



## **Redden wat er te redden valt**

**25 juni 2007 – Morgen buigt de overlegcommissie van Sint-Gillis zich nogmaals over de werken in de Zuidwijk. De Brusselse Raad voor het Leefmilieu en Inter Environnement Bruxelles besloten het buurtcomité en de laatste bewoners te steunen in hun eisen. Espace Midi nv stelt voor op huizenblok C 32.000m<sup>2</sup> kantoren neer te poten. Van huizen wil de vennootschap blijkbaar niet weten. De uitvoering van de werken zou het vernielen betekenen van vier bewoonde en de nog resterende onbewoonde huizen. We wijzen dit voorstel collectief af omdat het strijdig met wat wij als enige mogelijkheid voor een redding van de Zuidwijk beschouwen. De ingrediënten daarvan zijn: het behoud en de renovatie van de huizen die nog bewoond zijn indien de eigenaar dit wenst; het bouwen van meer sociale en betaalbare woningen; het volgen van ecologische principes in de bouw van nieuwe gebouwen; duidelijke, correcte en tijdige communicatie naar de bewoners over de toekomstplannen en het behandelen van de verschillende blokken als één geheel.**

### *Zuid in vogelvlucht*

Eind jaren 1980 deden de eerste geruchten over een TGV terminal in het Zuidstation de ronde. De NMBS en andere projectontwikkelaars zagen hun kans rijp voor grootschalige kantoorbouw en stuurden de prijzen door speculatie. Dat zou de buurt doen heropleven. De overheid had naar eigen zeggen de bedoeling alles in goede banen te leiden, maar slaagde daar jammer genoeg niet in. Ze kwam te laat op dreef, maakte te weinig middelen vrij en liet zich vooral door marktlogica leiden.

Het duurde tot 1992 voor de gemeente haar BBP af had. De jaren erna bleef het stil tot het Gewest het in 1996 ondertekende en de eerder opgerichte n.v. Brussel-Zuid – intermediair tussen de publieke en de privé-sector – operationeel maakte. Het gebrek aan wilskracht in de politieke sfeer en financiële middelen voor n.v. Brussel-Zuid liet het terrein in handen van de kantoormarktconjunctuur. Die was ondertussen in een depressie terecht gekomen terwijl de prijzen nog hoog waren. De druk bij n.v. Brussel Zuid steeg. Het gevolg was dat de vennootschap de buurt liet verloederen om de prijzen te verlagen en buurtbewoners er agressief toe aanzette hun huizen te verlaten. Dit ging gepaard met dreigementen en belachelijk lage sommen geld die zij ‘in der minne’ aanbood. Het recente vonnis van Vrederechter Rommel tegen het Brussels Hoofdstedelijke Gewest stelt dit pertinent aan de kaak.

### *Hoe het ook anders kan*

Het valt moeilijk te ontkennen dat de Zuidwijk uitgroeide tot een stadstrauma dat sterke gelijkenissen vertoont met dat van de Noordwijk. Toch is er nog ruimte om de schade te beperken. Dat kan door de werken aan te grijpen als een oplossing van problemen in plaats van de schepping ervan zoals in het verleden het geval was.

Concreet: buurtbewoners die op de betreffende site wonen en er willen blijven, moeten die mogelijkheid krijgen net zoals zij die weggejaagd werden en terug willen komen; mensen die uit de TGV stappen moeten zich net als de buurtbewoners uitgenodigd voelen door de vorm en het beeld van de wijk; de wijk mag op geen enkele manier een belasting zijn van het milieu en moet dus op alle mogelijke manieren de principes van ecologische duurzaamheid volgen.

### *Sociaal evenwicht en revitalisatie*

De werken van de voorbije 15 jaar eisten een zware tol bij de buurtbewoners. De meerderheid liet zich loswrikken uit het stadsweefsel waarin ze door de jaren heen een thuis vonden. Sommigen wilden of konden niet lossen en kregen te kampen met slapeloosheid, gezondheidsproblemen en depressies. Enkele weken geleden werd de druk voor een buurtbewoner zelfs fataal. Hij overleed in een huis dat hij even tevoren zijn tombe noemde. Iedereen die hiervan op de hoogte is en de voortgang van de werken zoals tevoren toelaat, is medeplichtig.

Zowel Charle Picqué als vertegenwoordigers van n.v. Bussel-Zuid en Gemeente Sint-Gillis gebruikten vaak het woord 'revitalisatie' om de ontwikkelingen in de Zuidwijk te legitimeren. Het is stilaan tijd dat deze heropleving niet gebeurt door stadweefsel te vernielen maar door de bewoonde huizen te renoveren en voor een gezonde sociale mix te zorgen.

23 huizen zijn momenteel nog bewoond. Die huizen kan men gemakkelijk renoveren indien de eigenaars dat wensen. Het bouwen van nieuwe woningen kan daarnaast het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vooruit helpen op het schema van haar huisvestingsplan waarin sprake is van 5000 sociale woningen. Een evenwichtige sociale mix staat garant voor revitalisatie. Gentrificatie heeft op termijn het tegenovergestelde effect. Dat hebben we ondertussen in Brussel geleerd. Ook een monotone invulling van de ruimte met kantoren kan nooit zorgen voor het gewenste sociale evenwicht. De kantoorgebouwen die nu de Fonsnylaan flankeren, sluiten zich totaal af van de buitenruimte. Een uitbreiding van deze morfologie betekent de doodssteek voor de wijk. Meer betaalbare woningen zijn onontbeerlijk voor het beoogde doel net zoals toegankelijke open ruimtes, groen, banken, water, huizen en horeca die de traditionele omvang en architectuur van de buurt volgen zoals ook het BBP dat eist.

### *Ecologische duurzaamheid*

Met de huidige ecologische crisis, de juridische verplichtingen waaraan België daaromtrent gebonden is en de nieuwe technologische mogelijkheden in het achterhoofd, is een grootschalig project als dit een unieke kans om probleemoplossend te werk te gaan. Foto-voltaïsche panelen, zonneboilers, natuurlijke ventilatie, goede isolatie, warmtekrachtkoppeling, groendaken, enz. moeten evidenties zijn in projecten van dergelijke omvang. De inrichting van mobiliteit wijst in dezelfde richting. Zoals het BBP in 1992 al liet verstaan, moet de infrastructuur in de eerste plaats ruimte bieden aan de trage transportmiddelen. De aanleg van parkeerruimte moet dus tot een absoluut minimum beperkt blijven, vooral omdat er naast de site reeds een heel grote parking ligt.

### *Middelen*

Een grote fout die bij de oprichting van n.v. Brussel-Zuid werd gemaakt, is de toekenning van gebrekkig werkingskrediet (minder dan 2 miljoen Euro). Als het Gewest en de gemeente de taken die haar toekomen wil uitvoeren op correcte manier, moet zij de nodige middelen vrijmaken. Dit kan om te beginnen onder andere door de lasten waarop zij in het betreffende gebied recht heeft, ook daadwerkelijk te innen.

De voorstellen die wij onderschrijven zijn niets meer maar ook niets minder dan de minimale elementen voor een project waarin gered wordt wat er te redden valt en de mens en zijn omgeving in ere hersteld worden.

Contacten:

**BRAL vzw:** Maarten Roels – 02/217 56 33 – 0497 772 869 –  
maartenroels@bralvzw.be

**IEB:** Sarah Duray – 02 548 39 45 – sarah.duray@ieb.be en  
Claire Scohier – 02/548.39.46 – claire.sochier@ieb.be

**Comité du Quartier Midi:** comite@quartier-midi.be