BRUSSELS STUDIES
het elektronisch wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel
www.brusselsstudies.be
Nummer 25, 11 mei 2009. ISSN 2031-0293

Jean-Michel Decroly en Mathieu Van Criekingen

Het Plan voor de Internationale Ontwikkeling Van Brussel (PIO)

Belofte van vastgoedprojecten, maar toenemende ongelijkheden?

Vertaling: Benny Winant

Eind 2007 heeft de gewestregering het Plan voor de Internationale Ontwikkeling (PIO) goedgekeurd en zodoende een grote koerswijziging in het Brussels stedelijk beleid ingezet. Deze tekst vestigt de aandacht op de essentiële beleidskeuzen in het PIO en neemt ze kritisch onder de loep. Volgens de auteurs is het PIO in hoofdzaak de schriftelijke neerslag van een voor Brussel vrij nieuwe strategie waarbij grote delen van het gewestelijk grondgebied worden bestemd voor particuliere vastgoedprojecten van speculatieve aard die zouden moeten fungeren als nieuwe hefbomen voor de herwaardering van de stad. Het Brussels PIO sluit daardoor aan bij de thans overheersende trend om een stedelijk beleid met neoliberale inslag te voeren dat nieuwe investeringen in de centrumwijken aanmoedigt, maar onvoldoende rekening houdt met de mate waarin de sociale en ruimtelijke tegenstellingen in de stad dientengevolge toenemen.

Mathieu Van Criekingen *is geboren in 1974 en als wetenschappelijk medewerker van het NFWO verbonden aan het* Laboratoire de Géographie Humaine de l'Université Libre de Bruxelles*. Hij is de auteur van onder meer "Moving In/Out of Brussels' Historical Core in the Early 2000s: Migration and the Effects of Gentrification"*, Urban Studies*, 2009, 46, 4, 825-848; "Réurbanisation ou gentrification? Parcours d'entrée dans la vie adulte et changements urbains à Bruxelles"*, Espaces et Sociétés*, 2008, 134, 3, 149-166.*

Jean-Michel Decroly *is hoogleraar humane, stedelijke en toeristische geografie aan de* Université Libre de Bruxelles*. Hij is codirecteur van het* Laboratoire Interdisciplinaire Tourisme Territoires et Société *(LIToTeS) en voorzitter van het* Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire *(IGEAT). Hij is een van de uitgevers van de recente werken* Tourisme et société: mutations, enjeux et défis *bij de Editions de l'Université de Bruxelles" en* Mutations des territoires dans le Monde à l'aube du XXIe siècle *bij l'Harmattan.*

Contact gegevens :

Mathieu Van Criekingen, 02/650 51 20 - mvancrie@ulb.ac.be

Jean-Michel Decroly, 02/650 50 91 - jmdecrol@ulb.ac.be

Michel Hubert (hoofdred.), 02/211 78 53 – 0485/41 67 64 – hubert@fusl.ac.be

Brussels Studies is gepubliceerd met steun van het IWOIB (Instituut ter bevordering van het Wetenschappelijk Onderzoek en de Innovatie van Brussel - Brussels Hoofdstedelijk Gewest)

Inleiding

De verscherping van de sociale en ruimtelijke ongelijkheden is een opvallende evolutie in de hedendaagse steden, onder meer in Brussel (Kesteloot & Loopmans 2009). Hoewel die trend nauw samenhangt met de hedendaagse herstructureringen van de economie in een geglobaliseerde wereld, is er geen rechtstreekse noch eenduidige relatie tussen de 'globale' veranderingen en de transformaties van de steden. Die relatie wordt immers bepaald door de lokale toepassing van de vormen en strategieën van het stedelijk beleid. Deze laatste zijn evenwel de afgelopen 30 jaar sterk geëvolueerd op het vlak van de doelstellingen, de instrumenten en het discours. Het stedelijk beleid legt immers een nieuwe klemtoon op het gebruik van de 'territoriale hulpbronnen' (bijv. beschikbare en goed gelegen grondreserves, meertalige opgeleide arbeidskrachten, opgewaardeerd architecturaal erfgoed enz.). De organisatie van sterk gemediatiseerde evenementen of de verwezenlijking van grootschalige vastgoedprojecten (musea, stadions, woon- of kantoortorens, stations of luchthavens ...liefst ontworpen door een internationaal gerenommeerde architect) zijn typische kenmerken van dat beleid.

In Brussel heeft de recente goedkeuring (oktober 2007) van het Plan voor de Internationale Ontwikkeling (PIO) die nieuwe soort beleidsingrepen in de stad[1] voor het voetlicht gebracht. Het PIO wordt voorgesteld als « de koers en het instrument die het gewestelijk beleid in de komende jaren zullen bepalen » (Stappenplan, p.1) en onderscheidt zich om verschillende redenen van het huidige stadsproject voor Brussel, dat wordt vertolkt door het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP). Dit plan legt weliswaar de nadruk op de 'herwaardering' van de wijken (vooral de centrumwijken) van de stad[2] en op de interne ordening van het gewestelijk grondgebied, maar beschouwt de internationale ontwikkeling van Brussel daarentegen als minder belangrijk. Het PIO betekent dus dat er een nieuwe beleidsprioriteit wordt gesteld, ook al beklemtoont het plan de complementariteit tussen de herwaarderingsprojecten en

[1] We zullen hier niet stilstaan bij het feit dat sinds het begin van de jaren 2000 de internationale dimensie almaar meer op de voorgrond wordt geplaatst in de debatten over Brussel (zie Calay 2009).

[2] De Vijfhoek en de wijken van de eerste kroon die vooral in de 19e eeuw werden verstedelijkt.

de projecten inzake internationale ontwikkeling: « het ontwikkelingsbeleid kan in het gedrang worden gebracht door concurrentie tussen steden als er niet tegelijk een beleid voor de internationale ontwikkeling wordt ingevoerd » (Stappenplan, p. 1). In het politieke discours wordt vaak verwezen naar die complementariteit (cf. Debruyne et al. 2008 over Gent bijv.), maar dat neemt niet weg dat er toch prioriteiten in het stedelijk beleid moeten worden gesteld, al was het maar omdat zowel het grondgebied van de stad als de financiële middelen beperkt zijn.

Het PIO legt een nieuwe klemtoon op het bouwen van grote infrastructuren van supraregionale omvang (congrescentrum, spektakelzaal, Museum van Europa ....) en voert daartoe een projectgestuurd model voor ruimtelijke ordening in (ook 'operationele stedenbouw' genoemd), dat slechts van toepassing is op bepaalde delen van het grondgebied, die als 'strategische gebieden' worden beschouwd. Er is dus geen sprake meer van een allesomvattend stedenbouwkundig beleid dat het hele grondgebied bestrijkt, zoals het geval is voor het GewOP. In bepaalde opzichten is het PIO zelfs in tegenspraak met het GewOP. Het GewOP legt bijvoorbeeld de nadruk op de verdere uitbouw van de bestaande handelskernen, terwijl het PIO aanstuurt op het bouwen van een groot winkelcentrum in het noorden van het Gewest, waar internationale merken de plak zullen zwaaien en een zware concurrentiestrijd met de bestaande winkels zullen voeren.

Deze bijdrage wil de essentiële - zowel expliciete als impliciete – beleidskeuzes van het PIO toelichten en kritisch onder de loep nemen. Die kritiek gaat natuurlijk niet over de relevantie van een debat over de internationalisering van Brussel (Corijn et al. 2009), maar veeleer over het model voor internationale ontwikkeling dat in het PIO naar voren wordt geschoven. We baseren ons daarbij op een theoretisch kader voor de recente wijzigingen in het stedenbouwkundig beleid van de ontwikkelde kapitalistische landen (afdeling 1). Die benadering stelt ons vervolgens in staat om de hypothese te formuleren dat het PIO een uitwas van een neoliberaal stedenbouwkundig beleid is die gentrificatie[3] in de hand werkt en de sociale en ruimtelijke tegenstellingen in de stad verscherpt (afdeling 2).

De opkomst van nieuwe vormen van stedenbouwkundig beleid

Het stedenbouwkundig beleid werd in grote mate gekenmerkt door de hervormingen van de sociaaleconomische structuren die vanaf de jaren 1980 werden ingevoerd. De openstelling van de nationale markten voor investeringsstromen, de deregulering van de financiële activiteiten en de privatisering van bedrijven die tevoren onder toezicht van de overheid stonden, hebben geleid tot een forse financiarisering van de economie, het naoorlogse sociale compromis verbroken en het werkterrein van de collectieve structuren die de marktwetten kunnen afblokken, aanzienlijk ingekrompen (verzorgingsstaat, vakverenigingen, coöperatieve verenigingen, andere verenigingen...) (Harvey 2005).

[3] Onder gentrificatie verstaat men dat de oorspronkelijke bewoners van de volkswijken moeten wijken voor welgestelde sociale groepen: gentrificatie kan zich in verschillende vormen voordoen, zoals onder meer de renovatie van oude wijken (bijv. de Marollen, Dansaert,…), de herverstedelijking van braakliggende gronden in de stad (bijv. Thurn & Taxis) of van oude volkswijken (bijv. in de benedenstad van Sint-Gillis, de wijk aan het Zuidstation).

Het belangrijkste gevolg van die neoliberale hervormingen is een toegenomen concentratie van de productie van waarden in de grote stedelijke gebieden. Dat proces wordt 'metropolisering' genoemd. (Veltz 1996). Op de keper beschouwd is metropolisering het gevolg van een toegenomen belangstelling van bedrijven en privé-investeerders, naargelang van de bedrijfstak waartoe ze behoren, voor de agglomeratie-economieën die kenmerkend zijn voor stedelijke gebieden. Die belangstelling komt tot uiting in een nieuwe en gediversifieerde vraag naar georganiseerde stadsgebieden met collectieve voorzieningen die de belangstellende bedrijven zoveel mogelijk positieve externaliteiten kunnen bieden. Het gaat bijvoorbeeld om componenten van transnationale transportnetwerken (lucht-*hubs*, HSTstations, logistieke platformen, ...), om infrastructuren die interacties tussen bedrijven van eenzelfde bedrijfstak of tussen bedrijven en universiteiten vergemakkelijken, om stadsvoorzieningen en culturele evenementen die voldoen aan de criteria inzake levenskwaliteit van opgeleid en zeer mobiel personeel, of nog om grondreserves die beschikbaar worden gesteld voor vastgoedinvesteringen (Haila 1997). Die nieuwe druk op de metropolitane grondgebieden wordt goed opgevangen door de lokale overheden, aangezien de nieuwe mobiliteit van de kapitalen de steden en regio's tegen elkaar uitspeelt, zelfs binnen hetzelfde land. De nieuwe regulering van het kapitalisme zet de steden er aldus toe aan 'hun toekomst in eigen handen te nemen' en de concurrentie met andere steden aan te gaan.

Het nieuwe stedenbouwkundig beleid is in al zijn vormen de neoliberale reactie van heel wat steden op de druk die op hun grondgebied wordt gelegd (Moulaert *et al.* 2003, Brenner & Théodore 2004). Dat nieuwe beleid breekt met de modellen die domineerden tijdens de decennia van sterke naoorlogse groei, toen het stedenbouwkundig beleid grotendeels in het verlengde lag van het beleid dat op nationaal niveau werd uitgestippeld en dat in de eerste plaats gericht was op de expansie van de lokale verbruikersmarkten. De krachtlijnen van dat beleid waren de toegang tot individuele eigendom van een nieuwe woning in de buitenwijken voor de middenklassen in combinatie met programma's voor de bouw van openbare woningen en de aanleg van weg- en parkeerinfrastructuur. Het huidige stedenbouwkundige beleid is daarentegen in de eerste plaats gericht op de aantrekkingskracht van de gebieden op de stromen van kapitaal, arbeidskrachten en consumenten. Het streeft daartoe naar een kostenvermindering voor de bedrijven om ze aan te zetten in 'hun eigen' stad en niet elders te investeren. Men gaat ervan uit dat de voortgebrachte rijkdom, de belastingontvangsten en de gecreëerde nieuwe jobs ten goede zullen komen aan de hele samenleving. In de praktijk verscherpt dat beleid evenwel de ongelijkheden tussen bevolkingsgroepen (OESO 2008) en tussen gebieden (Marcuse & van Kempen 2000, Moulaert *et al.* 2003, Berry-Chikhaoui *et al.* 2007).

In dat stedenbouwkundig beleid vallen twee hoofdvarianten op: enerzijds strategieën die de nadruk leggen op de aantrekkelijkheid voor bedrijven (bijvoorbeeld zetels van transnationale bedrijven, cultuur- of hoogtechnologische industrieën) en anderzijds strategieën die de nadruk leggen op de aantrekkelijkheid voor nieuwe permanente inwoners (met een vaste verblijfplaats) of voor tijdelijke verblijfhouders (congresgangers, zakenreizigers of toeristen...) (Rousseau 2008). Die twee strategieën kunnen natuurlijk tegelijkertijd nagestreefd worden, wat trouwens veeleer de

regel dan de uitzondering lijkt te zijn[4]. Ze vereisen evenwel deels specifieke middelen. Als het erom gaat bedrijven aan te trekken, zal de klemtoon bijvoorbeeld op de programmatie van infrastructuur zoals technologieparken worden gelegd. Is het de bedoeling om nieuwe inwoners aan te trekken, dan zullen de programma's meer gericht zijn op transformatie van de openbare ruimten, dynamisering van de handelswijken, opwaardering van het architecturaal erfgoed, promotie van de toeristische trekpleisters van de stad, organisatie van evenementen (allerhande festivals, stadsstranden...) of nog op andere ingrepen om de 'levenskwaliteit' in de stad te verbeteren. Het gebruik van kunst en cultuur om een gebied aantrekkelijk te maken voor nieuwe inwoners of potentiële investeerders is kenmerkend voor die programma's (Hoffman *et al.* 2003).

Ten slotte onderscheiden de nieuwe vormen van het stedenbouwkundig beleid zich door een benadering die sterk aanleunt bij het bedrijfsbeheer, vandaar de benaming 'ondernemingsgericht stedenbouwkundig beleid' (Harvey 1989, OESO 2007). De inburgering van *city marketing*, de toename van het aantal publiek-private partnerschappen en de omvorming van de ambten van overheidspersoneel tot opdrachten van *project managers* zijn daar enkele voorbeelden van (Genard 2009).

Van 'herwaardering' van de wijken naar 'internationale ontwikkeling'

De goedkeuring van het PIO is een veelbetekenende ommekeer in het stedenbouwkundig beleid van het Brussels Gewest. Het nieuwe plan verschilt immers aanzienlijk van het in het GewOP omschreven stadsproject, waar de 'herwaardering' van de centrumwijken het leidmotief was.

Herwaardering, gemengdheid, gentrificatie

Het begrip 'stadsherwaardering' is geladen met de waarden van de stedenbouwkundige benadering die aan het einde van de jaren '60 in Brussel opgang maakte en een reactie was tegen de toen dominerende functionele stedenbouw, waarmee de burgerij, die de nationale regeringen controleerde en niet stadsgezind was, de stadscentra wenste om te vormen tot een (inter)nationale administratieve stad met aangepaste wegeninfrastructuur voor het autoverkeer (Aron 1978). De nieuwe stedenbouw stond daarentegen voor het wonen in de stad. Het huidige herwaarderingsprogramma is daarvan de erfgenaam (Noël 1998). Dit programma omvat verschillende maatregelen voor de centrumwijken van de stad, waaronder de wijkcontracten[5], de renovatiepremies (voor eigenaars die woningen ouder dan 30 jaar betrekken) en woningbouwprojecten voor de middeninkomens[6] via *ad hoc* partnerschappen tussen een openbare instelling (de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest – GOMB) en particuliere

[4] De nieuwe inwoners zouden ook de arbeidskrachten zijn voor de bedrijven die men wenst aan te trekken.

[5] Wijkcontracten zijn over vier jaar gespreide programma's waarbij in bepaalde gebieden geïnvesteerd wordt in woningbouw, renovatie van openbare ruimten en sociale acties.

[6] Privéwoningen voor de middenklassen die verkocht worden tegen lagere prijzen dan de marktprijzen dankzij overheidssubsidies. Het gaat dus niet om woningen die eigendom van de overheid zijn noch om sociale woningen.

vastgoedmaatschappijen. Met die overheidsinvesteringen hoopt de overheid privé-actoren (eigenaars, vastgoedontwikkelaars, handelaars, ...) ertoe aan te zetten onder meer de gebouwen te renoveren of de commerciële aantrekkingskracht te vergroten. Deze strategie wordt duidelijk verwoord in de redenen voor woningbouw voor de middeninkomens in de wijk aan het Zuidstation: "*Het bouwen van de eerste woningen voor de middeninkomens is zeer belangrijk om een proces op gang te brengen teneinde een belangrijke wijk aan het grootste station van het land nieuw leven in te blazen... Jammer genoeg is het wegens de huidige sociologische kenmerken van de wijk en de nog hoge prijs van de gronden moeilijk en zelfs onmogelijk om een woonproject te verwezenlijken zonder subsidies, die enkel van de overheid kunnen komen. Die subsidies zullen op lange termijn gerecupereerd worden door een verhoging van de fiscale capaciteit van de inwoners die zullen worden aangetrokken door de gerenoveerde wijk, en van de handels- en dienstenondernemingen die zich doorgaans in hun kielzog vestigen* » (federale Staat en Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Samenwerkingsakkoord Beliris, bijakte nr. 8, februari 2003)[7].

De overheid wenst de middenklassen in stad te houden en voert meestal als argumenten aan dat ze dan meer belastingen zal kunnen innen en dat de sociale gemengdheid zal toenemen. Het is evenwel niet zeker dat de vestiging van de middenklassen in volkswijken de gemengdheid van de bevolkingsgroepen vergroot. In dat verband toont een nauwkeurige studie die in de centrumwijken van Toronto, Montréal en Vancouver werd uitgevoerd, precies het tegenovergestelde effect aan, namelijk een relatieve daling van de sociale gemengdheid in de wijken die aantrekkelijker zijn geworden voor de middenklassen (Walks & Maaranen 2008). In het algemeen is het niet erg waarschijnlijk dat de reductie van de ruimtelijke afstand tussen bevolkingsgroepen de sociale afstand tussen hen vermindert (Epstein & Kirszbaum 2003)[8].

Het is steeds duidelijker dat het beleid tot herwaardering van de wijken *de facto* gentrificatie bevordert. Strategieën voor privé-investeringen in woningen of winkels dragen daar trouwens toe bij. Dat wordt voldoende aangetoond door de recente of aan de gang zijnde metamorfoses van de Marollen, van de wijk aan de Dansaertstraat en de Sint-Gorikshallen, van de omgeving van het Voorplein van Sint-Gillis, de bovenstad van Elsene, de SintJanswijk, de Havenwijk enz. (Kesteloot & De Decker 1992, Van Criekingen 2002). Dat dynamische beleid zorgt voor opmerkelijke resultaten, die zeer vaak voor het voetlicht worden gebracht (bijv. renovatie van oude gebouwen, opening van nieuwe winkels), maar het heeft ook een keerzijde: het leidt vaak tot verpaupering van de oorspronkelijke inwoners (bijvoorbeeld omdat het aandeel van de huur in het gezinsbudget toeneemt) of tot verdrijving van bepaalde

---

[7] Er zij aan herinnerd dat de metamorfose van die wijk, die in het begin van de jaren '90 begon, het gevolg is van een opeenvolging van onteigeningsplannen die ertoe geleid hebben dat de oorspronkelijke inwoners, winkeliers en ambachtslui de wijk moesten verlaten en dat een groot deel van de gebouwen werd gesloopt (Gailly & Maron 2007).

[8] In dit opzicht is Brussel een stad met zeer grote ongelijkheden: de 20% rijkste gezinnen die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wonen, hebben ongeveer 50% van het totale inkomen, terwijl onderaan de sociale ladder een ander vijfde van de gezinnen minder dan 5% van het totale inkomen heeft. Dat verschil is toegenomen sinds de jaren 1980 (berekeningsbasis: aangegeven belastbare netto-inkomsten, bron FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie).

inwoners uit de 'geherwaardeerde' wijken (Van Criekingen 2006), waardoor de sociale polarisatie op het grondgebied uiteindelijk toeneemt.

De kentering met het PIO: beloftevolle vastgoedprojecten en een nieuwe golf van gentrificatie

De beleidskeuzes die in het Plan voor Internationale Ontwikkeling worden voorgesteld, sluiten aan bij het hierboven omschreven model voor nieuwe stedenbouwkundige beleidsvormen met neoliberale inslag.

In de eerste plaats is het PIO geen echt plan. Het heeft immers geen plaats in de hiërarchie van de plannen voor ruimtelijke ordening die van toepassing zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest[9], en het heeft op zich geen wettelijk statuut. Het PIO is veeleer een plan van de gewestregering waarover geen openbaar debat is gevoerd[10]. Het PIO is evenwel een belangrijk document, want het vormt de basis van een reeks organisatorische hervormingen en aanpassingen van de regelgeving (waaronder de aan de gang zijnde hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening – BWRO). Tevens worden op basis van het PIO omvangrijke begrotingsmiddelen besteed[11].

Oorspronkelijk werd het PIO ontworpen aan de hand van een 'basisschema' dat werd opgesteld door het Brussels bijkantoor van een financieel consultancybureau (PriceWaterhouseCoopers) en dat onbedoeld in de openbaarheid is gekomen. Dat 'basisschema' is in wezen een *benchmarking*-studie waarvoor de auteurs zich gebaseerd hebben op gesprekken met een reeks gesprekspartners die geselecteerd werden, omdat ze als '*partners van de stedelijke ontwikkeling*' worden beschouwd (basisschema, p. 5). Onder hen zijn de vastgoedoperatoren (makelaars, consultants, projectontwikkelaars, investeerders) het best vertegenwoordigd (12 van de 45 geraadpleegde instellingen), daarna de werkgeversfederaties (Brusselse, Belgische en Europese – 7 instellingen van de 45), semioverheidsinstellingen belast met de economische en commerciële ontwikkeling van de stad (7), architectenbureaus (5), grote evenementenbureaus (5) of instellingen voor hoger onderwijs (5). De vakverenigingen en de andere verenigingen werden niet geraadpleegd en de 'gewone' inwoners of gebruikers van de stad evenmin.

Zowel de gevolgde methode als de inhoud van het PIO bieden veel informatie voor wie de ware aard en de maatschappelijke grondslag van het voorgestelde stadsproject wil doorgronden. Het 'basisschema' lijkt in grote mate te zijn opgebouwd rond

---

[9] In de hiërarchie van de plannen staat het GewOP bovenaan, gevolgd door het GBP (Gewestelijk Bodembestemmingsplan), de GOP's (Gemeentelijke Ontwikkelingsplannen) en de BBP's (Bijzondere Bestemmingsplannen).

[10] Het PIO werd evenwel betwist, onder meer door het verzoek van Inter-Environnement Bruxelles (IEB), de Brusselse Raad voor het Leefmilieu (BRAL) en het Algemeen Christelijk Vakverbond (ACV/CSC) om de uitvoering ervan op te schorten tot de verkiezingen van het gewestelijk parlement van juni 2009.

[11] In de samenwerkingsovereenkomst tussen het Gewest en de federale Staat (Beliris, bijakte nr. 10, periode 2008-2010) wordt 130 miljoen € uitgetrokken voor de « Ontwikkeling van de Strategische Gebieden van het PIO ».

vastgoeduitdagingen en –belangen[12]. Wellicht moet de lancering van het PIO worden gezien in het licht van de situatie op de Brusselse vastgoedmarkt en in het kader van nieuwe strategieën om winst te maken op die markt. In dat verband is er op de kantoormarkt een duidelijk overaanbod, want op het gewestelijk grondgebied wordt bijna 2 miljoen m^2 kantooroppervlakte niet gebruikt (algemene leegstandsgraad: 18%) en wordt slechts iets meer dan een derde op de markt aangeboden. Het saldo (de leegstaande kantoren die niet op de markt worden aangeboden)[13] is verdubbeld tussen 1994 en 2008 (van 600.000 naar 1,2 miljoen m^2), terwijl de totale kantooroppervlakte 'slechts' met 37% is toegenomen in dezelfde periode (BROH en GOMB, 2009). De renovatie van bestaande kantoren wordt dus een grote uitdaging, in het bijzonder in het stadscentrum (bijv. RijksAdministratief Centrum, Europese wijk). Anderzijds neemt sinds het einde van de jaren '90 de productie van particuliere woonprojecten voor welgestelde cliënten (bijv. buitenlandse bedrijfskaderleden) toe, net als de vraag naar woningen vanwege solvabele jonge middenklasgezinnen die in de stad willen komen wonen. Die dynamiek leidt tot diversificatie van de privéinvesteringen, bijvoorbeeld in gemengde bouwprojecten die zowel kantoren, winkels en woningen als collectieve voorzieningen (stadion, evenementenzaal, culturele voorzieningen...) omvatten, of in de verbouwing van kantooroppervlakten tot luxewoningen. Om die strategieën te kunnen uitvoeren, dienen nieuwe grondreserves ter beschikking te worden gesteld, dienen de vereiste vergunningen vlotter te worden afgegeven of dienen publiek-private partnerschappen te worden aangegaan in het kader van overheidsopdrachten voor de aanleg van infrastructuur (musea, stadions, scholen, gevangenissen, ...) (Aveline-Dubach 2008). Allemaal mogelijkheden waarop het PIO duidelijk de aandacht vestigt.

Het 'Stappenplan' van het PIO werd begin 2008 opgesteld door de Brusselse regering en begint, zoals het 'basisschema', met een verwijzing naar de bedreigde positie van Brussel in de ranking van de Europese steden: "*De meeste studies die de concurrentiepositie van de Europese steden vergelijken, zetten Brussel tussen de 4^e en 6^e plaats. Het is helemaal niet zeker dat Brussel die plaats kan behouden*" (Stappenplan, p.1). Aan de alarmbel trekken is een gebruikelijke inleiding van strategische stedelijke ontwikkelingsplannen met neoliberale inslag, die steden beschouwen als homogene entiteiten die gerangschikt kunnen worden volgens een (subjectieve) beoordeling van hun '*business climate*' of hun 'levenskwaliteit' (Bennetot 2006). Die rankings leggen de nadruk op de *relatieve* rangschikking van elke stad en voeden daarmee de angst dat de stad haar positie zou verliezen, wat evenwel bijna nooit met *absolute argumenten* wordt gestaafd. In het geval van Brussel is het verschil tussen de voorstelling van de zaken en de realiteit bijzonder spectaculair. Brussel heeft zijn internationale uitstraling in de eerste plaats te danken aan de (toenemende) aanwezigheid van de instellingen van de Europese Unie en haar satellie-

[12] Veelbetekenend is ook dat het PIO voor de eerste keer voorgesteld werd op een seminarie voor professionals uit de vastgoedsector (i.e. "Immobilier et urbanisme : les nouvelles stratégies de la Région, des communes et des promoteurs", Editions & Séminaires, Bruxelles, 11/09/2007). Het PIO is ook voorgesteld in een brochure die werd uitgedeeld op een van de grootste Europese vastgoedbeurzen, namelijk le *Marché international des professionnels de l'immobilier* (MIPIM), Cannes, 11-14 maart 2008.

[13] Ook kantoren die klaar zijn, maar nog niet in gebruik zijn genomen, die gerenoveerd worden of die nog op renovatie wachten, worden als leegstaand beschouwd– cf. BROH en GOMB (2009).

tinstellingen. Door de aard van hun activiteiten is het risico op delokalisatie zo goed als onbestaand. Bovendien stoelt de internationale uitstraling op « mondiale netwerken vanuit de basis » (Corijn *et al.* 2009, p.2) tussen bevolkingsgroepen van buitenlandse nationaliteit of vreemde origine die soms al verschillende decennia in Brussel wonen en wier aantal toeneemt. Het PIO houdt totaal geen rekening met die essentiële dimensie van de internationale uitstraling van de stad.

Los van de gebruikelijke retoriek, getuigt het PIO van een fundamentele keuze in het stedenbouwkundig beleid, namelijk het ter beschikking stellen van grote delen van het gewestelijk grondgebied aan privé-investeerders die er grootschalige speculatieve vastgoedprojecten willen uitvoeren. Concreet worden in het PIO "*tien strategische gebieden voor de toekomst van Brussel*" afgebakend (Stappenplan, p.6), waar verschillende grote projecten worden aangekondigd, waaronder een congrescentrum (3.000 plaatsen), een expositieruimte (15.000 m^2), een concertzaal (15.000 plaatsen), een stadion dat voldoet aan de normen van de FIFA (in het kader van een eventuele Belgisch-Nederlandse kandidatuur voor de organisatie van het wereldkampioenschap voetbal in 2018) en een nieuw winkelcentrum (60.000 m^2)[14]. In het merendeel van die gebieden zouden ook nieuwe kantooroppervlakten en woningen worden gebouwd (figuur 1). Het gaat dus om uitgestrekte onbewoonde of ontruimde sites (cf. Zuidwijk en Europese wijk), waarvan de (her)opbouw niet kan worden gereduceerd tot de optelsom van een aantal individuele renovaties van de gebouwen, maar een grote kapitaalinjectie vereist. Samen zijn die gebieden goed voor ongeveer 7% van het gewestelijk grondgebied, maar ze vormen het leeuwendeel van de laatste grondreserves van het Gewest.

Dat het gebruik van de gewestelijke grondreserves een nieuwe beleidskeuze zou zijn, moet evenwel gerelativeerd worden. Het PIO bundelt immers projecten die in verspreide orde werden opgestart en zich vandaag in verschillende uitvoeringsfasen bevinden, zodat het plan tevens op een communicatiecampagne over de lopende projecten lijkt. Bovendien is die beleidskeuze helemaal niet origineel in Europa, maar, integendeel, een uiting van het nabootsgedrag van de steden: nieuwe congrescentra in Lille, Birmingham, Frankfurt, Luzern,...; nieuwe multifunctionele complexen in Londen, Amsterdam, Kopenhagen, Hamburg, Marseille,… ; nieuwe musea in Newcastle, Bilbao, Valencia,… ; nieuwe stadions in Amsterdam, Lille, Manchester, München, Cardiff,… Als er vergelijkbare projecten worden opgezet in steden die niet ver van elkaar verwijderd zijn, verhogen de daaraan verbonden economische risico's en stijgt de druk van de investeerders op de overheden om die risico's te dekken (Harvey 1989).

Het nieuwe van het PIO zit meer in de explicitering van de middelen die worden aangewend om de grondreserves beschikbaar te stellen voor vastgoedprojecten, namelijk: (1) *city marketing*, (2) nieuwe partnerschappen tussen privé- en overheidsactoren en (3) de hervorming van bepaalde beleidsinstellingen.

Wat de *city marketing* betreft ("… *zowel een volwaardig deel van het PIO als de rode draad doorheen alle thema's van het PIO* » - Stappenplan, p.3), kondigt het PIO aan dat er een communicatiecampagne over het « *imago van Brussel* » zal worden ge-

[14] Het winkelcentrum dient niet zozeer voor de internationale uitstraling van Brussel, maar om het nieuwe stadion te rendabiliseren volgens een model dat onlangs is toegepast in Amsterdam, Brugge, Gent, Genk, enz.

voerd die gebaseerd zal zijn op een « *definitie van de Brusselse identiteit* »(ibidem, p.4)[15]. Die aanpak komt eigenlijk neer op *city branding*, namelijk het gebruik van reclametaal om steden te promoten[16]. Daarbij wordt gebruikgemaakt van klassieke reclamemiddelen zoals slogans en logo's ('*Totally London*', '*I Amsterdam*', '*OnlyLyon*',…), die sympathie voor en identificatie met de stad (Kavaratzis 2007) opwekken. De *city branding-campagnes* richten zich zowel tot potentiële nieuwe bezoekers als tot de gewone gebruikers van de stad. Ze dienen ook om de gevolgde stedenbouwkundige strategie te 'verkopen' aan de inwoners van de stad (Boudreau & Keil 2006). In dat opzicht is het PIO geen uitzondering, aangezien het benadrukt dat een hoofddoelstelling van '*city marketing*' erin bestaat « *de Brusselaars te informeren over het PIO, hun instemming te verkrijgen, de doelstellingen en het nut voor de burgers als inwoner en/of economische actor uit te leggen* » (ibidem, p.5). Het PIO ontkracht hier duidelijk de hypothese van Mercier & Moritz (2008) volgens welke de vormen van inspraak van de inwoners bij de stedelijke ordening worden uitgebreid.

Ten tweede beveelt het PIO nieuwe publiek-private partnerschappen (PPP's) aan voor de financiering van de voorgestelde projecten. PPP's zijn gewoonlijk omgeven met het aura van een '*win-winrelatie*', hoewel de kosten op middellange en lange termijn voor de gemeenschap zeer zelden geraamd worden. PPP's bieden daarentegen ontegenzeglijk nieuwe zakenkansen voor investeerders en maken het mogelijk om privébelangen te verweven in de beleidskeuzen die op het vlak van stedelijke ordening worden gemaakt (Hamel 2007).

Ten derde gaat het PIO gepaard met de oprichting van een Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling (ATO), dat wordt voorgesteld als « *het operationele instrument dat de strategische plannen van het Gewest moet uitvoeren en onder meer belast is met het beheer van de grote projecten zoals de infrastructuur voor evenementen zoals bepaald in het PIO* » (Stappenplan, p. 18). Het ATO is een vzw die onder het gezag van de gewestregering staat en die nieuwe strategische opdrachten (bijvoorbeeld *city marketing*) moet uitvoeren, alsook strategische opdrachten die van het gewestbestuur zijn overgedragen. Die reorganisatie is een voorbeeld van de recente evoluties van de structuren voor het stedelijk beheer die in verschillende Europese steden worden vastgesteld: er worden niet-gekozen instellingen opgericht die onder het rechtstreeks toezicht van de uitvoerende macht worden geplaatst en die het hergebruik van de als strategisch beschouwde gebieden moeten vergemakkelijken (Moulaert *et al.* 2003). De voorbeelden uit het buitenland wijzen tevens op een trend waarbij in die nieuwe context stedenbouwkundige uitzonderingsregelingen worden ingevoerd voor de zogenaamde strategische gebieden. In dat verband spreekt het PIO van "*de mogelijkheid om bijzondere procedures in te voeren voor de afgifte van vergunningen voor bepaalde strategische gebieden van Europees en internationaal niveau*» (ibidem, p.17). Die taak wordt ingeschreven in het Brussels Wetboek van

[15] Deze opdracht werd toevertrouwd aan een privéconsultant, CoManaging, waarvan de stichter en zaakvoerder een van de gesprekspartners was bij het opstellen van het basisschema van het PIO. CoManaging werkt samen met een reclamebureau, Duval Guillaume, een dochter van een van de grootste mondiale groepen van de sector (Publicis).

[16] Van het Engelse woord ''brand': merk.

Ruimtelijke Ordening (BWRO) in het kader van hervorming ervan[17].

Uiteindelijk is het PIO opgebouwd rond de beleidskeuze om grote delen van het gewestelijk grondgebied te gebruiken voor particuliere vastgoedprojecten van speculatieve aard. Volgens ons wijst zulks erop dat er in Brussel een stedelijk beleid wordt doorgedrukt dat gericht is op grootschalige vastgoedprojecten die aanstekelijkheidseffecten moeten teweegbrengen waarvan men verwacht dat ze tot een herwaardering van de stad zullen leiden. Als er geen krachtige hefbomen zijn om die aanstekelijkheidseffecten in goede banen te leiden, wordt gentrificatie een inherente dimensie van dat soort strategieën. Bilbao, dat uitvoerig als model wordt genoemd[18], is daarvan een duidelijk voorbeeld. Toen in 1997 een museum van de Guggenheim Stichting werd geopend in een gebouw met een gewaagde architectuur dat met veel overheidsgeld werd gefinancierd, is het aantal toeristen die de stad bezoeken aanzienlijk toegenomen (Plaza 2008). De lokale overheden konden hun ambities om zetels van transnationale firma's naar Bilbao te halen, evenwel niet waarmaken. Bovendien heeft de heropbouw van het oude havengebied (waarvan het Guggenheimmuseum het uitstalraam is) er mede toe geleid dat de huisvestingskosten in het stadscentrum fors gestegen zijn, wat gentrificatie in de hand heeft gewerkt (Vicario & Martinez Monje 2003).

Het scenario waarbij het gebruik van stedelijke sites voor grote vastgoedprojecten in Brussel tot gentrificatie leidt, dient volgens ons zeer ernstig te worden genomen. Drie van de tien « *strategische gebieden* » van het PIO omvatten delen van centraal gelegen volkswijken (bijvoorbeeld Thurn & Taxis, het Weststation en het Zuidstation), waar de meeste inwoners hun woning van privéverhuurders huren. Die gezinnen zijn bijgevolg zeer gevoelig voor de evolutie van de huurprijzen op de privémarkt, waarvan de regulering in Brussel op zeer liberale leest is geschoeid[19]. Erger nog, volgens het basisschema van het PIO lijkt het zelfs normaal dat de lagere bevolkingsklassen uit de centrumwijken worden verdreven. Dat document bevestigt immers dat « *de sociale gemengdheid ook een van de leidraden voor de stedelijke ontwikkeling van Brussel moet zijn. Het is de bedoeling dat bevolkingsgroepen de prioritaire interventiegebieden verlaten om te vermijden dat er sociale getto's ontstaan en dat andere bevolkingsgroepen instromen door de vestiging van de middenklassen in de prioritaire interventiegebieden te bevorderen* » (p.73). Het gewelddadige karakter van een dergelijk voorstel is volgens ons kenschetsend voor de achterliggende neoliberale ideologie van het nieuwe stedenbouwkundige beleid, aangezien gentrificatie onomwonden wordt voorgesteld als een oplossing en niet als een probleem, nevenschade of een sociale onrechtvaardigheid. Misschien moeten we gewoonweg onderstrepen dat het absurd is te beweren dat men naar sociale gemengdheid streeft en tegelijk aanbeveelt om de oorspronkelijke bewoners te verdrijven uit de wijken in kwestie.

---

[17] Samengevat gaat het erom dat de uitvoerende macht van het Gewest de stedenbouwkundige vergunningen voor de strategische gebieden mag afgeven en niet meer de gemeenten, zoals thans de regel is.

[18] Het basisschema van het PIO is daarop geen uitzondering (p.44).

[19] Dit betekent een zeer klein aanbod aan sociale woningen, inefficiëntie van de regels om verhogingen van de huurprijs tussen twee huurovereenkomsten te beperken en huurtoelagen die enkel voor zeer kleine segmenten van het huurwoningenbestand worden toegekend.

Besluit

De huidige debatten over de stad worden gedomineerd door een reeks onderwerpen waarover vrij vlot een consensus kan worden bereikt, zoals de kwaliteit van de stedenbouwkundige projecten, de efficiëntie van de structuren voor het stedelijk beheer of de duurzaamheid van de uitgevoerde projecten. Die vragen zijn weliswaar relevant, maar de essentie van de voorgestelde modellen voor stedelijke ontwikkeling wordt niet ter discussie gesteld en evenmin de krachtsverhoudingen tussen de overheersende trend en de tegenreactie, die bepalen in welke richting de steden zich verder zullen ontwikkelen. Deze tekst is een - weliswaar gedeeltelijke - poging om de aandacht te vestigen op de ware aard van de hedendaagse modellen voor stedelijke ontwikkeling aan de hand van een bepaald project, het Plan voor de Internationale Ontwikkeling van Brussel.

De recente goedkeuring van het PIO moet worden gezien in het licht van de recente geschiedenis van het stedelijk beleid in Brussel. Het PIO is de schrifelijke neerslag van een strategie die de gewestelijke grondreserves gebruikt voor speculatieve vastgoedprojecten die zouden moeten fungeren als nieuwe hefbomen voor de herwaardering van de stad. Volgens ons sluit het Brussels PIO daardoor aan bij de huidige trend om zoveel mogelijk een stedelijk beleid met neoliberale inslag te voeren, dat hoofdzakelijk investeringen in de stadscentra aanmoedigt, met het risico dat de bewoners worden gemarginaliseerd of verdreven. Verschillende auteurs wijzen op de veralgemening van *gentrificatie* in een aantal steden (bijv. Slater 2004 in Toronto, Badyina & Golubchikov 2005 in Moskou, Uitermark *et al.* 2007 in Rotterdam, Harris 2008 in Londen en Bombay, Loopmans 2008 in Antwerpen, Rousseau 2008 in Roubaix en Sheffield).

Ten slotte is het PIO, maar dat is evenmin specifiek voor Brussel, ook een voorbeeld van het probleem voor de stedelijke overheden om een model voor stedelijke ontwikkeling voor te stellen dat geen doorslag is van de kant-en-klare oplossingen van het bedrijfsleven (consultants, vastgoedontwikkelaars, actoren van de spektakelindustrie, communicatiebureaus). Het PIO is een samenraapsel van dergelijke 'oplossingen' die van stad tot stad worden toegepast als 'goede praktijken'. Het PIO zegt bijvoorbeeld niets over de regulering die noodzakelijk is om de expliciet geformuleerde ambitie van een ontwikkeling "… *ten gunste van de hele bevolking*" (Stappenplan, p. 1) in goede banen te leiden. Bij gebrek aan zo'n regulering, zal de uitvoering van het PIO de sociale tegenstellingen in de stad aanscherpen, de problemen voor de lagere bevolkingsklassen om een woning te vinden vergroten en de lokale democratie verzwakken.

Referenties

AATL – Région de Bruxelles-Capitale et SDRB (2008) *Observatoire des bureaux – Vacance 2007*, n°21, Bruxelles.

ARON J. (1978) *Le tournant de l'urbanisme bruxellois. 1958-1978*, Bruxelles, Fondation Jacquemotte.

AVELINE-DUBACH N. (2008) *Immobilier - L'Asie, la bulle et la mondialisation*, Paris, CNRS Editions.

BADYINA, A. and GOLUBCHIKOV, O. (2005) "Gentrification in central Moscow: a market process or a deliberate policy? Money, power and people in housing regeneration in Ostozhenka", *Geografiska Annaler B*, 87, pp. 113–129.

BENNETOT A. (2006) "Métropoles idéales pour cadres internationaux. Classement international et réalités sociales", *Les Annales de la recherche urbaine*, 101, 109-118.

BERRY-CHIKHAOUI I., DEBOULET A., ROULLEAU-BERGER L. (dir.) (2007) *Villes internationales. Entre tensions et réactions des habitants*, Paris, La Découverte.

BOUDREAU J.-A., KEIL R. (2006) "La réconciliation de la démocratie locale et de la compétitivité internationale dans le discours réformiste à Toronto : Essai d'interprétation sur le néolibéralisme normalisé", *Politique et Sociétés*, 25, 1, 83-98.

BRENNER N., THÉODORE N. (eds.) (2004) *Spaces of Neoliberalism: Urban Restructuring in North America and Western Europe*, Oxford, Blackwell.

CALAY V. (2009) "Ville-quartier ou ville-monde", *Les Cahiers de La Cambre Architecture*, 8, 256-278.

CORIJN E., VANDERMOTTEN C., DECROLY J.-M., SWYNGEDOUW E. (2009) "États généraux de Bruxelles. Bruxelles, ville internationale", *Brussels Studies*, Note de synthèse n°13.

DEBRUYNE P., OOSTERLYNCK S., Block T. (2008) "Sociale innovatie als basis voor Stadsontwikkeling? Grootschalige stadsprojecten versus sociale stadsvernieuwing in Gent", *Ruimte & Planning*, 3, 18-33.

EPSTEIN R., KIRSZBAUM T. (2003) L'enjeu de la mixité sociale dans les politiques urbaines, *Regards sur l'actualité*, 292, juin-juillet, La Documentation Française.

GAILLY V., MARON A. (2007) *Mutation du quartier du Midi à Bruxelles : fruit d'une alliance entre pouvoirs publics et promoteurs immobiliers, contre les populations ?*, Mémoire de fin d'études, Faculté Ouverte de Politique Economique et Sociale, Université Catholique de Louvain.

GENARD J.-L. (2009) "Réflexions sur la gouvernance de la Région de Bruxelles-Capitale" in *Bruxelles (dans) 20 ans*, Bruxelles, Agence de Développement Territorial, 163-183.

HAILA A. (1997) "The neglected builder of global cities", in Källtorp O. (Ed.) *Power Struggle in the City*, Aldershot : Ashgate, 51-64.

HAMEL P. J. (2007) *Les partenariats public-privé (PPP) et les municipalités : au-delà des principes, un bref survol des pratiques*, Montréal, INRS-Urbanisation, Culture et Société (rapport accessible en ligne: http://www.ucs.inrs.ca/pdf/PPPMun.pdf).

HARRIS A. (2008) "From London to Mumbai and Back Again: Gentrification and Public Policy in Comparative Perspective", *Urban Studies*, 45, 12, 2407-2428.

HARVEY D. (1989) "From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism", *Geografiska Annaler B.*, 71, 3-17.

HARVEY D. (2005) *A brief history of neoliberalism*, Oxford, Oxford University Press.

HOFFMAN L.M., FAINSTEIN S.S., JUDD D.R. (2003) *Cities and Visitors: Regulating People, Markets, and City Space*, Blackwell, Oxford.

KAVARATZIS M. (2007) "City Marketing: the past, the present and some unresolved issues", *Geography Compass*, 1, 3, 695–712.

KESTELOOT C., De DECKER P. (1992) "Territoria en migraties als geografische factoren van racisme", in DESLE E., MARTENS A. (eds.) *Gezichten van het hedendaags racisme*, Bruxelles: VUB-Press, 69-108.

KESTELOOT C., LOOPMANS M. (2009) "États généraux de Bruxelles. Inégalités sociales", *Brussels Studies*, Note de synthèse n°15.

LOOPMANS M. (2008) "Relevance, Gentrification and the Development of a New Hegemony on Urban Policies in Antwerp", Belgium, *Urban Studies*, 45, 12, 2499-2519.

MARCUSE P., VAN KEMPEN R. (eds.) (2000) Globalizing cities: a new spatial order?, Oxford, Blackwell.

MOULAERT F., RODRIGUEZ A., SWYNGEDOUW E. (eds.) (2003) *The Globalized City. Economic Restructing and Social Polarization in European Cities*, Oxford, Oxford University Press.

NOËL F. (1998) *La ville rapiécée. Les stratégies de la réhabilitation à Bruxelles*, Bruxelles, Editions de l'Université de Bruxelles.

OCDE (2007) Villes et compétitivité. Un nouveau paradigme entrepreneurial, OECD Territorial Reviews, Paris, OECD publications.

OCDE (2008) Croissance et inégalités. Distribution des revenus et pauvreté dans les pays de l'OCDE, Paris, OECD publications.

PLAZA B. (2008) On Some Challenges and Conditions for the Guggenheim Museum Bilbao to be an Effective Economic Re-activator, *International Journal of Urban and Regional Research*, 32, 2, 506-517.

PRICEWATERHOUSECOOPERS (2007) *Plan de Développement International de Bruxelles - Schéma de base*, Rapport final au Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale.

ROUSSEAU M. (2008) " 'Bringing politics back in' : la gentrification comme politique de développement urbain ?", *Espaces et Sociétés*, 132/133, 75-90.

SLATER T. (2004) "Municipally managed gentrification in South Parkdale, Toronto", *The Canadian Geographer*, 48, 3, 303-325.

SMITH (2002) "New urbanism, new globalism: gentrification as global urban strategy", *Antipode*, 34, 3, 427-450.

UITERMARK J., DUYVENDAK J. W. and KLEINHANS R. (2007) Gentrification as a governmental strategy: social control and social cohesion in Hoogvliet, Rotterdam, *Environment and Planning A*, 39, 1125-1141.

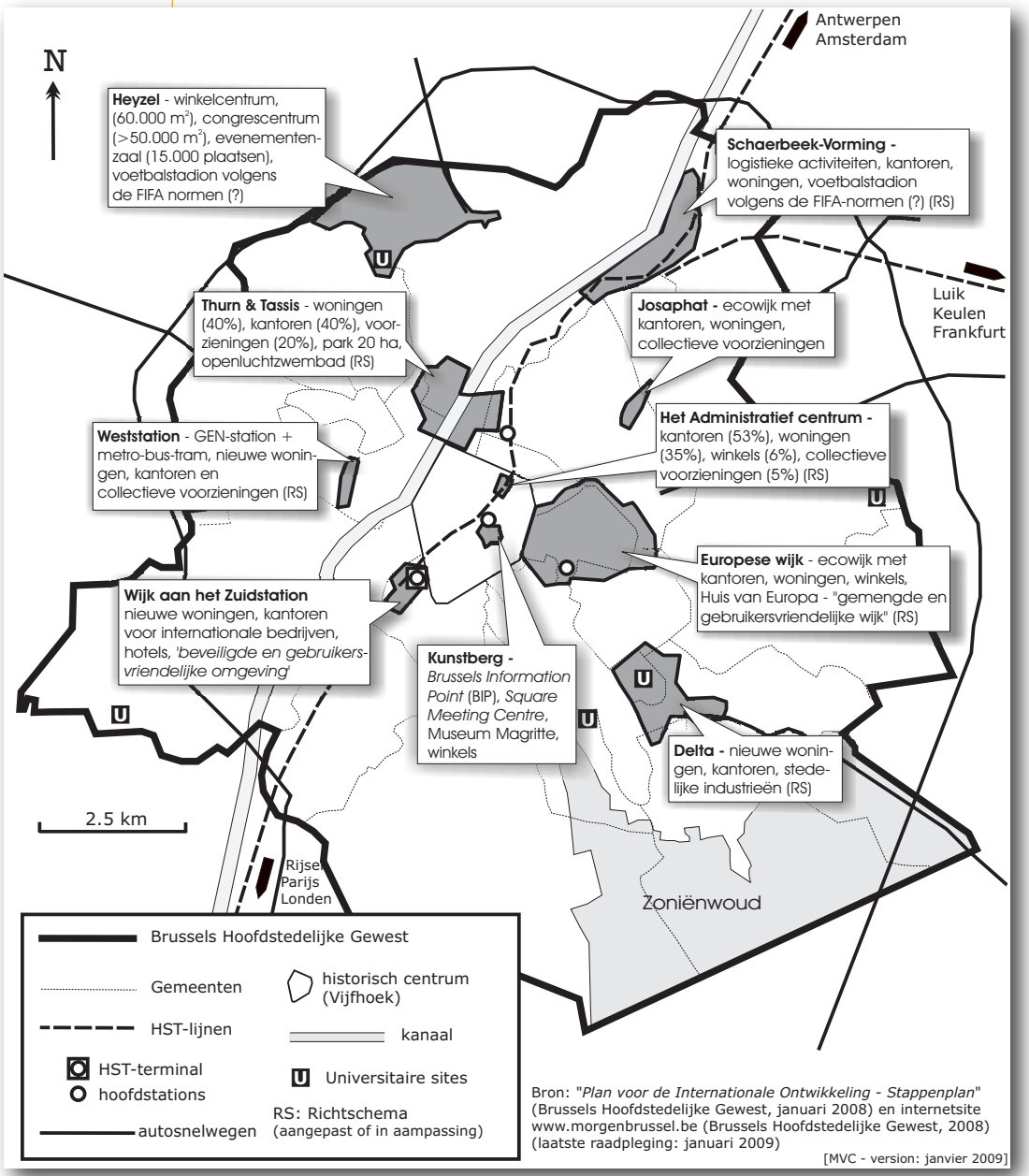
VAN CRIEKINGEN M. (2002) "Les impacts sociaux de la rénovation urbaine à Bruxelles : analyse des migrations intra-urbaines", *Belgeo*, 4, 355-376.

VAN CRIEKINGEN M. (2006) "Que deviennent les quartiers centraux à Bruxelles ? Des migrations sélectives au départ des quartiers bruxellois en voie de gentrification", *Brussels Studies*, 1, 1-20.

VELTZ P. (1996) *Mondialisation, Villes et Territoires*, Paris, La Découverte.

VICARIO L., MARTINEZ MONJE P. (2003) Another 'Guggenheim effect'? The gentrification of a potentially gentrifiable neighbourhood in Bilbao, *Urban Studies*, 40, 12, 2383-2400.

WALKS R.A., MAARANEN R. (2008) "Gentrification, social mix, and social polarization: Testing the linkages in large Canadian cities", *Urban Geography*, 29, 4, 293–326.



Figuur 1. De tien strategische gebieden van het Plan voor de Internationale Ontwikkeling van Brussel
Noot: in de gemene beleidsverklaring die in het najaar 2008 werd afgelegd, stond de wijk aan het Zuidstation niet meer op de lijst van de strategische gebieden van het PIO en was ze vervangen door het hefboomgebied « RTBF/ VRT ». De wijk aan het Zuidstation staat daarentegen in het Basisschema en het Stappenplan en wordt nog altijd beschouwd als een strategisch gebied op de officiële internetsite over het PIO (cf. www.morgenbrussel.be)