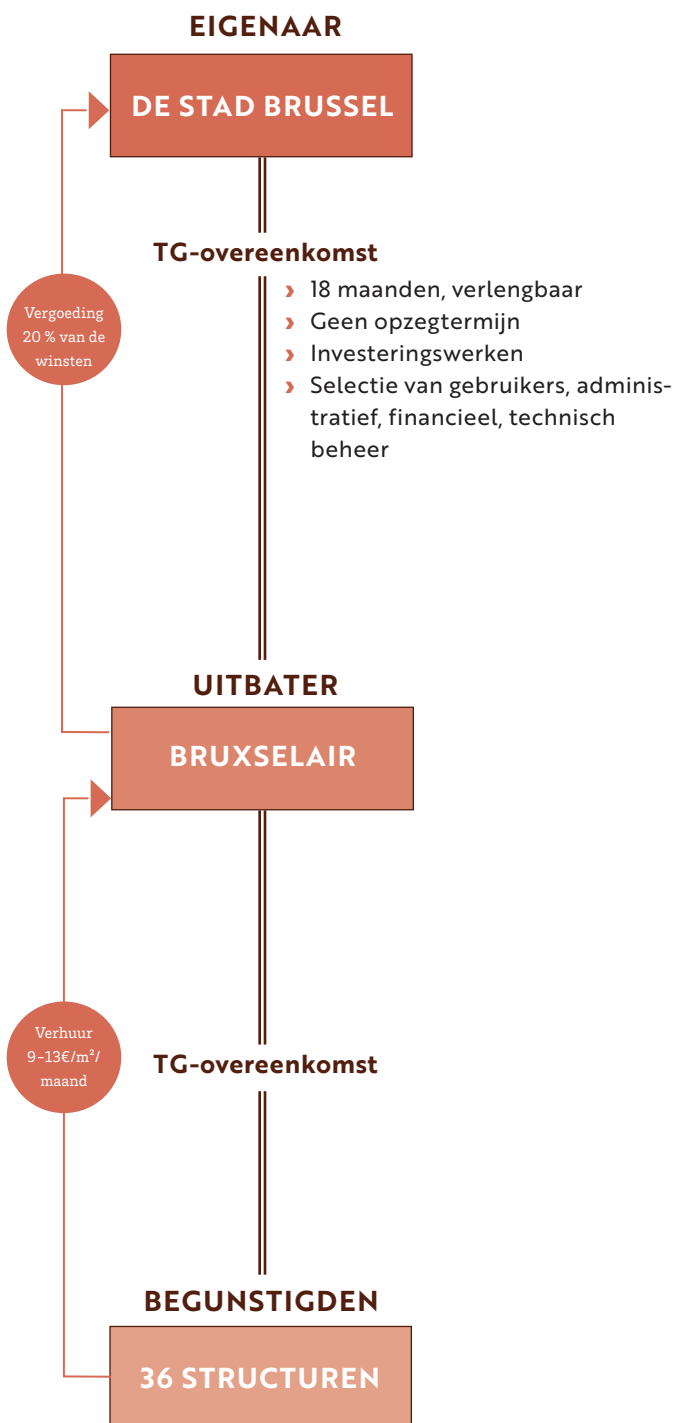
Oktober 2023

Opening van het Continental

2024

Geleidelijke vulling van werkruimten, om na een jaar een bezettingsgraad van 95 % te bereiken

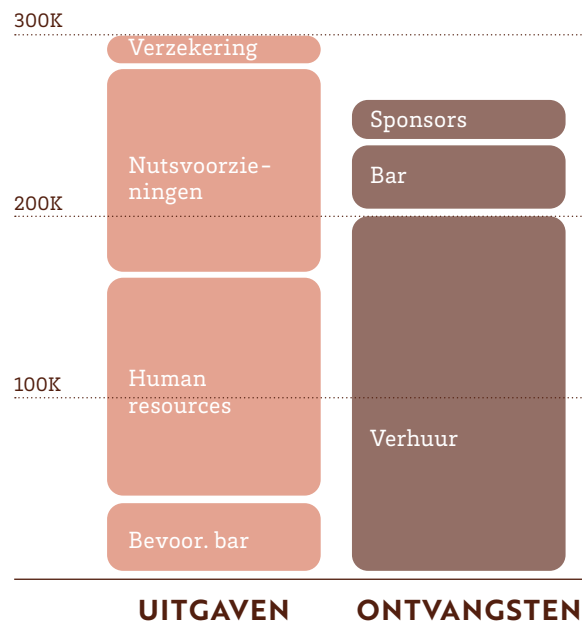
Werking



Modaliteiten van de eigenaar

- › Geen huur, maar vergoeding van 20 % van de projectwinst (momenteel geen winst)
- › Onroerende voorheffing betaald door de eigenaar
- › De eigenaar hielp met de administratieve vergunningen (geen bouwvergunning nodig).

Jaarbudget



Modaliteiten van de uitbater

De prijzen worden bepaald op basis van de standaard van de locatie en de activiteit van de structuur.

Prijs per ruimte € /m² / maand

Winkel	9 - 13
Kantoren	9 - 10

- › Verbruikskosten inbegrepen.

"HET WAARBORGEN VAN MENSENRECHTEN, DOOR MIDDEL VAN HET RECHT OP HUISVESTING EN HET RECHT VAN ILLEGAAL VERBLIJVENDE PERSONEN OP SOCIALE BESCHERMING"

Statuut: vzw

Oprichting: 1984

Aantal betaalde medewerkers: 24

Omzet 2023: 2 M€

waarvan 320 000 € in verband met TG

Schaal van actie: gewestelijk



Activiteitsgebieden

Gastvrijheid en solidariteit

Wijkactiviteiten

Evenementen

Kunst en cultuur

Economie en overgangen

Vergroening, milieu

Economische middelen

Niet-commercieel

Gemengd

Commercieel

Criteria voor interventie

- › Oppervlakte: min. 500 m²
- › Duur: min. 2 jaar
- › Ligging: goed verbonden buurt, dicht bij handelszaken en diensten
- › Gratis, installatiekosten betaald door de eigenaar

1 PROJECT ONDER BEHEER, GOED VOOR 615 M²

Doeleinde

Zonder winstoogmerk

Winstoogmerk

Verdeling van de ontvangsten

16 %

Gerelateerd aan tijdelijk gebruik

84 %

Andere activiteiten:
Sociale begeleiding en belangenbehartiging
Huisvesting

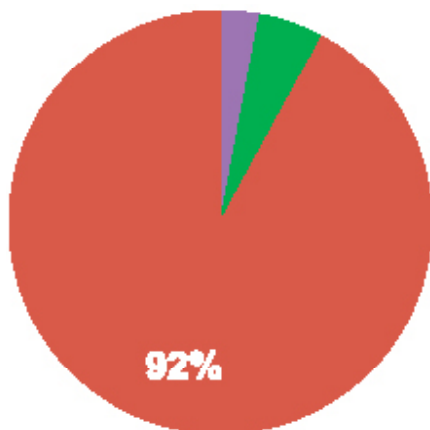
Streefdoel

Overheidsdienst of delegatie van overheidsdienst

Dienst van collectief of gemeenschaps belang

Diensten aan particulieren

Aard van ontvangsten uit beheer van TG



- Prestaties van solidariteitsopvang**
- Animatiediensten voor de gemeenschap**
5 %
- Verhuur van woonruimtes**
3 %

Interne structurering

Begeleiding

- › Gemeenschapswerk
- › ...

Bestuur

Strategische beslissingen

- › RvB: 1 vergadering per maand
- › AV: 1 per jaar
- › Beslissingen worden genomen door de directie en de RvB

Werkgroepen

- › met externe experts

Onderling verwante structuren

Het nationale netwerk is georganiseerd in 8 structuren per geografische sector (5 Vlaamse provincies, Antwerpen, Brussel, Gent). Elke structuur is onafhankelijk.

SAM

- › Begeleidings-, expertise- en ondersteuningscentrum voor maatschappelijk werkers



WOONMOBIEL II

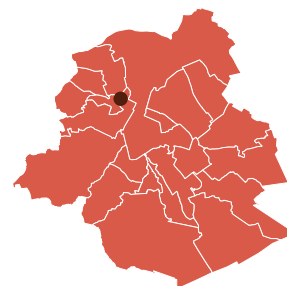
EEN PROJECT VOOR TIJDELIJKE EN BUURTHUISVESTING (MODULAIRE WOONEENHEDEN)

Ligging: **Koekelberg**

Oppervlakte: **260 m²**

Open sinds **2024**

Verlengd: **1 keer**



Tijdslijn

2019 - 2021

Co-creatie van het project in Jette. Actieonderzoeksproject, via CoCreate, in samenwerking met architecten, Casablanca (VZW) en studenten van KU Leuven

maart-mei
2022

Nadat Saamo de site van Godiva had gevonden, vonden er overlegmomenten plaats tussen de gemeentelijke regie, Perspective en Saamo om de opstart van een TG te valideren. Er werd overeengekomen dat het uiteindelijke project de bouw van sociale woningen zou zijn als onderdeel van SVC 6, en er werd een erfpachtvereenkomst getekend tussen de gemeente en het Gewest.

November
2022

Offerteaanvraag voor de bouw van wooneenheden, waarvoor Saamo de winnaar is

feb.-mei
2023

Productie van wooneenheden met recuperatie van elementen van Jette

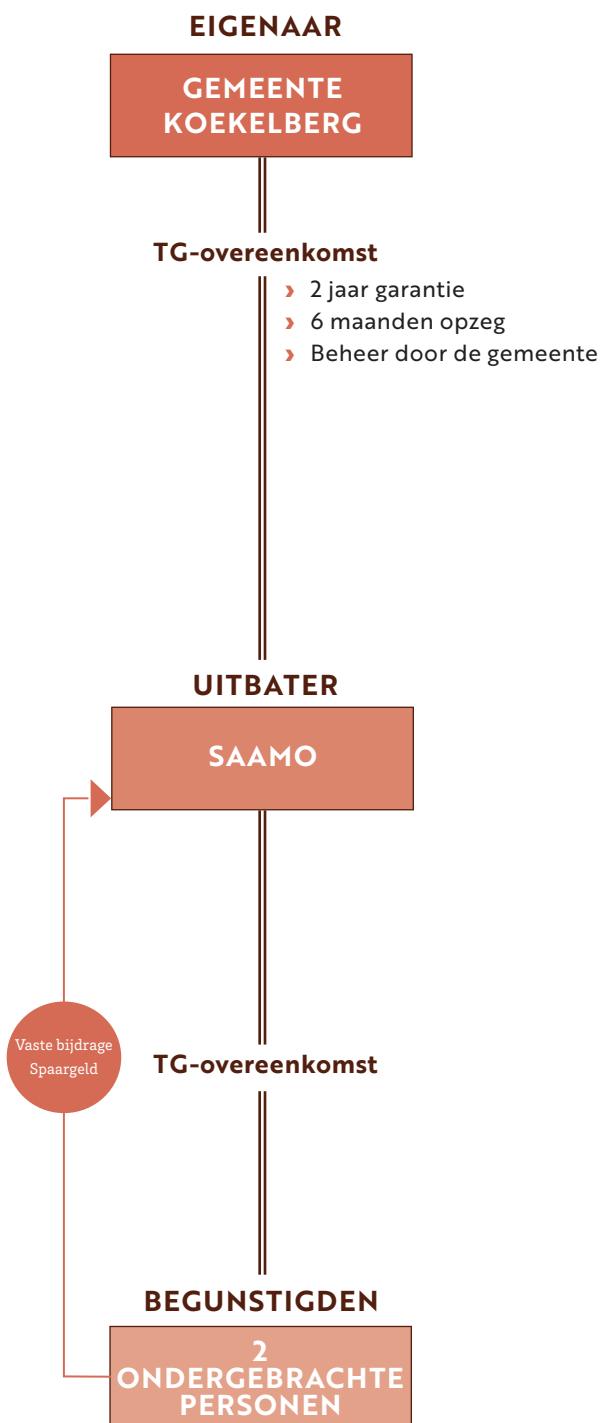
eind 2023
- begin 2024

Aansluiting en installatie van modules

april
2024

Opening van twee WoonMobiël-wooneenheden in Koekelberg

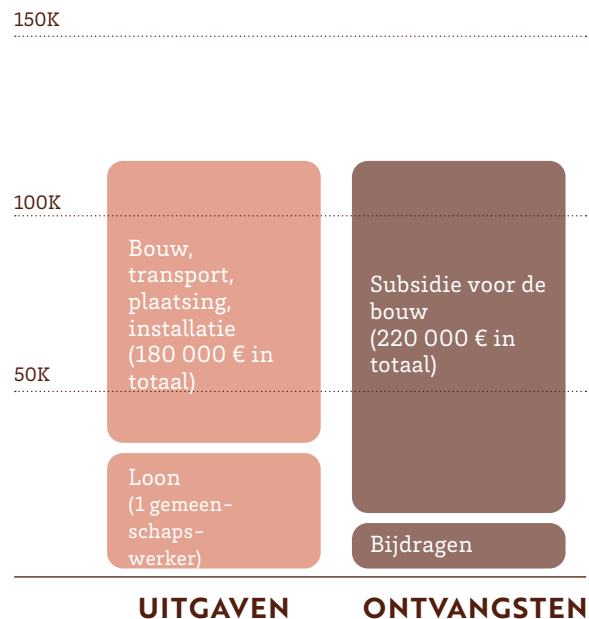
Werking



Modaliteiten van de eigenaar

- > Gratis project
- > Beveiliging, onderhoud en schoonmaak van de locatie door Saamo
- > Activiteiten toegankelijk voor de buurt
- > Subsidies van 170 000 euro voor de twee woningen en 50 000 euro voor de gemeenschappelijke ruimte

Jaarbudget



Modaliteiten van de uitbater

Naast de bijdrage en de kosten betalen de bewoners elke maand een spaarbedrag voor een huurgarantie, waarmee een fonds wordt opgebouwd dat ze kunnen gebruiken wanneer zij op de reguliere markt op zoek gaan naar huisvesting.

Prijs voor een woning	€ / maand
Bijdrage voor de woning	320
Kosten voor nutsvoorzieningen	80
Spaargelden	100

LES AMIS DE LA VOIX DES SANS PAPIERS



**"RICHTINGEN AANREIKEN VOOR NIEUWE VORMEN VAN BROE-
DERSCHAP, SOLIDARITEIT EN SOCIALE STRIJD, IN COLLEC-
TIEVE, PARTICIPATIEVE EN ZELFBEHEERDE VERBANDEN"**

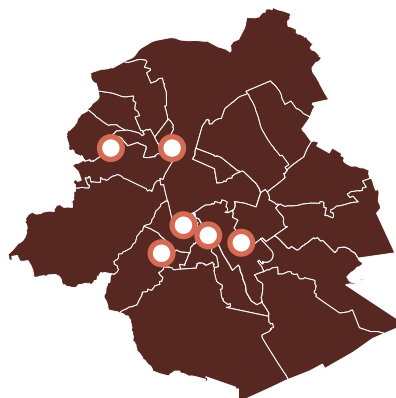
Statuut: vzw

Oprichting: 2016

Aantal vrijwilligers: 15

**Omzet 2023: 263 000 €
waarvan 251 000 € in verband met TG**

Schaal van actie: gewestelijk



Activiteitsgebieden

Gastvrijheid en solidariteit	Wijkactiviteiten
Evenementen	Kunst en cultuur
Economie en overgangen	Vergroening, milieu

Economische middelen

Niet-commercieel	Gemengd	Commercieel
------------------	---------	-------------

Verdeling van de ontvangsten



Gerelateerd aan tijdelijk gebruik

Andere activiteiten:

Debatten, conferenties, opleidingen (4 %)
Donaties (1 %)
Indirect beheer via toegang tot andere collectieven (onbezoldigd)
Project "Y en a marre": hulp bij admin. procedures (onbezoldigd)

Criteria voor interventie

- › Duur: min. 6 maanden
- › Ligging: goed toegankelijk
- › Goede staat van het gebouw
- › Aansluiting elektriciteit / water
- › Oppervlakte: gebouwen die te groot (max. 100 personen) of te klein (min. 15 personen) zijn, worden uitgesloten

**9 PROJECTEN ONDER
BEHEER, GOED VOOR
7 000 M²**

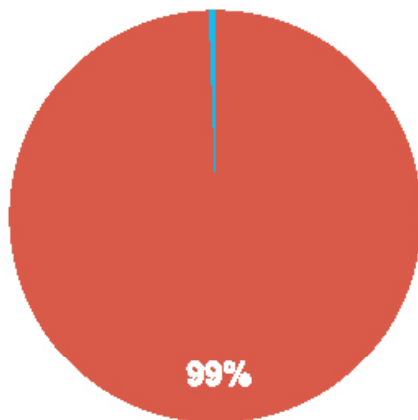
Doeleinde

Zonder winstoogmerk	Winstoogmerk
---------------------	--------------

Streefdoel

Overheidsdienst of delegatie van overheidsdienst	Dienst van collectief of gemeenschaps belang	Diensten aan particulieren
--	--	----------------------------

Aard van ontvangsten uit beheer van TG



■ Prestaties van solidariteitsopvang

■ Verkoop van dranken en/of etenswaren

1 %: dankzij de verkoop van dranken en etenswaren is er geld beschikbaar om logistieke middelen aan te schaffen en mensen die uit hun huis zijn gezet financieel te ondersteunen

Voor de drie projecten die rechtstreeks door e VSP (Voix des Sans Papiers) werden beheerd, werden gewestelijke subsidies (Vivalis) geïnd door tussenpersonen (met name de BFUH of het OCMW) en via een partnerschapsovereenkomst herverdeeld aan VSP om de kosten, kleine werkzaamheden en activiteiten op de locaties (tafels voor gasten, artistieke projecten, enz.) te betalen. Vandaag ontvangt VSP de subsidies rechtstreeks.

VSP beheert ook locaties, gratis (buiten de RvB om), namens:

- het OCMW van Elsene: 4 projecten waarbij VSP de locatie coördineert en onderhoudt (en facturen stuurt naar het OCMW);
- de BFUH: 2 projecten waar VSP alleen verantwoordelijk is voor de coördinatie ter plaatse.

Interne structurering

Dagelijks beheer

Alleen vrijwilligers

- › Coördinatie (9)
- › Themaverwijzingen (commissie): accommodatie, schoonmaak, veiligheid, voedsel, externe betrekkingen, enz. (8)

Specifieke onderwerpen

- › Groep van vrouwen om specifieke problemen te bespreken
- › 0,5 externe VTE voor administratief beheer

Bestuur

AV

- › Open voor alle leden
- › Stemmen over belangrijke beslissingen, met een gewone meerderheid

Interne commissie

- › Verkozen leden
- › Bepaalt de basisregels voor het samenleven en verdeelt de taken
- › Ze komen allemaal uit de beweging van mensen zonder papieren
- › Gebaseerd op zelflerende principes

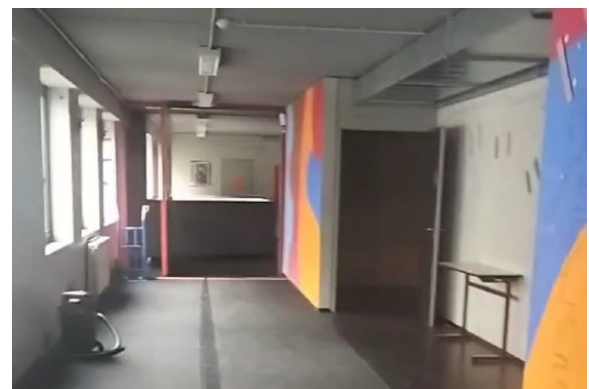
Onderling verwante structuren

Diverse partnerschappen

- › Andere verenigingen van mensen zonder papieren
- › Activistische politieke groeperingen op het grondgebied
- › Getroffen bewoners
- › Scholen (St Luc, ERG), andere vzw's (la Béllone) waarmee workshops, speciale evenementen, enz. worden georganiseerd
- › Agentschap TG van de BFHV: ondersteuning bij subsidieaanvragen en logistieke kwesties

De coördinatie van mensen zonder papieren

- › Autonoom nationaal netwerk dat collectieven van mensen zonder papieren coördineert, waarvan VSP lid is

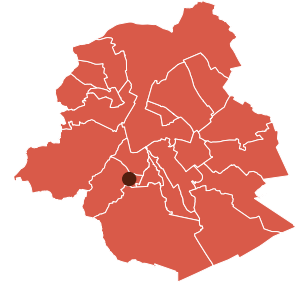


ALSEMBERGSE-STEENWEG

Ligging: **Vorst**

Oppervlakte: **1 013 m²**

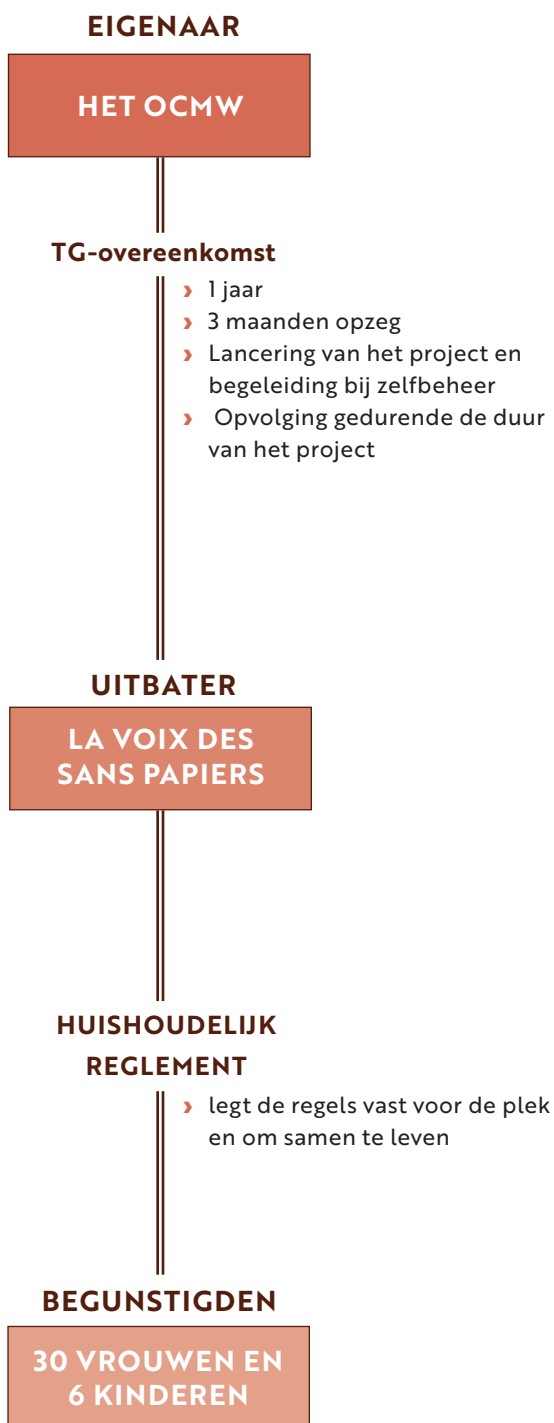
Open sinds **2024**



Tijdslijn



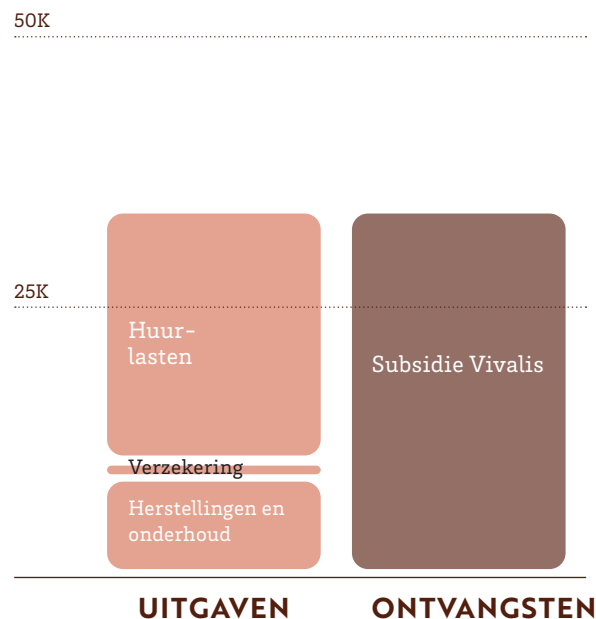
Werking



Modaliteiten van de eigenaar

- › Geen huur
- › Betaling van nutsvoorzieningen door de uitbater
- › Onderhoud van het gebouw door de uitbater

Jaarbudget



Modaliteiten van de uitbater

- › De mensen die worden ondergebracht betalen niets.
- › Aan de andere kant vereist VSP betrokkenheid zodat de plek goed functioneert (schoonmaken, goede verhoudingen binnen de groep, enz.).

DE EIGENAREN EN HUN PRAKTIJKEN

Dit gedeelte geeft een overzicht van de uitbaters die betrokken zijn bij tijdelijk gebruik in het Brussels Gewest en hun praktijken. Aan de hand van een representatieve steekproef van publieke en private eigenaren wordt de diversiteit aan strategieën, doelen en beheermethoden voor de ter beschikking gestelde ruimtes belicht, evenals de relaties die worden aangegaan met uitbaters en gebruikers. Het hoofdstuk is opgebouwd rond een presentatie van de steekproef, gevolgd door een dwarsdoorsnede van de resultaten op basis van de individuele factsheets.

STEEKPROEF

De geanalyseerde steekproef van eigenaren vult de analyse van uitbaters en projecten aan die in het eerste deel is onderzocht. Deze steekproef is gevarieerd en omvat een breed spectrum van publieke en private actoren die actief zijn in het Brussels Gewest. Ze is niet bedoeld om volledig te zijn, maar om een tegenwicht te bieden voor het onderzoekswerk van de uitbaters.

Deze omvat:

- › Gewestelijke overheden zoals Leefmilieu Brussel, die tijdelijk gebruik vooral in groene ruimtes stimuleren en verwachtingen hebben wat betreft participatie.
- › Lokale overheden (Vorst, Brussel-Stad) met benaderingen die variëren van stadsherwaardering tot overgangsbeheer van leegstaande panden, vaak via derde partijen.
- › Gespecialiseerde openbare instanties zoals de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI), de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en citydev.brussels, die tijdelijk gebruik integreren in strategieën voor grote projecten, sociale huisvesting of economische ontwikkeling.
- › Federale beheerders zoals de Regie der Gebouwen, die tijdelijk gebruik inzetten om leegstand te beperken en eigendom veilig te stellen.
- › Grote privé-eigenaren zoals D'Ieteren Immo, die tijdelijk gebruik inzetten als strategisch instrument voorafgaand aan herontwikkeling, met een economische of thematische dimensie (bijv. circulaire economie).

Deze actoren verschillen wat betreft hun wettelijk statuut, doelstellingen (sociaal, economisch, milieu, veiligheid), de manier waarop ze beschikbaar worden gesteld (gratis, heffingen, huur) en de mate waarin ze het beheer, het onderhoud en de exploitatie van de sites uitbesteden of inbesteden.

TRANSVERSALE ANALYSE

Doelstellingen van tijdelijk gebruik

De motivaties van eigenaren hebben vaak verschillende dimensies: hun eigendom veiligstellen en onderhouden, leegstaande ruimtes activeren, bijdragen aan de lokale dynamiek of experimenteren met nieuwe functies. Vooral voor publieke eigenaren en grootschalige projecten blijkt tijdelijk gebruik een middel te zijn om een locatie te activeren gedurende lange tot zeer lange periodes tussen twee momenten van gebruik, vooral in de context van reconversies (bijv. Usquare voor de MSI, LionCity voor citydev.brussels, het Pachecohuis voor het OCMW van de Stad Brussel, het West-parc voor Leefmilieu Brussel).

Het zeer lage niveau van vertegenwoordiging van de onderzochte particuliere eigenaren betekent dat er geen duidelijke scheidslijn is tussen particuliere en publieke actoren. In werkelijkheid blijven de grenzen tussen publieke en private motivaties vaag: publieke eigenaren proberen hun locaties te optimaliseren, ook al geven ze meestal voorrang aan sociale, culturele of milieudoelstellingen; private eigenaren zijn meer gericht op economische optimalisatie of de strategische ontwikkeling van hun activa, maar krijgen stilaan interesse in tijdelijk gebruik met een meer sociaal en maatschappelijk doel, zoals blijkt uit enkele recente projecten (bijv. Mona). Tijdelijk gebruik behoudt dus zijn functie als flexibel mechanisme, waarmee kan worden ingespeeld op onmiddellijke behoeften en tegelijkertijd herbestemmingsprojecten op langere termijn kunnen worden voorbereid.

Opsplitsing van de beheersopdrachten

Administratief beheer



Onderhoud en maintenance van de locatie



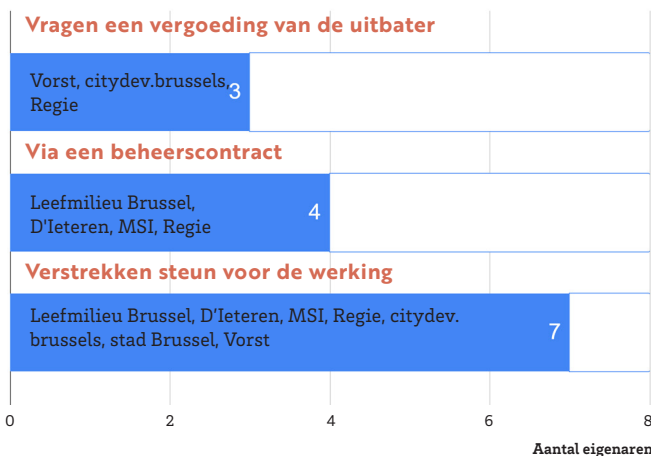
Gemeenschapsanimatie



De dagelijkse taken kunnen worden gegroepeerd in drie hoofdgebieden: administratief beheer (contracten, financiële opvolging), onderhoud en gemeenschapsactiviteiten (bezoekers ontvangen, gebruik coördineren), die ofwel worden beheerd door de eigenaar of geheel of gedeeltelijk worden uitbesteed aan een derde partij. Eigenaren zijn voornamelijk verantwoordelijk voor structurele taken (werken, veiligheid, naleving) en behouden soms de controle over activiteiten en bewoners.

Bij deze taakverdeling ligt het strategische en patrimonium-beheer meestal bij de eigenaar, terwijl de operationele flexibiliteit aan de uitbater wordt overgelaten.

Praktijken van terbeschikkingstelling



Eigenaren gebruiken verschillende regelingen om hun pand beschikbaar te stellen. Het meest gangbare geval is gratis gebruik, met overdracht van lopende kosten en onderhoud aan de gebruiker. Sommige vragen een vergoeding of symbolische huur. Zwaar of structureel werk wordt meestal uitgevoerd door de eigenaar. De uitbater is verantwoordelijk voor kleine inrichtingswerken en het onderhoud. Deze verdeling is niet neutraal. Hoe meer verplichtingen de eigenaar over-

draagt, hoe groter het bedrag dat de uitbater moet voorschieten en hoe groter zijn cashflow of leencapaciteit moet zijn. Dit begunstigt mechanisch oude, robuuste structuren. Om vzw's, kleine bedrijven of collectieven te kunnen blijven ontvangen, is het vaak essentieel dat grote werken onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder blijven vallen, of er nu huur wordt gevraagd of niet. Dit voorkomt selectie op basis van alleen de investeringscapaciteit.

In de gebruiksovereenkomst wordt ook de verdeling van verantwoordelijkheden en risico's vastgelegd. In de praktijk blijft de eigenaar verantwoordelijk voor de stevigheid van het gebouw, structurele gebreken en de opstalverzekering. Hij garandeert een minimaal conformiteitsniveau voor gebruik. De uitbater of gebruiker is verantwoordelijk voor het huidige gebruik, de naleving van brand- en veiligheidsvoorschriften met betrekking tot hun activiteiten en eventuele schade die door hen wordt veroorzaakt. Hij sluit een bedrijfsaansprakelijkheids- en inboedelverzekering af. De kleine inrichtingswerken die hij uitvoert, vallen onder zijn verantwoordelijkheid. Dit kader beperkt grijze gebieden en biedt zekerheid voor beide partijen, vooral wanneer de potentiële gebruikers kleine organiseren zijn die geen al te groot financieel of technisch risico kunnen aangaan.

Overeenkomsten voorzien vaak in flexibiliteit wat betreft de duur, met korte opzegtermijnen zodat het eigendom snel kan worden teruggevorderd. Tot slot varieert de mate van controle over de uitgevoerde activiteiten: sommige eigenaren zijn betrokken bij het selecteren van gebruikers en het monitoren van het gebruik, terwijl anderen deze taak volledig in vol vertrouwen en autonoom aan de uitbater delegeren.

Een eigenaar kan de activiteiten ondersteunen door gerichte beheerssubsidies te verstrekken voor gemeenschapsactiviteiten en door bepaalde terugkerende kosten te dekken, zoals sommige nutsvoorzieningen, onderhoud en beveiliging.

LEEFMILIEU BRUSSEL

GEWESTELIJKE ADMINISTRATIE VOOR LEEFMILIEU EN ENERGIE

Deze factsheet focust op de groene ruimten, die het meest representatief zijn voor de acties van Leefmilieu Brussel

4 projecten voor TG in 2023, 3 gebouwen waarvan 1 met uitbater en 1 locatie met uitbater

200 000 € per jaar voor diensten

2 posten voor opvolging

TG-diensten:

- Participatie (afdeling Groenruimten)
- Erfgoed-architectuur



Voorwaarden voor tijdelijk gebruik

Voor niet-bebouwde ruimten

Tijdelijk gebruik is een middel dat kan worden gebruikt om deelname aan de ontwikkeling van groenprojecten aan te moedigen.

Deze missie staat los van de planningsopdrachten die aan architectenbureaus zijn toevertrouwd.

Voor de gebouwen

Het tijdelijke gebruik vindt plaats in afwachting van de renovatiewerken aan de locaties die bedoeld zijn voor de huisvesting van het personeel van LB.

Het gaat om een klein aantal gevallen en de locaties zijn over het algemeen maar een korte periode vacant. Aangezien de meeste van deze gebouwen bestemd zijn voor huisvesting, werkt Leefmilieu Brussel samen met gespecialiseerde uitbaters (bijv. BFUH).

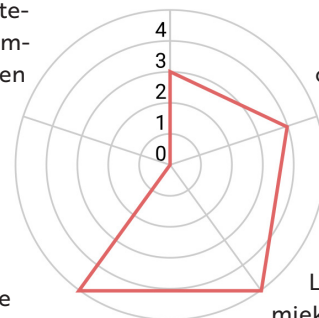
In sommige gevallen kunnen gebouwen beschikbaar worden gesteld voor tijdelijk gebruik om de dynamiek van de locatie te ondersteunen.

Doelstellingen van tijdelijk gebruik

De locatie bezetten, beveiligen, onderhouden

Deelnemen in vastgoedportefeuilles, inkomsten genereren

Experimenteren met en/of anticiperen op de transformatie van de locatie



Kansarme gebruikers opvangen

Leven, dynamiek en betrokkenheid in de wijk brengen

- › Het tijdelijke gebruik door Leefmilieu Brussel is een instrument voor participatieve stedelijke ontwikkeling dat geworteld is in de lokale realiteit.
- › Als beheerder van openbare ruimten wil Leefmilieu Brussel de bewoners open en inclusieve projecten bieden.

Opsplitsing van de beheersopdrachten

Administratief beheer (inclusief inning van heffingen)



Onderhoud en maintenance van de locatie



Gemeenschapsanimatie



- › Leefmilieu Brussel vertrouwt de uitbater in het kader van een openbare aanbesteding voor diensten verschillende opdrachten toe, waaronder het animeren en leiden van het proces van burgerparticipatie.

Voorwaarden voor de terbeschikkingstelling

Verzoek om huur aan de uitbater: nee.

Financiering van de uitbater: ja, de dienstverlening wordt uitgevoerd in het kader van een overheidsopdracht (bijv.: 200 000 euro/jaar voor de dienstverlening van animatie van het Westparc door Toestand).

Betaling van de werken: LB voert de werkzaamheden uit om de locatie te beveiligen en in orde te brengen. Afhankelijk van het project dekt LB ook de verbruikskosten (water, gas en elektriciteit).

Opgemerkt moet worden dat dit alleen geldt voor TG van onbebouwde ruimtes. Voor TG in gebouwen worden de werkzaamheden betaald door de uitbater en worden de verbruikskosten betaald door de gebruikers volgens een overeenkomst.

Selectieprocedure van de uitbater: overheidsopdracht voor aanneming van diensten.

Bijzonderheden bij de keuze van de uitbater: gratis toegang tot de activiteiten die op de locatie worden aangeboden, opzetten van functionele experimenten ter plaatse (meubilair, activiteiten, enz.), ontwikkeling van sociale banden (goede kennis van het lokale weefsel en de politieke context in Brussel), permanente aanwezigheid op de locatie (flexibiliteit en aanpassingsvermogen).

Selectieprocedure van de begunstigden: programmering van activiteiten in samenwerking met de uitbater.

Bijzonderheden bij de keuze van de begunstigden: -



↑ Westparc met Toestand als uitbater, Sint-Jans-Molenbeek

BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSMATSCHAPPIJ

ORGANISATIE VAN OPENBAAR NUT BELAST MET DE ONTWIKKELING EN PROMOTIE VAN SOCIALE HUISVESTING IN HET BRUSSELS GEWEST

10 projecten voor TG in 2023, 4 intern beheerd, 6 met uitbater

- € per jaar voor diensten

1 post voor opvolging

TG-dienst: Patrimoniumbeheer



Voorwaarden voor tijdelijk gebruik

Kansen naar aanleiding van leegstand

Aanvankelijk heeft de BGHM tijdelijk gebruik ontwikkeld om de locaties te valoriseren en te voorkomen dat ze in verval zouden raken:

- in bebouwde gebieden waar het opzetten van transformatieprojecten veel tijd in beslag nam (bijv. Petite île);
- op terreinen die in afwachting zijn van bebouwing (bijv. Witte Vrouwen);
- wanneer de aangekochte locaties al bezet waren (bijv. groenteteelt in Verdun, Gazomètre).

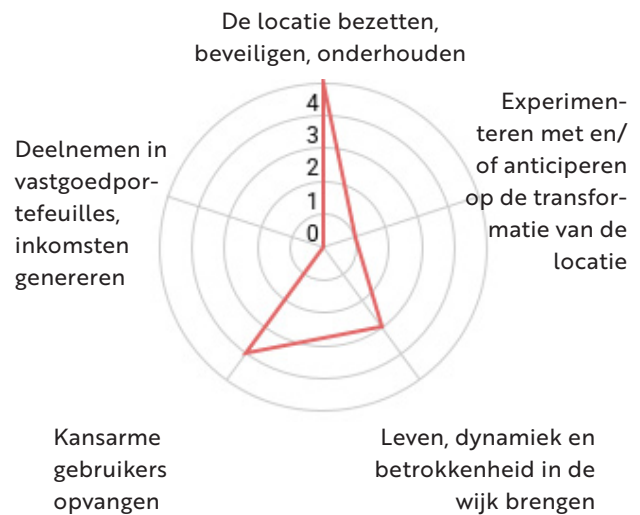
Gratis terbeschikkingstelling rechtstreeks aan een gebruiker of uitbater, afhankelijk van de grootte van de locatie en het project.

Missie Oekraïne

Sinds 2022 is de BGHM door de regering aangewezen als uitvoerende partner in het kader van de missie Oekraïne om de opvang van vluchtelingen te organiseren: 3 gebouwen (60 000 m²) en 4 percelen met modulaire eenheden (75 wooneenheden en 3 gemeenschapsruimten), met in totaal 2 000 gehuisveste personen.

In het geval van modulaire dorpen worden terreinen met modulaire woningen ter beschikking gesteld aan de GOB, die een begeleider aanwijst.

Doelstellingen van tijdelijk gebruik



- › De locaties bezetten, beheeren, onderhouden en beveiligen in afwachting van de ontwikkeling van de respectieve projecten.

Opsplitsing van de beheersopdrachten

Administratief beheer (inclusief inning van heffingen)



- › Afhankelijk van het project, uitbested als er een uitbater is. Geen vergoeding ontvangen.
- › Ter informatie: de GOB kan een vergoeding ontvangen van bewoners in de modulaire dorpen, maar de BGHM is niet betrokken bij deze overdrachten.

Onderhoud en maintenance van de locatie



- › Afhankelijk van het project, uitbested als er een uitbater is. De BGHM onderhoudt haar modulaire gebouwen, aangezien deze deel uitmaken van haar patrimonium.
- › De beheerders en verantwoordelijken moeten alle kosten betalen die inherent zijn aan het gebruik.

Gemeenschapsanimatie



- › Uitbested. In het geval van projecten zonder uitbater is het niet nodig om een gemeenschap te animeren, omdat het locaties met één enkele gebruiker betreft.

Voorwaarden voor de terbeschikkingstelling

Verzoek om huur aan de uitbater: nee. De beheerders en verantwoordelijken moeten alle kosten betalen die inherent zijn aan het gebruik.

Financiering van de uitbater: nee

Betaling van de werken: dit kunnen kleine werkzaamheden zijn, maar het doel is om geen geld te verliezen aan TG (bijv. het plaatsen van hekken in Verdun).

Selectieprocedure van de uitbater: rechtstreeks met gebruikers die al aanwezig zijn op het moment van de acquisitie. OBB tijdens andere operaties. Via de GOB voor modulaire dorpen.

Bijzonderheden bij de keuze van de uitbater: geen bijzonderheden, behalve het vermogen van de speler om de locatie te beheren in projecten die geen verband houden met de missie Oekraïne. Voor de projecten van de missie Oekraïne zijn de criteria vastgelegd in het kader van de missie.

Selectieprocedure van de begunstigden: -

Bijzonderheden bij de keuze van de begunstigden: -



↑ Ariane 7 met FEDASIL en het Rode Kruis, Sint-Lambrechts-Woluwe



↑ Site van de Witte Vrouwen, Sint-Pieters-Woluwe

D'IETEREN IMMO

HET VASTGOEDBEDRIJF VAN DE AUTOGROEP

1 project voor TG in 2023 met uitbater

165 000 € per jaar voor diensten

3 posten voor opvolging

TG-dienst: Asset Management



Voorwaarden voor tijdelijk gebruik

D'Ieteren heeft tot nu toe één project rond tijdelijk gebruik ontwikkeld: Circularium in Anderlecht. De Tijdljn hiervoor is de wens van D'Ieteren Immo om het pand te behouden en vervolgens te herontwikkelen in afwachting van de evolutie van de wijk, om zo de waarde ervan te maximaliseren.

Om de ontwikkelde strategieën van de vastgoedmaatschappij te ondersteunen, wilde D'Ieteren Immo een project rond circulaire economie en hergebruik opzetten. De criteria voor de uitvoering van het project waren dat het financieel evenwichtig moest zijn en dat de duur ervan afhankelijk moest zijn van het totale vastgoedproject (5 jaar, hernieuwbaar).

Doelstellingen van tijdelijk gebruik



- › De eerste criteria voor de ontwikkeling van tijdelijk gebruik waren het behoud van de locatie in afwachting van de transformatie ervan, maar ook het testen van toekomstige bestemmingen / gebruiken van de locatie.
- › De wijk animeren, dynamiseren en betrekken was niet de eerste taak bij het ontwerpen van het project, maar het is echt een belangrijke uitdaging voor de locatie geworden.

Opsplitsing van de beheersopdrachten

Administratief beheer (inclusief inning van heffingen)



- › D'leteren Immo is verantwoordelijk voor het innen van de huur, het afsluiten van contracten met begunstigen (facturatie, versturen van herinneringen, onderhandelen over huurcontracten en controleren van betalingen). Het betaalt de roerende voorheffing en de kosten.
- › Makett zoekt huurders en beheert de ruimtes ter plaatse.

Onderhoud en maintenance van de locatie



- › Een groot deel van het onderhoud en de instandhouding is de verantwoordelijkheid van de eigenaar, via een property manager die voor de locatie zorgt (grote reparaties, schadebeheer, andere interventies).
- › Klein onderhoud en verbeteringen aan het interieur worden uitgevoerd door de begunstigen.

Gemeenschapsanimatie



- › Animatie wordt uitbesteed aan de uitbater. Er is een budget van 100 000 euro beschikbaar gesteld om het interieur op te knappen in lijn met het gewenste project.

Voorwaarden voor de terbeschikkingstelling

Verzoek om huur aan de uitbater: vergoedingen worden rechtstreeks bij de begunstigen geïnd. Deze huurprijzen zijn verlaagd (-20 % / marktprijs) om huurders te betrekken en een springplank te creëren.

Financiering van de uitbater: ja (165 000 euro per jaar voor de dienstverlening van Makett).

Betaling van de werken door de eigenaar: ja (meer of minder dan 100 000 euro/jaar exclusief investeringen).

Selectieprocedure van de uitbater: projectoproep, beheerscontract

Bijzonderheden bij de keuze van de uitbater: dat hij een project ontwikkelt dat overeenstemt met de wensen van D'leteren Immo (circulaire economie).

Selectieprocedure van de begunstigen: beheerd door de uitbater met validatie van de eigenaar.

Bijzonderheden bij de keuze van de begunstigen: dat ze passen bij het algemene project (circulaire economie).



CITYDEV.BRUSSELS

PUBLIEKRECHTELIJKE INSTELLING BELAST MET DE ONTWIKKELING VAN GEMENGDE PROJECTEN, ECONOMISCHE EXPANSIE EN DE PRODUCTIE VAN TOEGANKELIJKE WOONEENHEDEN IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

19 projecten voor TG in 2023, 65 % intern beheerd, 35 % met uitbater

350 000 € per jaar

4,5 posten

TG-dienst: Cel TG (strategie en steun aan ontwikkeling)



Voorwaarden voor tijdelijk gebruik

Opdracht 1 : Projecten ontwikkeld door citydev.brussels (eigenaar)

Tijdelijk gebruik is een integraal onderdeel van de vastgoedstrategie van citydev.brussels. Voor elke locatie die het aankoopcomité overweegt aan te kopen, wordt de haalbaarheid van tijdelijk gebruik onderzocht in afwachting van de ontwikkeling van het toekomstige project. Dit geldt vooral voor gemengde projecten, maar kan ook het geval zijn voor wooneenheden en economische ontwikkeling. Het kan voorkomen dat het gebruik het mogelijk maakt om toekomstige toepassingen van het project te testen, maar dat is geen doelstelling. Deze projecten vertegenwoordigen ongeveer 90 % van de werklast van de 3,5 medewerkers van de eenheid (Loket niet meegerekend).

Opdracht 2: Uitbestede opdrachten voor andere publieke of private eigenaren

In het geval van verzoeken van de regering of gemeenten om specifieke projecten te ontwikkelen (bijvoorbeeld noodopvang), treedt citydev.brussels op als gedelegeerd bouwheer (uitvoering en financiering van werken, OBB, technische opvolging, enz.). In zeldzame gevallen kunnen deze taken ook het beheren van projecten rond tijdelijk gebruik namens andere eigenaren omvatten (zie speciale bijlage). In het geval van voorzieningen is een andere speciale eenheid verantwoordelijk voor het opzetten van projecten. Deze projecten vertegenwoordigen ongeveer 10 % van de werklast van de 3,5 medewerkers van de eenheid (Loket niet meegerekend).

In beide gevallen:

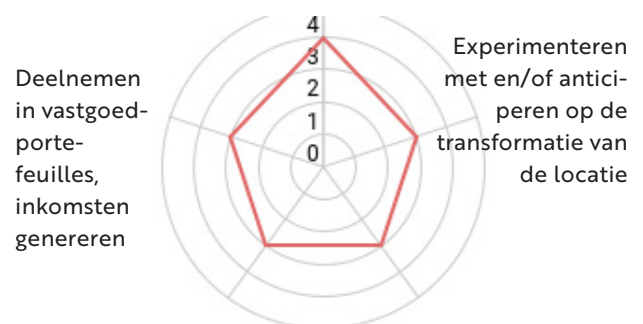
Eigen beheer kan de voorkeur hebben voor kleine locaties

of wanneer het aantal gebruikers laag is. citydev.brussels.brussels besteedt het beheer van haar tijdelijk bezette leegstaande panden echter meestal uit.

De beheerder is verantwoordelijk voor de dagelijkse coördinatie en animatie en onderhoudt de contacten met de gebruikers, met inachtneming van de doelstellingen van citydev.brussels voor het project. Er kan ook een beroep worden gedaan op een technisch beheerder als het gebouw specifieke technische kenmerken heeft en/of in slechte staat is.

Doelstellingen van tijdelijk gebruik

De locatie bezetten, beveiligen, onderhouden



Kansarme gebruikers opvangen

Leven, dynamiek en betrokkenheid in de wijk brengen

- › Het tijdelijke gebruik dat door citydev.brussels wordt ontwikkeld, vloeit voornamelijk voort uit een kans die verband houdt met de leegstand van een locatie in de ontwikkelde vastgoedstrategie.
- › De kleur van het gebruik kan worden bepaald door een politieke opdracht, door een van de opdrachten van citydev.brussels (met name economische ontwikkeling) of door directe verzoeken van projectverantwoordelijken.

Opsplitsing van de beheersopdrachten

Administratief beheer (inclusief inning van heffingen)



- › In regie als het project wordt uitgevoerd door citydev.brussels (eigen eigendom of uitbestede opdracht).
- › Uitbesteed wanneer het project wordt beheerd door een uitbater.

Onderhoud en maintenance van de locatie



- › Uitbesteed wanneer dit haalbaar is voor de uitbater (locatie van redelijke omvang, lage complexiteit, enz.).
- › Op contractbasis (via de pool Technische interventie van de eenheid Economische expansie) in andere situaties, met de mogelijkheid om uit te besteden aan een dienstverlener als er een gebrek is aan eigen personeel (bijv. Lion City II).

Gemeenschapsanimatie



- › In regie als het project wordt uitgevoerd door citydev.brussels (eigen vastgoed of uitbestede opdracht).
- › Uitbesteed wanneer het project wordt beheerd door een uitbater.
- › Over het algemeen is deze post niet de belangrijkste in de werking van de projecten, omdat er geen hoge verwachtingen zijn ten aanzien van de levensduur van het project en de synergie tussen de begunstigden.

Voorwaarden voor de terbeschikkingstelling

Verzoek om huur aan de uitbater: vraagt meestal terugbetaling van onroerende voorheffing en belastingen (tussen 60 % en 80 % van het bedrag). Bij bepaalde specifieke operaties kan het voorkomen dat panden volledig gratis of tegen een huurprijs bovenop de belastingen worden ter beschikking gesteld (vaak voor korte periodes).

Financiering van de uitbater: nee

Betaling van de werken door de eigenaar: ja, als het werk onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar valt.

Selectieprocedure van de uitbater: OBB om transparantie te garanderen. In het verleden koppelde citydev.brussels uitbaters en locaties rechtstreeks (dit gebeurt soms nog steeds).

Bijzonderheden bij de keuze van de uitbater: hangt af van het selectiecomité (gemeente, LB, citydev.brussels juridisch, perspectief, enz.). Verankering in de wijk en gemengd gebruik (sociaal, cultureel en economisch).

Selectieprocedure van de begunstigden: beheerd door de uitbater met validatie van de eigenaar.

Bijzonderheden bij de keuze van de begunstigden: kan bepaalde aspecten aanmoedigen (hoogte van vergoedingen, activiteiten, enz.) en/of een veto uitspreken als dit het project in gevaar kan brengen (zelden).

Loket Tijdelijk Gebruik



- › Dit is een van de drie opdrachten ontwikkeld door de cel Tijdelijk Gebruik van citydev.brussels. Deze opdracht wordt uitgevoerd door 1 medewerker van de cel.
- › De aanwezigheid van citydev.brussels binnen het Loket is het resultaat van zijn jarenlange ervaring in de ontwikkeling van tijdelijke bezettingen en dus van zijn praktische kennis.
- › citydev.brussels staat in voor de operationele taken (matchmaking tussen uitbaters en eigenaren, technisch advies, enz.).
- › citydev.brussels voert binnen het Loket begeleidende opdrachten uit voor projectverantwoordelijken en eigenaren van leegstaande particuliere en openbare panden. Zoals het ter beschikking stellen van juridische instrumenten, hulp bij het opstellen van een OBB, advies op het gebied van regelgeving, het in contact brengen met de juiste gesprekspartners binnen de lokale/regionale overheden, deelname aan adviescomités, enz.

MAATSCHAPPIJ VOOR STEDELIJKE INRICHTING

NV VAN PUBLIEK RECHT, BELAST MET DE UITVOERING VAN GROTE STEDENBOUWKUNDIGE PROJECTEN IN BRUSSEL EN DE BOUW VAN OPENBARE VOORZIENINGEN VAN GEWESTELIJK BELANG.

1 projecten voor TG in 2023 met uitbater

180 000 € per jaar voor diensten

3 interne profielen (projectleider, architecten en technicus) die intensief betrokken zijn bij de voorbereiding en lancering van het project

TG-dienst: Project Management



Voorwaarden voor tijdelijk gebruik

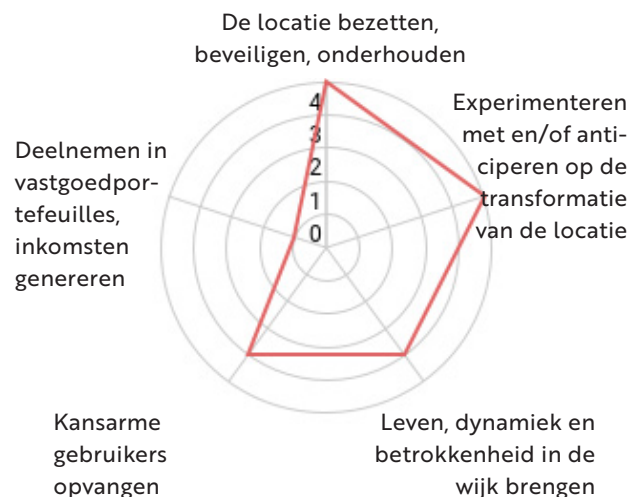
Naast enkele tijdelijke terbeschikkingstellingen van onbebouwde terreinen heeft de MSI slechts één echte ervaring met tijdelijk gebruik op haar naam staan. Deze is uitgewerkt in het kader van het herontwikkelingsproject van de kazerne van Elsene: Usquare. Dit grootschalige project heeft tot nu toe twee grote fasen gekend: SeeU (2019-2022) en UR Square (2024-2027).

De MSI wilde een overgangsbeheer opzetten, enerzijds om de Brusselaars (en met name de omwonenden) van deze locatie te laten genieten tijdens de lange opbouwfase (complexe locatie, maar van zeer hoge kwaliteit), en anderzijds om projectverantwoordelijken te ondersteunen die moeite hebben om ruimte te vinden.

"We zouden sowieso gevraagd zijn om het te doen (een overgangsbezetting opzetten), maar we wilden het zo snel mogelijk en op onze eigen manier doen."

Sébastien Rodesch

Doelstellingen van tijdelijk gebruik



- › Het is moeilijk om de locatie te bewaken omdat deze te groot en uitzonderlijk is
- › Testen, anticiperen, ondanks het feit dat het RPA al vastligt
- › Een gemeenschap ondersteunen: rol van de publieke speler om deze actoren te ondersteunen die zich niet kunnen vestigen op de klassieke vastgoedmarkt
- › Ervoor zorgen dat de locatie zich openstelt voor de wijk
- › De locatie leende zich hiervoor: interessant om vanaf het begin te ontwikkelen

Opsplitsing van de beheersopdrachten

Administratief beheer (inclusief inning van heffingen)

intern uitbested

- › De MSI sluit contracten met de bewoners, int de huur en betaalt de lasten en belastingen (verplichtingen van de verhuurder). De huurinkomsten worden gebruikt om de beheerder en de nutsvoorzieningen te betalen. "We wisten niet hoe we het anders moesten doen", Sébastien Rodesch

Onderhoud en maintenance van de locatie

intern uitbested

- › De uitbater is verantwoordelijk voor kleine routinetaken die rechtstreeks verband houden met het gebruik (verbruiksartikelen, elektrische versterkingen, slotenmakerij, klein loodgieterswerk, toegangscontrole, enz.)
- › De rest, voornamelijk jaarlijks onderhoud (onderhoud van verwarmingsketels, liften, brandblussers, begroeiing, enz.), valt onder de verantwoordelijkheid van de MSI (via overheidsopdrachten met gespecialiseerde bedrijven).

Gemeenschapsanimatie

intern uitbested

- › De MSI ziet zichzelf niet als animator van de locatie, omdat dit niet tot haar taken behoort (promotie / programmering / band met de wijk): uitbesteding aan een beheerder.
- › De opbrengsten van evenementen en privatiseringen gaan in een gemeenschappelijke pot, die wordt gebruikt zoals besloten door het stuurcomité van het project.

Voorwaarden voor de terbeschikkingstelling

Verzoek om huur aan de uitbater: nee

Financiering van de uitbater: ja (bijv. 180 000 euro excl. belastingen/jaar gedurende 3 jaar voor pali pali bij SeeU - bedrag voorgesteld door de exploitant als onderdeel van de offerteaanvraag).

Betaling van de werken: ja (500 000 euro excl. btw), omdat dit een verplichting van de eigenaar is en is opgenomen in de totale balans van de operatie + complexe locatie en gezien de korte duur van het project rond tijdelijk gebruik, was het noodzakelijk dat de MSI deze werkzaamheden parallel aan de rest uitvoerde (het verkrijgen van vergunningen, het aanwijzen van de exploitant, projectoproep aan de projectverantwoordelijken) en zo het project in minder dan een jaar op te zetten en de gebruikers 2 tot 3 jaar de tijd te geven om het pand te gebruiken.

Selectieprocedure van de uitbater: Offerteaanvraag (overheidsopdracht) voor medebeheer, coördinatie en animatie. Zich bewust van de voordelen van het uitbesteden van het beheer van het project aan professionals + de wens om een echte co-managementaanpak met de uitbater op te zetten, om zo de touwtjes in handen te houden gezien het korte tijdsbestek.

Bijzonderheden bij de keuze van de uitbater: ja, 4 gunningscriteria (visie, methode, team, prijs)

Selectieprocedure van de begunstigden: OBB aan de bewoners opgesteld door de MSI, voornamelijk om tijd te besparen, maar ook om deze kans voor iedereen open te stellen en de vorming van netwerken te voorkomen.

Bijzonderheden bij de keuze van de begunstigden: binnen de reikwijdte van het project en op de juiste schaal (vereiste m²).



↑ SeeU met pali pali voor uitbater, Elsene

REGIE DER GEBOUWEN

VASTGOEDBEHEERDER VERANTWOORDELIJK VOOR HUISVESTING VAN DE FEDERALE DIENSTEN

19 projecten voor TG in 2023, allemaal met uitbater (waarvan 11 met Interim Vastgoedbeheer)

50 000 € per jaar voor diensten

3 posten voor opvolging

TG-diensten:

- Strategie
- Vastgoed



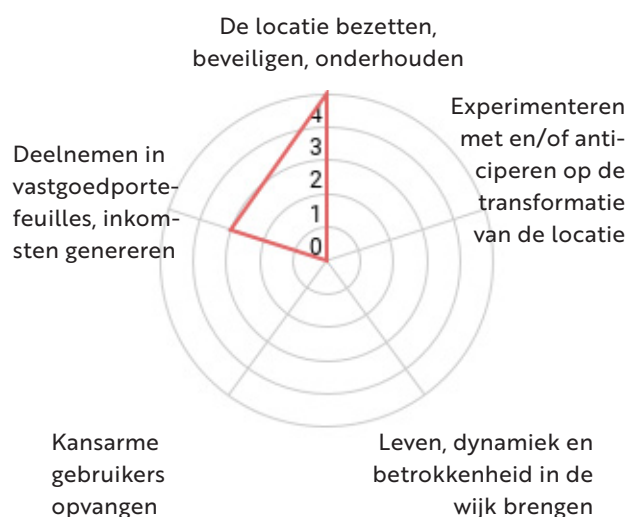
Voorwaarden voor tijdelijk gebruik

De Regie der Gebouwen, als vastgoedbeheerder namens de federale diensten, zorgt voor tijdelijk gebruik van leegstaande panden die in afwachting zijn van verkoop omdat ze niet langer voldoen aan de behoeften van ambtenaren.

Er zijn twee gevallen te onderscheiden:

- Het zogenaamde "proactieve" proces voor panden die worden gebruikt via een raamovereenkomst met een beheerder die bescherming biedt tegen leegstand (momenteel Interim), omdat de actie voortkomt uit een wens van de Regie, maar de uitvoering wordt overgelaten aan een extern bedrijf, voornamelijk voor wooneenheden (70 % van de panden).
- Het zogenaamde "reactieve" proces voor woningen die worden bewoond via een preciaire gebruiksovereenkomst met derden, in het geval van specifieke verzoeken, vaak van klanten die hun verblijf willen verlengen, omdat de actie voortkomt uit een externe wens de uitvoering intern plaatsvindt.

Doelstellingen van tijdelijk gebruik



- › Zogenaamd "proactief" proces: het doel is om de risico's van leegstand (vandalisme, diefstal, verval) te minimaliseren.
- › Zogenaamd "reactief" proces: ook hier is het doel de risico's van leegstand van het onroerend goed te minimaliseren.

In beide gevallen is het de bedoeling om onroerend goed beschikbaar te stellen dat op korte termijn zal worden gevaloriseerd of waarvan de termijn voor valorisatie onbepaald is.

RAAMOVEREENKOMST

Opsplitsing van de beheersopdrachten

Administratief beheer (inclusief inning van heffingen)



- › Het huurbeheer is uitbesteed.

Onderhoud en maintenance van de locatie



- › De betaling van nutsvoorzieningen, onderhoud en kleine reparaties worden uitbesteed aan de uitbater.

Gemeenschapsanimatie



- › De animatie van de locatie wordt uitbesteed (hoewel het in het voorstel van Interim wordt beperkt). Dit is geen sterke verwachting van de eigenaar.

Voorwaarden voor de terbeschikkingstelling

Verzoek om huur aan de uitbater: nee

Financiering van de uitbater: nee

Betaling van de werken door de eigenaar: ja en kleine werken betaald door de uitbater

Selectieprocedure van de uitbater: overheidsopdracht

Bijzonderheden bij de keuze van de uitbater: zo veilig en autonoom mogelijk

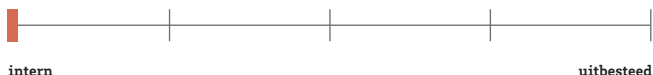
Selectieprocedure van de begunstigden: -

Bijzonderheden bij de keuze van de begunstigden: keuze van activiteiten, geen vaste prijzen

PRECAIRE HUUROVEREENKOMST

Opsplitsing van de beheersopdrachten

Administratief beheer (inclusief inning van heffingen)



- › Het huurbeheer wordt intern uitgevoerd. Het feit dat er maar één gebruiker per locatie is, betekent dat het personeelsbestand tot een minimum beperkt blijft.

Onderhoud en maintenance van de locatie



- › De eigenaar is alleen verantwoordelijk voor grote reparaties en onderhoud.
- › De gebruiker is verantwoordelijk voor kleine reparaties en onderhoud van de woning, evenals voor de betaling van nutsvoorzieningen.

Gemeenschapsanimatie



- › Geen activiteiten want onafhankelijke bewoners

Voorwaarden voor de terbeschikkingstelling

Huur gevraagd: ja, maandelijkse vergoedingen van 70 % van de marktprijs gevraagd aan gebruikers

Financiering van de uitbater: nee, geen uitbater

Betaling van de werken door de eigenaar: -

Selectieprocedure van de uitbater: -

Bijzonderheden bij de keuze van de uitbater: -

Selectieprocedure van de begunstigden: antwoord op directe verzoeken

Bijzonderheden bij de keuze van de begunstigden: geen selectie, weigering mogelijk afhankelijk van de gebruiker

VORST

GEMEENTEBESTUUR

10 projecten voor TG in 2023, 7 intern beheerd, 3 met uitbater

220 000 € per jaar voor diensten

2 posten voor opvolging (deeltijds)

TG-diensten:

- Stadsvernieuwing
- Grondregie en Gemeentelijke Eigendommen



Voorwaarden voor tijdelijk gebruik

Stadsvernieuwingprojecten

De gemeente Vorst zet tijdelijk gebruik in als instrument voor transitie en om te experimenteren met gebruiksmogelijkheden, maar ook voor wijkactiviteiten, sociale opvang en burgerparticipatie in de stedelijke transformatie.

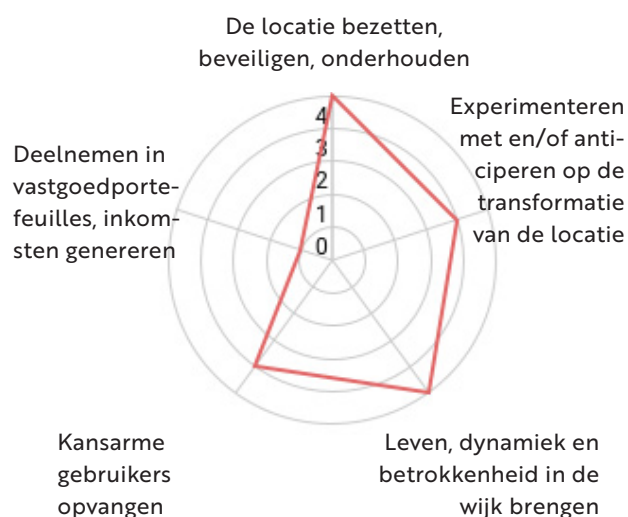
Deze projecten worden gefinancierd door regelingen zoals DWC's en SVC's (werkzaamheden, vergoeding van een uitbater of financiering van een functie in regie, enz.).

De DWC-vestigingen worden geïnstalleerd en in regie beheerd door de gemeente. Andere, complexere sites worden over het algemeen uitbesteed aan een externe uitbater (bijv. Maxima of La Marelle).

Projecten die verband houden met percelen die worden beheerd door de diensten Grondregie en Gemeentelijke Eigendommen

De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om projecten rond tijdelijk gebruik op te zetten in de gebouwen die zij bezit, zodra zich een kans voordoet die samenhangt met leegstand (bijv. Abdij van Vorst: in afwachting van werken, gebouw al lange tijd leeg; wooneenheden gelegen aan de G. van Haelenlaan: in afwachting van financiering voor de werken).

Doelstellingen van tijdelijk gebruik



De gemeente ontwikkelt tijdelijk gebruik om gebouwen veilig te stellen en in goede staat te houden voordat ze definitief worden herontwikkeld, maar ook als onderdeel van een stadsherwaarderingsstrategie door ruimtes aan te bieden aan sociale en culturele actoren of buurtbewoners.

De rest van de doelstellingen varieert naargelang de ligging van de locatie, de stedelijke problemen, het tijdsbestek voor beschikbaarheid, enz. De gemeente ontwikkelt een breed scala aan projecten.

STADSVERNIEUWING

Opsplitsing van de beheersopdrachten

Administratief beheer (inclusief inning van heffingen)



- › DWC-vestigingen: beheerd door een toegewijde VTE (gefinancierd door DWC).
- › Andere projecten: delegeert het sluiten van contracten en het innen van heffingen. Kan de uitbater financieren voor de betaling van kosten.

Onderhoud en maintenance van de locatie



- › DWC-vestigingen : in regie.
- › Andere projecten: uitbesteed.

Gemeenschapsanimatie



- › DWC-vestigingen: beheerd door een toegewijde VTE (gefinancierd door DWC).
- › Andere projecten: besteedt uit maar controleert activiteiten in het kader van het toezicht op de uitvoering van de opdracht met de uitbater.

Voorwaarden voor de terbeschikkingstelling

Verzoek om huur aan de uitbater: nee

Financiering van de uitbater: ja, met controle op de uitgaven (bijv. 220 000 euro / jaar voor Communa om Maxima te beheren)

Betaling van de werken door de eigenaar: nee, want er zijn weinig interne middelen beschikbaar en er is een gebrek aan vaardigheden. Ja voor de DWC-vestigingen, die door het bedrijf worden beheerd.

Selectieprocedure van de uitbater: Openbare projectoproep voor externe uitbaters (gebruiksovereenkomst). Offerteaanvraag voor de subsidieovereenkomst

Bijzonderheden bij de keuze van de uitbater: maatschappelijk doel, revitalisering van de wijk, financiële draagkracht, technische bekwaamheid om het gebouw op niveau te brengen, gedeelde agenda.

Selectieprocedure van de begunstigden: Projectoproepen bij intern beheer, gekoppeld aan het verenigingsleven en de behoeften van de wijk. Wanneer een externe uitbater geen controle heeft over de begunstigden, maar verzoekt om prioriteit te geven aan projecten van inwoners en verenigingen uit de wijk.

GRONDREGIE EN GEMEENTELIJKE EIGENDOMMEN

Opsplitsing van de beheersopdrachten

Administratief beheer (inclusief inning van heffingen)



- › Het administratieve beheer wordt verzorgd door de gemeentelijke diensten (Grondregie en/of Gemeentelijke Eigendommen) in vrijwel alle gevallen.

Onderhoud en maintenance van de locatie



- › Het type overeenkomst en de duur ervan bepalen de verantwoordelijkheden van elke partij.

Gemeenschapsanimatie



- › De animatie van de gemeenschap is uitbesteed, maar de activiteiten worden gecontroleerd.

Voorwaarden voor de terbeschikkingstelling

Verzoek om huur aan de uitbater: hangt af van het geval, vooral van de vermoedelijke duur van het gebruik.

Financiering van de uitbater: momenteel nee

Betaling van de werken door de eigenaar: dit hangt af van de duur van het project, of de speler huur betaalt of een dienst van algemeen belang verleent.

Selectieprocedure van de uitbater: in onderling overleg, geen geval waarin de uitbater nog niet betrokken was bij of partner was van de gemeente. De procedure varieert echter naargelang het type aanvraag, de duur en de beschikbare locaties.

Bijzonderheden bij de keuze van de uitbater: hoefde niet te kiezen tussen verschillende uitbaters. De belangrijkste factoren zijn echter het publieke belang, de match tussen vraag en beschikbare ruimte, de mogelijkheid om de locatie te beheren en de duur van het project.

Selectieprocedure van de begunstigden: -

STAD BRUSSEL

GEMEENTEBESTUUR

9 PROJECTEN VOOR TG in 2023, allemaal met uitbater

220 000 € per jaar voor diensten

1 post voor opvolging (cel Planning en Ontwikkeling)

TG-diensten:

- **Planning en ontwikkeling**
- **Grondregie**
- **OCMW**



Voorwaarden voor tijdelijk gebruik

Regie en OCMW

In het kader van vastgoedbeheer waarbij economisch evenwicht wordt nagestreefd, hetzij om te anticiperen, hetzij om de locatie te bezetten in afwachting van herontwikkeling (bijv. verontreinigde locatie).

Planning en ontwikkeling

Het doel is om leegstand tegen te gaan. De dienst onderzoekt de mogelijkheid om TG te ontwikkelen op alle leegstaande locaties.

Er wordt een technische audit uitgevoerd, waarna een OBB wordt gelanceerd met een vergoeding voor de uitbater.

Het zou efficiënter zijn als de TG's werden ontwikkeld door de dienst Openbaar Patrimonium, aangezien deze in contact staat met alle technische diensten.

De cel Planning en Ontwikkeling wil een gemeenschappelijke strategie opstellen voor de stad Brussel. De uitvoering van dit initiatief stuit echter op de moeilijkheid om verschillende budgetten met elkaar te verzoenen.

Doelstellingen van tijdelijk gebruik



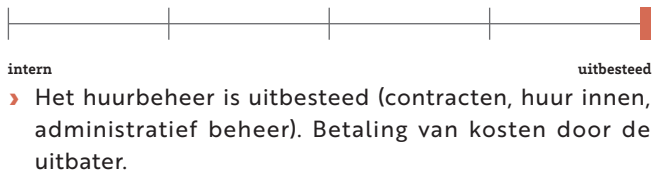
De opdracht van de dienst Planning en Ontwikkeling is leegstand bij de stad Brussel bestrijden. In dit kader kreeg de dienst de opdracht om een voorbeeldmethode te ontwikkelen voor het opzetten van tijdelijke bezettingen op hun gronden. De doelstellingen zijn vervolgens afhankelijk van elk project, maar de richtlijn is de selectie van projecten die politiek worden gesteund en door vzw's met subsidies worden ontwikkeld.

Voor het OCMW en de Regie is het doel om hun locaties te beveiligen en, in het geval van het OCMW, sociale projecten te ontwikkelen.

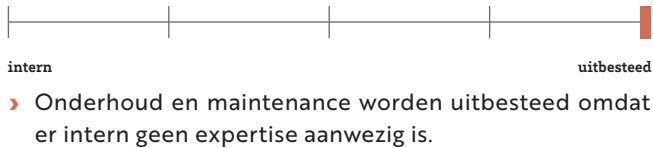
PROJECTEN INZAKE PLANNING EN ONTWIKKELING

Opsplitsing van de beheersopdrachten

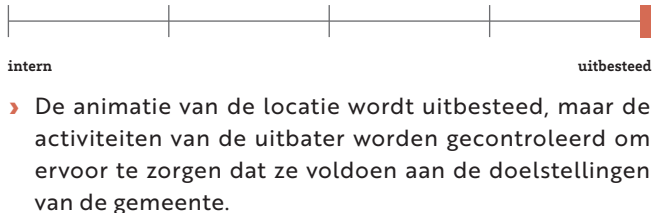
Administratief beheer (inclusief inning van heffingen)



Onderhoud en maintenance van de locatie



Gemeenschapsanimatie



Voorwaarden voor de terbeschikkingstelling

Verzoek om huur aan de uitbater: geen huur voorzien (voor een locatie werd een vergoeding van 5 000 euro per maand gevraagd voor een periode van 1 jaar).

Financiering van de uitbater: ja via exploitatiesubsidies (bijv. 60 000 euro / jaar voor De Ligne-gebouw)

Betaling van de werken: nee, maar financiering door de uitbater om ze uit te voeren (bijv. 213 000 euro voor De Ligne-gebouw, 45 000 euro voor Bockstael)

Selectieprocedure van de uitbater: OBB

Bijzonderheden bij de keuze van de uitbater: vzw, één enkele contactpersoon

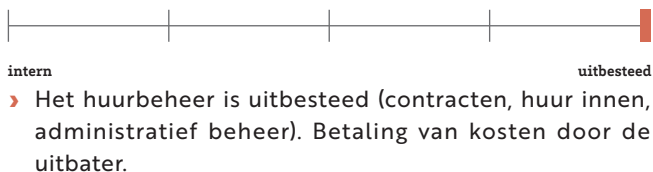
Selectieprocedure van de begunstigden: geen onderbezetting (zeer incidentele verhuur)

Bijzonderheden bij de keuze van de begunstigden: -

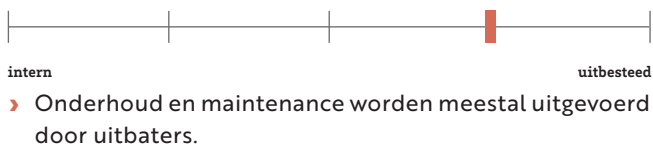
ANDERE PROJECTEN (GRONDREGIE EN OCMW)

Opsplitsing van de beheersopdrachten

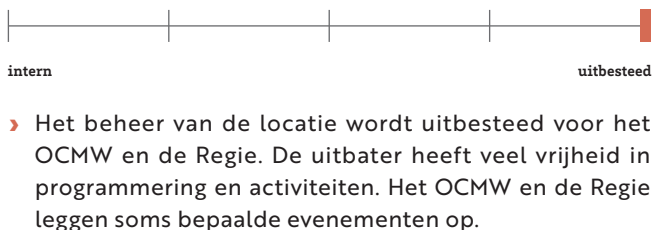
Administratief beheer (inclusief inning van heffingen)



Onderhoud en maintenance van de locatie



Gemeenschapsanimatie



Voorwaarden voor de terbeschikkingstelling

Verzoek om huur aan de uitbater: nee, maar betaling van een percentage door de RvB mogelijk (bijv. Continental)

Financiering van de uitbater: nee

Betaling van de werken: nee, maar mogelijke financiering van de uitbater om ze uit te voeren in het geval van het OCMW (bijv. 300 000 euro aan Pali Pali voor Groot Godshuis).

Selectieprocedure van de uitbater: OBB

Bijzonderheden bij de keuze van de uitbater: maatschappelijk project voor het OCMW. Wijkactiviteiten voor de Regie.

Selectieprocedure van de begunstigden: validatie van projecten en lijst van bepaalde actoren die in het project voor het OCMW moeten worden opgenomen. Validatie van projecten voor de Regie, maar veel vrijheid voor de uitbater.

Bijzonderheden bij de keuze van de begunstigden: -

CARTOGRAFISCHE ANALYSE

Het in kaart brengen van de 126 locaties geeft een representatief overzicht van de territoriale logica van tijdelijk gebruik in Brussel. De analyse van deze territoriale voetafdruk werpt licht op de verbanden tussen tijdelijk gebruik en de kenmerken van het stedelijk weefsel, de gebruikte renovatiemiddelen en de omstandigheden op de vastgoedmarkt.

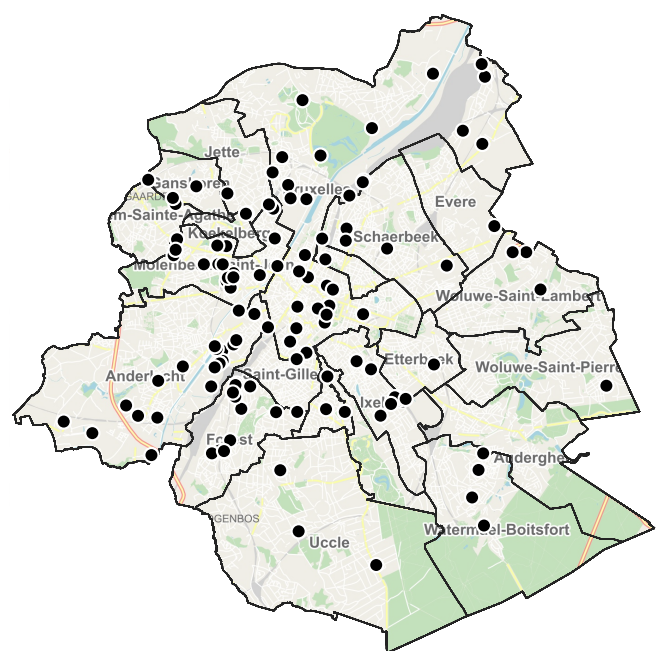
TERRITORIALE VOETAFDRIJK VAN PROJECTEN

De kaart met projecten uitgevoerd door de ondervraagde actoren pretendeert geen volledig overzicht te geven van tijdelijk gebruik in Brussel. Ze vormt niettemin een aanzienlijke steekproef: 126 locaties, verdeeld over 20 uitbaters (71 locaties geïdentificeerd) en 9 eigenaren (76 locaties geïdentificeerd) die in onze studie zijn opgenomen. Voor 34 van de locaties hebben we zowel de uitbater als de eigenaar geïdentificeerd.

Ter vergelijking: op de collaboratieve kaart op de website van het Loket, die alleen projecten vermeldt die door de uitbater en/of eigenaar zijn ingediend voor openbare publicatie, zijn meer dan 70 locaties te vinden.

De kaarten tonen de grote verscheidenheid aan actoren die we hebben ontmoet en de territoriale logica die gepaard gaat met tijdelijk gebruik.

126 locaties
geïdentificeerd via
20 uitbaters en
9 eigenaren



- projecten van de actoren die we hebben ontmoet (uitbaters en eigenaren)

↑ Ligging van projecten rond tijdelijk gebruik in het Brussels Gewest

VERDELING OVER HET BRUSSELS GEWEST

Er is een hoge concentratie van locaties in de eerste kroon van Brussel - vooral in de Vijfhoek, Molenbeek en langs de as Vorst-Anderlecht. Deze locaties zijn ook gegroepeerd rond een aantal belangrijke routes of grote stedelijke knooppunten, zoals het kanaal, de Kroonlaan/Generaal Jacqueslaan, het Weststation, de Fonsnylaan, Biestebroeck en de Kunstberg. Ze zijn echter verspreid over bijna het hele grondgebied van het Gewest, met vestigingen in 17 van de 19 Brusselse gemeenten.

GEMEENTEN	AANTAL LOCATIES
Stad Brussel	32
Anderlecht	21
Sint-Jans-Molenbeek	18
Vorst	13
Elsene	12
Schaarbeek	5
Ganshoren	4
Watermaal-Bosvoorde	4
Ukkel	3
Jette	3
Sint-Lambrechts-Woluwe	3
Sint-Gillis	2
Etterbeek	2
Sint-Agatha-Berchem	1
Sint-Pieters-Woluwe	1
Evere	1
Sint-Joost-ten-Node	1
Koekelberg	0
Oudergem	0
Totaal in de 19 gemeenten	126

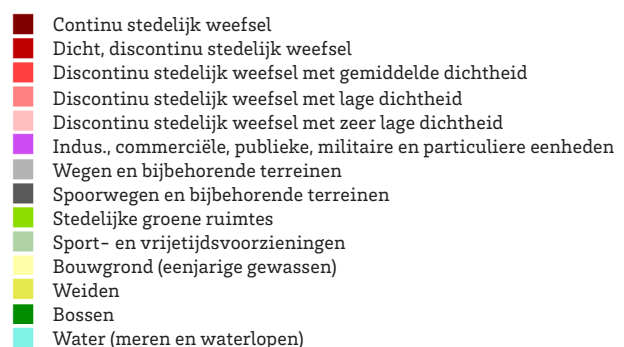
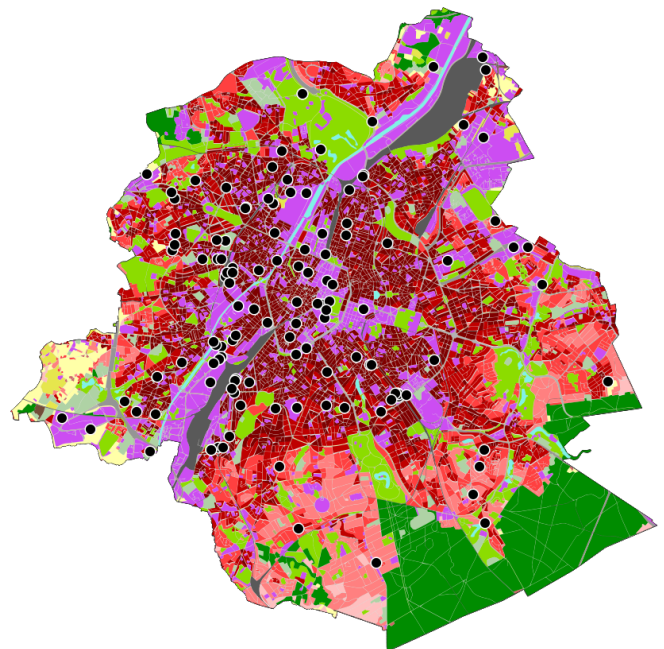
↑ Verdeling van projecten rond tijdelijk gebruik in het Brussels Gewest per gemeente

- 71 van de 126 locaties (meer dan de helft) zijn geconcentreerd in 3 gemeenten: stad Brussel, Anderlecht en Molenbeek.
- 96 van de 126 locaties zijn geconcentreerd in 5 gemeenten: stad Brussel, Molenbeek, Anderlecht, Vorst en Elsene.

Opmerking: Er is een vertekening in de representativiteit van Vorst en Brussel, de enige gemeenten die als speler zijn geraadpleegd, en een afwezigheid van niet-overeenkomstige/juridisch niet-gestructureerde locaties en particuliere eigenaren. Alle actoren hebben de ligging van hun projecten gevalideerd, met uitzondering van Leefmilieu Brussel. De ligging van de BFUH-locaties is bij benadering.

VERBAND MET HET TYPE STEDELIJK WEEFSEL

De overgrote meerderheid (93 van de 126) van de projecten bevindt zich in dichte, aangrenzende gebieden of in industriële, commerciële of kantoorgebieden. Deze zijn typisch voor de eerste kroon en de industriële vallei van het kanaal. Tijdelijk gebruik zorgt voor een overgangsfase in het industriële weefsel, dat in beweging is en waarvan de typologie en economische zwakte betekenen dat er niet snel nieuwe gebruikers gevonden kunnen worden. Dit is het geval voor locaties die worden uitgebaat door Makett en Entrakt, en die eigendommen zijn van citydev.brussels. De tweede kroon, die minder dicht bebouwd is en waar de vastgoeddynamiek minder groot is, biedt minder mogelijkheden om gebouwen te gebruiken.

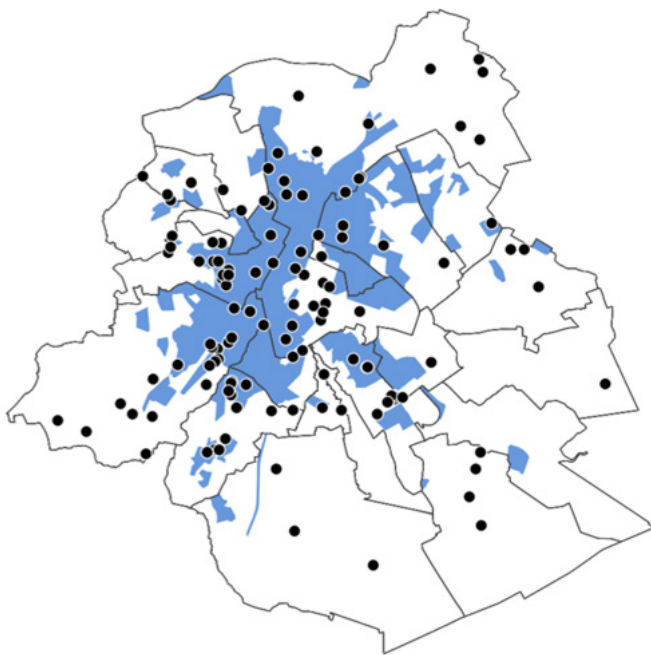


↑ Verdeling van de projecten rond tijdelijk gebruik van het onderzochte panel in verband met de ZSH (bron: EEA Urban Atlas Land Cover)

VERBAND MET INSTRUMENTEN VOOR STADSVERNIEUWING

De kaart toont een sterke verankering in de zone voor stadsherwaardering (ZSH), waar de helft van de locaties (47 %) gelegen is, terwijl het slechts ongeveer een vijfde van de oppervlakte van het Gewest beslaat (30 km² op 162 km² voor de hele Brussels Gewest). De ZSH brengt wijken in moeilijkheden (werkloosheidscijfer, mediane inkomsten, bevolkingsdichtheid) samen om de levenskwaliteit en de sociaaleconomische integratie van de inwoners te verbeteren en een nieuwe dynamiek voor de ontwikkeling van de lokale economie te creëren.

In de ZSH worden een aantal gewestelijke programma's uitgevoerd, waaronder duurzame wijkcontracten en stadsvernieuwingscontracten, wat op zijn minst gedeeltelijk verklaart waarom de ZSH zo goed verankerd is.



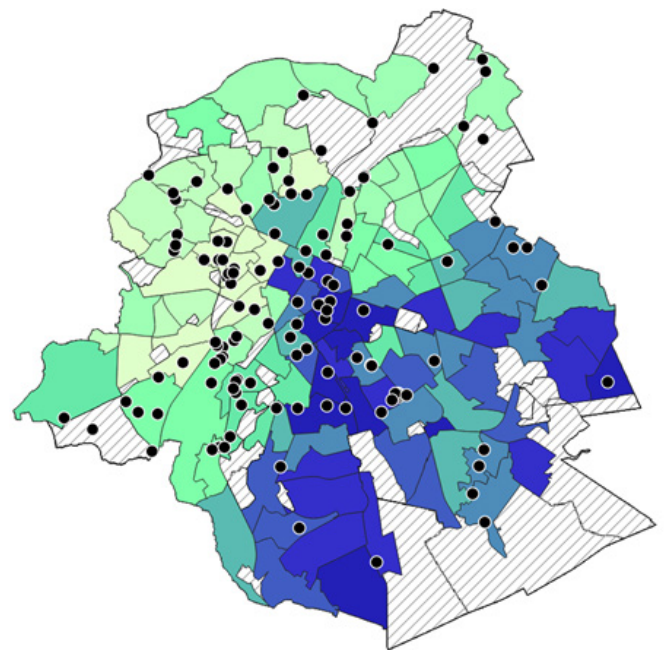
- Projecten van de actoren die we hebben ontmoet (uitbaters en eigenaren)
- Zone voor stadsherwaardering (ZSH)

↑ Verdeling van de projecten rond tijdelijk gebruik van het onderzochte panel in verband met de ZSH

VERBAND MET PRIJZEN VOOR RESIDENTIEEL VASTGOED

De spreiding van locaties voor tijdelijk gebruik in functie van de vastgoedprijs is relatief uniform, al zijn er wel veel (18 locaties) in zeer goedkope wijken (prijs per m² onder 2173 euro).

De lagere prijzen houden verband met zowel de arme Brusselse sikkels als de aanwezigheid van een industrieel of gemengd weefsel, waar grote projecten zoals Citygate of Lioncity zijn gevestigd. De aanwezigheid in duurdere wijken blijkt onder meer uit bepaalde eigendommen van de Federale Regie der Gebouwen en de stad Brussel (met name in de kantoren in het oosten van de vijfhoek en de Europese wijk), maar ook uit projecten voor huisvesting (VSP, Regie der Gebouwen, BFUH).



- Projecten van de actoren die we hebben ontmoet (uitbaters en eigenaren)
- Pas de données m² :
- <2173
- 2583 - 2736
- 2736 - 2863
- 2863 - 3120
- 3120 - 3403
- 3403 - 3607
- 3607 - 3746
- 3746 - 3931
- 3931 - 4142
- >4142

↑ Verdeling van de projecten rond tijdelijk gebruik van het onderzochte panel in verband met de prijzen van residentieel vastgoed in 2022 (Bron: Smartblock)

LESSEN

TIJDELIJK GEBRUIK ALS EEN HEFBOOM VOOR TRANSITIE: BEVINDINGEN, BEPERKINGEN EN VOORUITZICHTEN

Dankzij de ontmoeting met de uitbaters en de analyse van hun praktijken in het Brussels Gewest, aangevuld met de ervaringen van verschillende eigenaren en een cartografische benadering, brengt de studie verschillende lessen aan het licht die inzicht geven in de diversiteit van de praktijken op het vlak van tijdelijk gebruik en de uitdagingen waarmee de actoren in het veld worden geconfronteerd.



TIJDELIJK GEBRUIK: EEN MIDDEL, GEEN DOEL

De meeste actoren op het gebied van tijdelijk gebruik, zowel uitbaters als eigenaren, claimen een taak van algemeen belang te vervullen, die geworteld is in sociale, economische, culturele of territoriale logica. Tijdelijk gebruik lijkt een middel te zijn om een doel te bereiken – inclusie, transitie, sociale cohesie – en geen doel op zich. Deze houding staat in contrast met een puur opportunistische of individualistische visie, die erop gericht is een leegstaande ruimte opnieuw in gebruik te nemen (met financieel gewin of zonder financieel verlies, en met zekerheid). Deze observatie moet worden gezien in samenhang met het profiel van de uitvoerende structuren, voornamelijk vzw's, en dat van de eigenaren, voornamelijk publieke instellingen.

Er moet een hiërarchie worden aangebracht in de steun van de overheidsinstanties tussen projecten met een gemeenschapsdoelstelling, projecten die onder het overheidsbeleid vallen, of projecten die een vastgoedkans aangrijpen.



FRAGIELE EXPLOITATIEMODELLEN

De ondervraagde structuren ondervinden grote moeilijkheden om hun economische model te stabiliseren. Het beheer van locaties in tijdelijk gebruik vereist een grote menselijke inzet, een breed spectrum aan vaardigheden (technisch, financieel, logistiek, administratief, juridisch), een groot aanpassingsvermogen en vaak ook de ontwikkeling van aanvullende activiteiten om een financieel evenwicht te bereiken. Tenzij ze hun ambities op het vlak van activering van de locatie, sociale impact of begeleiding van de bewoners terugschroeven, kunnen maar weinig uitbaters zichzelf volledig financieren. Hun voortbestaan hangt dus af van externe steun – subsidies, opdrachtcontracten of bijdragen van de eigenaar – die bepalend zijn voor de levensvatbaarheid van het model.

Naast deze structurele beperkingen is er ook nog de kwestie van de tijdsduur. De verwachte duur van de terbeschikkingstelling heeft een directe invloed op het investeringsvermogen van de uitbaters, met name op complexe gronden of braakliggende terreinen zonder bestaande voorzieningen. Beheerders en toekomstige gebruikers moeten de werkzaamheden afstemmen op de doelstellingen van het project, de tijdsduur, de technische beperkingen van de locatie en hun eigen vermogen om een financieel evenwicht te handhaven. Dit evenwicht wordt moeilijker bij kort gebruik, dat weliswaar kan worden verlengd maar waarvoor geen garantie bestaat, of wanneer basisvoorzieningen helemaal opnieuw moeten worden gecreëerd.

Afhankelijk van de doelstellingen van het gebruik – openstelling voor het publiek, inclusie, sociale opvang, stedelijke vooruitblik – variëren de economische modellen en vereisen ze verschillende niveaus van betrokkenheid van de publieke actoren. Uit de ervaringen van tijdelijke exploitanten blijkt dat slechts een minderheid van de projecten erin slaagt een eigen evenwicht te vinden, terwijl de meerderheid financiële steun nodig heeft.



EEN LOGICA VAN TRANSFORMATIE VAN DE STAD IN OPKOMST, MAAR NOG STEEDS VOORZICHTIG

Tijdelijk gebruik blijft vandaag de dag vooral een praktijk van tussentijdse bezetting, zonder langetermijneffect op de locatie of de wijken. Hoewel sommige projecten een voorlopige logica hanteren (met name in de open ruimte), past maar weinig tijdelijk gebruik van bebouwde locaties in een duurzaam transformatietraject, of dat nu ruimtelijk, sociaal of programmatisch is. Evenzo is slechts een minderheid van de tijdelijke projecten gebruik waarbij de functies direct aansluiten bij de vroegere functies en gebruiken. Integendeel, bij tijdelijk gebruik wordt eerder geëxperimenteerd met herbestemming (wooneenheden in voormalige kantoren, gemeenschappelijke ruimtes in voormalige huisvesting, enz.). Om ervoor te zorgen dat het tijdelijk gebruik echt een overgangsrol kan spelen, is versterkte overheidssteun nodig: instrumenten, begeleiding en advies, financiering, anticiperen op tussentijdse termijnen in ontwikkelingsprojecten en kapitaliseren van knowhow.



TIJDELIJK GEBRUIK: PRAKTIJKEN, GEEN OMGEVING

De fragmentatie van de sector van tijdelijk gebruik is duidelijk: weinig mutualisatie, weinig dialoog, wederzijds wantrouwen en uiteenlopende politieke standpunten tussen de verschillende actoren. Sommigen weigeren zelfs het label "tijdelijk gebruik" te aanvaarden, omdat het moeilijk (en voor sommigen niet relevant) is om zo uiteenlopende en zelfs tegengestelde praktijken, doelstellingen en verhalen onder één noemer te brengen. Er zijn spanningen binnen deze sector, met name vanwege de schaarste en de moeilijke toegang tot leegstaande ruimtes, die volgens sommigen nog worden versterkt door de concurrentie die ontstaat door openbare aanbestedingen. Er worden twijfels geuit over het sociale doel van bepaalde projecten en er is kritiek op het ontbreken van een hiërarchie tussen sociale behoeften. Dit klimaat roept vragen op over het vermogen van de overheden om een verbindende en regulerende rol te spelen.



WEINIG PROJECTEN MET MEERDERE UITBATERS, EEN NOG STEEDS BEPERKTE LOGICA VAN SAMENWERKING

De meeste projecten rond tijdelijk gebruik worden gedragen door één enkele uitbater. Ervaringen met co-beheer of collectieve programmering blijven marginaal. Deze geringe doorlaatbaarheid tussen structuren beperkt de diversiteit van het gebruik en versterkt de silo-logica. Er moet echter worden benadrukt dat er bepaalde partnerschappen bestaan tussen actoren van associatieve of actieve netwerken die actief zijn op het gebied van huisvesting, met name op het vlak van evenementen of activisme, maar dat strategische samenwerkingsverbanden nog steeds schaars zijn. Er moeten ondersteuningsmaatregelen worden genomen om de opkomst van projecten met meerdere projecten te bevorderen, die weliswaar complexer zijn, maar ook beter de rijkdom en diversiteit van de sector weerspiegelen.



VERSCHILLENDE UITDAGINGEN VOOR VERSCHILLENDE SECTOREN EN FUNCTIES

De uitdagingen van tijdelijk gebruik variëren sterk naargelang de sector en de functie. In de onderzochte gevallen zien we dat projecten met een maatschappelijk streefdoel gebaseerd zijn op een publiek kader, gesubsidieerde prestaties en een gereguleerde risicodeling. Collectieve of gemeenschapsinitiatieven werken met hybride modellen die niet-monetaire bijdragen, kleine inkomsten en subsidies combineren, waarbij de uitbater een groter risico neemt. Projecten met grondmogelijkheden die worden aangestuurd door een eigenaar, vallen onder een meer extractief model op basis van huur of horeca-activiteiten, waarbij de toegang tot de locatie over het algemeen eenvoudiger is. Deze verschillen leiden tot verschillende behoeften op het gebied van financiering, beveiliging en institutionele erkenning. Hoewel de toegang tot grond een gemeenschappelijk probleem is, variëren de vormen van ondersteuning en de beperkingen naargelang de sociale, gemeenschaps- of vastgoedlogica. Deze diversiteit vereist gedifferentieerde benaderingen en instrumenten die zijn aangepast aan de economische modellen en de kwetsbaarheid die eigen is aan elk type project.

GEVARIËERDE ECONOMISCHE- EN BESTUURSMODELLEN

Projecten voor tijdelijk gebruik worden gekenmerkt door de grote diversiteit van hun economische- en bestuursmodellen. Ze steunen echter allemaal op hetzelfde principe: ontmoetingsplaatsen of huisvesting, plekken voor experimenten en creatie bieden die moeilijk te vinden zijn op de traditionele markt. Ondanks de groeiende belangstelling blijft hun economisch evenwicht fragiel.

STABIELE UITGAVEN, MEERDERE INKOMSTENBRONNEN

Terwijl de uitgaven die nodig zijn om locaties te herstellen en uit te baten identificeerbaar, berekenbaar en relatief stabiel zijn, zijn de gegenereerde inkomsten veelvoudig en variabel, vaak gekoppeld aan het doel en het streefdoel van de uitbaters, die dikwijls beweren een waarde te creëren die bovenal sociaal of maatschappelijk is.

Deze studie onderzoekt de verschillende economische- en bestuursmodellen die gehanteerd worden voor tijdelijk gebruik in het Brussels Gewest. Het blijkt dat het model van een project voor tijdelijk gebruik intrinsiek en onlosmakelijk verbonden is met het model van de uitbater, de persoon die de plek beheert. We zien daarbij het volgende:

- › Wanneer de uitbater meerdere locaties beheert (wat gebruikelijk is in het onderzochte panel), heeft hij meer flexibiliteit om personeel te bundelen en modellen – inclusief financiële modellen – van het ene project naar het andere te balanceren.
- › Meerdere uitbaters genereren inkomsten uit andere activiteiten die niet rechtstreeks verband houden met tijdelijk gebruik, wat de mogelijkheid biedt om hun verschillende activiteiten op elkaar af te stemmen. Hiermee moet rekening worden gehouden als men de projecten wil begrijpen.
- › Het vermogen tot zelffinanciering om investeringen te doen is over het algemeen laag (cashflow, mogelijkheid om fondsen te werven, toegang tot leningen) bij de uitbaters in het panel. Het is echter nog steeds erg ongelijk verdeeld tussen de grootste commerciële organisaties en de vzw's of collectieven, die bijna geen zelffinancieringscapaciteit hebben.

- › Zelffinancierende exploitatie-inkomsten zijn een minimale factor in de economische modellen van de gebruiksprojecten in het Brusselse Gewest. Ze zijn – niet verrassend – belangrijker wanneer de bestaansredenen van de uitbaters een commerciële activiteit is.
- › In de meeste onderzochte economische modellen zijn de exploitatie-inkomsten afkomstig van externe financiering. Ze zijn rechtstreeks gekoppeld aan de hoofdactiviteit van de organisatie die verantwoordelijk is voor het gebruik (cf. factsheets voor projecten), zoals bijvoorbeeld:
 - **Project Van Overbeke:** Level Five ontvangt een subsidie van de VGC in verband met het culturele karakter van het project;
 - **Project Van Praet-site:** Bûmplanters ontvangt een subsidie van het fonds Sociale Maribel in verband met het gunningscriterium (fonds bedoeld om het werk minder zwaar te maken);
 - **Project Marollen:** De BFUH ontvangt een subsidie van Vivalis voor activiteiten met betrekking tot persoonlijke assistentiediensten;
 - **Project Alsebergsesteenweg:** Een subsidie van Vivalis voor activiteiten met betrekking tot persoonlijke assistentiediensten;
 - **Project Hotel Continental:** Sponsoring van Bruxselair.
- › Naarmate een uitbater meer een dienst van collectief of gemeenschapsbelang of een openbare dienst wil verlenen, zal hij meer geneigd zijn om externe financiering te zoeken om de impact van het gebruiksproject op de doelgroepen en op de wijk te vergroten.

NOODZAKELIJKE INVESTERINGSUITGAVEN

Om het economische model van projecten voor tijdelijk gebruik te begrijpen, specificeert de studie voor sommige van de geanalyseerde projecten de investeringsuitgaven die moesten gebeuren om op de locaties herstellingswerken te doen, wanneer deze door de uitbater zijn uitgevoerd. In dit geval worden de door de publieke eigenaar verstrekte aanloopsubsidies geïdentificeerd, bijvoorbeeld:

- **Project Maxima:** Communa ontvangt een subsidie van de gemeente Vorst om het gebouw aan te passen aan de normen
- **Project Groot Godshuis:** pali pali ontvangt een subsidie van het OCMW van de Stad Brussel
- **Project Van Praet-site:** Bûûmplanters ontvangt een subsidie van de Stad Brussel

De studie stelt ook vast dat de Stad Brussel de investeringswerkzaamheden voor het project van het Hotel Continental heeft gedekt. In het Circularium-project, het enige project in de steekproef dat wordt beheerd door een private eigenaar, werden de investeringen gedekt door D'leteren.

In een aantal gevallen probeert de eigenaar deze kosten terug te verdienen door huur te vragen, die de uitbater dan als uitgave voor de exploitatie moet dragen.

Over het algemeen zijn de investeringsuitgaven vaak laag in vergelijking met de exploitatie-uitgaven, omdat bij tijdelijk gebruik een zuinigheid essentieel is. Als de investeringsuitgaven te hoog blijken, wordt het pand gewoon niet in gebruik genomen.

VARIABELE JAARLIJKSE WERKINGSBUDGETTEN

De studie splitst het jaarlijkse werkingsbudget voor de dertien projecten uit, waarbij ze een onderscheid maakt tussen de uitgaven- en inkomstenposten van de uitbater (zie het jaarlijkse budget in de factsheets voor de projecten en het deel "Economie van projecten rond tijdelijk gebruik", p.17). De soorten inkomsten worden op een meer algemene manier vermeld dan in de factsheets voor de projecten. Voorbeelden met betrekking tot de totale uitgaven of inkomsten worden alleen ter informatie gegeven (gebaseerd op het werkingsbudget voor 2023).

Uitgavenposten:

- › **Operationele kosten met betrekking tot het dagelijks beheer:**
 - **nutsvoorzieningen** (water, elektriciteit, gas, enz.): dit is vaak een grote uitgavenpost, in het geval van La Clef tot 89% van de uitgaven
 - **personeel** (salarissen, human resources): deze post varieert enorm, waarbij sommige projecten zelf worden beheerd of volledig door vrijwilligers worden gerund

Nutsvoorzieningen

zijn een belangrijke

uitgavenpost, die tot 89%

**van de jaarlijkse
uitgaven uitmaakt**

(CBO, La Clef), terwijl andere projecten personeel in dienst hebben van wie de lonen een groter of kleiner deel van de uitgaven kunnen uitmaken, afhankelijk van de aanwezigheid ter plaatse (tot 100% van de uitgaven voor Circularium)

- **lopende kosten in verband met de werking** (activiteiten, beveiliging, bestellingen, barbenodigheden, enz.)
- **diensten** (verzekering, bank, enz.)
- › **Huur:** deze post betreft een minderheid van de projecten (3 van de 13 geanalyseerde). Er kan een soort overeenkomst worden gesloten tussen de eigenaar en de uitbater om ervoor te zorgen dat de huur slechts een klein deel van de kosten bedraagt, omdat het project anders niet kosten-dekkend is. In het geval van het project van het Hotel Continental vraagt de eigenaar geen huur, maar een aandeel van 20% in de winst van het project.
- › **Inrichting en/of onderhoud van de plek** (bouw, installatie, brandveiligheidssysteem, toegankelijkheid, technische reparaties, enz.): deze post is vaak kleiner dan voor lange-termijnprojecten. Uitbaters zijn vaak nogal handig als het gaat om kleine aanpassingen en onderhoud, en kunnen soms ook gebruikers inschakelen. In deze gevallen gaan de meeste uitgaven naar groter onderhoud en beveiliging.

Daarnaast kunnen ook andere elementen worden geïdentificeerd, zoals **belastingen** (onroerende voorheffing in het geval van een operatie die in regie door een eigenaar wordt beheerd, of de afschrijving van voorheffing in huur) of de **afschrijving van investeringen**.

Soorten inkomsten:

- › **Verhuur van ruimten** waarbij bijdragen (of schadeloosstellingen) worden geïnd om kosten te dekken voor bijvoorbeeld:
 - **kantoor- en werkruimten**, goed voor 80% van de inkomsten voor Continental
 - **evenementen (privatiseringen)**, goed voor 89% van de inkomsten voor B118
 - **woonruimten**
- › **Bijdragen van gebruikers** voor toegang tot extra diensten of lagere huurprijzen (financiële bijdrage of dienst voor de

werking van de locatie): dit type inkomsten is eerder beperkt. Het is goed voor 13% van de inkomsten van Van Overbeke.

- › **Verkoop van producten (bar, restaurant):** deze post komt in minder dan de helft van de geanalyseerde projecten voor. Toch kan hij een aanzienlijk deel van de inkomsten uitmaken bij bepaalde projecten met evenementen of catering, zoals CBO, waar hij een aandeel van 47% inneemt.
- › **Eenmalige financiële steun en sponsoring,** wat alleen bestaat voor Continental en 4% van de inkomsten inhoudt.
- › **Subsidies ter ondersteuning van prestaties** (begeleiding van mensen, animatie, enz.) die zorgen voor 100% van de inkomsten voor Alsembergsesteenweg en Van Praet. De hier getoonde subsidies omvatten niet de bedragen van de zogenaamde aanloopsubsidies (gekoppeld aan investeringsuitgaven).

spiegelen zijn eigen belangen. Deze kunnen kaderen in een rationale om een patrimonium in stand te houden en behendig te beheren (door de panden bijvoorbeeld te beveiligen of te laten gebruiken om de kosten voor het bezit ervan af te schrijven) en/of rechtstreeks voortvloeien uit de acties en effecten die worden nagestreefd door tijdelijk gebruik, in overeenstemming met de bestaansreden van de eigenaar. Voor een publieke eigenaar kan dit betekenen dat hij een publiek beleid ondersteunt dat deel uitmaakt van zijn eigen opdracht of die van zijn politieke overheid (huisvestingsbeleid, burgerparticipatie, kunst en cultuur, economie en transities, enz.)

BESLISSENDE KEUZES VOOR DE EIGENAAR

Naast het risico dat verbonden is aan het projectmodel en de aard van de uitbater die verantwoordelijk is voor het project, kunnen we zien dat de eigenaar een aanzienlijke invloed kan hebben op het economische model van het tijdelijk gebruik, afhankelijk van het feit of hij:

- › Bepaalde beheertaken intern opneemt (zie factsheets voor projecten en "Eigenaars en hun praktijken"). De Stad Brussel heeft het project Continental zo geholpen met het financiële en administratieve beheer. citydev.brussels is verantwoordelijk voor het technisch beheer van het gebouw voor het Lion City I project, enz.
- › De uitbater vergoedt voor administratieve beheersdiensten, onderhoud van de locatie of gemeenschapsanimatie:
 - **Project Maxima:** Communa ontvangt een subsidie van de gemeente Vorst om op de locatie activiteiten te ontplooiën, in combinatie met het SVC Koningslaan;
 - **Circularium-project:** Makett ontvangt een vergoeding van D'Ieteren om op te locatie activiteiten te ontplooiën;
 - **Project Van Praet-site:** Bûûmplanters ontvangt een subsidie van de Stad Brussel voor de werking van het project (tijdelijk beheer van de locatie voor een park dat het hart van de toekomstige wijk zal vormen).
- › Een vergoeding of huur vraagt voor toegang tot de locatie (X euro, roerende voorheffing, enz.), zoals het geval is voor de projecten Van Overbeke, Korenbeke en Lion City I.
- › Betaalt voor nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit of gas (tot X%). Deze mogelijkheid bestond in geen van de dertien in het onderzoek geanalyseerde projecten. Leefmilieu Brussel biedt deze optie echter wel aan voor projecten in onbebouwde ruimten.

De keuzes die de publieke of private eigenaar maakt, weer-

STANDAARDMODELLEN OM EEN VERSCHIEDENHEID AAN PROJECTEN TE KARAKTERISEREN

De analyse toont aan dat de economische en bestuursmodellen van projecten rond tijdelijk gebruik deel uitmaken van een continuüm, variërend van sociaal beleid of collectief en gemeenschapsinitiatief tot grond- en vastgoedmogelijkheden. Hieruit kunnen standaardmodellen worden afgeleid. Deze standaardmodellen vormen echter geen vaste categorieën: ze dienen vooral als benchmarks om de diversiteit van praktijken te begrijpen, terwijl ze poreus blijven en evolueren. Op deze manier vormen ze een flexibel leesrooster dat kan worden vergeleken met de realiteit ter plaatse.

Zoals uit de tabel hiernaast blijkt, konden op basis van de analyse drie standaardmodellen voor projecten worden geïdentificeerd: tijdelijk gebruik met een sociaal doel, gemeenschapsinitiatieven en projecten die voortvloeien uit grondkansen. Elk model onderscheidt zich door regelmatigheid in het type uitbater dat geïnteresseerd is in een bepaald type economische middelen, en door de wijze van toegang tot specifieke locaties. Deze typologie maakt het mogelijk om de diversiteit van de sector beter te begrijpen, maar ook om verschillende steunkaders te overwegen, afhankelijk van de behoeften en beperkingen die eigen zijn aan elk model.

Ze karakteriseert ideaaltypen die voornamelijk voortkomen uit de oorsprong van de Tijdenlijn, de oorspronkelijke intentie en de wijze van financiering van de projecten. Dit perspectief onderstreept het belang van een typologische benadering, terwijl het tegelijkertijd wijst op de mogelijke doorlaatbaarheid en hybridisatie tussen de modellen. Zoals het schema hiernaast laat zien, moeten de polen worden gezien als ideale vormen van de waargenomen modellen. In de praktijk vallen projecten zelden onder één pool en hebben ze meestal een hybride karakter, wat wijst op de doorlaatbaarheid tussen de verschillende modellen. Aan de hand van de voorgestelde gevallen kunnen ook goede praktijken worden vastgesteld, kunnen de voorwaarden voor succes worden bepaald en kan strategisch worden nagedacht over de toekomstige rol van het Loket in het Brusselse ecosysteem.

Het eerste luik van de studie gaf een nauwkeurig overzicht van tijdelijk gebruik in het Brussels Gewest, waarbij de nadruk lag op de analyse van de economische en bestuursmodellen van bestaande projecten. Op basis van interviews, vragenlijsten en bezoeken werden de ondersteunende structuren, hun organisatievormen, hun financieringsbronnen en hun relaties met de eigenaren gedocumenteerd. Dit werk maakte

het mogelijk om standaardmodellen te identificeren, inzicht te krijgen in de diversiteit van de praktijken en de economische logica achter de activiteit in kaart te brengen, of het nu gaat om sterk gesubsidieerde initiatieven, hybride modellen of financieel meer autonome benaderingen.

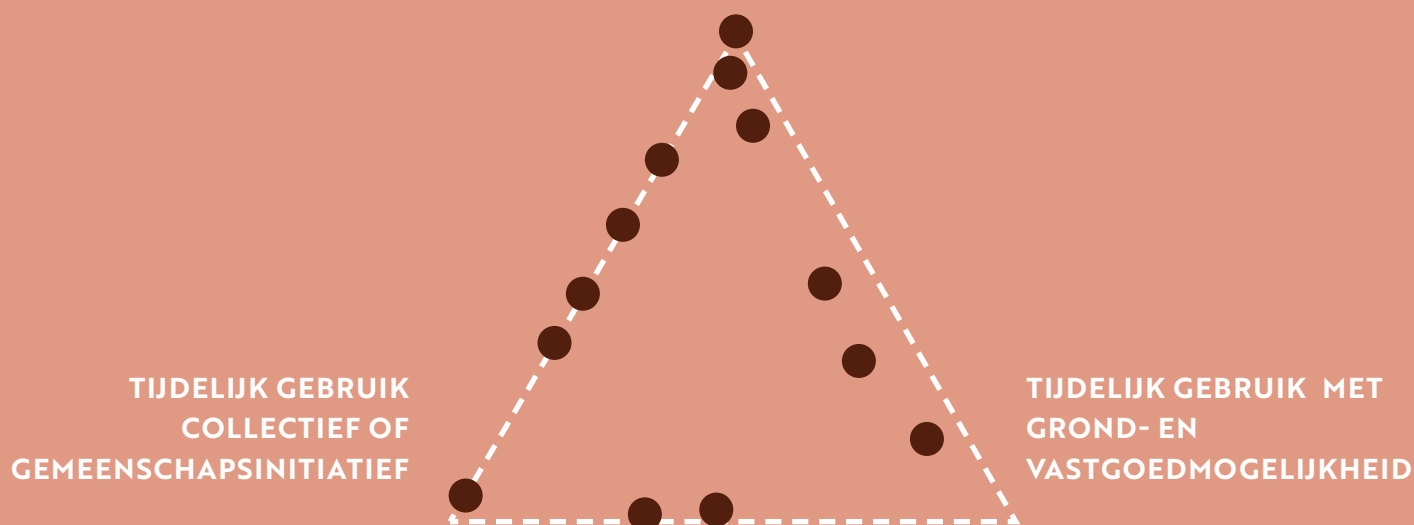
Dit inzicht vormt een essentiële basis voor elke strategische reflectie. Het volstaat echter niet om op basis daarvan te bepalen welk overheidsbeleid moet worden gevoerd. De waargenomen modellen beschrijven wat er vandaag bestaat, maar geven geen uitsluitsel over wat morgen moet worden ondersteund. De keuzes die moeten worden gemaakt, zijn in de eerste plaats een kwestie van politieke intentie: welk doel moet het tijdelijk gebruik dienen? Moet het een instrument voor sociaal beleid worden? Een hefboom voor economische innovatie? Een instrument voor stadsontwikkeling of ecologische transitie? Welke plaats moeten burgerinitiatieven of particuliere investeringen innemen? En in hoeverre moet het publieke optreden zich beperken tot een begeleidende rol, of moet het een directe rol als uitvoerder op zich nemen?

Het tweede luik sluit aan bij deze visie. Het breidt het observatieveld uit naar andere contexten, in België en Europa, om te begrijpen hoe tijdelijk gebruik hier en elders wordt ingezet als instrument ten dienste van stedelijke strategieën.

IDEAALTYPE VAN TG-PROJECT	TG SOCIAAL BELEID	TG COLLECTIEF OF GEMEENSCHAPSINITIATIEF	TG GEKOPPELD AAN EEN GROND- EN VASTGOEDMOGELIJKHEID
Doeleinde	Voldoen aan de behoeften in verband met sociale noodsituaties en huisvesting op gewestelijk niveau	De aanvraag van een lokale gemeenschap of een collectief verankeren in een bepaalde plaats	Een kans grijpen in verband met leegstand in de portefeuille van de eigenaar
Tijdslijn	Gekoppeld aan een overheidsbeleid en daarom ondersteund door een publieke speler	Ondersteund door een lokaal collectief	Gedragen door een eigenaar
Type eigenaar	Publiek	Publiek of privaat	Privaat of publiek
Economische middelen	Gesubsidieerde prestaties. In het geval van huisvesting kan er een bijdrage van de begunstigen zijn	Gemengd: niet-monetaire bijdragen-de economie, financiering (subsidies/privaat) en winningsinkomsten	Extractief model: huur, horeca Hulp bij de werking van de locatie volgens de behoeften van de eigenaar
Aard relatie	Beperkte risico's uitbater/risicodeling	Risico's door de uitbater	Risico's door de uitbater Bijdrage eigenaar om dit risico te verminderen
Toegang tot de locatie	Gemengd: + vrijstelling van voorheffing - moeilijkheden bij het verkrijgen van toestemming voor domiciliëring, principiële weigering van huisvesting/sociale voorzieningen	Gemengd Onderhandeld Netwerken van wederzijdse contacten	Vrij gemakkelijk Projectoproep

↑ Voorgestelde typologie voor projecten rond tijdelijk gebruik

TIJDELIJK GEBRUIK SOCIAAL BELEID



● Projecten rond tijdelijk gebruik

↑ Schematisering van het continuüm tussen ideaaltypen om projecten rond tijdelijk gebruik te helpen karakteriseren met betrekking tot hun economische en bestuursmodellen

TIJDELIJK GEBRUIK IN HET BRUSSELS GEWEST
ECONOMISCHE EN BESTUURSMODELLEN EN EUROPESE PERSPECTIEVEN



LUIK 2

BENCHMARK

Dit tweede luik geeft een Europese benchmark van tijdelijk gebruik, gebaseerd op een vergelijkende analyse van economische en bestuursmodellen. Door verschillende metropolen te bestuderen en zete vergelijken met de situatie in Brussel, belicht het de mechanismen, actoren en overheidsstrategieën die de ontwikkeling van tijdelijk gebruik ondersteunen, evenals de lessen die kunnen worden overgedragen naar de gewestelijke context.

← Tijdelijke bezettingsprojecten in de bestudeerde Europese steden :

1. PARIJS | Les Arches Citoyennes
2. BRUSSEL | Korenbeek
3. LYON | Les Grandes Voisines (Francheville)
4. NAPELS | Caserna dei pompieri
5. MILAAN | Piazza Spoleto Venini
6. LONDEN | BoxPark
7. HAMBURG | Jupiter
8. ANTWERPEN | Blikfabriek

Crédits photo : 1 : Plateau Urbain ; 2 : Toestand ; 3 : Métropole de Lyon ; 4 : Plateau Urbain ; 5 : Commune de Milan ; 6 : BoxPark ; 7 : Hamburg
Kreativ Gesellschaft ; 8 : Blikfabriek

DOELSTELLINGEN EN METHODOLOGISCHE KEUZES

Door verschillende Europese ervaringen te vergelijken met de Brusselse context, willen we benaderingen, instrumenten en succesvoorwaarden in de verf zetten die kunnen inspireren voor het uitstippelen van een aangepast gewestelijk beleid, in overeenstemming met de ambities die het Gewest zichzelf wil stellen.

Deze benchmark onderzoekt:

› **Overheidsbeleid dat tijdelijk gebruik volledig integreert in hun strategische oriëntaties**, waar het dient als katalysator voor gastvrijheid, cultuur, commerciële herwaardering of ecologische transitie.

Voorbeelden: Lyon, Londen en Milaan

› **Publieke mechanismen ter ondersteuning en begeleiding van tijdelijk gebruik**, of het nu gaat om specifieke regelgevende kaders, gerichte financiering of programma's voor het ter beschikking stellen van grond.

Voorbeelden: Parijs en Napels

› **Publieke uitbaters die optreden als instrumenten van de gemeenten**, die projecten rechtstreeks kunnen uitvoeren, activa kunnen beheren en experimenten kunnen opzetten.

Voorbeelden: Hamburg en Antwerpen

De benchmark is opgesteld op basis van een combinatie van kwalitatieve interviews en documentair onderzoek. Voor elke geselecteerde metropool zijn ten minste twee interviews gehouden met belangrijke actoren: beheerders van locaties, vertegenwoordigers van instellingen of verenigingen, gespecialiseerde uitbaters en academische experts. Deze gesprekken leverden nauwkeurige en actuele informatie op over het overheidsbeleid dat in deze contexten wordt gevoerd om tijdelijk gebruik te stimuleren. Daarnaast werd een grondige analyse van documenten (rapporten, studies, officiële websites, sectorale publicaties) uitgevoerd om de gegevens uit de interviews te vergelijken en aan te vullen. Afhankelijk van de verdeling van bevoegdheden in de betreffende context.

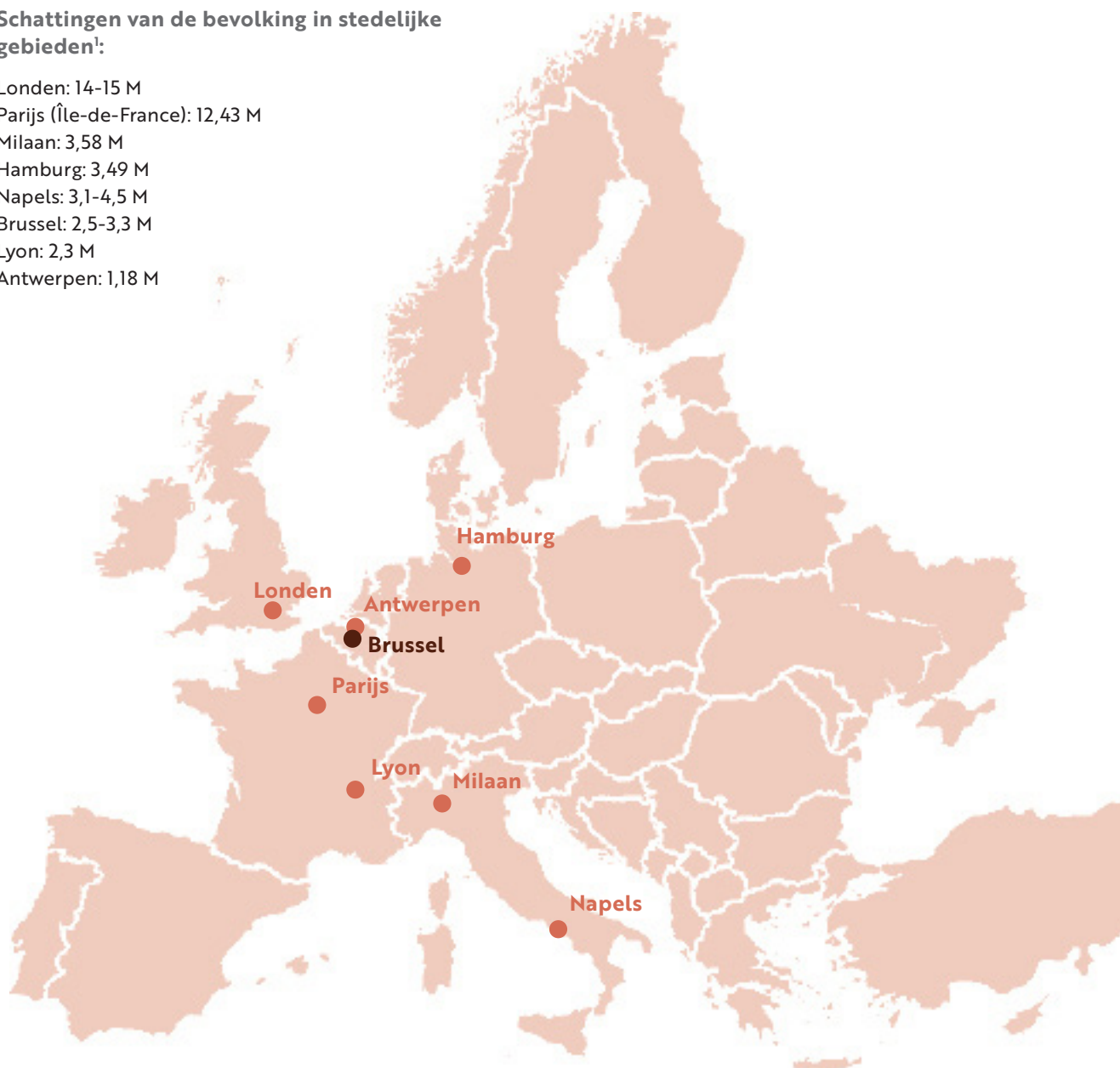
Metropolen	Ondervraagde personen, Instelling
Lyon	Sophie Keller, directrice van het project voor tijdelijke stedenbouw, Metropool Lyon
Londen	Emily Berwyn, directrice, Meanwhile Space Jen Shipley, projectverantwoordelijke, Meanwhile Space
Milaan	Matteo Moti, DaTSU (Politecnico di Milano) , hoofd stedelijke vernieuwing Comune di Milano Isabella Inti, master in tijdelijk gebruik (Politecnico di Milan) , TemporiUso Dario Marmo, LAMA
Parijs	Emilie Moreau, APUR Cécile Diguët, vroeger Institut Paris Région David Aboulkheir, regio Île-de-France
Napels	Orfina Fatigato, Università Federico II
Hamburg	Friederike Kopp, Alte Mu Louisa Schwöpe, Hamburg Kreativgesellschaft
Antwerpen	Christophe Dael, AG Vespa / stad Antwerpen Koos Hogeweg, coördinator, Stormkop Sophie Leroy, Endeavour

↑ Mensen ontmoet tijdens interviews

De keuze van deze metropolen is gebaseerd op een weloverwogen steekproef die bedoeld is om de diversiteit van de stedelijke en regelgevende contexten weer te geven, evenals de verscheidenheid aan benaderingen op het gebied van tijdelijk gebruik. Het panel omvat meer of minder liberale, meer of minder sociale beleidsmaatregelen, waardoor verschillende niveaus van overheidsingrijpen en regulering in perspectief kunnen worden geplaatst. Het gaat vaak om metropolen van Europees belang, die een rijk observatiegebied bieden om overdraagbare goede praktijken te identificeren. Het panel bestrijkt zowel geavanceerde Europese beleidsmaatregelen op dit gebied als situaties die dicht bij de realiteit in Brussel staan, met bijzondere aandacht voor Antwerpen, waarvan de analyse een directe en essentiële weerspiegeling is van de reflectie over het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Schattingen van de bevolking in stedelijke gebieden¹:

Londen: 14-15 M
 Parijs (Île-de-France): 12,43 M
 Milaan: 3,58 M
 Hamburg: 3,49 M
 Napels: 3,1-4,5 M
 Brussel: 2,5-3,3 M
 Lyon: 2,3 M
 Antwerpen: 1,18 M



¹ Voor de stedelijke gebieden van Hamburg, Antwerpen, Parijs (Île-de-France) en de bron is Eurostat;

TIJDELIJK GEBRUIK ALS INSTRUMENT VOOR OVERHEIDSBELEID

Lyon, Londen en Milaan werden in deze analyse samen behandeld. Deze drie steden maken namelijk allemaal bewust gebruik van tijdelijk gebruik als integraal onderdeel van hun overheidsbeleid. In deze metropolen blijft de praktijk niet beperkt tot een opportunistisch beheer van leegstaande grond: ze maakt deel uit van een strategische visie en wordt ingezet om expliciete doelstellingen op het gebied van stedelijke ontwikkeling, economische herwaardering, sociaal beleid of transformatie van de openbare ruimte te bereiken. Elk van deze steden past de praktijk echter toe volgens verschillende institutionele logica's en prioriteiten:

- › Lyon zet in op een sterke politieke steun en een toegewijd intern bestuur om er een hefboom voor multithematisch publieke actie van te maken;
- › Londen geeft de voorkeur aan een meer gerichte aanpak, gericht op commerciële herwaardering, in een liberale context met weinig juridische definitie van het tijdelijke;
- › Milaan combineert ingrepen op braakliggende terreinen met tactische stedenbouw, met een uitgesproken territorialisering en contractuele instrumenten voor gedeeld beheer.

Door deze steden met elkaar te vergelijken, kunnen modellen worden afgeleid voor de integratie van tijdelijk gebruik in het publieke beleid en kunnen hefbomen worden geïdentificeerd die kunnen worden overgedragen naar de Brusselse context.

LYON



↑ Les Grandes Voisines, Francheville

MILAAAN



↑ Piazza Spoleto Venini

LONDEN



↑ BoxPark

LYON

Tijdelijke stedenbouw en tijdelijk gebruik als katalysator voor overheidsbeleid

CONTEXT

Lyon heeft een stedelijk gebied met 2,3 miljoen inwoners. Lyon heeft een stedelijk gebied met 2,3 miljoen inwoners. De metropool is dynamisch, gekenmerkt door een sterke demografische druk en een grote behoefte aan betaalbare wooneenheden en werkruimtes, met name in het centrale gebied Lyon-Villeurbanne.

De metropool beschikt over uitgebreide bevoegdheden en aanzienlijke middelen, met een politieke lijn die aansluit bij die van de centrumstad, wat de samenhang van de praktijken bevordert. Het ontbreken van een publieke grondontwikkelingsinstelling¹ wordt gecompenseerd door een sterk beleid van grondverwerving, waarbij tijdelijk gebruik al tien jaar lang wordt geïntegreerd als een instrument voor tussentijds beheer. Een belangrijke culturele verankering, gekoppeld aan het regelmatige hergebruik van braakliggende terreinen en leegstaande ruimtes voor grote evenementen, heeft bijgedragen tot de verspreiding van de praktijk van tijdelijke stedenbouw.



↑ Tijdelijke stedenbouw, "Gratte ciel", Villeurbanne



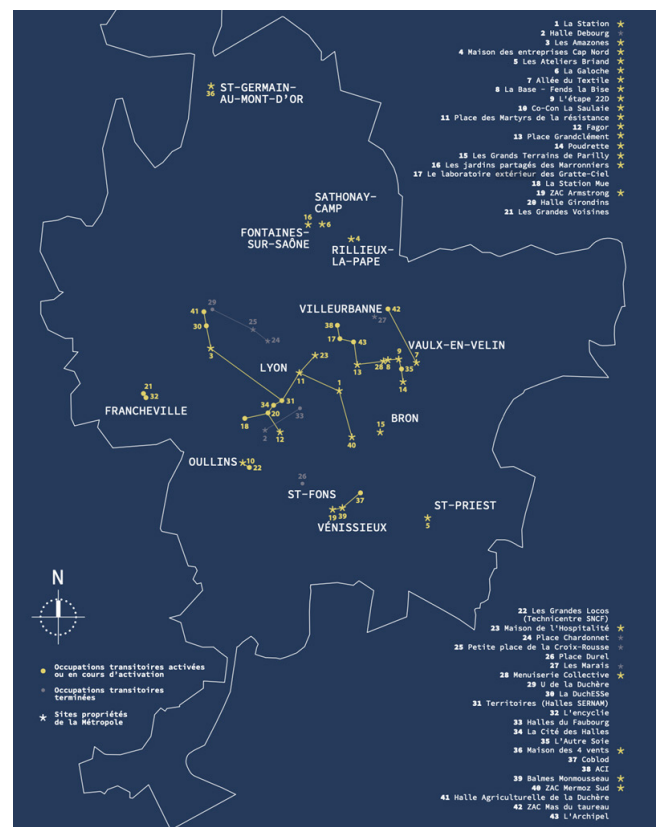
↑ La base, Villeurbanne

¹ De rol van publieke grondontwikkelingsinstellingen (EPF) is het verwerven van grond voor de bouw van wooneenheden, met name sociale woningen.

OVERHEIDSBELEID

- ▶ Tijdelijk gebruik inzetten als hefboom voor verschillende beleidsterreinen in een multithematische aanpak: gastvrijheid, cultuur, solidariteit, ecologische transitie, ontwikkeling van opkomende economische sectoren.
- ▶ Stedelijke innovatie ondersteunen door nieuwe toepassingen en modellen te testen en te anticiperen.
- ▶ Prioriteit geven aan het beschikbaar stellen van publieke grond, die systematisch wordt beoordeeld voor relevant tijdelijk gebruik.

INSTRUMENTEN EN



↑ Kaart van tijdelijk gebruik, 2023, Atlas van locaties voor tijdelijke stedenbouw, Metropool Lyon



↑ Les grandes locos, La Mulatière

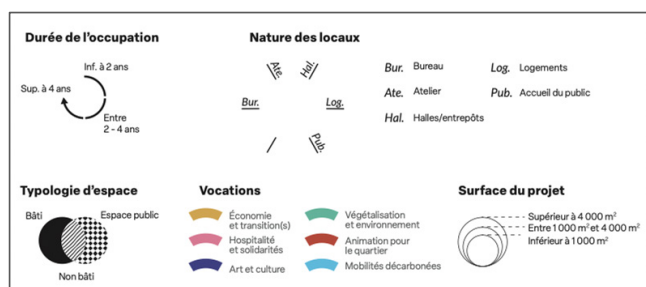
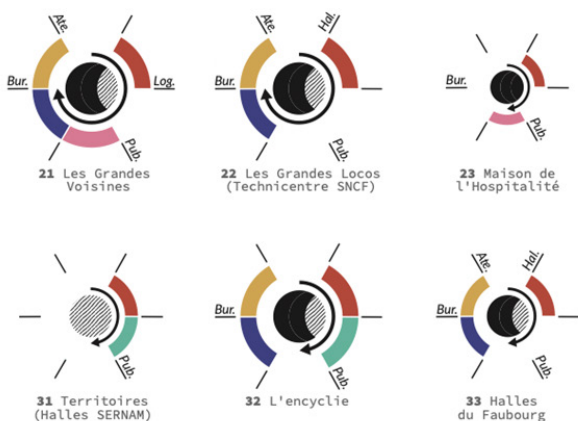
SYSTEMEN

- › Toegewezen budget van 10 M€ in een meerjarenprogramma.
- › Gestructureerd intern bestuur: multithematisch stuurcomité onder voorzitterschap van stedenbouw, maandelijks interdepartementaal technisch comité.
- › Projectleiding Tijdelijke stedenbouw (1,5 VTE) verbonden aan het stedelijk projectmanagement.
- › Raamovereenkomst voor ondersteuning van het bouwheerschap (OBH) (400 000 euro over 4 jaar) voor juridische, architecturale en economische ondersteuning en hulp bij de besluitvorming ten behoeve van de metropool, om haar verschillende directies te begeleiden bij het opzetten en opvolgen van overgangsprojecten.
- › Inventarisatie en in kaart brengen (atlas van locaties voor tijdelijke stedenbouw) voor follow-up en kapitalisatie.

LESSEN VOOR BRUSSEL

Lyon is een voorbeeld van een bewuste integratie van tijdelijk gebruik in een transversale metropolitane strategie, met specifieke financiële en personele middelen, een sterke politieke steun en een duidelijke prioritering van de doelstellingen. De ervaring toont het belang aan van een geformaliseerd intern bestuur en een operationeel instrument (raamovereenkomst) om de competentieontwikkeling van de diensten en de diversiteit van de projecten te ondersteunen.

FOCUS OP EEN



↑ Uittreksel uit de Atlas van locaties voor tijdelijke stedenbouw, Metropool Lyon

INSTRUMENT

Tijdelijk gebruik als versneller van het beleid inzake transitie-economieën, hospitality en vergroening

Tijdelijke stedenbouw heeft tot doel om tijdens de looptijd van het stadsproject tegemoet te komen aan de behoeften van het veelzijdige publieke beleid in de Metropool Lyon: economie, hospitality en noodopvang, bevordering van opkomende sectoren en de sociale en solidaire economie (SSE), begeleiding van verenigingen en culturele actoren, enz. De metropool heeft daarom het volgende ontwikkeld:

- › Begeleiding bij het structureren van de interne ondersteuning en opvolging van het onderwerp en het vergroten van de vaardigheden van technici: 3 opeenvolgende OBH-raamovereenkomsten (2019-2021, 2022-2024, 2025-?). De OBH-teams begeleiden de diensten op het gebied van technische en operationele ondersteuning (architecturale haalbaarheid, juridische en economische opzet, enz.), besluitvormingsondersteuning (mogelijkheden, bezettingsscenario's) en transversale onderwerpen zoals kennisoverdracht (verplichtingen van eigenaren, enz.).
- › Eerste experimenten met name rond grote culturele projecten (Usines Fagor of Debourg), gevolgd door een diversificatie van de projecten om zich te concentreren op drie belangrijke thema's die het mogelijk maken een "veerkrachtig, dynamisch en gastvrij" gebied te ontwikkelen: economische transitie, solidariteit en vergroening. Deze thema's worden verdedigd in de programmatische richtlijnen van het project, die zijn opgenomen in de projectoproepen.
- › Een stap terug na 4 jaar ontwikkeling door middel van een evaluatie en een grote inventarisatie (Atlas van tijdelijke stedenbouwkundige locaties), eveneens begeleid door de OBH.

REFERENTIEPROJECTEN



↑ De ateliers van Villa Belleville - Le Bois

Les Halles du Faubourg

2018 - 2019 > 2020, verlengd met één jaar

Locatie: een braakliggend terrein van 1 600 m²

Type gebruik: culturele & wetenschappelijke ruimtes voor derden, tentoonstellingen, opendeurdagen

Uitbaters: Maison Gutenburgen, mede gesponsord door Intermède, Ecole Urbaine de Lyon en Ateliers La Mouche



L'Autre Soie

2018 - 2022

Locatie: gebied in aanbouw naast een stadspark van 1,5 ha in eigen beheer

Type gebruik: prefiguratie van omliggende ontwikkelingen, parkactiviteiten, beheer van een projectcentrum

Uitbater: CCO, toekomstige beheerder van de culturele locatie voor het langetermijnproject



Les Grandes Voisines

2021 - 2026

Locatie: voormalig ziekenhuis

Type gebruik: noodopvangcentra, bedrijfsruimtes, solidaire kruidenierswinkel, integratiehotel, enz.

Uitbaters: FNDSA, Leger des Heils, Plateau Urbain



BOB

2024 - vandaag

Locatie: de 4 hectare grote voormalige Bobst-fabriek met 30 000 m² vloeroppervlak

Type gebruik: SSE-activiteit, huisvesting

Uitbater: Plateau Urbain



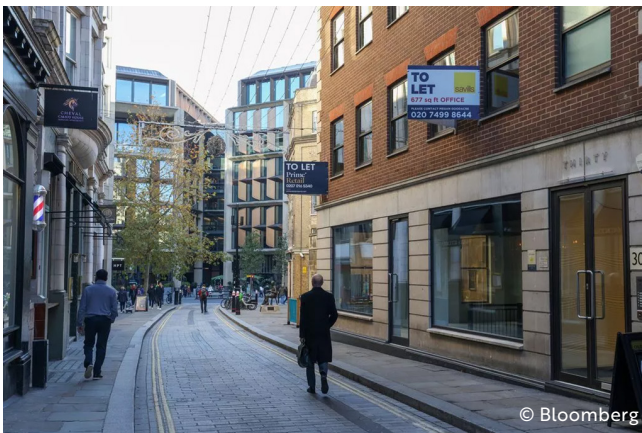
LONDEN

Intensivering van gebruik mogelijk maken door de timing van projecten te variëren

CONTEXT

Londen heeft een stedelijk gebied met 14 tot 15 miljoen inwoners. De metropool als geheel wordt sinds de crisis van 2008 geconfronteerd met structurele leegstand in de commerciële en dienstensector, nog verergerd door de COVID-19 pandemie. In een zeer competitieve stedelijke context treft deze leegstand zowel de recentelijk herontwikkelde centrale wijken als de perifere gebieden.

Het Britse institutionele klimaat kenmerkt zich door een liberale benadering: tijdelijk gebruik heeft geen duidelijke juridische definitie en de regulering ervan is voornamelijk gebaseerd op fiscaliteit, lokale planning en contractuele overeenkomsten. De Olympische Spelen van 2012 hebben de verspreiding van tijdelijke en tactische toepassingen (pop-upwinkels, foodtrucks, evenementenbezettingen) versneld, die sindsdien gemeengoed zijn geworden.



↑ De toename van "te huur"-borden benadrukt de omvang van stedelijke leegstand



↑ Newham Create

DOELSTELLINGEN VAN HET OVERHEIDSBELEID

- › Beleid dat voornamelijk gericht is op commerciële herwaardering, met de nadruk op het opnieuw activeren van winkelstraten en leegstaande begane grondruimtes.
- › Snelle omzetting van leegstand in economische kansen op korte termijn (6 maanden tot 3 jaar), ook voor kleinere oppervlakten.
- › Ondersteuning van nieuwe lokale micro-economieën en het creëren van ontmoetingsplaatsen op wijkniveau.

INSTRUMENTEN EN SYSTEMEN

- › Structurele programma's gericht op handel en centraliteit: *High Streets for All*, *Good Growth Fund*, *Meanwhile Use Activation*.
- › Fiscale stimulansen: verhoging van de *Council Tax* op leegstaande wooneenheden, tijdelijke vrijstelling van lokale belasting op onroerend goed voor professioneel gebruik (*Business Rates*) in geval van TG, mogelijkheid tot ontiening bij langdurige leegstand (*Use It or Lose It*).
- › Regeling voor "Property Guardianship" om leegstaande panden te beveiligen en tegen lage kosten te gebruiken, met name via gespecialiseerde uitbaters, terwijl particulieren worden gehuisvest.
- › Integratie van tijdelijk gebruik in strategische planningsdocumenten, met name het *London Plan*, waarin de publieke actoren op het gebied van ruimtelijke ordening en planning zich positief uitspreken over het gebruik ervan, door het op te nemen als hefboom voor regeneratie en ondersteuning van commerciële centra.
- › Uitvoering per *borough* (equivalent van gemeenten), met specifieke financiering voor lokale initiatieven (bijv. 500 000 pond in Croydon).



↑ Camden Collective

Financiering

Het programma High Street for All heeft een budget van 4 miljoen pond uitgetrokken voor de hele hoofdstad:

- › 34 zogenaamde "aanloopsubsidies" hebben een startsubsidie van 20 000 pond ontvangen om partnerschappen te ontwikkelen en projecten op te starten;
- › van deze 34 projecten zijn er 22 (verspreid over 21 wijken) geselecteerd voor aanvullende financiering, variërend van 80 000 tot 300 000 pond, met als doel gedetailleerde strategieën en voorstellen uit te werken.

Opgemerkt moet worden dat de High Street for All-subsidies doorgaans worden gecombineerd met andere financieringsbronnen uit meerdere fondsen en programma's, waardoor de middelen die aan de verschillende projecten worden toegewezen, worden verhoogd.



© Things Made Public



© Things Made Public

↑ Spark Lab, gebruik van een leegstaande benedenverdieping die uitkomt op een groene corridor

Voogdij

Een regeling voor het ter beschikking stellen van goedkope huisvesting voor huisvesting

- › Een praktijk die wijdverbreid is in Groot-Londen, gefinancierd door belastingen (*Council Tax* en *Business Rates*) en hun toeslagen
- › Meer dan 7 000 mensen wonen in Londen op basis van een bewakingsovereenkomst, wat neerkomt op een oppervlakte tussen 175 000 m² en 350 000 m²
- › Een praktijk waar ook de *boroughs* zelf gebruik van maken, zoals Camden, Lambeth en Southwark
- › Huurcontract met particulieren die in ruil voor het bewaken van het terrein worden gehuisvest
- › Politieke steun: Huisvestingsstrategie 2018
- › Activiteiten rond dit thema: *London Housing Festival* in 2019, *Meanwhile London Summit* in 2021
- › Samenwerking met exploitanten (Camelot, Ad Hoc, Dot Dot Dot) om betere beheerpraktijken en naleving van veiligheidsvoorschriften en bouwnormen te bevorderen



Bickley, south London

A former assisted living centre, this communal building is now looked after by 20 guardians. Large double rooms come with their own toilet and sink.

Double: from £445

© Dot Dot Property



London

Room available in large school of multiple occupation, Brixton, from £735 PCM

© Zoopla

↑ Advertenties voor beschikbare woningen "om te behouden"

REFERENTIEPROJECTEN

Pop Brixton

2015 - 2024, 3 keer verlengd

Locatie: voormalige parkeerplaats uitgerust met 50 modulaire containers

Type gebruik: commerciële ruimtes, activiteitenruimten, restaurant, bar en buitenmeubilair

Uitbater: Makeshift



© Pop Brixton

Start Here

2019 - 2023

Locatie: winkelstraat in het centrum van Aberfeldy, Oost-Londen

Type gebruik: herwaarderingsprogramma voor handelszaken op de begane grond, met een jaar lang gratis huur

Uitbaters: Poplar HARCA, EcoWorld London



© Jan Kattein Architects

Blue House Yard

2017 - vandaag

Locatie: kantoor dat eigendom is van de Raad en parking buiten gebruik

Type gebruik: commerciële ruimtes, werkplaatsen en kantoren, evenementenruimtes en een café

Uitbaters: High Street Works inclusief Meanwhile Space en Jan Kattein Architecten



© Jan Kattein Architects

PLAATS / Ladywell

2016 - 2021, 2022 - vandaag

Locatie: braakliggend terrein na de sloop van een recreatiecentrum, installatie van tijdelijke modulaire gebouwen

Type gebruik: commerciële gelijkvloerse verdieping, wooneenheden op de bovenste verdiepingen, inclusief 24 ter beschikking gesteld voor accommodatie

Uitbaters: Lewisham Council, Meanwhile Space



MILAAN

Erfgoed herontwikkelen om het imago te veranderen en tegemoet te komen aan lokale behoeften

CONTEXT

Milaan heeft een stedelijk gebied met 4,9 tot 5,1 miljoen inwoners. De stad heeft sinds de jaren 80 een groot aantal leegstaande industriële panden, gevolgd door een omschakeling naar een diensteneconomie, met name in de mode- en designersector. Het uitzonderlijke erfgoed wordt bovendien gebruikt om grote evenementen te organiseren (Salone del Mobile, Expo 2015), met herinvesteringen in regeneratieprojecten. De vastgoedmarkt wordt grotendeels door de particuliere sector aangestuurd, met gerichte publieke interventies in bepaalde sectoren.

De stad is internationaal bekend om haar tactische stedenbouw, maar in het kader van deze studie staat dit aspect minder centraal dan de kwestie van het tijdelijk gebruik van gebouwen en locaties in transitie.



↑ Project voor stadsvernieuwing rond de voormalige Falck-gebieden, waarbij 75 % van de ruimte bestemd is voor



↑ Kunstinstallatie in de binnenplaats van het Palazzo Moroggia tijdens de Milan Design Week 2024

DOELSTELLINGEN VAN HET OVERHEIDSBELEID

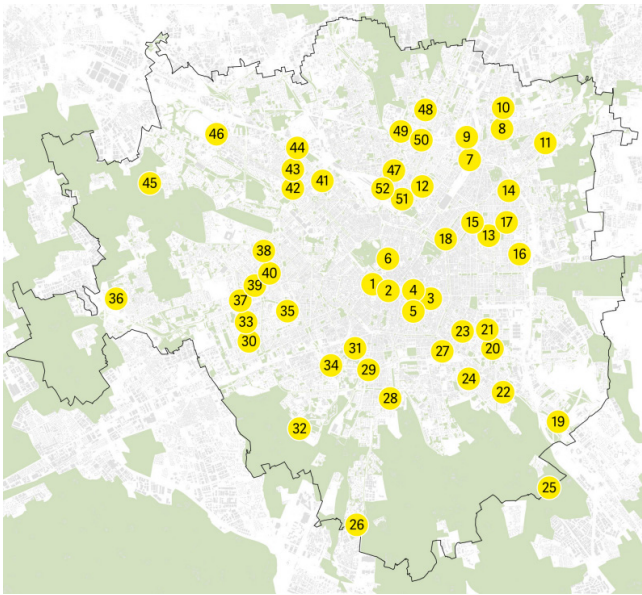
- › De randgebieden in transitie nieuw leven inblazen door braakliggende industrieterreinen te valoriseren en tegelijkertijd de transformaties in het centrum te begeleiden; een beleid met een sterke ruimtelijke component.
- › Voldoen aan lokale behoeften door gemeentelijke ruimtes af en toe ter beschikking te stellen voor tijdelijke projecten.
- › De openbare ruimte transformeren volgens het principe van de "kwartierstad" door middel van tactische ingrepen (hoewel dit een bekendere dimensie is dan het TG zelf).

INSTRUMENTEN EN SYSTEMEN

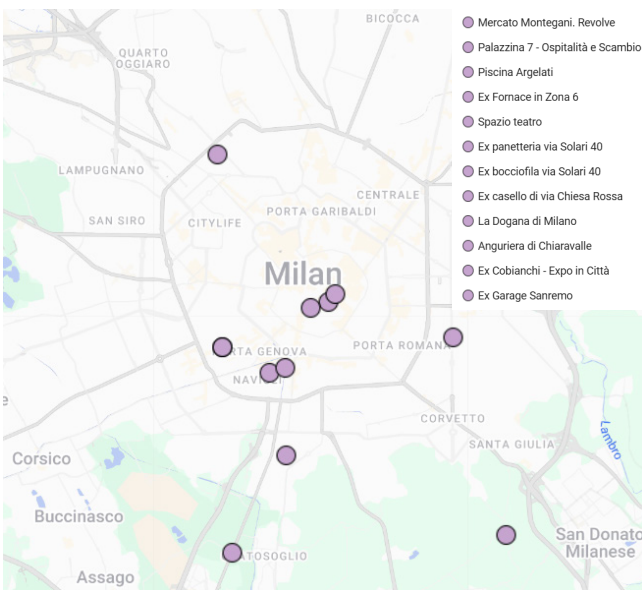
- › Financieringsprogramma's: lokale economie (14 miljoen euro), renovatie van oude treinstations (20-30 miljoen euro), tactische stedenbouw (10 miljoen euro).
- › Initiatief "Piazze Aperte": voorlopige publieke pleinen door middel van tijdelijke projecten die samen met bewoners, winkeliers en verenigingen worden opgezet en met een financiering van maximaal 50 000 euro per locatie.
- › Internationale projectoproepen (*Reinventing Cities*), integratie in de OS van 2026.
- › Gebruik van het "patto di collaborazione" (samenwerkingsovereenkomst) om het gedeelde beheer van gemeenschappelijke eigendommen tussen lokale overheid en het maatschappelijke middenveld contractueel vast te leggen.



↑ Piazza Gae Aulenti, Wikimedia Commons



↑ Kaart van tactische stedenbouwkundige projecten (Piazza Aperta)



↑ Kaart van projecten rond tijdelijk gebruik/tijdelijke initiatieven in publieke panden van de gemeente (2011-2016)

FOCUS OP EEN INSTRUMENT

Piazze Aperte

Er moet een manier worden vastgelegd om tactische stedenbouw in te zetten om nieuwe ontmoetingsplaatsen in de wijken van morgen te creëren, in samenwerking met de burgers. Het initiatief wordt gedragen door de gemeente Milaan en werd in eerste instantie getest op proefplaatsen in 2018 (Dergano, Angilberto II) en in 2019 (Gasparri, Porta Genova, Spoleto-Venini) en vervolgens in de hele stad.

- ▶ Een eerste experiment maakte het mogelijk om het nut van het programma en de voordelen ervan voor de betrokken buitenwijken te evalueren, om zo een actiekader te definiëren rond reproduceerbaarheid, flexibiliteit van interventies en burgerbetrokkenheid.
- ▶ Een tweede fase heeft de projectoproep verbreed, waarbij niet alleen experts op het gebied van ruimtelijke ordening werden aangesproken, maar ook verenigingen, winkeliers op de begane grond en eigenaren van bedrijfs- of woonruimten die direct aan het plein van een wijk grenzen.
- ▶ Gecertificeerde projecten die gebruikmaken van een "patto di collaborazione" (samenwerkingsovereenkomst) die ook wordt ingezet voor andere tijdelijke projecten die gericht zijn op het hergebruik en beheer van gemeenschappelijke eigendommen.
- ▶ Een maximale financiering van 50 000 euro per plaats met technische ondersteuning voor het onderhoud, begeleiding bij het beheer en de opvolging van het project om bepaalde elementen in het duurzame project te integreren.

LESSEN VOOR BRUSSEL

Milaan is een voorbeeld van territorialisering van interventies, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen centrum en periferie, en van een koppeling tussen tijdelijk gebruik en transformatie van de openbare ruimte. Het gebruik van specifieke juridische instrumenten opent mogelijkheden om burgerparticipatie en gedeeld beheer in tijdelijke projecten in Brussel te structureren.



↑ Piazza Spoleto Venini

REFERENTIEPROJECTEN

P7 Palazzo Liberty

2013 - 2016, 3 keer verlengd

Locatie: een gebouw van 300 m² dat eigendom is van So.Ge.MI en deel uitmaakt van een complex van 5 leegstaande gebouwen

Type gebruik: activiteitenruimtes voor verenigingen in het 4e arrondissement, wooneenheden voor studenten

Uitbaters: verschillende verenigingen, waaronder TemporiUso



LOC 2026

2023 - 2026

Locatie: Piazza Loreto, een druk kruispunt met slechte zichtbaarheid, ondergaat een ingrijpende herontwikkeling van 9 200 m²

Type gebruik: huis van het project, in het hart van het nieuwe plein

Uitbaters: Temporiuso (beheer), FROM (animatie)



Ex-Macello

2022 - 2025

Locatie: voormalig slachthuis, 20 jaar geleden verlaten op een groot industrieterrein van 1,6 ha

Type gebruik : incidenteel gebruik voor groot-schalige evenementen zoals de Design Week

Uitbaters: BASE, Partenariat Aria



Il Tempio del Futuro Perduto

2018 - 2022, 2023 - 2030

Locatie: industrieterrein FS Sistemi Urbani, eigendom van een dochteronderneming van Ferrovie dello Stato Italiane, in concessie gegeven aan de stad

Type gebruik: culturele ruimtes, kunstenaarsateliers, solidariteitsmarkten, politieke evenementen, nachtleven

Uitbater: Macao



PUBLIEKE MECHANISMEN VOOR DE ONTWIKKELING VAN TIJDELIJK GEBRUIK

Parijs en Napels worden hier samen behandeld omdat in beide steden tijdelijk gebruik wordt geregeld door specifieke openbare instrumenten, die zijn ontworpen om de rechten, plichten en beheersvoorwaarden van de betreffende ruimtes duidelijk te omschrijven.

- › In Parijs formaliseert het door de stad aangenomen handvest voor tijdelijk gebruik een referentiekader dat van toepassing is op het ter beschikking stellen van leegstaande locaties, waarin de beginselen van transparantie, toegankelijkheid en oriëntatie op het algemeen belang zijn vastgelegd.
- › In Napels erkent de verordening inzake beni comuni urbani (stedelijke gemeenschappelijke eigendommen) bepaalde plaatsen juridisch als eigendom van de gemeenschap en vertrouwt het beheer ervan toe aan gebruikersgemeenschappen, terwijl een tweede regeling voorziet in de sociale bestemming van goederen die in beslag zijn genomen van de maffia.

Deze benaderingen illustreren hoe publieke instrumenten, aangepast aan de lokale institutionele en politieke context, een centrale hefboom kunnen vormen om de praktijk van tijdelijk gebruik te structureren en te

PARIS



↑ Les Arches Citoyennes

NAPELS



↑ Kaart van in beslag genomen goederen

PARIJS

Ruimte en stilstand omzetten in kansen om de transformatie van de stad te ondersteunen

CONTEXT

Parijs heeft een stedelijk gebied met 12,4 miljoen inwoners. Parijs is een dichtbevolkte stad die onder grote druk staat op het gebied van grond en vastgoed, met een gespannen markt die de toegang tot betaalbare ruimtes voor opkomende sociale, culturele of economische initiatieven beperkt. Sinds het midden van de jaren 2010 wordt er in het kader van grote stedelijke projecten steeds vaker gebruikgemaakt van tijdelijke stedenbouw op locaties die in verandering zijn.

Meerdere institutionele niveaus voeren momenteel een verschillend maar complementair beleid op het gebied van tijdelijk gebruik.



↑ Recent leegstaande kantoren, Parijs 19^e



↑ Le Village Reille



↑ Gemeenschap van lokale actoren IGOR, Parijs

DOELSTELLINGEN VAN HET OVERHEIDSBELEID

- › Stad Parijs: harmoniseren van praktijken via een uniek referentiesysteem (handvest), garanderen van transparantie en richten van projecten op doelstellingen van algemeen belang.
- › Regio Île-de-France: ondersteunen van tijdelijke stedenbouwkundige projecten als instrumenten voor territoriale revitalisering en economische experimenten, via een projectoproep en een steunfonds.
- › Établissement Public Territorial (EPT)¹ Est Ensemble: tijdelijke stedenbouw gebruiken als hefboom voor lokale ontwikkeling en als voorbode van ontwikkelingen in een gebied in industriële omschakeling

INSTRUMENTEN EN SYSTEMEN

- › Stad Parijs: goedkeuring in 2019 van het handvest voor tijdelijk gebruik, opgesteld in samenwerking met gemeentelijke diensten, uitbaters en collectieven. Het handvest definieert principes (algemeen belang, inclusie, openstelling voor het publiek), verplichtingen (schriftelijke overeenkomsten, verzekering, veiligheid) en selectiecriteria (kwaliteit van het project, geschiktheid voor de locatie, economische levensvatbaarheid).
- › Regio Île-de-France: Projectoproep "Tijdelijke stedenbouw en stedelijke innovaties", waarbij een regionaal speciaal budget wordt ingezet.
- › EPT Est Ensemble: oprichting van een centraal loket om eigenaren en projectverantwoordelijken te begeleiden, en opname van specifieke clausules in de gebruiksovereenkomsten.
- › Coördinatie met openbare verhuurders (RIVP, Paris Habitat) en projectontwikkelaars (SPL, SEM) om tijdelijk gebruik op te nemen in ontwikkelingsprojecten.

¹ De EPT's zijn openbare instellingen voor intergemeentelijke samenwerking (EPCI's) in het grootstedelijk gebied van Parijs. Zij oefenen verschillende bevoegdheden uit namens de aangesloten gemeenten, op het gebied van stadsbeleid, bouw en inrichting, sanitatie, afvalbeheer, enz. (bron: Insee)



SITES D'URBANISME TRANSITOIRE SELON LE TYPE D'ACTIVITÉ PRINCIPALE (124 LIEUX)

- Art, Culturel, Créatif (31)
- Hébergement, Action sociale, Solidarités (31)
- Mixte (22)
- Bureaux, Coworking, Artisanat (22)
- Cafés, Restaurants, Commerces, Événementiel (11)
- Agriculture, Potagers, Jardins (7)
- À venir (10, non exhaustifs)
- Terminés (145, non exhaustifs)

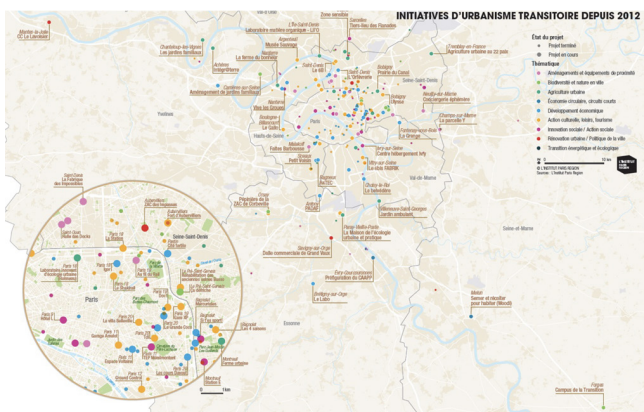
Les projets d'aménagement en cours et à l'étude

- ZAC, NPNRU, autre périmètre d'aménagement en cours
- ZAC, NPNRU, autre périmètre d'aménagement à l'étude

Sources : Apur, Ville de Paris, 2023 - Apur BD Projets, 2023

Les sites ont été classés selon l'activité dominante, il s'agit d'un choix méthodologique et d'autres activités peuvent composer ces projets souvent hybrides. Dans certains cas, au moins deux activités principales sont présentes, les projets sont alors identifiés comme « mixtes ».

↑ Inventarisatie van projecten van het Atelier Parisien d'Urbanisme (2023)



↑ Inventarisatie van projecten door het Institut Paris Region (2021)

LESSEN VOOR BRUSSEL

Parijs toont hoe belangrijk het is om verschillende niveaus van publieke actie af te stemmen op coherente doelstellingen, terwijl elk niveau de mogelijkheid behoudt om het instrumentarium aan te passen aan zijn eigen prioriteiten. Het Parijse handvest illustreert hoe een kaderdocument de actoren zekerheid kan bieden en de praktijken kan harmoniseren. De complementariteit tussen stad, regio en intergemeentelijke samenwerking is een belangrijk punt voor Brussel, waar verschillende institutionele niveaus hun interventies zouden kunnen coördineren.

FOCUS OP DRIE INSTRUMENTEN

Het handvest voor tijdelijk gebruik

Een intentieverklaring op initiatief van de stad Parijs, mede-ondertekend door 45 partners, waaronder 23 nieuwe publieke en private partners op grootstedelijk niveau sinds 2023. Dit handvest heeft tot doel de ontwikkeling van tijdelijke en overgangprojecten op het gebied van stedenbouw in Parijs en de metropool te begeleiden en te vergemakkelijken. Het nodigt publieke en private actoren uit om deze methode van stadsvernieuwing aan te grijpen voor sociale doeleinden in plaats van commerciële. Het formuleert een aantal goede praktijken voor de toepassing van dit instrument.



↑ Ondertekening van het handvest voor tijdelijk gebruik in Village Reille



↑ Ondertekening van het handvest voor tijdelijk gebruik in Césure

Regionale steunregeling voor initiatieven van tijdelijke stedenbouw

Jaarlijkse projectoproep van de regio Île-de-France voor steun aan investeringen in projecten voor het herstel van braakliggende terreinen of leegstaande panden, met het oog op stedelijke transformatie en het creëren van economische waarde.

Nagestreefde doelstellingen

- › De voltooiing van ontwikkelingsprojecten ondersteunen en versnellen, ongeacht of deze al dan niet al in gang zijn gezet
- › Nieuwe ruimtelijke ordenings- en ontwikkelingsprojecten initiëren
- › Economische groei stimuleren op braakliggende terreinen

Middelen

- › De eerste jaren: 2 M€ per jaar, daarna 1 M€ per jaar verdeeld over twee sessies per jaar
- › In 2025: 750 000 euro in één sessie
- › Financiering tot 50 % van het bedrag van de subsidiabele uitgaven (maximale subsidie: 200 000 euro) met een minimale drempel van 10 000 euro.

Begunstigden

Gemeenten, departementen, EPCI, EPT of gemengde syndicaten van Île-de-France, planologen, coöperatieve ondernemingen die vallen onder de sociale en solidaire economie (SCIC, SCOP...), sociale verhuurders

Aard van de gefinancierde initiatieven

Financierbaar zijn investeringsprojecten die vallen onder het domein van de tijdelijke stedenbouw, d.w.z. projecten die bijdragen aan het opstarten of stimuleren van een project en die verschillende vormen kunnen aannemen, zoals:

- stedelijke, architecturale experimenten of nieuwe toepassingen;
- acties om de openbare ruimte te visualiseren of te activeren;
- tijdelijke artistieke of culturele bezettingen;
- animatie op bouwplaatsen;
- acties en middelen (met name digitale) voor burgerparticipatie (buiten de wettelijke overlegprocedures);
- creatie van een nieuw aanbod van tijdelijke bedrijfsruimten;
- enz.

Instrument Tempo'

Jaarlijkse oproep tot het indienen van blikken van belangstelling (OBB) van EPT Est Ensemble om tijdelijk gebruik te bevorderen tijdens de periode tussen de verschillende ontwikkelingsfasen.

Nagestreefde doelstellingen

- › Bevordering van stedelijk recyclage in de 9 gemeenten
- › Ondersteuning van kwetsbare wijken en de slagkracht van lokale actoren
- › Versterking van de aantrekkelijkheid en het leefklimaat

Middelen

- › Een jaarlijks OBB TEMPO' sinds 2015 (40 begeleidde projecten)
- › Directe begeleiding van gemeenten (monitoring van gronden, projectontwikkeling) door ongeveer één EPT-medewerker + één OBH (ongeveer 75 000 euro per jaar)
- › Een dynamiek die begon in de Plaine de l'Ourcq en vervolgens werd uitgebreid naar het hele grondgebied, met name de PRU's.

Budget

100 000 euro per jaar (60 % voor exploitatie en 40 % voor investeringen) voor een gemiddelde subsidie van 15 000 euro per project

Locatie

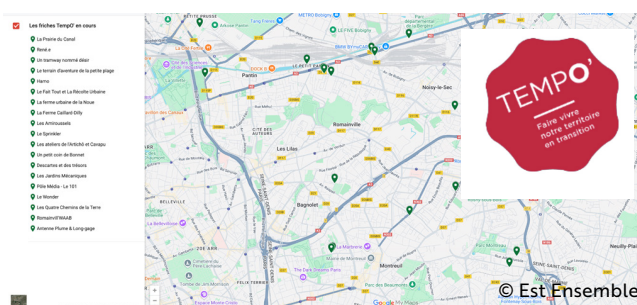
Beschikbaarstelling voor een periode van meer dan een jaar van een locatie, hetzij rechtstreeks vermeld in de OBB bij het openen van een sessie, hetzij voorgesteld door een speler (met toestemming van de stad en de eigenaar)

Projectverantwoordelijken

Actoren uit de sociale en solidaire economie of kunstenaars

Thema's van de projecten

- Circulaire economie
- Stadslandbouw
- Natuur in de stad
- Cultuur en sport



↑ Kaart van de braakliggende terreinen Tempo' in uitvoering

REFERENTIEPROJECTEN

Les Grands Voisins

2015 - 2020

Locatie: voormalig ziekenhuis/kraamkliniek bedoeld om te worden omgevormd tot een woonwijk van 3,5 ha

Type gebruik: noodopvangcentrum, werkruimten, handelszaken

Uitbaters: Aurore, Plateau Urbain, Yes We Camp



© Les Grands Voisins

Le 6B

2010 - 2025

Locatie: kantoorgebouw, 3.500 m²

Type gebruik: kunstenaarsateliers, kantoren, verenigingen (200 structuren), kraakpand dan tijdelijk, permanent gebruik

Uitbater: Vereniging 6B



© Clément Salzedo

La Cité Fertile

2018 - 2025

Locatie: magazijnen van de SNCF met een oppervlakte van 9.300 m²

Type gebruik: evenementen, bar, stedelijke ecologie

Uitbater: Sinny & Ooko



© Adrien Roux

Les Amarres

2020 - 2025

Locatie: voormalige gebouwen van de autonome haven van Parijs, 4000 m²

Type gebruik: dagopvangcentra, kantoren voor maatschappelijk werkers, ontspanningsruimte

Uitbaters: vereniging Aurore, Yes We Camp



© Les Amarres

NAPELS

Instrumenten om het sociale gebruik van leegstaand vastgoed

CONTEXT

Napels heeft een stedelijk gebied met 3,1 miljoen inwoners. De stad heeft veel leegstaand vastgoed, vaak in de vorm van vervallen openbare gebouwen of verlaten industrieterreinen. De economische context is moeilijk, met beperkte gemeentelijke middelen en een sterke maatschappelijke druk om bepaalde plaatsen opnieuw in gebruik te laten nemen door burgers.

Sinds het begin van de jaren 2010 ontwikkelt de gemeente een unieke aanpak voor het gebruik van leegstaande ruimtes, gebaseerd op twee belangrijke publieke mechanismen.

DOELSTELLINGEN VAN HET OVERHEIDSBELEID

- › Bepaalde locaties wettelijk erkennen als gemeenschappelijke eigendommen, die toebehoren aan de gemeenschap en die wordt beheerd door de stad en de gebruikersgemeenschappen.
- › In beslag genomen onroerend goed van de georganiseerde misdaad een tweede leven geven door het te bestemmen voor sociale en collectieve doeleinden.
- › Bestaande burgerbezettingen juridisch beschermen en de directe participatie van de bewoners in het beheer en de animatie van de locaties bevorderen.

INSTRUMENTEN EN SYSTEMEN

- › Verordening inzake *beni comuni urbani* (2016): overeenkomsten tussen de gemeente en collectieven, waarin gebruiksrechten, verantwoordelijkheden en voorwaarden voor gedeeld bestuur worden vastgelegd. Toewijzing van symbolische locaties (bijv. Asilo Filangieri) aan gebruikersgemeenschappen volgens dit stelsel.
- › Maatschappelijke bestemming van goederen in beslag genomen van de maffia: nationaal wettelijk kader dat gemeenten toestaat deze goederen te hergebruiken voor sociale, culturele of economische solidariteitsdoeleinden. Napels heeft hiervan een belangrijk onderdeel gemaakt van zijn stedelijk beleid, in samenwerking met lokale en nationale verenigingen.
- › Participatief proces voor het gezamenlijk opstellen en actualiseren van verordeningen, waarbij juristen, activisten en verenigingen betrokken zijn.



↑ Caserma dei pompieri



↑ Historisch centrum



↑ Je so' pazzo ("ik ben te gek") is de naam van het (gekke) project dat met een vergunning een voormalig verlaten gerechtelijk psychiatrisch ziekenhuis (bijv. OPG) heeft omgevormd tot een gemeenschappelijk pand

LESSEN VOOR BRUSSEL

Napels illustreert hoe een openbaar instrument gebruik door burgers kan legitimeren en tegelijkertijd de weg kan vrijmaken voor duurzaam en gedeeld beheer. Het dubbele systeem – beni comuni urbani en sociaal hergebruik van in beslag genomen goederen – is een belangrijke inspiratiebron voor Brussel, met name wat betreft het vermogen om "buiten de opdracht" vallende goederen om te zetten in duurzame collectieve middelen. Dit model ondersteunt echter het belang van een krachtig politiek engagement en een praktijkgerichte aanpak die collectieven op lange termijn kan begeleiden.

FOCUS OP TWEE INSTRUMENTEN

Onteigening van leegstaande panden voor sociale doeleinden

Nagestreefde doelstelling

Leegstaande panden kunnen worden onteigend en beheerd door gemeenschappen, op voorwaarde dat ze worden georganiseerd in het algemeen belang.

Identificatie van leegstaande panden

De burgemeester van Napels stelt de eigenaar in kennis zodat deze maatregelen kan nemen om het pand weer een "sociale functie" te geven.

Termijn voor antwoord

Als de eigenaar niet binnen 150 dagen antwoordt, beslist het gemeentebestuur over de bestemming van het pand en verwerft het om het toe te voegen aan het gemeentelijk patrimonium.

Beheer van verworven eigendommen

Verlaten gebouwen kunnen worden toevertrouwd aan natuurlijke personen of rechtspersonen die na een openbare oproep een beheersplan indienen.

Rol van de overheid

Het gemeentebestuur ziet toe op de naleving van de regels die in de beheersovereenkomst zijn vastgelegd.

Evaluatie van de plannen

Een speciaal technisch comité beoordeelt de voorgestelde beheersplannen.

Erkenning van gemeenschappelijke eigendommen voor "civiel gebruik"

Nagestreefde doelstellingen

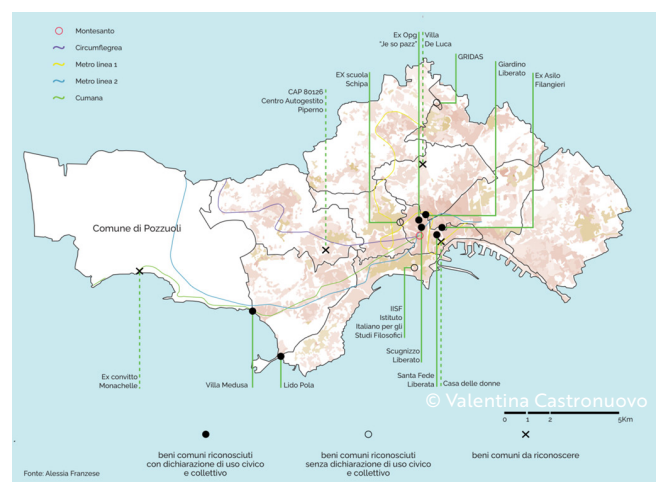
- › Plekken voor "civiel gebruik" erkennen als "gemeenschappelijke eigendommen": gekraakte panden kunnen worden erkend als "gemeenschappelijke eigendommen" om kraken en zelfbeheer te reguleren.
- › Vermijden van juridische conflicten en het risico op uitzetting.

Verdeling van de exploitatiekosten

- › De stad neemt de kosten voor de ruimte voor de ruimte voor haar rekening (onderhoud, renovatie).
- › De kosten in verband met de activiteiten zijn voor rekening van het collectief.
- › De ruimte moet gratis ter beschikking worden gesteld.

Beheer en voorwaarden

- › De locatie blijft publiek eigendom, maar de gemeenschap beheert de toegang en de programmering.
- › De activiteiten moeten non-profit en van algemeen belang zijn en voor iedereen toegankelijk zijn.
- › De overheid is in laatste instantie verantwoordelijk voor de renovatie van het erfgoed.



↑ Kaart van gemeenschappelijke eigendommen

REFERENTIEPROJECTEN

Ex Asilo Filangieri

2012 - 2016, nu definitief

Locatie: klooster, voordat het een weeshuis werd, een regionaal cultureel centrum

Type gebruik: gebruik in eigen beheer tot 2016, toen het een door de gemeente erkend cultureel centrum werd, erkend als gemeenschappelijk eigendom.

Uitbater: Collectief l'Asilo



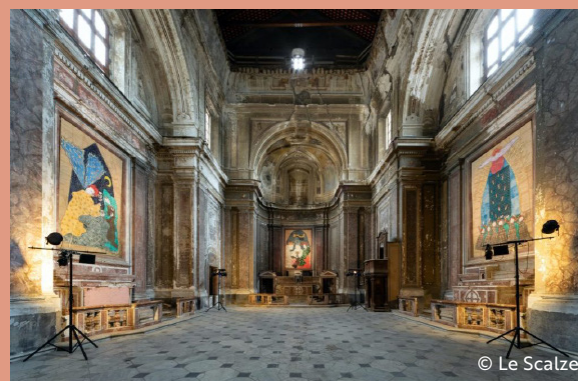
Le Scalze

2020 - 2025

Locatie: Santa Maria ad Ogni Bene dei Sette Dolori-kerk uit de 17^e eeuw

Type gebruik: restauratieproject, ingeleid door een overgangsfase met evenementen, tentoonstellingen, concerten, workshops, enz.

Uitbaters: 4 verenigingen, ondersteund door de gemeente en de regio



Pop Ap

2023

Locatie: Albergo dei poveri, voormalig hospice van 100 000 m², in afwachting van een project en gedeeltelijk bezet door krakers

Type gebruik: voor culturele activiteiten in de zomer

Uitbaters: Stad Napels, Pessoa Luna Park, Museo Minimo



La Santissima

2013 - 2025

Locatie: voormalig militair ziekenhuis in eerste fase van renovatie, nu geopend op 4 verdiepingen

Type gebruik: culturele activiteiten zoals tentoonstellingen, concerten en evenementen

Uitbaters: Urban Value, Ninety,nine



PUBLIEKE UITBATERS OM DE ACTIE VAN GEMEENTEN UIT TE BREIDEN

Hamburg en Antwerpen worden hier samen behandeld omdat beide steden een publieke uitbater hebben opgericht die zich specifiek bezighoudt met tijdelijk gebruik. In de twee gevallen zorgt deze institutionele structuur voor één loket, een duidelijk actiekader en specifieke middelen om de locaties te beheren, de initiatiefnemers te selecteren en snel contracten af te sluiten.

Beide uitbaters hanteren echter een verschillende aanpak:

- › In Hamburg wordt tijdelijk gebruik benaderd als een thematische publieke operatie, gericht op de creatieve industrieën en financieel ondersteund door de stad om de huurprijzen laag te houden.
- › In Antwerpen wordt het vooral gezien als een instrument voor het onderhoud van het publieke erfgoed, waarbij de verwachtingen op het vlak van sociale, economische of ecologische meerwaarde reëel maar gematigd zijn.

HAMBURG



↑ Jupiter

ANTWERPEN



↑ Blikfabriek

HAMBURG

Tijdelijk gebruik ten dienste van creatievelingen

CONTEXT

Hamburg heeft een stedelijk gebied met ongeveer 3,4 miljoen inwoners. Als havenstad en regionale metropool in transformatie, waar oude industriële en havenwijken (HafenCity, Grasbrook) worden herontwikkeld, heeft Hamburg ervoor gekozen om tijdelijk gebruik aan te pakken als een publiek beleid met een sterke sectorale dimensie, dat specifiek gericht is op de culturele & creatieve industrieën.

DOELSTELLINGEN VAN HET OVERHEIDSBELEID

- › De creatieve sectoren duurzaam ondersteunen door hen tijdelijke ruimtes tegen een gereduceerde huurprijs aan te bieden.
- › Tijdelijk gebruik inzetten als hefboom voor de vooruitgang en dynamiek van stedelijke projecten.
- › De kwaliteit en levensvatbaarheid van projecten garanderen door technische en financiële begeleiding te bieden.

INSTRUMENTEN EN SYSTEMEN

- › Hamburg Kreativ Gesellschaft (HKG): toegewijde publieke uitbater die tot taak heeft locaties te identificeren, eigenaren en projectverantwoordelijken met elkaar in contact te brengen, contracten af te sluiten en het gebruik te volgen.
- › Door de stad financieel ondersteunde activiteiten: de uitbater HKG ondersteunt het economische model van particuliere operaties om de vergoeding voor begunstigden te verminderen en tegelijkertijd de essentiële kosten (onderhoud, verzekering, veiligheid) te dekken.
- › Selectie via conceptenoproepen, met criteria voor de kwaliteit van de concepten en de geschiktheid van de begunstigden.
- › Integratie van tijdelijk gebruik in grote stadsprojecten als een instrument om vooruit te lopen op de toekomst.

LESSEN VOOR BRUSSEL

Hamburg laat zien dat een thematische aanpak, in combinatie met directe overheidsfinanciering, het mogelijk maakt om een specifieke sector te ondersteunen en tegelijkertijd de kwaliteit en duurzaamheid van het gebruik te verzekeren. Dit model is met name relevant als het doel is om tijdelijk gebruik toegankelijk te maken voor economisch kwetsbare actoren, zonder dat dit ten koste gaat van de levensvatbaarheid van de projecten.



↑ HafenCity



↑ Straatactie van het Hamburgse netwerk "Recht op de stad"



↑ Sticker op de etalage om tijdelijk gebruik zichtbaar te maken dat in het kader van het Freie_Fläche-programma is opgezet.

FOCUS OP EEN INSTRUMENT

Het Frei_Fläche-programma

- Het Frei_Fläche-programma van de Hamburg Kreativ Gesellschaft, dat in 2021 van start ging, is een belangrijk initiatief om het tijdelijk gebruik van leegstaande ruimtes in Hamburg te bevorderen. Met het verstrijken van de ambtstermijn loopt het programma momenteel ten einde. Gezien het succes van het initiatief is het waarschijnlijk dat het wordt verlengd. Het programma was oorspronkelijk bedoeld als een herstelprogramma na covid om leegstand tegen te gaan en creatieve professionals gedurende drie jaar te ondersteunen met een totaalbudget van 9 miljoen euro, maar is inmiddels verlengd.
- HKG heeft zijn mogelijke rol als interieurontwerper bij particuliere eigenaren in de metropool gepromoot en hen ervan overtuigd om hun ruimtes (winkels/boetieks, begane grond, galeries, banken) tijdelijk (3 maanden -> meestal 18 maanden) ter beschikking te stellen of deze rechtstreeks ter beschikking te stellen aan actoren uit de creatieve/culturele sector.
- Er wordt in samenwerking tussen de eigenaren en HKG een economische prognose van het gebruik gemaakt om de minimumprijs voor het ter beschikking stellen tegen de prijs van de kosten te bepalen. Als deze prijs te hoog is in verhouding tot de capaciteit van de structuren, vult het programma het verschil aan om tot voor de begunstigden aanvaardbare prijzen te komen (tussen 1,5 en 3 euro/m²/maand).
- Met deze vergunning kon het ecosysteem worden voorzien van centraal gelegen lokalen, terwijl HKG zich voorheen meer op de periferie concentreerde. 28 000 m² gerecycled in 4 jaar tijd.



↑ Kaart van tijdelijk gebruik geïnitieerd door Hamburg Kreativ Gesellschaft, uit de publicatie "Mehr Raum für kreative Zwischennutzung!", 2025



↑ Uittreksel uit de publicatie "Mehr Raum für kreative Zwischennutzung!" gebaseerd op de ervaringen van het Frei_Fläche-programma, 2025.



↑ Talrijke creatieve ondernemers hebben tijdelijk hun intrek genomen in het voormalige warenhuis Karstadt Sports om er hun projecten te ontwikkelen

REFERENTIEPROJECTEN

Victoria Kaserne

2013 - 2025

Locatie: voormalige kazerne, 9 000 m²

Type gebruik: gebruik door activisten, kunstenaarsateliers, kantoren van verenigingen, horeca, permacultuur, herdenkingsruimte

Uitbater: Coopérative Fux (fux eG)



Jupiter

2020 - 2025

Locatie: winkelcentrum voor het centraal station van Hamburg

Type gebruik: handelszaken, kunst, tentoonstellingen, workshops, vrijetijdsactiviteiten

Uitbater: Hamburg Kreativ Gesellschaft



Gröniger Hof

2019 - 2025

Locatie: voormalige parking van 10 000 m² in de wijk St. Pauli

Type bezetting: ateliers, workshops, culturele en gemeenschaps-evenementen; verenigingsinitiatief, ondersteund door de stad om te komen tot collectieve huisvesting.

Uitbater: Coöperatie Gröniger Hof



THE SPACE//

2021 - 2022 en 2023 - 2024

Locatie: eerst in een leegstaand winkelpand aan de Ballindamm, daarna in leegstaande ruimtes op de begane grond van de nieuwe wijk Springer Quartier, eigendom van de Momeni Gruppe

Type gebruik: artistiek (tentoonstelling)

Uitbater: Hamburg Kreativ Gesellschaft



ANTWERPEN

Behoud en beveiliging van leegstaande en erfgoedobjecten door tijdelijk gebruik

CONTEXT

De havenstad beschikt over een belangrijk gemeentelijk bouwkundig erfgoed, waarvan een deel wacht op herbestemming. Tijdelijk gebruik is hier vooral een onderhoudsmiddel: de gebouwen in goede staat houden, verval voorkomen en inbraken tegengaan, terwijl ze af en toe kunnen worden gebruikt om een meerwaarde te creëren voor de wijk.

DOELSTELLINGEN VAN HET OVERHEIDSBELEID

- › Het fysieke behoud van het openbaar erfgoed verzekeren door de kosten in verband met leegstand te beperken.
- › De locaties beveiligen en beschadigingen voorkomen.
- › Tijdelijk gebruik toestaan wanneer dit verenigbaar is met de technische beperkingen en de planning van de projecten.

INSTRUMENTEN EN SYSTEMEN

- › AG Vespa: gemeentelijke exploitant die verantwoordelijk is voor het tijdelijk gebruik van gemeentelijk erfgoed, van de selectie van beheerders tot het dagelijks beheer.
- › Eenvoudige en flexibele administratieve of contractuele procedures: korte overeenkomsten, lage of symbolische huurprijzen als het gebruik bijdraagt aan het onderhoud van de locatie.
- › Selectiecriteria voor bezettingen, waaronder sociale of culturele meerwaarde, maar deze verwachtingen blijven gematigd in vergelijking met de prioriteit die aan onderhoud wordt gegeven.
- › Gebruik van externe stimulansen zoals de leegstandbelasting en vereenvoudigde stedenbouwkundige procedures om de beschikbaarheid te vergemakkelijken.

LESSEN VOOR BRUSSEL

Antwerpen laat zien hoe een toegewijde uitbater effectief kan zijn in het kader van actief vermogensbeheer. Dit model is geschikt wanneer het hoofddoel het behoud en de beveiliging van het gebouw is, waarbij een sociale of economische bijdrage eerder als een bijkomend voordeel dan als een doel op zich wordt gezien.



↑ Blickfabriek, voormalige verpakkingsfabriek



↑ Museum aan de Stroom (MAS), gebouwd in de historische haven op een voormalig industrieterrein



↑ Stuijvenberg, voormalig ziekenhuis in reconversie

FOCUS OP EEN INSTRUMENT

AG Vespa

AG Vespa is de semi-overheidsinstantie die verantwoordelijk is voor de vastgoed- en stadsontwikkeling van de stad Antwerpen. Ze werd in 2005 opgericht in het kader van de ontwikkeling van de eerste renovatie van de oude haven.

Ze heeft de ontwikkeling van tijdelijk gebruik in haar praktijken geïntegreerd en coördineert alle tijdelijk gebruik van gemeentelijke gebouwen.

- › Tijdelijk gebruik wordt in de eerste plaats ingezet voor de strategie van patrimoniumbeheer. Enerzijds om schade aan panden die wachten op herstructurering te beperken en anderzijds om de interne beheersmiddelen te beperken. Wanneer zich een kans voordoet, onderzoekt AG Vespa de haalbaarheid om gebruikt te worden.
- › Dit maakt vandaag deel uit van de koolstofarme strategie van AG Vespa, waardoor het gebruik van een gebouw kan worden geïntensiveerd. Bepaalde projecten worden zo in de kijker gezet om het bewustzijn rond dit thema te vergroten.
- › Op verzoek van de stad Antwerpen kan gebruik ook als ondersteuning dienen voor specifieke programma's. AG Vespa zorgt ervoor dat leegstaande ruimtes worden benut op een manier die losstaat van hun definitieve projecten, om geen valse verwachtingen voor de toekomst te wekken, of dat er projecten worden opgezet die bestemd zijn om op een zuinige manier te worden voortgezet.
- › De voorwaarden voor terbeschikkingstelling zijn van geval tot geval verschillend.



© visit.antwerpen.be

↑ Het Steen, een voormalig kasteel omgebouwd tot bezoekerscentrum en stadsmuseum

ag vespa Schrijf je in voor onze nieuwsbrief CONTACT

HOME NIEUWS PROJECTEN TE KOOP / TE HUUR OPROEPEN OVER AG VESPA WERKEN BIJ AG VESPA 5

NIEUWS
Tramloods aan Draakplaats: tijdelijke concessionaris gezocht
12-12-2023
We zoeken een concessionaris die de tramloods aan de Draakplaats in Zurenborg een tijdelijke invulling geeft.

TE KOOP
Voormalige pastorie in Hoboken
290.000 euro
Vaste prijs (excl. registratiebelastingen en aktekosten)
Lieven Bauwensstraat 5
2660 Hoboken

PROJECT
Noorderpaviljoen
Commercieel vastgoed
We restaureren dit beschermde monument en geven het een invulling als café en/of restaurant.

REFERENTIEPROJECTEN

Stormkop

2018 - 2027 (waarschijnlijk 2036)

Locatie: voormalige droogdokken die worden omgebouwd als onderdeel van het masterplan "Droogdokken"

Type gebruik: sociaal-culturele activiteiten en evenementen voornamelijk voor kinderen

Uitbater: Stormkop



© Stormkop

Blikfabriek

2018 - afhankelijk van de voortgang van het masterplan "Nieuw Zuid"

Locatie: voormalige verpakkingsfabriek die wordt omgebouwd als onderdeel van Labo XX en Terug in Omloop

Type gebruik: kantine, werkplaatsen, kantoren, culturele evenementen en buurtactiviteiten

Uitbater: Blikfabriek



© Blikfabriek

Stuivenberg

2024 - 2026

Locatie : voormalig ziekenhuis dat wordt omgebouwd als onderdeel van het masterplan "Stuivenberg"

Type gebruik: kantine, gemeenschapstuin, koffiebrander, socioprofessionele integratie, hogeschool

Uitbater: Entrakt



© ZNA

Het Steen

2013 - 2018

Locatie: kasteel, het oudste gebouw van de stad, heringericht tot museum van de stad Antwerpen

Type gebruik: sociaal-culturele activiteiten en evenementen voornamelijk voor kinderen

Uitbater: Het Paleis (nu Stormkop)



© visit.antwerpen.be

WAARNEMINGEN IN HET BRUSSELS GEWEST

Naast de analyse van de veldgegevens voor luik 1, waarvan de factsheets voor projecten als referenties dienen, is een inventarisatie van het overheidsbeleid in het Brussels Gewest nodig om de meest relevante heroriëntaties voor het Loket Tijdelijk Gebruik.

CONTEXT

Het Brussels Gewest is een grootstedelijk gebied van ongeveer 2,5 miljoen inwoners. Als hoofdstad van de Europese Unie sinds de jaren 1960 geniet Brussel een grote politieke, economische en culturele aantrekkingskracht. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, opgericht in 1989, kreeg vanaf het begin bevoegdheden op verschillende gebieden, waaronder ruimtelijke ordening en huisvesting, terwijl het onderverdeeld bleef in 19 gemeenten. Ondanks grote gemeentelijke verschillen heeft het hele gewest vandaag te kampen met stijgende huur- en vastgoedprijzen. Dit fenomeen beperkt de toegang tot betaalbare ruimtes voor kwetsbare bevolkingsgroepen en voor opkomende sociale, culturele of economische projecten.

Sinds 2010, als reactie op de moeilijke toegang tot huisvesting, is kraken – dat in de jaren 1970-1980 opkwam en in 2017 strafbaar werd gesteld – verder in opmars, met name onder kwetsbare bevolkingsgroepen en migranten, van wie sommigen zonder papieren of in een onregelmatige situatie verkeren.

Tegelijkertijd zijn er uitbaters opgestaan die zich hebben geprofessionaliseerd om leegstaand vastgoed legaal te bezetten met uiteenlopende projecten, gaande van de inrichting van groene ruimtes en buurtanimatie tot culturele, evenementiële of productieve activiteiten. Deze initiatieven worden steeds meer ondersteund door de gewestelijke en gemeentelijke overheden, via planologische of operationele instrumenten in verband met stadsvernieuwing of gerichte thema's (burgerparticipatie, milieu, revitalisering van wijken, enz.). Het gewest wil zo tijdelijk gebruik stimuleren om leegstand tegen te gaan en tegelijkertijd deze projecten benutten om de stedelijke ruimte nieuw leven in te blazen en sociale, culturele en economische innovatie te ondersteunen.

DOELSTELLINGEN VAN HET OVERHEIDSBELEID

De oorspronkelijke intentie van de Brusselse regering (algemene beleidsverklaring 2019-2024):

- › *De Regering zal initiatieven voor tijdelijke bezetting bevorderen en tegelijk voorzien in het voortbestaan van het sociaal woningenbestand op lange termijn.*
- › *De Regering zal alle mogelijkheden van het grondgebied benutten, onder meer door tijdelijk beschikbare terreinen te bestemmen tot tijdelijke openbare of groene ruimten. Ze zal ijveren voor een sterkere culturele expressie in de openbare ruimte, ook de tijdelijke openbare ruimten.*
- › *Algemeen genomen zal de Regering systematisch overwegen om de gebouwen die zij aankoopt een tijdelijke gebruiksbestemming te geven in afwachting van de vormgeving van een project. Het Gewest zal niet-winstgevende initiatieven ondersteunen en een proactieve communicatie verzorgen".*
- › *De Regering zal (op regelgevend en praktisch vlak) plannen voor overgangsbeheer en tijdelijk gebruik vergemakkelijken, met name door de oprichting van een Loket Tijdelijk Gebruik met als doel de toegang tot informatie te vereenvoudigen en alle verantwoordelijken van projecten rond tijdelijk gebruik te begeleiden.*

INSTRUMENTEN EN SYSTEMEN

- › Charter voor publieke overheden (2020): tijdelijk gebruik op elkaar afstemmen, projectfasen stroomlijnen en toegang tot tijdelijk gebruik vergemakkelijken
- › Inzet van gewestelijke en gemeentelijke instrumenten voor de ontwikkeling van TG-projecten: lancering van talrijke TG-projecten in het kader van Duurzame Wijkcontracten (DWC's); expliciete integratie van tijdelijk gebruik in ten minste 24 operaties van Stadsvernieuwingscontracten (SVC's), waarvan sommige over een specifiek gewestelijk budget beschikken; proactieve richtlijnen inzake TG in de Richtplannen van Aanleg (RPA's) met proactieve richtlijnen, met name het RPA Weststation en RPA Kazernes; stimulering van TG in bepaalde projectlijnen van de BMA (Bouwmeester Maître Architecte) ...
- › Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van "minimaal belang" (2008): vrijstelling van bepaalde handelingen en werkzaamheden van stedenbouwkundige vergunningen
- › Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur (2022): tijdelijk een verandering van bestemming toestaan met een terugkeer naar de rechtssituatie mogelijk na het TG
- › Gemeentelijke belastingen en gewestelijke boetes: bestrijding van leegstaande wooneenheden
- › Vrijstelling van onroerende voorheffing voor goederen die bestemd zijn voor een welbepaalde functie en zonder winstoogmerk (opvangcentra, registratiecentra, centra voor psychische en fysieke zorg voor vluchtelingen, enz.): stimuleren van het gebruik van vastgoedpatrimonium voor sociaal overheidsbeleid, ook in TG
- › Lancering van een gewestelijk Loket Tijdelijk Gebruik (2019)

FOCUS OP EEN INSTRUMENT

Het Loket Tijdelijk Gebruik

Het Loket werd in 2019 opgericht door de Brusselse Gewestelijke Regering en in 2021 verder uitgebouwd met Perspective en citydev.brussels mee aan het roer. Vanaf 2023 wordt het Loket echt operationeel met de lancering van zijn website temporary.brussels. Gezien de gunstige impact die tijdelijk gebruik kan hebben op de inrichting en werking van het Gewest, heeft het Loket tot doel de toegang tot informatie te vereenvoudigen en alle projectverantwoordelijken te begeleiden. Het is een plek waar alle geïnteresseerde private of publieke actoren, gebruikers, coördinatoren of eigenaren die een tijdelijk gebruikproject willen opstarten, begeleiding en ondersteuning vinden.

Meer specifiek vervult het Loket via verschillende acties drie belangrijke rollen:

Facilitator

- › Tijdelijk gebruik promoten via allerlei praktische informatie die beschikbaar is via een toolbox, het publiceren van artikelen over actuele zaken rond tijdelijk gebruik en het benadrukken van bepaalde aandachtspunten waarmee rekening moet worden gehouden voordat een pand tijdelijk in gebruik wordt genomen of ter beschikking wordt gesteld;
- › Aanvragen en offers begeleiden via de formulieren op de website om, voor zover mogelijk, een match te vinden tussen een projectverantwoordelijke en een beheerder of eigenaar van beschikbare ruimte.

Expertisecentrum

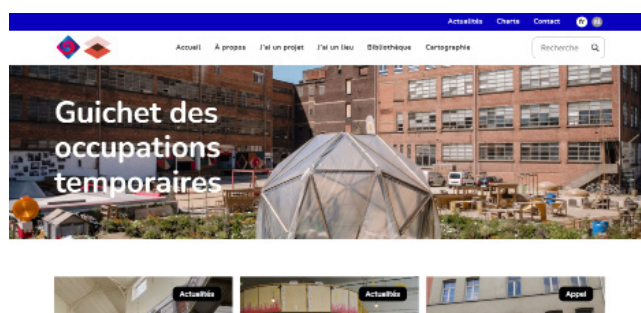
- › De inventaris van beschikbare grond en onroerend goed gebruiken voor het TG;
- › De instrumenten en documenten van de toolbox aanvullen;
- › Territoriale analyses en specifieke studies uitvoeren om een beter inzicht te krijgen in de dynamiek en behoeften van TG en de ontwikkeling ervan te begeleiden.

Verbinder en ambassadeur

- › Alle lopende projecten in kaart brengen en hun eigen identiteit benadrukken;
- › Een netwerk ontwikkelen met de actoren en partners van het TG in het Brussels Gewest en op internationaal niveau en hen verenigen rond gemeenschappelijke uitdagingen;
- › TG en het Loket promoten, met name bij eigenaren en nieuwe partners.

Het team van het Loket bestaat uit 3 personen met een voltijdsequivalent (VTE) bij Perspective en een VTE bij citydev.brussels, onder leiding van hun diensthoofd en af en toe bijgestaan door andere collega's.

Het jaarlijkse budget bedraagt 550 000 euro en dekt de salarissen van de personen die rechtstreeks voor het loket werken, de opdrachten, de financiële steun en de herstellingen en aanpassingen van leegstaande gebouwen of terreinen aan de normen.



↑ Startpagina van de website van het Loket Tijdelijk Gebruik (temporary.brussels)

LESSEN

TIJDELIJK GEBRUIK: EEN INSTRUMENT TEN DIENSTE VAN EEN STEDELIJKE STRATEGIE

De onderzochte gevallen vragen om een kritische beschouwing en verdieping van de strategische keuzes, instrumenten en middelen die het Loket Tijdelijk Gebruik moet inzetten om zijn actie ten gunste van tijdelijk gebruik in het Brussels Gewest te structureren en te ontwikkelen.



EEN STRATEGISCHE EN THEMATISCHE POSITIE BEPALEN

De onderzochte gevallen werpen in de eerste plaats de vraag op van de strategische en thematische positionering. Moet men algemeen blijven of zich richten op bepaalde prioriteiten: commerciële heropleving, ondersteuning van creatieve industrieën, sociale economie, innovatie? Buitenlandse ervaringen tonen aan dat territorialisering – dat wil zeggen het aanpassen van de doelstellingen aan de realiteit van de wijken en de lokale dynamiek – het mogelijk maakt om tijdelijk gebruik beter af te stemmen op de specifieke behoeften van een gebied, maar dat dit een fijnmaziger sturing vereist.



INSTRUMENTEN VERSTERKEN EN AANPASSEN

Openbare voorzieningen vormen een ander centraal aandachtspunt. Het Gewest zou zich kunnen laten inspireren door geformaliseerde kaders zoals het Parijse handvest of de Napolitaanse verordening om gebruik veilig te stellen, maar tegelijkertijd ruimte te laten voor aanpassingen. De huidige procedures moeten beter worden afgestemd op de behoeften en kenmerken van tijdelijk gebruik, om de termijnen te verkorten en de rechten en plichten van iedereen te verduidelijken.



FINANCIERING EN STIMULANSEN CONSOLIDEREN

Om de financiering en stimulansen te consolideren, moet duidelijk worden bepaald hoeveel publieke middelen het Gewest aan tijdelijk gebruik wil besteden. Wanneer projecten een sociale, economische of ecologische impact hebben die aansluit bij de gewestelijke prioriteiten, is passende en uitgesproken steun gerechtvaardigd. Voorbeelden tonen aan dat deze steun varieert naargelang de politieke koers: in Hamburg is ze vooral gericht op de creatieve sector, in Lyon kadert ze in een beleid van gastvrijheid, onthaal en solidariteit. Bij gebrek aan directe financiering kunnen stimuleringsinstrumenten worden ingezet om grond vrij te maken en tijdelijke terbeschikkingstelling aan te moedigen. De leegstandsbelasting die in Antwerpen wordt toegepast, is hier een voorbeeld van. Deze belasting stimuleert eigenaren om hun eigendommen weer in gebruik te nemen en wordt ook toegepast in het Brussels Gewest. Omgekeerd, wanneer een project strikt commercieel van aard is en geen duidelijke bijdrage levert aan de publieke prioriteiten, komt het niet in aanmerking voor gewestelijke financiering.



HET LOKET ALS DRAAISCHIJF VAN TIJDELIJK GEBRUIK IN HET BRUSSELS GEWEST

Het Brusselse Loket Tijdelijk Gebruik is uniek in Europa en centraliseert de begeleiding van beheerders en eigenaren. De vraag is nu hoe dit instrument zijn activiteiten en die van andere gewestelijke, gemeentelijke en federale actoren kan verrijken door bepaalde ondersteuningsvormen die elders worden toegepast te integreren: gerichte financiële steun zoals in Hamburg, een gedeeld referentiekader zoals in Parijs, fiscale stimulansen geïnspireerd op Antwerpen, of systemen voor erkenning en gedeeld beheer zoals in Napels.

CONCLUSIES

Na het opstellen van een overzicht van de uitbaters en eigenaren, een beter begrip van hun economische en bestuursmodellen, en het bestuderen van het overheidsbeleid van andere Europese metropolen en dat in het Brussels Gewest, is het nu zaak om de uitdagingen voor de ontwikkeling van het gewestelijke Loket in kaart te brengen om tijdelijk gebruik op het grondgebied beter te ondersteunen.

Tijdelijk gebruik, een instrument voor publieke actie

Tijdelijk gebruik staat niet op zichzelf. Uit de analyse van de ervaringen in Brussel en Europa blijkt dat het steeds meer een instrument wordt dat dwars door alle publieke beleidsgebieden heen loopt, op het snijvlak van stedenbouwkundig, sociaal, economisch en milieubeleid, en dit zowel op grootstedelijk als op lokaal niveau. In het Brussels Gewest sluiten deze maatregelen aan bij de *Shifting Economy*, het *Noodplan Huisvesting*, de *Task Force Voorzieningen* en de operationele stedenbouwkundige instrumenten zoals de *Duurzaam Wijkcontracten (DWC's)* en de *Stadsvernieuwingscontracten (SVC's)*.

Tijdelijk gebruik draagt tegelijkertijd bij aan verschillende doelstellingen die overeenkomen met evenveel stedelijke uitdagingen: bestrijding van leegstand, toegang tot betaalbare huisvesting voor kwetsbare groepen, versterking van het buurtleven, ondersteuning van productieve actoren die op zoek zijn naar ruimte, begeleiding van de ecologische transitie, of zelfs het experimenteren met nieuwe toepassingen in een context van schaarse grond en druk op de vastgoedmarkt.

Door deze vaak concurrerende functies – wonen, voorzieningen, productie, groene ruimtes of logistiek – op elkaar af te stemmen, wordt het tijdelijk gebruik, wanneer het wordt geïntegreerd in een coherente stedelijke strategie, een echte hefboom voor sociale, ecologische en stedenbouwkundige innovatie voor het Brusselse weefsel. De publieke voorbeeldfunctie is hier cruciaal.

Het gaat dus om een praktijk die zowel algemeen toepasbaar als aanpasbaar is aan verschillende contexten, en die een gedifferentieerde en evenredige begeleiding vereist. De ontwikkeling van het gewestelijk Loket Tijdelijk Gebruik is dan ook een essentiële hefboom om deze voortdurend veranderende dynamiek te structureren, te begeleiden en te prioriteren, en tegelijkertijd de capaciteiten van de actoren in het veld te versterken. Om volledig doeltreffend te zijn, moet het een meervoudige en systemische rol vervullen: het moet de praktijk documenteren, de actoren met elkaar in contact brengen, de effecten ervan beïnvloeden en de behoeften ervan financieren in overeenstemming met de eigen capaciteiten.

De praktijken documenteren

Door zijn observatie- en kapitalisatiewerk voort te zetten, kan het Loket de praktijk van tijdelijk gebruik blijven volgen en inventariseren en zijn kennis van het domein verdiepen door de in de loop der tijd geproduceerde studies te centraliseren en door te geven. Het kan ook fungeren als schakel tussen het publieke beleid en de operationele praktijk door institutionele doelstellingen te vertalen naar concrete instrumenten, zoals een stappenplan voor toekomstige exploitanten, waarin de verschillende stappen worden toegelicht die nodig zijn om projecten rond tijdelijk gebruik op te zetten.

De actoren in contact brengen

Het Loket zorgt ervoor dat uitbaters, eigenaren en overheden elkaar makkelijker kunnen vinden. Het lijkt wenselijk door te gaan met bewustmakingsacties bij publieke en private eigenaren, om de toegevoegde waarde van tijdelijk gebruik te benadrukken, zowel voor hun economische doelstellingen als voor hun sociale en maatschappelijke rol. Daartoe is het noodzakelijk om een meer proactieve en structurerende houding aan te nemen op het gebied van netwerken, met voorafgaande totstandbrenging van dialoogruimtes, om de ontmoeting tussen de verschillende actoren van tijdelijk gebruik – publieke en private eigenaren, exploitanten, collectieven en begunstigden – te bevorderen.

Dit kan zich vertalen in:

- › De organisatie van een jaarlijks institutioneel evenement (met politieke reikwijdte);
- › Het opzetten van terugkerende thematische bijeenkomsten (uitwisseling van ervaringen, opleidingen, excursies);
- › Het opzetten van een reeks wederzijdse bezoeken aan projecten rond tijdelijk gebruik, om praktijken te ontsluiten en wederzijds leren te stimuleren.

Deze netwerkmomenten bieden uitstekende kansen om partnerschappen tussen uitbaters te stimuleren, gebaseerd op een betere wederzijdse kennis.

Ten slotte moet de rol van het Loket als "doorverwijzingsplatform" worden versterkt door een gestructureerd overzicht op te stellen van publieke partners (Hub, Leefmilieu Brussel, Urban, Bruss'Help, enz.) waarnaar projectverantwoordelijken kunnen worden doorverwezen op basis van hun profiel en het type leegstaande pand in kwestie.

De behoeften financieren in overeenstemming met de eigen capaciteiten

Om de behoeften in overeenstemming met de eigen capaciteiten te financieren, moet rekening worden gehouden met de diversiteit van de economische modellen. Sommige structuren zijn terecht afhankelijk van overheidssteun, met name die welke zich richten op kwetsbare doelgroepen of een groot maatschappelijk nut hebben. Andere ontwikkelen meer autonome modellen op basis van zelffinanciering of hybridisatie. Deze diversiteit vormt een troef voor de sector.

Het gaat er niet om zonder onderscheid steun te verlenen of praktijken te homogeniseren, maar om de vormen van steun af te stemmen op de werkelijke behoeften en de specifieke modellen van elke structuur. Een goed afgestemde overheidsfinanciering vergroot concreet het vermogen om impact te hebben: ze biedt zekerheid voor de individuele acties van de initiatiefnemers, maakt het mogelijk een collectieve dynamiek op te bouwen en versterkt het territoriale effect van de projecten (lokale verankering, continuïteit van de activiteiten, vermogen om kwetsbare doelgroepen op te vangen). In een context van beperkte budgettaire middelen gaat het erom gerichte steun te blijven verlenen aan projecten met een hoge toegevoegde waarde en, wanneer de omstandigheden dat toelaten, economische autonomie, het delen van middelen en de stabilisatie van modellen in de tijd aan te moedigen.

Tijdelijk gebruik beïnvloeden

Het Loket wil zijn begeleidende acties dan ook in de eerste plaats richten op projecten van tijdelijk gebruik met een sterke lokale verankering, die inclusiviteit en innovatie bevorderen en aansluiten bij de grote gewestelijke strategische assen, waarvan de eerste drie al worden gedragen door verschillende gewestelijke plannen en acties:

- › Projecten van collectief belang
- › Projecten in verband met de economische transitie
- › Projecten die de toegankelijkheid van huisvesting vergemakkelijken
- › Projecten waarbij tijdelijk gebruik een overgangsfase is en een hefboom vormt voor de ontwikkeling van een stedelijk project

Steun voor deze overgangsdimensie moet worden overwogen telkens wanneer dit relevant wordt geacht, zonder dit systematisch op te leggen. Het stedelijke weefsel biedt namelijk soms "tijd-ruimtes" die kunnen worden benut voordat een reeds gepland duurzaam project van start gaat; het zou dan ook een illusie zijn om van elk tijdelijk project een overgangproject te willen maken. Niettemin wil het Loket:

- › Goede praktijken doorgeven en de verschillende beroepen in het stedelijk weefsel bewust maken van deze nieuwe werkwijzen, die collectiever zijn en meer aandacht hebben voor ervaringskennis;
- › In een vroeg stadium van projecten ingrijpen om voldoende te anticiperen op het tijdelijke karakter ervan, met name dankzij de aanwezigheid van Perspective in planologische instrumenten zoals de Richtplannen van Aanleg (RPA's), de gedeelde visies, het Gewestelijke Bestemmingsplan (GBP) en de SVC's;
- › De impact van bestaande projecten en mogelijkheden voor nieuwe overgangprojecten bewaken en beoordelen;
- › De toewijzing van financiering voor tijdelijk gebruik in de bovengenoemde instrumenten programmeren of ondersteunen.

Elk van deze rollen ondersteunt het actieplan dat het Loket zal inzetten om zijn bestaansreden te consolideren: fungeren als gewestelijk toegangspunt voor projecten rond tijdelijk gebruik, de uitvoering ervan faciliteren en begeleiding bieden.

GLOSSARIUM

ACTOREN EN ROLLEN

SPELER: Elke persoon of structuur die op enigerlei wijze betrokken is bij een project rond tijdelijk gebruik (eigenaar, projectverantwoordelijke, uitbater, enz.).

PROJECTVERANTWOORDELIJKE / BEGUNSTIGDE / GEBRUIKER: Persoon of structuur die een activiteit (artistiek, sociaal, economisch, enz.) ontplooit of de plek in tijdelijk gebruik neemt, maar niet verantwoordelijk is voor het algemene beheer van de locatie. De persoon of structuur beschikt over een ruimte die door een uitbater of een eigenaar ter beschikking wordt gesteld en draagt door zijn activiteit bij tot de collectieve dynamiek van de plek.

UITBATER / BEHEERDER: Structuur die het algemene en dagelijkse beheer van een locatie in tijdelijk gebruik verzekert. Ze coördineert de verschillende projectverantwoordelijken of gebruikers, beheert de relaties met de eigenaar en waakt over de samenhang van het totale project (programmering, onderhoud, communicatie, contractueel kader, samenleven, enz.).

EIGENAAR (PUBLIEK EN PRIVAAT): Persoon of instantie die eigenaar is van het onroerend goed.

BELEID EN INSTRUMENTEN

SHIFTING ECONOMY: Strategie voor economische transitie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ze wil de Brusselse economie transformeren om ze koolstofvrij, regeneratief, circulair, sociaal, democratisch en digitaal te maken.

NOODPLAN HUISVESTING: Transversaal plan van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarbij alle actoren op het gebied van huisvesting betrokken zijn en dat 33 acties op 5 gebieden omvat: het aanbod en de kwaliteit van sociale woningen vergroten, het publieke optreden op het gebied van huisvesting verbeteren, huurders ondersteunen, het recht op huisvesting garanderen en de toegang tot eigendom bevorderen.

TASK FORCE VOORZIENINGEN: Netwerk onder leiding van Perspective dat de institutionele actoren samenbrengt die betrokken zijn bij de planning van voorzieningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om de behoeften op dit gebied te verduidelijken en de planning en uitvoering van projecten te faciliteren.

DUURZAAM WIJKCONTRACT: Het DWC is een instrument voor stadsvernieuwing en een actieplan dat beperkt is in tijd en ruimte, overeengekomen tussen het Brussels Hoofdstede-

lijk Gewest, de gemeente en de inwoners van een Brusselse wijk. Dit contract legt een programma vast dat uit te voeren is met een afgesproken budget.

STADSVERNIEUWINGSCONTRACT: het SVC is een instrument voor stadsvernieuwing en een actieplan met een beperkte looptijd dat zich uitstrekt over het grondgebied van meerdere gemeenten en wordt uitgevoerd door meerdere gewestelijke en gemeentelijke actoren onder leiding van het Gewest. Dit contract legt een programma vast dat uit te voeren is met een afgesproken budget.

CONCEPTEN

ECONOMISCHE MODEL: De manier waarop een project rond tijdelijk gebruik zijn werking financiert, met vermelding van de herkomst van de middelen (publieke subsidies, zelffinanciering, sponsoring, huurinkomsten, enz.) en de manier waarop deze worden gebruikt om de kosten in verband met het beheer en de activiteiten van de locatie te dekken.

BESTUURSMODEL: Organisatie van verantwoordelijkheden, besluitvormingsprocessen en relaties tussen de verschillende belanghebbenden in een project rond tijdelijk gebruik.

OVERGANGSPROJECT / TIJDELIJKE STEDENBOUW: Het gebruik van een locatie dat deel uitmaakt van de cyclus van herbestemming van de plek, terwijl het duurzame stadsontwikkelingsproject nog in ontwikkeling is. Het doel is om toekomstig gebruik voor te bereiden, functies en inrichtingen te testen en, in sommige gevallen, het uiteindelijke project te beïnvloeden op basis van de lessen die tijdens deze tijdelijke fase zijn geleerd.

STEDELIJK WEEFSEL: Collectief proces van ontwerp, inrichting en beheer van stedelijke ruimtes, waarbij publieke en private actoren en burgers worden betrokken.

PROGRESSIEVE AUTONOMIE: Het vermogen van een project om zijn afhankelijkheid van subsidies te verminderen en een economische model te bereiken dat in de richting van autonomie gaat.

MUTUALISATIE: het delen van middelen (ruimtes, diensten, apparatuur) tussen actoren om de kosten te optimaliseren en synergieën te versterken.

INCLUSIVITEIT: Het vermogen van een project om de diversiteit van het publiek te integreren en gelijke toegang te garanderen tot de mogelijkheden die het creëert.

LOKALE VERANKERING: Sterke band tussen een project en zijn sociale, economische en territoriale omgeving.

COLLECTIEF BELANG: Dimensie van algemeen nut voor de bevolking. Doelstelling of actie om de levenskwaliteit te verbeteren, tegemoet te komen aan de behoeften van bewoners en buurten nieuw leven in te blazen.

TOEGANKELIJKHEID TOT HUISVESTING: Gemakkelijke toegang voor burgers tot betaalbare en fatsoenlijke huisvesting, zoals bepaald in artikel 23 van de Belgische Grondwet.

AANLOOPSUBSIDIE: Eenmalige financiële steun om het opstarten van een project rond tijdelijk gebruik in de opstartfase te ondersteunen.

BEHEERSUBSIDIE: Terugkerende financiële steun om het dagelijks beheer en de continuïteit van een project of locatie te garanderen.

TIJDELIJK GEBRUIK: Gebruik van een leegstaande plek voor een of meerdere doeleinden gedurende een bepaalde periode. Dit gebeurt met toestemming van de eigenaar, in de vorm van een overeenkomst die door de betrokken partijen wordt ondertekend.

temporary.brussels

Powered by:

