

"Toenadering Tussen de Werk in woonplek / Rapprocher emploi et logement"

FU-US 02/05/2016

K. BORRET, Brussels bouwmeester

VERSLAG

PRESENTATIE

Veranderingen van de productieplekken in het verstedelijkte België, als gevolg van technologische en economische veranderingen, zijn een uitdaging voor de ruimtelijke ordening en het politieke beleid. De spreker behandelde mogelijke oplossingen geïnspireerd door zijn praktijkervaring. Zijn presentatie is bijgevoegd bij dit verslag

DEBAT

Het debat spitste zich voornamelijk toe op de volgende punten:

1. Het gewestelijke project van de Kanaalzone.

Dit project is afhankelijk van de steun van alle geledingen in de Brusselse politieke partijen en van de hele gewestregering. De uitvoering ervan rijpt ook in de geesten, dankzij initiatieven zoals het bouwen van een tijdelijke voetgangersbrug om het gebruik ervan te testen. Dit project kadert in een alomvattende aanpak die lokale activiteiten ("urban acupuncture") overstijgt en gericht is op het verbinden van de nu nog gescheiden oevers. Industriële vestigingen met een stedelijke karakter zoals de Interbeton-fabriek blijven behouden, waarbij gewerkt wordt aan het terugdringen van de vervuiling (lawaai, stof).

2. Reactie op de verdeeldheid tussen de afdelingen van politieke partijen, de regionale overheden en gemeenten.

Er werden kwaliteitskamers opgezet om elk stedenbouwkundig project te begeleiden. Ze hielpen om te laten zien dat ideologische conflicten kunnen worden overwonnen door een pragmatische aanpak waar ook de particuliere sector mee in betrokken wordt. Dit is het geval voor de ontwikkelingen rond het metrostation Maalbeek, die door de Europese Bouwmeester beschreven werd bij een bezoek aan verschillende projecten op het symposium van de Stichting van 13 april. Deze pragmatische benadering lijkt realistischer dan een volledige fusie van de gemeenten.

Het feit blijft wel dat de institutionele moeilijkheden leiden tot blokkades in het hele gewest, met een zeer negatieve impact, bijv. met betrekking tot de essentiële investeringen in scholen, die geconfronteerd worden met de snelle groei van de bevolking.

Bij deze blokkades komen ook de intraregionale belemmeringen (bijv. de beslissing van het Brussels gewest om een stadion te bouwen op het grondgebied van het Vlaamse gewest, samen met de beslissing van deze laatste om de ring te verbreden op dezelfde plaats.

3. de rol van de vastgoedpromotoren.

De spreker merkt op dat er in Brussel een groep van promotors agressief gekant zijn tegen elke verandering, terwijl de noodzaak ervan voor de hand ligt.

De door Eric De Keuleneer aangehaalde vaststelling dat Brussel meer een stad is van promotoren dan van investeerders wordt bevestigd door de negatieve ontwikkeling van kantoorprijzen op de korte, middellange en lange termijn. Dit is waarschijnlijk ook zo voor andere sectoren. Dus er zullen binnenkort waarschijnlijk te veel rusthuizen, te veel huizen van bepaalde categorieën, te veel winkelcentra zijn, en misschien zelfs te veel scholen, terwijl er vandaag nog scholen ontbreken. In de jaren '50 en '60 wakkerde de vastgoedsector zowel de bouwactiviteit aan als die van de ontwikkelaars. Op dit moment, is het vastgoed een autonome machine geworden die de onderliggende grondstof produceert voor financiële- en bemiddelingsactiviteiten, die bijzonder belangrijk geworden zijn. Deze laatsten hebben tot doel, samen met de juridische dienstverleners, een deel van de toegevoegde waarde af te romen, die vaak bestaat uit een simpele verplaatsing.

4. Duurzaamheid als aandachtspunt.

Op de vraag of de Brusselse bouwmeester ook voortdurend aandacht schenkt aan het duurzaamheidsaspect van de projecten, antwoordt de spreker dat deze een onderdeel uitmaken van de beoordelingscriteria van de wedstrijden die in samenspraak met hem georganiseerd worden. Hij herinnert er ook aan dat de Brusselse normen voor gebouwen de strengste van het land zijn.

Op stedenbouwkundig vlak, op het niveau van een bouwkundig geheel of een wijk, wordt dezelfde aanpak toegepast: men verhoogt de eisen in de wedstrijden en kijkt tot waar de marktactoren bereid zijn om mee te gaan.

5. De operationele rol van de overheid.

De gemeentelijke of regionale overheden hebben de afgelopen jaren de leiding genomen op een indrukwekkend aantal locaties, met meer dan een miljoen vierkante meter aan ontwikkelingen, waaronder Josaphat, Delta, Reyers, de kazernes van Elsene en Etterbeek, de gevangnissen van Sint-Gillis en Vorst, de NAVO, Citroën, de Heizel en Citydev Tivoli. Zijn ze daar de private sector aan het vervangen wanneer deze afwezig is? Men zou inderdaad zich kunnen voorstellen dat het overheidsbeleid gericht is op niches waar de privé (nog) niet geïnteresseerd in is (sociaal gemengde projecten, projecten met openbare parken, enz.). Of gaat het echt over een publiek vastgoedbeleid dat parallel is aan, en concurrerend is met, de particuliere investeringen?

Men verwees ook naar de rol van publiek-private partnerschappen. Deze kunnen niet alleen een vorm van financiering zijn om projecten te verwezenlijken buiten de openbare begroting, maar ook een ware risicodeling zijn (de tram in Manchester, het vervoer in Lyon). Dit vereist publieke partners die net zo competent zijn als hun privé-tegenhangers en een totale onafhankelijkheid van hen.

[Notes K. Borret over Bouwmeester/Maître Architecte \(FR/NL\) – PDF](#)

[Presentatie K. Borret \(NL\) - PDF](#)