

## Opbouwwerk rond de LeopoldII-laan

### Evaluatie van een ongelijke strijd

De Leopold II-laan, de verbindingssas tussen het Simonisplein te Koekelberg en het Saincteletteplein te Molenbeek, is anno '93 een statige, mooi ingerichte boulevard. Vele van de vroeger enigszins verwaarloosde herenhuizen langs de laan zijn of worden gerenoveerd. Maar, een aantal van deze herenhuizen hebben hun vroegere woonfunctie verloren ten koste van kleine kantoorruimtes, en andere woningen staan leeg, wachtend op de sloop en de bouw van kantoren of zelfs luxeflats „ter compensatie”. Delen van de aangrenzende buurt zijn omgevormd tot bouwwerven voor grote kantoorgebouwen.

In '88 was de Leopold II-laan zelf nog een bouwverf, wachtend op de geplande herinrichting. De aangrenzende buurten hadden te kampen met de typische problemen van vele Brusselse achtergestelde buurten, nl. een onaangepaste ruimtelijke ordening en een verouderd woningbestand. Bovendien zorgde de in het vooruitzicht gestelde berinrichting van de laan ervoor dat er op enkele plaatsen speculatie op gang begon te komen. Vanuit deze vaststellingen werd er vanuit RISO-Brussel in maart '88 gestart met het „Projekt Leopold II-laan”. Het ging om de uitbreiding van een projekt dat eerder door het Buurtwerk werd opgestart.

De doelstellingen van dit projekt waren:

- \* woonzekerheid verbeteren door het bekomen van BPA's in het gebied;
- \* verbeteren van de woonomgeving door de realisatie van deelprojekten;
- \* verbeteren van de huisvestingssituatie door samenwerking met de renovatiewinkel.

Volgens de planning die toen gemaakt werd had het projekt moeten afgerond zijn in december '92. Uit de inleiding blijkt reeds dat

deze doelstellingen, op zijn minst, niet volledig gerealiseerd zijn. Vanuit een kort overzicht van de activiteiten vanaf '88 tot nu willen we een eerste evaluatie maken van het projekt, om te eindigen met de toekomstplannen van RISO-Brussel voor de Havenwijk.

#### Projektverloop

Van bij aanvang werd de optie genomen om te werken met verschillende lokale bewonersgroepen, die elk in de eerste plaats zouden werken rond een concreet probleem van woonomgeving of woonzekerheid in hun buurt, en met een „overkoepelende” bewonersgroep die vooral zou ijveren voor het bekomen van aangepaste BPA's. Als wervingsactiviteit en om een beter zicht te krijgen op de problematiek werd in '89 een grote tentoonstelling op de Leopold II-laan georganiseerd.

Van '89 tot '91 bestond de werking voornamelijk uit twee aspecten:

- \* enerzijds de ondersteuning van drie bewonersgroepen rond specifieke problemen: de bestaande groep van bewoners van een huizenblok in Molenbeek dat werd opgekocht door een bouwpromotor (Koorstraat - Hoopstraat - Leopold II-laan), een gelijkaardige groep in Koekelberg (rond het Simonisplein) en tenslotte de bewoners van de Opzichtersstraat in Molenbeek die te maken hadden met problemen van verkeersveiligheid en met hinder van een leegstaand fabrieksgebouw.
- \* anderzijds werd veel aandacht besteed aan het informeren van alle bewoners uit de zone en het begeleiden van die bewoners bij de wettelijke inspraakprocedures (overlegkommissies voor het richtschema Leopold II-laan en voor de BPA's van Molenbeek en Koekelberg)

Hierbij werd er onder andere van uit gegaan dat deze twee aspecten van de werking elkaar zouden ondersteunen. Ook werd veronder-



Ik hou van Werken, 'k kan er jaren op zitten kijken.

steld dat het opmaken van BPA's een oplossing zou kunnen bieden voor de problemen van woonzekerheid en van woonomgeving, en dat de bewoners via de wettelijke overlegprocedures BPA's zouden kunnen bekomen aangepast aan hun verlangens. Er werd gestreefd naar een structurele erkenning van het opbouwwerk bij het organiseren en begeleiden van de inspraak voor het totstandkomen van de BPA's. Vanaf '91 komt het dossier in een stroomversnelling: verschillende nieuwe bouwprojekten komen boven water en tegelijkertijd wordt er effectief van start gegaan met de opmaak van de BPA's. De structurele erkenning waarop gehoopt werd komt er niet. Ook wordt stilaan duidelijk dat de economische belangen die in het spel zijn groter zijn dan aanvankelijk vermoed werd.

De strategie die gevolgd wordt is de volgende: telkens er openbare onderzoeken doorgaan worden alle betrokkenen geïnformeerd en samengebracht om gemeenschappelijke standpunten in te nemen en op overlegkommissies te verdedigen. Er worden medestanders ge-

zoekt buiten de buurt en via de pers wordt getracht om de beslissingen te beïnvloeden. Veel bewoners worden bereikt, velen werken mee in het projekt, er komt veel aandacht in de media. Maar, in Molenbeek wordt er nauwelijks rekening gehouden met de eisen van de bewoners. In Koekelberg ligt het anders. Daar komen de BPA's tegemoet aan een aantal van de bewoners eisen en wordt het kantoorprojekt aan het Simonisplein onmogelijk gemaakt. In Molenbeek wordt eind '91 overwogen om met enkele actieve bewoners de BPA's juridisch aan te vechten, om op deze manier een machtsbasis te verwerven bij onderhandelingen i.v.m. compensaties t.o.v. de promotoren. Dit is na lange deliberaties niet doorgegaan, vooral omdat de groep zich op dat ogenblik niet sterk genoeg voelde om zo'n zware stap te zetten en uit vrees dat de situatie in de buurt zou geïmmobiliseerd worden, met alle mogelijke negatieve gevolgen van dien.

#### Evaluatie van vier jaar Projekt Leopold II-laan.

Wat is wel, en wat niet gerealiseerd?

- \* In Koekelberg is de grootste dreiging afgewend, een aantal bewoners voelden zich echter nog benadeeld door het BPA, omwille van de mogelijkheid om te bouwen boven het metrostation. Deze mensen hebben zichzelf verenigd, vanuit RISO-Brussel is deze groep niet verder meer opgevolgd omwille van de besloomingen in Molenbeek.
- \* In Molenbeek zijn een aantal kleine tegemoetkomingen in de wacht gesleept, echter niet in verhouding staand met de „verliezen”. Dit geldt niet alleen voor de problemen i.v.m. woonzekerheid, maar ook voor de andere problemen van ruimtelijke ordening waarrond de bewoners actief zijn geweest.
- \* Een belangrijk effect, aanvankelijk niet uitdrukkelijk voorzien in de doelstellingen, is dat door het verstrekken van informatie en door het bijeenbrengen van mensen een aantal eigenaars in een veel sterkere positie stonden bij de verkoopsonderhandelingen, waardoor op het einde de meeste eigenaars een zeer degelijke prijs hebben gekregen voor hun huis.

- \* In het BPA voor Molenbeek zijn compensaties ingebouwd voor de kantoorgebouwen. Dit is voorgesteld als een tegemoetkoming aan de bewoners. Het is niet duidelijk in hoeverre de bewonersakties hierop een invloed hebben gehad, en bovendien moet er nog afgewacht worden in hoeverre deze compensaties werkelijk tegemoet zullen komen aan de verlangens van de bewoners.
- \* De doorgespeelde informatie en het meege-maakte proces zal allicht een aantal bewoners weerbaarder hebben gemaakt, maar de uiteindelijke resultaten zullen anderen dan weer in hun overtuiging bevestigd hebben dat zij als burgers niets te zeggen hebben.

#### Een aantal elementen ter verklaring

##### 1. Probleemomschrijving, doelstellingen, bijsturing van de doelstellingen.

„RISO-Brussel is naïef geweest door te denken dat ze via een projectje de immobiliënspekulatie zou kunnen stoppen rond de Leopold II-laan”. Deze uitspraak heb ik al herhaaldelijk gehoord.

Wanneer men de uiteindelijke machtsontplooiing van speculanten en promotoren zou stellen tegen 1 opbouwwerker met een jong project, ligt deze opmerking voor de hand. Bij de start van het project was er echter nog weinig systematische speculatie waarneembaar. Eén blok werd opgekocht, op enkele andere plaatsen wilde men woningen inrichten als kleine kantoor-tjes. Alhoewel er op dat ogenblik reeds een aantal „abstrakte” aanduidingen waren dat de stad zich in deze richting zou kunnen ontwikkelen, leek wat er langs de Leopold II-laan gebeurde toch vooral een neveneffect van de logische heropwaardering van de laan, in het vooruitzicht van de heraanleg.

Men kan dus zeggen dat bij de start van het project een vooruitziende probleemformulering en doelstelling is gehanteerd (men hield ter dege rekening met een uitbreiding van de speculatie), van de andere kant heeft men er echter geen rekening mee gehouden dat de zaken zo drastisch zouden evolueren.

Dit is belangrijk voor de evaluatie van het project, omdat wanneer bij de start van het project „het bekomen van woonzekerheid” in de doelstellingen werd opgenomen, dit niet zo onrealis-

tisch was als het nu misschien lijkt.

In de loop van het project zijn de doelstellingen ook bijgestuurd, is de nadruk meer komen te liggen op het informeren en de belangenverdediging van mensen die rechtstreeks bedreigd werden



Na de speculanten kwamen de amsterdammers de Leopold II-laan veroveren.

##### 2. Strategie

Van bij aanvang van het project is er voor geopteerd om te streven naar BPA's om de problemen van woonzekerheid en woonomgeving op te lossen. Dit zou men, zo werd verondersteld, kunnen bekomen door bewonersinbreng in de wettelijke overlegprocedures, door een structurele erkenning van de rol van het opbouwwerk als organisator van inspraak en door beleidsbeïnvloeding via andere wegen. In Koekelberg is dit ten dele gelukt. De structurele erkenning van het opbouwwerk is er niet gekomen, maar in de BPA's is wel rekening gehouden met bewonerseisen. In Molenbeek is dit helemaal niet gelukt, in tegendeel. De BPA's zijn aangewend om de betrekkelijke bescherming die de gewestplannen aan de bewoners boden te omzeilen. Dit is bovendien op een zeer drastische manier gebeurd. Om eerlijk te zijn, wij hadden nooit durven vermoeden dat dit tot de mogelijkheden behoorde. Nochtans is er in Molenbeek door het opbouwwerk en door de bewoners niet op een inspanning gekeken. Op alle mogelijke plaatsen hebben bewoners hun standpunten verdedigd, veel meer dan in Koekelberg.

Er zijn verschillende oorzaken aan te duiden.

- \* In de eerste plaats, en in het algemeen, is dit duidelijk een kwestie van ongelijke machtsverhoudingen (redelijke argumenten tegen geld en macht, gewone burgers, waarvan velen zonder stemrecht, tegen een goed georganiseerde en invloedrijke lobby, ...). Bovendien stond het Molenbeekse gemeentebestuur (en andere beslissers) onvoorwaardelijk aan de kant van de kantoorbouwers, om financiële redenen, maar ook omdat bepaalde verantwoordelijken hierin een kans zagen om „de problemen van de buurt op te lossen”.
- \* Een aantal belangrijke elementen om vat te hebben op het beleid waren ons onvoldoende bekend. Waar werden bepaalde beslissingen getroffen, welke relaties en welke motieven speelden mee, ... Ook moet worden gezegd dat, achteraf bekeken, ons geloof in de Brusselse overlegstructuren voor stedenbouw nogal naïef is gebleken. Bovendien is er te weinig rekening gehouden met de mogelijkheid dat het middel BPA ook averechtse effecten kan hebben. Anderzijds, in Koekelberg (een kleinere gemeente, met meer Belgen – waaronder ook heel wat handelaars – in de bewonersgroep) werd er vanuit de gemeente wel rekening gehouden met bewonersstandpunten.
- \* Langs bewonerskant zijn we er niet in geslaagd om een echte brede gemeenschappelijke tegenreactie in de buurt op gang te brengen. Enkele mogelijke verklaringen hiervoor:
- \* Wanneer men mensen wil motiveren om „op te komen voor de belangen van hun buurt” moet er ook een verbondenheid met die buurt bestaan. De Havenwijk is een buurt die de laatste tien - vijftien jaar belangrijke veranderingen heeft ondergaan. Ook de bevolking is sterk veranderd. Veel van de nieuwe, vaak Marokkaanse eigenaars, wonen nog niet zo lang in de buurt, en vele van de oudere bewoners voelen zich hoe langer hoe meer vervreemd van hun buurt.
- \* Vele Molenbekenaars geloven niet echt meer in hun mogelijkheden om het heleid te beïnvloeden, dikwijls niet ten onrechte. De volledige negatie van de zeer gefundeerde, door veel bewoners ondersteunde bezwaren tijdens de overlegkommissies, het feit bijvoorbeeld dat de Kredietbank er in is geslaagd om zonder bouwvergunning te beginnen met de afbraak van een volledig huizenblok, ... Het zijn niet direkt aan-

moedigingen voor bewoners die zich willen verdedigen tegen de speculatie in hun wijk.

- \* Er is ook gebleken dat wij via onze manier van werken slechts uitzonderlijk de huurders uit de buurt bereikten. Nochtans zijn zij de grootste slachtoffers in deze geschiedenis.
- \* Naarmate de prijzen die geboden worden voor de woningen stijgen, daalt ook de onderlinge solidariteit tussen de bewoners. Wanneer de eerste betrokkenen, de eigenaars van bedreigde woningen, afhaken, zijn andere buurtbewoners minder geneigd om te ijveren voor bijvoorbeeld een woonbestemming op die plaats.

##### 3. Inbedding van het project.

Een aantal moeilijkheden in het project hebben zeker met de „inbedding” te maken. Zonder dit in detail uit te werken wil ik hier wel enkele elementen aangeven.

- \* het ging hier om een vrij geïsoleerd en nieuw project, niet verbonden aan een instelling of vereniging die gekend is in de buurt.
- \* dit was dikwijls moeilijk voor mijzelf als opbouwwerker. Het project werd voornamelijk gestuurd door een (goed werkende) stuurgroep die maandelijks samenkwam. In een project als dit was dit niet voldoende, de druk op de opbouwwerker was dikwijls zeer groot.
- \* De „instelling RISO-Brussel” betekent in de gemeente Molenbeek niet veel, hoogstens de naam van een opbouwwerker en het etiket „ambetante vlaming”. Wanneer het in het project gaat om het ondersteunen van bewonersgroepen is dit misschien niet direkt een probleem. (Behalve misschien dat dit als een ekskuus kan worden gebruikt om bewonersakties af te doen als akties aangestookt door mensen van buitenaf.) Wanneer men wil erkend worden als partner, bijvoorbeeld voor het organiseren van inspraak, is dit wel een probleem.
- \* Ook naar de bewoners toe is de herkenbaarheid van een instelling, om voor de hand liggende redenen, belangrijk.

##### Lessen ?

Ondanks deze vrij negatieve evaluatie is dit zeker geen pleidooi om onze handen van deze

problematiek af te houden, in tegendeel. In de loop van het project is gebleken dat RISO-Brussel de enige was om (met steun van het Buurtwerk Molenbeek-centrum en BRAL) de bewoners in de buurt te ondersteunen of zelfs maar te informeren. Alleen al het verstrekken van de juiste informatie op een manier die bevattelijk is voor de bewoners is bijzonder belangrijk, wat ook het uiteindelijke resultaat van het project moge zijn.

Wel zou ik er willen voor pleiten om rekening te houden met de ervaringen van dit project. Dit zou, in het kort, kunnen betekenen:

- \* verder werken aan het uitbouwen van een duidelijke en herkenbare aanwezigheid van de RISO-werkers in de buurten waar we nu werken, en meer samenwerking tussen de verschillende plaatselijke RISO-werkers (niet noodzakelijk onder de RISO-noemer, bijvoorbeeld gekoppeld aan bestaande instellingen)
- \* een aangepaste strategie ontwikkelen om in dergelijke dossiers de stem van de bewoners harder te laten doorklinken. Pasklare formules zijn er natuurlijk niet. Ten eerste denk ik dat er het nodige voorbehoud moet worden gemaakt t.o.v. het BPA (*ondertussen BBP genoemd*) als het middel om woonzekerheid te bekomen en tegen de overlegprocedures als de manier om hiertoe te komen. Daarnaast moeten wij meer zicht krijgen op de manier waarop er „aan de andere kant” wordt gewerkt, en daarmee in onze projecten trachten rekening te houden. Het verwerven van een machtsbasis voor de bewoners via gerechtelijke procedures kan denk ik in sommige gevallen een goed hulpmiddel zijn. Dit moet dan wel op tijd in overweging worden genomen en er moet mee worden rekening gehouden dat dit hoe dan ook een zware stap is die niet iedereen kan of wil zetten. Dit geldt ook voor de zgn. compensaties waar nu her en der mee wordt gegoocheld. Om via deze weg effectieve tegemoetkomingen aan de bewoners te bekomen moet men volgens mij zeer goed georganiseerd zijn. Tenslotte moet men er natuurlijk rekening mee houden dat „de macht van de bewoners”, zeker in de kansarme buurten waarin wij werken, altijd beperkt zal blijven, en dat het soms van het toeval afhangt of men voor één of ander aspekt van wat men wil bereiken

de goodwill kan creëren bij iemand die beslissingen neemt.

- \* instellingen als RISO-Brussel moeten, in de buurten maar ook naar buiten toe, dingen zoals ze rond de Leopold II-laan gebeuren blijven tonen en aanklagen, een kritisch geluid laten horen naast de triomferende berichten die hierover de wereld worden ingestuurd.

#### 1992 en verder

Na de goedkeuring van de BPA's „Leopold II” in Molenbeek werd begin '92 de VZW "Red de Buurt" opgericht, samengesteld uit bewoners van de Havenwijk. De aanvankelijke bedoeling was om via juridische weg deze BPA's, waarmee velen zich niet konden verzoenen, alsnog tegen te houden. Dit is uiteindelijk niet doorgegaan. Het bewonerscomité besliste echter om zoveel mogelijk de evoluties in de buurt op te volgen en de bewonersbelangen daarin te verdedigen.

Vanuit het project werd dan ook vooral aandacht besteed aan het oprichten en ondersteunen van de VZW en aan het verstrekken van informatie in de buurt (i.v.m. de openbare onderzoeken voor het laatste BPA en voor twee bouwaanvragen).

De opbouwwerker verhuisde begin '92 van het gemeenschapscentrum naar het Buurthuis. Ook administratief werden het Leopold II-project en dat van Buurtwerk Molenbeek-centrum samengesmolten. Vanaf de tweede helft van het jaar werd meer tijd besteed aan de werking in Molenbeek-centrum.

„Red de Buurt” is begonnen met een bescheiden verkeersactie in de Opzichtersstraat. Men wil ook alert blijven voor de stedenbouwkundige evoluties in de buurt.

Het comité is nog jong en de Havenwijk is een buurt waarin nog veel te gebeuren staat. Opbouwwerkondersteuning blijft dus zeker nodig. Maar is nog niet verzekerd. Het kansarmoedeprojekt is immers afgelopen en kon niet verlengd worden. Voorlopig is hiervoor nog geen oplossing gevonden.

Geert de Pauw