

**CASUS** Barend Wind & Jorn Koelemaj



# HET RAADSEL VAN BELGRADO

**Servië ontwikkelde na de val van Milošević in 2000 geen markteconomie. Zo blijft de woningmarkt grotendeels functioneren op basis van wederkerigheid. Ondertussen trekt hoofdstad Belgrado de aandacht van een Arabische investeerder die belooft 3 miljard euro in een Waterfront-project te steken. Hoe valt zo'n kosmopolitisch megaproject te rijmen met de post-socialistische Servische economische structuur?**

Tito's Joegoslavië kende, na de breuk met de Sovjet-Unie in 1948, een opener en menselijker vorm van socialisme dan de meeste landen achter het IJzeren Gordijn. Private bedrijven, staatsbedrijven en sociale bedrijven (met arbeidersbestuur) opereerden op een gereguleerde vrije markt, hoewel winsten voor een groot deel werden afgeroomd door de overheid. Grenzen waren, in tegenstelling tot in andere landen, geopend voor zowel personen als goederen. Veel Joegoslaven vestigden zich als gastarbeiders in West-Europa, terwijl de Adriatische kust voor zowel West- als Centraal Europeanen één van de meest geliefde vakantiebestemmingen was. In de jaren zeventig had het land een levensstandaard vergelijkbaar met Spanje. De Friedrich Ebert Stiftung (denktank voor internationale ontwikkeling) concludeert daarom dat veel Serviërs nu met weemoed terugdenken aan Tito's bewind. Hierbij moet echter worden opgemerkt dat het vooral leningen waren, die tijdens de Koude Oorlog door zowel het Westen als de Sovjet-Unie verleend werden, die tot deze economische bloeiperiode leidden.

Woningbouw kende een centrale plaats in de socialistische politieke economie. Tito bouwde zijn marktsocialisme op door het rurale land te moderniseren en te verstedelijken. Het paradepaardje van deze ontwikkeling was Nieuw Belgrado (Novi Beograd), een nieuw administratief centrum met symmetrisch gerangschikte modernistische appartementencomplexen. De woonkwaliteit hiervan was vergelijkbaar met modernistische ontwikkelingen in West-Europa, en de architectuur vele malen speelser dan in Oost-Europa. Deze verstedelijking werd bekostigd door een woningbouwfonds, gevuld met de bedrijfswinsten van de private-, sociale- en staatsbedrijven. Na de oplevering wezen de bedrijven de woningen toe aan hun werknemers. De nieuwe bewoners werden geen huurders of kopers, maar kregen een 'woonrecht' in een bouwblok dat sociaal eigendom was. Ze betaalden gemiddeld slechts 2,3% van hun inkomen als huur. Dit bedrag was net voldoende om het kleine onderhoud te bekostigen in de jaren na de bouw. De woonrechten gaven de bewoners een grote mate van woonzekerheid. Uitzetting was vrijwel uitgesloten, en men kon het woonrecht verkopen aan derden of doorgeven aan familieleden. Door middel van betaalbare woningbouw paaid het socialistische regime haar onderdanen. Hoewel we niet kunnen spreken van eigenwoningbezit, was Tito's woonbeleid gestoeld op semi-eigendom. Hiermee sloot het aan bij de traditionele dorpse Balkan-cultuur waarin sterk aan eigendom werd gehecht, en het doorgeven van welvaart binnen de familie als het hoogst haalbare werd gezien. In 1990 woonde in de steden ruim zestig procent van de mensen in zulke sociale woningen.

### **Een woning zonder markt**

De privatisering van de sociale woningen vervulde een sleutelrol in het ineenstorten van het socialisme in Servië. Het grootste verschil tussen Joegoslavië en ex-communistische landen in Centraal Europa, is dat de val van het communisme gepaard ging met bloedige oorlogen. De Servische president Milošević gebruikte de privatisering van sociale woningen om politieke steun en financiële middelen voor de oorlogen te verkrijgen. De meeste sociale woningen waren namelijk, net als in West-Europa, een aantal decennia na hun bouw toe aan een grote renovatie. De onderhoudskosten drukten zwaar op het staatsbudget en de huren waren te laag om zelfs klein onderhoud te kunnen bekostigen. De president verkocht de woningen voor weggeefprijzen aan de bewoners en verloor de overheid zodoende van een grote kostenpost. Dit vergrootte

bovendien de steun voor zijn presidentschap omdat het bewoners een gevoel van financiële zekerheid gaf in tijden van torenhoge inflatie. De formele woningmarkt kwam tot stilstand, en de bevolking viel terug op vormen van wederkerigheid, oftewel ruilhandel, tussen families.

Er zijn vandaag de dag verschillende manieren waarop families actief zijn op de woningmarkt. Ten eerste is het gebruikelijk dat familieleden elkaar helpen om zelf een woning te bouwen. Dit gebeurt vaak illegaal op gemeentegrond, maar soms ook op het dak van een bestaand appartementencomplex. Werkloze familieleden kunnen op deze manier toch waarde toevoegen voor hun familie. Het is verstandig om te investeren 'in stenen', denken veel Serviërs, met de nachtmerrie van de torenhoge inflatie van de jaren negentig nog vers in hun geheugen. Ten tweede komt woningruil binnen- en tussen families veel voor. Veel families hebben relatief veel woonruimte in hun bezit door de lange traditie van zomerhuizen of omdat familieleden als gastarbeider of vluchteling naar het buitenland zijn vertrokken. Als een nieuwe woning gekocht wordt via de woningmarkt, kan dit vaak met een 'gesloten beurs' omdat men een andere woning verkoopt.

Ook grotere woningbouwprojecten worden uitgevoerd op basis van zogenaamde wederkerigheid, legt een lokale architect uit: 'een ontwikkelaar heeft voor een groot appartementencomplex een zeer beperkt budget. De ontwikkelaar vraagt een aannemer om het complex te bouwen. De aannemer krijgt dit beperkte budget plus de belofte dat hij vijf appartementen in het complex mag hebben wanneer de bouw afgerond is. Hij geeft een aantal van deze woningen aan zijn medewerkers of toeleveranciers in plaats van salaris'.

## ***38% van de Serviërs beschikt niet over een bankrekening.***

### **Het raadsel van de woningprijzen**

Het huidige Belgrado is een aangename stad om te vertoeven. De bomkraters in het voormalige federale ministerie van Defensie herinneren aan de oorlog, verder is de sfeer in de stad uitbundig. Mensen drinken koffie op terrassen, en vanuit het open raam van een zwarte BMW kijkt een kale man met een zonnebril naar een vrouw die paradeert in een kort jurkje. Heeft Servië de transitie van een socialistische naar een markteconomie ergens dan toch succesvol overleefd? Afgaand op het winkelaanbod en de volle terrassen zou je denken van wel. Het werkloosheidspercentage van rond de twintig procent en het modale inkomen van 400 euro per maand, laten een minder rooskleurig beeld zien. De Wereldbank vermeldt bovendien dat ruim 38 procent van de Serviërs niet over een bankrekening beschikt. Wanneer je kijkt naar de prijzen van kleding, koffie of vlees, kan je je niet voorstellen hoe iemand van 400 euro kan overleven. De hedendaagse woningprijzen vormen een nog groter raadsel. Terwijl het modale inkomen erg laag ligt, vermeldt website Numbeo (zie artikel De Olde in AGORA 2015-1) dat appartementen van vijftig á zestig vierkante meter in het centrum verkocht worden voor ongeveer 120.000 euro, terwijl een vergelijkbaar appartement buiten het centrum ongeveer 70.000 euro kost. Echter, deze prijs is gebaseerd op het zeer kleine gedeelte van de woningen dat op de markt komt. Het overgrote deel van de woningen wisselt in het informele circuit van bewoner. Dit leidt tot de vreemde situatie dat veel woningen meer waard zijn dan iemand er ooit voor zou kunnen of willen betalen.

## Het grote geld komt

De op wederkerigheid gestoelde Servische woningmarkt lijkt een risicovolle bestemming voor vastgoedinvesteringen. Toch doken er in 2014 berichten op dat een Arabische investeerder bereid is om drie miljard euro in de ontwikkeling van een Waterfront project te steken, met inbegrip van een groot aantal luxueuze appartementen. Dit project is niet onomstreden. Er heerst momenteel grote onduidelijkheid bij de bevolking over de geldstromen en de politieke motieven die achter dit stukje 'stedelijk ondernemerschap' schuilgaan. Voor wie wordt er eigenlijk gebouwd? Welke afspraken zijn er gemaakt? Waar liggen de verantwoordelijkheden? Hoeveel publiek geld wordt eraan besteed? Wat is het verdienmodel? En waarom zijn bestaande belastingwetten speciaal voor dit project aangepast? Twee dingen lijken in ieder geval zeker. Ten eerste maakt het project onderdeel uit van een Arabisch-Servische 'package deal', waar ook de nationale luchtvaartmaatschappij en, als we de geruchten moeten geloven, de Servische wapenindustrie bij betrokken zijn. Deze is het resultaat van de vermeende vriendschap tussen de Servische minister-president Vučić en sjeik Mohamed, de kroonprins van Abu Dhabi. Ten tweede is het opvallend dat ondanks de bombarie en de glimmende impressies waarmee 'Belgrade Waterfront' gepresenteerd wordt, een stedenbouwkundig plan vooralsnog volledig ontbreekt. Kritische inwoners van de stad maken zich ongerust en eisen meer transparantie en burgerparticipatie. Anderen reageren cynisch en onverschillig en achten het, op basis van soortgelijke nooit uitgevoerde infrastructurele plannen uit het verleden, onwaarschijnlijk dat het project daadwerkelijk gerealiseerd zal worden.

## De politieke spagaat

De plannen voor het Belgrade Waterfront-project in een context van een woningmarkt die vooral op wederkerigheid gestoeld is, zijn alleen te begrijpen vanuit de logica van de Servische politieke economie. De Servische politieke elite bevindt zich in een spagaat tussen het kapitalisme en de ruileconomie.

Het lijkt er sterk op dat de politieke elite ook ruileconomie principes gebruikt om toegang te krijgen tot kapitaal. Dit

heeft er althans alle schijn van, wanneer gekeken wordt naar de mysterieuze wijze waarop Servië en de Verenigde Arabische Emiraten zaken doen. Servische politici adopteren bovendien allerhande schimmige persoonlijke prestigeprojecten om op korte termijn stemmen te winnen bij het volk. Of dit electoraal inderdaad zijn vruchten afwerpt, is echter de vraag. Zoals een van onze respondenten zegt over het Waterfront-project: "de risico's liggen bij de belastingbetaler, terwijl de mogelijke winsten in de zakken van de politieke elite zullen verdwijnen". Om aan de macht te blijven heeft de politieke elite echter niet alleen (geld voor) prestige projecten nodig, maar moet ze er vooral voor zorgen dat de ruileconomie waarin de meeste burgers opereren, overeind blijft. Politici zijn zich ervan bewust dat de eigen woning de enige spaarpot van de meeste burgers is, en instortende woningprijzen catastrofaal zullen zijn voor de welvaart die het volk ervaart. Ondertussen staat de overheid oogluikend toe dat er illegaal gebouwd wordt om woningnood te voorkomen zonder dat de prijzen dalen. Burgers op hun beurt, hebben het idee door willekeur geregeerd te worden, waardoor ze wars zijn van staatsbemoedienis. Veel mensen zijn dan ook banger voor een verbod op huisgestookte rakia wanneer Servië lid wordt van de EU, dan voor de toenemende invloed van Arabische investeerders en hun ondemocratische en risicovolle stedelijke megaprojecten.

Waar Joegoslavië onder Tito nog gold als een voorbeeld voor velen, lijkt de manier waarop het tegenwoordige post-socialistische Servië functioneert en bestuurd wordt minder benijdenswaardig. De verleidingen van het 'snelle geld' en de urban boosterism-projecten die daarmee gepaard gaan prevaleren duidelijk boven een duurzame democratische stedelijke ontwikkeling. De vraag die rest is of de huidige situatie, waarin het volk is aangewezen op de ruileconomie, terwijl de elite toegang heeft tot het kapitalisme, stand houdt? Aangezien Servië momenteel in veel opzichten balanceert tussen Rusland en de Europese Unie, zal veel afhangen van de geopolitieke koers die het land de komende jaren zal gaan varen.

## Literatuurselectie

- Barnes, W. F. & Katsura, H. M. (1990) Yugoslavia: Background notes on the housing sector in a reforming economy. The Urban Institute / USAid.
- Estrin, S. (1991) Yugoslavia: The case of self-managing market socialism. In: The Journal of Economic Perspectives, 5 (1), pp. 187-194.
- Petrović, M. (2001) Post-socialist housing policy transformation in Yugoslavia and Belgrade. European Journal of Housing Policy, 1(2), pp. 211-231.
- Pichler-Milanovich, N. (2001) Urban housing markets in Central And Eastern Europe: convergence, divergence or policy'collapse'. European Journal of Housing Policy, 1(2), pp. 145-187.
- Tsenkova, S. (2008) Housing policy reforms in post socialist Europe. Springer.



**Barend Wind (b.j.wind@tilburguniversity.edu) is als promovendus sociologie verbonden aan de Universiteit van Tilburg.**  
**Jorn Koelemaj (Jorn.Koelemaj@Ugent.be) is als doctoraatsstudent sociale en economische geografie verbonden aan de Universiteit Gent, en maakt onderdeel uit van de hoofdredactie van AGORA.**  
**Op basis van hun onderzoek naar het Belgrade Waterfront project schreven zij eerder voor een blog van de London School of Economics.**