

Het kanaal: een passe-partout-oplossing?



Wij spraken met Sarah De Boeck, onderzoekster bij Cosmopolis VUB. Zij doet onderzoek naar het gemengde karakter van de verschillende functies in Brussel: huisvesting, openbare dienstverlening en productieactiviteiten. Bij de laatste ligt de focus op die activiteiten die werk scheppen voor laaggediplomeerden. *“Deze mix van functies is een goede zaak. Wanneer bijvoorbeeld werknemers dicht bij hun werk wonen, gaan ze automatisch meer aandacht schenken aan hun onmiddellijke omgeving.”*

De kanaalzone: het OGS0 voorziet ook in huisvesting

S. De Boeck benadrukt: *“Bouwpromotoren kiezen voor residentiële en commerciële gebouwen want de opbrengst per vierkante meter is veel groter. De bouw van een industrieel complex veroorzaakt immers bijkomende kosten: de vloeren*

moeten bijvoorbeeld versterkt worden om het gewicht van de machines te kunnen dragen.” Wanneer we het met haar hebben over de kanaalzone, onderstreept ze dat “het Gewest tegemoet wil komen aan twee problemen tegelijkertijd. Enerzijds wil men door het bouwen van een groot aantal woningen beantwoorden aan de stijgende vraag als gevolg van de bevolkingsgroei, en anderzijds wil men werkgelegenheid creëren om het enorme werkloosheidscijfer in de zone te doen dalen.”

Om te kunnen inspelen op die grote uitdaging werd het Gewestelijk Bestemmingsplan gewijzigd en werd er in december vorig jaar een OGSO (OndernemingsGebied in Stedelijke Omgeving) van gemaakt. Een OGSO voorziet in het combineren van woningen met ondernemingen. Dit heeft gevolgen gehad op de grondspeculatie: *“Nemen we als voorbeeld Biestebroek. Dat was in het begin een monofunctionele zone, voorbehouden aan industriële activiteiten. Wetende dat deze zone vroeg of laat een OGSO zou worden, hebben investeerders als Atenor er enorme terreinen opgekocht in de hoop er woningen te kunnen bouwen.”*

ZEUS begunstigt de ondernemingen

Het Gewest wilde zowel het werkgelegenheidstekort als de toenemende armoede aanpakken. *“Daarom werd bovenop het OGSO een nieuw plan uitgedokterd, de Zone van Economische Uitbouw in de Stad (ZEUS)”. Gebaseerd op het principe van de vrijhandelszone, wil ZEUS ondernemingen lokken met fiscale voordelen, op voorwaarde dat ze zich engageren om de lokale economie te stimuleren door bijvoorbeeld minimaal 20% inwoners aan te werven. Maar met de voorziene komst van het OGSO, was de grondprijs al aanzienlijk gestegen. “Een productiebedrijf heeft behoefte aan veel ruimte en aan ruime gebouwen om er zijn activiteiten in onder te brengen. De stijging van de grondprijs heeft tot gevolg dat zij er zich moeilijk kunnen vestigen. Er is met andere woorden een conflict tussen OGSO en ZEUS.”*

Werkinstrumenten om de terreinwaarde te controleren

S. De Boeck werkt samen met andere universiteiten aan een onderzoek naar de controlemechanismen van grondspeculatie, zoals de schommelingen in grondwaarde. De studie heeft als doel de productiebedrijven in Brussel te houden. *“Erfpacht bestaat al, Abattoir maakt er gebruik van.”* Ook andere instrumenten behoren tot de mogelijkheden. De overheid zou een ruilsysteem kunnen instellen: een industrieel terrein aan het kanaal tegen een meer residentiële wijk, met precieze meetcijfers om de ruilwaarde te bepalen (toegankelijkheid, collectieve en recreatieve voorzieningen, enz...).

Zij interesseert zich ook voor de Heyvaert-wijk en schat de toekomst daar onzeker in: *“Als de handel in tweedehandsauto's verhuist komen duizenden vierkante meters ruimte vrij. Tot op vandaag weet niemand of deze groothandelaren de wijk zullen verlaten”*. Het Gewest stelt voor om hen in de periferie, op Schaarbeek Vorming te huisvesten. *“Blijven is voor de onderhandelaars ook een vorm van speculatie. Hoe langer ze blijven, hoe meer de waarde van de terreinen stijgt. Want rond het kanaal stijgt die sowieso. Ik vrees dat zonder een gewestelijke controle op de grondwaarde, zowel de functionele als de sociale mix zullen verdwijnen en de wijk een loftparadijs wordt. En waar zouden de huidige bewoners dan naartoe moeten, zonder enig woningalternatief? In woonwagens op de weiden rond Brussel misschien?”*