

Een nieuwe koers voor het aantrekkelijk- heidsbeleid van het BHG

Een nieuwe koers voor het
aantrekkelijkheidsbeleid van
het BHG

- > Sinds 1989 focust het BHG zich in zijn aantrekkelijheidsbeleid op 'traditionele' randstedelijke huishoudens (koppels met kinderen) uit de midden- en hogere klasse en op toegang tot woningbezit, maar dat kon de stadsvlucht van die sociale categorieën niet afremmen. Door zich te concentreren op dit segment van de Brusselse bevolking, schiet het BHG zijn 'doel' voorbij.
- > De actoren van randverstedelijking worden gekenmerkt door een grote diversiteit aan sociaal-economische profielen (inkomen, huishoudsamenstelling) en woongedrag (huur versus koop, type omgeving dat men zoekt, enz.).
- > Brussel is ten dele een transitstad, die aantrekkelijk is voor verschillende sociale categorieën en huishoudprofielen op specifieke momenten in hun levenscyclus, met name die ogenblikken waarin het huishouden wordt ontbonden (echtscheiding of uit elkaar gaan, kinderen die zelfstandig gaan wonen, ...).
- > Migratiegedrag blijkt overigens verband te houden met sociale- en woontrajecten: we zien een sterke tendens bij mensen die oorspronkelijk afkomstig waren uit een ander gewest om het Brussels Gewest opnieuw te verlaten.
- > Vanuit politiek oogpunt stellen we voor om een nieuwe koers uit te zetten voor het woonaantrekkelijheidsbeleid door het af te stemmen op de groep onbeslist (bijvoorbeeld categorieën die komen en opnieuw vertrekken) en door het transitkarakter van de stad erin te integreren (de stad die een uitkomst biedt in de periode tussen twee stabiele situaties op het vlak van huishoudsamenstelling); of anders gezegd: het beleid moet niet langer focussen op toegang tot woningbezit.

Sinds een aantal decennia wordt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) geconfronteerd met een bijna continue 'stadsvlucht' naar de rand. De redenen voor deze randverstedelijking zijn uitvoerig bestudeerd: met name de wens om toegang te krijgen tot woningbezit en het verlangen naar een groene omgeving bij gezinnen met kinderen, vooral diegenen uit de midden- en hogere klasse. Recente studies wezen ook op de diversificatie van de huishoudprofielen die het Gewest verlaten, met name op het vlak van inkomen en land van herkomst. Afgezien van de variabelen op het vlak van huishoudsamenstelling, leeftijd en inkomen, was echter weinig gekend over de sociaal-economische profielen van deze huishoudens. Bovendien is er weinig onderzoek naar de verbanden tussen de sociaal-economische profielen, de biografische- en woontrajecten, de woonmotivaties en de verhouding tot de stad. Het hoofddoel van deze interdisciplinaire studie was dan ook om deze processen meerdimensionaal en vanuit een dynamisch perspectief te bestuderen, in de vorm van een kwantitatieve en kwalitatieve studie van woontrajecten. Voorts was de inzet, vanuit een toekomstgericht perspectief, om met de betrokken actoren beleidsopties uit te werken om de woonaantrekkelijkheid van het BHG te verbeteren.

Inleiding/samenvatting van de problematiek

Eenzijds kon deze studie, dankzij een rijkelijk gestoffeerde databank, randverstedelijingsprocessen diepgaand onderzoeken over een periode van 15 jaar tussen 2001 en 2016. Immers, naast de klassieke variabelen (leeftijd, inkomen en huishoudsamenstelling) beschikten we niet alleen over aanvullende sociaal-economische gegevens (positie op de arbeidsmarkt, diploma, ...), maar vooral ook over een dynamisch inter- en intragenerationeel perspectief. Dit betekent dat we niet alleen de Brusselse in- en uitstroom konden analyseren in het licht van de kenmerken van de ouders, maar dat we ook woontrajecten van individuen of huishoudens over een periode van 15 jaar konden analyseren door ze in verband te brengen met bepaalde biografische gebeurtenissen (wijziging van positie op de arbeidsmarkt, inkomen en huishoudsamenstelling). Anderzijds stelden 130 diepte-interviews en de observatie van 9 cohousingprojecten ons in staat om de belangrijkste woonkeuzefactoren te bestuderen en om de beweegredenen om te vertrekken of te blijven vast te stellen voor vijf huishoudprofielen.

Dit zijn onze belangrijkste bevindingen:

- > Naast de kosten van huisvesting is de belangrijkste drijvende kracht achter de randverstedelijking de stabiliteit van de huishoudens en niet zozeer hun samenstelling, terwijl situaties van desintegratie (scheiding, meerderjarigheid, enz.) tot uiting komen in bewegingen richting stad. Het BHG biedt hulpbronnen om 'terug op de pootjes terecht te komen' die worden gewaardeerd door de betrokken personen, maar ook door eenoudergezinnen. Dit perspectief van de stad als transitplaats, tussen twee stabiele situaties in de huishoudsamenstelling in, stelt het aantrekkingsbeleid in vraag dat altijd het accent legde op permanente vestiging in de stad via woningbezit.
- > De actoren in de randverstedelijking zijn zeer divers en bestrijken het hele spectrum van sociale status, waarbij bijvoorbeeld een steeds groter deel van de bevolking van allochtone afkomst is, ook al blijven koppels met kinderen en gemiddelde en hogere inkomens nog steeds belangrijke actoren.

- > Randverstedelijking gaat niet altijd gepaard met toegang tot woningbezit: in vele categorieën gaat het zelfs om een minderheid.
- > De oorspronkelijke woonplaats is een belangrijke bepalende factor bij de neiging om het BHG te verlaten. Een randstedelijke achtergrond leidt tot een minder stevige verankering in de stad en een zoektocht naar een type omgeving en huisvesting, die lijkt op wat men kent uit de kindertijd.
- > Ten slotte lijken twee categorieën personen uit de middenklasse meer geneigd om in het BHG te blijven: enerzijds degenen geboren in de gemeenten ten noorden van de stad of de onmiddellijke periferie daarvan, die zeer gehecht zijn aan de streek van hun kinderjaren, en anderzijds hoogopgeleide mensen die op zoek zijn naar stadsleven, cultuur en een ecologische levenswijze ('zachte' mobiliteit, cohousing, ...).

Het traditionele plaatje van een randverstedelijking van 'witte' middenklassekoppels met kinderen is te simplistisch, maar domineert nog deels de onderliggende beleidsvisie. Door het aantonen van de diversiteit van randstedelijke actoren en hun beweegredenen, van het belang van de stad als transitplaats, van de gehechtheid aan Brussel van specifieke huishoudprofielen en van het overschatten van de toegang tot woningbezit als instrument voor permanente vestiging, legt ons onderzoek de basis voor een nieuwe koers van het woonaantrekkelijheidsbeleid. We stellen voor om in te zetten op andere doelgroepen en om gebruik te maken van nieuwe instrumenten, waaronder toegankelijke vormen van huur en alternatieve vormen van huisvesting die gericht zijn op bepaalde huishoudprofielen.

Dit zijn onze vijf belangrijkste beleidsaanbevelingen uit het onderzoek:

> Aandacht schenken aan de transitbewoningsgroepen en die benaderen als doelgroep.

De Brusselse migratiesaldi zijn verslechterd (ze zijn minder positief geworden) voor verschillende huishoudprofielen die de stad interessant vinden als transitplaats (jongeren die zelfstandig gaan wonen, eenoudergezinnen of alleenstaanden). In plaats van te trachten jonge gezinnen die op zoek zijn naar een groene en rustige omgeving permanent in de stad te houden, zoals het Gewest momenteel doet, zou het zich moeten richten op deze transitgroepen, op de redenen waarom zij zich tot de stad aangetrokken voelen en de beperkingen die hen ertoe brengen de stad terug te verlaten. Zo zou het Gewest een antwoord kunnen bieden op de stadsvlucht die meer overeenstemt met de natuurlijke turnover die we zien in alle grote steden.

> Ontwikkelen en beter reguleren van het huuraanbod.

Er is in Brussel vraag naar huurwoningen bij de middenklasse, bij kwetsbare groepen en bij stabiele transitgroepen. Een eerste piste om hierop een antwoord te bieden zijn de openbare huurwoningen: dit aanbod zou kunnen worden uitgebreid door naast het Woningfonds andere marktdeelnemers in

te schakelen. Een andere piste is sociale huisvesting. Het sociaal woonaanbod zal niet op korte termijn kunnen worden uitgebreid, gelet op de toegekende financiële middelen en de prioriteit gegeven aan noodzakelijke renovaties. Anderzijds zouden de fenomenen van onder- en overbezetting van sociale woningen gedeeltelijk kunnen worden aangepakt door een verdere beperking in de toepassing van de bestaande regels voor het opnieuw toewijzen van woningen, bijvoorbeeld door aan de Openbare Vastgoedmaatschappijen van huurcontracten voor bepaalde tijd op te leggen en door aanpassingen op basis van veranderingen in huishoudsamenstelling mogelijk te maken.

> Beter openbaar grondbeheer.

Gelet op de schaarste van de beschikbare grond, concurreren sociale huisvestingsactoren zoals het Woningfonds en de CLTB voor toegang tot gronden met privé-vastgoedoperatoren die over meer middelen beschikken, hetgeen de woningproductie belemmert voor groepen die misschien sociaal zwakker zijn, maar wel meer verankerd zijn in de stad en meer geneigd zijn om er te blijven. Een beter grondbeheer door de overheid, op gewestelijk en lokaal niveau, zou de door het Gewest gewenste toename van het woningaanbod voor deze groepen kunnen ondersteunen (met name koopwoningen). Het zou ook een andere gewestelijke doelstelling kunnen bevorderen: de ontwikkeling van functioneel gemengde stedelijke ruimten,

die goed voorzien zijn van buurt- en mobiliteitsdiensten, hetgeen effectief beantwoordt aan de woonverwachtingen van bepaalde huishoudprofielen met een laag of gemiddeld inkomen.

> Herziening van het gewestelijk fiscaal beleid met betrekking tot huisvesting.

De verlaging van de registratierechten voor woningen met een waarde tot 500.000 euro is niet alleen een dure maatregel voor het Gewest, maar berust ook op een zeer brede opvatting van wat de middenklasse is, waarbij ook het hoogste inkomensdeciel wordt inbegrepen. Ook andere beleidsmaatregelen (huisvesting, stadsvernieuwing) zijn gericht op deze zeer brede categorie van 'gemiddelde huishoudens', waaronder de welgestelde gezinnen die het Gewest massaal verlaten. Deze maatregel zou kunnen worden herzien om niet alleen de gemiddelde inkomens, maar ook de minder welgestelde en meer verankerde categorieën van middenklassen in het Gewest als doelgroep te nemen.

> Innovatieve woonvormen ontwikkelen voor groepen die daarnaar vragen.

Ten eerste: het door bepaalde openbare actoren en verenigingen gepromote model van cohousing beantwoordt niet altijd aan de behoeften en woonvoorkeuren van de betrokken kwetsbare groepen, terwijl het wel succes kent bij een meer welgesteld publiek, bij eenoudergezinnen en bij alleenstaande bejaarden. Het model zou verder kunnen worden

ontwikkeld door meer in te zetten op die geïnteresseerde doelgroepen en door de stad te valoriseren. Ten tweede zou een verhoogde flexibiliteit van woningen door de indeling en/of de oppervlakte te laten evolueren naargelang de veranderende behoeften van het huishouden, ertoe kunnen bijdragen dat bepaalde profielen in het BHG blijven (oudere huiseigenaren, jonge gezinnen die uitbreiden, gezinnen waarvan de jongvolwassenen zelfstandig gaan wonen, enz.). De zoektocht naar een woning die beter beantwoordt aan de behoeften van het huishouden is namelijk een belangrijke reden om te verhuizen. Deze flexibiliteit zou kunnen worden bevorderd door een wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften die meer mogelijkheden bieden om woningen om te vormen met het oog op co-wonen van twee of meer huishoudens. Een andere benadering bestaat erin nieuwe collectieve huisvestingsprojecten op te leggen om de technische mogelijkheid te integreren om de woningen flexibeler te maken, met de nodige aandacht voor de ontwikkeling van relatief gestandaardiseerde architecturale vormen die geschikt zijn voor uiteenlopende huishoudtypes en die toepasbaar zijn in verschillende zones van de stad. Ten derde zou het reglementair kader, met name de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, kunnen worden versoepeld door bepaalde wettelijke normen tijdelijk op te schorten, en zo experimenten van marktdeelnemers en andere dan door de overheid gesteunde innovaties aan te moedigen. Afhankelijk van de resultaten zou dan een ad-hoc-rechtskader kunnen worden opgezet om de geslaagde experimenten op grotere schaal te herhalen.

- Lenel E., Demonty F. en Ch. Schaut (2020).
'Hedendaagse cohousingexperimenten in het Brussels
Hoofdstedelijk Gewest', Brussels Studies, n°142.

- Lenel E. 'L'architecture communautaire
contemporaine: ressorts idéologiques, spatialité et
appropriations du modèle du cohabitat', SociologieS,
Dossier « Penser l'architecture en Sociologie »
(geaccepteerd).

**Publicaties waaraan de laatste hand wordt
gelegd:**

- Marissal P., Van Hamme G., Lenel E. en Ch.
Schaut, 'Pour un changement de paradigme dans
les politiques d'attractivité en région de Bruxelles-
Capitale', in te dienen bij Brussels Studies

- Lenel E. en C. Dal. 'Rester en ville. Expérience des
déplacements quotidiens et choix résidentiels au
sein des classes moyennes issues du périurbain',
doorloopt momenteel het indieningsproces bij
Espaces et Sociétés.

Onderzoeksverslag:

- Lenel E., Marissal P., Schaut Ch. en G. Van Hamme
(2018). Resibru, Achtienmaandelijks tussentijds
verslag, Innoviris-anticipate.

De auteur & het project

Het onderzoeksteam heeft expertise ontwikkeld op het vlak van stedelijke sociologie en geografie. Zijn werk richt zich op huisvestings- en stadsvernieuwingsbeleid, buurt- en stedelijk samenleven, transformaties en gebruik van openbare ruimten, en nieuwe manieren van wonen.

Contact

Gilles Van Hamme
geograaf, professor (ULB),
Projectcoördinator
gvhamme@ulb.ac.be

Pierre Marissal
geograaf, Senior onderzoeker (ULB)
pmarissa@ulb.ac.be

Hannah Berns
geograaf, Junior onderzoeker (ULB)
hberns@ulb.ac.be

Christine Schaut
Sociologe, Hoogleraar (ULB en USL-B)
christine.schaut@usaintlouis.be

Emmanuelle Lenel
Sociologe, Senior onderzoeker (USL-B)
emmanuelle.lenel@usaintlouis.be