



TIVOLI GREEN CITY 2020 IN LAKEN IS EEN VAN DE MEEST DUURZAME
WIJKEN TER WERELD

De onvermijdelijke groene verschuiving

De Brusselse bevolking blijft stijgen. De stad moet een huisvestingscrisis het hoofd bieden, op een zodanige manier dat ze de uitdaging van de bebouwingdichtheid combineert met een verbetering van de levenskwaliteit, vergroening en duurzaamheid. XAVIER ATTOUT, FOTOGRAFIE DEBBY TERMONIA

Op het eerste gezicht zien de gebouwen en flats van Tivoli Green City 2020 eruit als in andere woonwijken in België. Maar als je de site van dichterbij bekijkt en ziet wat achter de bakstenen schuilgaat, zie je waarom de wijk in 2020 werd gecertificeerd als de meest duurzame wijk ter wereld. Het project in Laken, dat dateert van 2019, stapelt de goede punten op elkaar: energie-neutrale woningen, een grote biodiversiteit, groene energieproductie, rationeel waterbe-



➔ **TIVOLI**
Een schoolvoorbeeld
van een duurzame wijk
in Brussel.

van hoge temperaturen in gebouwen, we zijn er niet klaar voor. Hetzelfde geldt voor de circulaire economie. Wat de energieprestaties betreft, zijn we echter al een heel eind op weg.”

Intelligente verdichting

Over de vraag hoe Brussel de verdichting moet aanpakken, zijn de meningen verdeeld. Het heeft geen zin nieuwe woningen en het behoud van de biodiversiteit tegenover elkaar te stellen, stelt Antoine de Borman: “Stadsontwikkeling biedt een krachtig antwoord op het verlies van biodiversiteit door stadsuitbreiding. Bovenal is een visie nodig, die levenskwaliteit en intelligente verdichting combineert. Er wonen almaar meer mensen in Brussel en de prijzen stijgen. Dat bewijst de aantrekkelijkheid van de stad.”

heer, sensibilisering, burgerparticipatie, enzovoort. Maar hoe zit het met de nieuwe projecten?
“Alle nieuwe wijkprojecten in Brussel zijn tegenwoordig bijzonder performant”, zegt Antoine de Borman, directeur van Perspective.brussels, het expertisecentrum van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. “Ze voldoen aan de regels, en gaan soms zelfs verder. Maar duurzaamheid is een dynamisch gegeven, het evolueert voortdurend. Vandaag volstaat een focus op enkel de energieprestaties niet langer. We moeten bijvoorbeeld ook anticiperen

op warmtepieken. De technieken evolueren voortdurend. Als de wijk Tivoli vandaag zou worden heringericht, zouden we zeker nog verder gaan voor duurzaamheid, zeker nu de klimaatverandering voelbaar is.” Sunita Van Heers, de oprichter en CEO van SuReal, een duurzaamheidsadviesbureau voor projectontwikkelaars, is het daarmee eens: “Brussel kan ambitieuzer zijn. Als niet iedereen grote inspanningen doet, zal de klimaatverandering snel maken dat een stad onleefbaar wordt. Of het nu gaat om overstromingen of het beheer



‘Duurzaamheid is een dynamisch gegeven, het evolueert voortdurend. Vandaag volstaat een focus op enkel de energieprestaties niet langer’

ANTOINE DE BORMAN, PERSPECTIVE.BRUSSELS

“Steden hebben een belangrijke rol te spelen in het klimaatdebat”, zegt Sunita Van Heers. “Vooral omdat de volgende grote crisis over biodiversiteit gaat. Brussel kan inderdaad nog dichter bevolkt raken. Maar dat betekent niet



dat het minder aantrekkelijk of minder aangenaam zal zijn om er te wonen. In de stad wonen is een pluspunt. Brussel zou nog veel verder zou kunnen gaan op het gebied van verdichting. Die ambities moeten wel vergezeld gaan van een globale strategie voor openbare ruimten, voorzieningen en groene ruimten.”

Reconversie

Brussel kampt nog altijd met een huisvestingscrisis. De prijzen blijven stijgen. Een groot deel van de bevolking wordt uit de markt gedreven. “De helft van de inwoners voldoet aan de voorwaarden voor toegang tot sociale huisvesting”, zegt Antoine de Borman. “Een groot deel van de bevolking is slecht gehuisvest.”

Om dat probleem op te lossen, opperen sommigen het idee de 1 miljoen vierkante meter leegstaande kantoorkruimte om te bouwen tot woningen. De Noordwijk omvormen tot een gemengde wijk met woningen, kantoren en andere functies zal niet volstaan. “Het is een illusie te geloven dat je de huisvestingscrisis kunt aanpakken door kantoren te verbouwen”, stelt Antoine de Borman. “Om de prijzen te doen zakken, zul je ook nieuwe woningen moeten bouwen.” Niettemin zal de omvorming van kantoren in woningen worden aangemoedigd. “Maar veel kantoorgebouwen zijn daar niet voor ontworpen”, legt Sunita Van Heers uit. “Als je de ontwikkelaars de keuze geeft, zullen ze die gebouwen liever renoveren, vooral omdat er veel vraag is naar duurzame kantoorkruimte in de buurt van een treinstation. Gelukkig zien we steeds meer projecten voor gemengd gebruik (woningen en kantoren, *nvdr*). Dat is een interessante tussenoplossing, omdat ze

steden dynamischer maakt.” Perspective.brussels rondde onlangs een studie over dat onderwerp af, waaruit blijkt dat het niet zo eenvoudig is om kantoorgebouwen om te bouwen tot woningen. Als je in de plaats van naar de totale leegstand kijkt naar het aantal gebouwen dat volledig vrij is, hou je van de 400 maar 30 gebouwen over die helemaal leeg staan en potentieel geschikt zijn voor conversie. “In de toekomst zal het de bedoeling zijn conversies in te calculeren. Dat zal worden opgenomen in de volgende Brusselse gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen.”

Het Brussels Gewest heeft onlangs ook zijn aanpak voor de afgifte van vergunningen gewijzigd.

TIVOLI
“Brussel kan nog ambitieuzer zijn.”



Het geeft nu de voorkeur aan renovatie boven afbraak en wederopbouw. Bij de vastgoedsector is het omgekeerd. “Een gebouw slopen en heropbouwen is niet duurzamer dan een gebouw renoveren”, stelt Sunita Van Heers. “Het kan inderdaad goedkoper en gemakkelijker zijn, maar het totale milieueffect,



‘Het is een illusie te geloven dat je de huisvestingscrisis kunt aanpakken door kantoren te verbouwen’

ANTOINE DE BORMAN,
PERSPECTIVE.BRUSSELS

vooral wat het gebruik van materialen betreft, is daarom niet beter. In sommige gevallen kan een renovatie financieel niet zinvol. Er zijn stimulansen nodig om tot duurzamere keuzes te komen. Als het naleven van bepaalde regels leidt tot de snellere afgifte van een vergunning of een verlaging van de btw, kan dat zaken in beweging brengen.” **t**