



# **EUROPESE WIJK GEDEELDE VISIE**

Verslag van workshop nr. 4  
Huisvesting en buurtgebonden diensten

**DECEMBER 2021**

## INHOUDSOPGAVE

---

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Agenda van workshop nr. 4 - Huisvesting en buurtgebonden diensten</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Samenvatting van de presentaties</b> .....	<b>5</b>
3.1.	Residentiële dynamiek en woningaanbod .....	7
3.2.	Lessen van het Comité van experts 'Good Living' en van het Wetenschappelijk huisvestingscomité .....	19
3.3.	Concept en ontstaansgeschiedenis van het begrip 'buurtstad' .....	23
3.4.	Trends en evoluties van de buurtdiensten tussen 2008 en 2021 .....	27
3.5.	Trends en evoluties van de handel tussen 2008 en 2021 .....	39
3.6.	Aanbevelingen inzake woningen en buurtdiensten .....	41
<b>4.</b>	<b>Samenvatting van de rondetafels</b> .....	<b>47</b>
<b>5.</b>	<b>Bijlagen</b> .....	<b>53</b>
5.1.	Bijlage 1: Trends en evoluties van de bevolking tussen 2008 en 2021 .....	53
5.2.	Bijlage 2: Trends en evoluties van de huisvesting tussen 2008 en 2021 .....	61
5.3.	Bijlage 3: Lessen van het Comité van experts 'Good Living' en van het Wetenschappelijk Comité Huisvesting .....	62
5.4.	Bijlage 4: Concept en ontstaansgeschiedenis van het begrip 'buurtstad' .....	63
5.5.	Bijlage 5: Trends en evoluties van de buurtdiensten tussen 2008 en 2021 .....	64
5.6.	Bijlage 6: Trends en evoluties van de handel tussen 2008 en 2021 .....	65

## COLOFON

---

### Auteur

perspective.brussels  
Naamsestraat 59 - 1000 Brussel

### Voltooiingsdatum

December 2021

### Contactgegevens

Pierre Lemaire – plemaire@perspective.brussels

# 1. INLEIDING

De opmerkingen en adviezen van instanties die tijdens het openbaar onderzoek over het ontwerp van RPA Wet zijn ontvangen en de nieuwe tendensen op het vlak van telewerk nopen tot een nieuwe evaluatie van het stadsproject Wet.

Perspective heeft het initiatief genomen om de aandachtspunten in verschillende thema's te behandelen: huisvesting en lokale dienstverlening; kantoren en vastgoedbeleid van de Europese instellingen; openbare ruimten/groene ruimten; mobiliteit; aanpassing aan de klimaatverandering en ecosysteemdiensten; circulariteit en tijdelijke bezetting; erfgoed en historisch perspectief.

Naar aanleiding van steeds terugkerende opmerkingen over participatie is elk thema verder uitgewerkt en geactualiseerd in overleg met alle betrokken actoren: experts; gewestelijke en gemeentelijke (Europese) overheidsdiensten; vertegenwoordigers van de verenigingswereld.

Liever dan een zoveelste diagnose te stellen, wordt elk thema geëvalueerd en worden de doelstellingen geactualiseerd op basis van de recente tendensen in vergelijking met de tendensen die werden vastgesteld ten tijde van het richtschema voor de Europese wijk van 2008.

Uit alle opmerkingen en adviezen kunnen wel twee belangrijke lessen worden getrokken:

1. de stadsvorm die is gebaseerd op het concept van een open huizenblok en hoogbouw (en dus op projecten van afbraak met wederopbouw), wordt om diverse redenen sterk bekritiseerd. Daarom zullen andere stadsmodellen worden bestudeerd als alternatief voor die specifieke stedelijke vorm.
2. In overeenstemming met een aantal opmerkingen en adviezen zou de perimeter kunnen worden gewijzigd om te zorgen voor een meer geïntegreerde aanpak van de Leopoldwijk.

De verschillende thema's zijn dus bestudeerd met inachtneming van deze essentiële nieuwe oriëntaties. Net als bij het proces dat tot nu toe is gevoerd voor het ontwerp van RPA Wet, zal de perimeter van het richtschema van de Europese wijk de observatieperimeter vormen voor een contextualisering van de waargenomen ontwikkelingen.

Er is een samenvattende nota opgesteld met de onderling vergeleken conclusies van elk thema. In het licht van deze bijgewerkte visie wordt een voorstel gedaan voor de meest relevante planologische instrumenten.

Deze denkoefening wordt afgerond met het openbare debat over de samenvattende nota.

Tot slot wordt de herziene visie voorgelegd aan de Regering zodat die, indien van toepassing, perspective.brussels het mandaat kan geven voor de uitvoering ervan.

## 2. AGENDA VAN WORKSHOP NR. 4 - HUISVESTING EN BUURTGEBONDEN DIENSTEN

De workshop vond plaats op 02.12.2021 tussen 14.00 en 18.00 uur in het Labo van Perspective.

De workshop verliep als volgt:

- > 14.00-14.15 uur – Inleiding – Pierre Lemaire, projectleider, Departement Territoriale Strategie, perspective
- > 14.15-14.40 – Algemene presentatie van de trends en evoluties van de huisvesting in de Europese wijk – Annabelle Guerin, projectleider, Departement Territoriale Kennis, perspective
- > 14.40-15.00 uur – Presentatie van de lessen van het Comité van experts 'Good Living' en van het Wetenschappelijk huisvestingscomité – Benoit Moritz, stichter van het bureau MSA, voorzitter van het Wetenschappelijk Comité Huisvesting, lid van het Comité van experts 'Good Living'
- > 15.00-15.20 uur – Presentatie en ontstaansgeschiedenis van het concept 'buurtstad' – Benoit Moritz, stichter van het bureau MSA, auteur van de studie 'De tien-minuten-stad' voor de Stad Brussel.
- > 15.20-15.45 uur: Algemene presentatie van de trends en evoluties van de buurtdiensten in de Europese wijk – Elisa Donders en Andreas De Mesmaeker, projectleiders, Departement Territoriale Kennis, perspective
- > 15.45-16.05 uur: Presentatie van de trends en evoluties van de handel in de Europese wijk – Dylan Baras, projectmanager, Up City
- > 16.05-16.20 uur: Pauze
- > 16.20-17.45 uur: Rondetafelgesprekken
- > 17.45-18.00 uur: Afronding

De volgende personen werden uitgenodigd op de workshop: Sophie de Crombrugghe (Stad Brussel), Tin Meylemans (Stad Brussel), Anne Winterberg (Gemeente Sint-Joost), Agathe Boisseau (gemeente Elsene), Astrid Lassoie (gemeente Etterbeek), Yves van de Castele (referent Huisvesting), Géraldine Lacasse (BMA), Jean-Pierre Boublal (CEOI), Philippe Jelli (Urban), Marie Poupe (LB), Fabienne Saelmakers (LB), Fran Verwimp (HUB), Patrick Struelens (Visit), Christiane Gerlach-Schröder (OIB), Carlo Chemaly (OIB), Thomas de Bethune (EC), Lukas Meeth (JRC), François Gabriel (EP), Jean-Pierre Brouhon (ACCJM), Marco Schmitt (Coördinatie Brussel-Europa), Alain Deneef (FEW), Barbara Bentein (GAQ).

### 3. SAMENVATTING VAN DE PRESENTATIES

De presentaties van de experts vindt u in de bijlage bij de nota.



## 3.1. RESIDENTIËLE DYNAMIEK EN WONINGAANBOD

*Samenvatting van de uiteenzetting door Annabelle GUERIN – Zie de presentatie in bijlage 2*

### 3.1.1. Evolutie en balans (2008-2021)

#### 3.1.1.1. De ambities van het richtschema op het vlak van huisvesting

Het richtschema voor de Europese wijk uit 2008 gaf prioriteit aan de ontwikkeling van functiegemengdheid, met name door het creëren van woningen en voorzieningen.

Het kwam er vooral op aan om:

- > de Etterbeeksesteenweg te versterken als verbinding tussen de woonwijken van Sint-Joost en Elsene en nieuwe huisvestingsprojecten te ontwikkelen langs de Wetstraat, Wiertzstraat, Maalbeeklaan en Waversesteenweg;
- > de Etterbeeksesteenweg om te vormen tot een belangrijk centrum voor huisvesting en collectieve voorzieningen met projecten voor in totaal bijna 1.000 woningen;
- > van de Europese wijk een wijk te maken die dag en nacht leeft en waar tertiaire activiteiten, huisvesting, openbare voorzieningen en handelszaken worden gecombineerd;
- > bepaalde kunstenaarsateliers te redden en er nieuwe te bouwen.

Meer specifiek wat huisvesting betreft, namen de gemeentelijke en gewestelijke overheden zich voor om "systematisch de geconventioneerde woningen en de sociale woningen (te) steunen overal waar dat mogelijk is in degelijke woonomstandigheden".

Het richtschema was trouwens "niet gekant tegen torenarchitectuur, zolang die maar niet de bewoonbaarheid van de wijk aantast (lichtinval, schaduw, microklimaat ...)". Dit standpunt werd echter ter discussie gesteld tijdens de participatieve workshops die in december 2021 werden gehouden (workshop 1 Stadsvorm en erfgoed).

Tot slot voorzag het Stadsproject Wet in een herverdeling van de bestaande en toekomstige bouwvolumes, waarbij hoge gebouwen werden toegestaan ter compensatie van de aanleg van meer openbare ruimte op het grondoppervlak. Het project omvatte de bouw van 186.000 m<sup>2</sup> nieuwe woningen, 73.000 m<sup>2</sup> handelszaken en openbare voorzieningen, de vermindering van de kantoorruimte met 85.000 m<sup>2</sup> en een beter doorlaatbaar stadsweefsel.

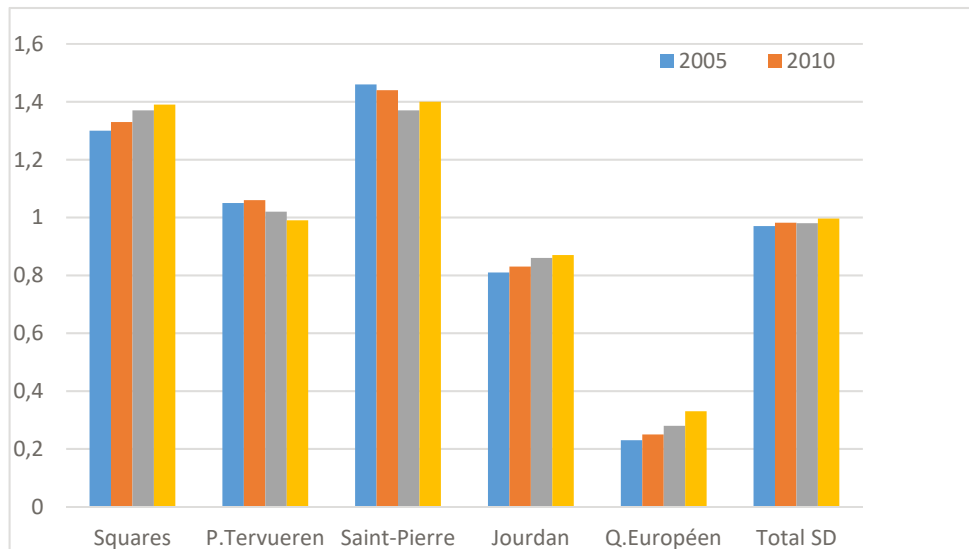
#### 3.1.1.2. Zeer gespecialiseerde vastgoedproductie

##### Een recente residentiële dynamiek (2010-2015)

In de periode 1980-2000 is het aantal woningen aanzienlijk gedaald, waardoor er ruimte vrijkwam voor een gebied dat veeleer door de kantoorfunctie wordt gekenmerkt.

Vanaf 2005 evolueert de situatie naar een lichte stijging van het aantal woningen (en, zoals aangegeven in punt 3.1.1, een toename van de bevolking). Als we het aantal huishoudens gelijkstellen aan het aantal woningen, merken we inderdaad sinds 2005 een bescheiden, maar reële stijging van het aantal

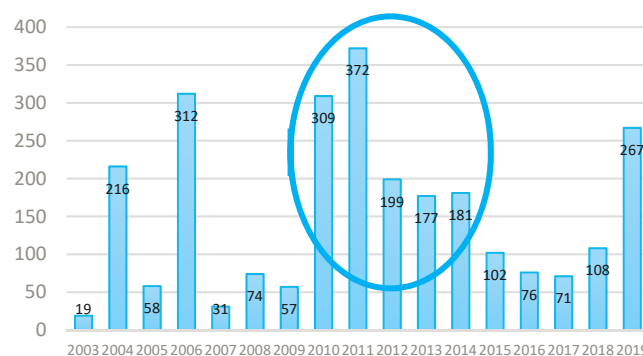
huishoudens/woningen (zie figuur 1): in 2005 vertegenwoordigden zij 0,97% van het totaal voor het Gewest, in 2019 1%. De grootste stijging doet zich voor in de Europese wijk (statistische sector).



Figuur 1: Aandeel huishoudens in verhouding tot het totaal van het Gewest (bron: Wijkmonitoring, BISA 2019).

Sinds 2008 is voor 1.600 klassieke woningen een stedenbouwkundige vergunning verleend.

Deze productie is gespreid over verschillende periodes (zie figuur 2): een beginperiode die over het algemeen vlak verloopt tot 2010, ondanks enkele pieken, met 200 en 300 toegekende woningen in 2004 en 2006. Daarna volgde een 'boom' in de productie tot 2014, met jaarlijks tussen 200 en 300 toegekende woningen, en daarna weer een daling. De 267 nieuwe woningen die in 2019 zijn toegekend, kunnen een teken zijn van een hernieuwde dynamiek voor de komende jaren.



Figuur 2: Aantal vergunde woningen, Observatorium voor de huisvestigingsvergunningen, nr. 9.01, perspective, 2019

Zoals in het richtschema is bepaald, bevinden de huisvestingsprojecten zich grotendeels in de Europese wijk (statistische sector), langs de Etterbeeksesteenweg en de Maalbeeklaan (zie figuur 3).





Logements – Compensations, charges d'urbanisme et initiatives publiques

Origine	Nom du projet	Programme (m²)	Etat / Suivi
1	D3	Linden 1	4 000 m² Réalisé
2	D3	Eurovillage	24 000 m² Réalisé
3	D3	Fort de Marm	13 000 m² Réalisé
4	D3	Idalie	4 720 m² Réalisé
5	D3	Godecharle	10 000 m² Réalisé
6	Juste Lipse	Van Maeland	26 700 m² En cours
7	Juste Lipse	Commes-Frossart	10 800 m² Réalisé
8	Lex 2000	Allée des Célibataires	6 213 m² Réalisé
9	Lex 2000	Archimède	2 500 m² Réalisé
10	Initiative publique	Maitteek 21	2 000 m² Etude en cours
11	Initiative publique	Beillard 66	1 600 m² Réalisé
TOTAL		108.526 m²	

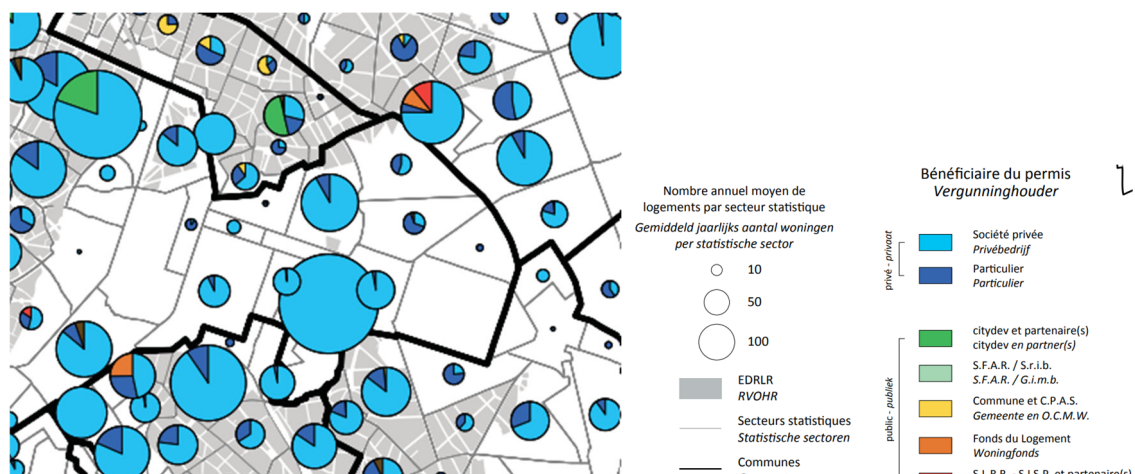
Logements – Initiatives privées

Nom du projet	m²	Développeur	Etat	Doit compenser
12	Ch. Etterbeek 64-66	Dixieurb	En cours	/
13	Retour de	Lipson	En cours	/
14	Leopold Village	Thomson Group	Réalisé	
15	Commes-Frossart	Foncière du Parc	Réalisé	10 800 m²
7	Bloc 533 (+ 10 000 m² autres fonctions)	Alfrin	Réalisé	/
16	Jordan	Solcom	Réalisé	/
17	Aleonor	Alenor	Etude en cours	/
18	Lungstone 1	Continamo	En cours	/
TOTAL				68.600 m²

Definitiestudie Europese wijk, ADT 2017<sup>2</sup>

Uit kwantitatief oogpunt kunnen we concluderen dat de in het richtschema vastgelegde productiedoelstellingen, in m<sup>2</sup> woningen, zijn bereikt: 167.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe woningen is inderdaad gecreëerd of wordt voltooid (110.000 m<sup>2</sup>, via compensaties, stedenbouwkundige lasten en enkele gemeentelijke overheidsinitiatieven (slechts 40 wooneenheden) en 58.600 m<sup>2</sup>, uitgevoerd door de private sector).

De productie wordt dan ook bijna uitsluitend door de private sector tot stand gebracht (zie figuur 4), en meer dan 90% daarvan wordt door private ondernemingen gebouwd voor de Europese wijk.



Figuur 4: Aantal vergunde woningen per type exploitant. Observatorium voor de huisvestingsvergunningen. nr. 3.

### Weinig variatie in het woningaanbod

Wat de woningtypologie betreft, is er duidelijk een groot gebrek aan diversiteit. We stellen zelfs een hyperspecialisatie van het aanbod vast.

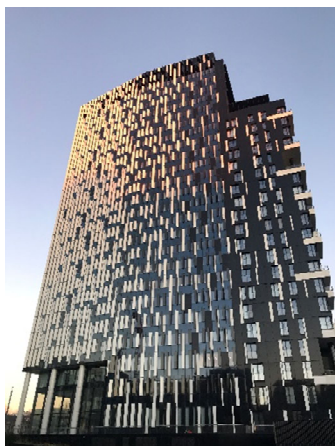
We treffen er hoofdzakelijk grote nieuwe gebouwen aan (van minimaal 4 verdiepingen tot torengebouwen van meer dan 10 verdiepingen, zie de onderstaande illustraties). De helft van de projecten telt meer dan 100 woningen en bestaat hoofdzakelijk uit klassieke standingvolle woningen.



Eurovillage, Godecharlestraat, Brussel  
©perspective/Annabelle Guérin



Etterbeeksesteenweg 64, Brussel  
©perspective/Annabelle Guérin



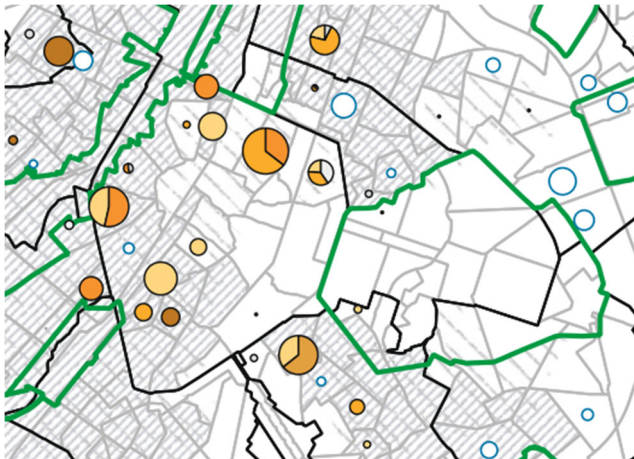
Atenor, Etterbeeksesteenweg, Etterbeek  
©perspective/Annabelle Guérin



Leopold village, Jean Reyplein, B  
©perspective/Annabelle Guérin

Ondanks enkele verwezenlijkingen wordt de TOP ook gekenmerkt door een groot gebrek aan collectieve huisvesting<sup>1</sup>, vooral voor studenten (zie figuren 5 en 6), maar ook voor senioren.

Slechts een tiental studentenwoningen (met inbegrip van de uitbreiding van de bestaande universiteitsresidentie Marie Haps) zijn in de afgelopen vijf jaar tot stand gekomen, hoewel het gebied een woonplaats is voor studenten (de hogeschool Leonard de Vinci heeft zich er recent gevestigd).



Figuur 5: Vergunde collectieve woningen per type 2013-2018, Observatorium voor de huisvestingsvergunningen, nr. 9.01, perspective, 2019



Figuur 6: Woonplaats van de studenten, Studie over het studentenleven, ATO 2016

Geconfronteerd met dit gebrek aan diversiteit in het woningaanbod komen studenten terecht op een huurmarkt die niet aan hun behoeften is aangepast. De Europese stagiairs ondervinden hetzelfde probleem. We tellen immers 2.000 stagiairs per jaar in de Europese wijk. Deze stagiairs blijven gemiddeld slechts vijf maanden in het gebied. Ze belanden ook op een te restrictieve private huurmarkt, met bijvoorbeeld een te hoge huurwaarborg, ongeschikte huurovereenkomsten, enz.

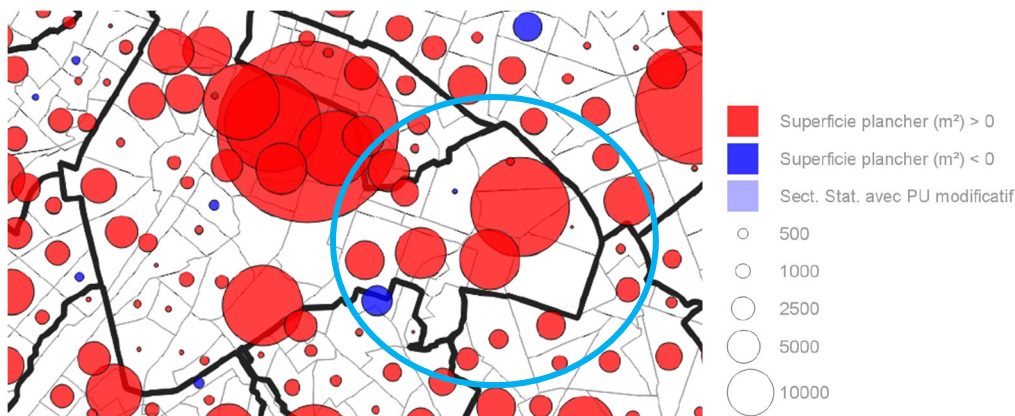
Om deze situatie het hoofd te bieden, investeren studenten en stagiairs vaak in eengezinswoningen en bouwen ze die om, wat de toch al beperkte markt voor dit soort vastgoed nog verder onder druk zet.

De hoeveelheid woonruimte die in deze vastgoedprojecten wordt aangeboden, is ook niet voldoende om in de uiteenlopende behoeften van de plaatselijke bevolking te voorzien. De woningen zijn overwegend klein: in de TOP bevat 50% van de woningen slechts twee slaapkamers.

<sup>1</sup> Onder collectieve huisvesting worden woningen verstaan met meerdere wooneenheden voor welbepaalde doelgroepen, met name senioren of studenten.

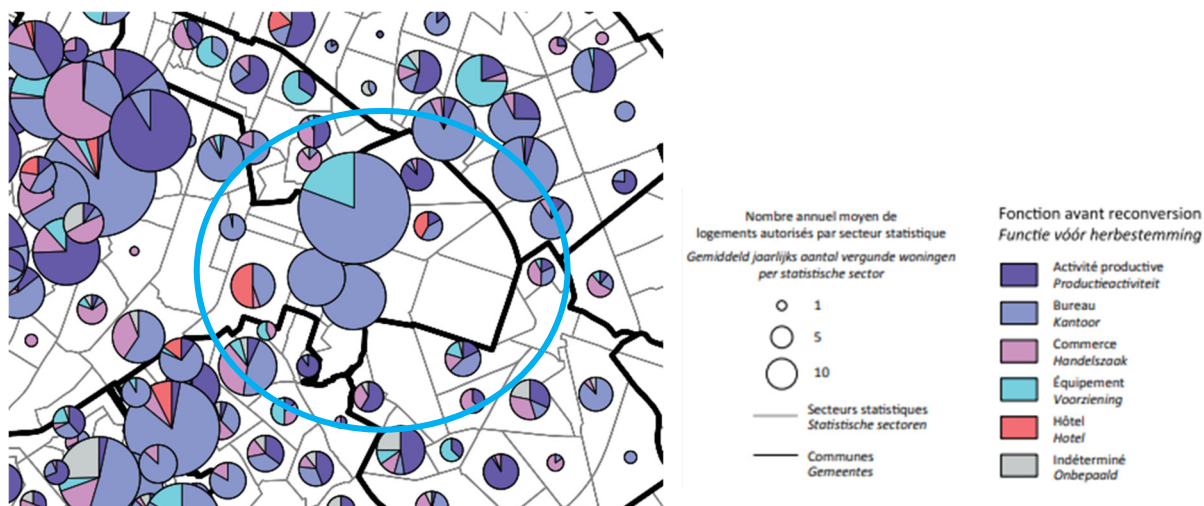
### Nieuwe trends in de productie (2015-2021)?

Vandaag zet de vastgoeddynamiek zich voort en is er meer dan 30.000 m<sup>2</sup> aan woningen gepland (zie figuur 7).



Figuur 7: Vergunde vloeroppervlakten, 2018-2019, Stedenbouwkundige vergunningen 2018 en 2019, perspective 2020

Bij deze productie kunnen we vaststellen dat er nieuwe trends opduiken, terwijl andere zich intensiveren. Dit is het geval voor de herbestemming van kantoren tot woningen. Vanaf 2015 worden steeds meer bestaande gebouwen, omgevormd tot woningen. Het gaat dan vooral om kantoren, gezien het bestaande aanbod in het gebied, maar ook om productieve activiteiten, voorzieningen en bepaalde hotels (zie figuur 8).



Figuur 8: Aantal vergunde woningen naargelang van de oorspronkelijke functie, Observatorium voor de

We stellen ook het volgende vast:

- > de projecten blijven geconcentreerd in de Europese wijk, maar ook in de wijk van de Squares;
- > er zijn kleinere operaties dan de vorige jaren, kleiner dan 100 wooneenheden;
- > een intensivering van de omzetting van eengezinswoningen in huisvesting, waaronder een bouwproject voor een gebouw met 62 wooneenheden op de plaats van verscheidene

eengezinswoningen en een bouwproject voor 85 wooneenheden via de sloop van 4 eengezinswoningen);

- > de ontwikkeling van colivingprojecten (vrij standingvol) met gedeelde gebouwen, inclusief gemeenschappelijke ruimten en diensten.

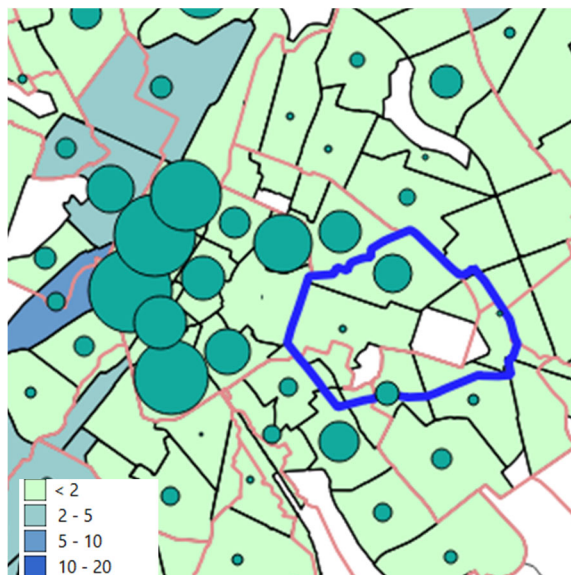
### 3.1.1.3. Een structureel gebrek aan betaalbare woningen

#### Een gebrek aan openbare woningen

Hoewel het private aanbod van standingvolle woningen de afgelopen jaren is toegenomen, is er een aanhoudend gebrek aan openbare woningen, en vooral dan aan woningen voor sociale doeleinden (in 2020 beschikte het Gewest over 11,2% woningen die aan de definitie van 'sociale doeleinden' voldeden).

Het aanbod is effectief minder dan 2% voor de woningen die afkomstig zijn van de instellingen van openbaar nut (openbare woningen gerealiseerd door de gemeenten, de OCMW's, de Regies en het Woningfonds) in elke wijk van het gebied (zie figuur 9), wat overeenkomt met +/- 400 woningen in totaal. Deze woningen zijn geconcentreerd in de wijk van de Squares en in de Jourdanwijk. Elders, en vooral dan in de Europese wijk, zijn er maar weinig.

Er zijn een honderdtal SVK-woningen in het volledige gebied, waarvan een groot deel zich in de Europese wijk bevindt.



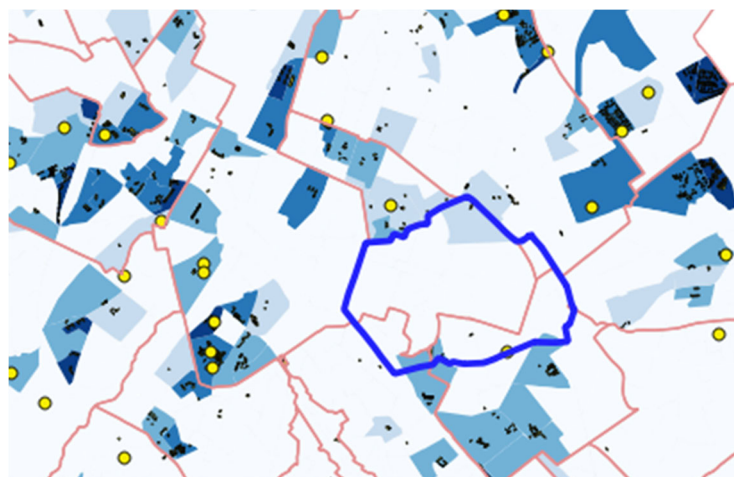
Figuur 9: Aandeel van ION- en SVK-woningen /100 huishoudens en aantal woningen, Observatorium Brussel Huisvesting, 2017

Tussen 2015 en 2017 was er wel een lichte stijging van deze productie. Er is bijvoorbeeld een emblematisch project, in de Wiertzstraat (zie foto hieronder), dat een gemengd project aanbiedt waarin bescheiden woningen van het Woningfonds worden gecombineerd met ateliers van kunstenaars en een tentoonstellingsruimte.



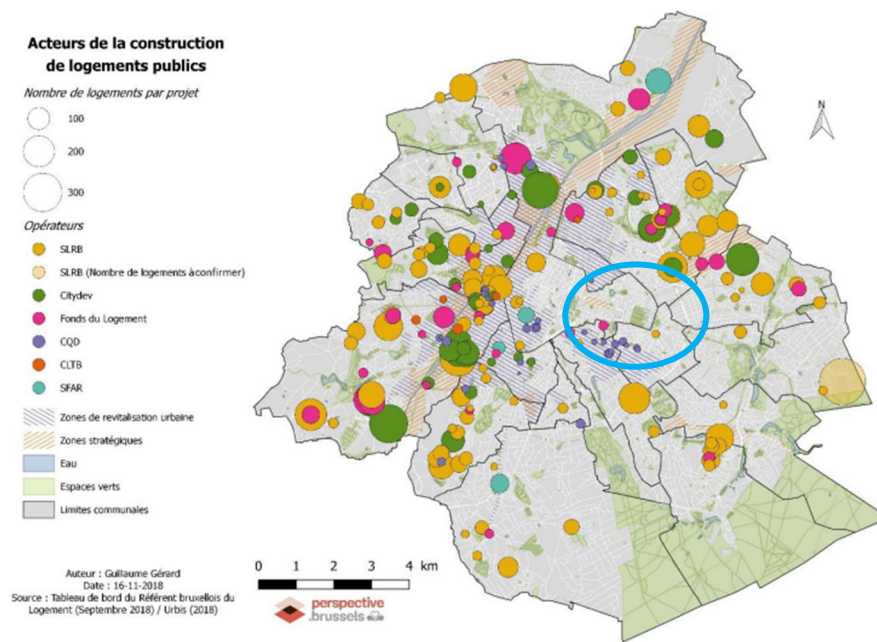
Project Wiertzstraat nr. 23  
 ©perspective/Annabelle Guérin

Het aanbod aan sociale woningen is dan weer bijna onbestaande. Het bedraagt gemiddeld geen 3% voor het gehele gebied (zie figuur 10) en is nul voor de Europese wijk. Een uitzondering is de Jourdanwijk, die een aandeel van 7% sociale huisvesting heeft. Die woningen liggen wel aan de grenzen van het gebied. Het aanbod is ook zeer gering wat de middenklassewoningen betreft, met slechts 45 Citydev-woningen. Het aanbod van het type CLTB of andere alternatieve woonvormen is ook onbestaand. Zoals in het RPA Wet wordt gesteld, is het gebrek aan openbaar grondbeheer uiteraard een sterke belemmering voor de ontwikkeling van financieel toegankelijke projecten.



Figuur 10: Aandeel sociale huisvesting/100 huishoudens, Wijkmonitoring, 2019

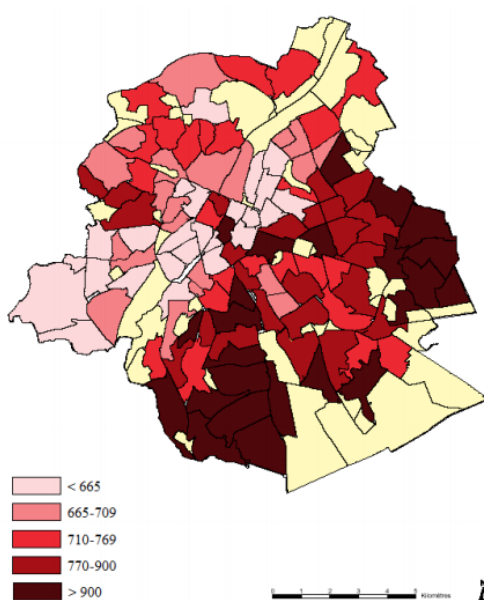
Niet alleen is het aanbod aan openbare woningen zeer gering, maar er zijn momenteel ook geen gewestelijke projecten voor openbare woningen gepland in het gebied, hoewel het richtschema van 2008 voorzag in steun voor dit soort productie. Er zijn er wel een paar aan de grenzen van de TOP: 6 sociale woningen en 3 middenklassewoningen in Etterbeek, maar niets in de Europese wijk (zie figuur 11).



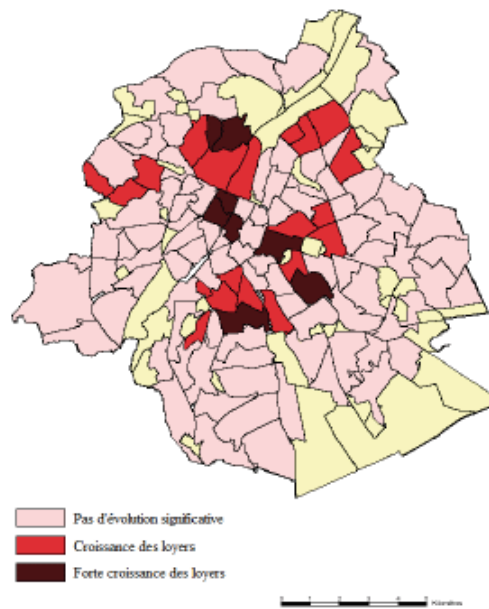
Figuur 11: Projecten voor openbare woningen volgens de exploitanten, Monitoring van de Openbare huisvesting, 2019

### Een niet erg betaalbare wijk waar men zich dus niet vestigt

De huurprijzen in de TOP behoren tot de hoogste in het Gewest. Ze bedragen gemiddeld € 900 voor alle huurwoningen (zie kaart hieronder links), of veel hoger in de Europese wijk, en zijn sinds het begin van de jaren 2000 gestaag gestegen (zie figuren 12 en 13).



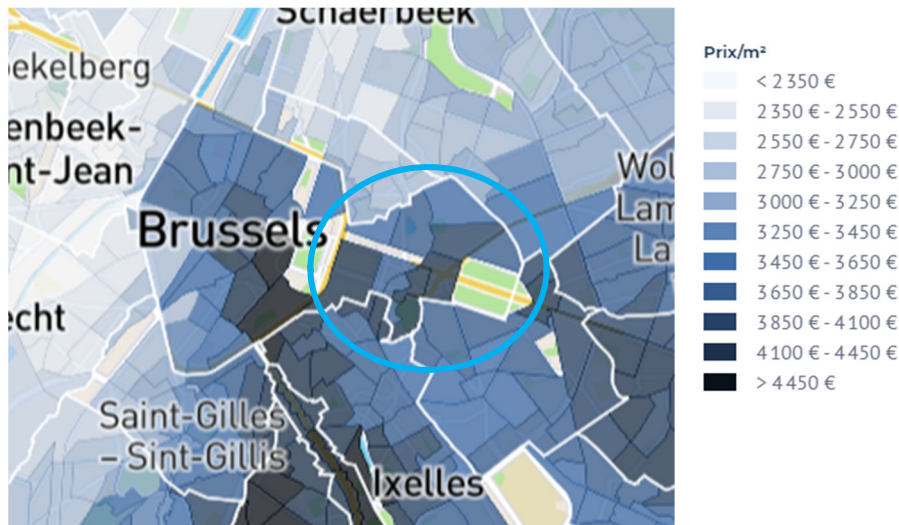
Figuur 12: Gemiddelde maandelijkse huurprijzen voor woningen (€), Observatorium voor de huisvesting, 2018



Figuur 13: Evolutie van de gemiddelde maandelijkse huurprijzen voor woningen (2004-2018), Observatorium voor de huisvesting, 2018

De verkoopprijzen zijn ook veel hoger dan in de rest van het Gewest. De prijs voor de aankoop van een woning schommelt rond € 3.800 per m<sup>2</sup> in het merendeel van de sectoren van de TOP (zie figuur 14).

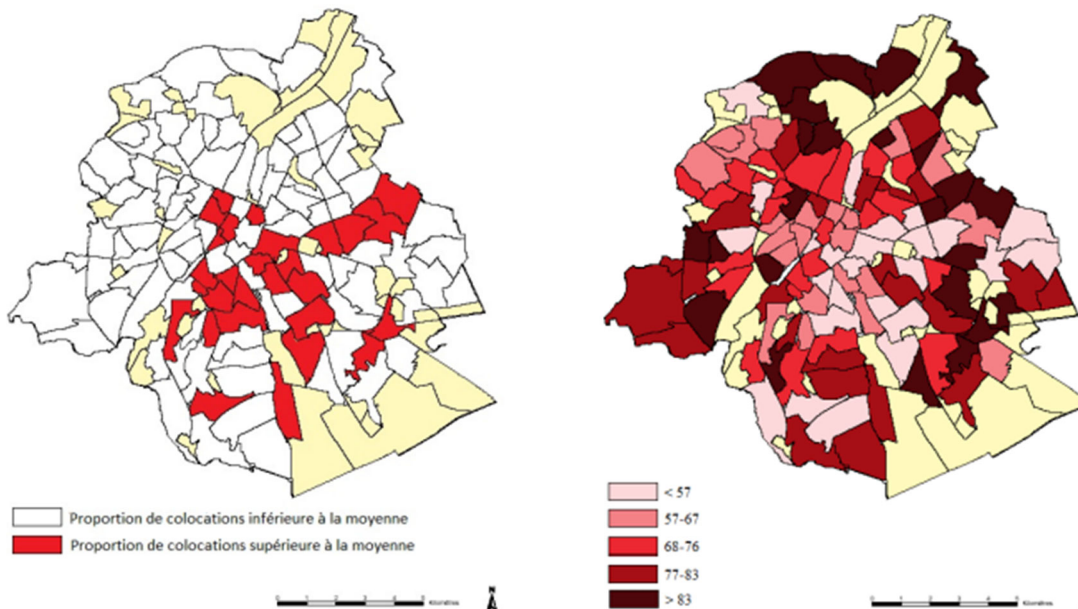
Er zijn dan ook erg weinig woningeigenaars in het gebied.



Figuur 14: Vastgoedprijzen per m<sup>2</sup>, Immoweb, 2021

Zoals hierboven vermeld, zijn er veel gedeelde huurwoningen (zie figuur 15), voornamelijk voor Europese stagiairs en studenten. Dit aandeel van medehuur is hoger dan het gewestelijke gemiddelde in de Elsene en aan de grenzen van Elsene. Dit is uiteraard te wijten aan de nabijheid van de Europese instellingen, die een sterke invloed heeft op de stijgende woonkosten.

Het gebied rond de Europese wijk is dan ook een plaats waar mensen meestal niet lang blijven wonen. Uit figuur 16 hieronder blijkt dat er een groot verloop is in de wijk, vooral in de Europese wijk, waar mensen minder dan 5 jaar blijven wonen.



Samenvattend kunnen we stellen dat de ontwikkelingen in de TOP en in het bijzonder in de Europese wijk op het gebied van huisvesting in de afgelopen tien jaar zeer gericht zijn geweest. Ondanks verschillende huisvestingsprojecten blijft het aanbod zeer gespecialiseerd en vooral gericht op werknemers van de Europese instellingen.



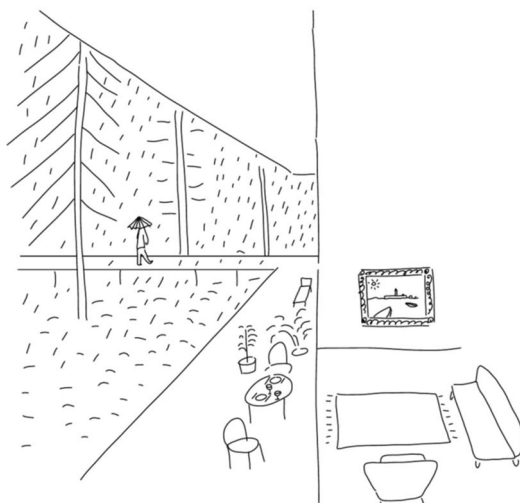
Kortom, de TOP heeft te kampen met:

- > een nog te gering aanbod aan woningen in vergelijking met de rest van het Gewest en in het licht van de ambities van het richtschema en zijn streven om een gemengde, aantrekkelijke en levendige wijk tot stand te brengen;
- > vooral private woningen die te duur zijn en steeds duurder worden, zowel voor huur als voor aankoop;
- > woningen die niet erg geschikt zijn voor gezinnen (veel één- en tweekamerwoningen), terwijl 14% van de huishoudens bestaat uit koppels zonder kinderen en 16% uit koppels met kinderen, en het BISA onlangs cijfers heeft gepubliceerd waaruit blijkt dat de grootte van de huishoudens in het Brussels Gewest toeneemt. Bovendien is de komst van nieuwe gezinnen een garantie voor sociale gemengdheid in de wijken;
- > een weinig gevarieerd aanbod, terwijl er erg uiteenlopende bevolkingsprofielen aanwezig zijn, onder wie stagiairs, studenten, maar ook een ouder wordende bevolking;
- > het verdwijnen/omvormen van eengezinswoningen ten voordele van appartementsgebouwen of medehuurwoningen, wat een invloed uitoefent op het aanbod voor gezinnen.

De Europese wijk heeft ook te lijden onder verschillende stedelijke kwalen: monofunctionaliteit, een gebrek aan voorzieningen en diensten, een buitensporige aanwezigheid van auto's, openbare ruimten van slechte kwaliteit, enz. Deze talrijke aspecten maken de wijk weinig aantrekkelijk, ondanks recente ontwikkelingen, en belemmeren de langetermijninvesting van bewoners.

# CSL

COMITÉ SCIENTIFIQUE LOGEMENT



RAPPORT DES TRAVAUX  
Version du 25/11/2020

# ‘Good Living’

## Rapport de la commission d’experts

## 3.2. LESSEN VAN HET COMITÉ VAN EXPERTS 'GOOD LIVING' EN VAN HET WETENSCHAPPELIJK COMITÉ HUISVESTING

*Samenvatting van de uiteenzetting door Benoit MORITZ – Zie de presentatie in bijlage 3*

Naar aanleiding van de eerste lockdown van maart tot mei 2021 heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering besloten een Wetenschappelijk Comité Huisvesting (WCH) op te richten om na te denken over de impact die de coronacrisis, en bij uitbreiding de eerste lockdown, zou kunnen hebben op de manier waarop woningen worden ontworpen. Dit Wetenschappelijk Comité Huisvesting is tussen juli en november 2021 negenmaal bijeengekomen en heeft zijn conclusies in december voorgelegd aan de Brusselse Regering.

Uit zijn inspanningen komt een aantal algemene vaststellingen en aanbevelingen voor het huisvestingsbeleid voor de komende jaren naar voren.

Het Wetenschappelijk Comité heeft er onder meer op gewezen dat de denkoefening over huisvesting deel moet uitmaken van drie vormen van transitie (de ecologische transitie, de digitale transitie en de post-coronatransitie) en dat het noodzakelijk is de veranderingen op het gebied van huisvesting in het licht daarvan vorm te geven. Het Comité stelde tevens vast dat de kwaliteit van de woonomgeving een bepalende factor was bij de manier waarop de eerste lockdown werd beleefd en dat de pandemie de kwestie van de toegang tot fatsoenlijke huisvesting voor de gehele Brusselse bevolking opnieuw op de agenda van het overheidsbeleid had geplaatst. De pandemie heeft ons ook herinnerd aan de primaire functie van de architectuur, namelijk mensen beschutten tegen slecht weer, hittegolven, maar/en ook tegen pandemieën.

De aanbevelingen van het WCH hadden zowel betrekking op governance-aspecten van het huisvestingsbeleid als op architecturale aspecten, of meer in het algemeen op de kennis van de huisvestingssituatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Meer fundamenteel was de algemene aanbeveling van het WCH om de toegang tot fatsoenlijke huisvesting voor alle Brusselaars te bevorderen als antwoord op de huidige en potentiële crises, en dat om dit te bereiken het hele spectrum van maatregelen voor de productie en renovatie van woningen moet worden ingezet.

Geen enkele aanbeveling van het WCH heeft rechtstreeks betrekking op de Europese wijk, maar een aantal ervan kan erg zinvol blijken op dat grondgebied. We noemen er een paar:

- > het voorstel om in alle documenten inzake ruimtelijke ordening clausules op te nemen die de productie van betaalbare huisvesting garanderen;
- > de noodzaak om lokale centra op wijkniveau (in het kader van de 10 minutenstad) in te richten met een aanbod aan handelszaken en voorzieningen, met bijzondere aandacht voor winkels die gezonde voeding aanbieden en voorzieningen op het gebied van gezondheid, zorg en sport;
- > het ontwerpen van de distributie-/circulatie ruimten als kwaliteitsvolle plaatsen die het collectieve leven in de gebouwen stimuleren;
- > de voorkeur geven aan woningen met een dubbele oriëntatie (ook bij de omvorming van kantoorgebouwen tot woningen) om de natuurlijke ventilatie te bevorderen;

- > de openbare ruimten op zo'n manier aanleggen dat de verhouding van de woningen tot hun omgeving een vreedvoller karakter krijgt, met name door een visueel contact tot stand te brengen tussen elke woning en een groene buitenruimte;
- > enz.

De Brusselse Regering heeft in januari 2021 nota genomen van de aanbevelingen van het WCH-verslag en de bevoegde besturen verzocht om die uit te voeren.

Deze overwegingen werden weerspiegeld en meegenomen in het kader van de denkoefening over de hervorming van de GSV (Good Living).

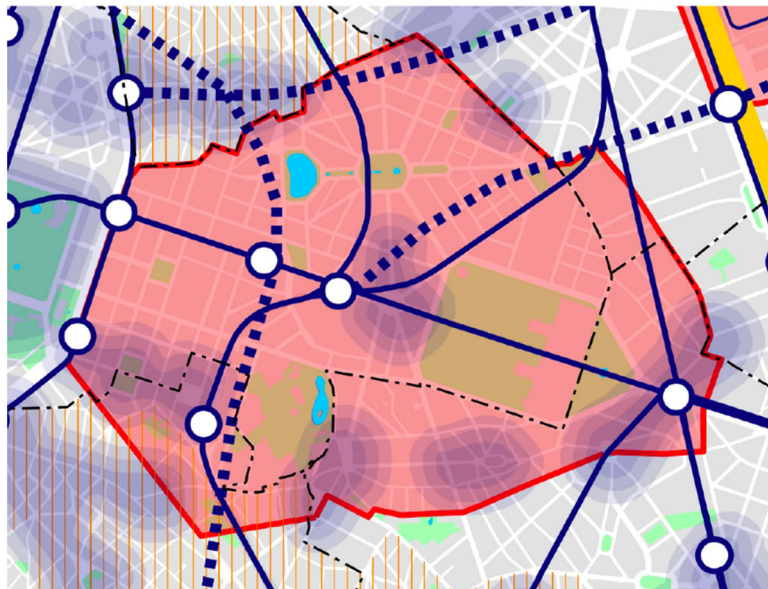
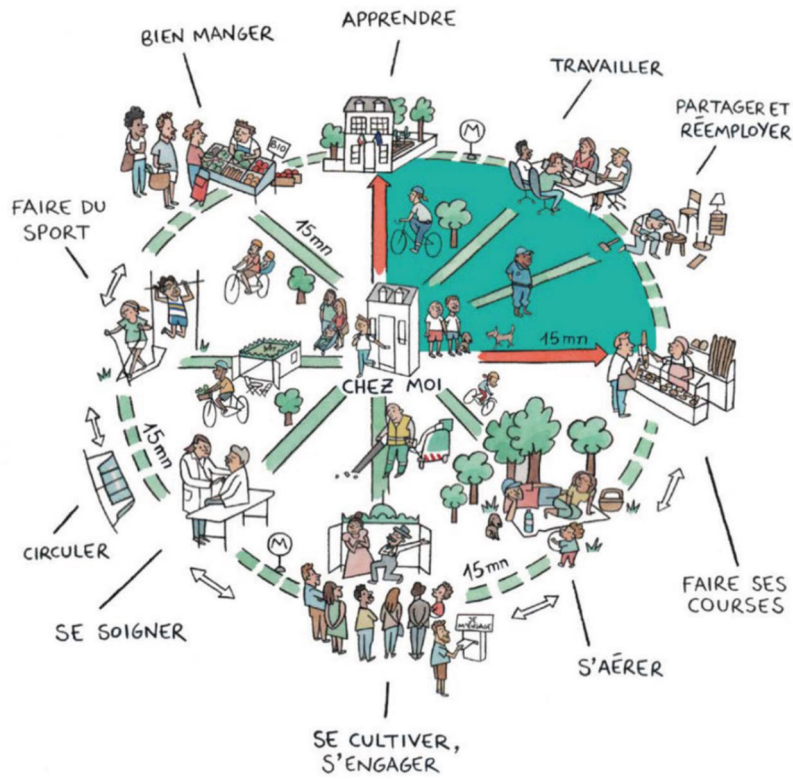
Het verslag van het WCH vindt u hier:



[https://perspective.brussels/sites/default/files/wch\\_nl\\_def2.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/wch_nl_def2.pdf)

Het verslag van de werkgroep Good Living vindt u hier:

<https://urban.brussels/nl/news/good-living>





- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Noyau d'identité locale</b>   | <b>Lokale identiteitskern</b>   |
| Noyau d'identité locale existant |  Bestaande lokale identiteitskern  |
| Noyau d'identité locale à créer  |  Te creëren lokale identiteitskern |

### 3.3. CONCEPT EN ONTSTAANSGESCHIEDENIS VAN HET BEGRIIP 'BUURTSTAD'

*Samenvatting van de uiteenzetting door Benoit MORITZ – Zie de presentatie in bijlage 4*

De eerste lockdown, van maart tot mei 2020, was zo restrictief op het vlak van verplaatsingen dat de Brusselaars zich gedwongen zagen om te experimenteren met een vorm van buurtgebonden urbanisme. Aangezien de verplaatsingen strikt beperkt waren wat de afstand vanaf de woonplaats betrof, werden de Brusselaars immers gedwongen in hun behoeften (voeding, sport, vrije tijd, enz.) te voorzien op basis van het bestaande aanbod in de onmiddellijke omgeving. Door deze situatie van beperkingen kon iedereen het bestaande aanbod, en, in negatieve zin, de onvervulde behoeften (op het gebied van winkels, voorzieningen, groene ruimten, enz.) vaststellen.

Deze situatie vindt weerklank in het begrip '15 minutenstad' dat sinds 2016 wordt verspreid door C. Moreno, die er een campagnethema van heeft gemaakt ter gelegenheid van de Parijse gemeentelijke verkiezingen in de eerste helft van 2020, bijna gelijktijdig met de eerste lockdown.

In de tweede editie van het "Livre Blanc de la Ville du Quart d'heure" stelt Moreno trouwens vast dat *"COVID-19 de implementatie van de 15 minutenstad in tal van steden resoluut heeft bevestigd en versneld, dankzij de herontdekking van de nabijheid, het gebruik van actieve mobiliteit en de versterking van de sociale relaties"* (vrije vertaling).

Het concept van de '15 minutenstad', in zijn theoretische ontwikkeling, gaat uit van de noodzaak om in de nabijheid van de thuisplek (op minder dan een kwartier afstand, te voet of met de fiets) te kunnen beschikken over een reeks diensten (de 'sociale functies') die het wonen in de stad ondersteunen. Moreno onderscheidt zes categorieën van 'sociale functies' (werk, bevoorrading, zorg, leren, vrije tijd, woonondersteunende functies) en vier elementen die de stad van de korte afstand tot stand kunnen brengen (dichtheid, nabijheid, gemengdheid, alomtegenwoordigheid).

Hoewel de '15 minutenstad' in zijn concrete toepassing nog verder moet ontwikkeld worden op het vlak van de ruimtelijke omzetting ervan, sluit het concept aan bij de traditie van de stedenbouwkundige denkoefeningen die sinds het begin van de twintigste eeuw zijn gehouden rond het begrip polariteit en toegang tot diensten. De '15 minutenstad' komt voort uit een evolutie van deze traditie in de zin dat ze vertrekt van een 'gebruikersgerichte' benadering die leidt tot een meer isotrope ontwikkeling wat de formalisering betreft, te beginnen bij de huisvesting.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hebben de denkoefeningen over de koppeling van diensten aan huisvesting verschillende vormen aangenomen, of het nu gaat om de tuinsteden aan het begin van de twintigste eeuw, de woonwijken die in de jaren 1970 in de tweede Brusselse kroon werden ontwikkeld, of de stedenbouwkundige planning van de nabijheid die impliciet deel uitmaakt van het stadsvernieuwingsbeleid (Wijkcontract, Stadsvernieuwingscontract, ...).

Onlangs is in het kader van het stadsproject van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling voorgesteld het Brusselse territoriale raamwerk te structureren rond 130 wijkkernen, 'lokale identiteitskernen' genoemd, die zich ontwikkelen binnen de 145 wijken die binnen de Wijkmonitoring zijn geïdentificeerd.

De LIK's worden op de volgende manier gedefinieerd:

*"De lokale identiteitskernen (LIK) vormen het structurele element van de buurtstad. Zoals te zien is op een kaart van het GPDO, beantwoorden ze aan meerdere criteria, die niet per se cumulatief zijn en die deel uitmaken van meerdere complementaire systemen:*

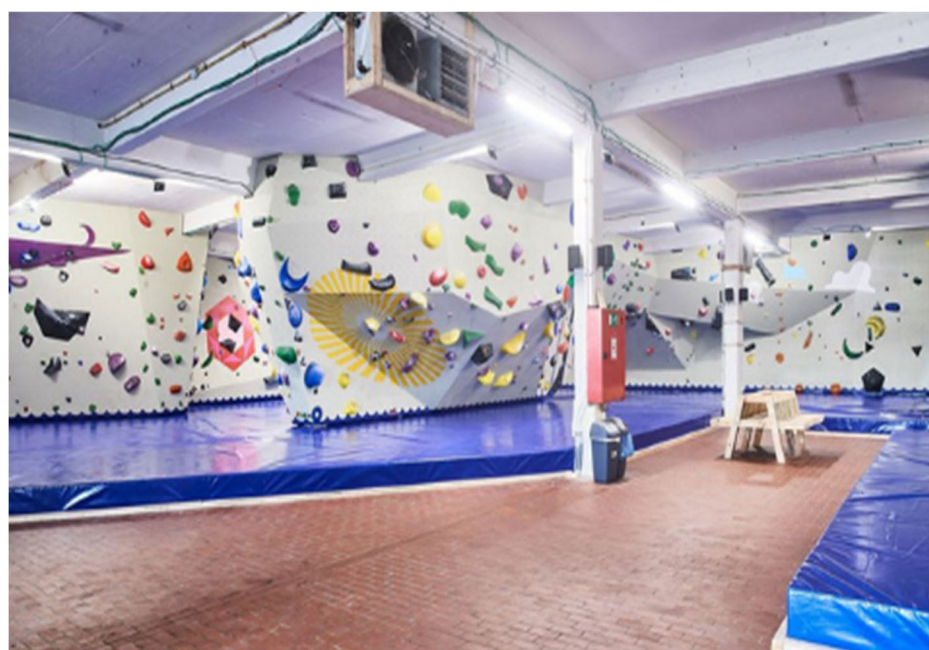
- > oude centra, gedefinieerd door het Gewestelijk Ontwikkelingsplan van 1995;
- > harten van linten voor handelskernen;
- > plaatsen waar markten plaatsvinden;
- > aanwezigheid van belangrijke voorzieningen of van een geheel van belangrijke voorzieningen;
- > aanwezigheid van een gemeentehuis;
- > belangrijke openbare of groene ruimten die veel gebruikt worden door de bewoners."

De eerste lockdown en het buurtgebonden urbanisme waar de lockdown toe noopte, hebben het begrip LIK opnieuw op de agenda van het stedelijk debat geplaatst. **Het is absoluut noodzakelijk na te denken over de invoering van een activerings-/structurerings-/operationaliseringstool om aan dit begrip een concrete betekenis te geven.**

Er bevinden zich meerdere LIK's binnen de Europese wijk: langs de Luxemburgstraat, bij de Schumanrotonde, op het Jourdanplein, op het Van Meyelplein, in de Tongerenstraat/Keltenlaan. Andere LIK's zijn te vinden aan de rand van de perimeter van de Europese wijk, op het Ardense Jagersplein, op het Sint-Joostplein. Dit raamwerk vormt een eerste basis voor een bezinning over de structurering van de diensten en voorzieningen op de plek van de openbare pleinen. Het zou moeten worden aangevuld met een structurering van de andere ondersteunende functies die door Moreno zijn vastgesteld en waarmee in de LIK's geen rekening wordt gehouden, zoals de kwaliteit van de toegang tot de groene ruimten, de onderwijs- en zorginfrastructuur, sportfaciliteiten, enz.







## 3.4. TRENDS EN EVOLUTIES VAN DE BUURTDIENSTEN TUSSEN 2008 EN 2021

Samenvatting van de uiteenzetting door Elisa DONDERS en Andreas DE MESMAEKER – Zie de presentatie in bijlage 5

### 3.4.1. Diagnose en evoluties

#### 3.4.1.1. Welzijn en gezondheidsvoorzieningen

Wat is de toestand van het aanbod van sociale en gezondheidsvoorzieningen binnen de perimeter? In wat volgt bekijken we eerst de instellingen voor bejaarden, waarbij we een onderscheid maken tussen woon-, zorg- en sociale instellingen. Vervolgens staan we stil bij het aanbod aan gezondheidszorgorganisaties, en meer bepaald zorgorganisaties van de eerste en de tweede lijn.

#### 3.4.1.2. Voorzieningen voor senioren

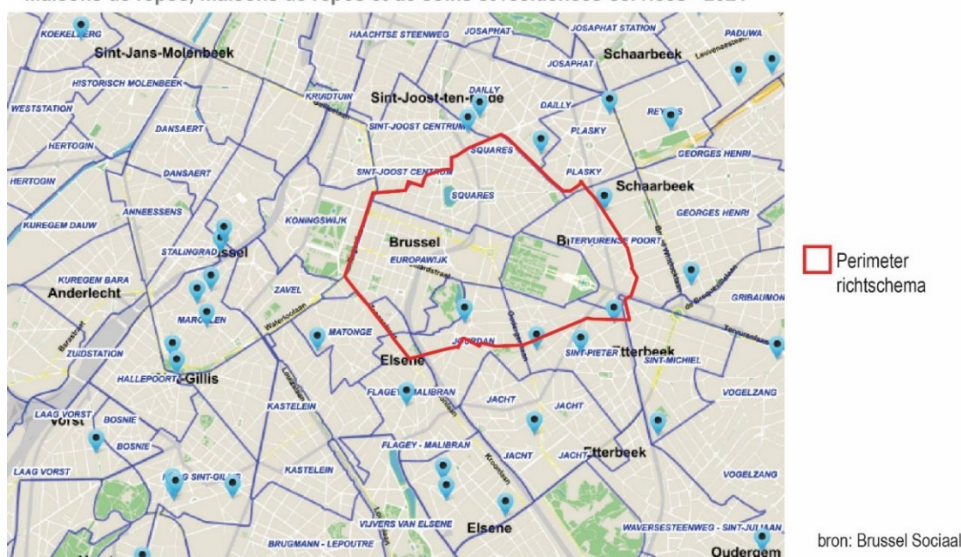
##### Woonzorginstellingen voor bejaarden

Binnen de periferie is het aanbod van rust- en verzorgingstehuizen beperkter dan in sommige wijken van de eerste kroon (bijvoorbeeld het ziekenhuis Etterbeek-Elsene) en de tweede kroon (bijvoorbeeld Paduwa) (figuur 1). Sinds de ordonnantie van 13 juli 2017 geldt er echter een moratorium op de creatie van nieuwe bedden in rustoorden voor bejaarden (ROB) en rust- en verzorgingstehuizen (RVT) in het Brussels Gewest.

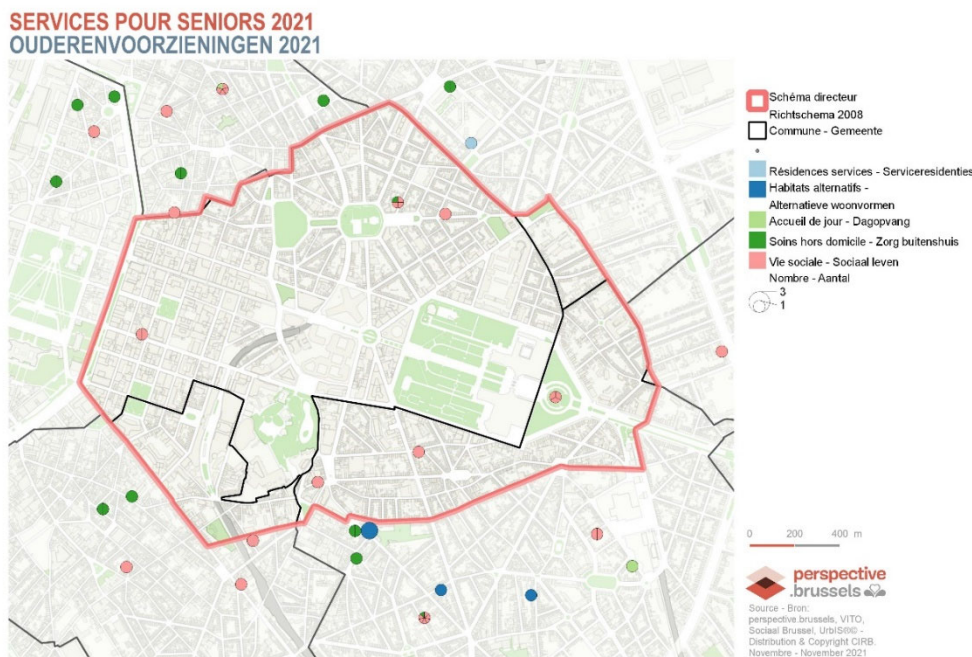
**Het aanbod aan alternatieve huisvesting voor bejaarden** (aangepaste woningen, participatieve woningen, intergenerationele woningen) **is erg beperkt**, zowel binnen de perimeter als in de omliggende wijken (figuur 2). Enkele alternatieve woningen, zoals Entre Voisins (Abbeyfield) en Le Jardin du Béguinage, bevinden zich in de gemeente Etterbeek, ten zuiden van de perimeter.

##### Rusthuizen, rust- en verzorgingstehuizen en serviceflats - 2021

Maisons de repos, maisons de repos et de soins et résidences-services - 2021



Figuur 1: Rusthuizen, rust- en verzorgingstehuizen en serviceflats (2021)



Figuur 2: Voorzieningen voor senioren (2021)

### Zorg buitenshuis

Hoe ouder ze worden, hoe meer de mensen behoefte hebben aan zorg en hoe vaker ze er een beroep op doen<sup>2</sup>. Voor personen van 65-79 jaar zijn de diensten die zorg buitenshuis verlenen, belangrijk, omdat deze leeftijdsgroep nog mobiel is en nog een grote mate van autonomie heeft. Zorg aan huis is vooral belangrijk voor wie meer dan 80 jaar is, want die leeftijdsgroep is minder mobiel. Belangrijke diensten die zorg buitenshuis verlenen, zijn fysiotherapie, verpleegkundige zorg, orthofonie, pedicure en manicure, maar ook dagverzorgingscentra en dagcentra voor bejaarden.

**Binnen de perimeter is er een algemeen gebrek aan diensten die zorg buitenshuis aanbieden** (figuur 2). Deze instellingen bevinden zich vooral in het noorden (Sint-Joost-ten-Node en Schaarbeek) en het zuiden van de perimeter (Elsene en Etterbeek).

### Het sociale leven van de bejaarden

Recreatieve voorzieningen zijn cruciaal voor de sociale cohesie en het welzijn van de bejaarden. We denken daarbij aan sociale restaurants, intergenerationale activiteiten, sport voor bejaarden, lessen voor bejaarden, enz.

**Binnen de perimeter zijn er een aantal sociale en recreatieve voorzieningen voor bejaarden**, zoals het buurthuis De Maalbeek en het buurthuis Noord Oost (figuur 2). De meeste voorzieningen zijn echter geconcentreerd buiten de Europese wijk: binnen de Vijfhoek en in de gemeenten Sint-Joost-ten-Node, Schaarbeek, Elsene en Etterbeek.

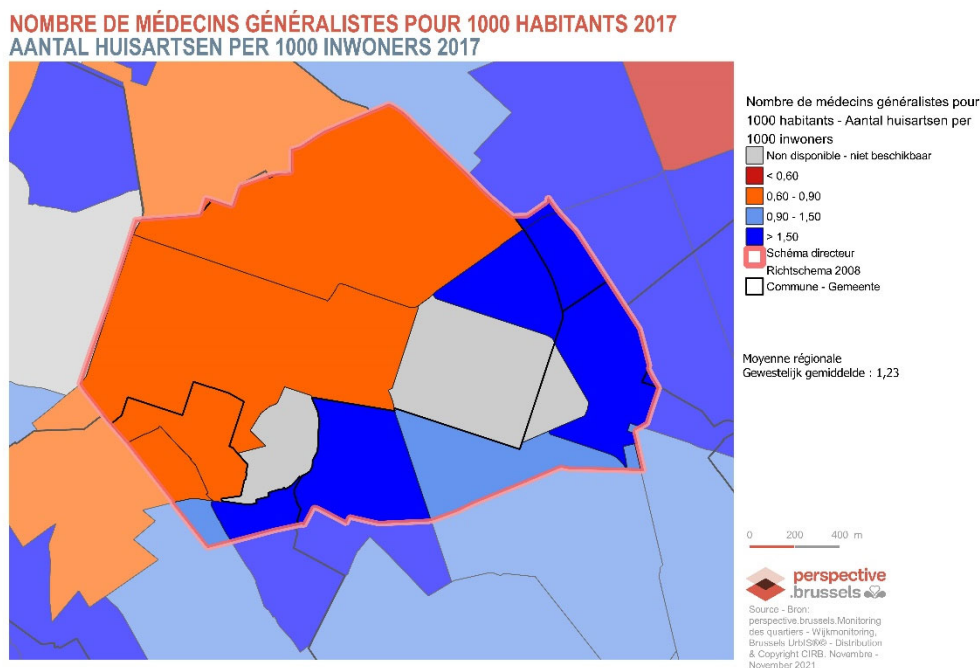
<sup>2</sup> Doekhie K., D., e.a. (2014). Ouderen van de toekomst, verschillen in de wensen en mogelijkheden voor wonen, welzijn en zorg. Nivel.

### 3.4.1.3. Gezondheidsvoorzieningen van de eerste en de tweede lijn

#### Eerstelijnszorg

Zorginstellingen van de eerste lijn zijn de instellingen waar de bewoners in eerste instantie naartoe gaan ter preventie of behandeling van een bepaald medisch probleem.

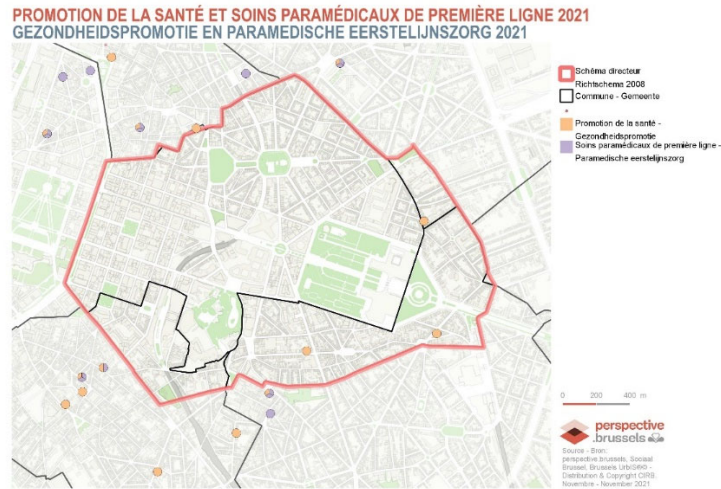
Er heerst een tekort aan huisartsen in de statistische sectoren Squares en Europese wijk. In 2017 waren er in deze wijken respectievelijk 0,74 en 0,78 huisartsen per 1.000 inwoners (figuur 3), wat onder de federale norm van 0,9 huisartsen per 1.000 inwoners ligt.



Figuur 3: Aantal huisartsen per 1.000 inwoners (2017)

Naast huisartsen spelen ook verpleegkundigen, fysiotherapeuten en orthofonisten een belangrijke rol in de eerstelijnszorg. Dergelijke paramedische eerstelijnsdiensten zijn niet aanwezig binnen de perimeter (figuur 4). Deze voorzieningen zijn hoofdzakelijk geconcentreerd in de gemeenten Sint-Joost en Schaarbeek. Ook het aanbod aan voorzieningen voor gezondheidsbevordering, zoals activiteiten rond welzijn en preventie, is binnen de perimeter zeer beperkt (figuur 4).

**Het aanbod van zorgvoorzieningen van de eerste lijn is ontoereikend binnen de perimeter. Er is een tekort aan huisartsen in wijk van de Squares en in de Europese wijk, en het aanbod aan paramedische eerstelijnszorg en voorzieningen voor gezondheidspromotie is ontoereikend binnen de hele perimeter.**



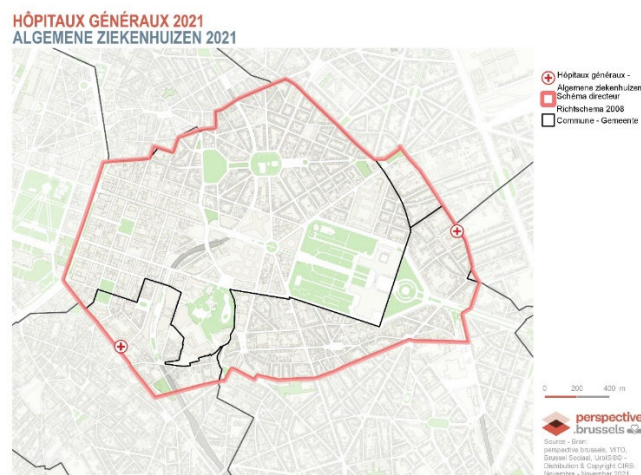
Figuur 4: Structuren voor eerstelijnsgezondheidszorg en diensten voor gezondheidspromotie (2021)

### Tweedelijnszorg

Tweedelijnsinstellingen zijn alle diensten waarvoor een doorverwijzing nodig is. Het gaat daarbij vooral om de specialisten van de algemene ziekenhuizen.

Figuur 5 toont de ligging van de algemene ziekenhuizen in of rond de perimeter. Het Europa Ziekenhuis Sint-Michel ligt in het oosten van de perimeter, in de Linthoutstraat. Tot voor kort was het Medisch Centrum Park Leopold gevestigd in de Froissartstraat, maar sinds 2020 is het gehuisvest in de Troonstraat 100 in de gemeente Elsene (in het zuidwesten van de perimeter).

**Het aanbod aan tweedelijnsvoorzieningen is toereikend, aangezien de algemene ziekenhuizen een bovenlokaal interventiegebied hebben.**

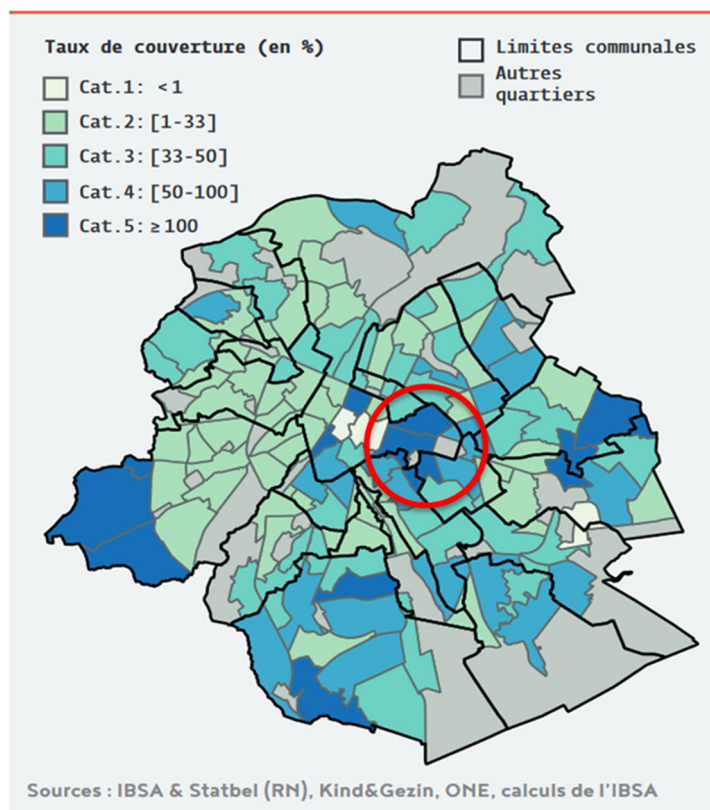


Figuur 5: Algemene ziekenhuizen (2021)

### 3.4.1.4. Voorzieningen voor jonge kinderen en onderwijs

De **algemene dekkingsgraad van voorzieningen voor jonge kinderen** in de wijken (1,34) ligt ruim boven het gewestelijke gemiddelde (0,41) (figuur 6).

Toch is **slechts 15%** van de plaatsen in de kinderdagverblijven in 2019 toegankelijk voor iedereen, met een tarief dat gekoppeld is aan het inkomen. Dit is veel lager dan het gewestelijke gemiddelde (59%).



Figuur 6: dekkingsgraad voorzieningen voor jonge kinderen

Tegen 2025 zou er in dit gebied naar verwachting een algemeen groot overschot aan kinderopvangplaatsen zijn (+1.764 plaatsen), opnieuw in verhouding tot het te bereiken percentage, dat overeenstemt met het gewestelijke gemiddelde van 2019 (hetzij een algemene dekkingsgraad van 41%). We kunnen ervan uitgaan dat een (zeer) groot deel van die opvangplaatsen bestemd is voor werknemers uit het gebied en niet voor bewoners (bijvoorbeeld de kinderdagverblijven van de Europese Unie voor het eigen personeel).

**Basisonderwijs:** Wat de perimeter rond de Europese wijk betreft, blijkt uit de tabel (tabel 2) dat er in het algemeen een groot surplus aan plaatsen in het basisonderwijs in 2030 zou zijn (+2.894 plaatsen). Het plaatstekort in de wijken Jourdan (-507) en in mindere mate in de Europese wijk (-115) dat in 2030 zou blijven bestaan, zou ruimschoots gecompenseerd moeten zijn door het overschot in de aangrenzende wijken. De behoefte aan nieuwe schoolplaatsen in het studiegebied al vervuld in 2019-2020, met een zeer groot overschot aan schoolplaatsen (+2.527 plaatsen).

Merk op dat een reeks projecten is gepland om in de komende jaren plaatsen te creëren in de basisscholen in de betrokken wijken (+367 geplande plaatsen)<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Deze raming van de behoefte aan plaatsen in het basisonderwijs tegen 2030 is echter afhankelijk van de tijdige voltooiing en 100% bezetting van alle geplande projecten voor de creatie van schoolplaatsen. Ze impliceert ook dat er elders geen bestaande plaatsen geschrapt worden. De tabel houdt evenmin rekening met de verwachte

Nom du quartier	Population en âge de scolarité fond. 2019-2020 (lieu de résidence) <sup>1</sup>	Places 2019-2020 <sup>2</sup>	Elèves navetteurs 2019-2020 <sup>3</sup>	Places 2019-2020 (hors navetteurs) <sup>4</sup>	Déficit/surplus 2019-2020 (hors navetteurs) <sup>5</sup>	Places créées/programmées 2020-2030 <sup>6</sup>	Année prévue d'ouverture (par projet) <sup>7</sup>	Estimation déficit/surplus 2030 (hors navetteurs) <sup>8</sup>
CINQUANTENAIRE	33	-	-	-	-33	-		-33
JOURDAN	683	187	11	176	-507	-		-507
PARC LEOPOLD	4	-	-	-	-4	-		-4
PORTE TERVUEREN	697	2.833	277	2.556	1.859	169	129 places en 2020 (FR) à Woluwé-Saint-Lambert + 40 places à une date inconnue (FR) à Woluwé-Saint-Lambert	2.028
QUARTIER EUROPEEN	115	-	-	-	-115	-		-115
SAINTE-PIERRE	1.129	1.387	89	1.298	169	198	100 de 2020 à 2023 (FR) + 50 de 2020 à 2021 (FR) + 48 en 2021 (FR)	367
SOLARES	1.115	2.370	97	2.273	1.158	-		1.158
TOTAL	3.776	6.777	474	6.303	2.527	367		2.894

Tabel 2: Basisonderwijs: behoeften en plannen (bron: cel scholen, perspective.brussels, dec. 2021)

**In het middelbaar onderwijs** worden momenteel 470 plaatsen tot stand gebracht of geprogrammeerd tussen 2020 en 2030 in de perimeter rond de Europese wijk, waarvan geen enkele plaats in het Nederlandstalig onderwijs. Nog volgens de door het BISA gepubliceerde gegevens zal het aantal kinderen tussen 12 en 17 jaar in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tussen 2020 en 2025 naar verwachting sterk toenemen (met 10.000 extra leerlingen in 5 jaar tijd). Brussel-Stad zou tegen 2025 een groei van het aantal jongeren tussen 12 en 17 jaar moeten kennen die dicht bij het gewestelijke gemiddelde ligt (+7% tegenover +8% op gewestelijk niveau). De gemeenten Elsene en Etterbeek zouden in dezelfde periode een bescheidener groei van het aantal jongeren in de middelbareschoolleeftijd kennen dan het gewestelijke gemiddelde (met respectievelijk +3% en +4% op gewestelijk niveau). Deze toename van het aantal jongeren dat naar de middelbare school gaat, zou in 2025 een piek moeten bereiken. Het is dus belangrijk om op korte termijn aan deze behoeften te voldoen door nieuwe plaatsen te creëren in het secundair onderwijs voor het begin van de schooljaren 2022 tot 2025.

**De perimeter rond de Europese wijk kan bovendien interessant blijken voor de creatie van nieuwe schoolplaatsen in het middelbaar onderwijs**, via onder meer de reconversie van gebouwen of sites met andere bestemmingen. Dit gebied is immers goed bereikbaar met het openbaar vervoer (dankzij de metrolijnen).

**Hoger onderwijs:** Er zijn filialen van twee hogescholen (Leonardo da Vinci en Galilei) gevestigd in de bestudeerde wijken. Er komt een nieuw filiaal van de hogeschool Leonardo da Vinci in de Wetenschapsstraat 14.

Er is geen behoefte vastgesteld voor het basisonderwijs.

Op het niveau van het secundair onderwijs is er tegen 2025 een grote behoefte op gewestelijk vlak. Het gebied lijkt interessant om er nieuwe schoolplaatsen in het secundair onderwijs te creëren, gezien de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

bevolkingsontwikkeling in de betrokken wijken tussen 2020 en 2030, noch met de waarschijnlijke toename van het aantal huishoudens met één of meer schoolgaande kinderen in geval van de bouw van nieuwe woningen in het onderzochte gebied. Deze twee factoren zullen echter gevolgen hebben voor de evolutie van de schoolbevolking van het basisonderwijs.

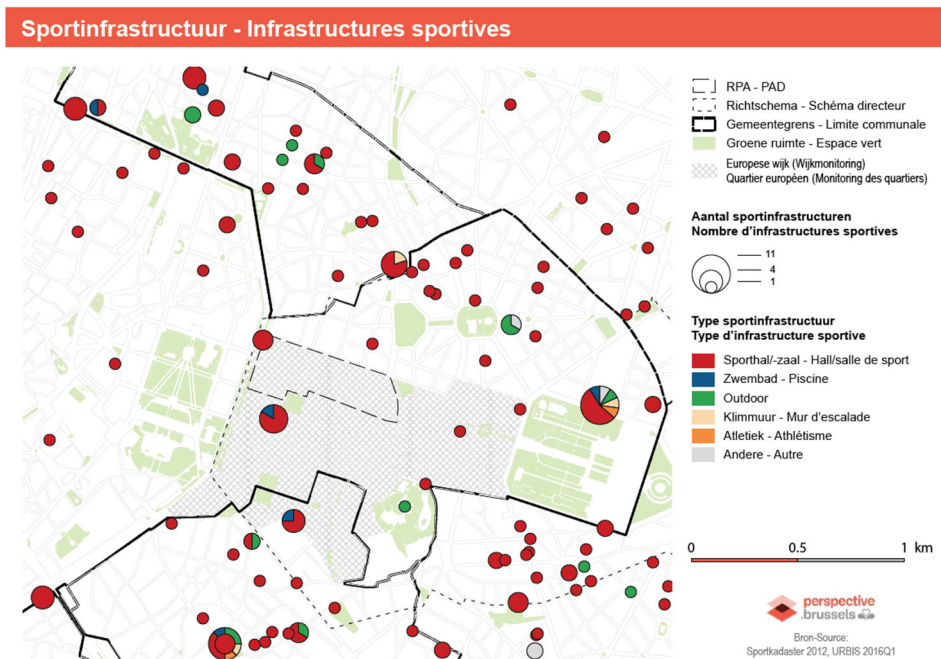
Het BISA voorspelt in zijn gemeentelijke demografische prognoses een afname van de bevolking van de basisschoolleeftijd tussen 2020 en 2030 in de gemeenten Brussel-Stad, Etterbeek en Elsene (met respectievelijk -10%, -14% en -16%, tegenover -8% op gewestelijk niveau).



### 3.4.1.5. Sportvoorzieningen

#### Bestaande infrastructuur

De ruimtelijke verdeling van de sportinfrastructuur in de bestudeerde wijken is opgenomen op de onderstaande kaart, die is opgesteld op basis van het sportkadaster uit 2017 (figuur 7).



Figuur 7: Diagnose van de sportinfrastructuur, Europese wijk, 2017 (sportkadaster)

De meest recente bron voor de sportinfrastructuur is momenteel het sportkadaster. De actualisering van deze databank is aan de gang. Voor elke categorie wordt aangegeven of er sinds 2017 nieuwe voorzieningen of projecten zijn gebouwd of in de pijplijn zitten.

De voorzieningen die dankzij het Brusselse sportkadaster (sport.brussels) zijn geregistreerd voor het studiegebied, kunnen in de volgende categorieën worden ingedeeld:

#### Zwembaden

Net als in 2017 zijn er binnen deze perimeter slechts 2 privaat beheerde zwembaden, die beperkt toegankelijk zijn.

**Er is dus een groot gebrek aan zwembaden die voor iedereen in het gebied toegankelijk zijn.** Dit is met name vastgesteld in de fiche About.brussels over zwembaden in het BHG (<https://perspective.brussels/nl/nieuws/zwembaden-het-brussels-gewest-een-grote-uitdaging-originele-denkpistes>, april 2020).

Er is binnen de perimeter en in het algemeen in het BHG een gebrek aan **recreatieve watervoorzieningen** (waterstralen, fontein, pierenbadjes, ...). Zij kunnen bijvoorbeeld worden geïntegreerd in de herinrichting van een park, waarbij uiteraard rekening moet worden gehouden met de biodiversiteit van de groene ruimten en de behoeften van de wijken aan die groene ruimten.

### Indoorinfrastructuur

Zoals aangegeven in de in 2017 uitgevoerde analyse, is er een duurzame aanwezigheid van privaat beheerde indoorsportzalen, voornamelijk voor fitness (Basic Fit, Aspria, ...).

Er is weinig openbare indoorinfrastructuur die met name geschikt is voor teamsporten. Het centrum De Maalbeek (Etterbeek) is een van de belangrijkste. Het is een sociaal-cultureel-sportief centrum van de VGC waar bepaalde sportactiviteiten worden ondergebracht en georganiseerd (dans, hiphop, yoga, volleybal, pilates, multisporten).

Net als in 2017 bevinden de andere openbare indoorvoorzieningen zich in de woonwijken in het noorden en het zuiden van de Europese wijk. Een zaal voor vechtsport (Dojo Harmonie) is er ook nog steeds.

### Kleinschalige en vrij toegankelijke openluchtvoorzieningen in de nabijheid

Net als in 2017 is er een aanzienlijk tekort in het studiegebied. Er zijn geen nieuwe projecten uitgevoerd in het kader van de projectoproepen die door Brussel Plaatselijke Besturen zijn gefinancierd om de gemeenten te ondersteunen.

Binnen de perimeter (en in de onmiddellijke omgeving daarvan) bevindt dit type infrastructuur zich hoofdzakelijk in de groene ruimten:

- > Margaretasquare (beheer Brussel-Stad): Een speeltuin voor kinderen van 8 tot 12 jaar met klim-, evenwichts- en fitnessspelletjes. Een speelruimte voor tieners met twee tafeltennistafels, een agoraspace, een basketbalveld.
- > Leopoldpark: onlangs gerenoveerd, speeltuin, multisportterrein (met een bekleding van povere kwaliteit), tafeltennis. De huidige basketbalvelden worden door de gebruikers vaak als speelhelten gebruikt.
- > Jubelpark: beheer door LB: speeltuinen, street workout (6 toestellen), atletiekpiste (renovatie gepland via Beliris addendum 14), basketbalveld, 2 agoraspace, voetbalveld, petanqueterrains.

### Buurt-/wijkeninfrastructuur (outdoor):

Elk jaar wordt door Brussel Plaatselijke Besturen een projectoproep georganiseerd voor een bedrag van +/- 1,8 miljoen euro ter ondersteuning van de gemeentelijke projecten. Het kan gaan om de renovatie of de bouw van buurtinfrastructuur, outdoor en vrij toegankelijk. In 2018 en 2020 werden geen nieuwe projecten uitgevoerd binnen de perimeter (geen oproep in 2019) en geen van de betrokken gemeenten diende in 2021 een nieuwe aanvraag in voor die perimeter. Nader onderzoek bij de betrokken gemeenten is nodig om inzicht te krijgen in de redenen waarom zij geen beroep doen op dit of andere budgetten voor dit gebied.

### Gemeentevoorzieningen (indoor en outdoor):

Brussel Plaatselijke Besturen organiseert een projectoproep voor driejarige investeringsplannen (DIP). Hierdoor kunnen gemeenten worden gesteund bij de bouw of renovatie van gemeentelijke sportvoorzieningen. In het kader van het DIP 2018-2021 zijn binnen deze perimeter geen nieuwe projecten uitgevoerd. Het volgende DIP zal naar verwachting in 2022 worden gelanceerd. De ingediende aanvragen moeten worden onderzocht en er moet worden gestreefd naar inzicht in de redenen waarom de gemeenten al dan niet een beroep doen op deze begrotingslijnen om projecten voor voorzieningen te verwezenlijken.

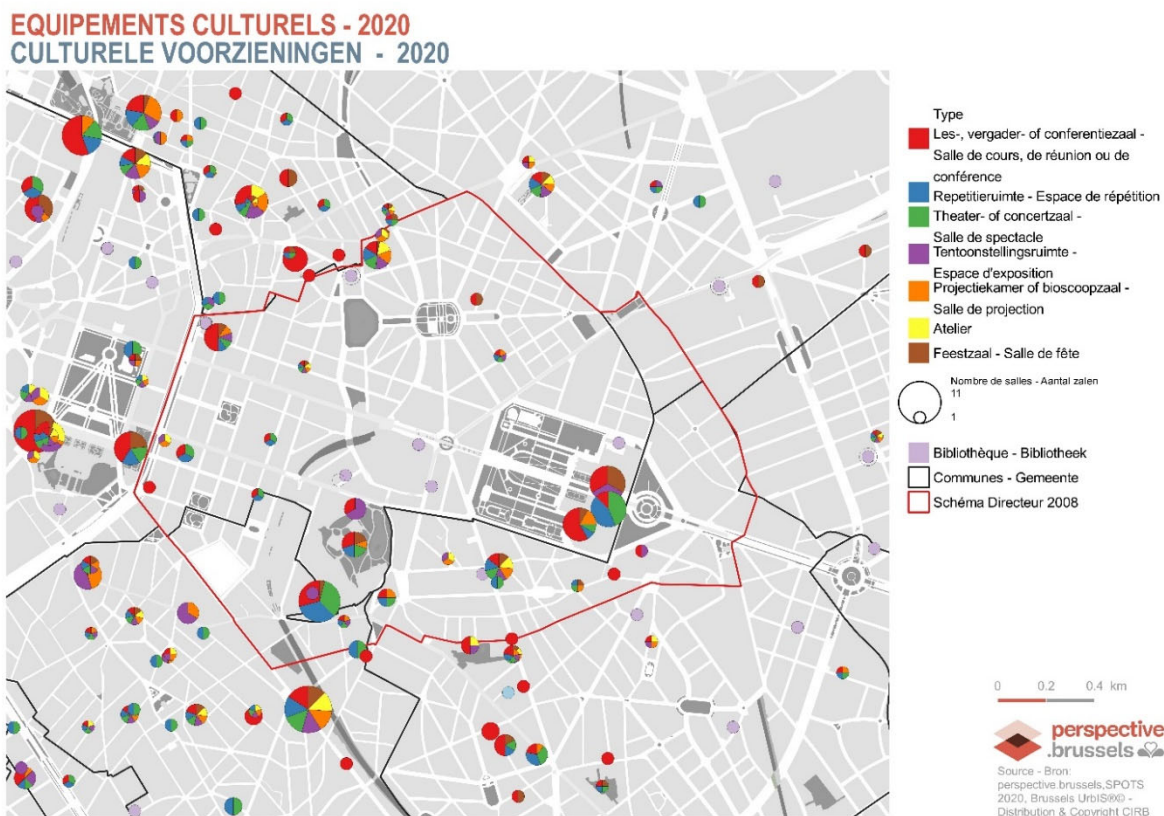
### Private infrastructuur:

Voor het INFINITO-project zijn verschillende programma's voorgesteld door de taskforce Voorzieningen van perspective.brussels. Een ervan betreft sport en voorziet in een klein sportcentrum (600 m<sup>2</sup> tot 1.500 m<sup>2</sup>), een zwembad (600 m<sup>2</sup> tot 1.000 m<sup>2</sup>), een skatepark (800 m<sup>2</sup> tot 2.000 m<sup>2</sup>) en een klimhal (800 m<sup>2</sup> tot 2.000 m<sup>2</sup>). Het zou interessant zijn om nader te onderzoeken hoever het precies staat met dit project en wat de uiteindelijke programmering ervan zal zijn.

#### 3.4.1.6. Aanbod aan culturele voorzieningen 2021

Het aanbod aan culturele en socioculturele voorzieningen wordt gekenmerkt door (figuur 8):

- > Een sterke aanwezigheid van bovenlokale voorzieningen in het Jubelpark en rond het Leopoldpark, waarvan het prestige op internationaal en nationaal niveau wordt erkend. Door deze concentratie van culturele locaties is de wijk Europa-Jubelpark een van de belangrijkste toeristische wijken qua jaarlijkse bezoekersaantallen. Dankzij de opening in 2017 van het Museum voor Europese Geschiedenis in het Leopoldpark werden in 2018 en 2019 meer dan 400.000 bezoekers per jaar geregistreerd;
- > Naast de musea biedt de Europese wijk ook nog andere uitzonderlijke culturele locaties. Denk aan de prachtige zalen van het Concert Noble of de verschillende trekpleisters zoals het atelier Marcel Hastir, het Museum Wiertz, de Solvay Bibliotheek en het Résidence Palace (dit laatste gesloten voor het publiek);
- > De culturele instellingen die verbonden zijn met de Europese instanties, zoals het Goethe Instituut, het cultureel centrum van China, het bureau van de Duitse Bundestag bieden culturele trefpunten op de benedenverdieping. Deze ruimten zijn bedoeld om de cultuur van het referentieland te bevorderen en te verspreiden onder een internationaal publiek;
- > In 2021 werden in de Wiertzstraat 21-23 kunstenaarsateliers geopend dankzij de renovatie van de Woningfonds met een project van woningen en ruimten voor kunstenaars: 16 woningen, 1 exporuimte en 8 kunstenaarsateliers. Het project draagt de naam KULT XL Ateliers;
- > Er is een buurtbibliotheek in het noorden van de Maria-Louizasquare, evenals verschillende gespecialiseerde bibliotheken: de bibliotheek van de Raad van de EU, de European Jewish Library en de bibliotheek van de elektronische bronnen van de EU;
- > De twee culturele centra, Espace Senghor (Franstalig) en GC De Maalbeek (Nederlandstalig), zijn de twee culturele trefpunten die ruimtes en activiteiten rond samenleven bieden voor de wijkbewoners. Deze culturele centra trekken ook een bovengemeentelijke bevolking aan. Ze werken samen met de wijkverenigingen;
- > Opvallend is de afwezigheid van kleine infrastructuren (afgezien van buurtbibliotheken en culturele centra) die met de bewoners samenwerken. Anderzijds wordt de afwezigheid van grote concertzalen of bioscopen gecompenseerd door de bereikbaarheid met het openbaar vervoer van de wijken van de Vijfhoek die rijk zijn aan culturele infrastructuren.



Figuur 8: Culturele voorzieningen 2020

### 3.4.1.7. Projecten voor voorzieningen - Observatorium van de verleende vergunningen 2018-2019

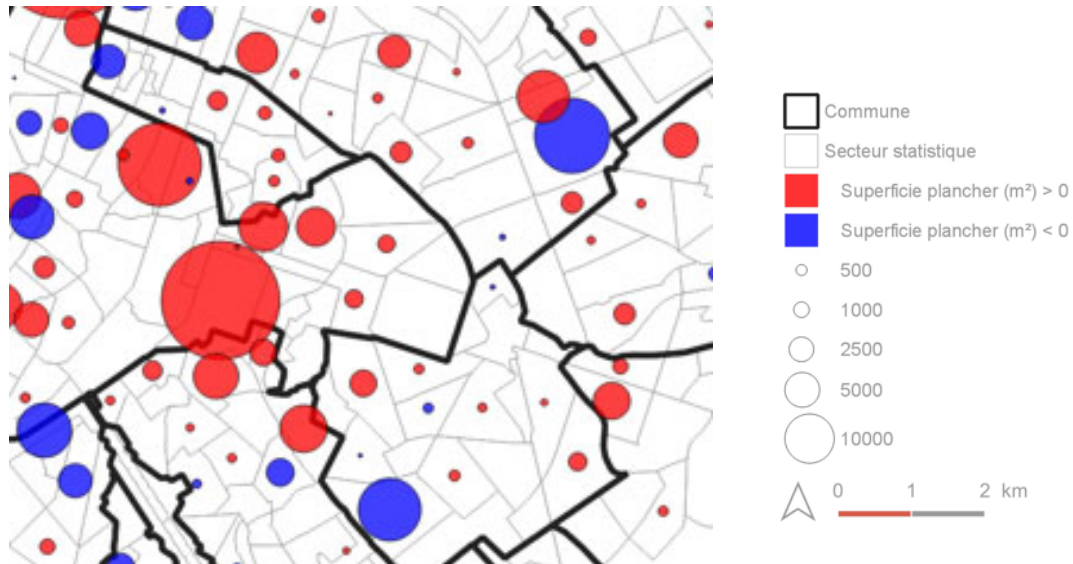
De gegevens van het Observatorium van de vergunningen 2018-2019 geven een beeld van de projecten voor voorzieningen die een stedenbouwkundige vergunning hebben gekregen. **Bij het doornemen van deze gegevens blijkt dat het in de meeste gevallen gaat om de verbouwing van kantoren tot voorzieningen.** Deze projecten hebben hoofdzakelijk betrekking op ambassades, die – in de zin van het GBP – als openbare voorzieningen worden beschouwd.

In termen van aantal m<sup>2</sup> betreft het grootste project de Duitse ambassade, die haar huidige oppervlakte zal verdubbelen en de lokalen zal innemen die tot dusver werden gebruikt door de Belgische permanente vertegenwoordiging bij de Europese instellingen. Die laatste bevindt zich in de Wetstraat 67 en het gebouw ervan grenst aan het gebouw van de Duitse ambassade in de Jacques de Lalaingstraat. De toegekende vergunning voorziet in meer dan **17.000 m<sup>2</sup> voorzieningen**. De permanente vertegenwoordiging van België verhuist naar de Belliardstraat.

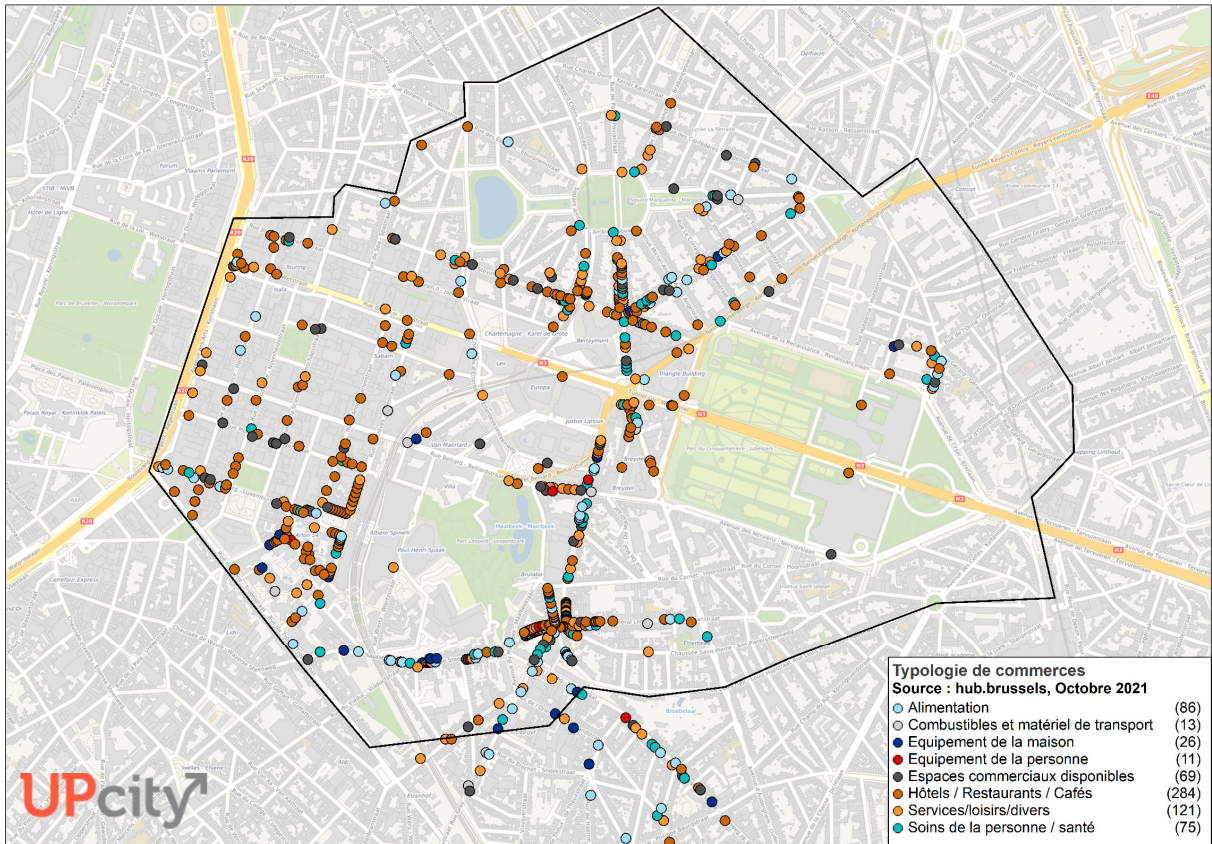
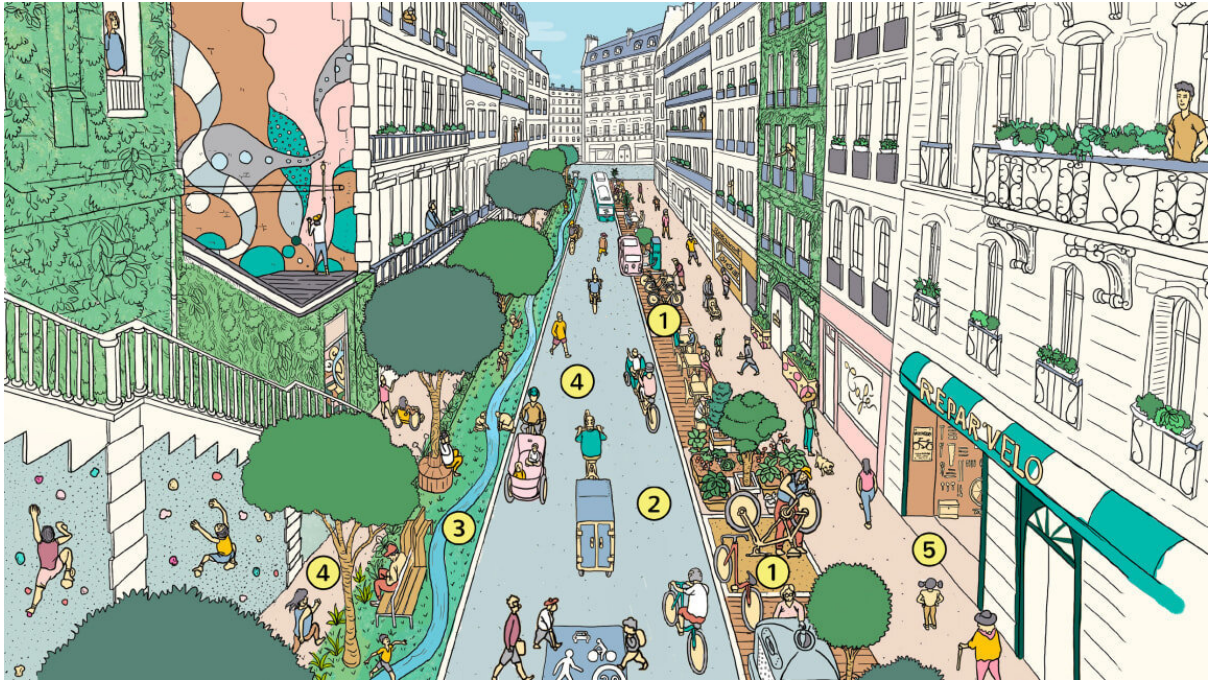
Het tweede grootschalige project betreft de transformatie van een bestaand kinderdagverblijf in de Graystraat, met een oppervlakte van meer dan **2.000 m<sup>2</sup>**.

De andere projecten betreffen eveneens kinderdagverblijven en de gezondheidssector, met vergunningen die worden gekenmerkt door kleine oppervlakten. **Zo hebben de gezondheidsvoorzieningen betrekking op oppervlakten tussen 200 en 300 m<sup>2</sup>.**

Ook het Europees Parlement richt binnen zijn infrastructuur een voorziening in van ongeveer **900 m<sup>2</sup>**. We wijzen tot slot op de verhuizing van de Italiaanse ambassade van de Livornostraat naar de Jozef II-straat, het gaat om meer dan **2.000 m<sup>2</sup>**.



Figuur 9: Vergunde netvloeroppervlakte per statistische sector, op basis van de in 2018 en 2019 toegekende stedenbouwkundige vergunningen (bron: perspective.brussels, NOVA 5 DU/DAJ-urban.brussels en gemeentelijke stedenbouwkundige diensten Brussels Urbis ©©-Distributie & Copyright CIBG).



## 3.5. TRENDS EN EVOLUTIES VAN DE HANDEL TUSSEN 2008 EN 2021

*Samenvatting van de uiteenzetting door Dylan BARAS – Zie de presentatie in bijlage 5*

Vanuit commercieel oogpunt zijn in het richtschema van 2008 verschillende aanbevelingen en punten naar voren gekomen die nog steeds zinvol zijn en andere die moeten worden geactualiseerd:

- > *De versterking van de drie horeca-polen Luxemburg, Jourdan en Monnet* → Deze uitdaging lijkt concreet vorm te krijgen, vooral wat het Jourdanplein en het Luxemburgplein betreft.
- > *De ontwikkeling van een commerciële verlevendiging rond het thema 'het Europa van de burgers' rond de Wetstraat* → De wens om de banden tussen de Europeanen en de bewoners aan te halen blijft actueel.
- > *De ontwikkeling van buurtwinkels na de vestiging van nieuwe woningen* → Deze benadering houdt rechtstreeks verband met twee concepten die tegenstrijdig kunnen lijken, maar toch met elkaar kunnen worden verzoend: dat van de 15 minutenstad (die de bereikbaarheid van alle essentiële functies van het dagelijkse leven binnen maximaal 15 minuten te voet of met de fiets bevordert) en dat van de concentratie van het aanbod in handelskernen, binnen duidelijk afgebakende perimeters. Uiteindelijk kunnen in dichtbevolkte wijken, zoals de Europese wijk, de handelskernen zo worden ontworpen dat zij binnen 15 minuten of zelfs 10 minuten te voet bereikbaar zijn, volgens een zogenaamde 'polycentrische' aanpak.
- > *Een haalbaarheidsstudie om het Jourdanplein en/of een andere locatie om te vormen tot een horeca-pool van het type Norman B. Leventhal Park in Boston* → Vanuit dit oogpunt vertoont de horeca van het Jourdanplein, dat trouwens onlangs opnieuw is aangelegd, wel degelijk de neiging zich te ontwikkelen en te concentreren.

Samenvattend kunnen de nieuwe commerciële uitdagingen van de Europese wijk als volgt worden gedefinieerd:

- > De uitdaging om de handelsactiviteiten te concentreren in de bestaande kernen (Luxemburgplein, Archimedesstraat of Jourdanplein), en tegelijk aan te sluiten bij een logica van nabijheid, zodat iedereen binnen een redelijke loopafstand toegang heeft tot de essentiële behoeften (voeding, hygiëne en gezondheid, vrijetijdsbesteding, horeca, cultuur, diensten, enz.);
- > De nodige monitoring van de structurele stijging van de handelsleegstand in de wijk: zonder dat die leegstand vandaag verontrustend is (percentage van 7,49% in 2021), vertoont ze wel een geleidelijk stijgende trend sinds een paar jaar, een tendens die moet worden omgeboogen;
- > Het belang om, in het bijzonder sinds de pandemie, de handelssector te mobiliseren om van de Europese wijk opnieuw een echte 'woonwijk' te maken. Om dit te bereiken kunnen hefboomen zoals commerciële hybridisering (verschillende soorten commerciële activiteiten in hetzelfde verkooppunt) of het gebruik van design in de verkooppunten en in de openbare ruimte zinvol zijn;
- > De kans voor de wijk om zich te positioneren als een 'Cultural Hub', een concept in volle groei in het Verenigd Koninkrijk, dat de synergie tussen cultureel aanbod (goed aanwezig in de Europese wijk), winkels en evenementen versterkt. In dit concrete geval zou dit ook een mogelijkheid bieden om de synergieën met de Europese instellingen te versterken.



- > De wenselijkheid om het ruime hotelaanbod (voor het merendeel van de hoogste klasse) binnen de wijk te benutten om bezoekers en toeristen aan te trekken en het cliënteel te diversifiëren. Merk op dat er een heel wat Airbnb's zijn, maar die zijn gemiddeld duurder dan in het Gewest als geheel.
- > Wat ten slotte de vertegenwoordiging van de verschillende commerciële sectoren betreft, met bijvoorbeeld al een sterke vertegenwoordiging van de horeca, zou de Europese wijk baat hebben bij een grotere diversificatie naar een aanbod van funshopping (met bijvoorbeeld artikelen voor persoonlijke verzorging, vrijetijdsartikelen of zelfs kleine spullen voor het huis).



## 3.6. AANBEVELINGEN INZAKE WONINGEN EN BUURTDIENSTEN

*Aanbevelingen van het departement Territoriale Kennis van perspective*

### 3.6.1. Algemene aanbevelingen – Huisvesting en voorzieningen

In dit hoofdstuk worden eerst algemene uitdagingen rond verschillende thema's gepresenteerd, en wordt vervolgens stilgestaan bij de specifieke aandachtspunten op het vlak van huisvesting, sport- en cultuurvoorzieningen.

**Een toename van het openbaar grondbeheer in het gebied is een basisvoorwaarde om de creatie van (betaalbare) woningen en voorzieningen te verzekeren.**

Zowel wat de voorzieningen als wat de huisvesting betreft, is het van cruciaal belang om de gronden openbaar te beheren en de prijs ervan te beheersen, gezien de vastgoedprijzen binnen de perimeter. Het is essentieel om uit te zoeken hoe we begrotingslijnen en/of governancetools om dit doel te bereiken, kunnen vinden.

**Een echte bewoonde levendige wijk tot stand brengen:**

- > Voldoende ruimte aanbieden om woningen te creëren en nieuwe bewonersgroepen aan te trekken, handelszaken, openbare en zorgvoorzieningen, cultuur- en sportinfrastructuur te ontwikkelen **om te komen tot een goede kwaliteit van wonen, werken en verblijven**. Deze voorzieningen, die bij voorkeur **langs de straat** moeten liggen, zijn de sleutel tot een echte stadswijk.
- > **Nieuwe sportterreinen en speeltuinen in de openlucht ontwerpen (trampoline, skate, street workout, basketbal)**. De toegangen tot de binnenterreinen van huizenblokken aanleggen als plaatsen die aantrekkingskracht uitoefenen op de omliggende straten en ze activeren dankzij openbare functies.
- > Positief gebruikmaken van de **leegstaande kantoren: tijdelijk/tussentijds gebruik**.
- > **Polyvalent gebruikmaken van kantoorgebouwen (levendige en bedrijvige benedenverdieping met winkels, exporuimten, ...), het gemengde karakter versterken**.
- > Meer **evenementen** organiseren in de wijk en ruimten met een cultureel doel inrichten om de wijk nieuw leven in te blazen, gezien de grote belangstelling van een groot deel van de gebruikers van de wijk (werknemers uit de Europese Unie).
- > Een programmering van **culturele activiteiten bevorderen die Brussel in de kijker zet als Europese hoofdstad** en die een positief en dynamisch beeld van de wijk geeft. De emblematische sites zoals het Concert Noble, de Bibliotheek Solvay, ... tot hun recht laten komen en meer benutten, ook voor het grote publiek.

**De lokale behoeften en de bovenlokale uitstraling van dit gebied met elkaar in overeenstemming brengen en eraan tegemoet komen:**

- > De toekomstige voorzieningen moeten gericht zijn op een gevarieerd publiek: wijkbewoners, werknemers, bewoners van naburige wijken en bezoekers.

- > Het type en de omvang van de sociale en gezondheidsvoorzieningen moeten worden vastgesteld naargelang van het toekomstige aantal inwoners van de wijk en hun profiel (leeftijd, socio-economische status).
- > Het grootstedelijke karakter van de wijk kan worden versterkt door voorzieningen met een bovenlokale reikwijdte en uitstraling. Dit geldt zowel voor de sport- en cultuurvoorzieningen als voor de onderwijsvoorzieningen (secundair en hoger onderwijs). Zo wordt de wijk ook een bestemming en een voortzetting van de rest van de stad.

## 3.6.2. Thematische aanbevelingen

### 3.6.2.1. Huisvesting

Om een echte functionele mix te garanderen en de bewoners er langer te laten wonen, moet worden gestreefd naar diversificatie van de woningen en naar aanpassing ervan aan de gewestelijke behoeften en aan de bevolkingsgroepen die er reeds wonen. Dit woningaanbod moet gepaard gaan met een diversificatie van het winkelaanbod, aangepast aan de verschillende inkomensniveaus, en met een uitbreiding van het aanbod aan openbare voorzieningen. Daarom bevelen we het volgende aan:

- > Het openbaar grondbeheer uitbreiden om de ontwikkeling van huisvesting met een sociaal doel en openbare voorzieningen te vergemakkelijken.
- > De ontwikkeling van de woonfunctie voortzetten, in het bijzonder in de Europese wijk (statistische sector), met het oog op een verhoging van de functionele en sociale mix:
  - > Huisvesting met een sociaal doel ontwikkelen, en in het bijzonder sociale huurwoningen, om te beantwoorden aan de gewestelijke ambities (de drempel van 15% per gemeente, 7% per wijk behalen?)
  - > Het type woningen variëren en het aanbod aan grotere woningen voor gezinnen verhogen
  - > De huidige en toekomstige leegstand van kantoren aangrijpen om er woningen te ontwikkelen en grootschaligere operaties door te voeren wanneer dat uit financieel en architecturaal oogpunt mogelijk is
  - > Betaalbaar woningbezit bevorderen door het aandeel van sociale koopwoningen te vergroten, met name WF en CLTB
  - > Alternatieve/innovatieve woningen ontwikkelen: collectieve woningen (onder meer kwaliteitsvolle residenties voor stagiairs en universitaire), intergenerationale woningen, met een aanbod aan sociale en gezondheidsdiensten (ook aangepast aan bejaarden)
  - > Projecten rond co-huren en co-living regelen om deze toegankelijker te maken en het aanbod aan te passen aan de behoeften van stagiairs/studenten

Meer in het algemeen wordt het volgende aanbevolen:

- > Ontwikkelen van een prettige leefomgeving, een levendige wijk met buurtgebonden voorzieningen, om gezinnen aan te trekken en ze er duurzaam te laten wonen: gemengde projecten realiseren, met een combinatie van woningen en voorzieningen op de benedenverdieping, maar ook de daken beter benutten

- > De woningen aanpassen in het licht van de gevolgen van de gezondheids crisis: het comfort van de bestaande woningen verbeteren, ze beter isoleren, grotere woningen creëren met buitenruimten (balkons, terrassen, tuinen), gemeenschappelijke ruimten, tussenruimten
- > De leegstand van kantoren aangrijpen om er activiteiten en bevolkingsgroepen tijdelijk in onder te brengen

### 3.6.2.2. Sport

Als belangrijkste internationale tewerkstellingskern van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vormt de Europese wijk een grote uitdaging op het vlak van ontwikkeling. Het is de bedoeling er een gemengde en dichtbevolkte wijk van te maken, met gediversifieerde woningen, alsook een cultureel en sportcentrum voor iedereen. Het ontwerp van RPA Wet voorzagt in minstens 30% woningen en in een openbare culturele of sportieve voorziening met een grootstedelijke uitstraling van minstens 5.000 m<sup>2</sup>.

Tegen die achtergrond en in het licht van deze analyse kunnen meerdere aanbevelingen naar voren worden geschoven:

- > **Een in het gebied geïntegreerde bovenlokale infrastructuur**, bv. in de Wetstraat, zou voor een uitstekende bereikbaarheid zorgen, wat de aantrekkelijkheid van het gebied en zijn gewestelijke ambitie ten goede zou komen.
- > **Een infrastructuur kan verschillende sportvoorzieningen combineren om het aanbod te vergroten, in te spelen op verschillende behoeften die in het gebied en daarbuiten zijn vastgesteld en de beoefening van opkomende sporten te bevorderen.** Dit soort infrastructuur, dat een verscheidenheid aan vormen van sportbeoefening en disciplines biedt, trekt een gevarieerd publiek aan (jongeren, werknemers, buurtbewoners, inwoners van de omgeving en van het Gewest).

*Voorbeelden: zwembad, indoorzaal voor teamsporten en goedgekeurd voor wedstrijden, indoorzaal voor zachte sporten, klimzaal en tennis- en/of padelvelden, ...*

- > **Het gebruik van de beschikbare oppervlakten op de daken.** In het algemeen moet het gebruik van beschikbare oppervlakten op de daken van gebouwen (al dan niet voor sportdoeleinden) voor de aanleg van outdoorterreinen worden overwogen, teneinde de ruimte te optimaliseren en het aanbod te vergroten. In dit geval is het belangrijk om meteen al in het ontwerp stadium na te denken over een specifieke toegang die onafhankelijk is van de rest van het gebouw. Het gebruik van dit type ruimte kan ook tegemoetkomen aan de behoeften van werknemers die in gebouwen binnen de perimeter werken. De technische beperkingen voor de verwezenlijking van dit type sportinfrastructuur moeten uiteraard wel worden geanalyseerd.

*Voorbeelden: cafetaria, terras, tennis- en/of padelveld, klimmuur, basketbalterrein 3 tegen 3, skatepark, street workout, ...*

- > **Buurtinfrastructuur:** het moet gaan om outdoorvoorzieningen die overdag vrij toegankelijk zijn.
  - > Ze kunnen worden geïntegreerd in de openbare ruimte, in groene ruimten, op de daken, op het binnenterrein van een huizenblok;
  - > Wat het studiegebied betreft, zou het interessant zijn om nieuwe potentiële liggingen te identificeren om het aanbod aan sport in de openlucht meer te verdelen. Er kan dan een meer verfijnde programmering worden voorgesteld;

- > Een andere interessante optie is de versterking van het bestaande aanbod in de groene ruimten binnen de perimeter (Leopoldpark, Jubelpark, Margaretasquare). Dit maakt het mogelijk de vormen van sportbeoefening te verdichten en te diversifiëren. Deze mogelijkheid moet worden geanalyseerd met de verschillende beheerders van de betrokken groene ruimten;

*Voorbeelden: street workout, basketbalveld 3 tegen 3, speeltuin, agoraspace, petanquebanen, slackline, parcours, recreatieve waterinstallaties in de groene ruimten (waterstralen, fonteinen, pierenbadje, enz.)*

### > **Gedeeld gebruik van sportinfrastructuur van scholen**

In het algemeen is de openstelling en beschikbaarheid van sporthallen en openluchtelden voor andere doelgroepen en buiten de schooluren een interessante manier om het sportaanbod in een wijk te vergroten. Deze dynamiek kan worden ingevoerd voor bestaande scholen of in het kader van de bouw of renovatie van scholen. Het is belangrijk goed na te denken over de kwestie van de toegang tot de site. Een specifiek onafhankelijk systeem kan bijvoorbeeld een oplossing zijn.

Er zijn meerdere scholen (basis- en secundair onderwijs) met sporthallen of buitensportterreinen aanwezig binnen de perimeter en in de omgeving ervan. Sommige scholen zullen binnenkort worden uitgebreid om nieuwe schoolplaatsen te creëren, maar naar verwachting zal dit hun bestaande sportvoorzieningen niet fundamenteel veranderen. Het zou interessant zijn de samenwerking met de bevoegde gemeentelijke diensten (sport en openbaar onderwijs) en met de Dienst Scholen van perspective te ontwikkelen om deze dynamiek van wederkerigheid en openstelling voor de wijk te bevorderen.

Het betreft een ambitie die is vastgelegd in de Algemene Beleidsverklaring. In 2022 moet een telling (locatie, staat, omvang, enz.) van de sportfaciliteiten van scholen in het BHG worden uitgevoerd om de aanzet te geven tot een strategie op dit gebied.

### > **Reconversie van kantoren:**

De omvorming van sportterreinen tot kantoren en woningen is een bekende praktijk, vooral in de context van grote sportcompetities (Olympische Spelen, voetbalstadion van een wereldkampioenschap, ...).

Ook het omgekeerde kan worden overwogen, met name gezien de vele oorspronkelijk voor kantoren bestemde ruimten die steeds minder worden gebruikt en zich nochtans op vlot bereikbare locaties bevinden.

*Voorbeeld: "... het voormalige hoofdkantoor van de verzekeringsmaatschappij Royale Belge. Het emblematische gebouw uit het eind van de jaren zestig was het voorwerp van een gemengd reconversieproject met kantoren, een sportinfrastructuur en horecafaciliteiten."*

### > **Het hardlopen binnen de stedelijke omgeving bevorderen en vergemakkelijken:**

- > **Wetstraat:** Zoals is vastgesteld in het kader van de bigdatastudie van de running, bevindt de Europese wijk zich op het kruispunt van twee van de populairste hardloopgebieden in het Gewest: het Koninklijk Park en het Jubelpark. Hardlopers lopen vaak een rondje tussen de twee parken via de meest directe route tussen de twee: de Wetstraat. De aanleg van een tweerichtingsfietspad op deze as moet ruimte vrijmaken op het trottoir, zodat het voetgangerscomfort toeneemt.

- > **Verbinding Jubelpark en Leopold:** Een deel van de lopers in het Jubelpark heeft ook de gewoonte om via het Leopoldpark te passeren. Deze verbinding gebeurt het vaakst via de Belliardstraat en zou vlotter kunnen verlopen door middel van verkeerslichten die de voetgangers voorrang verlenen. De aanleg van bredere, minder drukke voetpaden en van oversteekplaatsen waar stoppen niet hoeft, is aanbevolen.
- > **De wegverharding van het voetpad** is ook een belangrijk aspect om rekening mee te houden. Voorbeeld Belliardstraat: de bedekking is bijzonder glad in vochtig weer.
- > **Jubelpark:** de verbetering die het eenvoudigst kan worden ingevoerd, is het aanleggen van een ononderbroken pad langs het Museum voor Kunst en Geschiedenis en Autoworld. Nu moeten de hardlopers het park verlaten ter hoogte van het museum langs de Nerviërsaan om op het voetpad te rennen, op het fietspad, of zelfs op de busstrook. Een andere aanbeveling om het voor hardlopers aangenamer te maken, zou de vervanging zijn van de atletiekpiste ter hoogte van de Koninklijke Militaire School. De huidige bedekking is niet volledig vlak, wat niet zonder gevaar is voor de enkels van de hardlopers.

#### > **Tijdelijk gebruik van de ruimten**

De tijdelijke bezetting kan een antwoord bieden op de behoeften aan voorzieningen en/of activiteiten.

*Voorbeeld (1): Kortrijk – verbouwing van voormalige industriële gebouwen tot een skatepark*

*Voorbeeld (2): Anderlecht – tijdelijke bezetting door de klimzaal Klein Eiland*

### **3.6.2.3. Cultuur**

Zorgen voor voorzieningen waar mensen samenkomen om zo de verschillende wijken met elkaar te verbinden

Het doel is voorzieningen te bieden voor sociale cohesie, socialisatie en samenleven voor de toekomstige bewoners en gebruikers van de wijk. Deze ruimten moeten gepaard gaan met huisvestingsprogramma's en hun doelgroep: senioren, stagiairs, studenten, mensen met een laag inkomen.

Bovenlokale voorzieningen tot hun recht laten komen door betere verbindingen tussen de hoofdassen en een kwaliteitsvolle stedelijke bewegwijzering

De bovenlokale culturele voorzieningen zoals de musea moeten meer in de kijker worden geplaatst. Door bijvoorbeeld bezoekersroutes aan te leggen, de stedelijke bewegwijzering te benadrukken en de openbare ruimte te verlevendigen zouden verbindingen tot stand kunnen worden gebracht tussen de verschillende assen met voorzieningen, waardoor ze ten volle tot hun recht kunnen komen. In het toekomstige stadsplan de resultaten en de visie die voortvloeien uit het algemene masterplan voor het Jubelpark 2030 met het oog op de tweehonderdste verjaardag van België, opnemen<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Het MKG en het KIK maken het voorwerp uit van een masterplan dat wordt gedragen door de Regie der Gebouwen en Beliris. In september 2021 is een haalbaarheidsstudie gestart, die moet leiden tot een eerste ontwerp van een masterplan. Daarna zal voor elk instituut een nieuw masterplan worden gelanceerd. Voor deze studies zal een nieuwe overheidsopdracht voor diensten worden gesloten, waarvan de resultaten tegen eind 2023 worden verwacht (<https://www.regiedergebouwen.be/nl/projects/jubelpark>).



## 4. SAMENVATTING VAN DE RONDETAfels

### 4.1. GESTELDE VRAGEN

De twee rondetafelgesprekken boden de deelnemers de gelegenheid hun mening te geven over de presentaties uit het eerste deel van de workshop. De volgende vragen dienden als leidraad voor de gesprekken:

- > Welke projecten voor huisvesting/buurtdiensten in de Europese wijk (EW) kunnen als voorbeeld dienen?
- > Een belangrijke doelstelling van het richtschema (Etterbeeksesteenweg) en het RPA Wet (Wetstraat) was de invoering van huisvesting en diensten voor de bewoners van de EW. Waar in de EW zouden buiten deze assen nog woningen/buurtdiensten moeten worden ingevoerd?
- > De EW heeft ook een bovenlokale dimensie, gezien de aanwezigheid van de Europese instellingen en de musea. Hoe kan de grootstedelijke ambitie samengaan met de lokale behoeften?
- > Welke types diensten/handelszaken en woningen moeten worden bevorderd?



## 4.2. HUISVESTING

### 4.2.1. Vaststellingen

De kwestie van de huisvesting in de EW moet in de context worden geplaatst van de tertiaire roeping van de wijk, die overheersend blijft – in elk geval wat de Leopoldwijk betreft (1e kantorencentrum van het BHG). Gezien de zeer goede bereikbaarheid van de wijk en de aanwezigheid van de Europese instellingen, neemt de vraag naar kantoren niet af.

De specialisatie van vastgoedbedrijven in afzonderlijke silo's gericht op hetzij kantoren, hetzij huisvesting, draagt ook bij tot de lage reconversiegraad van kantoren in woningen. Andere regelmatig vermelde belemmeringen voor de reconversie van kantoren naar woningen zijn onder meer:

- > De technische haalbaarheid: hoogte onder vloerplaat, diepte van de constructie (het verslag Good Living heeft het over een max. diepte van 17 m);
- > de blijvende vraag naar kwaliteitsvolle kantoren in het Central Business District;
- > de kostprijs van de reconversiewerkzaamheden.

Merk trouwens op dat de vrij geringe productie van woningen in de EW niet steeds tegemoetkomt aan de behoeften van de Brusselse gezinnen: problematiek van de Airbnb-woningen, woningen van het type 'corporate suite' (speculatief) en co-living.

Tot slot beschikt het publiek over beperkte middelen om invloed uit te oefenen op de vastgoedmarkt ten behoeve van huisvesting:

- > zeer weinig openbaar grondbezit buiten de grote museuminstellingen;
- > aangezien de EW zich buiten de zone voor stedelijke herwaardering (ZSH) bevindt, kan ze geen financiering krijgen via Duurzame Wijkcontracten (DWC) of Stadsvernieuwingscontracten (SVC).

### 4.2.2. Recente projecten

Het project van sociale woningen en kunstenaarsateliers in de Wiertzstraat 23 in Elsene is een van de weinige huisvestingsprojecten met een sociaal doel in de wijk. Er was wel een lang uitwerkingsproces voor nodig (20 jaar), onder meer voor de financiering (stedenbouwkundige lasten, Woningfonds en gemeentelijke financiering).

Van de projecten op de private markt vermelden we graag een interessant project in de Oudergemsesteenweg 36/Blijde Inkomstlaan 7 (45 wooneenheden en lokalen voor vrije beroepen op de benedenverdieping), alsook het project op de hoek van de Montoyerstraat en de Trierstraat, met een commerciële entiteit op de benedenverdieping.

Het LOOM-project (Befimmo) dat momenteel in ontwikkeling is, bevindt zich in de Wetstraat 44 & 52 en de Jozef II-straat en omvat de bouw van kantoren, 50 woningen en diensten (24.000 m<sup>2</sup>). Het Capital One-project (Capital Construct), dat ook in ontwikkeling is, heeft betrekking op de bouw van 57 appartementen in de Belliardstraat 86.

### 4.2.3. Waar moeten met voorrang woningen worden ontwikkeld?





Huisvesting is niet goed verenigbaar met een hoge blootstelling aan het autoverkeer (lawaaï, vervuiling). Het is dus beter om woningen te ontwikkelen buiten de grote verkeersassen (Wet, Belliard). We halen het voorbeeld aan van het Belview-project, waar sommige woningen zich boven de tunnelingang van de Belliardstraat bevinden, als tegenvoorbeeld. Er wordt van uitgegaan dat er in dit geval minstens doorlopende woningen moeten worden gebouwd met een stille gevel op het binnenterrein van het huizenblok ofwel dat het verkeer op die assen drastisch moet worden ingeperkt.

Verschiedende voorstellen zijn gericht op de versterking van de bestaande woonkernen (Etterbeeksesteenweg, Luxemburgstraat) en op de invoering van woningen langs de Nijverheidsstraat en de Wetenschapsstraat (de as van de Frère-Orbansquare en de De Meeûssquare) en de Montoyerstraat, die een breed profiel heeft met bomen en uitzicht op het Paleis van Schone Kunsten en de Solidarnosc-esplanade.

In de gebieden met overwegend kantoren, waar de grond erg duur is, zou het nuttig zijn om per geval haalbaarheidsstudies uit te voeren en vast te stellen welke woningtypes in het bestaande gebouwenbestand tot stand kunnen worden gebracht. Merk op dat er in de Leopoldwijk nog steeds een aantal gebouwen zijn die ontworpen zijn voor huisvesting, maar gebruikt worden voor administratieve functies (kantoren en ambassades).

#### 4.2.4. Andere opportuniteiten & suggesties

De Europese Commissie (EC) heeft aangekondigd dat zij als onderdeel van haar nieuwe vastgoedbeleid het aantal gebruikte gebouwen tegen 2030 zal verminderen. Er is dus een gebouwenpotentieel dat kan worden omgevormd voor andere functies, zoals huisvesting. Op het niveau van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zou deze vermindering neerkomen op 25 verlaten gebouwen. In het geval van de EW (die de belangrijkste vestigingsplaats van de EC blijft), zullen verschillende sites die eigendom van de EC zijn, naar verwachting tegen 2030 worden verlaten/verkocht.

Meer in het algemeen zou het interessant kunnen zijn om alle publieke actoren die eigenaar zijn van terreinen in de wijk (Federale Regie der Gebouwen, Europees Parlement (EP), enz.) te wijzen op hun verantwoordelijkheden. In dat verband kan het nuttig zijn een cartografie op te stellen van het openbaar grondbezit.

De belangrijkste overheidsinstanties in de EW hebben een belangrijk effect op de vastgoedproductie door hun projectoproepen die zij lanceren in verband met de vastgoedmarkt. Het recente voorbeeld van een projectoproep van de Vlaamse overheid om een deel van haar kantoren te verhuizen naar de Noordwijk kan hier als voorbeeld dienen. De opname in de projectoproep van eisen op het vlak van functiemenging heeft de vastgoedsector ertoe aangezet om projecten voor te stellen zoals ZIN, met 75.000 m<sup>2</sup> kantoren, 100 wooneenheden, 200 hotelkamers en diensten voor de bevolking (sporthal en winkels). Merk op dat het beheer van het hotel en de woningen ten laste wordt genomen door de privésector en dus niet in handen is van de Vlaamse overheid.

Tot slot wordt, om de sociale mix in het woningenbestand te versterken, aanbevolen om voor de nieuwe projecten de SVK-mechanismen (Sociaal Verhuurkantoor) te ontwikkelen of een minimale drempel (15%) vast te leggen voor woningen met een sociaal doel, en dit via een richtplan van aanleg (RPA).

## 4.3. BUURTDIENSTEN

### 4.3.1. Recente projecten

De deelnemers hebben in de hele wijk verschillende recente initiatieven geïdentificeerd, of het nu gaat om private of openbare projecten, afzonderlijke projecten of locaties (pleinen, parken, enz.) die een zekere heropleving hebben gekend. We geven een paar voorbeelden van die laatste:

- > het Jourdanplein, dat recent is heraangelegd en een vrij goed commercieel succes kent;
- > de heraanleg van de speeltuinen in het Leopoldpark, die veel succes kennen bij gediversifieerde doelgroepen;
- > de aanleg van een nieuwe speeltuin, 'The ranch', op de hoek van de Waversessesteenweg en de Louis Hapstraat, de renovatie van het Jean-Félix Happark en van de Orangerie via het Duurzaam wijkcontract Jacht-Gray en de naburige bouw van een jeugdhuis in de Oudergemsesteenweg 221;
- > de vernieuwing van het horeca-aanbod rond Schuman met in het bijzonder Woodpecker (Breydelstraat) en Le Botaniste (Franklinstraat);
- > tot slot, minder recent (2010-2014), het voorbeeld van de herontwikkeling van de gebouwen rond het Jean Reyplein, waardoor woningen en handelszaken in de wijk zijn gekomen, evenals een verlevendiging van deze scharnierlocatie tussen Jourdan en de Etterbeeksesteenweg.

We vermelden ook een paar meer afzonderlijke initiatieven:

- > de opening van de sandwichbar Jean Bon (Montoyerstraat);
- > de recente opening van een medisch centrum Chirec in de Parnassusgaarde;
- > het toenemende succes van de 'Guinguette Maurice' in het Jubelpark (veel bezoekers);
- > het project voor een klimzaal 'Klein Eiland' in de Oudergemsesteenweg 70.

Andere projecten voor buurtgebonden diensten kenden minder succes. Het project voor een kinderdagverblijf op initiatief van de EC in de Palmerstonstraat werd geblokkeerd in het stadium van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, omdat het beschouwd werd als een nevenfunctie van het kantoor, terwijl het in een woongebied is gelegen.

Tot slot draagt ook de programmering van specifieke evenementen bij tot een versterking van het aanbod aan buurtdiensten en de aantrekkelijkheid van de wijk. De deelnemers brachten de volgende elementen ter sprake:

- > het Bright Festival tussen de Kunstberg en het Jubelpark, dat terugkeert in 2022;
- > het Walden Festival, georganiseerd door radio Klara, in het Leopoldpark;
- > het Ground Festival, een 'street art'-initiatief van de handelaarsvereniging Jean Monet;
- > de zomerconcerten, georganiseerd door het Europees Parlement in de Wiertz-tuin (citizens garden).

Wat de niet-geplande en niet-gecoördineerde initiatieven betreft, heeft het geringe gebruik van de kantoren geleid tot het ontstaan van nieuwe praktijken, zoals het skateboarden op de Solidarnosc-esplanade, dat een groot succes kent. Er is echter een gebrek aan overdekte ruimten waar deze sport kan worden beoefend.

### 4.3.2. Algemene suggesties

In het algemeen werd gesuggereerd om de hyperspecialisatie van de voorzieningen en handelszaken terug te draaien met het oog op een diversificatie van de activiteiten en de doelgroepen. Hetzelfde geldt voor de schoolsector, die sterker gediversifieerd zou kunnen worden. Bepaalde deelnemers verdedigden het idee van een netwerk aan voorzieningen over de hele wijk.

Het principe van 'supervoorzieningen' die plaats bieden aan een grote verscheidenheid van diensten, naar het voorbeeld van de overdekte markten die in het Superillas-concept van Barcelona worden bepleit, zou het mogelijk maken de lokale identiteitskernen (LIK) van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) meer tastbaar vorm te geven.

Er is een zekere consensus ontstaan over het belang om de straten van de wijk een ondersteunende rol te laten spelen voor andere gebruiksdoeleinden dan mobiliteit, ten gunste van een grotere toe-eigening door de bewoners en gebruikers (tactisch urbanisme).

Met betrekking tot de vraag naar de levensvatbaarheid van openbare voorzieningen bij gebrek aan een voldoende dichtheid van inwoners, wordt erop gewezen dat de voorzieningen de inwoners kunnen voorafgaan, aangezien zij in eerste instantie steunen op het publiek van gebruikers die niet in de wijk wonen. Op termijn wordt het voor de sociale cohesie van essentieel belang geacht dat de voorzieningen worden gedeeld tussen bewoners en gebruikers.

### 4.3.3. Suggesties op korte termijn

Om de wijk aantrekkelijker te maken en de gebruiksvormen en doelgroepen ervan te diversifiëren, wordt herinnerd aan het VITR-IN.EU-project dat voortvloeit uit de studie voor een culturele voetgangersroute (ATO, 2013). Dit project stelde een route voor van winketalages – die vandaag niet worden benut – in de Leopoldwijk, waar kunstwerken zouden worden gepresenteerd met het oog op de activering van de benedenverdiepingen (eventueel in verband met de verschillende EU-lidstaten).

Ook het gebruik van tijdelijke bezetting wordt gesuggereerd (Entrakt, Lancelot ...) om geleidelijk de identiteit van een plaats te veranderen.

Om de handelszaken van de wijk te versterken en veerkrachtiger te maken, wordt het principe van gezamenlijke handelshuur naar voren geschoven, omdat zo de diversifiëring van het aanbod/het cliënteel en het delen van kosten en risico's mogelijk wordt.

Andere suggesties hebben betrekking op specifieke projecten:

- > een belangrijk sportcentrum dat gebruikers en bewoners kunnen delen, wordt beschouwd als een voorbeeld van een veelbelovende 'supervoorziening' voor de wijk;
- > voorzien in een speelse watervoorziening van het type pierenbadje onderaan de vallei (Leopoldpark of Jean Reylein). De aanwezigheid van water in de stad maakt het mogelijk om de hittegolven lokaal tegen te gaan;
- > plaatsen waar kan worden geskatet, beter benutten;
- > voorzieningen opnemen in het renovatieproject Paul-Henri Spaak (halfrond van het EP);
- > het theater en het zwembad van het Résidence Palace toegankelijk maken (het zwembad van de Koninklijke Militaire School is openbaar toegankelijk ...).

#### 4.3.4. Suggesties op middellange termijn

Om de opkomst van openbare voorzieningen in de wijk in de hand te werken, worden twee tools voor ruimtelijke ordening naar voren geschoven:

- > een drempel van 10% openbare voorzieningen opleggen via een regelgevend instrument zoals een RPA. Merk op dat dit type voorschrift enkel kan worden toegepast op projecten voor verdichting van de bestaande toestand (verworven rechten) en dat de financiering van dergelijke projecten bovendien ingewikkeld blijft;
- > de Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH) uitbreiden tot de EW, zodat openbare operaties/investeringen van het type Duurzaam wijkcontract (DWC) of Stadsvernieuwingscontract (SVC) mogelijk worden.

Tot slot zijn twee initiatieven voor het jaar 2030, het tweehonderdjarig bestaan van België en de kandidatuur van Brussel als culturele hoofdstad van Europa, kansen die moeten worden aangegrepen om de wijk te herwaarderen. Tot de projecten die momenteel worden besproken, behoren de versterking van de aantrekkingskracht van de museumpool van het Jubelpark (lage bezoekersaantallen van het Museum voor Geschiedenis en het Legermuseum) en de creatie van een route tussen het Jubelpark en de Kunstberg ('museum mile').