

**Overleeft Brussel de Europese Gemeenschap?**

# **FINANCIËLE ONDERGANG VAN** **STADSGEWEST BRUSSEL** **KAN WORDEN VOORKOMEN DOOR** **HERWAARDERING WOONFUNCTIE**

EVERT LAGROU

Brussel dreigt een tertiaire werkstad te worden, omdat wonen, handel en secundaire werkgelegenheid naar de twee andere gewesten Vlaanderen en Wallonië verhuizen. Het naar de rand uitwijken van de meest rendabele activiteiten bedreigt het financiële evenwicht van het stadsgewest. De stad zelf behoudt de laagste inkomensgroepen, met alle kosten van dien, en krijgt een reeks politieke en bestuurlijke instellingen die van grondbelasting zijn vrijgesteld.

Zelfs naar Belgische begrippen gesproken is de suburbane ontwikkeling van Brussel uitzonderlijk groot en de aantrekkingskracht van het platteland wordt in de hand gewerkt door een uitstekend auto-wegennet. De stad verliest jaarlijks zesduizend inwoners, vooral uit de hogere en middengroepen, maar krijgt er per jaar wel tweehonderdduizend vierkante meter kantoorruimte bij.

## **EG-WIJK**

Vanaf haar ontstaan is Brussel getekend door het onderscheid in een benedenstad (ambachtslieden, gilden, het volk) en de bovenstad (parlement, vorst, justitiepleais). De bestuursorganen breidden zich voortdurend uit en zochten hierbij de bovenstad. Weldra werd de grens van de bovenstad oostwaarts overgestoken en tegenwoordig bestrijkt het Central Business District ongeveer vierhonderd hectare tussen het Centraal Station en het station Leopoldswijk.

In 1958 werd Brussel de hoofdzetel van de Europese Gemeenschap voor Kolen en Staal en al snel volgde een reeks andere belangrijke internationale instellingen, waaronder het NAVO-hoofdkwartier. In 1965 werd het Berlaymontgebouw opgericht, dat met zijn typische kruisvorm weldra het symbool van Europa werd. De aanwezigheid van Europa (en de Belgische administratie en ministeriële kabi-

netten) oefende een zuigkracht uit op de dienstensector. Het aantal tewerkgestelden in de wijk liep op van 65.000 in 1970 tot 80.000 in 1990.

De Commissie en de Raad van Ministers waren in Brussel gevestigd. Het Europese parlement verdeelde zijn werkzaamheden echter over Brussel, Luxemburg en Straatsburg, tot ongenoegen van de parlementariërs. Zij vonden de verplaatsingen tussen de drie vestigingen verspilling en wilden volwaardige nabijheid bij de beslissingsorganen van de Raad en de Commissie.

## **RENDABEL**

Het Belgische bedrijfsleven zag voor zichzelf een rendabele taak weggelegd: politiek moest Brussel een volwaardig Europees parlement krijgen en het daaruit voortvloeiende multiplier-effect op de kantorenmarkt kon rendabel worden uitgebuit. Twee banken richtten een consortium op, waarbij handig werd ingespeeld op de Belgische politieke gevoelheden. Het Belgische Arbeiders Crediet (katholiek, Nederlandstalig, arbeidersbeweging) en de Generale Maatschappij van België (non-confessioneel, Franstalig en bedrijfsgeoriënteerd) kochten rond het op driehonderd meter van het Berlaymontgebouw gelegen station Leopoldskwartier gebouwen en terreinen op.

In 1985 werd met de Belgische Staat een contract afgesloten om tegenover het station een Internationaal Congressen Centrum (ICC), in feite het Europarlement, te bouwen. Van de in totaal vierhonderdduizend vierkante meter vloeroppervlakte was 39.000 vierkante meter bestemd voor het ICC, de rest voor particulier uit te baten kantoren, winkels en woningen. Om de stedenbouwkundige weerslag hiervan ordelijk op te vangen werd vanaf 1987 de studie 'Ruimte Brussel-Europa' uitgewerkt.



Foto: Michelangelo Durazzo (ABC Press Service).

De schokgolf van de Parijse opstanden in mei 1968 was in Brussel lange tijd duidelijk voelbaar. Het gewestplan voor Brussel, dat tussen 1970 en 1979 werd uitgewerkt, is getekend door dit 'populisme': uitvoerige inspraakprocedures voor elke ingreep met een aanzienlijke impact op de stedelijk structuur. De projectontwikkelaars voor de EG-wijk speelden hier handig op in en namen de inspraaktechnieken van de actiegroepen over, maar het enige resultaat van deze 'luisterbereidheid' was een galant doordrukken van de oorspronkelijke doelstellingen.

## BEZWAREN

De bewoners uit de wijk en omliggende buurten hadden twee kernbezwaren. Ten eerste was het verkeerscirculatieplan volledig afgestemd op de auto. Er werden te veel straatverbredingen en parkeerplaatsen voorzien, terwijl voetgangers en openbaar vervoer amper aan bod kwamen. Daarnaast was de bescherming van het woonkarakter beperkt tot algemene intentieverklaringen. De buurt- en milieugroepen eisten bestemmingsplannen met een daadwerkelijk beschermd woonstatuut.

Intussen werden in een ruime straal rond het project door allerhande vastgoedgroepen woongebouwen aangekocht, voor prijzen die enkel verklaarbaar waren vanuit een verzekerde omschakeling naar kantoren. De projectontwikkelaars voorzagen een uitbreiding van de oppervlakte kantoren in de Leopoldswijk van bijna twee miljoen vierkante meter in 1987 tot bijna drie miljoen in 2000. De daarbij gehanteerde berekeningswijze was betwistbaar, maar had wel een aanzienlijk psychologisch effect: kleine eigenaren verkochten hun woongebouwen en het beleid zocht voor de kantoorruimte en de lobby op het hoogste politieke niveau. Het belang van de omschakeling was evident. Momenteel bedraagt de opbrengst van één vierkante meter uitstekend gelegen kantoorruimte in Brussel 10.000 BeF per jaar, van een dito woonruimte slechts 2.000 BeF. Bij gebrek aan politieke moed om bestemmingen duidelijk vast te leggen, ontstond een ongelijke strijd tussen de 'zwakke' woningen en de 'sterke' kantoren.

## KENTERING

Lange tijd stond het beleid machteloos tegenover de eisen van de projectontwikkelaars, maar nu is een duidelijke kentering merkbaar. Wat 25 jaar acties van buurt- en milieugroepen niet konden, kreeg de economische en financiële druk in twee jaar tijd wel voor elkaar: de Brusselse deelregering gaat écht plannen. Economisch ziet de gewestelijke overheid

genheid ten voordele van de omliggende voorstedelijke gebieden dreigt de financiële leefbaarheid van het gewest te ondermijnen. Daarom treedt de gewestelijke deelregering steeds selectiever op tegen kantoorontwikkelingen. In de nieuwe stedenbouwwet voor Brussel (1992) is voorzien in 'stedebouwkundige lasten': een ontwikkelaar wordt verplicht tot realisering van betaalbare woningen naast rendabeler activiteiten als kantoren en winkels.

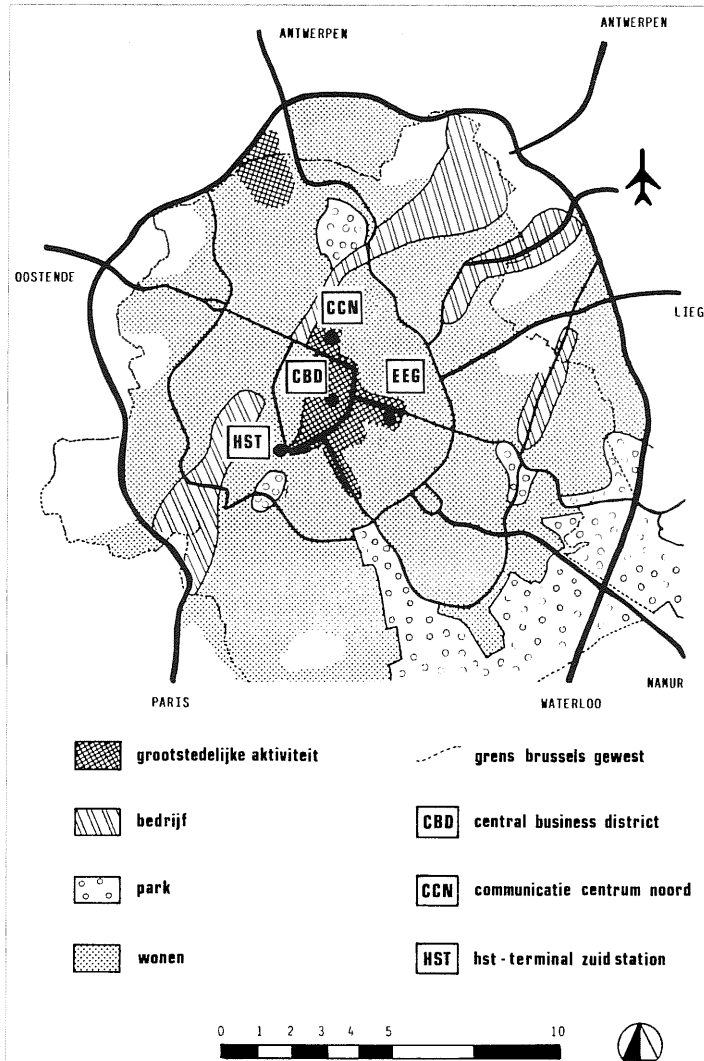
## COMPACT

De verkeerssituatie, tenslotte, blijkt een onverwachte bondgenoot van de woonfunctie in Brussel. De ongebreidelde desurbanisering van woningen, winkels en bedrijven in een ruim voorstedelijk gebied rond Brussel, gecombineerd met een uitstekend wegennet, maakt een bediening door het openbaar vervoer moeilijk. Sinds 1985 is het autoverkeer jaarlijks met vijf procent toegenomen en de files worden een belangrijke economische hinder.

De Brusselse overheid heeft bovendien een unieke kans de voordelen van het voorstedelijk wonen via het 'compacte stad'-idee naar de stad te brengen. Als gevolg van de vastgoedspeculatie bevatten veel goed bereikbare zones met een stedelijk karakter tevens veel leegstand en braakgronden. Deze bieden nu een kans tot stedelijke verdichting. Brussel is dus niet alleen een stad van leegstand en verkrotting, maar tevens een ruimte vol mogelijkheden.

De tijdgeest staat positief tegenover een herwaardering van de woonfunctie in de stad, maar dat kan alleen als het overheidsingrijpen wordt vergroot ten aanzien van grondbeleid, strakke randvoorwaarden voor projectontwikkelaars, duidelijke aanlegplannen en goede verkeerscirculatieplannen. In een Europa dat de overheid ten allen prijze wil afzwakken lijkt dat ongewoon, maar in het hoofdstedelijke Brussel is het levensnoodzakelijk.

Evert Lagrou is hoogleraar stedenbouwkunde aan het Hoger Architectuurinstituut Sint-Lukas in Brussel en vanuit de V.Z.W. Sint-Lukaswerkgemeenschap ontwerper voor de publieke ruimte in de Leopoldswijk binnen het aanlegplan voor de *Ruimte Brussel-Europa* (1991).



**Stedelijke structuur en activiteiten in Brussel. Bron: Sint-Lukaswerk-gemeenschap, Brussel**

hoe de 'office-crash' bijna alle Europese hoofdsteden treft. De ineenstorting van de kantorenmarkt in Brussel zou de stadsstructuur zwaar treffen, omdat de kantoorontwikkeling is verspreid over twaalf locaties waar deels al met het bouwproces is begonnen. Het niet doorgaan van de plannen zou in talrijke buurten grote onzekerheid scheppen en stadsverval bevorderen.

Financieel is het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest naast Vlaanderen en Wallonië zelfstandig. Het doorlopend verlies van bewoning, handel, diensten en werkgele-