



Working paper 2017/1

# Waarom mensen verhuizen. Een analysekader en literatuuroverzicht

Rudi Janssens

December 2017



Een onderzoek in opdracht en met financiële steun van



## Inhoud

Het Bruxodus project	3
0. Inleiding	5
1. Wetenschappelijke benadering woonmarkt en verhuisbewegingen	6
<i>1.1. Levensloopbenadering</i>	6
<i>1.2. Economische benadering</i>	8
<i>1.3. Verhuisbewegingen en sociale status</i>	12
<i>1.4. Immateriële factoren</i>	14
2. Verhuismotieven	15
3. Brussel en zijn hinterland	18
<i>3.1. Suburbanisatie</i>	18
<i>3.2. Verhuisbewegingen in en om Brussel</i>	19
4. Een Brussels beleid	24
<i>4.1. Aanknopingspunten voor het beleid</i>	24
<i>4.2. Wie worden de toekomstige Brusselaars?</i>	27
5. Referenties en selectieve bibliografie	30

## Het Bruxodus project

De Brusselse bevolking groeit. Het Federaal Planbureau schat dat, tussen 2015 en 2025, de Brusselse bevolking met 101.000 personen zal toenemen (Dehaibe e.a., 2016). Niettegenstaande deze groei en het feit dat de Brusselaars, vergeleken met de Vlamingen en de Walen, ook gemiddeld jonger zijn, neemt het aantal bemiddelde middenklassengezinnen in het gewest af. Dit leidt tot een verarming van de Brusselse bevolking, zeker in vergelijking met het hinterland. Zo was het gemiddeld netto belastbaar inkomen van de Brusselaar in 2015 13.831 euro, waar dit in Vlaams- en Waals-Brabant ruim 20.000 bedroeg (Bron: FOD Economie). Dit contrasteert met het aandeel van het gewest in de economische productiviteit van het land. Het bbp per inwoner bedroeg in 2015 Brussel 63.137 euro, in Vlaams- en Waals Brabant net geen 40.000 euro per inwoner. (Bron: Instituut voor Nationale Rekeningen). Als dusdanig heeft de evolutie en de samenstelling van de Brusselse bevolking belangrijke financiële repercussies voor de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG).

Het is voor het gewest dan ook belangrijk om deze tendens te keren en de middenklassengezinnen in de stad te houden. Dit project wil hiertoe aangrijpingspunten bieden. Een eerste deel focust op het socio-economisch en socio-demografisch profiel van verhuizers in functie van de specifieke locatie die ze kiezen. Op basis van de levenscyclus en inherente huishoudenstransities, belastbaar inkomen, opleidingsniveau, woningkenmerken en nationaliteit van origine wordt geanalyseerd wie het BHG verlaten, wie zich er vanuit België of het buitenland komt vestigen, en wie er op langere termijn blijft wonen. Naast dit demografisch luik wil dit project in een tweede deel ook gaan kijken naar de motieven die bij deze keuzes een rol spelen. Bestaand onderzoek focust hierbij vaak op de belangrijkste verhuismotieven zoals demografische veranderingen, veranderende eisen inzake woning en woonomgeving, verandering van werk en verhuis omwille van studies. Deze motieven geven wel de hoofdreden aan waarom men verhuist, maar waarom men net voor die nieuwe woonomgeving kiest ligt dikwijls vevat in een complex samenspel van verschillende noden en behoeften. Om inzicht te verwerven in deze complexe factoren verricht dit project een behoefteanalyse die zal inzoomen op de specifieke noden en behoeften die verhuizers al dan niet vervuld zien, en die gelinkt zijn aan de buurt, zoals sociale voorzieningen en sociale netwerken, recreatiemogelijkheden, groenzones, kinderopvang, openbaar vervoer, identificatie met een bepaalde woonomgeving, socioculturele achtergrond, etc. Het is hierbij eveneens van belang om te weten hoe het BHG (blijvend) benut wordt door deze mensen, en aan welke noden en behoeften binnen en buiten Brussel wordt voldaan. Om deze onderzoeksdoelstellingen te realiseren wordt voor een mixed-method approach geopteerd door gebruik te maken van de (kwalitatieve) Delphi-methode en een (kwantitatieve) online bevraging. De Delphi aanpak richt zich specifiek tot verschillende beleidsactoren binnen Brussel die allen een specifiek inzicht hebben in de hierboven aangehaalde problematiek. De vragenlijst neemt deze input mee in een 'custom made' vragenlijst die bij de verschillende socio-economische en socio-demografische profielen peilt naar hun specifieke noden en

behoefden om al dan niet te verhuizen. Hierna worden de dieperliggende verbanden tussen deze noden en behoeften en de kansen en beperkingen van het beleid middels diepte-interviews verder gekaderd en uitgediept. Ten slotte wordt ook gekeken naar de mogelijke impact van het beleid op dit keuzeprocess. In een derde deel tenslotte, wordt de verworven informatie opnieuw via de Delphi-methode besproken met de beleidsactoren maar duidelijk met de focus op beleidsontwikkeling. Hierbij wordt ook de impact van beleidsmaatregelen bestudeerd aan de hand van enerzijds een (inter)nationale vergelijking van de efficiëntie van beleidsmaatregelen genomen in andere (Europese) steden om de stadsvlucht te stoppen, en anderzijds een bevraging van personen die momenteel in de targetwijken of projecten wonen die ontwikkeld werden in het kader van de initiatieven van het Gewestplan/GPDO. Dit wordt aangevuld met de resultaten uit beide andere luiken, zodat kan worden nagegaan welke pistes kunnen leiden tot een behoud van fiscaal interessante groepen in het BHG. Hierbij zal rekening worden gehouden met de bevoegdheden van het BHG na de zesde staathervorming en de mogelijkheden en beperkingen van de Belgische staatsstructuur.

Dit eerste onderzoeksrapport tracht de hierboven geschetste ambitie in een breder kader te duiden. Op basis van de literatuurstudie wordt een overzicht gegeven van de manier waarop deze problematiek traditioneel wordt benaderd, waarna de focus naar de specificiteit van Brussel verschuift.

## 0. Introductie

Het aantal mensen dat zijn hele leven in hetzelfde huis blijft wonen en ook sterft in het huis waarin hij of zij is opgegroeid is verwaarloosbaar klein. Bijna iedereen is ooit verhuisd. Toch ligt het antwoord waarom mensen verhuizen, en waarom ze dan nog net naar die plek trokken waar ze nu wonen, niet voor de hand. Mensen kunnen omwille van verschillende redenen eenzelfde verhuispatroon vertonen, net als eenzelfde motivatie kan resulteren in verschillende verhuispatronen.

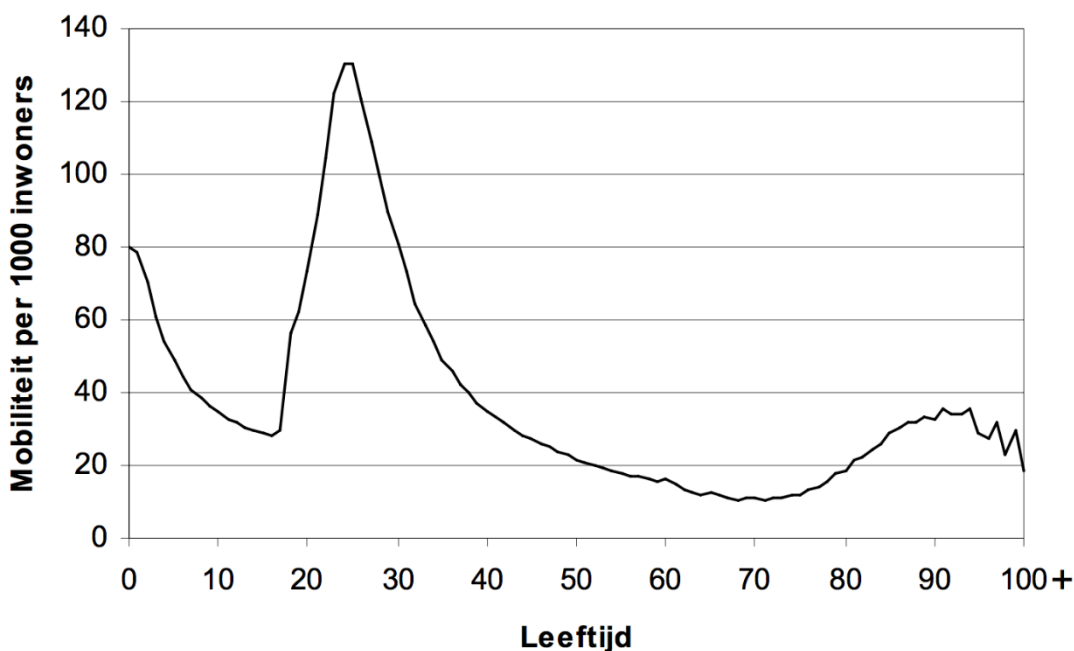
Er is dan ook geen 'algemene' verhuistheorie. Sommige theorieën focussen meer op economische wetmatigheden, anderen op de materiële kwaliteiten van de woning en/of de woonomgeving, en nog andere op immateriële aspecten, maar veelal gaat het om een combinatie van deze factoren. Naar van der Voordt (2007) in zijn onderzoek naar mobiliteit en vastgoed kunnen we een onderscheid maken tussen: pushfactoren (gericht op de gebreken van de huidige situatie die tot verhuizen aanzetten), pullfactoren (gericht op de aantrekkelijkheid van een mogelijke nieuwe woonomgeving), keepfactoren (de redenen om te blijven) en de objectfactoren (elementen die maken dat men zich niet in een bepaalde andere omgeving zou vestigen). Afhankelijk van de situatie passen de verschillende verhuismotieven in een van de vier aangehaalde categorieën. Een combinatie van deze factoren kan uiteindelijk leiden tot een feitelijke transitie.

In dit rapport wordt eerst ingegaan op de verschillende benaderingen inzake verhuismotieven in het algemeen. Waar mogelijk wordt de link met de Brusselse situatie gelegd. Naast de theoretische benadering komen in een tweede deel van het rapport de verschillende indicatoren aan bod, die ongeacht de respectievelijke analysekaders, telkens weer opduiken. In een derde en vierde deel focussen we op de specificiteit van Brussel en het beleid dat in het BHG wordt gevoerd. Telkens wordt vooral gezocht naar hefboomen voor dit beleid. Op basis hiervan, en het rapport van de demografische analyse, worden de stakeholders geselecteerd die in een volgende fase van het onderzoek zullen bevraagd worden via de Delphi-benadering. Tenslotte wordt in een laatste deel een uitgebreide bibliografie over verhuisbewegingen en verhuismotieven in het algemeen en over de Brusselse situatie in het bijzonder opgenomen. Dit rapport dient gezien als het vertrekpunt van het project en een verkenning van het onderzoeksterrein, het voegt als dusdanig weinig nieuwe elementen aan het bestaande onderzoek toe.

# 1. Wetenschappelijke benadering woonmarkt en verhuisbewegingen

## 1.1. Levensloopbenadering

Verhuisbewegingen kunnen onmogelijk los gezien worden van de leeftijd en de hieraan gerelateerde familiale transitie momenten: het verlaten van het ouderlijk huis, samenwonen, huwen, gezinsuitbreiding, echtscheiding, nieuwe gezinsvorming, de dood van de partner .... Alhoewel deze momenten op persoonlijk vlak nogal kunnen verschillen in de tijd, is er toch een duidelijk patroon in de relatie leeftijd-verhuizen. In figuur 1 tekent Willaert (1999) deze relatie uit op basis van de verhuisbewegingen van de Brusselaars voor de periode 1994-1996. Deze figuur is zeker niet uniek voor Brussel of voor die periode en is quasi-identiek aan de grafiek die Clark (1996) over de algemene relatie tussen leeftijd en mobiliteit uittekende. De meest mobiele groep is deze tussen 20 en 30, met enerzijds de mensen die het ouderlijke huis verlaten en alleen gaan wonen of met een partner gaan samenleven, en anderzijds het oudere deel van deze groep die met partner en jonge kinderen met nieuwe woonbehoeften worden geconfronteerd, hetgeen ook wordt geïllustreerd door de hoge mobiliteit van de leeftijdscategorie van 0 tot 2 jaar. Hierna ligt de mobiliteit vrij laag om dan vanaf de leeftijd van 70 jaar opnieuw te stijgen, inclusief een verhuis naar een rust- en/of verzorgingsinstelling.



**Figuur 1:** Gemiddelde jaarlijkse mobiliteit (immigratie plus emigratie per 1000 inwoners) naar leeftijd voor de periode 1994-96. Bron: Rijksregister (uit Willaert 1999)

Door het koppelen van de leeftijd aan de gezinssamenstelling kan men een demografisch profiel opbouwen. Een voorbeeld daarvan is de indeling naar LIPRO-huishoudensposities op basis van de individuele verhuizer (van Imhoff & Keilman, 1991): alleenstaande, kind in een

éénoudergezin, ouder in een éénoudergezin, gehuwde persoon in tweepersoonshuishouden zonder kinderen, kind bij gehuwd paar, gehuwde volwassene met kinderen, ongehuwd samenwonende volwassene met kinderen, samenwonende persoon zonder kinderen, kind bij samenwonend paar, samenwonende zonder familierelaties en een restcategorie. Afhankelijk van de situatie kan men hierop uiteraard een aantal variaties bedenken. Deze verschillende situaties resulteren in verschillende woonbehoeften: alleenstaanden zijn op zoek naar een ander type woning dan gezinnen met kinderen die op hun beurt andere woonbehoeften hebben dan tweepersoonshuishoudens... Tevens betekent dit ook de uitbouw van verschillende types van voorzieningen. Hierbij denken we in de eerste plaats aan de opvang en onderwijsvoorzieningen voor de jongste verhuizers en de zorginstellingen voor de oudste groep.

Alhoewel het in dit rapport niet de bedoeling is om een demografische analyse van de Brusselse situatie te schetsen, geeft tabel 1 toch een idee van de omvang en evolutie van de gezinstypes in Brussel. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen alleenstaanden, gezinnen zonder kinderen (al dan niet gehuwd), gezinnen met kinderen (idem) en eenoudergezinnen. Voor elke categorie wordt ook het aantal kinderen apart aangegeven. Tenslotte zijn er nog twee ‘aparte’ categorieën: personen die inwonen bij bovenstaande gezinstypes (bijvoorbeeld bij nieuw samengestelde gezinnen, de grootouders, maar het kunnen ook andere familieleden zijn of niet-bloedverwanten), en personen die in een ander huishoudtype dan bovenstaande gezinstypes wonen. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de absolute en relatieve grootte van de verschillende huishoudtypes en personen, en hun relatieve evolutie van het begin van de eeuwwisseling tot nu.

Type	2001 (abs)	2001 (rel)	2017 (abs)	2017 (rel)	Evolutie
<b>Alleenstaand</b>	237.659	24,86%	250.765	21,27%	+5,51%
<b>Gezin zonder kinderen</b>	164.306	17,19%	162.586	13,79%	-1,05%
<b>Gezin met kinderen</b>	198.885	20,80%	262.654	22,28%	+32,06%
<b>Kinderen uit gezin 2 partners</b>	204.583	21,40%	269.356	22,85%	+31,66%
<b>Alleenstaande ouder</b>	47.359	4,95%	63.568	5,39%	+34,23%
<b>Kinderen uit gezin alleenstaande ouder</b>	74.173	7,76%	104.715	8,88%	+41,18%
<b>Inwonend in gezin</b>	12.832	1,34%	23.489	1,99%	+83,05%
<b>Ander gezinstype</b>	16.248	1,70%	41.570	3,53%	+155,85%
<b>Totaal</b>	<b>956.045</b>	<b>100%</b>	<b>1.178.703</b>	<b>100%</b>	<b>+23,29%</b>

**Tabel 1.** Brusselse bevolking naar huishoudtype (Bron, BISA, 2017).

Zo'n 45% van de Brusselaars woont in een ‘traditioneel’ gezin, kinderen met twee volwassenen. Dit is een duidelijke stijging ten opzichte van 2001. Alhoewel het aantal kinderen in deze gezinnen verhoudingsgewijze licht daalt, groeit wel het aantal inwonende ‘anderen’ in deze gezinnen. Het aantal eenoudergezinnen neemt sterker toe dan deze traditionele

gezinnen, en vooral het aantal kinderen die in een dergelijk gezinstype leeft (28% van de Brusselse kinderen), en die kwetsbaarder zijn dan kinderen uit gezinnen met twee partners. Dit heeft uiteraard repercussies voor de woonmarkt, maar ook voor de arbeidsmarkt, de omkaderende ondersteuning voor deze gezinnen, et cetera. Een ander opvallend gegeven is de stijging van Brusselaars die in een andere dan 'traditioneel' huishoudtype wonen, alhoewel nog beperkt qua omvang. Maar in het kader van dit onderzoeksproject lijkt de belangrijkste evolutie de afname van het aandeel van gezinnen zonder kinderen. Dit kan erop wijzen dat partners die een gezinsleven willen uitbouwen er meer voor kiezen dit buiten het BHG te doen. Een deel van hen volgt ongetwijfeld het traditionele suburbanisatie-ideaal.

## **1.2. Economische benadering**

Een andere manier om verhuisbewegingen te analyseren is een puur economische, op basis van de woningmarkt van een bepaalde stad of regio. Centraal staat het marktevenwicht binnen een bepaalde Functional Urban Region (FUR), de geografische area waarbinnen mensen dagelijks pendelen tussen hun woonplaats, werkplaats en de plaatsen waar ze hun consumptiegoederen aanschaffen (zie bvb Anderson e.a., 2007). Binnen deze grenzen gaan grondeigenaars en projectontwikkelaars in huisvesting investeren als er een voldoende 'return on investment' kan verwacht worden. Indien men van andere investeringen (bijvoorbeeld kantoorgebouwen) een grotere meeropbrengst verwacht, zal men geen woonprojecten realiseren. De vrije markt staat binnen de economische benaderingen centraal. Ook in Brussel neemt de privésector het leeuwenaandeel van de 4000 huizen, die er jaarlijks worden gebouwd, voor haar rekening, naast een 175 per jaar door de overheid (VBSG, 2016). In het licht van de demografische evolutie, tussen nu en 2025 zou de Brusselse populatie jaarlijks met zo'n 10.000 inwoners toenemen (BISA, 2016), betekent dit echter dat er jaarlijks nood is aan zo'n 6500 nieuwe woningen<sup>1</sup> waarvan, gegeven de huidige evolutie, slechts 2/3 wordt gerealiseerd.

De manoeuvreerruimte van de overheid is hier beperkt. Met enerzijds de macro- en regionale economische vooruitzichten en anderzijds de demografische evolutie en inkomensverdeling kan de overheid door een ruimtelijke planning en het stimuleren van de bouwactiviteit een klimaat creëren waarin in woningen kan geïnvesteerd worden. Tevens kunnen de verschillende betrokken overheden marktversturende mechanismen trachten tegen te gaan: o.a. de beperkte kwaliteit of slecht onderhoud van het patrimonium vermijden, het tegengaan van de 'urban sprawl', het gebruik van zwart geld bemoeilijken, aandacht hebben voor de discriminatie op de woonmarkt, of het omzetten van huurwoningen in koopwoningen.

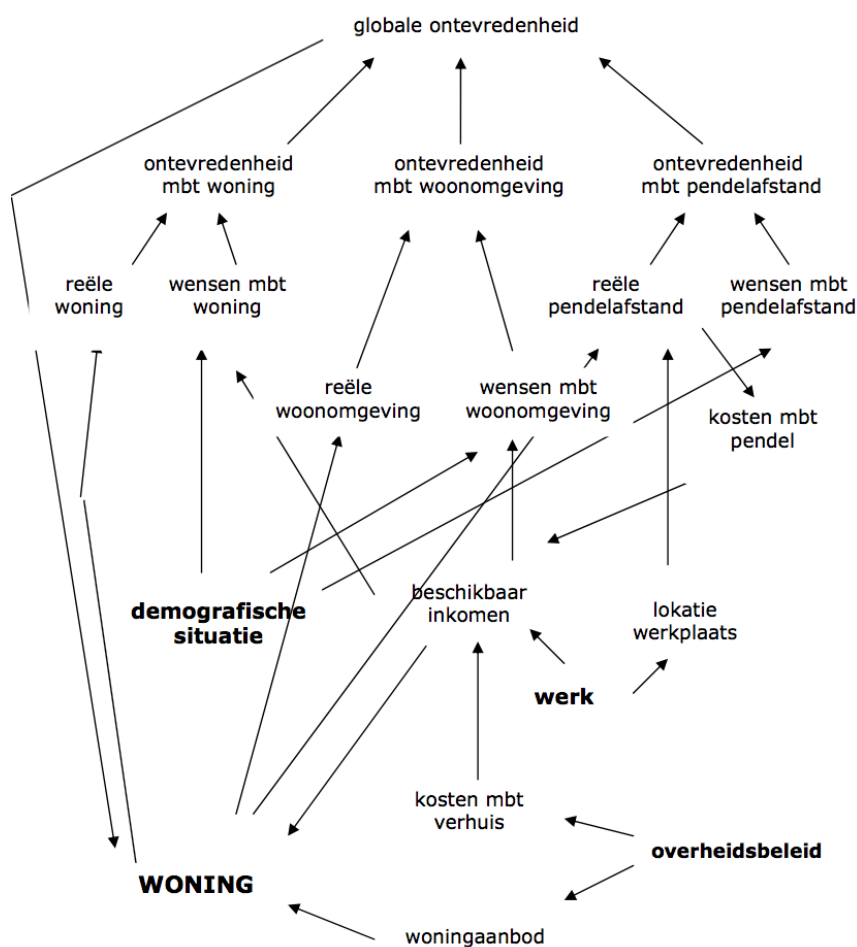
Een van de weinige mogelijkheden voor de overheid om direct in te grijpen op de woningmarkt

---

<sup>1</sup> De Stad Antwerpen, met een vergelijkbare bevolkingspopulatie en gezinssamenstelling dan Brussel, schat dat er voor de toename van 40.000 inwoners tegen 2032 26.000 woningen extra zullen nodig zijn. Op basis hiervan werd een schatting gemaakt voor het BHG (zie De Morgen 09/12/2017 De Boeck A. & Desmet L. 26.000 extra woningen nodig in Antwerpen)

is via sociale huisvestingsprogramma's. Dergelijke 'residualiserende' initiatieven worden veelal in de marge van het economische systeem genomen. Ze zijn zeker niet bedoeld om de private markt te verstoren (of om het met de woorden van Giddens (1978) te zeggen: *the boundaries of state intervention are set within limits which do not transgress the essential character of the organisation of economic activity*). Dergelijke initiatieven zijn dan ook niet gericht op het armste deel van de bevolking maar ondersteunen traditioneel de heersende arbeidsverhoudingen door zich vooral te richten op de arbeidende klasse en de lagere middenklasse (Baldwin, 1990), dit om deze bevolkingsgroepen te behouden of aan te trekken of het bestaande woonpatrimonium van deze mensen te moderniseren. Een mechanisme dat veelvuldig wordt toegepast en perfect binnen deze gedachtegang past is het bouwen of renoveren van sociale woningen die daarna als koopwoningen worden aangeboden aan de groep waarop het beleid zich specifiek richt. Hierbij is echter een belangrijke kanttekening op zijn plaats. De meeste benaderingen bouwen verder op de behoeften van het fordistische productiemodel. De evolutie naar een post-foristische arbeidsorganisatie met een toenemende flexibilisering, fragmentering en globalisering en de huidige sociale en culturele diversiteit, laat veel minder toe om de werknemers als homogene groepen met gelijklopende woonbehoeften te beschouwen.

Een ander determinerend aspect binnen deze economische benadering is de arbeidssituatie. Mensen verhuizen niet alleen omwille van een veranderende gezinssituatie, maar de regio naar waar ze verhuizen wordt vooral bepaald door de plaats en de aard van de tewerkstelling. Sommige regio's worden gekenmerkt door specifieke industriële activiteiten, andere dan weer door een grote diversiteit. Voor de arbeidssituatie gelden andere factoren die bij een beslissing tot al dan niet verhuizen een rol spelen, zoals onder meer de bereikbaarheid van de arbeidsplaats en de werkuren. Dergelijke variabelen lenen zich uiteraard goed tot een mathematische benadering van verhuisbewegingen. Rouwendal (2004) bijvoorbeeld tracht op basis van de 'search-theory' (trade-off tussen voordelen van de job en kosten van de pendel) deze beslissingen te modelleren. Aan de hand van een analyse van de lokale tewerkstellingssituatie en het evenwicht tussen het inkomen en de pendelinspanningen tracht hij tot een voorspellend mathematisch model voor pendelarbeid te komen. In een vergelijkbare socio-economische benadering van de verhuisproblematiek, integreren Martens, Kunsch en Despontin (2004) eveneens demografische als jobgerelateerde aspecten (zie figuur 2).



**Figuur 2:** Formalisering invloeden verhuisbeweging (uit Martens e.a. 2004)

In dit 'economy-driven' schema wordt naast de demografische en arbeidssituatie ook de impact van het overheidsbeleid weerhouden. In hun analyse van residentiële mobiliteit geven van der Vliet, Gorter, Nijkamp en Rietveld (2001) een mooi voorbeeld van de hefboomen die de overheid op dat vlak ter beschikking heeft om verhuisbewegingen mee te sturen. Hierbij dient een onderscheid gemaakt tussen de koop- en huurmarkt. Binnen de koopmarkt kan men twee segmenten onderkennen: de bestaande woningen die op de markt komen en de nieuwbouwwoningen. De markt van bestaande koopwoningen is vooral een vrije markt waar de overheid slechts in beperkte mate vat op heeft. Vooral op de verhuiskosten kan de overheid, via belastingen en beschrijfkosten, ingrijpen en voor mensen die voldoen aan bepaalde voorwaarden (inkomen, vorige woonplaats, committment met de lokale situatie) via fiscale of andere financiële stimuli de aankoop van een woning aantrekkelijk maken. Uiteraard heeft de overheid meer impact op de nieuwbouwoonmarkt omdat ze enerzijds de gebieden waarin aan nieuwbouw kan worden gedaan kan afbakenen, en anderzijds aan de individuele bouwplannen een aantal strikte reglementeringen kan opleggen. De private huurmarkt is de meest vrije markt, de overheid kan enkel via het al dan niet stimuleren van verbouwingsactiviteiten en de huurwetgeving deze markt mee sturen.

Binnen de sociale huurmarkt kan de overheid zelf regels van inkomen en gezinsgrootte opleggen en eventuele banden met de lokale gemeenschap als voorwaarde stellen. Zo stelt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) zich onder andere tot doel mensen met een bescheiden inkomen toegang tot de woningmarkt te verlenen, waar Vlabinvest (Vlaams-Brabant) zich ook het behoud van het Vlaams karakter in de rand rond Brussel als doel stelt, en naast financiële voorwaarden tot het verwerven van een woning ook maatschappelijke, socioculturele en economische bindingen met de streek als voorrangsregels hanteert. Meestal worden de verschillende voorwaarden van de betrokken organisaties wel toegepast bij het aantrekken van bewoners, maar eens ze zich in een dergelijke woning hebben gevestigd, en de familiale of financiële situatie niet langer met de opgelegde voorwaarden overeen komen, is het evenwel zelden de praktijk hen ook effectief opnieuw te laten verhuizen om plaats te maken voor nieuwe gezinnen die wel aan de gestelde voorwaarden voldoen. Het onderstreept het belang dat, ook door de overheid, aan het verwerven van een eigen huis wordt gehecht.

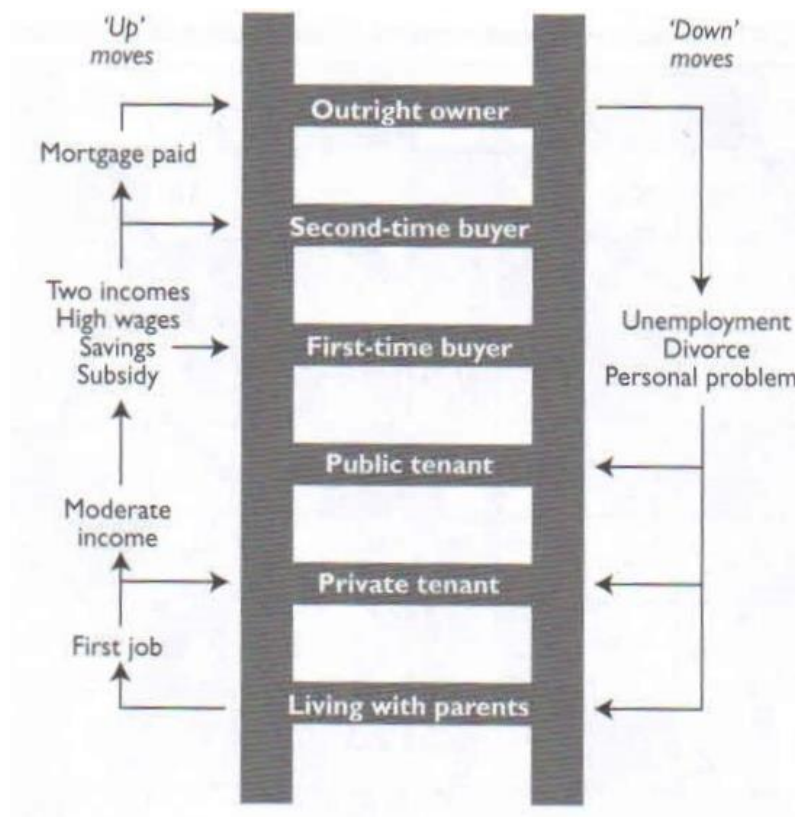
Voor beide woonmarkten geldt: hoe hoger het diplomaniveau, en dus ook hoe hoger het inkomen, hoe groter de mobiliteit. Vooral op de koopmarkt is het inkomen de decisieve factor inzake mobiliteit. De overheid kan hier de mobiliteit trachten te beperken door een hoger 'commitment' met de buurt te creëren, door de verhuiskosten te doen stijgen en door flexibeler om te gaan met de wensen van de bewoners tot het aanpassen van de woning. Hoe hoger de proportie van huurwoningen, hoe hoger de prijs van de koopwoningen in die regio zal zijn. Een grote huursector, en in vele omstandigheden een grote sociale huursector, doen de residentiële mobiliteit verhogen vermits deze meestal samengaan met een lage huurkwaliteit en de mensen zich vanaf het ogenblik dat ze het zich kunnen veroorloven naar een beter huurhuis op zoek gaan. Via het verlenen van huursubsidies kan de overheid hier trachten de mobiliteit in te dijken, doch deze maatregel is er eerder op gericht mensen met lagere inkomens aan een geschikte woning te helpen. Maatschappelijke tendensen doen vermoeden dat de druk op de huurmarkt zal toenemen. Een verdere dualisering, een zorgbeleid gericht op meer zelfstandigheid en minder residentiële opvang, de flexibilisering van de arbeidsmarkt, het migratie- en vluchtelingenbeleid ... zijn allemaal elementen die hierbij een rol spelen (de Rijk, 2017).

Alhoewel de economische benaderingen de nadruk leggen op de markt als een objectiveerbaar mechanisme, waarbij men aan de hand van een aantal formules voorspellingen over financiële return en bouw- en huuractiviteit kan maken dan wel de markt mee sturen, blijft deze markt onvoorspelbaar. Voor elke economische benadering zijn er tegenindicaties te vinden die dit marktmechanisme, al dan niet bewust, verstoren en als dusdanig de bruikbaarheid van deze modellen in vraag stellen. Het duale karakter van de sociale huisvesting is er daar eentje van. Een andere aspect is dat zowel overheden (als grondeigenaar of belastingheffer) als vastgoedontwikkelaars voordeel hebben bij hogere huurprijzen (en dus bij woningschaarste). Ook betekent het creëren van meer wooncapaciteit evenmin dat de prijzen zullen dalen. Het voorbeeld van Amsterdam maakt dit duidelijk.

Volgens Maarten van Poelgeest, oud-wethouder in Amsterdam, is in de meest populaire steden en wijken zelfs het omgekeerde aan de hand. ‘Hoe meer er gebouwd wordt, hoe aantrekkelijker de stad wordt. Er komen meer voorzieningen, er komt meer reuring (bedrijvigheid). Nieuw aanbod maakt de vraag dus juist weer groter – en de huizenprijzen hoger’ (de Rijk, 2017).

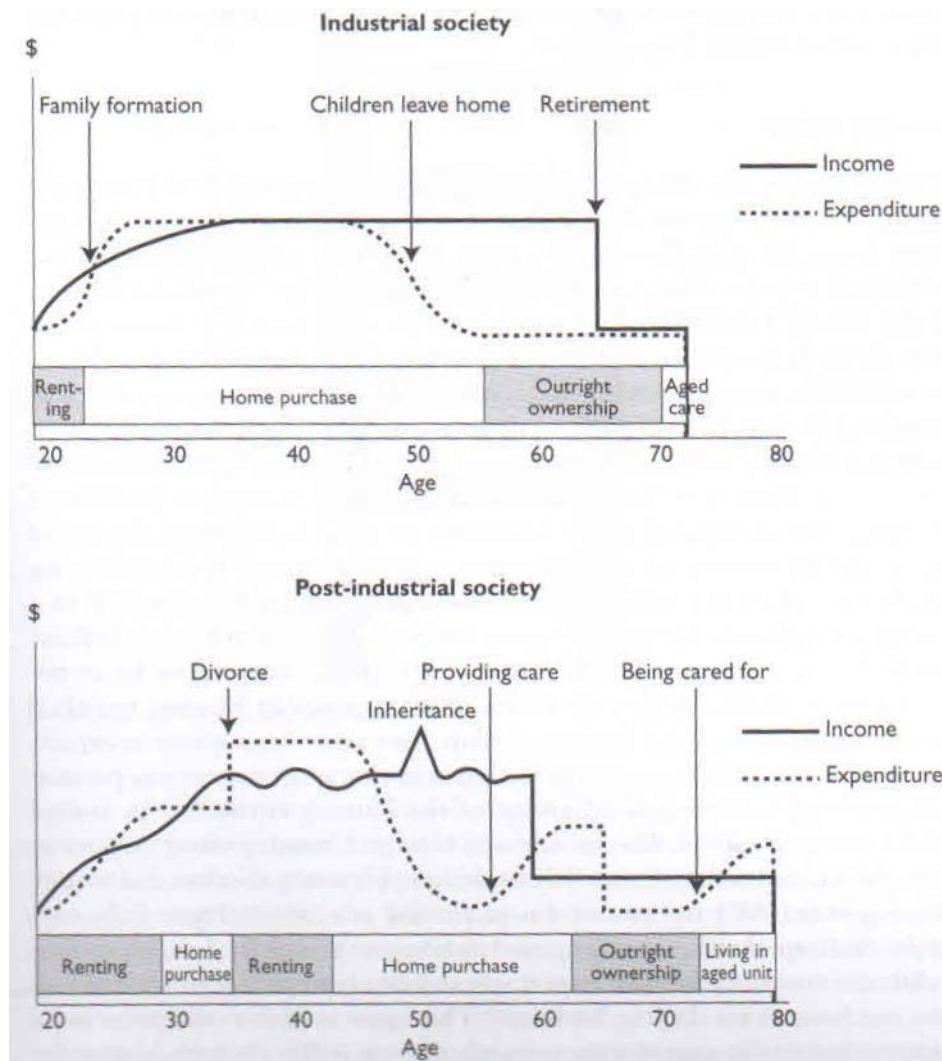
### 1.3. Verhuisbewegingen en sociale status

Dit project richt zich in eerste instantie op de middenklasse. Dit concept laat zich niet makkelijk omschrijven en is erg subjectief, al geeft het een duidelijke link aan met de economische situatie enerzijds en een bepaalde levensfase waarin men eigendom verwerft anderzijds. Actief zijn op de arbeidsmarkt, gezinsvorming en eigendomsverwerving zijn elementen die hierbij steeds terug komen. In de traditionele literatuur rond verhuisbewegingen staat de link tussen de economische situatie en de ‘life stages’ ook centraal, waarbij men ervan uit gaat dat men bij de opbouw van de beroepsloopbaan over steeds meer financiële middelen beschikt waardoor ook de keuzevrijheid op de woonmarkt vergroot en men de stap zet van huurder naar huiseigenaar. Onderstaande figuur illustreert de traditionele ‘woonladder’ waarbij reeds rekening werd gehouden met het feit dat de intrede in de koopmarkt vooral voor tweeverdieners is weggelegd.



**Figuur 3:** Link woonladder - beroepsloopbaan (Bron: Beer & Faulkner, 2011)

Bovenstaand model legt enerzijds de (directe) link tussen de arbeidssituatie en het verwerven van eigendom, en anderzijds de onzekerheden die deze link nuanceren. De huidige realiteit wordt gekenmerkt door een toenemende complexiteit die bovenstaande figuur nuanceert. Zo is niet alleen de gezinstypologie complexer geworden, ook de overgang van de industriële naar de postindustriële samenleving speelt hierbij een rol. Figuur 4 illustreert de verschillen tussen beide.



**Figuur 4:** *Veranderende levensgeschiedenis en de impact op de woongeschiedenis (Beer & Faulkner, 2011)*

Het is niet alleen niet evident om de middenklasse af te bakenen, er is ook niet één moment waarop ze een huis kopen. In de huidige economische en maatschappelijke context komt het frequent voor dat na een eerste aankoop ook opnieuw een periode van huren volgt en een tweede aankoop, eventueel met een andere partner en/of kinderen. Ook de Brusselse arbeidsmarkt vertoont een aantal kenmerken die deze evolutie ondersteunen. Een eerste belangrijk element is de flexibilisering van de arbeidsmarkt. Het 'job-for-life' principe is voor de meerderheid van de Brusselaars niet langer een optie. Steeds meer wordt de

beroeps carrière gekenmerkt door een opeenvolging van arbeidscontracten waarbij de traditionele manier van individuele kapitaalopbouw niet langer voor iedereen geldt. Zeker voor de lagere regionen van de arbeidsmarkt is de doorstroming moeilijk. Bovenstaande figuur geeft een voorbeeld van de wisselende kapitaalopbouw en de relatie tussen de gezinsvorming en de plaats op de woonladder. Waar in het traditionele model enkel bij de start van de carrière de uitgaven de inkomsten overstijgen is dit nu in steeds meer periodes het geval voor een groeiende groep mensen. Een tweede element dat de Brusselse arbeidsmarkt kenmerkt is de toegenomen mobiliteit (vrij verkeer van EU burgers) en migratie (instroom niet-EU burgers). Vooral de toegenomen mobiliteit (bijna 20% van de Brusselaars heeft de nationaliteit van een ander EU-land) resulteert in een hoge mate van tijdelijke bewoning. Ook dit valt buiten het traditionele woonmarktdenken en komt in de huidige studies amper aan bod.

#### **1.4. Immateriële factoren**

Naast de gehanteerde economische modellen spelen ook immateriële redenen een belangrijke rol. Zo verwijst Kwakernaak (2011) naar het belang van de status binnen de gemeenschap, de uitbouw van (gewenste) sociale netwerken en het moreel klimaat van de gemeenschap waarbinnen je wil leven als migratiemotieven bij jongere hooggeschoolden die een verhuisbeslissing nemen nadat ze zijn afgestudeerd. Andere onderzoeken verwijzen dan weer naar de aantrekkelijkheid van het stedelijke: creativiteit, innovatie, kunst ... (De Bruyne e.a., 2011). Ook ecologische motieven spelen mee in de keuze voor een al dan niet nieuwe woonplaats.

Maar de meest bepalende reden is ongetwijfeld wat in de Amerikaanse literatuur de 'White flight' genoemd wordt, het fenomeen dat 'blanken', als ze de mogelijkheid hebben, 'zwarte' wijken ontvluchten om in dominant blanke buurten te gaan wonen (zie bvb Pais e.a., 2009). Al van in de jaren vijftig van vorige eeuw werd uitgebreid onderzoek gedaan naar deze bewegingen en de 'mythe of suburbia', een droombeeld waarbij middenklasse gezinnen samen in de suburb wonen met mensen die er zoveel mogelijk uitzien dan zichzelf, zowel fysiek als qua economische, sociale en culturele status. Bij gentrificatie wijst men eveneens op eenzelfde effect waarbij mensen in een zwakkere financiële positie worden verdrongen door hogergeschoolden en waarbij ook vaak een homogenisering van de wijk qua bewonersprofiel optreedt, hetzij etnisch, hetzij socio-economisch, hetzij cultureel (waarbij we kunnen verwijzen naar artistieke buurten in verschillende steden die op een bepaald moment 'hot' zijn en eenzelfde type inwoners gaat aantrekken). Dat dit ook in Brussel mee een belangrijke rol speelt wordt zowel door De Corte (2003) als Janssens (2007) aangehaald. De diversiteit van de stad heeft een aantrekkingskracht voor sommigen, terwijl het anderen dan weer aanzet om voor een andere woonomgeving te opteren.

## 2. Verhuismotieven

In voorgaande paragrafen werden een aantal theoretische interpretatiekaders ter verklaring van verhuisbewegingen en -motieven aangehaald. Deze benadering is uiteraard limitatief, er zijn nog meer theorieën over stedelijkheid en stadsplanning die op dit onderwerp ingaan, elk met hun eigen motivaties en indicatoren. Maar toch komen in de meeste wetenschappelijke studies telkens dezelfde motieven naar voor gelinkt aan de levenscyclus, het arbeidsmarktgedrag en de specifieke woonwensen. Hier volgt een overzicht van variabelen die bij de analyse van verhuisbewegingen en verhuismotieven een rol spelen, ongeacht de achterliggende verklaringsmodellen.

Bastijns & Imaans (2005) maken in hun benadering een onderscheid tussen verhuismotieven, vestigingsmotieven en de extra troeven van de stad. Deze zijn voor een groot deel gelijklopend.

Ze schuiven hierbij volgende *verhuismotieven* naar voor:

- Verhuismotieven met betrekking tot de woonkenmerken: te klein, te groot, onvoldoende kwaliteit, geen of te kleine tuin, hoge woonkosten, eigen woning willen verwerven, einde van de huurovereenkomst of een andere woning beschikbaar
- Verhuismotieven met betrekking tot de buurtkenmerken: verloedering, onvoldoende parkeergelegenheid, te veel lawaai, verkeersdruk, gebrek aan groen, onveiligheid, onvoldoende speelruimte, te weinig basisvoorzieningen, overlast door de burens, racisme, er gebeurt te weinig, wil rustiger wonen, hoge gemeentebelasting, wil in centrum wonen
- Verhuismotieven met betrekking tot bereikbaarheid: te ver van het werk, te ver van school, geen kribbe of onthaalmoeder in de buurt, te ver van vrienden, nieuwe job, wil terug naar mijn streek van herkomst
- Verhuismotieven omwille van familiale redenen: gezondheidsredenen, samenwonen, huwelijk, zelfstandig wonen, gescheiden, wil kinderen, overlijden partner, financiële steun voor ouder

Wat de *vestigingsmotieven* betreft:

- Vestigingsmotieven met betrekking tot woonkenmerken: grotere woning, woning beter aangepast, geschiktere recentere woning, tuin, betaalbaar, tijdelijke oplossing, toevallig gevonden, beschikbare bouwgrond, eigendom familie
- Vestigingsmotieven met betrekking tot woonomgeving: sfeer in de stad/gemeente, aangename buurt, rustige buurt, echte woonbuurt, groen, speelruimte, kindvriendelijk, centraal gelegen, landelijk, in zelfde buurt
- Vestigingsmotieven met betrekking tot bereikbaarheid: dicht bij werk, dicht bij school, streek van herkomst, dicht bij familie en vrienden, goede verbindingen

Tenslotte heeft elke stad of gemeente ook een aantal *troeven*: winkels en dienstverlening, cultuuraanbod, sportieve activiteiten, horeca, festivals en evenementen, infrastructuur op kindermaat, groen, schoolinfrastructuur

De Bruyne en Iserbyt (2011) hanteren een concentrisch model waarbij ze een onderscheid maken tussen persoonlijke factoren die de kern van het model uitmaken, met daar rond respectievelijk woonkenmerken, omgevingsfactoren en externe factoren.

- Als *persoonlijke* bepalende factoren weerhouden ze: leeftijd, geslacht, nationaliteit, scholingsgraad, tewerkstelling, socio-economische situatie, gezinssituatie, familiale context, gezondheid, maatschappelijke participatie, levensstijl en identiteitsbeleving, individuele beeldvorming
- De bepalende *woonkenmerken* zijn: staat van de woning, mate van comfort, aantal (slaap)kamers, grootte van de woning en/of het perceel grond, woningtype, aanwezigheid van een buitenruimte/tuin, aanwezigheid van een garage, eigendomsstatus: huren of eigenaar
- Bij de *omgevingsfactoren* kan een onderscheid gemaakt worden tussen de fysische en de sociale woonomgeving. Fysische woonomgeving: grootte van de stad of het dorp, bebouwing (dichtheid en/of monotonie), woon-werkafstand, parkeergelegenheid, afstand tot infrastructuur, netheid, verkeersveiligheid; mate van rust/levendigheid, verkeersdruk, luchtkwaliteit: mate van vervuiling en geurhinder, mate van verkrotting/verloedering in de buurt, uitzicht over de buurt, dienstenaanbod en infrastructuur (mobiliteitsvoorzieningen, winkelcentra, uitgaansmogelijkheden en andere cultuurvoorzieningen, sportinfrastructuur, studievoorzieningen, speelvoorzieningen of -ruimte voor de kinderen, buurtgroen). Inzake sociale woonomgeving worden volgende belangrijke kenmerken aangehaald: sfeer / mentaliteit, sociale cohesie, sociale mix, samenlevingscontact: contact met burens, nabijheid van sociale netwerken (vrienden, familie,..), privacy, werkloosheidscijfer en gemiddeld inkomen in de buurt, mate van veiligheid / criminaliteit, mate van kindvriendelijkheid.
- Belangrijke *externe factoren* zijn: fiscaliteit van een gemeente (hoge/lage gemeentebelasting), de woningmarkt (woonvoorraad, woonsamenstelling, prijs/kwaliteit-verhouding), conjunctuur, werkgelegenheid, maatschappelijke beeldvorming.

Een vergelijkend onderzoek naar migratiebewegingen van de grote steden in de drie gewesten van het land (De Corte e.a., 2003) schuift op basis van een factoranalyse van een reeks van verhuismotieven een aantal factoren naar voor die bepalend zijn voor verhuisbewegingen in België. Ze onderscheiden er 9:

- *Fysieke omgeving*: verhuis als gevolg van fysische woonomgevingsfactoren, zoals een gebrek aan rust, groen, tuin, parkeerplaatsen.
- *Sociale omgeving*: verhuis als gevolg van sociale omgevingsfactoren: verloedering, racisme, onveiligheid, sociale samenstelling van de buurt.
- *Woning*: te kleine en onvoldoende kwaliteitsvolle woning.
- *Centrum*: bewust naar het centrum van de stad, omwille van voorzieningen en stedelijke sfeer.
- *Bereikbaarheid*: een onvoldoende bereikbaarheid van werk, school, woning.
- *Eigenaar*: eigen woningbezit, samenwonen en huwelijk, en kinderwens

- *Woonkost*: een te grote en te dure woning en gezondheidsredenen.
- *Terugkeer*: terug naar de streek van herkomst en bouwgrond ter beschikking.
- *Zelfstandigheid*: gescheiden of zelfstandig gaan wonen.

Andere elementen die in verschillende onderzoeken ook naar voor komen zijn: de identiteit en leefstijl, de woongeschiedenis en roots, de analyse van het zoekproces naar een nieuwe woning, de woontypologie, de buurtbeleving, de sociale mix, duurzaamheid van de woning en de wijk, de dynamiek van de wijk, het imago van de stad ...

### **3. Brussel en zijn hinterland**

#### **3.1. Suburbanisatie**

Bij een analyse van de verhuismotieven in Brussel speelt de verhouding tussen Brussel en de brede Vlaamse en Waalse rand een cruciale rol. Historisch zien we in verschillende steden een duidelijke evolutie van specifieke bevolkingsgroepen die van de kernstad naar de agglomeratie verhuizen en verder naar de banlieu en de forensengemeenten. Vooral de grond- en woningprijzen van de koopwoningen worden als motor van dit proces geduid. Het zijn de hogere inkomens die de drukke stad ontvluchten en die zich de meer comfortabele woonomstandigheden in de periferie kunnen permitteren. Uiteraard speelt hierbij ook de graad van verkeersontsluiting een rol. Zeker in de Brusselse context werd in de jaren '60 en '70 van vorige eeuw een beleid gevoerd gebaseerd op de belastingvoordelen van huiseigenaarschap en autobezit, hetgeen trouwens nog steeds het geval is (zie bijvoorbeeld ook de huidige problematiek van bedrijfswagens), al is er ook een duidelijke tegenbeweging die het verkeer uit de stad wil bannen. De saturatie van de randgemeenten rond Brussel zijn een perfecte illustratie van de actualiteit van de 'stadsvlucht'-benadering. Door de aandacht die bepaalde gentrificatieprocessen in de media krijgen (cfr de 'Dansaert-Vlamingen') en de culturele dynamiek die van het stadsleven uitgaat, krijgt men de indruk dat hier de kiem van een omgekeerde beweging naar het stadscentrum toe zou kunnen liggen. Bootsma (1998) noemt, op basis van zijn uitgebreid onderzoek in Nederland, deze tendens evenwel een mythe. Ook Kwakernaak (2011) besluit dat het aantrekken van bevolkingsgroepen met hetzelfde profiel dan deze die de stad verlaten een illusie is, men moet verhinderen dat deze jongere bewoners vertrekken. Wie zijn nu diegenen die naar de stad trekken? Eerst en vooral zoeken diegenen die in de stad opgroeien er hun eerste woonst. Van de jongvolwassenen uit de suburbane gebieden trekt slechts een minderheid naar de stad. Een groep die buiten de stad woont zoekt er een woonst omwille van studie- of jobredenen. Ook mensen na een echtscheiding, eenoudergezinnen of mensen in vergelijkbare (zwakke) familiale posities zoeken de stad op. Tenslotte is er ook een beperkte groep die omwille van de stedelijke permissiviteit de periferie voor het centrum inruilt, al groeit die permissiviteit ook in de suburbane gebieden. Het zijn dus vooral mensen met eerder beperkte financiële middelen die de stad opzoeken. Vanaf het ogenblik dat de gezinssituatie wijzigt, stellen zich andere woonnoden en gaat men weer op zoek naar een andere woning. De beslissing om in de stad te blijven wonen wordt, volgens Bootsma (1998), steeds vaker door het woonaanbod bepaald en steeds minder door werkgelegenheid en specifieke diensten. Ook de mechanismen achter de 'white flight' bepalen mee de uitstroom van het stadscentrum naar de suburbane rand.

### **3.2. Verhuisbewegingen in en om Brussel**

Een element dat in de theoretische benadering amper aan bod kon komen is de complexiteit van 'Brussel'. Door haar specifieke constitutionele en demografische positie binnen de Belgische context, en een bevolking gekenmerkt door culturele en linguïstische diversiteit, kan deze stad op sommigen dan ook een specifieke aantrekkingskracht uitoefenen terwijl anderen hierdoor de woonomgeving net als minder aantrekkelijk gaan ervaren. Omgekeerd komen diegenen die Brussel inruilen voor de randgemeenten in een ander taalregime terecht. De evoluties in en rond Brussel die in deze paragraaf worden aangehaald zijn het resultaat van wetenschappelijke analyses van voorbije onderzoeksprojecten. Voor de huidige tendensen verwijs ik in eerste instantie naar de Working Paper van Johan Surkyn die ook deel uit maakt van dit onderzoeksproject.

In eerste instantie kijken we naar de verhuis van en naar urbane gebieden in het algemeen. De leeftijdsgebonden indeling, zoals deze een vorige paragraaf werd geschetst, kan ook gelinkt worden aan de neiging om naar de stad of het platteland te verhuizen (Willaert, Surkyn en Lesthaeghe, 2000). Zo domineert bij de 18-25 jarigen vooral de stadinwaardse beweging, neemt de leeftijdsgroep 26- 29 een aanvang met de staduitwaardse beweging die samenvalt met de overgang van een huur- naar een koopwoning, op middelbare leeftijd domineert de suburbanisatie, waarna voor de leeftijdscategorie van 50-70 jaar de stadsrand weer aantrekkelijker wordt. Uiteindelijk moet men op zoek naar meer collectieve huishoudens hetgeen uiteraard helemaal afhankelijk is van de beschikbare welzijnsvoorzieningen.

De demografische analyse achter de verhuisbewegingen bepaalt deels wanneer iemand verhuist, maar niet naar waar. Er zijn hierbij een aantal duidelijke verschillen tussen de gewesten. Vlaanderen is op vlak van verhuismobiliteit de meest stabiele regio van het land. In tegenstelling tot Wallonië kopen Vlamingen op relatief jonge leeftijd een huis en blijven daar dan zo lang mogelijk wonen (De Corte e.a., 2003) eventueel met de nodige verbouwingen. Dit contrasteert met de hogere verhuisintensiteit in Wallonië en zeker met deze in Brussel. Brussel is evenwel een atypische regio in de Belgische context. Wanneer we naar de verschillende migratiebekkens kijken, d.i. de invloedssfeer van een stad wat betreft binnenlandse verhuisbewegingen, dan is de verhuisactiviteit in het Brusselse bekken veel intenser dan in de andere bekkens. Ook de taalgrens is in het Brusselse veel minder een verhuisgrens zoals dit voor de rest van het land het geval is. De woonmarkt functioneert dus anders in Brussel.

De Brusselse kernstad kunnen we in twee delen opsplitsen (Lesthaeghe, Deboosere & Willaert, 2001) in een 'inner city' (Anderlecht, Brussel-stad, Molenbeek, St-Gillis, Elsene, St-Joost en Schaarbeek) of een 'eerste kroon' die vooral wordt gekenmerkt door etnische verdeeldheid en de 'outer city' of 'tweede kroon' met een culturele mix en een meer gemengde internationale bevolking. Toch kan men deze niet als uniforme gebieden beschouwen, Brussel is altijd al een regio geweest van armere en rijkere gemeenten. Met

uitzondering van een aantal gentrificatieprocessen (Smith, 1996; Van Crieckingen, 2006), d.i. een opwaardering van een goedkopere opgeknapte wijk die op die manier de hogere en middenklasse aantrekt en de lagere klassen verdringt, neemt met een verhoogd inkomen de suburbanisatietendens toe. Naast armer migrantengemeenschappen en oudere inwoners vinden vooral jonge alleenstaanden en eenoudergezinnen hun weg naar de binnenstad, gehuwden met kinderen verhuizen het liefst naar de randgemeenten. Gegeven het feit dat bij de mensen die zich in de rand gaan vestigen de hoger geschoolden, al dan niet met kinderen, die in de Brusselse dienstensector tewerkgesteld zijn oververtegenwoordigd zijn, brengt deze uitwijking ook een verhoogde pendel, een verlaagd rendement van het openbaar vervoer, een sociale fiscale en financiële verzwakking van de stad en een verdere doorgedreven segregatie tussen Brussel en de randgemeenten met zich mee. Het zijn vooral de dure grond- en woningprijzen die deze verhuisbeweging sturen (zie o.a. De Corte e.a., 2003). Brussel kende na de Tweede Wereldoorlog een duidelijke stadsvlucht naar de groene randgemeenten. Hiervoor zagen we vooral een verstedelijking van de tweede kroon optreden. Halverwege de jaren 90 van vorige eeuw zijn ook deze randgemeenten verzadigd, onder meer door het opdrogen van het aantal bouwpercelen, en verschuift de bevolkingsdruk naar verder afgelegen gemeenten. Die druk wordt niet alleen veroorzaakt door Belgen (cfr het verfransingsdiscours) die van Brussel naar de rand verhuizen. Ook vele buitenlanders zien Brussel als een tussenstation om zich na verloop van tijd in de rand te vestigen. Tevens trekt de luchthaven als belangrijke economische groeipool Belgen van het platteland aan om zich in de Brusselse periferie te komen vestigen (zie bijvoorbeeld Pelfrene, 2004). Beperken we ons tot de Belgische verhuizers dan zien we nog steeds een duidelijk patroon van stadsvlucht zoals in de andere Belgische steden het geval is, er zijn nog steeds meer Belgen die Brussel inruilen voor de Vlaamse rand dan omgekeerd, al daalt het 'uitwijkoverschot'. Het is vooral de immigratie vanuit het buitenland die verantwoordelijk is voor de Brusselse bevolkingsaan groei.

De meeste onderzoeken naar de verhuisbewegingen tussen Brussel en de randgemeenten zijn gebaseerd op demografische gegevens en trachten te achterhalen wie naar waar verhuist. De onderzoeken naar de motieven achter deze verhuisbewegingen zijn zeldzamer. In het Cosmopolisonderzoek (De Corte e.a., 2003) komen de onderzoekers tot besluit dat de vertrekmotieven gezocht moeten worden in de aspecten van de woning, familiale redenen, de woonomgeving en aspecten die te maken hebben met het werk. Bij de vestigingsmotieven spelen het werk en het vinden van een grotere woning de belangrijkste rol. Ook de sociale woonomgeving speelt een rol: men tracht een omgeving met mensen met lage inkomens en migranten te vermijden en zo dicht mogelijk bij zijn vrienden te wonen. Het centrale motief is evenwel eigenaar worden van een woning.

Janssens (2007) gaat ook in op de verhuismotieven van de Brusselaars, maar focust vooral op de wisselwerking tussen Brussel en de Vlaamse randgemeenten en niet op deze met de Waalse gemeenten. De arbeidssituatie is een noodzakelijke voorwaarde om in Brussel te gaan wonen, maar een vergelijking met de pendelaars illustreert dat hun positie weinig verschilt

van deze van de verhuizers. De pendelafstand biedt dus geen bevredigende verklaring als reden om naar Brussel te verhuizen. De Brusselse arbeidsmarkt heeft echter een specifiek karakter. De nationale en internationale dienstensector die deze arbeidsmarkt domineert is vooral het terrein van hoger geschoolden. Het zijn hoger geschoolde Vlamingen die in Brussel een job vinden. Dit is ook de categorie die in Vlaanderen de langste pendelafstanden voor zijn rekening neemt, hetgeen, samen met de overheidsinitiatieven in het kader van de stimulering van het openbaar vervoer, de beperkte verschillen qua profiel tussen pendelaars en verhuizers verklaart. Diegene die in Brussel werkt wordt dus niet 'gedwongen' om in Brussel te gaan wonen, maar kan meestal de keuze tussen Vlaanderen of Brussel vrij maken. Dat men uiteindelijk in Brussel gaat wonen komt door het typische karakter van Brussel: een meertalige, multiculturele stad met een breed cultuur-, en ontspanningsaanbod. De mensen die deze aspecten weten te appreciëren gaan op zoek naar een woning in Brussel, liefst zo dicht mogelijk bij het centrum. Het zijn in eerste instantie de hoger opgeleide twintigers en dertigers die deze stap zetten, sommigen alleen en anderen met een partner. Ondanks het feit dat het fysieke comfort van de woning zeker geen pullfactor is, de inwijkelingen schatten het wooncomfort van hun vroegere woning significant hoger in, wordt toch ruim 40% van de inwijkelingen eigenaar van de woning. De relatieve onverschilligheid tegenover dit lagere wooncomfort wijst op het tijdelijke karakter van de verblijfsduur op dat adres, hetgeen contrasteert met het algemene Vlaamse verhuispatroon.

Of men in Brussel blijft of niet, wordt dan weer door andere factoren bepaald. Hierbij speelt vooral de buurt een cruciale rol. Hier zijn de belangrijkste pushfactoren het lawaai, de netheid, de verkeerssituatie en de veiligheid. Alhoewel de ontevredenheid over de eerste drie het sterkst is, weegt de veiligheid en in mindere mate het lawaai het zwaarst door op de motivatie om effectief de stap naar een andere woning te zetten. Waar de woonkwaliteit er schijnbaar weinig toe doet als men naar Brussel komt, staat ze bij de verhuis (naar Vlaanderen) wel centraal. Vanaf het ogenblik dat men aan gezinsuitbreiding denkt, of wanneer men kleine kinderen heeft, wil men in een huis met tuin in een groene omgeving wonen, en er liefst eigenaar van worden. In Brussel vertaalt zich dat in een zoektocht naar een rijhuis of alleszins liefst een woning in de tweede kroon. De randgemeenten, of verder, zijn het andere alternatief. Hier spelen uiteraard ook de vastgoedprijzen een rol, al moeten we dit op basis van de antwoorden van de ondervraagden toch enigszins relativeren: gemiddeld spenderen de uitwijkelingen die in Vlaanderen eigenaar worden van een woning relatief meer aan vaste woonkosten dan de mensen die in Brussel zelf een huis hebben gekocht, al dient dit gecorrigeerd omdat diegenen die voor Brussel kiezen gemiddeld hoger geschoold zijn en dus meer verdienen. Naast een grotere woning zoekt men een nettere, minder lawaaierige omgeving met minder verkeersoverlast en parkeerproblemen. Besluit men om in Brussel te blijven, dan kiest men in de eerste plaats ook voor een minder lawaaierige buurt, andere overlastfactoren kan men blijkbaar makkelijker ontlopen of wegen in de keuze minder zwaar door. Kiest men voor de randgemeenten, dan schat men de nieuwe woonbuurt in vergelijking met de Brusselse omgeving op alle vlakken significant beter in. Gegeven de samenhang tussen

uitwijking en gezinsuitbreiding spelen ook andere factoren zoals kinderopvang, onderwijs, jeugdinfrastructuur, ... een rol. Zelfs diegenen met kinderen die binnen het BHG zelf verhuizen, bestempelen de stad toch nog vaak als kindonvriendelijk.

De meeste motieven in bovenstaande onderzoeken hebben weinig met Brussel zelf te maken maar vooral met de levensfase waarin betrokkenen zitten. Focussen we op de Brusselse aspecten dan zijn er drie die de verhuisbewegingen mee sturen en maken dat men al dan niet voor Brussel kiest: de veiligheidsproblematiek, het taalaspect en het culturele aanbod. Het belang van de veiligheidsproblematiek ligt hem minder in de omvang dan in het effect dat het ressorteert. De ondervraagden voelen zich algemeen vrij veilig, de verkeersproblematiek en de verwaarlozing van de omgeving worden als veel urgenter aangestipt, maar indien men zich onveilig voelt is dit een belangrijke reden om uit Brussel te verhuizen. Slechts een beperkte groep schuift dit als een probleem naar voor maar de correlatie tussen deze ervaring en de feitelijke transitie is vrij hoog. Uiteraard dateren deze resultaten van voor de IS-aanslagen. De vraag blijft dan ook in hoeverre deze momenteel een rol spelen bij potentiële verhuizers.

Het taalaspect is belangrijker voor een grote groep mensen die vanuit Brussel naar Vlaanderen verhuizen. Binnen het kader van de verhuisproblematiek dient een duidelijk onderscheid gemaakt te worden tussen het multiculturele en meertalige karakter van Brussel enerzijds en het taalgebruik anderzijds. Dit multiculturele en meertalige is een pullfactor die maakt dat bepaalde mensen, in eerste instantie vooral hoger geschoolden en meertalige gezinnen, Brussel aantrekkelijk gaan vinden, maar het is voor de anderen niet direct een reden om Brussel te verlaten. Concreet taalgebruik is wel een reden. Het gaat er niet om dat er verschillende talen gesproken worden, maar dat men op bepaalde momenten zijn eigen taal niet kan spreken. Taalgebruik in de administratie en de hulpverlening is zo'n ergernis die geen directe aanleiding geeft tot verhuizen maar bij transitiemomenten bij sommigen de balans wel in het voordeel van Vlaanderen doet overhellen. Trouwens, het is niet altijd het taalgebruik met de dienstverlenende instanties die ergernis opwekt. Het feit zich niet thuis of welkom te voelen in een dominant Franstalige omgeving, hetzij op het werk of bij het winkelen of in zijn vrije tijd, zonder echt concreet naar een bepaald feit te kunnen verwijzen, scheidt bij sommigen reeds een gevoel van onbehagen.

Het culturele aanbod en de ontspanningsmogelijkheden die vooral door de hoger geschoolden worden gesmaakt zijn voor sommige lager geschoolden ook een reden om niet in Brussel te blijven wonen. Niet zozeer dit aanbod zelf geeft hiertoe aanleiding, maar wel schatten ze het aanbod in Vlaanderen hoger in. Dit moet men zien in het licht van een cluster van factoren waarin sport, ontspanning en familielevens een rol spelen. Het zijn de verschillen tussen hun Brusselse leefsituatie en het potentieel dat ze in Vlaanderen hopen te vinden, die in hun beslissing meespelen.

Uiteraard geeft bovenstaande opsomming slechts een algemene tendens weer. Hiernaast zijn er nog een aantal specifieke groepen die ook voor Brussel kiezen, maar minder in het

dominante profiel passen. In de eerste plaats zijn er de studenten. Hun studietijd geeft een vrij duidelijk afgelijnd tijdsprofiel dat ze in Brussel verblijven en waarna een groot deel naar Vlaanderen terugkeert. Dat sommigen bij de interviews te kennen gaven niet in Brussel gewoond te hebben maar alleen op kot geweest te zijn, is tekenend voor een deel van de studentengroep. Andere vinden Brussel dan weer wel interessant en passen in het profiel van de hoger geschoolden die net voor de charme van Brussel voor het BHG als woonplaats opteerden.

Een opmerkelijke groep, zijn mensen die na het einde van hun professionele loopbaan, en wanneer de kinderen het huis uit zijn, verhuizen. Een deel van hen verkoopt hun huis en trekt naar Vlaanderen, waarbij vooral de kustgemeenten erg populair zijn. Maar een andere groep maakt ook de omgekeerde beweging. Zij ruilen Vlaanderen in voor Brussel, net omdat ze zoals de hoger geschoolde twintigers door het culturele leven en de meertalige omgeving worden aangetrokken en zich daarom in Brussel gaan vestigen. Ook de Brusselse welzijnssector speelt op latere leeftijd een rol. Een groep bejaarden in Vlaanderen die zich niet langer zelfstandig uit de slag kan trekken komt in Brusselse rust- en verzorgingshuizen terecht.

Een groep die grotendeels buiten deze onderzoeken valt maar toch een belangrijke rol spelen op de Brusselse woonmarkt zijn de niet-Belgen. Een deel van hen volgt ook het 'Belgische' patroon: armere of lager geschoolde migranten verhuizen van de Brusselse arbeidersbuurten naar vergelijkbare buurten in de rand, rijkere expats kiezen bij gezinsvorming vaak voor de groenere buurten in de rijkere randgemeenten. Toch blijft deze groep in de meeste onderzoeken onderbelicht, en is het niet ondenkbaar dat er bij hen andere verhuismotieven spelen.

## **4. Een Brussels beleid**

### **4.1. Aanknopingspunten voor het beleid**

Het is duidelijk dat bij een beslissing om te verhuizen een veelheid van factoren een rol spelen en dat de overheid op de meeste van deze factoren weinig tot geen invloed kan uitoefenen. Het beleid heeft uiteraard weinig impact op de belangrijke transitiemomenten en kan enkel het aanbod 'Brussel' op die momenten aantrekkelijker maken. In onderstaande paragrafen wordt getracht om op basis van het wetenschappelijk onderzoek over verhuisbewegingen in Brussel toch een aantal, vooral indirecte, aanknopingspunten voor het beleid aan te geven.

Janssens (2007) formuleert een aantal mogelijke werkpunten voor het beleid. Brussel worstelt in de eerste plaats met een imago probleem. Het verschil tussen de perceptie van Brussel door diegenen die er wonen en de inwoners van Vlaanderen is frappant. Nochtans zijn in eerste instantie de pendelaars het potentiële verhuispubliek, vermits werken in Brussel de primaire voorwaarde is om een verhuis naar het BHG te overwegen. Het jonge publiek dat men aantrekt hoeft zelfs geen duidelijk jobperspectief op langere termijn te hebben om de stap naar Brussel te zetten. Wat de potentiële verhuizers op dat moment over de streep trekt is de aantrekkelijkheid van een meertalige, multiculturele omgeving met een ruim cultuuraanbod. Dit laatste element lijkt de enige echte pullfactor te zijn om Vlamingen naar Brussel te 'lokken' en ook de belangrijkste factor waarop men als beleid vat heeft. Het huidige aanbod van Brussel speelt sterk in op de interesses van een bepaalde hooggeschoolde groep die hen doet beslissen om na hun arbeidstijd in Brussel te blijven om dit mee te pikken. Het is eigenlijk een ganse vrijetijdscultuur die deze (voornamelijk jonge) mensen doet beslissen in Brussel te blijven. Men kan er moeilijk bepaalde elementen uitpikken, het is een cluster van elementen afhankelijk van de verschillende voorkeuren van de betrokkenen. Dit bleek ook uit het publieksonderzoek van de gemeenschapscentra waarbij de jongeren die uit Vlaanderen voor manifestaties naar Brussel kwamen afgezakt eveneens het culturele en uitgangsevenen in die multiculturele context als reden benadrukten (Janssens & Van Mensel, 2006). Een attractief woonbeleid voeren zal voor deze groep slechts een beperkte aantrekkingskracht uitoefenen.

De enige woningen waarover men echt tevreden is zijn lofts en rijhuizen met een tuin, dus vooral het schaarse en bijgevolg duurdere segment van de koopmarkt. Over het algemeen geeft men er weinig om dat de woonkwaliteit in Brussel lager ligt dan in Vlaanderen. De verhuissnelheid maakt dat men toch wel een geschikte woning weet te vinden. Wanneer de woonkwaliteit er echt toe doet is wanneer men aan gezinsuitbreiding denkt of wanneer men kleine kinderen heeft. In die periode willen de jonge gezinnen een huis met tuin in een rustige groene omgeving. Hoe sterker deze wens leeft, hoe groter de kans dat ze Brussel verlaten. Op dat moment wordt men ook geconfronteerd met de verschillen tussen de Brusselse en de Vlaamse, en ongetwijfeld ook Waalse, koopmarkt. Opteert men voor Brussel dan is de evaluatie van de nieuwe woonomgeving zelden unaniem positief. Dit is niet echt een probleem als men in de logica van frequenter verhuizen kan treden, maar de zoektocht wordt

moeilijker als men het Vlaamse patroon ook in Brussel wil overnemen. Het aanbod van het gewenste type woning is hoe dan ook beperkt en het doelpubliek is evenmin het publiek voor een typisch sociaal huisvestingsbeleid zodat ook dit als beleidsinstrument slechts beperkt zal doorwegen.

Wil men de gezinnen op dat moment in Brussel houden dan moet men hen een alternatief kunnen bieden. Het nadeel hier is evenwel het erg negatieve imago van Brussel als kindvriendelijke stad. Door alle ondervraagden, ongeacht hun woon- en leefsituatie, wordt Brussel op dat vlak erg laag ingeschat. Zowel op het vlak van jeugdinfrastructuur als onderwijs komt Brussel er bekaaid van af. Het positieve hier is ongetwijfeld dat het deels om een imagoprobleem gaat, in realiteit zijn diegenen die effectief gebruik maken van het Nederlandstalig onderwijs in Brussel er best wel tevreden over. Bij de potentiële gebruikers (pendelaars of Brusselse koppels die nog geen kinderen hebben) ligt de appreciatie van dit onderwijs evenwel significant lager. Als men de potentiële gebruikers van de kwaliteit ervan kan overtuigen is men al een stap verder. Ze zitten ook binnen de leeftijdscategorie die het Brusselse stadsleven nog aantrekkelijk genoeg vinden om er nog te blijven wonen. Onderwijs is dus sowieso een belangrijk beleidsdomein waarop de overheid greep heeft, zowel qua kwaliteit als capaciteit, en waarmee men de middenklasse kan doen besluit in de stad te blijven wonen.

Tenslotte blijft ook de link met de taal belangrijk als element om hen in Brussel te houden. De doelgroep staat open voor de meertalige multiculturele realiteit van Brussel maar deze omgeving impliceert tegelijk dat ook hun eigen taal hierin een plaats heeft. Als Nederlandstalige in Brussel wil men zijn eigen taal kunnen gebruiken met de gemeentelijke overheid en de bredere maatschappelijke dienstverlening, en dit is niet steeds het geval. Als men onder meer omwille van taalredenen naar Vlaanderen verhuist, is het niet omdat men per se in een Nederlandstalige omgeving wil wonen maar omdat men in Brussel op de momenten dat men er het recht toe heeft de eigen taal te gebruiken, dit niet altijd kan. Het gaat dus veeleer om een correcte toepassing van de taalwetgeving. Ook de problemen rond taalgebruik die zich in de informele sfeer situeren, kaderen binnen het feit dat men zich als spreker van de taal van een minderheidsgroep niet altijd erkend weet, en gaan niet over de confrontatie met een meertalige omgeving die wel als positief wordt geëvalueerd. De openbare dienstverlening is dus ook een terrein waarvoor de overheid verantwoordelijkheid draagt en dat een rol speelt bij de beslissing om de stad te verlaten.

De Corte (e.a., 2003) wijst op drie elementen die maken dat vooral koppels met kinderen Brussel verlaten: de sociale omgevingsfactoren en samenlevingsproblemen, het gebrek aan kwaliteitsvolle woningen en de hoge vastgoedprijzen. Ook Boudewijns (2017) wijst op de vastgoedprijzen, meer als effect van de EU-aanwezigheid met een concentratie van hoge inkomens en nood aan kantoorgebouwen. Hij wijst ook op het feit dat er in België een beleid wordt gevoerd dat huiseigendom bevordert en de huurders vaak ontmoedigt om in hun woningen de nodige investeringen te doen. Dit resulteert in een Brusselse woningmarkt die

vrij pover is met als gevolg dat vooral migranten en singles op deze markt terecht komen. De hoger geschoolde arbeidsmarkt in combinatie met de grote groep lager gekwalificeerde Brusselaars maakt dat de stad zijn emancipatorische functie via de arbeidsmarkt niet kan vervullen. Wat het beleid nodig heeft is meer financiële armslag, maar door het suburbanisatieproces ziet de stad de winsten van de hoge productiviteit naar Vlaams- en Waals-Brabant wegvloeien, de woonplaats van een substantiële groep van deze hoger geschoolden. Hierbij komt nog dat de financiële armslag verder beperkt wordt omdat Brussel voor zijn financiële middelen voor een groot deel afhankelijk is van een financieringswet waarbij akkoorden met en via andere beleidsniveaus moeten worden afgesloten. De 'Brusselse paradox' van een gewest dat door zijn economische activiteit veel rijkdom produceert, maar tegelijk een arme bevolking kent omdat deze rijkdom in belangrijke mate naar de omliggende provincies gaat, kan dus op twee manieren aangepakt worden. Op het woonbeleid heeft de politiek weinig impact, het is niet alleen moeilijk de middenklasse gezinnen in Brussel te houden en quasi onmogelijk diegenen die naar de rand zijn verhuisd opnieuw te lokken, via de financieringswetgeving kan men politiek wel een beleid voeren om deze paradox aan te pakken.

De Brusselse overheid moet inzake woonbeleid twee dingen trachten te verzoenen: enerzijds de kwaliteit van de woningen in de lager huursegmenten verhogen en mensen met een beperkt inkomen en singles een goede woonkwaliteit bieden, en anderzijds de stadsvlucht van de middenklasse gezinnen met kinderen tegengaan. Dit tracht men op te lossen door een sociale mix (zie Van Criekingen, 2008) tussen beide te creëren waarbij de focus ligt op een aantal wijken in het centrum en de eerste kroon. Romainville (2010) waarschuwt op dat vlak voor de gevolgen van deze gentrificatie. De overheid tracht voor die wijken privéinvesteerders aan te trekken door een subsidiebeleid voor particuliere investeerders, renovatie van de publieke ruimte, premiestelsels en fiscale maatregelen ten voordele van huiseigenaars, verordeningen voor detailhandel ... Hiermee dreigt men een gentrificatie-effect op gang te brengen en bepaalde armere bevolkingsgroepen te verdringen. Al bij al kosten initiatieven als het Woningfonds (gericht op armere bevolking, maar niet op het huren van woningen) en de verschillende renovatiepremies (met fiscale aftrekbaarheid ten nadele van de overheid) veel geld maar heeft het weinig effect. Inzetten op gemengde buurten is dan wel een mogelijke oplossing, maar mensen wonen graag in homogene buurten tussen mensen met een vergelijkbaar sociaal en cultureel niveau (zie gentrificatie, suburbanisatie ...). Romainville stelt dan ook dat het concept 'sociale gemengdheid' verwijst naar een meer dan twijfelachtig integratiemodel volgens hetwelk achtergestelde bevolkingsgroepen er in de samenleving op zouden vooruitgaan dankzij de ruimtelijke nabijheid van de midden- en hogere klasse. Studies hebben evenwel aangetoond dat ruimtelijke nabijheid niet tot sociale nabijheid leidt en nog minder tot betere leefomstandigheden voor de kansarmen (cf. Epstein & Kirszbaum, 2003; Walks & Maaranen, 2008). De vrees voor een gebrek aan sociale gemengdheid is vaak een vertaling van de vrees voor ghettoïsering.

De zesde staatshervorming heeft een wijziging van de financiering van de gewesten en gemeenschappen doorgevoerd. Hierdoor zullen de gewesten een volwaardig eigen fiscaal beleid kunnen voeren. Door de verschuiving van de lasten op arbeid naar vastgoed kan een eigen fiscaal beleid gevoerd worden en heeft de Brusselse regering ook meer impact op de sociale huisvesting en kan men belastingvoordeel toekennen op hypothecaire kredieten (woonbonus). De verdere uitbouw van dit beleid is volgens de Brusselse overheid de belangrijkste hefboom in hun poging om de middenklasse in de stad te houden. Het blijft afwachten of dit ook effectief het geval zal zijn. De meeste initiatieven om tweeverdieners in de stad te houden zijn veeleer een druppel op een hete plaat maar wegen wel budgettair door (zie o.a. Ryckewaert e.a., 2017).

#### **4.2. *Wie worden de toekomstige Brusselaars?***

De vraag is hoe de Brusselse bevolking er in de toekomst zal/moet uitzien? Vanuit beleidsoogpunt is deze vraag tweeledig: wie woont er nu in Brussel en willen we houden; en welke nieuwe inwoners willen we aantrekken? Waar in de tweede Working Paper van deze reeks de nadruk op een kwantitatieve analyse van de evolutie van de bevolking ligt, en de effecten van de keuzes die ze maken, gaan we hier dieper in op een aantal kwalitatieve aspecten die in de toekomst een rol kunnen/zullen spelen.

De demografische projecties gaan uit van een stijging van de Brusselse bevolking. In de steden groeit de groep van singles (groeïende individualisering), op basis van de stijgende levensverwachting stijgt ook het aantal ouderen die langer thuis willen blijven wonen met dito dienstverlening in het kader van de de-institutionalisering van de gezondheidszorg, een groeiend aantal mensen zoekt een tweede woning in de stad (hoe zit dat met Brussel?) ... hetgeen zich in verschillende woonnoden vertaalt. Op zich is het woonpatrimonium beperkt en de vraag is of dit gelijke tred zal kunnen houden met de bevolkingsaangroei en de geschetste evoluties. Een ander element binnen de demografische evolutie is de verhoogde diversiteit van de bevolking door de verhoogde mobiliteit (het vrij verkeer van personen binnen de EU die, naast het personeel dat tewerkgesteld is in de internationale instellingen, ook andere EU-burgers naar Brussel lokt met als resultaat een stijgend aantal tijdelijke werknemers, Erasmusstudenten, ...) en migratie (de instroom van buiten de EU die in de toekomst zeker niet zal stilvallen en waarbij de meeste studies verwijzen naar een waarschijnlijke toename van migratie door oorlog en klimaatsveranderingen). Tenslotte is dit patrimonium beperkt, en zijn de eisen van deze verschillende bevolkingsgroepen erg verschillend. Het stedelijk woonpatrimonium verandert slechts langzaam en houdt zelden gelijke tred met maatschappelijke ontwikkelingen. Dit is niet alleen zo voor sociale huisvesting maar ook met betrekking tot andere ontwikkelingen zoals het inspelen op de individualisering, co-housing, Housing Commons, Community Land Trust etc. De marge vanuit het beleid om dit te sturen is erg beperkt en de meeste initiatieven komen uit de private sector. Deze, vaak bottom-up, initiatieven botsen geregeld op een onduidelijke of ontoereikende wetgeving en zitten veelal nog in de fase van projecten die dan wel door de overheid bijkomend kunnen

ondersteund worden, maar waar de interesse van de projectontwikkelaars nog op een laag pitje staat gegeven de onduidelijkheid van hun return.

En zo zitten we opnieuw bij het cruciale element dat moeilijk voorspelbaar is, namelijk de keuzes die de private sector zal maken. Een aantal resultaten uit buitenlandse studies kunnen we ook naar de lokale situatie in Brussel doortrekken. Na de bankencrisis werd het moeilijker voor individuen om geld te lenen bij bankinstellingen of worden jonge instappers in de flexibele en onzekere arbeidsmarkt met lange terugbetaaltermijnen geconfronteerd. De vraag is of privéinvesteerdere voor eigendomsverwerving van deze potentiële middenklasse zullen kiezen, of ze naar de huurmarkt zullen verwijzen. Een element dat hierbij in Brussel een belangrijke rol speelt is de EU-mobiliteit van hoger geschoolden die ook op zoek zijn naar een huurwoning binnen dit segment. Kiest men als investeerders voor een huurwoning die zich op een bepaald type mobiele inwoners richt, of tracht men individuele bewoners zelf in de stad te houden? In Brussel is een deel van de vastgoedmarkt reeds voor dit type huurders gereserveerd en richten bepaalde verhuurkantoren zich specifiek op de doelgroep van de 'expats'. Hierbij komt dat bouwpromotoren en investeerders steeds internationaler worden, hetgeen de impact van het beleid nog verder beperkt.

De vraag is ook hoe de woonmarkt rekening zal houden met de armoedekloof en de noden van een groot deel van de Brusselse bevolking dat slechts over beperkte financiële middelen beschikt? Studies over de toekomst van Brussel, en vooral van de Brusselse woningmarkt, focussen geregeld op deze armoedekloof en op pogingen om de meest verloederde buurten/woningen te herwaarderen. De Duurzame Wijkcontracten waarbij het BHG en de gemeenten samenwerken aan de herwaardering van een aantal kwetsbare wijken zijn hier een illustratie van. Maar voor het armere bevolkingsdeel is er een belangrijke keerzijde aan deze medaille. De analyses met betrekking tot de sociale huisvesting en de diversie premies concluderen quasi unaniem dat de middelen maar in beperkte mate terecht komen bij diegenen waarvoor ze eigenlijk bedoeld zijn. Elke vorm van gentrificatie is eigenlijk al een element in het beleid om de middenklasse gezinnen in de stad te houden. Het huisvestingsbeleid is een zero-sum game waarbij het sociale huisvestingsbeleid, premiebeleid, gentrificatie, klimaatmaatregelen in bouwsector ... leidt tot een verdringing ten voordele van de middenklasse. Of dit effectief ook het geval zal zijn is moeilijk te voorspellen.

Wat in de toekomst zeker een grotere rol zal spelen is 'sustainable development', waarbij men bij zowel renovatie als nieuwbouw meer en meer verplicht zal worden op een duurzame manier te gaan bouwen. Als men in studies het over iets eens is i.v.m. de toekomst van het stedelijk woonpatrimonium is het dat wel. Dit zorgt eveneens voor een verdringing van de laagste sociale klasse waarbij tevens het woonsegment waar zij terecht kunnen zal verkleinen en ook de prijzen hier zullen verhogen.

In onderzoek wordt zelden de link gelegd tussen de woonmarkt en de (beoogde) levensstijl van de stadsbewoners (wat beschouwen ze als 'thuis' en welke rol speelt de woning hierin,

wat is hun band met de stad ...). Deze subjectieve immateriële factoren komen in de kwantitatieve benaderingen niet aan bod en ook bouwpromotoren houden hier zelden rekening mee. Toch speelt dit element een belangrijke rol in de keuzes die mensen maken. Het komt er voor Brussel op aan een 'sense of identity/community' te creëren. De band van de inwoners met de stad beperkt zich niet tot het woonbeleid maar strekt zich uit over alle beleidsterreinen.

Een laatste aspect dat hierbij aansluit is de relatie tussen stad en rand. Een woonbeleid stopt niet bij de randen van het gewest maar zou betrekking moeten hebben op de ganse 'functional urban region' (FUR; definitie OECD). Dit is gezien de complexiteit van de Belgische staatsstructuren verre van evident. Algemeen is er weinig onderzoek naar de evaluatie van de bestaande maatregelen binnen deze context. Misschien biedt de zesde staatshervorming hiertoe nieuwe mogelijkheden om het beleid te evalueren en een evaluatiesysteem op poten te zetten dat tegelijk het woonaanbod in combinatie met verhuis(motieven) op een recurrente manier in kaart kan brengen?

## 5. Referenties en selectieve bibliografie

- Aernouts N. & Ryckewaert M. (2017). Beyond Housing: On the Role of Commoning in the Establishment of a Community Land Trust Project. *International Journal of Housing Policy*, p1-19, published online 20 July 2017 (<http://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/19491247.2017.1331592>)
- Albrecht, J. & Van Hoofstat, R., (2012). De woonbonus mildert de fiscale druk op nieuwbouw van 106% tot 60%, maar slaagt er niet in de nieuwbouwproductie op een voldoende hoog peil te houden en zou moeten worden vervangen door een btw-verlaging. In: *Itinera institute Analyse*, 2012, nr. 3, pp. 1-23.
- Ananian P. & Declève B. (2010). Requalification of old places in Brussels: Increasing density, improving urbanity. In: *Open House International*, Vol. 35, nr. 4, p. 9-19
- Ananian P. (2016). Woningproductie in Brussel: de buurtstad tegenover de stedelijke verdichting, In: *Brussels Studies*, Elektronisch wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel, 107, 19 december 2016
- Anderson A., Pettersson L. & Strömquist U. (eds). (2007). *European Metropolitan Housing Markets*. Berlin: Springer.
- Baldwin (1990). *The Politics of Social Solidarity*. Cambridge: Cambridge University Press
- Bastijns, T. & J. Imans (2005), *Onderzoek naar de vestigings- en verhuismotieven bij de Turnhoutse bevolking*, Studie uitgevoerd door het Strategisch Plan Kempen in opdracht van het stadsbestuur van Turnhout.
- Baudewijns D. (2007). An Analysis of the Housing Market in Greater Brussels. In Anderson A., Pettersson L. & Strömquist U. (eds). (2007). *European Metropolitan Housing Markets*. Berlin: Springer.
- Becker I., Godard M. et Roelandts M., (1989), *Distribution spatiale des primes à la rénovation (1983-1988). Premières réflexions sur la politique de rénovation urbaine à Bruxelles*, 113(3-4), pp. 175-191
- Beer A. & Faulkner D. (2011) *Housing transitions through the life course. Aspirations, needs and policy*. Bristol: The Policy Press.
- Bernard N. (2008), De impact van de Europese Unie op het vastgoed in Brussel: tussen cliché en onderschatting, *Brussels Studies*, Elektronisch wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel, Nummer 21, 8 september 2008
- Bernard N., Zimmer P. en Surkin J. (2009). Huisvesting, grondbeleid en openbare ruimte. In: *Brussels Studies*, Elektronisch wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel, Staten-Generaal van Brussel, synthesesnota nr. 6
- Bernard N., Lemaire V. (2015) Regionalisering van de woonbonus: naar een beleid op maat van het Brussels Gewest? *Brussels Studies*, Elektronisch wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel, Nummer 83, 26 januari 2015

- Bilande A., Dal C., Damay L; Delmotte F., Neuwels J., Schaut C. & Wibrin A. (2016). Duurzame wijk Tivoli: naar een nieuw soort stadsleven in Brussel?, In: *Brussels Studies*, Elektronisch wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel, Nr100, 13 juni 2016,
- Blommaert K. & De Brabander G. (1992) *Woonvoorkeuren en verhuismotieven van personen*. Antwerpen.
- Bootsma H.G. (1998) The Myth of Reurbanisation. *Location dynamics of households in the Netherlands*. Academisch proefschrift, oktober 1998
- Casteleyn B., Stoop R. & Mattheesen W. Rapport loketbevraging (2010): *Verhuizen in en naar Antwerpen. Een onderzoek naar verhuismotieven op basis van een open vraagstelling* SSO Stad Antwerpen
- Cattoir N. en Pelfrene E. (2003). *Aantal verkochte bouwgronden en gemiddelde bouwgrondprijzen binnen ruimtelijke zones en grensgebieden van het Vlaamse Gewest. Evolutie 1990-2001*. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Stativaria 27.
- Cattoir P., Vaesen J., Verdonck M., Van Der Stichele G. et Zimmer, P., (2009), Finances publiques à Bruxelles: analyse et enjeux, *Courrier Hebdomadaire du CRISP*, 2007-2008, 61 p.
- CEGOS (1983). *Hoe het wonen te Brussel zo goed mogelijk stimuleren?* Staatssecretariaat voor het Brussels Gewest. Maart 1983
- Clark, W.A.V. (1980). *Preface: looking back at 'Why Families Move'*. *Why families move*. 2nd edition. Beverly Hills: SAGE
- Clark, W. A. V., & F. M. Dieleman (1996). *Households and housing. Choice and outcomes in the housing market*. New Brunswick: Centre for Urban Policy Research, State University of New Jersey.
- Comhaire, Gaël, 2012. Activisme urbain et politiques architecturales à Bruxelles : le tournant générationnel. In: *L'information géographique*. 2012. Vol. 76, nr. 3, p. 9-23.
- Corijn E. & Vloeberghs E. (2009). *Brussel!* Brussel: VUBPRESS
- Crowder KD. *The Racial Context of White Mobility: An Individual-Level Assessment of the White Flight Hypothesis*. *Social Science Research* 2000;29:223–57.
- Curado, L., (2014). *La montée de la notion de durabilité dans les politiques urbaines à Bruxelles et sa mise à l'épreuve dans le projet de quartier durable « Tivoli » à Laeken*. Brussel: Université Saint- Louis – Bruxelles, Centre d'études sociologiques.
- Deboosere P., Eggerickx T., Van Hecke E. et Wayens B., (2009), De Brusselse bevolking: een demografische doorlichting, in *Brussels Studies*, Elektronisch wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel, Synthesenota n° 3 des Staten Generaal van Brussel, 17 maart 2009, 17 p.
- De Bruyne L. & Iserbyt S. (2011). *Living in Mechelen. Verhuis- en blijfmotieven van jonge gezinnen en jongvolwassenen*. Ladda vzw

- De Corte, S., P. Raymaeckers, K. Thaens, B. Vandekerckhove & G. François (2003), *Onderzoek naar de migratiebewegingen van de grote steden in de drie gewesten van België*, eindrapport, POD Maatschappelijke Integratie, Cel Grootstedenbeleid.
- De Decker, P. & W. Vandendriessche (1994), *Verhuizen in, uit en naar Gent. Een onderzoek naar verhuispatronen en woonvoorkeuren*, Gent: Dienst Economische Ontwikkeling en Tewerkstelling, 122 p.
- De Decker, P., P. Teerlinck, W. Vandendriessche(1995). Stad uit, stad in. Motieven van verhuizers, in *Ruimtelijke Planning*, Kluwer Editorial, jg. 3, katern 3, pp. 19-55
- Dehaibe X., Hermia J-P., Laine B. & Romain A.(2016). Bevolkingsprojecties 2015-2025 voor de Brusselse gemeenten. De *Cahiers van het BISA*, oktober 2016, Brussel: Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse.
- De Lannoy W., Lammens M, Lesthaeghe R.en Willaert D.(2000) *Brussel in de jaren negentig na 2000: een demografische doorlichting*. Paper Geografisch Instituut-Steunpunt Demografie
- De Maesschalck F., De Rijck T. en Heylen V. (2015) Over de grens. Sociaal-ruimtelijke relaties tussen Brussel en Vlaams-Brabant. *Brussels Studies*, Elektronisch wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel, Nummer 84, 23 februari 2015
- De Rijk, M. (2017). *Onderzoek : de 7 megaproblemen op de huizenmarkt. Het kan niet slechter dan hoe Nederland het doet*. De Groene Amsterdammer, nr 22, 29 mei 2017.
- De Rynck, F. (red.), *De eeuw van de stad. Over stadsrepublieken en rastersteden*. Voorstudies, Brussel. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.
- Desmet G, (2006). *Statistisch profiel van de provincie Vlaams-Brabant*, APS Not@s 10
- Dessouroux C., Bensliman R., Bernard N., De Laet S., Demonty F., Marissal P. & Surkyn J. (2016). Huisvesting in Brussel: diagnose en uitdagingen. BSI-synthesenota. *Brussels Studies*, Elektronisch wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel, Nummer 99, 6 juni 2016
- de Valk, H. & D. Willaert (2012), Internal mobility of international migrants: the case of Belgium, in: N. Finney & G. Catney (eds.), *Minority internal migration in Europe*. Farnham: Ashgate.
- Devogelaer, D. (2004), *Interne migraties in België: wie, waarom en naar welke gemeenten? En waarom niet naar steden?*, Working Paper 8-04, Federaal Planbureau.
- Devriese L. (2003). *Wonen in Brussel: een onderzoek naar verhuismotivaties en woonwensen van Vlamingen*. Eindverhandeling Licentiaat in de Geografie, VUB
- Ellen, IG. *Sharing America's Neighborhoods: The Prospects for Stable Racial Integration*. Cambridge, MA: Harvard University Press; 2000.
- Epstein R. et Kirszbaum T., (2003), L'enjeu de la mixité sociale dans les politiques urbaines, *Regards sur l'actualité*, 292, pp. 63-73.

- Rein M. Esping-Andersen G. & Rainwater L. (eds) (1987). *Stagnation and Renewel in Social Policy*. London: Sharp.
- Farwick, A. (2009), *Internal migration. Challenges and perspectives for the research infrastructure*, Working Paper Series, no. 97, German Council for Social and Economic Data.
- Federaal Planbureau (2004). *Over steden, stedelijke structuren en stadsgewesten. Villes viables en Belgique*, Publicatie rond de stedelijke problematiek in België naar aanleiding van het colloquium op 22 april 2004
- Fishman, R. (1987). *Bourgeois Utopias. The Rise and Fall of Suburbia*. New York: Basic Books.
- Glaeser, E.(2011). *Triumph of the city. How urban spaces make us human*. London: Macmillan
- Gordon F., De Jong F. & Gardner R. (eds.) (1981), *Migration Decision Making: Multidisciplinary Approaches to Microlevel Studies in Developed and Developing Countries*. Pergamon Press, New York.
- Groot, C.H. de, Manting, D. & Boschman, S. (2008). *Verhuiscwensen en verhuisgedrag in Nederland. Een landsdekkend onderzoek*. Den Haag/Bilthoven: PBL
- Hamers, D. (2003). *Tijd voor suburbia. De Amerikaanse buitenwijk in wetenschap en literatuur*. Amsterdam: Van Gennep
- Harloe M. (1995). *The People's Home? Social Rented Housing in Europe and America*. Oxford: Blackwell.
- Harris R. & Lewis R. (2001). The Geography of North American Cities and Suburbs, 1900-1950. A New Synthesis. *Journal of Urban History*, 27 (3), pp 262-292.
- Helmer, O. (1981), Problems in futures research; Delphi and causal cross-impact analysis, *Futures* 9, 17-31
- Henau A. (2002) *De recente demografie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Brusselse Statistische Indicatoren*. Dossier 38- Brussel: IRIS uitgever DSRS.
- Imhoff, E. van & N. Keilman (1991), *LIPRO 2.0: an application of a dynamic demographic projection model to household structure in the Netherlands*. NIDI/CBGS Publications nr. 23, Amsterdam/Lisse: Swets & Zeitlinger. 245 p.
- Janssens R. (2002). Taalgebruik in de faciliteitengemeenten, In: Koppen J., Distelmans B. en Janssens R., *Taalfaciliteiten in de Rand. Ontwikkelingslijnen, conflictgebieden en taalpraktijk*. Brussel, VUBPRESS.
- Janssens R. en Van Mensel L.(2006). *Publieksonderzoek Gemeenschapscentra. Een onderzoek naar het profiel van de bezoekers van de Vlaamse gemeenschapscentra in Brussel*, VUB-Onderzoeksrapport.
- Janssens R. (2007). *Nederlandstalige verhuizers van en naar Brussel. Een wetenschappelijk onderzoek naar de verhuisbewegingen van de Nederlandstalige bevolkingsgroep in en uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Brussel: VUB-BRIO

- Kahane, L., Staelens, P. en Franck, P., (2012). *Observatiecentrum van de verkoop van residentieel vastgoed in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 1990-2010*, Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- Kazepov, Y. (2005). *Cities of Europe. Changing contexts, local arrangements, and the challenge to urban cohesion*. Malden: Blackwell Publishing Ltd.
- Kesteloot C., (1986), Les dimensions historique et structurelle de la différenciation sociale de l'espace urbain: l'exemple bruxellois, *Espace Populations Sociétés*, 1, pp.15-30.
- Kesteloot, C. & P. Saey (2002), Brussels, a truncated metropolis, *GeoJournal*, 58, 53-62.
- Kley, S. (2011), Explaining the stages of migration within a life-course framework, *European Sociological Review*, 27(4), 469-486.
- Kunsch P. , Martens E. en Despotin M. (2005). *A socio- economic model of moving decisions in cities*. Mosi paper.
- Kwakernaak M. (2011). *Brain drain boven Groningen. Een onderzoek naar verhuismotieven van hoogopgeleide jongeren in een krimpregio*. Bachelorthesis Radbound Universiteit Nijmegen.
- Lees L. (2008). Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance. In: *Urban Studies*, Vol. 45, nr. 12, p. 2449-2470
- Lesthaeghe R., Deboosere P.en Willaert D. (2001). *The Brussels Capital Region: Demographie and Social Futures*. PD- Working Paper 2001-3
- Levitt, P. & B.N. Jaworsky (2007), Transnational migration studies: past developments and future trends, *Annual Review of Sociology*, 33, 129-156.
- Maly, M. (2005). *Beyond Segregation: Multiracial and Multiethnic Neighborhoods in the United States*. Philadelphia, PA: Temple University Press.
- Marissal P., (1994), Rénovation urbaine et mutations sociales dans les quartiers défavorisés de Bruxelles, *Revue belge de géographie*, 118, pp. 83-92.
- Martino, J.P., (1983), *Technological Forecasting for Decision Making*, New York, North-Holland, Elsevier Science Publications
- Monnier, B. & Zimmer, P, (2008). Fiscalité immobilière: le coût de la brique dans le ventre. In: *Les échos du logement*. 2008. n°2, pp. 17-22.
- Moritz B. (2008). *Le deuxième Tournant de l'urbanisme Bruxellois? De Tweede Wending van de Brusselse stedenbouw? Tweede interdisciplinair stadscolloquium*. UAB Brussels Stadsplatform. 13/06/2008. Erasmushogeschool Brussel
- Musterd S., Teernstra A., van Gent W & Dukes T. (2014). *De buurt als jas. Dynamische huishoudens in de veranderlijke stad*. Amsterdam: Amsterdam University Press.
- Noël F., (2003), Un plan de lutte contre la crise structurelle du logement à Bruxelles, *L'année Sociale*, 2003, pp. 263-273.

- Orfield, M. (2011). Metropolitics. In LeGates R.T & Stout F. *The City Reader*. Fifth Edition. Abingdon: Routledge.
- Pais J.F., South S.J. & Crowder K. (2009). White Flight Revisited: A Multiethnic Perspective on Neighborhood Out-Migration. *Population Research and Policy Review*, 28 (3), pp 321-346
- Pelfrene E. (2000). *In-en uitwijking in de Vlaamse steden en gemeenten. Analyse naar leeftijd en ruimtelijke structuren voor de periode 1996-1998*. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Stativaria 24.
- Pelfrene E. (2004). *In-en uitwijking in de Vlaamse steden en gemeenten. Analyse van de interne en de externe migratie naar leeftijd en ruimtelijke structuur voor de periode 1995-2002*. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Stativaria 33.
- Pelfrene E. (2005). *In-en uitwijking in de Vlaamse Rand rond Brussel in de periode 1995-2003*, APS Not@s 5.
- Quillian L. Why Is Black-White Residential Segregation So Persistent? Evidence on Three Theories from Migration Data. *Social Science Research* 2002; 31:197–229.
- Romainville A., (2007), *Une géographie de la pression fiscale pesant sur les ménages dans la région urbaine bruxelloise*, 17ème congrès des économistes belges de langue française, Louvain-La-Neuve, novembre 2007, CIfOP, pp. 519- 538
- Rossi, P. H. (1955), *Why families move: A study in the social psychology of urban residential mobility*. Glencoe, Illinois: Free Press.
- Romainville A. (2010). Wie is gebaat bij de beleidsmaatregelen die de aankoop van de gezinswoning in Brussel ondersteunen?, *Brussels Studies*, Elektronisch wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel, 34, 25 januari 2010
- Rouwendaal J, (2004). *Search Theory and Commuting Behaviour*. Tinbergen Institute Discussion Paper TI2004-01713, Vrije Universiteit Amsterdam & Wageningen University
- Ryckewaert M., Aernouts N., Van den Houte K. & Vanderstraeten L. (2017). Wonen op maat van alle stadsbewoners. Nieuwe pistes voor een woonstad voor iedereen. In Ballon P., Macharis C. & Ryckewaert M. (ed.). *De humane stad. 30 voorstellen voor een stad op mensenmaat*. Brussel: VUBPRESS
- Saunders, D. (2010). *Arrival City. The final migration and our next world*. Toronto: Randomhouse
- Scott, P. (2004). *Visible and invisible walls: suburbanisation and the social filtering of working-class communities in interwar Britain*. Working Paper 24, Henley Business School, University of Reading.
- Skrbis, Z. (2008), Transnational families: theorising migration, emotions and belonging. *Journal of Intercultural Studies*, 29(3), 231-246.
- Stilgoe, J.R. (1988). *Borderland. Origins of the American Suburb (1820-1939)*. New Haven: Yale University Press.

- Tratsaert, K. (1999), Stads(v)lucht maakt vrij. De verhuismotieven en woonwensen van jonge gezinnen in het Leuvense. *Planologisch Nieuws*, 19(1), 18-31.
- Valenduc, C., (2008). Les incitations fiscales en faveur du logement. In: *Les échos du logement*. 2008. n°2, pp. 1-16.
- Van Criekingen M. et Decroly J-M., (2003), Revisiting the Diversity of Gentrification: Neighbourhood Renewal Processes in Brussels and Montreal, *Urban Studies*, 40, pp. 2451-2468.
- Van Criekingen, M. (2006). Welke toekomst voor de Brusselse centrumwijken? Selectieve migratie vanuit Brusselse wijken gekenmerkt door gentrificatie. *Brussels Studies*, Elektronisch wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel, Nummer 2, 18 december 2006
- Van Criekingen, M. (2008), Towards a geography of displacement. Moving out of Brussels' gentrifying neighbourhoods, *Journal of Housing and the Built Environment*, 23(3), 199-213.
- Van Criekingen M. & Decroly J-M (2009). Het Plan voor de Internationale Ontwikkeling Van Brussel (PIO). Belofte van vastgoedprojecten, maar toenemende ongelijkheden?, *Brussels Studies*, Nummer 25, 11 mei 2009
- van der Vlist A., Gorter C., Nijkamp P.en Rietveld P. (2002). *Residential Mobility and Local Housing Market Differences*, Tinbergen Institute, Discussion Paper.
- Van Hamme, G., T. Grippa & M. Van Criekingen (2016), Migratiebewegingen en dynamische processen in de Brusselse wijken, *Brussels Studies*, Elektronisch wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel, 97, 21 maart 2016.
- VBSG (2016). *Dossier: omgaan met de bevolkingstoename in Brussel*. Nieuwsbrief 2016/3.
- Verhetsel, A.; Tierens, N. & Witlox, F. (2003). *Jongeren en wonen in Vlaanderen : woonsituatie, woonwensen en woonbehoeften*. Antwerpen: De Boeck
- Walks R.A. et Maaranen R., (2008), Gentrification, Social Mix, and Social Polarization: Testing the Linkages in large Canadian Cities, *Urban Geography*, 29(4), pp. 293-326.
- Wayens B., (2006), L'environnement du logement, in *Observatoire de la santé et du social, Atlas de la santé et du social de Bruxelles-Capitale 2006*, Bruxelles.
- Wei, L. (2008). *Ethnoburb: The New Ethnic Community in Urban America*. Hawaiï; UHPress.
- Willaert D, (1997). *Migration in the Brussels Capital Region and its hinterland*. PB 097-VUB 3
- Willaert D, (1999). *Migratieprofielen naar leeftijd voor de migratiebekkens en zones in de nieuwe ruimtelijke indeling*. Interface Demografy- working paper 1999-6
- Willaert D. (2003). *Migratie in het nieuwe millenium. Een terugkeer naar de stad?* Steunpunt Demografie- WP 2003-2
- Willaert, D. (2009), *Verhuisbewegingen vanuit en naar de Vlaamse Rand rond Brussel*, Interface Demography Working Paper 2009-5, Vrije Universiteit Brussel.

- Willaert, D. & S. Koelet (2012), De Europese aanwezigheid in de Vlaamse Rand, *in*: J. Degadt, M. De Metsenaere, M. De Vlieger, R. Janssens, A. Mares & C. Van Wynsberghe (eds.), *De internationalisering van de Vlaamse Rand rond Brussel*, ASP
- Willaert, D., J. Surkyn & R. Lesthaeghe, (2000), *Stadsvlucht, verstedelijking en interne migraties in Vlaanderen en België*, Onderzoeksrapport t.a.v. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (PBO97) en DWTC-NIS (Agora), Interface Demography, VUB
- Wilson D., (1989), Local state dynamics and gentrification in Indianapolis, Indiana, *Urban Geography*, 10(1), pp. 19-40.
- Wood P. & Landry C. (2008). *Intercultural City. Planning for diversity advantage*. London: Earthscan.
- Zimmer P., (2006), Politique du logement en Région de Bruxelles-Capitale, *Les échos du logement*, 2, pp. 4-15.
- Zimmermann, L., K.F. Zimmermann, & A. Constant (2007), Ethnic Self-Identification of First-Generation Immigrants, *International Migration Review*, 41(3), 769-781.