

# Quartier Midi

## Creatieve destructie in Brusselse Zuidwijk

**Brussel wordt niet alleen opgebouwd, maar ook afgebroken. Terwijl allerhande ontwikkelingsplannen het imago van Brussel als hoofdstad van concurrentieel Europa moeten verstevigen, wordt de Zuidwijk op creatieve manier te gronde gericht.**

### Plan versus realiteit

Er gaat vandaag veel aandacht naar het Plan voor de Internationale Ontwikkeling van Brussel (PIO), opgesteld door Price Waterhouse Cooper in opdracht van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Volgens dit plan moeten tien strategische en luxueuze ontwikkelingsprojecten van Brussel het verhoopte epicentrum van de internationale *business* maken. Dit renovatieplan is echter niet het eerste symptoom van neoliberale stedelijke ontwikkeling in Brussel.

De Zuidwijk wordt reeds sinds eind jaren tachtig bedreigd door een revitaliseringsplan waarbij het aantrekken van internationaal kapitaal primeert op het sociale welzijn van de buurtbewoners. In deze periode werd het plan om de TGV in het Zuidstation te laten toekomen immers geconcretiseerd. Charles Picqué, burgemeester van Sint-Gillis, zag in deze internationalisering de kans om van de Zuidwijk een 'klein Manhattan' te maken. Dit impliceerde dat hij ruimte wilde vrijmaken voor de bouw van kantoorcomplexen voor de privésector. Met de belastingen die de gemeente op deze kantoren zou kunnen heffen, wilde hij dan de gemeentekas spijzen. Armoede definieert Picqué dan ook als een gebrek aan fiscale inkomsten door een tekort aan private ondernemingen in de gemeente.

De komst van de TGV en de bouw van de kantoorcomplexen hadden verschillende gevolgen voor de buurtbewoners, waarvan speculatie van de vastgoedsector, onteigening en sociale verdringing de meest pertinente zijn.

Vlak na de eerste TGV-geruchten, kochten een aantal vastgoedmakelaars, verenigd in het vastgoedconglomeraat Espace Midi, verschillende gebouwen op in de tot dan toe verloederde maar levendige en volkse Zuidwijk. In totaal kochten zij een 70-tal gebouwen in Sint-Gillis op. Zij dreven de vastgoedprijzen op astronomische wijze de hoogte in, waardoor de weinig koopkrachtige en voornamelijk kansarme buurtbewoners uit Sint-Gillis werden verdrongen. Uit cijfers blijkt dat er tussen 1991 en 1997 steeds meer migranten en gezinnen met een laag inkomen de Zuidwijk verlieten. "Attendu que la gare du Midi ne peut plus être le terminus des migrants pauvres en quête de terre promise", stelde een onteigeningsbevel van december 2007.

Deze sociale verdringing was niet alleen het gevolg van de speculatiepolitiek van de immosector die een zo hoog mogelijke '*return on investment*' wilde, ook het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de gemeente van Sint-Gillis droegen hier gewillig hun steentje toe bij. Om kantoorcomplexen neer te poten moesten er immers vier wooneilanden ontruimd worden. Sinds 1992 werden er niet minder dan vijf onteigeningsplannen opgesteld om de vier wooneilanden rond het Zuidstation in bureaus om te zetten. In totaal werden er 175 woningen en 170 percelen in de Zuidwijk met onteigening bedreigd. Om deze onteigeningen in goede banen te leiden werd de NV Brussel-Zuid, een publiek-private onderneming, in het leven geroepen. Deze vennootschap werd initieel opgericht om de speculatie van grote en kleine vastgoedmakelaars tegen te gaan. Uiteindelijk groeide de NV zelf uit tot een 'speculatiebedrijf' dat woningen aan spotprijzen opkoopt om ze daarna met gigantische winstmarges aan de privésector door te verkopen, die hier dan de gewenste kantoorcomplexen kan neerzetten. In theorie, want in de praktijk blijven de woningen die met spoed werden ontruimd nog jaren leegstaan. Crisis in de vastgoedsector,

heet dat dan. U begrijpt nu ook waarom het zo moeilijk is om in Sint-Gillis een gemeentelijk besluit voor de belasting op leegstaande panden op te leggen. Het is namelijk de gemeente zelf die grotendeels verantwoordelijk is voor die leegstand.

## Onteigening voor algemeen belang

Het Gewest maakte bij de onteigeningspolitiek juridisch gebruik van de Onteigeningswet uit 1962 die stelt dat bewoners onteigend kunnen worden in het kader van infrastructuurwerken die 'hoogdringend' zijn en het 'algemeen belang' ten goede komen. Initieel moest dit de aanleg van autosnelwegen en treinsporen in de bebouwde ruimte mogelijk maken. De voorbije vijftien jaar werden in de Zuidwijk de argumenten van 'algemeen belang' en 'hoogdringendheid' echter gebruikt om mondaine bouwprojecten te faciliteren, wat een totale perversie en commercialisering van het oorspronkelijke idee inhoudt. Sommige huizen die al tien jaar geleden met '*extrême urgence*' werden ontruimd, staan nog steeds leeg.

De gemeente en het Gewest voerden een totaal wanbeleid. In sommige gevallen werden de huurders en eigenaars zelfs niet op de hoogte gebracht van de onteigeningsplannen. De bewoners die het onteigeningsbevel aanvochten en weigerden hun huis te verkopen, leven al meer dan tien jaar in een angstpsychose, want wanneer zullen de bulldozers nu daadwerkelijk aan de deur staan? Hun halsstarrigheid wordt uiteraard niet beloond. Al meer dan tien jaar leven zij in een continue stofwolk waarin ze dagelijks worden wakker geschud door het geluid van drillboren. Niet zelden wordt hun huis beschadigd door de aangrenzende werken. Het is de eigenaars echter bij wet verboden om hun huis te renoveren, waardoor de waarde van hun huis dagelijks verder daalt.

Bovendien hebben de werken tot een totale degradatie van het sociale weefsel in Sint Gillis geleid. Buurtwinkels en andere kleine middenstanders vertrokken, waardoor de wijk iets wegheeft van een achttiende-eeuws spookdorp nadat het getroffen werd door de goudkoorts. Buurtbewoners worden op elke mogelijke manier quasi gedwongen om hun huis aan een spotprijsje te verkopen, want zoals de directeur van de NV Brussel-Zuid, Jacques Van Grimbergen, het treffend stelde: "Het is evident dat de NV Brussel-Zuid niet Sinterklaas is, wij zijn er niet om geld uit te delen". Zelfs wanneer de buurtbewoners zich door het complexe administratieve en juridische kluwen weten te wringen en zich bewust zijn van hun sociale rechten, blijven ze meestal met lege handen achter. En toch is de burgemeester van '*le nouveau pôle business*', Charles Picqué, apetrots dat het merendeel van de onteigeningen in onderlinge overeenstemming met de eigenaars plaatsvond. Een mens zou voor minder zijn biezen pakken.

## Omdat we tenslotte toch als socialisten verkozen zijn

Na een aantal jaren van inertie zetten zowel de overheid als het Brusselse middenveld een aantal relevante constructies en projecten op touw om de sociale wantoestanden in de Zuidwijk aan te pakken. "Ruimschoots te laat, want het kwaad was al geschied", stelt Hilde Geens van de Brusselse Raad voor het Leefmilieu (BRAL).

De sociale dienstverlening ten aanzien van de onteigende buurtbewoners behoort tot de missie van de NV Brussel-Zuid, maar werd vanaf het begin uitbesteed aan 'Sociale Antenne van de Zuidwijk', een structuur opgezet door vzw CAFA. Zij bieden een algemene sociale dienstverlening waar alle buurtbewoners, niet enkel zij die getroffen zijn door het stadsontwikkelingsproject, terecht kunnen voor hulp met huisvestingsproblemen. Zij stellen bovendien de ondermaatse vergoedingen voor de gedwongen verhuizingen, zoals vastgelegd door de NV Brussel-Zuid, op geen enkele manier in vraag. Niet moeilijk te begrijpen, aangezien zij voor hun werking volledig afhankelijk zijn van de NV Brussel-Zuid. Aangezien de NV, "door systematische onderfinanciering door het Gewest" volgens

Charles Picqué, op de rand van het faillissement staat, blijft de beloofde sociale dienstverlening voor de buurtbewoners uit. Volgens critici is de NV Brussel-Zuid dan ook structureel gebaseerd op een belangenconflict: als overheidsbedrijf moet zij zich ten volle engageren om de morele en fysieke schade die de buurtbewoners werd berokkend te vereffen, maar als naamloze vennootschap moet zij zich houden aan de regels van de ‘vrije’ markt en aan het principe van winstmaximalisatie.

Het is duidelijk dat de bewoners van de Zuidwijk op weinig overheidshulp moeten rekenen. Integendeel, het zijn de gemeentelijke en gewestelijke overheden zelf die in grote mate verantwoordelijk zijn voor het wanbeleid in de Midi.

## When the personal becomes political

Weinig bewoners hebben zich de voorbije vijftien jaar kunnen of durven verzetten tegen de wil van de overheid en haar juridisch onderbouwde bevelen. Tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in januari 2005 de NV Brussel-Zuid de toelating verleende om alweer een woonblok in de Zuidwijk te vernietigen zonder dat er een alternatief huisvestingsplan werd opgesteld. De getroffen bevolking werd zich bewust van de inhumane consequenties van een dergelijk beleid en schoot wakker uit de door de markt veronderstelde apathie. De bewoners ondervonden aan den lijve hoe hun sociale rechten met de voeten werden getreden. Ondersteund door verenigingen als het ATD Quart-Monde, BRAL, Rassemblement pour le Droit à l'Habitat en de Huurdersbond werden de eerste buurtvergaderingen opgezet voor de huurders, de eigenaars en de middenstand. Een eerste concrete maatregel van het comité was om een open brief te versturen naar de Brusselse regering met drie eisen: 1) het behouden van de woningen tot wanneer er concrete alternatieve bouwplannen zijn gemaakt, 2) het waarborgen van de sociale rechten van de inwoners door een degelijke sociale begeleiding en dito vergoeding, en 3) het opzetten van een permanente overlegcommissie.

Hoewel de bewoners geen antwoord kregen op de bewuste brief werd het stadsontwikkelingsproject onderwerp van politiek debat in de gemeenteraad van Sint-Gillis dankzij de interventies van twee geëngageerde gemeenteraadsleden. Om de discussie kracht bij te zetten werden er door de buurtbewoners kritische sensibiliseringscampagnes opgezet. Heel de wijk werd tijdelijk versierd met cynische affiches van Emmanuel Tête. Tijdelijk, want niet iedereen wou meestappen in deze toch wel gewaagde promotieronde. Zo werden de affiches, paradoxaal genoeg, geweerd uit de tentoonstelling A(r)ctivisme over kunst en activisme in het cultureel centrum Jacques Franck. Waarschijnlijk was de interventie niet kunstzinnig genoeg. Een angstaanjagende ‘socialistische’ consensus werd voelbaar in de goegemeente van Sint-Gillis onder auspiciën van Charles Picqué. Niettemin verzamelde Gwenaël Brees, een (ex-)buurtbewoner, beelden en interviews over het verhaal van de Zuidwijk en monteerde die tot een film *Dans 10 jours... ou dans 10 ans, un film harmonieux, cohérent et revitalisant*. Deze film werd op verschillende plaatsen vertoond en bediscussieerd, al dan niet in het bijzijn van de politieke elite van de gemeente en het Hoofdstedelijk Gewest.

## Comité Quartier-Midi

Met het wijkfeest *Fête des voisins*, uitzonderlijk omgevormd tot *Faites des voisins, pas des bureaux*, probeerden kritische buurtbewoners hun aanwezigheid en die van de middenstanders in Sint-Gillis in de verf te zetten. Het feest kon niet meer stuk. Al deze militante krachten werden gebundeld in de oprichting van het Comité Quartier-Midi. Het Comité verzamelde fondsen in de wijk om hun verzet juridisch te onderbouwen en een gespecialiseerde advocaat in dienst te nemen. Op deze manier hoopten ze het recht op een degelijke huisvesting te agenderen en te realiseren.

Onder impuls van het Comité Quartier-Midi, samen met BRAL, Comité de Défense de Saint-Gilles,

IEB, Liges des Droits de l'Homme en Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, werd tot twee maal toe een overlegcommissie samengeroepen, waar ze hun klachtendossier neerlegden. Deze commissie is een gemeentelijke participatieve structuur, opgezet door de Brusselse gemeenten en afgedwongen tijdens de urbane strijd van de jaren zeventig. De bevolking krijgt hierdoor inspraak in de besluitvorming van bestuurlijke overheden bij de bepalingen van stedenbouwkundige vergunning of bij de uitwerking van bepaalde voorschriften (bijzondere bestemmingsplannen, gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen, etc.). Maar de commissie heeft enkel een adviserende functie en wordt bovendien voorgezeten door de gemeente onder voorzitterschap van Jacques Van Grimbergen. Vechten tegen de bierkaai, heet zoets. Het scenario in de Zuidwijk heeft nogmaals duidelijk gemaakt op welke manier de politieke en economische elites versmolten zijn in Brussel. Bovendien heeft een overvloed aan politieke instituties en een cumul van politieke posten blijkbaar geleid tot een totale depolitisering en commercialisering van een sociaal probleem.

Toch behaalde het Comité Quartier-Midi enkele concrete overwinningen. Zo ondersteunde het Comité de Zuidwijkbewoners in hun zoektocht naar een nieuw en betaalbaar huis. Ze werden zich op die manier bewust van de juridische mogelijkheden om een onteigening aan te vechten. Door de talrijke aanklachten schaarde een vrederechter zich achter de eisen van een buurbewoner en kende deze bovendien een heuse morele schadevergoeding toe. Dit was een belangrijk precedent om de uitkoopsummen aanzienlijk te doen stijgen. Hiernaast werden de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de onteigeningsvergoedingen ook versoepeld.

Dit bewijst nogmaals dat niet iedereen indommelt onder de hypnose van onze neoliberale hegemonie. Dankzij de strijd van het Comité Quartier-Midi hebben de inwoners ingezien dat ze allemaal getroffen werden door dezelfde machinerie en dat ze samen hun persoonlijk verhaal hebben kunnen ombuigen tot politiek verzet.

## Charles Picqué

Charles Picqué is een Brusselse politicus van PS-signatuur. Hij begon zijn politieke carrière als schepen voor stedenbouw in Sint-Gillis in 1983. In 1985 werd hij benoemd tot burgemeester van Sint-Gillis, een ambt dat hij tot op vandaag bekleedt. In 1989 werd hij ook Minister-Voorzitter van de nieuw opgerichte Brusselse Hoofdstedelijk Regering, belast met Ruimtelijke Ordening, Plaatselijke Besturen, Tewerkstelling en Stadsvernieuwing. Vandaag vervult hij opnieuw die functie. Zijn werk aan het hoofd van Sint-Gillis en van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt gekenmerkt door sterke impulsen aan de stadsvernieuwing, vooral in de achtergestelde wijken en gemeenten. Sinds 2007 heeft Charles Picqué een nieuw megalomaan initiatief op touw gezet, namelijk het Plan voor de Internationale Ontwikkeling van Brussel (PIO) waarbij tien grootschalige ontwikkelingsprojecten de rol van Brussel als Europese grootstad met internationale allures moeten versterken.

## Jacques Van Grimbergen

Jacques Van Grimbergen begon zijn carrière als kabinetschef van Charles Picqué. Naast schepen in Bierbeek (SP.A) is hij ook directeur-generaal van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In 1992 plaatst Charles Picqué hem aan het hoofd van de NV Brussel-Zuid, een 'overheidsbedrijf' dat het 'bureau-economieplan' van Charles Picqué moet uitvoeren. Hij staat ook aan het hoofd van de Overlegcommissie, het overlegorgaan tussen de gemeente, het gewest, de buurtbewoners en de vastgoedmakelaars.

## NV Brussel-Zuid

De NV Brussel-Zuid is een overheidsbedrijf dat in 1995 door Charles Picqué werd opgericht om de speculatie in de Zuidwijk tegen te gaan en publiek-private immobiliënprojecten te promoten. Daarnaast is de NV Brussel-Zuid ook bevoegd om de onteigeningsplannen van de gemeenten en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest uit te voeren en de sociale bijstand van de bewoners in goede banen te leiden. De NV wordt geleid door Jacques Van Grimbergen. De NV Brussel-Zuid is een '*entreprise sociale du marché*' die bijgevolg stoelt op samenwerkingsverbanden tussen de private en de publieke sector. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is de voornaamste aandeelhouder van de NV Brussel-Zuid, alsook Dexia, NMBS, STIB, SRIB. De financiering van deze onderneming is afhankelijk van de voortgang van het project en dus van de fluctuaties op de immobiliënmarkt.

## Espace Midi

Dit is de bekendste 'société immobilière' van de Zuidwijk die hier sinds de eerste geruchten van de komst van de TGV actief is. De Espace Midi bezit heel wat huizen en terreinen in de Zuidwijk. De belangrijkste Brusselse vastgoedkantoren zoals Betonimmo (Besix groep), Van Rymenant (Soficom groep), Louis De Waele (Immobel-CIB groep) en CFE maken deel uit van dit vastgoedconglomeraat. De NV Brussel-Zuid werkt in het kader van het revitaliseringsproject in de Midi (kantoorcomplexen in plaats van woningen) quasi uitsluitend samen met leden van de Espace Midi, waardoor deze laatste een soort van monopolie op de vastgoedmarkt in het Zuid heeft verworven.

### JOACHIM BEN YAKOUB EN SIGGIE VERTOMMEN

Met dank aan Hilde Geens van BRAL en Alexis Dabin van Quartier Midi

Links: [www.quartier-midi.be](http://www.quartier-midi.be), [www.bralvzw.be](http://www.bralvzw.be), [www.demainbruxelles.be](http://www.demainbruxelles.be)

Lectuur: EUGENE B., *L'international sera le genre humain: Une expérience de planification neoliberal au quartier Midi (Bruxelles)*, Agone, 38-39, 2008, pp. 177-202 en BREËS G., *Bruxelles-Midi: l'urbanisme du sacrifice et des bouts de ficelles*, 2009

Film: *Dans 10 jours ou dans 10 ans* van Gwenaël Breës voor Quartier Midi (2006-2008), op <http://film.quartier-midi.be>