

Blikopener/Opener

Ruimtelijke ordening voorbij de 'groene oplossingen'

Leo Van Broeck

Spatial planning beyond the 'green solutions'



Ruimte & Maatschappij, 6 (3), 1-7

© Garant | ISSN 2032-8427 | maart 2015

ABOUT THE AUTHOR

Leo Van Broeck is architect and partner at BOGDAN & VAN BROECK, a Brussels based creative knowledge company. He is also at the Department of Architecture, KU Leuven.

CORRESPONDING AUTHOR / CORRESPONDENTIEADRES

Contact: pr@bogdanvanbroeck.com

OVER DE AUTEUR

Leo Van Broeck is architect en partner bij BOGDAN & VAN BROECK, een Brussels architectenbureau. Hij is ook verbonden aan het Departement Architectuur van de KU Leuven.

Ruimte is het enige wat het leven op aarde heeft. Aardoppervlak; vierkante meters waarop zonlicht valt. Dat voedt alle biodiversiteit en creëert bijna alle energie die we hier op aarde hebben. Maar zo'n vierkante meter aardoppervlak kunnen we per uur maar één keer gebruiken: als we er een fotovoltaïsch paneel opleggen kan er geen graan meer groeien. Onze aardbodem is de batterij van onze planeet. En dat wordt in het huidige milieudebat vaak vergeten. Iedereen focust op klimaat, energie, CO2, life-cycle analysis, enz. Op die manier overgieten we ons ruimtegebruik met een 'groene' saus en geloven we in 'groene' oplossingen. Met dat excuus vermijden we de confron-

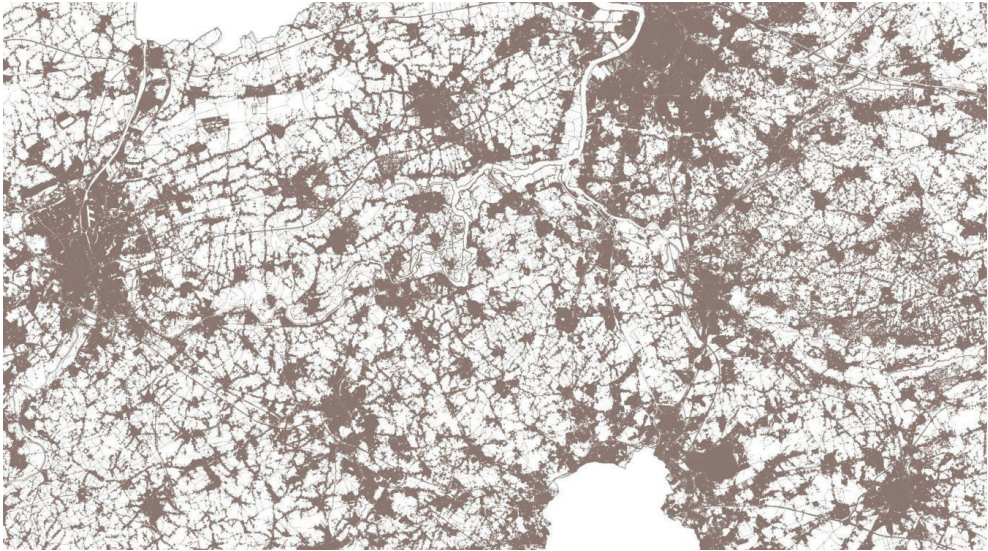
tatie met de fundamentele, onderliggende oorzaken: de overbevolking van de planeet en ons overmatig bodemgebruik. Als we nog lang naast dit probleem blijven kijken, zullen we er in het beste geval in slagen om de aarde op de meest klimaatneutrale en energiezuinige manier naar de verdoemenis te bouwen.

De religieuze mens beschouwt zich vaak als godenkind dat de aarde gekregen heeft om er de vruchten van te plukken. Maar ook de humanist uit de renaissance zag de mens als maat van alle dingen. Ons ruimtegebruik gaat gebukt onder een berg van antropocentrisme. De menselijke soort heeft een zwakke traditie als het gaat om respect voor dat wat ons omringt. In het denken van de mens heeft het dualisme (= de scheiding tussen materie en geest) de hele werkelijkheid op artificiële wijze in twee stukken geknipt: een immanent deel van 'lagere' orde (materie, lichaam, aarde ...) en een transcendent deel van 'hogere' orde (geest, ziel, hemel). Als bij toeval is al het waardevolle elders en onzichtbaar en is het bestaan ervan niet bewezen. Al het minder waardevolle (materie, lichaam en vooral aarde) zijn dingen die men mag bezitten, verkopen, exploiteren, winst mee maken ... Het dualisme bevat een impliciete devaluatie van materie en reduceert 'bodem' tot een product dat ongebreideld mag vermarkt worden. Op die manier heeft de mens zich 'opgewaardeerd' tot manager van supermarkt aarde.

Als voorlopig 'hoogste' levensvorm beseffen we niet dat onze intelligentie ons misschien eerder verantwoordelijkheden en plichten geeft in plaats van alleen maar vrijheden en rechten. Misschien zijn we niet eens zo veel intelligenter dan de andere primaten. We zijn slechts één van de vele levensvormen. Misschien is de aarde niet van ons, maar zijn wij van de aarde. Dat perspectief roept vragen op bij het concept van economische groei: is een eeuwig toenemende omzet van goederen en diensten mogelijk op een planeet met een eindige oppervlakte? Misschien moeten we beginnen nadenken over economische modellen die gebaseerd zijn op stagnatie (kwalitatieve groei in de plaats van kwantitatieve) ...

Van enig besef wat betreft de voorgaande problematiek vinden wij zeer weinig terug in het ruimtegebruik in Vlaanderen. We hebben een notoire historische traditie van uiterst slordig grondgebruik. Volgens Ruimte Vlaanderen was in 2014 meer dan 32% van de grondoppervlakte bebouwd en bovendien is dit gebeurd op een uitzonderlijk versnipperde manier (kaart 1).

Dit versnipperd grondgebruik heeft Vlaanderen een aantal trieste Europese records opgeleverd: het grootste bebouwingspercentage; het grootste percentage waterdichte oppervlakte, het grootste aantal uren file per werknemer, het grootste aantal km weggennet en km nutsvoorzieningen (riolering, waterleiding, gasleiding, ele-

KAART 1. Bebouwde gronden in het centrum van Vlaanderen

Deel van de kaart met de bebouwde gronden in het centrum van Vlaanderen. Links Gent, bovenaan Antwerpen, onderaan Brussel als witte vlek en rechts Leuven en Diest (bron Ruimte Vlaanderen)

tricitetskabel, kabel voor telefoon, tv en internet, enz.). De gevolgen hiervan zijn drastisch. Het is in die versnipperde woonwolk namelijk economisch onmogelijk om betaalbaar openbaar vervoer te organiseren. De bouwsector klaagt dat hun arbeiders steeds meer uren per dag onderweg zijn naar de werven. We hebben een abnormaal hoge energie-intensiteit (= energieverbruik per eenheid van Bruto Nationaal Product), waarbij de afwijking t.o.v. het Europese gemiddelde vooral wordt veroorzaakt door verwarming van vrijstaande bebouwing en door ons autoverkeer. Deze te hoge energie-intensiteit kost de Vlaamse overheid (lees: 'de belastingbetaler') minstens 5 miljard euro per jaar. Als we dan het werktijdverlies in de files meerekenen, de kost van overstromingen, de infrastructuurkost van al die wegen, rioleringen, leidingen en strooizout, de kost van de gunstige fiscaliteit van bedrijfswagens voor pendelaars, de kost van het niet doorvoeren van het rekeningrijden, de medische kost van het fijn stof en de luchtvervuiling ... dan wordt het overduidelijk dat onze nefaste ruimtelijke ordening aan de basis ligt van een gigantische economische meerkost. Bovendien wordt deze meerkost op een slimme manier onzichtbaar gehouden door de overheid die al dat belastinggeld blijft ophoesten onder het mom van stimulatie van de automobielsector en die woonuitbreidingsgebieden en verkavelingen blijft aansnijden, zogenaamd om de bouwsector te stimuleren. Op die manier verdwijnt in Vlaanderen anno 2015 dagelijks nog steeds 6 hectare open ruimte; dat zijn meer dan 12 voetbalvelden per dag.

Maar het debacle is niet alleen economisch ondraaglijk geworden. Ook ecologisch betalen we een torenhoge prijs. In Vlaanderen worden jaarlijks meer dan 4.000.000 dieren doodgereden. Een lopend landdier kruist gemiddeld om de 300 meter een asfaltbaan. Meer dan 70% van onze fauna, flora en biotopen zit in de laagste categorie net voor uitsterven. We hebben het laagste percentage natuurreservaten van alle Europese regio's (minder dan 3% van onze oppervlakte). Door de te grote ruimtelijke fragmentatie hebben we ook geen grote aaneengesloten groengebieden meer en verliezen biotopen hun kritische massa. En zelfs cultureel en sportief betalen we een hoge prijs. We behalen minder dan de helft van het aantal Olympische medailles dat een land gemiddeld per 10 miljoen inwoners haalt (net omdat we in al die kleine dorpen en steden heel veel doch slecht uitgeruste en te kleine zwembaden en sporthalletjes hebben, eerder dan grote moderne topsportcentra met professionele begeleiding). En ook cultureel staan we zwak: cultuur ontstaat meer en meer in de steden en niet op het platteland.

Het lijkt dus echt of Vlaanderen alle moeite van de wereld heeft gedaan om het ruimtelijke ordening zo slecht mogelijk te doen. Sommigen roepen daarvoor als excuus in dat we toch een hoge bevolkingsdichtheid hebben, maar zelfs dat klopt niet. De 11 miljoen Belgen zijn kleiner in aantal dan de inwoners van groot Londen of van de metropolitane regio van Parijs. Met de bevolking van één grote Europese hoofdstad hebben we een heel land kapot gebouwd. België heeft inderdaad in absoluto de 3e-grootste bevolkingsdichtheid van Europa, maar wat men daar niet bij vertelt is dat we die bevolking in lage dichtheid uitsmeren over een zeer groot deel van onze oppervlakte. Gemeten binnen de bebouwde fractie van een land komt België in Europa slechts op de 22e plaats en Vlaanderen op de 36e plaats (4e-laatste, net voor Cyprus, Zweden en Finland).

We hebben totaal geen stedelijke traditie: 70% van de wereldbevolking woont in steden, in Vlaanderen is dat slechts iets meer dan 30%. Andere indicatoren tonen hetzelfde proces aan: we zien dat in Vlaanderen binnen de bebouwde landfractie (die in verhouding sneller groeit dan de bevolking) het aantal inwoners per hectare al jaren aan het dalen is! Wie het in Europa zeer goed doet, is het Verenigd Koninkrijk: dat heeft een groot percentage natuurreservaten (meer dan 30% van de oppervlakte), heeft rond de meeste steden een bouwvrije 'green belt' en heeft binnen zijn bebouwde fractie de grootste dichtheid (3.908 inwoners per km²), zonder dat men daarvoor in Engeland veel Manhattan-achtige metropolen zal vinden. Als België even zuinig en met dezelfde dichtheid zijn gronden had aangesneden dan zouden we vandaag in ons land plaats hebben voor 17 miljoen inwoners en niet voor 11. Met andere woorden, er is in ons land nog voor 6 miljoen bijkomende mensen ruimte zonder dat we één bijkomende m² open ruimte moeten aansnijden! Vergeet

dus alvast het fabeltje van de hoge dichtheid. Vlaanderen morst met grond alsof het een plezier is.

Laten we misschien even ophouden met de ernst van de situatie in de verf te zetten en kijken of – en hoe – er iets aan gedaan zou kunnen worden. De 'groene oplossingen' zijn slechts een druppel op een hete plaat. Ze geven ons een vals gevoel van veiligheid en van 'goed bezig zijn'. De ecologische voetafdruk van een passiefbouw-villa in een landelijke verkaveling is nog altijd twee keer groter dan die van een niet geïsoleerde negentiende-eeuwse stadswoning. Het verschil is de ecologische impact van de mobiliteit en de infrastructuur die nodig is om dat landelijk wonen in lage dichtheid in stand te houden. Alle ecologische maatregelen zijn op zich wel zinvol, maar als we niet eerst inzetten op verdichting dan lijkt het erop of we met al onze zonnepanelen, thermische isolatie en windmolens de gaatjes in de wand van een emmer aan het dichtstoppen zijn, terwijl er al jaren geen bodem in de emmer zit. OK, stel dat we het dan eindelijk begrepen zouden hebben en echt zouden willen gaan verdichten. Welke problemen moeten we dan aanpakken? Vlaanderen verdichten betekent enkel nog bouwen in stedelijke gebieden, betekent enkel nog de goed met openbaar vervoer ontsloten landelijke dorpen en kleine steden nog verder verdichten. Landelijk wonen zou dan echt kunnen blijven bestaan, voor zover dorpen zouden verdichten tot een soort van Mont-Saint-Michel in het groen. In een dorp vandaag is de middenstand failliet en zijn de bossen en akkers veraf, want het dorp drijft in een zee van verkavelingen. In een toekomstig compact micro-stedelijk dorp, met misschien zelfs enkele kleine woontorens en vooral veel rijwoningen met tuin, is er terug veel volk op het dorpsplein, floreert de middenstand opnieuw en liggen de bossen en akkers op wandelafstand van het dorpsplein. Op die manier krijgen we echte steden en echte dorpen, en dus ook weer echt platteland en natuur. Al het gruis daartussen, alle woonfragmentjes, stukjes lintbebouwing en te kleine dorpen moeten op lange termijn onherroepelijk uitdoven.

We moeten echter vaststellen dat het vooral de overheid zelf is, met haar structuren en haar regelgeving, die de grootste rem is op duurzame verdichting. Zolang het loon van burgemeesters afhangt van het bevolkingsaantal van een gemeente zal het kleinste Vlaams dorp blijven proberen om zijn verkavelingen en woonuitbreidingsgebieden te vullen met bewoners. We hebben bovendien geen traditie van leiderschap en 'politieke moed'. Onze politici vrezen – voor een deel terecht – dat inzetten op verdichting electoraal genadeloos zal afgestraft worden. En dan is er het arsenaal aan stedenbouwkundige regelgeving dat contraproductief werkt. De gewestplannen en woonuitbreidingsgebieden hebben echt geen zin meer; verkavelen en vrijstaand bouwen zouden verboden moeten worden. Het uitlijnen van de bouwhoogte met die van de burens en het vermijden van schaalbreuken staat verdichting in de weg en leidt tot

zeedijk-architectuur. Waarom gebruiken we in onze planning niet de minimum kroonlijsthoogte in plaats van de maximum kroonlijsthoogte? Al onze stedenbouwkundige loketten moeten dringend herschoold worden, want de meeste ontwikkelaars die willen verdichten krijgen meestal te horen 'je mag het bouwen als je er een paar lagen af doet'. Het lijkt wel of onze loketten een 'verdunningsreflex' hebben in de plaats van te streven naar verdichting. Naast regelgeving qua K- en E-peil, naast een energetische waardering van panden, moeten we een soort mobi-score invoeren die de vastgoedwaarde van een pand beïnvloed: hoe goed ligt een woning qua openbaar vervoer? Op de auto gebaseerd wonen zou op allerlei manieren moeten ontmoedigd worden: rekeningrijden, lagere of geen woonbonus, het doorschuiven van de kost voor nutsvoorzieningen en diensten van gemeenschap naar individu, geen subsidies voor ecologische verbeteringen op woningen in het buitengebied, enz. Het perverse gevolg dat wonen in het buitengebied toch nog zou kunnen voor de gegoede medeburger die er zich een soort van exclusiviteit mee denkt toe te eigenen, dient a priori onmogelijk gemaakt te worden. In ruimtelijke uitvoeringsplannen moet voor de legendes dringend een bijkomende kleur gebruikt worden, namelijk die van 'mensen-vrije ruimte', niet-antropocentrisch groen, bijna zoals een natuurreservaat, maar dan in privaat bezit. Het gaat hier om grondfragmenten van allerlei schalen en soorten die – gecontroleerd verwilderd, ruiger en amper toegankelijk – de mens opnieuw doen wijken in ruil voor een grotere biodiversiteit.

Het grootste potentieel schuilt echter in het systeem van grondruil. Veel woonsnipers en kavels worden opzij gehouden 'voor de kinderen en kleinkinderen'. Als we dat gefragmenteerd woonstof ooit op middellange termijn willen bij elkaar veggen, zullen we moeten zoeken naar win-winscenario's waar én de grondeigenaren, én de natuur, én de overheid, én de bouwsector, én onze mobiliteit, én onze economie beter van worden. Laten we even een fictief voorbeeld bekijken. Stel, oma A heeft op het platteland twee lege villa-kavels klaar liggen voor haar nageslacht, net als Oma B, wiens gronden vlakbij het station van een kleine stad liggen. Laat op de grond van oma B een kleine woontoren toe plus 20 rijwoningen met tuin. Daardoor ontstaat zo veel grondwaarde dat je oma A riant kan uitbetalen om haar grond definitief terug te geven aan de natuur, dat oma B een even groot vastgoedrendement heeft en dat er nog een pak centen over zijn voor de overheid om de heraanleg van die stationsbuurt te betalen. De win-win voor alle partijen is onmiddellijk duidelijk: de twee oma's en hun familie hebben meer geld, de overheid en de bouw & vastgoedsector meer inkomen, de mobiliteitsbehoefte en de klimaatimpact dalen drastisch, en na deze vastgoedoperatie is er zelfs meer natuur dan ervoor.

De conclusie is dat we niet alleen moeten gaan voor een nieuw mensbeeld maar ook voor een drastische en totale maatschappelijke transformatie. Ruimtegebruik gaat

over veel meer dan over ruimtelijke ordening. We moeten onze gewoontes en onze regelgeving aanpassen in al onze beleidsdomeinen: fiscaliteit, mobiliteit, landbouw, cultuur, huisvesting, milieu, enz. Dat zal politieke moed vergen, slim rekenwerk gecombineerd met slimme regelgeving, lange termijn visie en goede wil. Als die elementen aanwezig zijn, dan zou de verdichting en ruimtelijke krimp van Vlaanderen wel eens de meest zinvolle, meest voldoening schenkende en meest rendabele 'vastgoedoperatie' kunnen worden van de volgende decennia ...

Artikelen/Articles

Gentrificatie als strategie van stadsvernieuwing?

Een politiek verklaringsmodel van gentrificatie als effect van de Gentse stadsvernieuwing in de 19de-eeuwse gordel 2000-2012¹

Bart Van Bouchaute

Gentrification as a strategy of urban renewal?

A political explanation model of gentrification as an effect of the Ghent urban renewal of the 19th-century belt 2000-2012



Ruimte & Maatschappij, 6 (3), 8-32

© Garant | ISSN 2032-8427 | maart 2015

ABOUT THE AUTHOR

Bart Van Bouchaute is social worker and politicologist. In 2012 he finished his education with a master thesis on gentrification as a strategy for urban renewal in Gent. The thesis was published by Academia Press. Bart Van Bouchaute teaches politics & policy at the Arteveldehogeschool University College Ghent.

ABSTRACT

This article describes the results of a study to understand whether, how, and especially why gentrification is the outcome of the Ghent urban renewal policy in the 19th century belt in the period 2000-2012. Unlike the classical production and consumption explanations for gentrification I

¹ Dit artikel is een verwerking van een masterproef in de Politieke Wetenschappen UGent 2012. De masterproef werd geselecteerd in de Demokritos reeks van de Vakgroep Politieke Wetenschappen om te worden herwerkt tot het boek *Gentrificatie als strategie van Stadsvernieuwing? Gentse stadsvernieuwing in de 19de-eeuwse gordel 2000-2012* uitgegeven bij Academia Press in 2013. De auteur dankt alle respondenten, promotor prof. Kristof Steyvers en prof. Stijn Oosterlynck die de strategisch-relatieve benadering introduceerde.

argue in favour of a political explanation model. This explanation model is operationalized in a strategic-relational analysis framework (Jessop, 2008; Brenner, 2004). From a historical overview of the Flemish urban policy stimulatory and inhibitory factors for a gentrification policy are identified. Next, the direct and indirect effect of the Ghent urban renewal projects on gentrification are described. To explain why this policy – despite intentions about avoiding social displacement – has lead tot gentrification, the political strategies of urban renewal are analyzed. The article concludes with a reflection on the justice and the realism of such urban renewal policies.

KEYWORDS

urban renewal, gentrification, strategic-relational analysis, urban policy

CORRESPONDING AUTHOR / CORRESPONDENTIEADRES

bart.vanbouchaute@arteveldehs.be

OVER DE AUTEUR

Bart Van Bouchaute is sociaal werker en politicoloog. Hij studeerde af in 2012 met een masterproef over 'Gentrificatie als strategie van stadsvernieuwing' aan de UGent. Zijn masterproef werd omwille van de academische kwaliteit en actuele relevantie geselecteerd en herwerkt tot een publicatie met dezelfde titel in de Demokritos-reeks bij Academia Press. Bart Van Bouchaute doceert over politiek en beleid in de opleiding sociaal werk van de Arteveldehogeschool en werkt vanuit OASes (UAntwerpen) mee aan het onderzoeksproject DieGem over solidariteit in diversiteit

SAMENVATTING

Dit artikel beschrijft de resultaten van een onderzoek om te begrijpen of, hoe en vooral waarom gentrificatie de uitkomst is van het Gentse beleid van stadsvernieuwing in de 19de-eeuwse gordel in de periode 2000-2012. Tegenover de klassieke productie- en consumptieverklaringen voor gentrificatie pleit ik voor een politiek verklaringsmodel. Dit verklaringsmodel wordt geoperationaliseerd in een strategisch-relationeel analysekader (*Jessop, 2008; Brenner, 2004*). Vanuit de historie van het Vlaamse stedenbeleid worden stimulerende en remmende factoren voor een gentrificatiebeleid van stadsvernieuwing aangeduid. Vervolgens wordt het directe en indirecte effect van de Gentse stadsvernieuwingsprojecten op gentrificatie beschreven. Om te kunnen verklaren waarom dit beleid – ondanks intenties over het vermijden van sociale verdringing – gentrificatie als effect heeft, analyseer ik de politieke strategieën van stadsvernieuwing. Het artikel wordt afgesloten met een reflectie over de rechtvaardigheid én het realisme van een dergelijk stadsvernieuwingsbeleid

SLEUTELWOORDEN

stadsvernieuwing, gentrificatie, strategisch-relatieve analyse, stedenbeleid

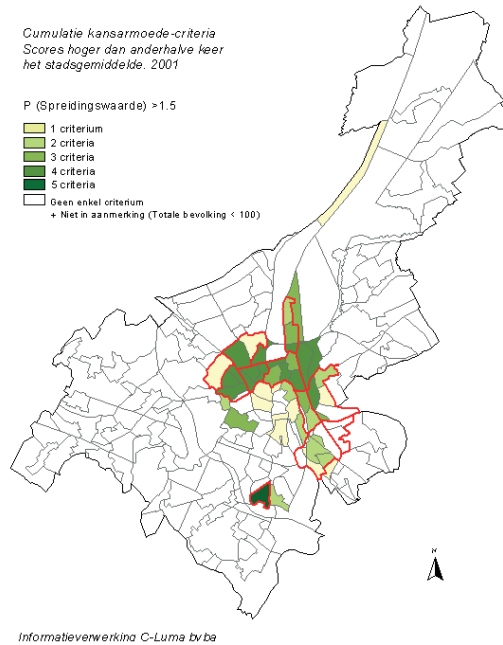
Inleiding

Gentrificatie² is een proces dat in essentie een dubbele verandering inhoudt: een verandering in de samenstelling van de bevolking waarbij de nieuwe bewoners een hogere sociaaleconomische status hebben dan de vorige, in samenhang met een verandering in de bebouwde omgeving door een herinvestering in onroerend goed (Clark, 2005, p. 258). Gentrificatie is een politiserend begrip binnen het stadsonderzoek: het roept sociale verdringing op en doet vragen rijzen over sociale rechtvaardigheid in de stad. Verschillende auteurs wijzen op de doorslaggevende rol van politieke strategieën van overheden in hedendaagse gentrificatieprocessen (o.a. Slater, 2006, 2008; Lees & Ley, 2008; Wacquant, 2008; Uitermark, Duyvendak & Kleinhans, 2007). De idee dat gentrificatie verschuift van een sociologisch proces naar een stedelijke strategie roept de vraag op waarom en hoe overheden processen van gentrificatie vorm geven (Uitermark, Duyvendak, & Kleinhans, 2007, p. 128).

Daarom zoekt ik in mijn onderzoek over de stadvernieuwing in Gent naar een antwoord op de vraag *of, hoe en vooral waarom gentrificatie de uitkomst is van het Gentse beleid van stadsvernieuwing in de 19de-eeuwse gordel in de periode 2000-2012*. Het begrip '19de-eeuwse gordel' verwijst naar de erfenis van arbeiderswijken uit de 19de-eeuwse industriële expansieperiode van Gent, waar bij de vlugge stadsuitbreiding massaal, vaak speculatieve woningen van lage kwaliteit werden opgetrokken.

Dit artikel bevat drie delen. In het eerste deel schets ik het analysekader. Tegenover de klassieke productie- en consumptieverklaringen voor gentrificatie pleit ik voor een politiek verklaringsmodel. Dit verklaringsmodel wordt geoperationaliseerd in een strategisch-relatoneel analysekader. Ik licht kort de onderzoeksmethode en de delen van het onderzoek uit. Het tweede deel bevat de onderzoeksresultaten. Vanuit een beschrijving van de historiek van het stedenbeleid en van de multi-level context duid ik stimulerende en remmende factoren aan voor een gentrificatiebeleid van stadsvernieuwing. Vervolgens beschrijf ik specifiek voor Gent het directe en indirecte effect van het stadsvernieuwingsbeleid op gentrificatie. Om te kunnen verklaren waarom dit beleid – ondanks intenties over het vermijden van sociale verdringing – gentrificatie als effect heeft, analyseer ik de politieke strategieën van stadsvernieuwing. (3) In

² In de jaren 1960 wordt gentrificatie door Ruth Glass geijkt als een *specifiek sociologisch proces* waarbij een nieuwe stedelijke *gentry* Londense arbeiderswijken transformeert (Glass, 1964, p. XVIII). 'Gentrification' is een knipoog naar Jane Austen die plastisch beschrijft hoe de 'rural gentry' van rijke landbezitters haar intrek neemt in prachtige eigendommen op het Engelse platteland. Die 'rural gentry' is een opkomende sociale klasse – onder de landadel maar boven de herenboeren en gewone landbouwers – in de traditionele sociale structuur van de 18de en 19de eeuwse *countryside*.

FIGUUR 1. Kansarmoede in de Gentse gordelwijken (rode aflijning)

Bron: Kansarmoede-atlas Gent, editie 2002

een slotbeschouwing overweeg ik de vraag naar de rechtvaardigheid en het realisme van een dergelijk stadsvernieuwingsbeleid.

1. Analyse kader

1.1 Een politiek verklaringsmodel voor gentrificatie bij stadsvernieuwing

Klassiek wordt gentrificatie verklaard door twee concurrerende modellen: consumptie- of productieverklaringen. Consumptieverklaringen leggen de focus op de genterfiers en hun motieven om vroegere vervallen, binnenstedelijke wijken op te zoeken. Vanaf 1972 onderzoekt David Ley gentrificatie in de context van die postindustriële stad. Een groeiende *cultural new class* ziet stedelijk wonen als “*a mark of distinction in the constitution of an identity separate from the constellation of place and*

identity shaped by the suburbs" (Ley, 1996, p. 211). Productieverklaringen leggen de focus op de productie van stedelijke ruimte. Neil Smith ontwikkelde het *rent-gap-model*. In stedelijke wijken gaat rijkdom door gentrificatie samen met armoede door desinvestering. De drijvende kracht is de divergentie tussen de 'gekapitaliseerde' grondrente – de actuele rente verbonden met het actuele grondgebruik – en de 'potentiële' grondrente: het maximum dat kan worden verworven op basis van het meest winstgevendende grondgebruik. De kloof tussen de gekapitaliseerde en de potentiële grondrente is de *rent gap*. Als die groot genoeg is geworden, kan een gegentriceerd landschap worden geproduceerd. Ontwikkelaars kunnen goedkoop panden verwerven, aannemers en leningen betalen en het eindproduct met voldoende winst verkopen. "*The entire ground rent, or a large portion of it, is now capitalized: the neighborhood has been 'recycled' and begins a new cycle of use*" (Smith, 1979, p. 545).

Verschillende auteurs wijzen voorbij de klassieke verklaringen naar de doorslaggevende rol van politieke strategieën van overheden in de hedendaagse gentrificatie. Volgens Wacquant wordt in de discussie tussen economische en culturele verklaringsmodellen de rol van politiek en de staat totaal verwaarloosd. De staat produceert nochtans de ruimte voor producenten en consumenten op de huizenmarkt en stuurt de stedelijke planning. Het belang van de staat is uiteraard nog groter in wijken voor de lagere klassen, waar bewoners vaak afhankelijk zijn van publieke sociale huisvesting. Maar de rol van de staat in gentrificatie is niet beperkt tot huisvesting; het gaat ook over onderwijs, groen, infrastructuur, transport, cultuur, politie ... Kortom, voor Wacquant is de staat "*home maker and street-cleansing agency*". De staat ruimt de wijken op, als voorwaarde voor de terugkeer van de middenklasse. De stelling over de staat als motor van sociaal-ruimtelijke ongelijkheid doet Wacquant besluiten dat "*the trajectory of gentrified districts in the twenty-first century is economically underdetermined and politically overdetermined*." (Wacquant, 2008, p. 202). Toch stellen Uitermark e.a. vast dat politieke verklaringsmodellen weinig aandacht krijgen: "*With some notable exceptions, few authors have attempted a systemic explanation of why and how state agencies shape gentrification processes in different places and periods*." (Uitermark, Duyvendak, & Kleinhans, 2007, p. 128). Met onderzoek over de Gentse stadsvernieuwing wou ik dus proberen om een politiek verklaringsmodel uit te werken voor een gentrificatiebeleid van stadsvernieuwing.

1.2 Een strategisch-relatieve onderzoekskader

In mijn onderzoek naar politieke strategieën in de Gentse stadsvernieuwing maakte ik gebruik van een strategisch-relatieve benadering. Een dergelijke benadering gaat

na hoe sociale actoren bij het vormen van hun strategieën strategisch inspelen op de specifieke structurele context waarin ze zich bevinden (Jessop, 2008; Brenner, 2004a). In hun analysekader beschrijven Jessop en Brenner een dialectiek tussen politieke strategieën gericht op de circulatie van kapitaal (economisch) en strategieën gericht op het behoud van de culturele hegemonie (cultureel). De relatieve autonomie van het culturele domein wordt wel erkend, in de lijn van de opvattingen van Gramsci over culturele hegemonie. Een autonoom domein waarop actoren politieke strategieën van *sociale regulatie* ontwikkelen wordt echter niet voorzien. Toch blijkt uit onderzoek naar stadsvernieuwing in de West-Europese context dat die strategieën een belangrijke rol kunnen spelen in de verklaring van gentrificatie. “*For a better understanding of state-led gentrification, we need to look beyond the economic dimension and address governmental and institutional dimensions as well*”, namelijk wanneer de overheid probeert “*om sociale orde te creëren waar de staat haar greep op het samenleven lijkt te hebben verloren*” (Uitermark, Duyvendak, & Fleinhans, 2007, p. 127). Daarom vulde ik het analysekader aan met strategieën gericht op sociale regulatie. Dit wordt gevisualiseerd in figuur 2.

FIGUUR 2. Schema analysekader politieke strategieën voor stadsvernieuwing

		EFFECT OP GENTRIFICATIE	
		stimulerend	afremmend
POLITIEKE STRATEGIEËN VOOR STADS-VERNIEUWING	om ruimtelijk selectieve accumulatie-strategieën te ondersteunen >> <i>gericht op het kapitaalscircuit</i>		
	om ruimtelijk selectieve strategieën van sociale beheersing te ondersteunen >> <i>gericht op sociale regulatie</i>		
	om ruimtelijke selectieve hegemonische projecten te bewaren >> <i>gericht op de civil society</i>		

1.3 Onderzoeksmethode

De strategisch-relatieve benadering leent zich goed voor een narratieve analyse. Die kan verhelderen hoe de belangen en interpretaties van actoren tot strategieën leiden, zich door de tijd ontwikkelen en tot bepaalde beleidsuitkomsten leiden. Concreet voor dit onderzoek ging het er om hoe gentrificatie zich heeft ontwikkeld als (al dan niet bedoeld) gevolg van zich ontwikkelende politieke strategieën in de Gentse

stadsvernieuwing. Met behulp van dit analysekader heb ik dan een onderzoek opgezet in drie delen.

(1) Tijdsruimtelijke contextualisering van de stadsvernieuwing

Het onderzoek werd toegespitst op stadsvernieuwing in Gent 2000-2012. In die legislaturen koos de paarse (socialisten-liberalen) bestuursmeerderheid voor een wijk-per-wijk-aanpak. Die periode kan echter niet worden losgekoppeld van de ruimere historiek van het beleid van stadsvernieuwing als bedding voor het krachtenveld van actoren en de inzet van politieke strategieën in 2000-2012. Dit beleidsniveau kan ook niet geïsoleerd worden van de impulsen en beperkingen die vanuit het regionale, federale en Europese stedenbeleid worden ontwikkeld. Daarom werd ook de invloed van die beleidscontext in de analyse betrokken. Die analyse, op basis van literatuur en strategische beleidsdocumenten, toont de contouren van een gentrificatiebeleid dat pas rond 2000 in een vastere plooi valt.

(2) Analyse van (in)directe effecten van stadsvernieuwing op gentrificatie

De beschrijving van de hoofdlijnen van het beleid van stadsvernieuwing in de gordelwijken en van de directe en indirecte effecten op gentrificatie is vooral gebaseerd op de analyse van een aantal strategische documenten in combinatie met interviews met sleutelfiguren.

(3) Politieke verklaring voor gentrificatie in de Gentse stadsvernieuwing

Om beter te kunnen verklaren waarom en hoe dit beleid – ondanks de beleidsintenties over het vermijden van sociale verdringing – gentrificatie als effect heeft, heb ik de politieke strategieën onderzocht die in 2000-2012 tot ontwikkeling zijn gekomen. Bij de semigestructureerde interviews met 22 sleutelfiguren volgde ik de kernelementen van de *Grounded Theory* (Mortelmans, 2007). De theoretische steekproef-trekking is een vorm van deductie omdat de respondenten op basis van aanwezige kennis zijn geselecteerd. Die lijst werd aangevuld via de exploratieve sneeuwbal-aanpak tot theoretische saturatie was bereikt. Analytische inductie betekent dat het onderzoeksmateriaal niet lineair maar in een cyclisch proces van interviewen en analyseren werd verwerkt. De analyse werd in verschillende codeeroefeningen afgebroken en opnieuw opgebouwd, waarbij de data steeds opnieuw aan elkaar worden gerela-

teerd. De dataverzameling evolueerde op die manier van eerder open interviewen naar steeds meer gericht interviewen op basis van het intussen verwerkte materiaal.

2. Onderzoeksresultaten

2.1 Historische en beleidscontext van een gentrificatiebeleid van stadsvernieuwing

Vlaanderen wordt gekenmerkt door een historiek van non- of anti-stedelijk beleid. Politieke strategieën waren dominant gericht op het promoten van suburbaan wonen (De Decker, Van den Broeck, & Loopmans, 2012, p. 44). De welvaartstaat maakte deze territoriale spreiding ook economisch mogelijk en sociaal aantrekkelijk. Dit heeft in alle steden en ook in Gent geleid tot een tot vandaag voortdurende stadsvlucht. Na de tweede wereldoorlog gaan meer bemiddelde inwoners ook in Gent de gordelwijken verlaten. Krotopruiming volgt die stadsvlucht niet. Die wijken blijven een goedkope woningvoorraad voor armen en voor de eerste buitenlandse nieuwkomers.

In de jaren 1970 zorgt een ongewone coalitie van monumentenzorgers en nieuw-linkse actiegroepen voor een herontdekking van de stad en een voorzichtige trendbreuk (Oosterlynck & Debruyne, 2010). Dit mondt naar het einde van de jaren 1980 uit in een korte maar interessante periode van herwaardering met invulbouw, renovatie en participatie van de bewoners. In 1988 stelt de actie 'Gent, meest verkrotte stad van Vlaanderen' 41.000 woningen van slechte kwaliteit aan de kaak. In de nieuwe paarse meerderheid richt de latere burgemeester Frank Beke als Schepen van Ruimtelijke Ordening de aandacht naar de gordelwijken. Na de verkiezingsoverwinningen van het Vlaams Blok in de jaren 1990 komen armoede en onveiligheid in de volkswijken hoger op de agenda. Met Vlaamse subsidieprogramma's zoals het Sociaal Impulsfonds (SIF) kunnen steden de leefomstandigheden in achtergestelde wijken verbeteren en de sociale huisvesting uitbreiden. Stadsbesturen worden zich meer en meer bewust van de sociaal-ruimtelijke polarisering tussen wijken.

Met de verkiezingsnederlaag van de CVP in 1999 verschuift de visie op het stedenbeleid in het Vlaamse regeerakkoord (Vlaamse Regering, 1999). De nieuwe paarsgroene regering heeft een hoge ambitie in het tegengaan van de stadsvlucht. Dit begrip wordt breed en kwalitatief ingevuld: niet alleen is er de selectieve stadsvlucht van de goede en beter opgeleide middenklasse, maar ook de verschuiving van economische activiteit in de industrie, de diensten- en verzorgingssector en de schoolcampussen.

De minister voor Stedenbeleid wil de stadsvlucht tegengaan door de leefkwaliteit in steden te verhogen, meer specifiek voor jonge gezinnen, midden- en hoge inkomensgroepen en actieve senioren (Van Grembergen, 2001). De beleidsaandacht verschuift dus rond 2000 van de kansarmoedebestrijding naar ontwikkelingsprojecten gericht op het aantrekken van een meer gegoede middenklasse (De Decker, Van den Broeck, & Loopmans, 2012, p. 43). Het Vlaamse stedenbeleid neemt een bocht van het sociale beleid waaruit het ontstond naar een focus *“on urban development and interurban competition for (wealthy, taxpaying) inhabitants, visitors and investors rather than on urban problems and the living conditions of poor people in deprived neighbourhoods”* (Loopmans, 2007, p. 224).

Stadsontwikkelingsbeleid gericht op de middenklasse en vastgoedontwikkeling vermengt zich steeds meer met een veiligheidsbeleid gericht op overlastbestrijding (Loopmans, 2005) om sociale controle te garanderen in kwetsbare wijken met investeringspotentie (Uitermark, Loopmans, Duyvendak, & Schuermans, 2005). Het ‘verhogen van de leefbaarheid’³ wordt als algemene en positieve doelstelling van stedenbeleid naar voor geschoven, maar vertaalt zich in meer repressie van de sociale overlast door marginale groepen die de openbare ruimte besmetten (Kesteloot, 2004). Een beleidsconsensus over het nastreven van ‘een gezonde sociale mix’⁴ ondersteunt dit nieuwe stedenbeleid. Verder worden stedelijke overheden door hun nabijheid bij de bevolking en door het beschikbare instrumentarium en netwerk van voorzieningen, zeer geschikt beschouwd om de sociale cohesie te bevorderen en de toenemende sociale polarisering op te vangen.

Die strategieën hangen samen met verschuivingen in de institutionele vormgeving van de stadsbesturen. Steden worden geactiveerd voor stadsontwikkeling in een competitie voor overheidssubsidies en privaat kapitaal. Hun professionele expertise groeit, er ontstaan stads(ontwikkelings)bedrijven en PPS-constructies. De klassieke administratiestructuur verschuift naar flexibeler structuren en de oprichting van aparte agentschappen en overheidsbedrijven in de stadsontwikkeling, om logge besluitvorming te verminderen en een flexibeler personeelsbeleid toe te laten. Dit heeft minder democratische accountability voor een gentrificatiebeleid tot gevolg.

³ Leefbaarheid lijkt een neutraal, maar is een erg tijdsgebonden en normatief concept. Het is intrigerend om vast te stellen hoe ‘leefbaarheid’ in de voorbije decennia eerst een links-progressief verhaal van ‘stad voor de mensen’ was (in een aantal steden ontstond Agalev uit dergelijke burgergroepen) om uiteindelijk in rechts-populistisch vaarwater terecht te komen (met in Nederland ‘Leefbaar Rotterdam’ van Pim Fortuyn).

⁴ Een ‘gezonde’ sociale mix is een mooi voorbeeld van een hegemonisch discours. Het past in een organisch en dus in wezen conservatief beeld van de samenleving waarin ziek/gezond als apolitieke dichotomie wordt gehanteerd. Het lijkt een vanzelfsprekendheid en een zaak van gezond verstand om die ‘gezonde’ mix na te streven. Dit maakt een tegenstrijdig verhaal brengen lastig.

De Vlaamse stadsvernieuwingsprojecten stellen de eis naar 30% private inbreng via PPS en brengen projectontwikkelaars mee aan het stuur van de stadsvernieuwing. Stadsontwikkeling wordt gescheiden van het sociaal beleid. *“The choices made at the local level show how social policies are regarded (at best) as irrelevant to successful urban development, very much in line with Flemish discourse that shows a prioritisation of the latter over the former”* (Loopmans, 2007, p. 223). De ‘sociale’ actoren moeten de strijd voor sociale stadsvernieuwing vooral op stedelijke schaal voeren, tegenover de meerschalgige druk naar competitieve stadsontwikkeling.

Tegelijk blijven remmende strategieën aanwezig vanuit de historiek van het herwaarderingsbeleid uit de jaren 1980 en de kansarmoedebestrijding uit de jaren 1990. Het besef van sociaal-ruimtelijke dualisering en de sterke aanwezigheid van sociale actoren houdt het potentieel in voor een alternatief beleid van stadsvernieuwing. Ook in de ruimere beleidscontext zien we strategieën die een gentrificatiebeleid afremmen. Zo verplicht het Vlaams woonbeleid vanaf 2009 20% sociale huisvesting in projecten vanaf 50 eenheden⁵. Het federale grootstedenbeleid vertoont een sociale gerichtheid

FIGUUR 2. Schema politieke strategieën in ruimere historische en beleidscontext

		EFFECT OP GENTRIFICATIE	
		stimulerend	afremmend
POLITIEKE STRATEGIEËN VOOR STADS-VERNIEUWING	<i>... gericht op het kapitaalscircuit</i>	– competitieve stadsontwikkeling – stadsvernieuwing voor aantrekken van jonge tweeverdieners	– impulsen voor sociale huisvesting – directe renovatie stadswoningen
	<i>... gericht op sociale regulatie</i>	– sociale mix door inbreng middenklasse – bestrijden van onveiligheid(sgevoel)	– bestrijding van kansarmoede en dualisering – keuzeruimte harde repressie of sociale preventie
	<i>... gericht op de civil society</i>	– consensus stadsvernieuwing overheen overheden en gedeeld met middenveld > minder kritische ruimte – dominantie openbaar bestuur in de ‘regie’	– federale aandacht voor dualisering – veel ruimte voor stedelijke sociale invulling – groeiend besef van sociaal-ruimtelijke dualisering

⁵. In september 2009 werd het *decreet Grond- en Pandenbeleid* in Vlaanderen van kracht. Dat legt een ‘sociale last’ op voor verkavelingen vanaf 10 loten, groepswooningbouw (mix van woningen en appartementen) vanaf 10 entiteiten, appartementen vanaf 50 entiteiten of de ontwikkeling van woonprojecten op stukken grond die groter zijn dan 5000m².

met directe investeringen in achtergestelde wijken en de zachte renovatie van stads-woningen (De Decker, Van den Broeck, & Loopmans, 2012, p. 43)⁶. En binnen Doelstelling-2 van de Europese Unie is voor Antwerpen en Gent een prioriteit voor het verhogen van de vitaliteit in kwetsbare buurten ingeschoven en kan ingezet worden op sociale economie. Bovendien kunnen sociale mix, leefbaarheid en cohesie dan wel als doelen worden gesteld, maar ze zijn in de beleidspraktijk veel minder beheersbaar, meetbaar en uitvoerbaar. Dit maakt de marge voor dissonantie en alternatieve praktijken groter. De beleidsruimte voor een eigen strategische invulling van stadsvernieuwing blijft ook in de verschoven beleidscontext groot.

2.2 Gentrificatie als effect van stadsvernieuwingsprojecten in de Gentse gordelwijken

Binnen die context voert Gent sinds de jaren 1990 een actief beleid voor stadsvernieuwing. Aanvankelijk investeert Gent vooral in een aantrekkelijke stadskern. Intussen wordt de stadsvernieuwing voorbereid met ambitieuze stadsontwerpen. Die wijzen op de enorme nood aan investeringen in woningen in de gordelwijken: globaal moeten minstens 2000 woningen worden gesloopt en 3400 woningen in (vervangende) nieuwbouw worden voorzien (Heughebaert, 2005, p. 31). Vooral door een gebrek aan middelen kiest de paarse meerderheid in het Ruimtelijk Structuurplan van 2003 echter niet voor een globaal grootschalig programma van stadsherwaardering, maar wel voor een wijk-per-wijk-aanpak waarbij de woonomgeving aantrekkelijker moet worden en de woonkwaliteit verbeteren. In het Ruimtelijk Structuurplan wordt dit voorgesteld als een 'én-én beleid' *"voor verbetering van het wonen van de aanwezige stadsbevolking, en voor stadsversterking door het ombuigen van de stadsvlucht (van vooral jonge gezinnen met kinderen) en het aantrekken van nieuwe bewonersgroepen, vooral jongeren en aankomende senioren"* (Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, 2003, p. 214).

In de legislaturen 2000-2012 pakt het stadsbestuur dan wijk per wijk aan met 'integrale projecten'. De leefbaarheid moet verbeteren door het versterken van de sociale mix, waarbij sociale verdringing 'zo veel mogelijk' moet worden vermeden. Een voorbeeld is 'Zuurstof voor de Brugse Poort', een vernieuwingsproject met drie pijlers. (1) Een ruimtelijk-fysieke pijler: open ruimtes worden verbonden via de verkeersluwe as 'Rode Loper', de woonkwaliteit wordt verbeterd en nieuwe sociale huisvesting ingebracht ...

⁶ Het federale stedenbeleid is minder uitsluitend op grote stadsontwikkeling gericht en voorziet directe impulsen voor de meest kwetsbare stedelijke wijken en bewoners. Het is de vraag of deze insteek na de 6de staatshervorming behouden blijft.

(2) Een pijler sociale en culturele voorzieningen: de ondersteuning van lokale partners en verenigingen, een nieuwe bibliotheek en investeringen in wijkgezondheidscentrum, onderwijs ... (3) Een socio-economische pijler: gevelrenovatie in de centrale winkelstraat, projecten met handelaars en de uitbouw van de kringloopwinkel.

De stadsvernieuwing is ruimtelijk en sociaal selectief. Ze is ruimtelijk selectief omdat de publieke investeringen gericht worden op specifieke wijken – en sterker op specifieke plekken – met de hoop op een ineengroei-effect tussen die geselecteerde plekken. In het vernieuwingsproject ‘Ledeberg leeft’ wordt in dat verband verwezen naar ‘acupunctuur’: beeldbepalende hoeken worden opgekocht en met hedendaagse architectuur omgebouwd tot aantrekkelijke panden die de renovatie van de aanpalende straten een flinke impuls zouden moeten geven. De stadsvernieuwing is ook sociaal selectief. De openbare investeringen moeten immers dienen als hefboom om nieuwe inwoners uit de middenklasse aan te trekken, waarbij het stadsbestuur stelt dat sociale verdringing zoveel mogelijk moet worden vermeden.

In welke mate er sprake is van gentrificatie en in welke mate die het effect is van het gevoerde beleid, werd in Gent opvallend genoeg niet empirisch onderzocht. Er was geen nulmeting en geen monitoring van de effecten. De migratiebewegingen tussen het buitengebied en de wijken, en tussen wijken onderling worden opgevolgd in de wijkmonitor. Maar die individuele trajecten worden niet gekoppeld aan sociaal-economische status (Boucké, 2012). Uit cross-sectioneel onderzoek kan wel worden afgeleid of het inkomens- of opleidingsniveau in een wijk is gestegen, maar niet of dit het gevolg is van sociale mobiliteit van de zittende bewoners of van een rijkere instroom. Dit roept de boeiende vraag op waarom de stad Gent die monitoring niet doet: “*uit overwegingen van privacy, technische moeilijkheden of om politieke redenen?*” (Oosterlynck, 2012). Dit levert tegenstrijdige antwoorden op. Volgens Philippe Van Wesenbeeck ligt dit aan de beperkte ambtelijke planningscapaciteit. Waarnemers uit samenlevingsopbouw zien manifeste politieke onwil, maar geven ook toe dat ze zelf de verhuisbewegingen te weinig hebben geregistreerd (Debruyne, Vael & Dutry, 2012).

In elk geval vergroot het ontbreken van monitoring de politieke interpretatieruimte bij het gentrificatiedebat. De discussie over gentrificatie is daarom nog geen discours zonder feitelijke grond. Daarop wijzen vaststellingen uit de *Atlas van achtergestelde buurten in Vlaanderen en Brussel* zoals: “In de grote steden Brussel, Antwerpen en Gent is er een weerkerende structuur te ontwaren, waarbij de achtergestelde zone van de 19de-eeuwse arbeidersbuurten er lichtjes op vooruit gaan en de omliggende zone een toename kent van het aantal achterstellingsproblemen (...). Ten dele kan de lichte verbetering in de steden verklaard worden doordat er een ander publiek komt

wonen en dus niet doordat de oorspronkelijke buurtbewoners erop vooruitgaan ..." (Meys & Kesteloot, 2008, p. 79).

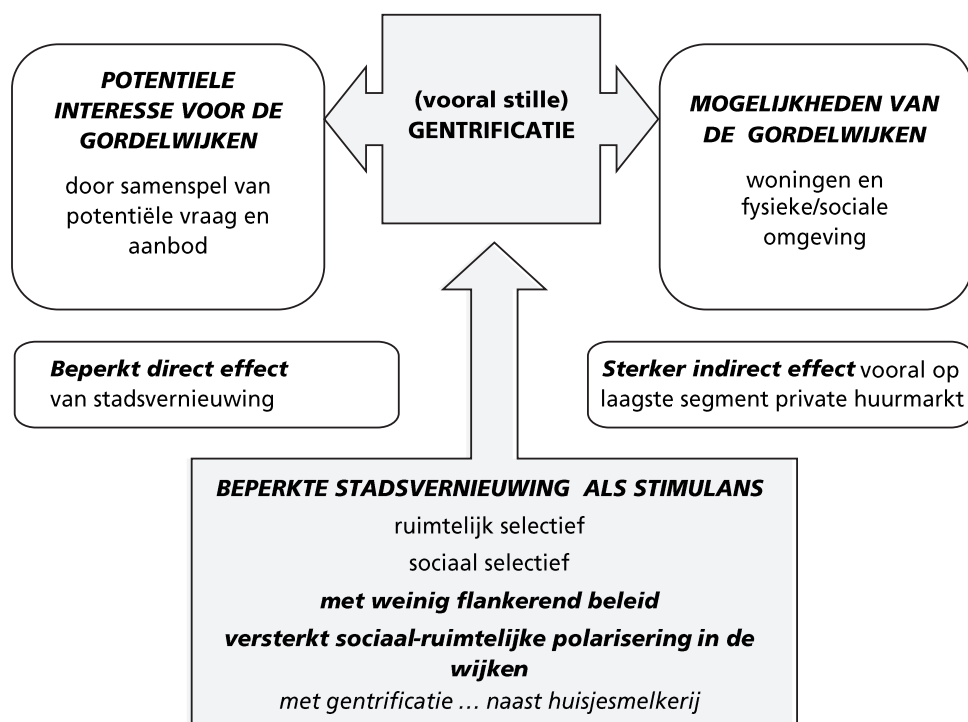
Ook verschillende respondenten zien concrete indicaties van gentrificatie als effect van stadsvernieuwing: nieuwe woonprojecten voor de middenklasse, een veranderd uitzicht van winkels, wijzigend gemeenschapsleven rond het Pierkespark in Brugse Poort, veel 'te koop' borden rond vernieuwingsprojecten, stijgende huurprijzen voor woningen voor lagere inkomensgroepen, het verschijnen van bakfietsen in het straatbeeld, ... (Peeters; Debruyne; Van Wesenbeeck; Pisman; Naert & Vardar; Oosterlynck, allen 2012). De toenmalige liberale Schepen Van Rouveroy windt er geen doekjes om: *"Stadsherwaardering brengt vaak dat effect met zich mee: waar verpaupering heerst, zijn de prijzen laag en komen mensen met een laag budget terecht. Als je dan ingrijpt met stadsherwaardering stijgen de prijzen op de immobiliënmarkt waardoor je aan sociale uitdrijving doet. (...) Maar dat is geen reden om daarmee te stoppen. (...) Die collateral damage is er. Hoewel ze niet beoogd was en dus zoveel mogelijk wordt bestreden, is ze er dan ook hier en daar."* Ook volgens betrokken ambtenaren is de gentrificatie door de stadsvernieuwing *"ongetwijfeld versterkt. Dan moet je klaarstaan met flankerende maatregelen."* (Van Wesenbeeck, 2012). En Marc Verheirstraeten kent *"geen enkel project waar er geen sociale verdringing geweest is. Soms mocht je dat niet toegeven in een soort ideologische strijd. Terwijl ik vond dat we dat gewoon moesten benoemen. Als je zo'n ingrepen doet, krijg je een stuk sociale verandering en sociale verdringing."*

Hoe kunnen we het effect van de Gentse stadsvernieuwing op gentrificatie verklaren en in relatie brengen met de klassieke vraag- en aanbodfactoren? Figuur 3 brengt dit modelmatig in beeld.

De potentiële interesse voor gentrificatie van de gordelwijken is een samenspel tussen consumptie- en productiefactoren. Globaal zien we vanaf de jaren 1970 een patroon van 'stille' gentrificatie waarbij pioniers uit een vooral sociaal-progressief segment van de middenklasse betaalbare ruimte pand na pand opkopen en renoveren. Recent bieden projectontwikkelaars luxueuze appartementen aan op strategische locaties in de gordelwijken. Vanuit die interesse worden de mogelijkheden van de gordelwijken verkend: de bouwfysische kwaliteit van huizen en blokken maken gentrificatie (on)mogelijk; de fysieke én de sociale omgeving is een kans of een belemmering.

Dit samenspel tussen de interesse voor en de mogelijkheden van de gordelwijken is weliswaar een noodzakelijke, maar een onvoldoende voorwaarde om dit effect te verklaren. Die gentrificatie wordt immers gestimuleerd door overheidsinterventie. Dit gebeurt nu in de gordelwijken, net zoals eerder in de cultuurhistorische wijken.

FIGUUR 3. Model (in)directe effecten van stadsvernieuwing op gentrificatie



“Het Patershol en het Prinsenhof waren de eerste wijken in die herwaardering en daar kun je helemaal niet spreken van wijken die een spontane aantrekkingskracht hadden. Dat waren no go-zones, een stort. Dus die interventies in het openbare domein, die premies aan middenklasse eigenaars, dat gebeurt daar in een wijk die zeker ruimtelijk-fysiek niet beter is, niet zoals Heirnis en Macharius” (Debruyne, 2012).

Door beperkte stadsvernieuwing, een gevolg van de beperkte middelen, bleven de directe effecten op gentrificatie beperkt. Zo werd in de Brugse Poort de politieke beslissing genomen om de onteigende woningen volledig door sociale woningen te vervangen, terwijl projectontwikkelaars net in die strategische plekken geïnteresseerd waren. Maar in de praktijk was de doorlooptijd voor de realisatie van die sociale woningbouw zo lang dat de sociale verdringing een feit was. (Verheirstraeten; Boucké; Lacoere, 2012) Samenlevingsopbouw signaleert ook directe verdringing bij de vervanging van de sociale woontorens aan het Rabot. *“De laagste inkomensgroep heeft weinig keuze bij herhuisvesting. Ze willen hun netwerk in de wijk behouden, maar het stadsbestuur doet weinig inspanningen om in de wijk zelf betaalbare alterna-*

tieven aan te bieden. De sociale huisvestingsmaatschappij kan dan enkel woningen uit de eigen stock voorstellen in een andere omgeving. De overheid zegt dan: wat is het probleem daarmee, die mensen hebben toch een andere woning” (Vael & Dutry, 2012). Maar globaal was er dus nauwelijks sprake van directe overheidsgestuurde gentrificatie door kaalslag zoals beschreven in de internationale literatuur.

Maar de indirecte effecten van die projecten zijn heel wat groter. Panden verschuiven van de huur- naar de eigendomsmarkt en huurprijzen voor woningen met vaak weinig kwaliteit stijgen. Ex-burgemeester Frank Beke stelt: *“Die huurprijzen in de 19de-eeuwse gordel zijn eigenlijk schandalig.”* Hij stelt vast dat de overheid steeds minder greep heeft op de huurmarkt en hij besluit: *“... in hoeverre leidt de fysieke renovatie van de stad niet tot verdringing?”* De gestegen prijs voor huurwoningen leidt in de gordelwijken tot problemen met betaalbaarheid. Want tegelijk met de stijging van de huurprijzen was er ook een polarisering in de inkomens in Gent. Zo toonde de stadsmonitor 2011 aan dat bijna 40% van de huurders en een kleine 35% van de afbetalende eigenaars meer dan 30% van het inkomen aan wonen moest spenderen, en dat 15% van de huurders effectief problemen ondervond om de huur te betalen (De Decker, Meeus & Pannecoucke, 2012). Het vraag/aanbodmechanisme op de woonmarkt werkt in de jaren 2000 anders dan in de jaren 1980 toen de stad leegliep en goedkope huisvesting mogelijk was zonder verdringing.

Die indirecte effecten zijn zo krachtig omdat flankerend beleid nagenoeg afwezig bleef. Ondanks ambitieuze streefcijfers om 2000 extra sociale woningen te bouwen steeg het aantal sociale wooneenheden niet in absolute termen, wat betekent dat het relatief daalde. In de periode 2001-2010 kwam er in Gent netto geen enkele sociale wooneenheid bij, terwijl de gemiddelde wachttijd opliep van 20 tot 27 maanden (Van Keymeulen, 2011). De private huurmarkt is nauwelijks gereguleerd en met 300 woningen is het systeem van sociale verhuurkantoren zwak uitgebouwd in vergelijking met kleinere steden als Kortrijk.

Bij gebrek aan flankerend beleid zorgde de selectieve stadsvernieuwing in Gent voor een toenemende sociaal-ruimtelijke polarisering in de wijken, met gentrificatie op enkele straten van huisjesmelkerij (Meys & Kesteloot, 2008). Die blijvende dualisering binnen de gordelwijken heeft vooral te maken met de beschikbare woningstock. In wijken als de Brugse Poort en Rabot zijn er immers – ook na stadsvernieuwing – nog steeds een groot aantal huizen en huizenblokken met een povere woonkwaliteit. Die selectieve stadsvernieuwing zorgt voor een dubbel dilemma: voor het heden blijft de sociale verdringing beperkt, maar de slechte woonomstandigheden voor de meest kwetsbare bewoners blijven gewoon bestaan (Peeters, 2012); voor de toekomst wordt de grootschalige verbetering van de woonvoorraad onbetaalbaar door

het stimuleren van eigendomsverwerving en renovatie van minderwaardige panden vandaag (De Decker, 2012).

2.3 Politieke strategieën in de Gentse stadsvernieuwing

In het derde deel van het onderzoek zocht ik hoe en waarom de politiek van stadsvernieuwing dit effect op gentrificatie heeft gekend. Welke politieke strategieën gericht op kapitaalsaccumulatie, sociale regulatie en het behoud van de culturele hegemonie hadden stimulerende (of afremmende) effecten op gentrificatie bij de stadsvernieuwing? De interviews met de sleutelfiguren lieten toe om die vraag in grote mate te beantwoorden.

2.3.1 Strategieën gericht op het kapitaalscircuit

Het beleid voor stadsvernieuwing in Vlaanderen is financieel een marginaal beleid. Het bedroeg in de onderzochte periode jaarlijks ongeveer 150 miljoen in het Vlaamse budget van 27 miljard. Een fundamentele aanpak vraagt zeer grote investeringen in de vernieuwing van de woningstock, samen met een sterk flankerend beleid tegen sociale verdringing. Bij gebrek aan publieke middelen wordt pragmatisch een beroep wordt gedaan op private middelen. Het aantrekken van privaat kapitaal zou voor een dubbel *trickle down* effect moeten zorgen: instromend kapitaal in de rijke kernstad zou de armere wijken helpen regenereren; instromend kapitaal in die gordelwijken zelf moet een hefboom zijn voor de heropleving van die wijken in het voordeel van allen, ook de meest kwetsbare bewoners. Publieke investeringen in de wijk moeten zorgen voor het aantrekken van privaat kapitaal. Vooral de ‘stille’ gentrificatie wordt aangezwengeld zodat de druk op het lagere huursegment van de huurmarkt verder toeneemt. Zo worden in Ledeberg hoekpanden opnieuw ingevuld met hedendaagse architectuur en op de markt gezet als bescheiden woning voor jonge gezinnen uit de middenklasse: *“We hebben beeldbepalende hoeken opgekocht, met hedendaagse architectuur en groene sproeten ingevuld en als bescheiden woning op de markt gezet voor jonge gezinnen ... we zien nu al tijdens de woonmarkten dat er al wachtlijsten zijn voor die woningen, zelfs voor 300.000 euro half casco afgewerkt”* (Carl Dejonghe, kabinet Stadsvernieuwing). Stilaan zien we ook ‘harde’ gentrificatie bij projectontwikkeling. Een voorbeeld is het project ‘Nieuwe Molens’ in de Rabotwijk. Samenlevingsopbouw Gent kreeg protestbrieven van wijkbewoners met een laag inkomen. Normaal is er een maximale inkomensgrens om in te stappen, nu was daar een minimale inkomensgrens bepaald.

Die hefboomstrategie is weliswaar dominant maar het is geen eenduidig verhaal. Doorheen de stadsvernieuwing zien we ook een meer klassiek *welfaristische* strategie van directe publieke investeringen in sociale woningen en publieke voorzieningen om de sociale ongelijkheid te verminderen. *“Onze interpretatie was: het moet een hefboom zijn, maar ook voor de mensen die er nu wonen. Dat uit zich in voorzieningen: woonwinkels, buurtwerk, werkwinkel, wijkgezondheidscentra, jeugdwelzijnswerk, migrantenwerking ... dus eigenlijk voorzieningen gericht op de sociale kwesties.”* (Dirk Temmerman, ambtelijke opvolging stadsvernieuwing). Een aantal organisaties in het middenveld, ambtenaren van ‘sociale’ departementen en politici (vooral de sociaal-democraten binnen de meerderheid en groenen in de oppositie) ijverden voor deze strategie.

2.3.2 Strategieën gericht op sociale regulatie

De economische hefboomstrategie werd versterkt door een dominante politieke strategie gericht op de sociale regulatie. De consensus over de idee dat de sociale mix door de stadsvernieuwing moet worden bevorderd was immers bijna totaal: het was *“bijna een evidentie voor ons dat een gemengde samenstelling van leeftijdsgroepen en etnische groepen tot een stedelijke mix leidt die rijker is dan de homogene samenstelling in verkavelings-Vlaanderen”* (Carl Dejonghe, kabinet Stadsvernieuwing).

Die consensus over sociale mix loopt volgens twee logica's: een progressieve hervormingslogica en een meer autoritaire beheersingslogica. Uit het onderzoek kwam vooral de zachte hervormingslogica naar voren, met de middenklasse als voorhoede voor de sociale verbetering van de wijk ten voordele van kwetsbare groepen. *“Door die hogeropgeleide nieuwe inwoners uit de middenklasse opnieuw te introduceren in die wijken, hopen we dat ze de minder begoede inwoners van de wijken meertrekken in een positieve spiraal: in het buurtleven, in allerlei activiteiten”* (Carl Dejonghe). Nieuwe inwoners uit de middenklasse moeten de motor worden voor de heropleving van de wijken, en zorgen voor meer sociale cohesie en een betere leefklimaat. Gelijkaardige opvattingen leven bij actoren uit het progressieve middenveld: *“Als je een heterogene mix van mensen krijgt, dan krijg je modeling van andere figuren, andere gezinnen, die andere interacties ontwikkelen in die leefplekken”* (Dominique Willaert, Victoria DeLuxe).

Naast die dominante progressieve beleidslogica vonden we ook sporen terug van een meer autoritaire logica met de middenklasse als breekijzer voor het gevaar van getto's van armen: *“Vanaf welk moment spreek je van getto's en vanaf welk moment van*

evenwichtige, normale wijken. (...) Dat is een redelijk onbeheersbaar iets, zonder veel sociale controle" (Philippe Van Wesenbeeck, diensthoofd Stedenbouw en Ruimtelijke Planning). Die angst voor getto's en voor gevaarlijke bewoners in de wijken werkt ook door in de toegenomen aandacht voor allerlei vormen van overlast. Het bepalen van wat overlast is en wie moet worden aangepakt werkt immers niet neutraal. De klachten van mondige inwoners uit de middenklassen worden vlugger opgepikt als relevante signalen die vertalen wat in de wijk leeft. Overlastbestrijding viseert ook meer kwetsbare groepen, zoals kinderen en jongeren en de nieuwe instromers uit Oost-Europa. *"Die witte middenklasser heeft niet eens door dat hij bezig is een dominant discours in die wijk te ontwikkelen. Dus impliciet gaat die mee in dat verhaal van overlast en GAS-en. Het is toch normaal dat je geen jointje rookt op de hoek van de straat. Het is toch normaal dat je geen overlast veroorzaakt door met je auto open door de straat te rijden. Het is toch normaal dat je geen afval op straat gooit. Ook voor die middenklasser mag er geen groezeligheid meer zijn"* (Jan Naert, vzw Jong).

Die sociale mix-strategie werkt ondersteunend naar een beleid van gentrificatie. Sociale mix heeft de strijd tegen sociale ongelijkheid als beleidsdoel vervangen en weerspiegelt de beleidswens voor een nieuw en een ander 'sociaal weefsel' in de wijken. Nieuwe bewoners uit de middenklasse moeten daarvoor zorgen. Die strategie ondersteunt indirect gentrificatie want de middenklasse wordt de norm en de motor van stadsvernieuwing. Maar sociale mix heeft ook direct effect op sociale verdringing: een 'geslaagd' sociale mix beleid met een grotere inbreng van nieuwe middenklassers in dichtbevolkte wijken leidt rechtstreeks naar verdringing op de woonmarkt. Paradoxaal is dat die gewenste sociale mix in de Vlaamse nauwelijks gereguleerde woonmarkt met weinig woonstock in overheidsbezit in de realiteit nauwelijks top-down te realiseren is. Ik beschouw het dan ook vooral als een politiek discours dat de wens tot sociale verdringing bij stadsvernieuwing kan legitimeren.

Het is wel vreemd dat sociale mix zo weinig werd geproblematiseerd in de stadsvernieuwing. Uit internationaal onderzoek blijkt immers dat de effecten van sociale mix helemaal niet zo positief zijn (Lees, 2008). Gentrifiers dissociëren zichzelf van armere bewoners en zetten zelf een spiraal naar meer gentrificatie in gang (Uitermark, Duyvendak & Kleinhans, 2007). De nieuwe 'kosmopolitische middenklassers' bouwen vooral netwerken op met andere middenklassers. De bewoners van verschillende sociaaleconomische klassen leven in het beste geval naast elkaar, in het slechtste geval zijn de contacten vijandig. Verder is de sociale mix geen garantie voor opwaartse sociale mobiliteit. Voor bewoners van lagere klassen betekent het een nieuwe aanpassing aan de normen en leefstijl van de middenklasse, de 'natuurlijke en normale categorie' in de stad. Bovendien bedreigt sociale mix de aanwezige netwerken en

voorzieningen in achtergestelde buurten. Sociaal zwakkere bewoners verliezen een beschermende omgeving in de wijken tegenover de asymmetrische machtsrelaties die ze buiten 'hun' buurt ondergaan (Lees, 2008).

Tegenover de dominante strategie van sociale mix zagen we in de betrokken periode ook alternatieve strategieën van sociale regulatie. De sociale preventie in het kader van de veiligheidscontracten en het sterk uitgebouwde jeugdwelzijnswerk richten zich op de directe ondersteuning van kwetsbare groepen. Vormen van sociaal-artistisch werk zetten in op het verbeteren van de bestaansvoorwaarden (bv. acties tegen huisjesmelkerij) en de emancipatie van kwetsbare groepen en ook het opbouwwerk organiseert de collectieve verdediging van minder behartigde belangen.

2.3.3 Strategieën gericht op culturele hegemonie

De stadsvernieuwing werd ook ondersteund door strategieën gericht op culturele hegemonie in de *civil society* om de gevoerde politiek als een politiek van het gezond verstand voor te stellen. Deze politieke strategieën verkleinen de mogelijkheid om een andere politiek te denken. Het paars stadsproject rond leefbare wijken in een aantrekkelijke stad hield kritische commentaren in de marge. De uitgebouwde PR over aantrekkelijke wijkvernieuwing in de hippe stad zorgde voor het behoud van publiek-electorale steun. Zo lezen we in de folder gebiedsgerichte werking: *"Vele mensen zijn het erover eens: Gent is een boeiende en gezellige stad. Een stad waar het aangenaam wonen is en waar heel veel te beleven valt. Kortom, Gent is: zoveel stad!"* Verder zetten de Gentse stadsmissie en het verhaal rond de *creative city* niet de bestaansvoorwaarden van de kwetsbare inwoners in de gordelwijken centraal. Illustratief voor dit nieuw beeld over de stadswijken is het Gentse stadsbestuur bestelde Berenschot rapport: *"Om de professionals in de stad te houden is er werk aan de winkel. 'In Gent is het prima wonen, maar voor echt stedelijk wonen in complexen waarin architectonisch lef tot uiting komt, moet je naar andere steden.' Het bureau pleit vooral voor kwalitatieve woningen in de 19de-eeuwse gordel."* (Berenschot rapport in *De Standaard*, 1/03/2008)

Dit inhoudelijk consensusverhaal hing samen met een sterke politiek-ambtelijke regie. Een beleidsrapport toont hoe politieke en ambtelijke sleutelfiguren vanaf de jaren 1990 zorgen voor een strakkere regie met als orgelpunt de oprichting van Gebiedsgerichte Werking in 2003 (Dezeure, 2009). De rol van gemeenteraadsleden in inspraak- en interactieve processen is beperkt, ambtenaren spelen een centrale rol. Intern wordt dit voorgesteld als een positief verhaal van meer expertise, betere regie en betere inspraakinstrumenten, dat zou zorgen voor een positief Gents model met

een groot maatschappelijk draagvlak voor de stadsvernieuwing. Maar extern is er meer en duidelijker kritiek. Voor bestuurskundige Filip De Rynck is er geleidelijk *“een soort consensusdenken ontstaan: we doen het goed, de stad Gent leeft, Gent is fantastisch. Plus een soort rationalisering door een doorgedreven professionalisering van het stedelijk apparaat. (...) Dit heeft geleid tot een beheersingsdenken dat wordt ingepakt in het hedendaagse jargon van participatie en regie. Dat zijn gevaarlijke begrippen.”*

Verder verwijst De Rynck naar een socialistisch dirigisme met weinig ruimte voor tegenspraak en dynamiek van onderuit. De sterke regie van de stadsvernieuwing met de eigen diensten duwde het middenveld in de rol van onderaannemer en bemoeilijkt scherp verzet uit die hoek: *“Als je in dergelijke processen convenanten moet tekenen waarbij expliciet staat dat je geen kritiek moet hebben op het stadsproject, en enkel moet uitvoeren wat is afgesproken ... als zwakkere groepen zich niet kunnen organiseren of niet ondersteund worden in hun acties, zul je waarschijnlijk nog sneller sociale verdringing krijgen omdat er geen collectieve actie is.”*

Deze strategieën hebben de ‘kritische ruimte’ voor beleidsbijsturing verkleind. De hegemonische consensus werd vooral uitgedaagd door de groene partij en door relatief versnipperde stemmen uit het middenveld en recenter ook uit de academische wereld.

2.3.4 Synthese: politieke strategieën voor stadsvernieuwing ondersteunen gentrificatie

De Gentse politiek van stadsvernieuwing 2000-2012 was er sterk op gericht om de gordelwijken weer aantrekkelijker te maken en daarmee nieuw kapitaal aan te trekken: economisch kapitaal van nieuwe bewoners uit de middenklasse die panden opkopen en renoveren, maar ook hun sociaal kapitaal om te wijken nieuw leven in te blazen. Die strategie werd ondersteund door het behoud van de culturele hegemonie met het succesverhaal van de nieuwe, leefbare wijken in een hippe, aantrekkelijke stad. Deze dominante politieke strategieën hadden een stimulerend effect op gentrificatie maar werden uitgedaagd door alternatieve strategieën met een remmend effect. Niet alleen in de politieke strategie van stadsvernieuwing maar ook in de institutionele vormgeving zien we het belang van een politiek verklaringsmodel. Het Gentse openbaar bestuur speelde immers een opvallende rol als motor van de stadsvernieuwing. Stadsvernieuwing was het cement in de paarse coalitie in de lange periode vanaf de opmaak van de Ruimtelijke Ontwikkelingsstructuur van Frank Beke (1993) tot de omzetting in het Ruimtelijk Structuurplan Gent (2003) en de realisatie van de verschillende projecten. Hierrond werden dan de private sector, het sociale en culturele

FIGUUR 4. Synthese politieke strategieën voor stadsvernieuwing in Gent

		EFFECT OP GENTRIFICATIE	
		stimulerend	afremmend
POLITIEKE STRATEGIEËN VOOR STADS-VERNIEUWING	... gericht op het kapitaalscircuit	Aantrekken van privaat kapitaal als hefboom	Welfaristische strategie van directe publieke investeringen
	... gericht op sociale regulatie	Aantrekken van middenklasse voor een 'gezonde' sociale mix	Strategieën van ondersteuning en emancipatie van kwetsbare groepen in de wijk
	... gericht op de civil society	Behouden van de consensus over de nieuwe, leefbare wijken in een aantrekkelijke stad	Verspreiden van alternatieve verhalen en voorstellen voor stadsvernieuwing

middenveld en de bevolking gemobiliseerd. Een sterk apparaat werd uitgebouwd, met ruimtelijke planners, het SOB, programma- en wijkregisseurs, en met het middenveld in de rol van onderaannemer. Dit beeld van een zeer ondernemend openbaar bestuur strookt niet met wat we vaak terugvinden in de literatuur over groei-coalities (Swyngedouw, 2004). Dat concept is gegroeid in een Angelsaksische context, waar overheden onder druk van minimale publieke budgetten verplicht worden om de stadsontwikkeling te laten sturen door projectontwikkelaars. Dit neemt niet weg dat ook een *entrepreneurial* Gentse overheid een gelijkaardig beleid van competitieve stadsontwikkeling kan voeren. Gent werd zelf geactiveerd om als ‘entrepreneur’ overheidssubsidies, privékapitaal, rijkere residenten en toeristen aan te trekken. Die ondernemende stad ontwikkelde politieke strategieën van stadsvernieuwing, met duidelijke effecten op gentrificatie.

Slotbeschouwing: Naar een rechtvaardige en realistische stadsvernieuwing

Het onderzoek toont aan hoe dominante politieke strategieën gericht op het aantrekken van kapitaal van nieuwe groepen uit de middenklassen, sociale mix en het behoud van de hegemonische consensus over leefbare wijken in de hippe stad hebben geleid tot een beleid van stadsvernieuwing in de Gentse gordelwijken in de periode 2000-2012 dat, vooral indirecte, effecten heeft gehad op gentrificatie. De inherente ruimtelijke en sociale selectiviteit van het gevoerde beleid in de context van een zeer liberale woningmarkt in België met een groot gebrek aan flankerende beleidsinstrumenten zorgden ervoor dat de sociale polarisatie en ongelijke ruimtelijke ontwikkeling eerder werden versterkt.

Dit besluit sluit aan bij de conclusies van het programma *Economische groei en cohesie in de stad* (Corijn, 2010) dat het vertoog over stadsontwikkeling in de vijf grote Belgische steden onderzocht. Die steden oriënteren zich op een competitieve positie in de markteconomie en beschouwen sociale cohesie als de keerzijde van de medaille. In de praktijk merken steden echter dat economische ontwikkeling niet samengaat met meer sociale cohesie maar met toenemende sociale ongelijkheid. Die sociaal-ruimtelijke polarisering wordt dan opgevangen door een weinig effectieve gebieds-gerichte werking die de achterstelling en ongelijkheid niet kan wegwerken. Corijn besluit: *“zolang stedelijke regimes gevangen zitten in een zeer concurrentieel en sociaal exclusief groeimodel, kunnen ze niet in staat worden geacht om het verschil te maken”* (Corijn, 2010, p. 12).

Vanuit die vaststelling moet grondig worden nagedacht over de besluiten van het onderzoek naar de in Gent gevoerde politiek van stadsvernieuwing. De essentiële vraag is dan of het gevoerde beleid naar het aantrekken van een segment uit de middenklasse zonder woonnood, ten koste van de reële woonnood van de meest kwetsbare groepen in de stedelijke samenleving, kan kantelen naar een beleid dat die massale woonnood als uitgangspunt durft te nemen voor een sociaal rechtvaardige stadspolitiek. Een dergelijke stadspolitiek zet in op sociale stijging, vooral in de wijken van aankomst voor kwetsbare groepen in de samenleving. Door hen goede en toegankelijke voorzieningen voor wonen, arbeid, leren en netwerken aan te bieden worden in dergelijke wijken treden toegevoegd onderaan de maatschappelijke ladder (Oosterlynck, 2012).

Een dergelijk beleid is niet alleen sociaal rechtvaardiger, maar ook gewoon realistischer. Door het gevoerde beleid gericht op het aantrekken van jonge gezinnen uit de middenklasse werd de polarisering met het suburbane gebied immers niet kleiner. Het aanbod aan betaalbare, geschikte woningen in een kindvriendelijke omgeving blijft onvoldoende. En de middenklasse blijft gewoon liever in de *suburb*. Uit onderzoek naar woonwensen lijkt immers dat ze op zoek zijn naar een gelijkaardige fysiek en sociaal veilige omgeving voor hun kinderen als die waarin ze zelf zijn opgegroeid. En ze associëren aanwezigheid van ‘kleurlingen’ in de stad met lage status en onveiligheid. De kleinere kernen in het buitengebied bieden hen een ‘uitgezuiverde’ versie van de stad waarin alle voorzieningen aanwezig zijn (Meeus, De Decker, & Claessens, 2012). De gekozen beleidsweg bleek dus ook op dat vlak een doodlopende straat. Dat zou beleidsmakers tot nadenken moeten stemmen.

Bibliografie

Interviews

- Frank Beke (2012, mei 30): 1989-1994 Schepen Ruimtelijke Ordening, 1995-2006 Burgemeester, Sp.a.
- Tine Boucké (2012, juni 5): coördinator Stedenfonds.
- Pascal De Decker (2012, juli 5): expert woonbeleid, docent Sint-Lucas Gent/Brussel.
- Filip De Rynck (2012, juni 14): docent Hogeschool Gent vakgroep Bestuur en Beleid.
- Pascal Debruyne (2012, juni 31): stadsonderzoeker UGent en bestuurslid ROCSA, Samenlevingsopbouw Gent.
- Carl Dejonghe (2012, juni 19): kabinetsattaché stadsvernieuwing Schepen Balthazar.
- Marc Heughebaert (2012, april 4): oppositieraadslid en fractiesecretaris Groen.
- Peter Lacoere (2012, juni 25): directeur projecten Stadsontwikkelingsbedrijf AGSOB.
- Jan Naert & Kadir Vardar (2102, mei 16): stafmedewerkers vzw Jong.
- Stijn Oosterlynck (2012, mei 24): docent stadssociologie OASes UAntwerpen.
- Herman Peeters (2012, mei 10): stafmedewerker ACW en secretaris stedelijk ACW Gent.
- Ann Pisman (2012, juni 15): docent ruimtelijk beleid UGent.
- Dirk Temmerman (2012, juni 13): Stedenfonds Gent; Adviseur Stedenbeleid Minister Van den Bosch Sp.a.
- Bruno Terryn (2012, juni 18): directeur projectontwikkeling Aclagro.
- Marc Timbremont (2012, juni 7): ex-directeur Volkshaard sociale huisvesting.
- Lut Vael & Tom Dutry (2012, mei 14): coördinator en beleidsmedewerker Samenlevingsopbouw Gent.
- Sas Van Rouveroij (2012, juni 15): 1995-2000 Schepen Ruimtelijke Ordening, 2001-2006 Schepen Cultuur, VLD.
- Philippe Van Wesenbeeck (2012, mei 30): directeur-manager Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning.
- Ignace Vandenabeele (2012, juni 21): projectontwikkelaar Canal Properties.
- Marc Verheirstraeten (2012, juni 11): coördinator Stedelijke vernieuwing en Gebiedsgerichte werking.
- Dominique Willaert, D. (2012, juni 8): artistiek en inhoudelijk coördinator Victoria De Luxe.

Beleidsdocumenten en rapporten

- Corijn, E. (2010). Economische groei en cohesie in de stad. Onderzoeksrapport Programma 'Samenleving en Toekomst'. Brussel: Federaal Wetenschapsbeleid.
- Departement Stafdiensten (2007). Strategische nota van het meerjarenplan 2007-2012. Stadsbestuur Gent: Gent.
- Departement Strategie en Coördinatie. (2012a). *Duurzaam sterker worden. Gent en het Europese Doelstelling-2 programma 2007-2013*. Gent: Stad Gent.
- Departement Strategie en Coördinatie. (2012b). *Tien keer beter maken. De Stad Gent en het federaal Grootstedenbeleid*. Gent: Stadsbestuur Gent.
- Departement Strategie en Coördinatie. (2011). *Vernieuwend verbeteren. Gent en het Vlaams Stadsvernieuwingfonds*. Gent: Stadsbestuur Gent.

- Departement Strategie en Coördinatie. (2011b). *Vooruitgang maken. Gent en het Vlaamse Stedenfonds*. Gent: Stadsbestuur Gent.
- Departement Strategie en Coördinatie. (2011c). *Werken aan de toekomst. Gent en de subsidies van de Europese, federale en Vlaamse overheden*. Gent: Stadsbestuur Gent.
- Departement Strategie en Coördinatie. (2012). *Werken aan veiligheid. De Stad Gent en het federaal Strategisch Veiligheids- en Preventieplan*. Gent: Stadsbestuur Gent.
- Dezeure, K. (2009). *Burgerparticipatie in Gent. Een overzicht van de evolutie van participatiearrangementen (1977-2009)*. Brussel: Bestuurlijke Organisatie Vlaanderen.
- Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning. (2003). *Ruimtelijk Structuurplan Gent*. Gent: Stadsbestuur Gent.
- Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening. (2002). *Verslag vergadering 26 november 2002*. Gent.
- Meys, S., & Kesteloot, C. (2008). *Atlas van achtergestelde buurten in Vlaanderen en Brussel*. Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.
- Meeus, B., De Decker, P., & Claessens, B. (2012). *Woonpaden in Vlaanderen*. Gent: Steunpunt Ruimte en Wonen.
- Rekenhof. (2008). *Het federale grootstedenbeleid. Onderzoek van de stads- en huisvestingscontracten 2005-2007*. Brussel: Rekenhof.
- Stadsbestuur Gent. (2001). *Algemeen beleidsprogramma 2001-2006*. Gent.
- Stadsbestuur, Gent. (2007). *Bestuursakkoord 2007-2012*. Gent: Stad Gent.
- Temmerman, K. (2008). *Beleidsnota stadsontwikkeling 2007-2012*. Gent: Stad Gent.
- Temmerman, K. (2008). *Beleidsnota wonen 2007-2012*. Gent: Stad Gent.
- Van Grembergen, P. (2001). *Beleidsbrief binnenlandse aangelegenheden en stedenbeleid 2001-2002*. Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.
- Van De Wiele, D., van Assche, J., Maes, T., & Reynaert, H. (2008). *Huren in Gent. Resultaten van het onderzoek naar de kwaliteit en betaalbaarheid van de private huurwoningen in Gent 2007*. Gent: CLP/CDO en Stad Gent.
- Vlaamse Regering. (1999). *Regeerakkoord voor Vlaanderen. Een nieuw project voor Vlaanderen*. Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

Literatuur

- Brenner, N. (2004). *New State Spaces. Urban Governance and the Rescaling of Statehood*. Oxford: Oxford University Press.
- Brenner, N., & Theodore, N. (2002). Preface: From the 'New Localism' to the Spaces of Neoliberalism. *Antipode*, 341-347.
- Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification. In R. Atkinson, & G. Bridge, *Gentrification in a Global Context. The New Urban Colonialism* (pp. 256-264). Londen: Routledge.
- De Decker, P. (2009). Stedelijk beleid: dertig jaar surfen op politieke golven. *Alert*, 35 (3), 8-19.
- De Decker, P., & Meeus, B. (2012). Achter de façade van de pretstad. In D. Holemans (Red.), *Mensen maken de stad*. Berchem: EPO.
- De Decker, P., Van den Broeck, P., & Loopmans, M. (2012). Van bewonersgerichte stadsvernieuwing naar stadsontwikkeling: 30 jaar beleid voor de stad. In D. Holemans (Red.), *Mensen maken de stad*. Berchem: EPO.

- De Decker, P., Meeus, B., & Pannecoucke, I. (2012). Ook de Gentse woningmarkt sorteert. *Tiens Tiens*, 28.
- Glass, R. (1964). *London: Aspects of Change*. London: Centre for Urban Studies and MacGibbon and Kee.
- Heughebaert, M. (2005). Gent, waar Mattheus zich nog altijd thuis voelt. *Oikos*, 22-36.
- Heughebaert, M. (2007). *Sociale stadsvernieuwing in een hippe stad. Overzicht van 30 jaar stadsvernieuwing in Gent 1977-2006*. Powerpointpresentatie.
- Jessop, B. (2008). *State Power: A strategic-relational approach*. Cambridge: Polity Press.
- Lees, L. & Ley, D. (2008). Introduction to Special Issue on Gentrification and Public Policy. *Urban Studies*, 45 (12), 2379-2384.
- Lees, L. (2008). Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance? *Urban Studies*, 45 (12), 2249-2470.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. New York/London: Routledge.
- Ley, D. (1996). *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford: Oxford University Press.
- Loopmans, M. (2002). From hero to zero. Armen en stedelijk beleid in Vlaanderen. *Ruimte en planning*, 22 (1), 124-130.
- Loopmans, M. (2005). Het einde van de stad? Stadsontwikkeling en concurrentiedenken. *Oikos* (38), 12-21.
- Loopmans, M. (2007). From SIF to City Fund: a new direction for urban policy in Flanders, Belgium. *Housing Built Environment*, 22, 215-225.
- Mortelmans, D (2007), *Handboek kwalitatieve onderzoeksmethoden*. Leuven: Acco.
- Oosterlynck, S. (2012). *Gent te weinig stad. Inleiding Gentse Feestendebat 23 juli 2012*. <http://www.tienstiens.org/node/5803>
- Slater, T. (2006). The eviction of critical perspectives from gentrification research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 30 (4), 737-757.
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 45 (4), 538-548.
- Smith, N. (2002). New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, 427-450.
- Swyngedouw, E. (2004). Globalisation or 'Glocalisation'? Networks, Territories and Rescaling. *Cambridge Review of International Affairs*, 17 (1), 25-48.
- Uitermark, J., Duyvendak, J., & Kleinhans, R. (2007). Gentrification as a governmental strategy: social control and social cohesion in Hoogvliet, Rotterdam. *Environment and Planning A* (39), 125-141.
- Uitermark, J., Loopmans, M., Duyvendak, J., & Schuermans, N. (2005). De wraak van de middenklasse: gentrification en het failliet van progressief stedelijk beleid. *Agora*, 21 (4), 531-549.
- Van Keymeulen, K. (2011). In tien jaar tijd nul sociale woningen bij. *Het Nieuwsblad*, 22 april.
- Wacquant, L. (2008). Relocating gentrification: the working class, science and the state in recent urban research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 32 (1), 198-205.

Artikelen/Articles

Housing First: een alternatief voor de woonladder?

Isabelle Pannecoucke & Pascal De Decker

Housing First: an alternative for the housing ladder?



Ruimte & Maatschappij, 6 (3), 33-53

© Garant | ISSN 2032-8427 | maart 2015

ABOUT THE AUTHORS

Isabelle Pannecoucke is a sociologist and obtained a Ph.D. in social sciences (Sociology) at Antwerp University. She currently works as a senior researcher at the research group HaUS (Department of Architecture, KU Leuven) and the research group POS+ of Ugent.

Pascal De Decker (sociology, urban planning, Ph.D. in political and social sciences) is Ass. Professor at the University of Leuven, Department of Architecture and the research group HaUS.

ABSTRACT

To tackle homelessness the main approach of Flanders was to move homeless people through a series of stages (staircase system) before they are housing ready. A new approach however overthrows this logic: moving homeless people into housing as quickly as possible with intensive support; like in the Housing First model. Because Housing First in Belgium, in Flanders is still in its infancy (the project Housing First Belgium started in 2013), we describe in this article the American roots of this Housing First model and we look at the experiences of Housing First in Europe. We look at the success of the Housing First model and at the weakness of this model.

KEYWORDS

Homelessness, housing ladder, housing first, chronical homeless people, continuum model

CORRESPONDING AUTHOR / CORRESPONDENTIEADRES

Isabelle.pannecoucke@kuleuven.be

OVER DE AUTEURS

Isabelle Pannecoucke is sociologe en doctor in de Sociale Wetenschappen (Sociologie). Ze is als senior onderzoekster verbonden aan de onderzoeksgroep HaUS (Departement Architectuur KULeuven) en is tevens verbonden aan de Universiteit Gent, binnen de onderzoeksgroep 'Participation, Opportunities & Structure' (POS+).

Pascal De Decker is socioloog, ruimtelijk planner en doctor in de Sociale en Politieke Wetenschappen. Hij is als hoofddocent verbonden aan de onderzoeksgroep HaUS (Faculteit Architectuur KULeuven).

SAMENVATTING

In de strijd tegen dakloosheid focust Vlaanderen vooral op het doorlopen van verschillende fases waarin de problemen stap voor stap aangepakt worden en thuislozen geleidelijk aan voorbereid worden op het zelfstandig wonen. Maar er gaan stemmen op om de logica om te keren: het zo snel als mogelijk verhuizen van daklozen naar een zelfstandige woonruimte en het aanbieden van een intensieve begeleiding, zoals in het 'Housing First-model' (HFmodel). Omdat het HF-model in België, Vlaanderen in haar kinderschoenen staat (pas in 2013 werd Housing First Belgium opgestart), beschrijven we in dit artikel de wortels van het HF-model die in de VS liggen en enkele Europese voorbeelden. We schenken hierbij aandacht aan zowel de succesfactoren als aan de beperkingen van dit model.

SLEUTELWOORDEN

Dakloosheid, woonladder, housing first, continuümmodel, chronische daklozen

In september 2013 kreeg het experimenteel project Housing First Belgium het startschot en is verspreid over vijf steden (Gent, Luik, Charleroi, Antwerpen en Brussel). Het is een sociaal innoverend project dat de strijd tegen de dakloosheid wil aanbinden en kadert in het Federaal Plan tegen Armoede van voormalig staatssecretaris voor Maatschappelijke Integratie en Armoedebestrijding, Maggie De Block¹. Hoewel de initiatieven vertrekken van de basisprincipes van Housing First, zal bij de implementatie rekening gehouden worden met de lokale context. We bestempelen Housing First Belgium als een sociaal innoverend project daar het de lang gehanteerde logica binnen de strijd tegen dakloosheid omkeert en een alternatief voorstelt (Ghys & Oosterlynck, 2013). Tot op heden focust Vlaanderen vooral op het doorlopen van verschillende fases waarin de problemen stap voor stap aangepakt worden en daklozen geleidelijk aan voorbereid worden op het zelfstandig wonen. We spreken dan over het

¹ Meer info op <http://www.housingfirstbelgium.be/nl>

continuüm- of herankeringsmodel (Lescrauwaert, 2010). Housing First daarentegen focust eerst op huisvesting en pas dan op de andere problemen.

Omdat het HF-model in België, Vlaanderen, in haar kinderschoenen staat en om dit initiatief tegenover de ontwikkelingen in het binnen- en buitenland te kunnen plaatsen en de mogelijke meerwaarde te duiden, gaan we in dit artikel in op de wortels van het HF-model die in de VS liggen (deel 1). In deel 2 schetsen we de varianten die na verloop van tijd zijn ontstaan. Vervolgens zoeken we inspiratie in Europa en beschrijven enkele Europese voorbeelden (deel 3). In het laatste deel bekijken we het HF-model door een kritische bril.

1. Ontstaan van het Housing First-model

Het Housing First-model is ontstaan in de VS omdat de klassieke aanpak van dakloosheid onvoldoende effectief bleek te zijn en dit vooral voor de grote groep chronisch daklozen met een dubbele diagnose. We gaan eerst in op de blijvende aanwezigheid van een harde kern chronische thuislozen en lichten vervolgens de ineffectiviteit van het continuümmodel (Pleace & Bretherton, 2012; Pleace, s.d) toe.

1.1 Een harde kern binnen de thuislozenpopulatie

Een longitudinaal onderzoek naar het gebruik van de nachtopvang in de VS (Kuhn & Culhane, 1998) wijst op het bestaan van drie subgroepen binnen de thuislozenpopulatie. De eerste groep betreft de transitionele thuislozen: het zijn mensen met een lage ondersteuningsbehoefte die kort dakloos zijn en later niet opnieuw dakloos worden. De tweede groep, de occasionele thuislozen, zijn regelmatig thuisloos. De derde groep bestaat uit een harde kern van chronisch thuislozen die lange tijd in opvanginitiatieven verblijven of op straat leven. De langdurige dakloosheid heeft een bijzonder negatieve invloed op hun welzijn en levenskansen. Ze kampen veelal met een ernstige mentale ziekte, een problematisch drugs- en alcoholgebruik en een heel slechte fysieke gezondheid (O'Sullivan, 2008). Omdat ze, niettegenstaande hun aantal eerder beperkt is, vaak gebruik maken van dure medische (spoeddiensten) voorzieningen, diensten binnen thuislozenzorg en penitentiaire instellingen, is de financiële kost voor hun zorg hoog (Culhane, 2008; Culhane & Metraux, 2008). Vanuit deze vaststellingen groeide rond 1990 in de VS de vraag of de 'klassieke' aanpak van dakloosheid geschikt is voor de subgroep van chronische daklozen en of er inderdaad geen nood is aan een alternatief.

1.2 Het continuümmodel onder vuur

Wat betreft de klassieke aanpak van dakloosheid, kwam in de jaren 1990 vooral het continuümmodel onder vuur te liggen. Het idee van het ‘continuüm van de zorg’ houdt in dat dak- en thuislozen woonklaar gemaakt worden vooraleer ze in een vast verblijf kunnen gaan wonen (Nuy, 2002; Busch-Geertsema, 2004). De begeleiding is dan gericht op het normaliseren van hun levensstijl, via woontraining, en het aanpakken van onderliggende problemen (zoals het verminderen van de schuldenlast, het aanpakken van het gebruik van verdovende middelen en het zoeken naar tewerkstelling). De begeleiding vindt plaats in verschillende types residentiële zorgverlening die gerangschikt worden als een trap of ladder, een ladder die oploopt tot een zelfstandige woonsituatie. We spreken over de ‘woonladder’ (figuur 1), als concept gelanceerd door Verdaas in 2005 (Demaerschalk & Hermans, 2010)².

FIGUUR 1. De woonladder



Met zijn model geeft Verdaas aan welke verschillende treden er zouden moeten zijn tussen het wonen op straat en het zelfstandig wonen, en welke doelgroep er op welke trede hoort. Volgens Verdaas ziet de woonladder er ideaaltypisch als volgt uit: op de laagste trede is er buitenslapen, daarna volgt terreinbewoning (wooncontainers), woning met toezicht (Time Out Hostel), begeleid wonen (tweede kans woning), kamers met kansen en tot slot het zelfstandig wonen. De woonladder voedt het idee dat personen die op straat leven niet onmiddellijk in staat zijn om zelfstandig te wonen. Voor-

² In Nederland wordt veeleer het concept van de OGGZ-ladder (Openbare Geestelijke Gezondheidszorg) gehanteerd (Wolf, 2006).

aleer de hoogste trede te bereiken, namelijk die van het zelfstandig wonen, moeten er eerst verschillende stappen gezet worden. Die verschillende stappen omschrijven Ridgway en Zippel (1990) als verschillende testfasen: personen moeten aantonen dat ze succesvol kunnen leven vooraleer ze toegelaten worden om door te gaan naar de volgende trede. Als iemand hoger op de ladder klimt, betekent dit ook een verbetering van zijn fysieke woonstandaarden, meer vrijheid en meer woonzekerheid (Sahlin, 2005, p. 117). De betrokkene wordt als het ware beloond voor zijn goed gedrag en voor het succesvol aanpakken van zijn of haar problemen. Succes betekent een trede omhoog, falen houdt het terug afdalen van de ladder in (Atherton & McNaughton, 2008).

Dat de ladder terug moet worden afgedaald bij falen, is de keerzijde van het model: iemand die niet verbetert, blijft ter plaatse trappelen. Iemand die er niet in slaagt in zijn of haar begeleiding, zakt of wordt verbannen naar de bodem. Dat personen er niet in slagen om een begeleidingsprogramma af te ronden, schrijft Dordick (2002) onder andere toe aan het opleggen van strikte regels, zoals totaal onthouding van drugs en alcohol. Andere uitgangspunten van het model die veel kritiek oogsten, zijn (Tsemberis & Asmussen, 1999):

- de noodzaak om te verhuizen van het ene residentiële project naar het andere leidt tot stress en verwarring,
- de hulpvragers hebben weinig keuze of vrijheid, weinig privacy en controle. De hulpverleners beslissen wanneer en waar de cliënten worden geplaatst,
- de aangeleerde vaardigheden om te kunnen functioneren in een gestructureerde gemeenschapsumgeving (zoals het in groep samenwonen, het volgen van een heel strikt dagritme) komen niet altijd overeen met de vereiste vaardigheden om zelfstandig te kunnen wonen,
- het kan jaren duren voor men uiteindelijk naar een eigen woonplek kan verhuizen en tussen de stappen verdwijnen talrijke cliënten, en komen telkens opnieuw in de psychiatrie terecht (draaideurpsychiatrie).

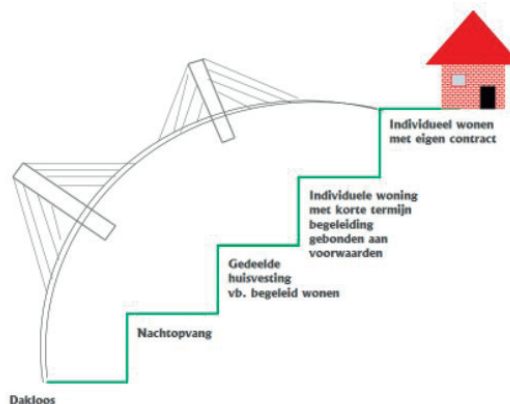
Al is de woonladder ogenschijnlijk logisch, deze kritieken geven aan dat het opklimmen op de trap niet altijd zonder slag of stoot verloopt. Meer nog, er zijn indicaties dat meer mensen tijdens het proces naar een lagere trede afzakken, of er zelfs uitgezet worden (dit aantal kan oplopen tot 50-60%), dan dat er effectief opklimmen (Carling, 1990; Pleace, 2008; Ridgway & Zippel, 1990; Tsemberis, 2010). Dit lijkt de stelling te onderbouwen dat een deel van de daklozenpopulatie niet in staat is om zelfstandig te wonen (Demaerschalk & Hermans, 2010). Hoewel bepaalde kwetsbaarheden ertoe kunnen leiden dat personen langdurig op een voorziening aangewezen zijn, ontkent deze stelling dat bij bepaalde personen structurele omstandigheden aan de basis kunnen liggen en waardoor ze geen huis kunnen vinden (Sahlin, 2005). Burt & Spellman

(2007) oordelen dan ook dat de woonladdermethodiek de dakloosheid veeleer beheert dan ze te beëindigen of te voorkomen.

1.3 Housing First-model als alternatief

Tegenover het continuüm van de zorgbenadering komt sinds de jaren 1990 het Housing First-model als alternatief op. Het voorziet in snelle toegang tot huisvesting en biedt woonondersteuning. HF beidt dakloze mensen een eigen zelfstandige woonruimte gekoppeld aan een intensieve begeleiding (zoals het wekelijks huisbezoek om te controleren of het met de betrokkenen goed gaat). Dit model gaat ervan uit dat niet alle treden noodzakelijkerwijze betreden moeten worden voor iemand zelfstandig kan wonen (figuur 2).

FIGUUR 2. Housing First



1.3.1 Het prototype

Het prototype van Housing First werd ontwikkeld in 1977 in Toronto (Wewerinke, Al Shamma & Wolf, 2014). *Houselink* voorzag in huisvesting voor personen met een geestelijk gezondheidsprobleem en een dubbele diagnose zonder dat er voorwaarden werden opgelegd inzake behandeling en middelengebruik (Weagemakers Schiff & Schiff, 2014). Dit prototype werd verder ontwikkeld door de NGO Pathways to Housing in New York. Pathways to Housing organiseert programma's die zich richten op mensen met geestelijke gezondheids- en verslavingsproblemen (Atherton & McNaughton, 2008; Culhane, Metraux & Hadley, 2002; Kertesz & Weiner, 2009; Stanhope &

Dunn, 2011; Tsemberis, 2010 & 2010a; Tsemberis, Kent & Respress, 2012). Binnen de NGO vertrekken ze vanuit specifieke uitgangspunten, zowel met betrekking tot wonen als op het vlak van begeleiding.

Binnen het model worden appartementen (doorgaans van private verhuurders), verspreid over New York, aangeboden op basis van een standaardhuurcontract van onbepaalde duur. Om de integratie in een gemeenschap te optimaliseren, vermijdt men concentratie. Men beperkt het aantal appartementen dat in één enkel gebouw bewoond wordt door personen binnen het Pathways to Housing-model tot maximaal 20% (Tsemberis, 2010). Indien mogelijk kunnen de cliënten hun buurt en appartement zelf kiezen. Het personeel van de huisvestingsafdeling van Pathways to Housing gaat op zoek naar geschikte appartementen, legt die vast en neemt de verantwoordelijkheid op zich inzake onderhoud. Als er zich problemen stellen, handelen ook zij deze af met de verhuurder. De cliënten betalen een huurprijs die overeenkomt met 30% van hun inkomen en de rest past het programma bij.

Het HF-model vertrekt van de idee dat huisvesting een fundamenteel recht is, een recht dat men niet hoeft 'te verdienen' door het oplossen van individuele problemen of door gedragsveranderingen te realiseren. In het HF-model zijn huisvesting en begeleiding gescheiden (Pleace & Betherton, 2012; Tsemberis, 2010; Johnsen & Teixeira, 2010): indien de bewoner een inbreuk op het huurcontract pleegt en zijn woning verliest, kan het personeel blijven samenwerken met de cliënt. Anderzijds, wanneer hij of zij voor korte tijd wordt opgenomen in het ziekenhuis, kan hij of zij niet uit huis gezet worden. Ook belangrijk is het uitgangspunt dat het zich laten behandelen voor geestelijke gezondheidsproblemen of het stabiliseren van het drug- of alcoholverbruik, weliswaar aangemoedigd wordt, maar dat dit geen noodzakelijke voorwaarde is om een woning te krijgen of te behouden. Het programma vertrekt dan ook meer vanuit een 'schade beperkende benadering' (harm reduction), wat inhoudt dat men zich beperkt tot enkele pragmatische strategieën gericht op het minimaliseren van verslavingsgebonden problematieken en de gevolgen voor het individu zelf en zijn onmiddellijke omgeving (Pleace & Betherton, 2012; Tsemberis, 2010; Johnsen & Teixeira, 2010). De cliënten zijn wel verplicht om iemand van het personeel eenmaal per week te zien. Verder kan op vrijwillige basis een beroep gedaan worden op een Intensive case management (ICT) of op een Assertive Community Treatment (ACT) team en dit zeven dagen op zeven, dag en nacht (Tsemberis, 2010a). Bij ICT gebeurt de coördinatie en afstemming van de hulpverlening door één persoon (Graham et al., 1995). Een ACT-team bestaat uit verschillende deskundigen, zoals verslavingsdeskundigen, verpleegsters, psychiaters, maatschappelijk werkers, ervaringsdeskundigen en tewerkstellingsdeskundigen. Om te verzekeren dat de huur en andere rekeningen betaald worden, zijn er ook diensten voor budgetbeheer beschikbaar. Welke hulpverle-

ning ingeschakeld wordt, hangt af van de wensen van de cliënten zelf. Dit model stelt immers de keuzevrijheid van de cliënten centraal.

Met andere woorden, Housing First staat niet alleen voor het voorzien in huisvesting: de begeleiding bouwt zich op rond de woning door een partnerschap tussen de woon-diensten en de sociale en gezondheidsdiensten (Tainio & Fredriksson, 2009). Er kan eigenlijk geen Housing First zonder Housing Plus ontstaan. Bij Housing First hoort een sterke en geïnstitutionaliseerde samenwerking tussen de HF-partijen van het huisvestingsbeleid en het sociale en gezondheidsbeleid. De specifieke invalshoek van het HF-denken dwingt hulpverleners om dakloosheid niet langer als een individuele ziekte te beschouwen (Pleace, 2000; O'Sullivan, 2008). Chronische thuislozen moeten niet gecorrigeerd worden maar worden benaderd als volwaardige burgers.

1.3.2 Het model werkt

Dat het HF-model van Pathways to Housing zelfs voor mensen met ernstige geestelijke gezondheidsproblemen en een dubbele diagnose (psychiatrische en een verslavingsproblematiek) werkt, is intussen door verscheidene controlestudies aangetoond (zie onder andere Keller & Goering, 2013; Newman & Goldman, 2008; Robbins, Callahan & Monahan, 2009; Tsemberis et al., 2004; Tsemberis, 2010; Pleace, 2008; Padgett, Gulcur & Tsemberis, 2006; Stefancic & Tsemberis, 2007; Yanos et al., 2007). Arther-ton en Mc Naughton (2009) stellen bovendien dat het 'bewijs' overtuigend is omdat het immers gaat over de meest niet-woonklare cliënten. De onderzoeksresultaten geven aan dat de overgrote meerderheid hun woning kunnen behouden. Ter illustratie geven we enkele resultaten weer van een longitudinaal experimenteel onderzoek waarbij 225 daklozen met een psychiatrische kwetsbaarheid willekeurig over twee groepen verdeeld werden (Tsemberis et al., 2004). De controlegroep kreeg een woning op voorwaarde van het volgen van een behandeling en nuchter te blijven, de experimentele groep kreeg onmiddellijk en onvoorwaardelijk een woning. Na twee jaar had de experimentele groep ongeveer 80% van hun tijd doorgebracht in een vaste verblijfplaats en dit tegenover 30% van de controlegroep (Tsemberis et al., 2004). Er werd bij de experimentele groep (de HF-groep), na 48 maanden, evenmin een toename van middelengebruik en/of psychiatrische symptomen vastgesteld (Padgett, Gulcur & Tsemberis, 2006). Stefancic en Tsemberis (2007) stelden vast dat 78% van de ex-daklozen met psychiatrische problemen met een langdurig verblijf in een nood-opvang achter zich hadden, na vier jaar nog steeds over hun woning beschikten.

Het model leidt niet enkel tot een meer stabiele woonsituatie, maar kan ook leiden tot lagere publieke uitgaven (Padgett, Gulcur & Tsemberis, 2006; Perlman & Parvens-

ky, 2006; Culhane et al., 2007; Martinez & Burt, 2006; Larimer et al., 2009; Tsemberis, 2010). De kosten voor een HF-project liggen heel wat lager dan de kosten voor een verblijf in de gevangenis, een opname in een psychiatrische instelling of via het model van de continuüm van de zorg. Perlman en Parvensky (2006) bijvoorbeeld stelden in hun evaluatie van het Denver Housing First Collaborations vast dat de kosten voor opvangtehuizen en spoedhulpdiensten daalden met 73%. Dit resulteerde in een netobesparing van \$ 4 475 per deelnemer wanneer de kosten voor het HF-programma in rekening werden gebracht.

1.3.3 Model werkt ... maar heeft beperkingen

Pathways to Housing beoogt het zoeken van een duurzame oplossing (in concreto een stabiele en zelfstandige huisvestingssituatie) voor thuislozen met geestelijke gezondheids- en verslavingsproblemen via het bezorgen van een vaste en betaalbare woning en een intensieve begeleiding zo lang die nodig is. Dat het hier in slaagt, kwam zojuist aan bod. Maar door de specifieke opzet van Pathways to Housing kampt het model ook met enkele (gewilde) beperkingen.

1. Terwijl het continuümmodel ook andere problemen, bijvoorbeeld inzake mentale gezondheid, probeert aan te pakken, stelt het Housing First model zich minder ambitieus op. Hoewel het HF-model niet leidt tot meer gezondheidsproblemen of middelenmisbruik (Tsemberis et al., 2004; Padgett et al., 2006), is er evenmin bewijs dat het model ervoor zorgt dat de verslaving afneemt of de psychische problemen verdwijnen (Kertesz et al., 2009; Pearson et al., 2009).
2. Uit onderzoek blijkt dat HF vooralsnog niet leidt tot substantiële sociale integratie. De Pathways to Housing-diensten beogen weliswaar bij te dragen tot het wonen van cliënten tussen 'normale' burgers, tot normalisering door de woongelegheden te spreiden over de stad en niet te concentreren in een enkel gebouw. Terwijl hun eigen woning de bewoners een gevoel van veiligheid en zekerheid biedt, is er weinig bewijs dat ze deel gaan uitmaken van de bredere samenleving (Padgett, 2007). Sociaal isolement, eenzaamheid en verveling van alleenstaande daklozen worden vaak gemeld als risico's die kunnen leiden tot zich 'thuisloos voelen thuis' en mogelijks tot een hervallen in de dakloosheid (wat wel weinig lijkt te gebeuren). Een ervaring van het HF-model is dat het ook – en dus nog maar eens – aantoonde dat een eigen zelfstandige woonruimte in een wijk niet automatisch integratie in die wijk betekent.

2. Housing First-model: van prototype naar een waaier aan modellen

2.1 Verschillende types

Na verloop van tijd kreeg het HF-model model in de VS meer en meer gehoor en ontstonden er verschillende projecten, waarvan sommigen door de federale overheid worden opgezet. Ook in andere landen komt het HF-model intussen op. Deze evolutie heeft er echter toe geleid dat Housing First niet langer één enkele lading dekt, maar diverse praktijken, die echter sterk (kunnen) afwijken van het origineel, kent (Pearson et al., 2007; Pleace, 2008; Atherton & Mc Naughton, 2008; Johnsen & Teixeira, 2010). In die projecten stelt men zich bijvoorbeeld kritischer op bij het aanvaarden van cliënten, legt men tijdslimieten op of formuleert men doelen die niet stroken met de schade beperkende filosofie (Stefancic & Tsemberis, 2007; Pearson et al., 2007).

Stefancic en Tsemberis (2007) stellen echter vast dat bij projecten die afwijken van de essentiële elementen van het door de organisatie Pathways ontwikkelde HF-model, de verschillen verantwoordelijk zijn voor de minder stabiele huisvesting en de lagere cliëntentevredenheid. Opdat het HF-model zou werken, moet volgens Pleace en Bretherton (2012, p. 12) op zijn minst de volgende voorwaarden een feit zijn: (1) huisvesting en begeleiding zijn gescheiden, (2) men vertrekt vanuit een schade beperkende benadering (harm reduction) en (3) de keuze van de bewoners wordt gemaximaliseerd.

In een poging om de verschillende types van het HF-model te onderscheiden, maken Pleace en Bretherton (2012) een onderscheid tussen de drie types. Dergelijk onderscheid geeft duidelijk aan dat niet enkel de werkwijze verschillend is tussen de types maar dat ze een andere doelgroep beogen.

Pathways Housing First sluit het meeste aan bij het oorspronkelijke HF-model. De aangeboden woongelegenheden liggen verspreid, de dienstverlening situeert zich op verschillende terreinen (psychiatrisch, drugs- en alcoholverslaving, sociaal werk, medisch) en wordt aangeboden aan chronische personen met complexe problemen. Tegelijkertijd worden ook diensten in contact gebracht met cliënten.

Communal Housing First wijkt af van het oorspronkelijke model omdat, ten eerste, de huisvesting niet verspreid ligt maar op bepaalde plaatsen geconcentreerd wordt, en ten tweede, de dienstverlening effectief aanwezig is waar de woningen gelegen zijn (Pearson et al., 2007; Larimer et al., 2009). Het model houdt wel vast aan de elemen-

ten van woonzekerheid, keuzevrijheid en het werken volgens de schade beperkende invalshoek.

Een mobiel team van zorgverleners staat in voor het verlenen van Housing First 'light' services aan mensen die huren op de private of sociale huurmarkt. Het vormt een light-variant omdat dit derde type ook gericht is op preventie en openstaat voor thuislozen met minder complexe zorgbehoeftes.

2.2 Wat het niet is

De opsomming van de essentiële elementen van HF geeft niet enkel aan waarvoor HF staat, maar ook wat het niet is (Busch-Geertsema, 2013; Pleace & Bretherton, 2012). Ten eerste behoren benaderingen die een voorwaardelijkheid inhouden – bijvoorbeeld het volgen van therapie of geheelonthouding – en een voorbereidingsprogramma tot zelfstandig wonen voorzien niet tot het HF-denken. Thuislozen kunnen terecht in gewone huisvesting, maar er is de verwachting dat ze gebruik maken van gezondheids- en rehabilitatiediensten en op zoek gaan naar werk. Ze krijgen stabiele huisvesting, weliswaar onder de voorwaarde van begeleiding, een vereiste om andere problemen waaronder sociale, gezondheids- en werkgelegenheidsproblemen aan te pakken. Ook programma's die tijdelijke huisvesting aanbieden zijn geen HF-modellen. Projecten die huurders verwijderen omwille van redenen die niet overeenstemmen met standaardregels in huurcontracten of omdat de huurders zich niet schikken naar begeleidingsmaatregelen of therapieën sorteren eveneens niet onder het HF-denken. Groepswonen is mogelijk, maar enkel en alleen als individuen expliciet de wens formuleren dat ze samen willen wonen.

3. Housing First in Europa

3.1 Een groeiende belangstelling in Europa

Het uitgangspunt dat dak- en thuislozen 'woonklaar' moeten zijn³ vooraleer ze een woning krijgen, gaat op voor de meeste Europese landen (Sahlin, 2005). In Vlaanderen wordt deze methodiek ook aangeduid met het begrip 'herankering': dak- en thuislozen worden eerst tijdelijk opgevangen en begeleid en er wordt geleidelijk toe-

³ Vaak komt dit neer op het onder controle krijgen van de verslaving en het hebben van werk of een andere dagbesteding.

gewerkt naar een meer stabiele woonsituatie (Lescrauwaert, 2010). Maar ook in Europa wordt dergelijke benadering in vraag gesteld en luiden de eerder geformuleerde kritieken ten aanzien van het continuümmodel in de VS (zie 1.2) evenzeer voor het trappenmodel (Sahlin, 2005). Vooral de langdurige voorbereiding, zijnde een openvolging van stappen waarin cliënten van de trap kunnen vallen (Sahlin, 2005), ligt onder vuur. Bovendien strookt de trapbenadering niet met de realiteit, een realiteit die in vele landen gekenmerkt wordt door schaarste op de woningmarkt: de onderste trappen zijn gemakkelijker te bereiken dan de trap van begeleid wonen waar er een tekort is (Lescrauwaert, 2001). De Decker (2012) stelt bovendien vast dat die woonladder steeds meer en meer treden telt, een pleidooi dat hij niet alleen opmerkt bij de huisvesters maar evenzeer bij het welzijnswerk. Hij illustreert dit aan de hand van de experimenten wonen-welzijn: “de experimenten wonen-welzijn⁴ staan bol van management- en ander pedagogisch jargon dat er in feite op neerkomt dat het moeilijker wordt gemaakt om [in casu] een sociale huurwoning toegewezen te krijgen.” (De Decker, 2012, p. 402).

Niet enkel de negatieve aspecten van de woonladder, maar ook de aangetoonde positieve resultaten van het HF-alternatief hebben ook in Europa de belangstelling voor HF aangewakkerd. Bovendien sluit het HF-model aan bij de meer algemene trend om te evolueren van residentiële zorgverlening naar meer flexibele ondersteuningsvormen (De Decker, 2012; Pannecoucke & De Decker, 2013). Concreet verwijzen Edgar et al. (2009) ter zake naar de verschillende vormen van begeleid wonen. Deze flexibele hulpverleningsmodellen stellen de individuele behoeften van de cliënten centraal: als hun behoeften wijzigen, dient de hulpverlening hierop in te spelen. Demaerschalk en Hermans (2010) merken op dat het vooral in landen zijn die voor de aanpak van dakloosheid zoveel mogelijk willen overstappen naar langetermijnoplossingen het HF-model in hun strategie opnemen. Benjaminsen et al. (2009, p. 45) merken op dat zowel in landen met liberale als met sociaaldemocratische welvaartsregimes⁵ de invloed van het HF-idee speelt: “... alle beschouwde strategieën leggen de nadruk op een vermindering van het gebruik van tijdelijke opvang, een vermindering van het aantal verblijven in nachtopvang, het voorzien van een langdurig of vast verblijf en het voorzien van gepersonaliseerde diensten en ondersteuning.” Bijvoorbeeld Finland, een land dat tot de sociaaldemocratische welvaartsstaten wordt gerekend, stapt af

⁴ Begin oktober 2010 lanceerden de Vlaamse ministers van Wonen en Welzijn een oproep voor experimentele projecten. De doelstelling van de experimenten zijn de realisatie van projecten waarin de samenwerking tussen de sociale huisvesting en de welzijnssector centraal staat én het ondersteunen van innovatieve projecten die niet of moeilijk gerealiseerd worden binnen de bestaande regelgeving (De Decker, 2012, p. 393).

⁵ Ierland, Verenigd Koninkrijk, Noorwegen, Denemarken, Finland en Zweden.

van de tijdelijke opvanginitiatieven en zet in op gesubsidieerde Housing First-woningen. Sinds 2008 kiest de Finse overheid voor een 'Housing First approach' (Tainio & Fredriksson, 2009)⁶ gericht op langdurige dakloosheid, een toestand die een realiteit was voor één op drie daklozen (Hermans, 2012) en concentreert zich op tien steden. Op dergelijke manier beoogt Finland de dakloosheid op lange termijn te halveren (via het reduction programme 2008-2011) en tegen 2015 te doen verdwijnen (het elimination programme 2012-2015). Hiertoe creëert men 1.250 bijkomende goedkope wooneenheden,⁷ via het bouwen van nieuwe flats en het ombouwen van de bestaande shelters en residentiële tehuizen tot individuele flats voor langdurig gebruik (Tainio & Fredriksson, 2009). Door middel van mobiele teams krijgen de individuen ondersteuning en zorg op maat (Luomanen, 2010). Het elimination programme 2012-2015 volgt de uitgezette beleidslijnen en wil de langdurige dakloosheid volledig wegwerken. Ook in Frankrijk wordt Housing First vernoemd als een van de belangrijkste principes van de recente strategie om dakloosheid aan te pakken. In een ouder overzicht vermeldt Harvey (1998) Duitsland, Finland en Schotland als voorbeelden van landen die het gebruik van nachtopvang en overgangsverblijven willen verminderen en de toegang naar een vast verblijf en ambulante begeleiding voor voormalig dak- en thuislozen uitbreiden. Wat Vlaanderen betreft, kunnen sociale verhuurkantoren (SVK's) binnen het HF-denken geplaatst worden (De Decker, 2002 & 2009). Omdat SVK's in principe niet over een eigen patrimonium beschikken, begeven ze zich als huurder op de private huurmarkt. Door te onderhandelen met de verhuurders kunnen ze een goedkopere huurprijs bekomen. In ruil hiervoor bieden ze zekerheid over de betaling van de huurprijs en controle over het onderhoud van de woning (Silkens, 2006). Dergelijke begeleidingstaken zijn ook expliciet vermeld in de opdrachtomschrijving van de SVK's (De Decker, 2012). SVK's wijzen woningen toe op basis van een puntensysteem en in ruim de helft van de SVK-woningen komen mensen die vallen binnen de ETHOS-definitie van dakloosheid terecht (De Decker, 2012). Het is dan ook verwonderlijk dat bij Housing First Belgium geen enkel SVK betrokken is als partner in de projecten.

⁶ Eerste tekenen waren echter als vroeger zichtbaar. Aan het eind van de jaren 1990 konden daklozen een goedkope woning verkrijgen zonder dat ze hun verslaving onder controle moeten krijgen (Tainio & Fredriksson, 2009).

⁷ Het vooropgestelde aantal, 1.250 woningen, wordt zelfs overschreden: in de periode 2008-2012 werden 1.650 nieuwe woningen gecreëerd (Luomanen, 2010).

3.2 Housing First Europe

Onderzoek (Busch-Geertsema, 2002 & 2005; Fitzpatrick et al., 2010; May, Cloke & Johnsen, 2006; Pleace, 1997 & 2008; Tosi, 2005) toont aan dat als diensten, geïnspireerd door het Amerikaanse HF-model, huisvesting aan personen met een complexe zorgbehoefte bezorgen, positieve resultaten worden geboekt en dat het percentage mislukkingen laag ligt. Housing First lijkt met succes de logica van de woonladder om te draaien: stabiel wonen biedt rust en de nodige ruimte om met de andere problemen aan de slag te gaan.

Ten einde de impact van HF na te gaan, liep in verschillende Europese landen recent een groot onderzoek. Dit project, gefinancierd door het PROGRESS programma van de Europese Commissie (DG for employment, social affairs and inclusion) als een 'sociaal experimenterproject', liep van augustus 2011 tot juli 2013. De onderzoeksopzet was het evalueren van en het wederzijds leren van lokale projecten. Deze lokale projecten, gelokaliseerd in Amsterdam, Boedapest, Kopenhagen, Glasgow en Lissabon, voorzien in onmiddellijke toegang tot huisvesting aan thuislozen met complexe behoeften en bieden intensieve begeleiding aan (Busch-Geertsema, 2013). Zoals tabel 1 aangeeft, verschillen deze projecten in de soort huisvesting die ze aanbieden en in de doelgroep die ze vooropstellen.

TABEL 1. Europese HF-projecten

	Doelgroep	Huisvesting
Amsterdam	Verslavings- en/of psychiatrische problematiek (n=120)	Sociale woningen, verspreid
Boedapest	Bosbewoners (n=152)	Appartement, caravan, nachtopvang
Kopenhagen	Verslavings- en/of psychiatrische problematiek (n=80)	Sociale woningen, verspreid en groepswoningen
Glasgow	Actieve drugs- of alcoholverslaving (n=22)	Sociale woningen, verspreid
Lissabon	Psychiatrische problematiek (n=74)	Private huurwoningen, verspreid

Sommige projecten focussen op daklozen met een actieve verslaving, andere meer op personen met een psychiatrische problematiek. Het project in Boedapest wijkt af: het werd opgestart om de mensen die in een bos wonen te laten verhuizen om het bos terug veiliger en toegankelijker te maken voor het publiek.

Voor de begeleiding hebben ze in sommige Europese projecten een ACT-team (Assertive Community Treatment) opgestart, terwijl in andere projecten er een nauwe samenwerking werd opgezet met gespecialiseerde diensten binnen de geestelijke gezondheidszorg en de verslavingszorg. In Glasgow zijn er ook ervaringsexperten bij betrokken die instaan voor de dagelijkse opvolging.

Naar case load toe tekenen er zich grote verschillen op: 4-5 Housing First-bewoners per hulpverlener in Glasgow tot 11 bewoners per hulpverleners in Lissabon. Wekelijks krijgen de bewoners een bezoek van een hulpverlener. Het team in Lissabon organiseert ook een wekelijkse groepsvergadering met de bewoners. Wat betreft de huisvesting gaat het in de meeste projecten om sociale huisvesting, die verspreid over de stad liggen.

Net zoals de Amerikaanse Housing First experimenten kunnen de Europese projecten positieve resultaten voorleggen. De overgrote meerderheid van de HF-bewoners slaagt erin om hun woning te behouden: 97% in Amsterdam, 94% in Kopenhagen, 93% in Glasgow en 79% in Lissabon. Enkel in Boedapest bedraagt dit percentage minder dan 50%, wat vermoedelijk te maken heeft met de specifieke doelgroep maar ook met de (beperkte) beschikbaarheid van het team. Ze beschikten slechts over een beperkt budget en het team bestaat uit professionals die dit project opvolgden buiten de gewone werkuren. Daarnaast worden er in de meeste projecten ook gunstige ontwikkelingen op het vlak van het gebruik van middelen en psychische gezondheid waargenomen. Dit succes kan toegeschreven worden aan (1) de nodige aandacht die geschonken wordt aan het moment van verhuizen (zoals ervoor zorgen dat het appartement ingericht is voor de effectieve verhuizing, dat het als een thuis aanvoelt) en (2) het contact met de eigenaars en bewoners door de organisaties en (3) de houding van de begeleiders (bijvoorbeeld het kunnen praten over hun drugsgebruik in alle openheid, zonder de angst om uit hun appartement gezet te worden). Verder onderzoek (het project zelf omvatte geen effectstudie) zou hier, net als over de kosteffectiviteit, een licht op kunnen werpen. Volgens Busch-Geertsema (2013) zijn er indicaties dat de kosten van deze aanpak lager liggen. Men beschikt echter niet over de nodige data om een gefundeerde uitspraak te kunnen formuleren en dit vereist ook een vergelijking van de verschillende diensten.

Gelijkaardig met de Amerikaanse voorbeelden zijn de resultaten minder gunstig op het vlak van de dagbesteding en integratie van de HF-bewoners in de gemeenschap en in de buurt. Cliënten voelen zich ook vaak eenzaam.

4. Het Housing First-model uitgedaagd

Dat Housing First erin slaagt een stabiele woonsituatie voor chronische daklozen te realiseren, wordt door veelvuldig onderzoek in zowel Amerika (VS en Canada) als Europa, aangetoond (zie 1.3.2 en 3.2). Omwille van de specifieke opzet van HF kampt dit model echter ook met enkele knelpunten (1.3.3). Om het potentieel van dit model te maximaliseren, willen we hier enkele bedenkingen (uitdagingen) formuleren. Dit betreft (1) de mate van re-integratie in de 'normale' samenleving, (2) de mate van te bereiken autonomie, (3) het vinden van geschikte woongelegenheden en (4) de rol van het beleid.

Hoewel HF-cliënten een dak boven hun hoofd hebben, voelen velen onder hen zich eenzaam, en blijven ze geïsoleerd van de rest van de samenleving leven. Bij het zelfstandig gaan wonen, verliezen ze de relaties met hun vroegere 'vrienden', een breuk die (vermoedelijk) noodzakelijk lijkt om hun thuislozenbestaan te verlaten. Onder andere Thys et al. (2004) toonden aan dat het loslaten van bestaande relaties inderdaad noodzakelijk is om uit de generatiearmoede te ontsnappen. Het houdt echter ook in dat ze een nieuw sociaal netwerk en een nieuwe dagbesteding moeten opbouwen. De vragen worden dan: In welke mate kan hierop ingespeeld worden? In welke mate dragen aspecten zoals isolatie en eenzaamheid bij tot het hervallen?

Het is ook belangrijk om met betrekking tot de te bereiken graad van autonomie van de cliënt realistische doelen te formuleren. Het realiseren van volledige autonomie zal voor personen met een lange geschiedenis van marginalisering, dakloosheid niet altijd een realistisch perspectief zijn. Dit wordt extra moeilijk in een samenleving wanneer die kampt met hoge werkloosheidscijfers, een aanbod van slecht betalende jobs voor laaggeschoolden en toenemende armoede. Het bereiken van een relatieve autonomie – in die zin dat de cliënten er in slagen hun woning te behouden – lijkt ons dan ook een meer realistische doelstelling.

Een andere uitdaging voor het HF-model is het vinden van een woongelegheden op de (private) huurmarkt. Binnen de Europese projecten wordt vooral een beroep gedaan op de sociale huurmarkt. Is dit dan ook het enige 'toegankelijke' woningmarktsegment voor deze doelgroep? In welke mate biedt het HF-model strategieën in het overwinnen van de hindernissen tijdens de zoektocht naar woongelegenheden op de private huurmarkt?

Uiteraard is voorgaande, het kunnen beschikken over betaalbare, kwaliteitsvolle huisvesting, niet enkel een uitdaging voor het model maar bovenal voor het beleid. Hoe kan voorzien worden in huisvesting voor diegenen die de minst gunstige papie-

ren kunnen voorleggen als kandidaat-huurder? Hoe verruimen van het aanbod voor deze groep?

5. Besluit

Het concept van de ‘woonladder’ wekt de indruk dat mensen na het leven op straat niet onmiddellijk in staat zijn om zelfstandig te wonen. De praktijk van het HF-model, bovendien een minder duur alternatief, bewijst het tegenovergestelde. Er zijn behoorlijk wat indicaties dat het een alternatief vormt voor het woonladdermodel en relatief meer resulteert in het duurzaam verlaten van die chronische dakloosheid. De HF-aanpak toont aan dat het aanreiken van stabiele huisvesting rust brengt en daarmee ruimte creëert om met andere problemen (drugs- en alcoholgebruik, financiële moeilijkheden, gezondheidsproblematieken) aan de slag te gaan.

Voor de resultaten van het project Housing First Belgium moeten we wachten tot 2016. Interessant hierbij zou zijn dat het cliëntperspectief opgenomen wordt: strookt Housing First met de wensen en verwachtingen van dak- en thuislozen? Onder andere Van Regenmortel et al. (2006) vonden in een onderzoek naar de noden en behoeften van thuislozen dat de thuislozen zelf woongerichte oplossingen het meest prefereren. In welke mate biedt Housing First hier een antwoord op? Wat zijn hun ervaringen? Ook binnen de sociale verhuurkantoren (SVK's), een praktijk met verschillende HF-elementen, blijven deze vragen onbeantwoord.

Dit brengt ons bij de vraag over de plaats van Housing First in de strijd tegen dakloosheid: is het één van de methoden van een breed en gedifferentieerd aanbod? Of is Housing First gewoon een strategie die een paradigmashift in de dienstverlening aan thuislozen toelaat? Omwille van het ontstaan en de specificiteit van de HF-benadering oordeelt de jury van de consensusconferentie over dakloosheid⁸ dat het aangewezen is om de bredere strategie met nog een ander concept te duiden. De jury schuift het concept ‘housing led’ naar voren als *“a broader, differentiated concept encompassing approaches that aim to provide housing, with support as required, as the initial step in addressing all forms of homelessness”* (European Consensus Conference, 2010, p. 14-16). De Consensus Conferentie roept verder op tot een *“shift from using*

⁸ Deze conferentie werd georganiseerd tijdens het Belgisch voorzitterschap in 2010, in samenwerking met de Europese Commissie en FEANTSA. Dakloosheid was immers een van de prioriteiten binnen het sociale domein. Men poogde een consensus te bereiken over verschillende vragen in verband met dakloosheid in Europa.

shelters and transitional accommodation as the predominant solution to homelessness towards 'housing led' approaches. This means increasing the capacity for both prevention and the provision of adequate floating support to people in their homes according to their needs." Ook in Vlaanderen zou onzes inziens een beleid met meer klemtoon op preventie en woongerichte oplossingen kunnen bijdragen tot het beëindigen van dakloosheid; een beleid waarbij housing first wordt toegepast en waarbij de verblijfsduur in de opvangcentra zo veel mogelijk beperkt blijft.

Bibliografie

- Atherton I. & Mc Naughton C. (2008), 'Housing first' as a means of addressing multiple needs and homelessness', *European Journal of Homelessness*, vol. 2: p. 289-303.
- Benjaminsen L., Dyb E. & O'Sullivan, E. (2009), 'The Governance of Homelessness in Liberal and Social Democratic Welfare Regimes: National Strategies and Models of Interventions', *European Journal of Homelessness*, vol. 3: p. 23-52.
- Burt M. & Spellman B. (2007), 'Changing Homeless and Mainstream Service Systems: Essential Approaches to Ending Homelessness', paper presented at the *2007 National Symposium on Homelessness Research 'Toward Understanding Homelessness'*, 1-2 March 2007.
- Busch-Geertsema V. (2012), 'The Potentials of Housing First from an European Perspective', *European Journal of Homelessness*, vol. 6, n° 2, p. 209-245.
- Busch-Geertsema V. (2013), *Housing First Europe*. Final Report, GISS, Bremen.
- Busch-Geertsema V., O'Sullivan E., Pleace N. & Edgar W. (2010), *Homelessness and Homeless Policies in Europe*, Feantsa, Brussels.
- Carling P.J. (1990), Major Mental Illness, Housing, and Supports: The promise of community integration, *American Psychologist*, 45 (8): 969-975.
- Culhane D.P. (2008), 'The Costs of Homelessness: A Perspective from the United States', *European Journal of Homelessness*, vol. 2, p. 97-114.
- Culhane D. P. & Metraux S. (2008), 'Rearranging the deck chairs or reallocating the lifeboats', *Journal of American Planning Association*, vol. 74, n° 1, p. 111-121.
- Culhane D.P., Metraux S. & Hadley T.R. (2002), 'The impact of supportive housing for homeless people with severe mental illness on the utilization of the public health, corrections, and emergency shelter systems: The New York-initiative', *Housing Policy Debate*, vol. 13, p. 107-163.
- Culhane D.P., Parker W.D., Poppe B., Gross K.S & Sykes E. (2007), 'Accountability, Cost-Effectiveness and Program Performance: Progress Since 1998', paper presented at the *2007 National Symposium on Homelessness Research 'Toward Understanding Homelessness'*, 1-2 March 2007.
- De Decker P. (2002), 'On the Genesis of Social Rental Agencies in Belgium', *Urban Studies*, vol. 39, n° 2, p. 297-325.
- De Decker P. (2009), 'Social rental agencies: still a splendid idea?', *European Journal of Homelessness*, vol. 3, p. 215-230.
- De Decker P. (2012), 'Woonbeleid en welzijnswerk: de scheiding voorbij?', in B. Hubeau & T. Vandromme (eds.), *Vijftien jaar Vlaamse Wooncode*, Brugge, Die Keure, p. 361-405.

- Demaerschalk E. & Hermans K. (2010), *Aanbodverheldering Vlaamse Thuislozenzorg*, LUCAS, Leuven.
- Demaerschalk E. & Hermans K. (2010a), 'Bestrijding van thuisloosheid. Lessen uit Amsterdam', *POW Alert*, vol. 36, nr. 3.
- Dordick G.A. (2002), 'Recovering from homelessness: Determining the 'Quality of Sobriety' in a Transnational Housing Program', *Qualitative Sociology*, vol. 25, n° 1, p. 7-32.
- European Consensus Conference on Homelessness (2010), *Policy Recommendations of the Jury*, Brussels.
- Fitzpatrick S., Bretherton J., Jones A., Pleace N. & Quilgars D. (2010), *The Glasgow Hostel Closure and Reprovisioning Programme: Final Report on the Findings from a Longitudinal Evaluation*, Communities and Local Government, London.
- Ghys T. & Oosterlynck S. (2013), *Sociale innovatie ontleed: perspectieven voor armoedebestrijding*, Vlaams Armoedesteunpunt, Antwerpen.
- Graham K., Timney C., Bois C. & Wedgerfield K. (1995), Continuity of care in addictions treatment: the role of advocacy and coordination in case management, *American Journal of Drug and Alcohol Abuse*, vol. 21, n° 4, p. 433-451.
- Gulcur L. et al. (2003), 'Housing hospitalization and cost outcomes for homeless individuals with psychiatric disabilities participating in Continuum of Care and housing first programmes', *Journal of Community and Applied Social Psychology*, vol. 13, n° 2, p. 171-186.
- Harvey B. (1998), *Settlement Services for Homeless People in Europe: Lessons for Ireland*, Homeless Initiative, Dublin.
- Hermans K. (2012), *Bouwstenen voor een Vlaams Actieplan tegen dak- en thuisloosheid. Inspiratie uit Nederland, Finland en Schotland*, LUCAS, Leuven.
- Johnsen S. & Teixeira L. (2010), *Staircases, Elevators and Cycles of Change: Housing First and Other Housing Models for Homeless People with Complex Support Needs*, Crisis, London.
- Keller C. & Goering P. (2013), 'After Identifying that Housing First Works in Canada, What's Next?', presentatie op FEANTSA-conferentie 'Housing First. What's Second?', Berlijn, 20 September 2013, <http://www.feantsaresearch.org/spip.php?article255&lang=en>.
- Kertesz S.G., Crouch K., Milby J.B., Cusimano R.E. & Schumacher J.E. (2009), 'Housing First for Homeless Persons with Active Addiction: Are we overreaching?', *The Milbank Quarterly*, vol. 87, n° 2, p. 495-534.
- Kertesz S.G. & Weiner S. J. (2009), 'Housing the chronically homeless: high hopes, complex realities', *Journal of the American Medical Association*, 301: p. 1822-1824.
- Kuhn R. & Culhane D.P. (1998), 'Applying Cluster Analysis to Test a Typology of Homelessness by Pattern of Shelter Utilization: Results from the Analysis of Administrative Data', *American Journal of Community Psychology*, vol. 26, n° 2, p. 207-232.
- Larimer M.E. et al. (2009), 'Health Care and Public Service Use and Costs Before and After Provision of Housing for Chronically Homeless Persons with Severe Alcohol Problems', *Journal of the American Medical Association*, vol. 310, n° 13, p. 1349-1357.
- Lescrauwaet D. (2001), 'In het verkeerde bed: de nood aan begeleid wonen voor thuislozen', *Alert*, vol. 27n n° 6, p. 76-85.
- Lescrauwaet D. (2010), 'Thuisloosheid kan beëindigd worden. Een overzicht van Europese strategieën bij het beëindigen van thuisloosheid', *Feantsa, trefdag thuislozenzorg*.
- Luomanen R. (2010), *Long term homelessness reduction programme 2008-2011*.

- Lyon-Callo V. (2000), 'Medicalizing homelessness: the production of self-blame and self-governing within homeless shelters', *Medical Anthropology Quarterly*, vol. 14, n° 3, p. 328-345.
- Martinez T.E. & Burt M.R. (2006), Impact of permanent supportive housing on the use of acute care health services by homeless adults, *Psychiatric Services*, vol. 60, p. 224-230.
- May J., Cloke P. & Johnsen S. (2006), Shelter at the margins: New Labour and the changing state of emergency accommodation for single homeless people in Britain, *Policy and Politics*, 34: 711-729.
- Munoz M. et al. (1999), 'Stressful life events among homeless people: quantity, types, timing and perceived causality', *Journal of Community Psychology*, 27(1): 73-87.
- Newman S. & Goldman H. (2008), 'Putting housing first, making housing last: housing policy for persons with severe mental illness', *American Journal of Psychiatry*, vol. 165, p. 1242-1248.
- Nuy M. (2002), 'De onfortuinlijke mens: over de betekenis van thuisloosheid in een reconstructie van denkbeelden', *Alert*, vol. 28, n° 3, p. 82-92.
- O'Sullivan E. (2008), 'Pathways through Homelessness: Theoretical and Policy Implications', in J. Doherty & B. Edgar (eds.), *In My Caravan, I Feel Like Superman: Essays in Honour of Henk Meert, 1963-2006*, Feantsa, Brussel, p. 71-100.
- Padgett D. (2007), 'There's no place like (a) home: Ontological security among persons with a serious mental health illness in the United States', *Social Science and Medicine*, vol. 26, p. 1925-1936.
- Padgett D.K., Gulcer L. & Tsemberis S. (2006), 'Housing First Services for People Who Are Homeless With Co-Occurring Serious Mental Illness and Substance Abuse', *Research on Social Work Practice*, vol. 16, n° 1, p. 74-83.
- Pannecoucke I. & De Decker P. (2013), *Thuis(loos) na de psychiatrie. Een verkennend onderzoek naar het uitstromen uit de psychiatrie in Gent*, Steunpunt Wonen, Leuven.
- Pearson C.L., Locke G., Montgomery A.E. & Buron L. (2007), *The Applicability of Housing First Models to Homeless Persons with Serious Mental Illness*, US Department of Housing and Urban Development, Washington DC.
- Pearson C.L., Montgomery A. E. & Locke G. (2009), 'Housing stability among homeless individuals with serious mental illness in participating in Housing First programs', *Journal of Community Psychology*, vol. 37, p. 404-417.
- Perlman J. & Parvensky J. (2006), *Denver Housing First Collaborative Cost Benefit Analysis and Program Outcomes Report*, Colorado Coalition for the Homeless, Denver.
- Pleace N. (1997), 'Rehousing single homeless people' in Burrows, R., Pleace, N. & Quilgars, D. (eds) *Homelessness and Social Policy* London: Routledge, p. 159-171.
- Pleace N. (2000), 'The New Consensus, the Old Consensus and the Provision of Services for People Sleeping Rough', *Housing Studies*, vol. 15, n° 4, p. 481-594.
- Pleace N. (2008), *Effective Services for Substance Misuse and Homelessness in Scotland: Evidence from an international review*, Scottish Government, Edinburgh.
- Pleace N. (2011), *Exploring the potential of the 'Housing First' model*, www.socca.fi/files/1580/Pleace_2011.pdf
- Pleace N. (sd), *DIHAL Report: Housing First*, University of York and European Observatory on Homelessness, York.
- Pleace N. & Bretherton J. (2012), 'What do we Mean by Housing First? Categorizing and Critically Assessing the Housing First Movement from an European Perspective', paper presented at the *ENHRconference*, Lillehammer, June 2012.

- Ridgway P. & Zippie A.M. (1990), 'The paradigm shift in residential services: from the linear continuum to supported housing approaches', *Psychosocial Rehabilitation Journal*, vol. 13.
- Robbins P.C., Callahan L. & Monahan J. (2009), 'Perceived coercion to treatment and housing satisfaction in Housing-First and supportive housing programs', *Psychiatric Services*, vol. 60, p. 12511253.
- Sahlin I. (2005), 'The staircase of transition: Survival through failure', *Innovation*, vol. 18, n° 2, p. 115136.
- Silkens S. (2006), *SVK-jaarrapport 2006*, Vlaams Overleg Bewonersbelangen vzw, Berchem.
- Stanhope V. & Dunn K. (2011), 'The Curious Case of Housing First: The Limits of Evidence Based Policy', *International Journal of Law and Psychiatry*, vol. 34, n° 4, p. 275-282.
- Stefancic A. & Tsemberis S. (2007), 'Housing First for Long-Term Shelter Dwellers with Psychiatric Disabilities in a Suburban County: A Four-Year Study of Housing Access and Retention', *The Journal of Primary Prevention*, vol. 28, n° 3, p. 265-279.
- Tainio H. & Fredriksson P. (2009), 'The Finnish Homelessness Strategy: From a 'staircase' model to a 'housing first' approach to tackling long-term homelessness', *European Journal of Homelessness*, vol. 3, p. 181-199.
- Tosi A. (2005), 'Re-housing and social reintegration of homeless people: a case study from Milan', *The European Journal of Social Science Research*, vol. 18, n° 2, p. 183-203.
- Thys R., de Raedemaeker W. & Vranken J. (2004), *Bruggen over woelig water: is het mogelijk om uit de generatie-armoede te geraken?*, Acco, Leuven.
- Tsemberis S. (2010), 'Housing First: Ending Homelessness, Promoting Recovery and Reducing Costs', in I. Gould E. & B. O'Flaherty (eds.), *How to House the Homeless?*, Russell Sage Foundation, New York.
- Tsemberis S. (2010a), *Housing First: The Pathways Model to End Homelessness for People with Mental Illness and Addiction*, Hazelden, Minnesota.
- Tsemberis S. & Asmussen S. (1999), 'From streets to homes: The pathways to housing consumer preference supported housing model', *Alcoholism Treatment Quarterly*, vol. 17, n° 12, p. 113-131.
- Tsemberis S., Gulcur, L. & Nakae M. (2004), 'Housing First, consumer choice, and harm reduction for homeless individuals with a dual diagnosis', *American Journal of Public Health*, vol. 94, n° 4, p. 651656.
- Tsemberis S., Kent D. & Respress C. (2012), 'Housing Stability and Recovery Among Chronically Homeless Persons with Co-Occurring Disorders in Washington DC', *American Journal of Public Health*, vol. 102, n° 1, p. 13-16.
- Van Regenmortel T. et al. (2006), *Zonder (t)huis. Sociale biografieën van thuislozen getoetst aan de institutionele en maatschappelijke realiteit*, Acco, Leuven.
- Waegemakers Schiff J. & Schiff R. A. L. (2014), 'Housing first: paradigm or program?', *Journal of Social Distress and the Homeless*, vol. 23, n° 2, p. 80-104.
- Wewerinke D., Al Shamma S. & Wolf J. (2014), *Housing First: principes en praktijken*, Impuls, Nijmegen.
- Wolf J. (2006), *Handreiking OGGZ in de Wmo*, Ministerie van VWS en de VNG, Den Haag.
- Yanos P.T. et al. (2007), 'Exploring the role of housing type, neighbourhood characteristics, and life-style factors in the community integration of formerly homeless persons diagnosed with mental illness', *Journal of Mental Health*, vol. 16, p. 703-717.

Artikelen/Articles

Hoe toegankelijk is de huurmarkt?

Een onderzoek naar het verband tussen segregatie en etnische discriminatie op de residentiële huurmarkt in België

Ad Coenen, Koen Van der Bracht & Bart Van de Putte

How accessible is the Belgian rental market?

An investigation of the association between segregation and discrimination



Ruimte & Maatschappij, 6 (3), 54-72

© Garant | ISSN 2032-8427 | maart 2015

ABOUT THE AUTHORS

All authors are associated with the Department Sociologu, University Ghent

ABSTRACT

This article aims at investigating certain lacuna in the scientific knowledge about ethnic residential discrimination. Two specific questions are addressed. These concern the association between language proficiency and ethnic residential segregation on the one hand and rental housing market discrimination against ethnic minorities on the other hand. Both research topics have been investigated in the USA but attention in Europe is lacking. Since there are substantial differences between both contexts, a thorough investigation of these questions in the European context is necessary. We collected data on 579 properties in Ghent and Antwerp using telephone audits. These data were used to investigate (i) whether a better knowledge of the Dutch language is associated with a lower chance to be discriminated against; (ii) the connection between the rental price of a unit and the occurrence of discrimination and (iii) the association between the percentage ethnic minorities in and the socio-economic background of a neighborhood and the chance that landlords discriminate in these neighborhoods. We found that (i) language proficiency does not protect against discrimination: a better knowledge of Dutch is not associated with a lower chance to be discriminated; (ii) there is a curvilinear association between rental price and the occurrence of discrimination: discrimination is highest for the cheapest housing

units, declines for mid-priced units and rises again for the most expensive units; and (iii) there is no association between segregation and discrimination: neither the percentage ethnic minorities in the neighborhood, nor the socio-economic background of the neighborhood were related to the occurrence of discrimination.

KEYWORDS

Discrimination, Rental Housing Market, Ethnic Minorities, Residential Segregation, Field Experiment

CORRESPONDING AUTHOR / CORRESPONDENTIEADRES

Ad Coenen Contact: Ad.Coenen@ugent.be

OVER DE AUTEURS

Alle auteurs zijn verbonden aan de Vakgroep Sociologie van de Universiteit Gent.

SAMENVATTING

Dit artikel heeft als doel de wetenschappelijke kennis over etnische huurdiscriminatie uit te breiden en zo twee hiaten in de literatuur weg te werken. Deze twee hiaten gaan enerzijds over de samenhang tussen de kennis van het Nederlands en de kans om gediscrimineerd te worden en anderzijds over de mate waarin residentiële segregatie en discriminatie verbonden zijn. Voor beide hiaten zijn er Amerikaanse studies te vinden die dit onderzoeken, maar aangezien de Amerikaanse context sterk van de Europese verschilt, is er nood aan Europees onderzoek. Met het gebruik van telefoon-audits werd informatie verzameld over 579 huurwoningen in Gent en Antwerpen. Aan de hand van multilevel modellen wordt onderzocht of (i) de mate waarin de kennis van het Nederlands voor huurders met een migratie-achtergrond samenhangt met de kans dat ze gediscrimineerd worden; (ii) er een verband is tussen de huurprijs van een woning en het optreden van discriminatie; en (iii) wat de samenhang is tussen aan de ene kant het aantal etnisch culturele minderheden in en de socio-economische situatie van de buurt en aan de andere kant de mate waarin er in die buurten gediscrimineerd wordt. We stellen vast dat (i) er geen verband is tussen taalkennis en de kans om gediscrimineerd te worden: de kennis van het Nederlands beschermt dus niet tegen discriminatie; (ii) er een curvilineair verband is tussen de huurprijs en discriminatie: discriminatie is het meest voorkomend bij de goedkoopste panden, minder in het middensegment van de huurmarkt en komt dan weer vaker voor naarmate de prijs toeneemt en (iii) er geen verband is tussen residentiële segregatie, zowel etnische als socio-economische, en discriminatie.

SLEUTELWOORDEN

Discriminatie, Residentiële huurmarkt, Etnisch-culturele Minderheden, Residentiële segregatie, Field Experiment

Inleiding

Discriminatie van etnisch-culturele minderheden (ECM) is de ongelijke behandeling die individuen krijgen omdat ze tot een specifieke etnische groep behoren (Zick, Pettigrew, & Wagner, 2008). Hoewel discriminatie in vele landen illegaal is (De Prins, Sottiaux, & Vrielink, 2005), komt etnische discriminatie op de (residentiële) huurmarkt vaak voor in Europa (TNS, 2012). Discriminatie kan gelinkt worden aan een aantal negatieve gevolgen. Zo hebben mensen die denken gediscrimineerd te worden een slechtere mentale en fysieke gezondheid (Missinne & Bracke, 2012) en bemoeilijkt discriminatie de integratie van ECM (Berry, Phinney, Sam, & Vedder, 2006). Verder leidt discriminatie op de arbeidsmarkt vaak tot een lagere socio-economische status (Wilson, Tienda, & Wu, 1995). Discriminatie op de woningmarkt zelf leidt er dan weer toe dat de zoektocht naar een (geschikte) woning duurder en tijdrovender is (Roscigno, Karafin, & Tester, 2009).

Discriminatie wordt vaak gezien als oorzaak van etnische residentiële segregatie (Massey & Denton, 1988). Wanneer verhuurders ECM-huurders trachten te weren uit buurten waar in hoofdzaak etnische Belgen wonen, dan kan dit op termijn leiden tot etnische residentiële segregatie. Ook segregatie heeft op zijn beurt verschillende negatieve gevolgen: mensen die in gesegregeerde buurten wonen hebben een lagere gezondheid, worden vaker geconfronteerd met criminaliteit (Sampson, Morenoff, & Gannon-Rowley, 2002), hebben een lagere sociale integratie (Gijssberts & Dagevos, 2007) en hebben een lagere socio-economische status (Kasinitz & Rosenberg, 1996). De link tussen residentiële discriminatie en segregatie wordt vooral in de Verenigde Staten van Amerika bestudeerd (bv. Dawkins, 2004). Onderzoek daar is echter moeilijk toe te passen op de Europese context aangezien deze sterk verschilt van de Amerikaanse: de migratie geschiedenis van beide continenten is sterk verschillend (Zick et al., 2008) en de VS is sterker gesegregeerd dan Europese landen (Musterd, 2005). Hoewel er zowel in Vlaanderen als in Europa al veel onderzoek gedaan is naar residentiële discriminatie (voor Vlaanderen, zie: Centrum voor gelijkheid van kansen, 2014; voor Europa, zie: Ahmed & Hammarstedt, 2008; Baldini & Federici, 2011; Bosch, Carnero, & Farre, 2010), zijn er weinig tot geen studies te vinden die de link tussen discriminatie en segregatie onderzoeken (voor een uitzondering, zie: Carlsson & Eriksson, 2014).

Met dit artikel willen wij dan ook de link tussen etnische residentiële segregatie en huurdiscriminatie onderzoeken om zo dit hiaat in de literatuur weg te werken. Verder willen we de wetenschappelijke kennis over discriminatie uitbreiden door te onderzoeken hoe kennis van het Nederlands gerelateerd is aan de kans gediscrimineerd te worden. Hiervoor voerden we een telefoon-audit uit. Vastgoedmakelaars en private

verhuurders die een woning aanboden via het internet werden telefonisch gecontacteerd door drie fictieve huurders: twee behorende tot een ECM-groep, waarvan de ene met accent sprak en de andere zonder, en een met Belgische etniciteit. Dit leverde data over 579 huurwoningen. Door multilevel technieken toe te passen op deze data wordt onderzocht wat de link is tussen de kans om gediscrimineerd te worden, de kennis van het Nederlands, de huurprijs van de woning en de etnische en socio-economische samenstelling van de buurt waarin de woning zich bevindt.

1. Theorie en hypothesen

Discriminatie op de huizenmarkt, en andere markten, wordt vooral door economen onderzocht (Yinger, 1998). Deze maken een onderscheid tussen statistische discriminatie en discriminatie op basis van smaak (Phelps, 1972). Van statistische discriminatie is sprake wanneer mensen beslissingen moeten nemen en over onvoldoende informatie beschikken om de gevolgen van hun beslissingen in te schatten. Daarom maken ze gebruik van de informatie waarover ze wel beschikken. Mensen die iemand moeten aannemen gebruiken bijvoorbeeld het opleidingsniveau of voorgaande (werk)ervaring van de kandidaat om de toekomstige productiviteit te beoordelen. Verhuurders moeten dan weer een huurder kiezen zonder duidelijke informatie over hoe de huurder zal omgaan met de huurwoning. Wanneer ze bijvoorbeeld ECM-huurders weigeren omdat ze weten dat ECM vaker een onstabiele job hebben en zouden kunnen afglijden tot potentiële wanbetalers, dan spreekt men van statistische discriminatie. Hoewel deze vorm van discriminatie rationeel kan lijken, blijft de verhuurder zich baseren op vooroordelen om individuele huurders uit te sluiten en wordt de zoektocht naar een woning sterk bemoeilijkt voor ECM. Discriminatie op basis van smaak daarentegen is gebaseerd op de voorkeuren tegenover bepaalde groepen. In dat geval discrimineren verhuurders op basis van een afkeer ten opzichte van bepaalde groepen. Het onderscheid wordt vaak getest door meer informatie te verschaffen aan de verhuurder. Wanneer verhuurders ECM met een stabiele en goedbetaalde job discrimineren, dan discrimineren ze wellicht op basis van smaak. Uit focusgroepen uitgevoerd in België blijkt dat er zowel verhuurders zijn die discrimineren omwille van een afkeer voor ECM als verhuurders die betalingsproblemen vrezen en daarom ECM discrimineren (Centrum voor gelijkheid van kansen, 2014, p.219). Onderzoek in andere Europese landen vindt eveneens aanwijzingen voor beide vormen van discriminatie: ECM worden minder gediscrimineerd tijdens hun zoektocht naar een woning wanneer ze extra informatie verschaffen in Spanje (Bosch et al., 2010). Voor huurders van Arabische origine in Zweden heeft dit daarentegen geen zin: verhuurders meer informatie verschaffen, leidt niet tot minder discriminatie (Ahmed, Andersson,

& Hammarstedt, 2010). De kennis van het Nederlands kan een van de factoren zijn waarop verhuurders hun keuze voor een bepaalde huurder baseren. Die taalkennis zou namelijk door verhuurders kunnen gebruikt worden om in te schatten in welke mate ECM-huurders geïntegreerd zijn. Eerder werd al vastgesteld dat ECM met een betere kennis van de taal van het gastland hoger opgeleid zijn en betere tewerkstellingskansen hebben (Dustmann & Fabbri, 2003). Bij statistische discriminatie zouden huurders minder geconfronteerd worden met discriminatie naarmate hun kennis van het Nederlands beter is, aangezien verhuurders kunnen vermoeden dat deze beter geïntegreerd zijn. Dit gaat echter in tegen onderzoek van Baldini en Federici (2011): zij stellen vast dat de schriftelijke taalbeheersing van het Italiaans geen buffer biedt tegen discriminatie voor huurders van Arabische origine in Italië.

In overeenstemming met statistische discriminatie verwachten we dat een betere kennis van het Nederlands samengaat met een lagere kans om gediscrimineerd te worden (H1).

Etniciteit en socio-economische status (SES) zijn sterk verweven: ECM hebben vaker een lagere SES dan etnische Belgen (FOD Werkgelegenheid & Centrum voor gelijkheid van kansen, 2013). Bij statistische discriminatie zullen verhuurders daarom meer betalingsproblemen verwachten wanneer ze verhuren aan een ECM-huurder dan aan een etnische Belg. Naarmate de huurprijs toeneemt, zouden ze vaker betalingsproblemen kunnen verwachten en dus meer discrimineren. Eerdere studies leveren gemengde resultaten. Ahmed en Hammarstedt (2008) stellen vast dat discriminatie tegen huurders van Arabische origine in Zweden toeneemt naarmate de huurprijs stijgt. Echter, zowel Baldini en Federici (2011) als Bosch, Carnero en Farre (2010) vinden geen verband tussen de huurprijs en discriminatie tegen respectievelijk Oost-Europeanen en mensen van Arabische origine in Italië en Marokkanen in Spanje. Gezien deze gemengde resultaten testen we de relatie tussen de huurprijs en de kans om gediscrimineerd te worden.

Gebaseerd op het principe van statistische discriminatie vermoeden we dat discriminatie meer voorkomt in het hogere prijssegment van de huurmarkt (H2).

Ook buurtkenmerken kunnen verbonden zijn met de kans dat ECM gediscrimineerd worden. De etnische meerderheid trekt vaak weg uit buurten waar te veel etnisch culturele minderheden wonen (Frey, 1979). Dit fenomeen wordt witte vlucht genoemd en heeft tot gevolg dat die buurten vaak veranderen in concentratiebuurten, buurten met een oververtegenwoordiging van ECM. Gezien de sterke samenhang tussen etniciteit en SES worden inwoners van concentratiebuurten vaker geconfronteerd met een slechte gezondheid en criminaliteit (Sampson et al., 2002). Daarnaast gaat

de overgang naar een concentratiebuurt vaak gepaard met een sterke daling van de vastgoedprijzen (Chambers, 1992). Er kan dus verwacht worden dat verhuurders proberen te vermijden dat er zich te veel ECM vestigen in de buurt en hen daarom discrimineren. Zoals reeds aangehaald zijn er op het onderzoek van Carlsson en Eriksson (2014) na, weinig tot geen Europese studies die dit verband testen. Deze twee onderzoekers vinden echter geen verband. Wel zijn er verschillende studies in de VS die dit verband bevestigen (Hanson & Hawley, 2011; Yinger, 1986).

We verwachten daarom dat discriminatie meer voorkomt in buurten met een lager percentage ECM inwoners (H3).

Niet alle onderzoekers gaan er mee akkoord dat deze witte vlucht ingegeven wordt door het percentage ECM in de buurt. Deze onderzoekers hangen de raciale proxy hypothese (Clark, 1986) of de ras gebaseerde buurtstereotypering (Ellen, 2000) aan. Niet zozeer het percentage ECM in de buurt, maar wel de negatieve gevolgen van wonen in een concentratiebuurt zijn van belang om witte vlucht te begrijpen. Deze gevolgen zijn zoals vermeld vooral te wijten aan de socio-economische samenstelling van de buurt. Daarenboven zijn er zelfs onderzoekers die vaststellen dat de middenklasse onder de etnische meerderheid zich helemaal niet door het percentage ECM laat leiden maar uitsluitend naar de SES van de buurt kijkt (van Ham & Feijten, 2008). Daarom is het mogelijk dat verhuurders meer discrimineren in buurten met een betere SES, omdat ze vermoeden dat de ECM-huurders een lagere SES hebben.

Daarom verwachten we dat discriminatie meer voorkomt in buurten met een hogere SES dan met een lagere SES (H4).

2. Data

De data werd verzameld aan de hand van een telefoon-audit waarbij private verhuurders en vastgoedmakelaars die woningen aanboden in Gent en Antwerpen gedurende de maanden april en mei 2013 telefonisch gecontacteerd werden. Om aanbiedingen te vinden werd gezocht via IMMOWEB, een van de grootste vastgoed advertentie websites in België. Alle geadverteerde woningen met een huurprijs onder de €2000 werden geselecteerd. In totaal voldeden 3102 advertenties aan dit criterium. Elke huisbaas of vastgoedmakelaar werd slechts voor één woning gecontacteerd. Bodan zij meerdere woningen aan, werd er willekeurig één geselecteerd. Na deze selectie bleven er 1129 woningen over. Om non-respons te beperken werd tot vijfmaal toe geprobeerd contact op te nemen met de verhuurder. Hierdoor werd in totaal 4997

keer gebeld door de drie testers samen. Dit is gelijk aan een respons graad van 88%. Voor 41,5% van de 994 woningen waarvoor gebeld werd, bleek dat de woning reeds verhuurd was. Hierdoor bevatte het uiteindelijke databestand informatie over 579 woningen.

De verhuurders van elk van deze 579 woningen werd gecontacteerd door drie verschillende testers, elk met een verschillend profiel. De eerste tester was een eerstegeneratiemigrant en kreeg een fictieve Arabisch klinkende naam. Om ervoor te zorgen dat de tweede tester een perfecte kennis van het Nederlands had en zonder buitenlands accent sprak, gaven we aan een etnische Belg een fictieve Arabisch klinkende naam. Hierdoor lijkt het voor de verhuurders alsof ook de tweede huurder tot een ECM-groep behoort maar zijn we zeker dat hij een perfecte beheersing van het Nederlands heeft. Dankzij het gebruik van deze twee fictieve profielen, is het mogelijk de effecten van het hebben van een buitenlandse naam en het hebben van een accent op de kans gediscrimineerd te worden van elkaar te onderscheiden. De derde tester was een etnische Belg die een fictieve Belgische naam kreeg. Deze derde beller werd gebruikt om vast te stellen of woningen die niet langer te huur waren voor de eerste twee testers ook effectief al verhuurd waren. Vaak worden ECM-huurders namelijk afgewimpeld met de (valse) boodschap dat de woning niet langer beschikbaar is (Centrum voor gelijkheid van kansen, 2014). Om te vermijden dat een woning effectief vrijkomt tussen het moment dat de eerste twee testers bellen en het moment waarop de derde belt, werd de tijd tussen de drie contactopnames tot minimaal enkele uren beperkt.

Op hun naam en accent na, hadden deze drie huurders hetzelfde profiel. Alle drie hadden ze de Belgische nationaliteit, waren getrouwd, hadden kinderen noch huisdieren, rookten niet, hadden een voltijds contract van onbepaalde duur, en kwamen ze uit een tweeverdienersgezin met een maandelijks nettohuishoudinkomen van €3000.¹ Doordat dit goeie kandidaten zijn voor woningen met een huurprijs onder de €2000, voerden we een conservatieve test uit. Er werd gekozen om paarsgewijs te testen: elke verhuurder werd door de drie testers gecontacteerd. Hierdoor werd een zo groot mogelijke steekproef verkregen. Verder zou het met een andere methode moeilijk zijn te bepalen wanneer er sprake is van discriminatie en wanneer een woning effectief al verhuurd is. De testers moesten zich bij elk contact voorstellen met hun naam en vragen of de woning nog te huur was en of ze deze konden bezichtigen. Was dit het geval, werd geen afspraak gemaakt om zo de last voor de verhuurders tot het minimum te beperken. De testers werd opgedragen geen andere informatie te verstrek-

¹ Dit benadert het gemiddelde netto-inkomen in Vlaanderen (ADSEI, 2013).

ken, tenzij hierom gevraagd werd. Was dit laatste het geval, moesten de testers naast de antwoorden van verhuurders, ook hun bijkomende vragen noteren.

Telefoon-audits hebben volgens ons drie duidelijke voordelen op de alsmaar vaker gebruikte e-mail audits (Ahmed & Hammarstedt, 2008; Hanson & Hawley, 2011). Ten eerste geloven wij dat telefoon-audits beter zijn om het effect van het hebben van een buitenlands klinkende naam te onderscheiden van het effect van taalkennis. Ten tweede vermoeden we op basis van persoonlijke ervaringen dat de Belgische huurmarkt in hoofdzaak gericht is op telefonisch contact. Hoewel niet expliciet vermeld, kan dit ook afgeleid worden uit ander onderzoek in België (Centrum voor gelijkheid van kansen, 2014; p. 190). Ten derde kan met telefonisch contact de non-respons beperkt worden. Toch zijn er ook nadelen verbonden aan deze telefoon-audits. Zo is mondelinge communicatie met verhuurders moeilijker te standaardiseren dan schriftelijke communicatie die gebruik maakt van identieke e-mails. Door de continue opvolging van de testers werd de invloed hiervan echter tot het minimum beperkt. Verder wordt de etniciteit van de tweede tester enkel kenbaar gemaakt met zijn naam. Wanneer verhuurders deze niet (goed) verstaan hebben, zal de discriminatie tegen deze tweede tester lager uitvallen. Dit zou dan leiden tot een overschatting van het verschil tussen de kansen dat beide ECM-huurders gediscrimineerd worden.

3. Variabelen

3.1 Afhankelijke variabele

De afhankelijke variabele is gebaseerd op de verschillen in antwoorden die de drie bellers kregen. Indien één van de twee of allebei de kandidaten niet werden uitgenodigd om de woning te bezichtigen, maar de derde beller (de etnische Belg) op een later tijdstip wel werd uitgenodigd, wordt er discriminatie vermoed. Op basis daarvan werd een dichotome variabele, *etnische discriminatie*, opgesteld die aangeeft of er sprake is van discriminatie (waarde 1) of niet (waarde 0).

Om te bepalen of de talenkennis van de huurder een invloed heeft, werden twee bijkomende dichotome variabelen geconstrueerd. Deze twee variabelen, *met accent* en *zonder accent*, geven de discriminatie tegen elk van de twee ECM-huurders aan.

Bij een waarde van 1 wordt de respectievelijke kandidaat gediscrimineerd², bij een waarde van 0 niet.

3.2 Onafhankelijke variabelen

De onafhankelijke variabelen zijn gebaseerd op de informatie die de verhuurders zelf verschaffen op IMMOWEB. Om het aantal ontbrekende waarden te reduceren werd enkel gebruik gemaakt van de informatie die een verhuurder verplicht moet invullen. Deze onafhankelijke variabelen zijn *type*, *huurprijs*, *grootte*, *verhuurder* en *stad*.

- *Type* is een categorische variabele die aangeeft of het over een studio, een appartement of een huis gaat.
- *Huurprijs* is een metrische variabele en betreft enkel de maandelijkse huurprijs voor de woning. Extra kosten voor elektriciteit, water of verwarming zijn dus uitgesloten. Deze prijzen gaan van €325 tot €1950, met een gemiddelde maandelijkse huurprijs van €762,6. De huurprijs werd gedeeld door 100 zodat de variantie beter overeenkomt met de odds van de afhankelijke variabele (Hox, 2010).
- *Grootte* is een numerieke variabele die het aantal slaapkamers van elke woning aangeeft.³ Verhuurders geven zelden het aantal kamers op voor een studio die normaal gezien niet over een aparte slaapkamer beschikt. Daarom wordt het aantal slaapkamers voor een studio gelijkgesteld aan 0. De woningen in deze dataset hebben tussen de 0 en de 6 slaapkamers.
- *Verhuurder* is een dichotome variabele en geeft aan of de woning door een private huisbaas wordt verhuurd of door een vastgoedmakelaar.
- *Stad* is een dichotome variabele die aangeeft of de woning in Gent of Antwerpen ligt.

Verder stond voor het merendeel van de woningen ook het adres op IMMOWEB. Was dit niet geval, vroeg de laatste beller naar het exacte adres. Aan de hand van deze adressen was het mogelijk om elke woning toe te wijzen aan de juiste statistische sector. De statistische sectoren zijn de kleinste gebiedsaftakening waarvoor socio-economische statistieken worden berekend. België telt in totaal 19.781 sectoren waarvan

² Er wordt telkens vergeleken tussen respectievelijk de ECM huurder met of zonder accent en de derde tester, die het profiel van een etnische Belg kreeg.

³ De oppervlakte van de woning kon ook opgegeven worden. In tegenstelling tot het aantal slaapkamers was dit echter niet verplicht. Voor veel woningen ontbrak deze informatie dan ook. Daarom werd gekozen te werken met het aantal slaapkamers als indicator voor de grootte van de woonst. Dit is een goeie indicator aangezien dit aantal sterk correleert met de grootte ($\rho=0,676$).

er 299 in Antwerpen liggen en 201 in Gent. De gemiddelde oppervlakte van de statistische sectoren in Antwerpen is 0,68km², in Gent is dit 0,78km². Hierdoor komen deze sectoren het best overeen met wat mensen als buurten beschouwen.

Met de informatie die beschikbaar is op de online Buurtmonitoren van Gent en Antwerpen was het mogelijk om de samenhang tussen buurtkenmerken en residentiële discriminatie na te gaan.⁴ Twee extra onafhankelijke variabelen worden toegevoegd op dit niveau: *percentage buitenlanders* en *mediaan belastbaar inkomen*.

- *Percentage buitenlanders* is een metrische variabele die het percentage buurtbewoners aangeeft dat niet over de Belgische nationaliteit beschikt. Dit onderschat de aanwezigheid van ECM in de buurt. Hoewel Gent en Antwerpen wel informatie bieden over het percentage ECM in elke buurt, gebruiken ze lichtelijk andere definities waardoor deze indicator niet gebruikt kan worden. Wel kan het respectievelijke aandeel ECM gebruikt worden om de correlatie tussen ECM en niet-Belgen in de buurt te berekenen. Zowel in Gent als in Antwerpen correleert het aandeel niet-Belgen zeer sterk met het aandeel ECM in de buurt, waardoor het percentage buitenlanders een goeie indicator is voor het percentage ECM in de buurt.⁵
- *Mediaan belastbaar inkomen* is een metrische variabele die het jaarlijks mediaan belastbaar inkomen van de buurtbewoners van een buurt aangeeft. Dit inkomen wordt uitgedrukt in euro's en gedeeld door 10000 zodat de variantie beter overeenkomt met de odds van de afhankelijke variabele (Hox, 2010). Deze variabele wordt gebruikt om de SES van de buurt te bepalen.

4. Methoden

Omdat de 579 woningen genest zijn binnen 199 buurten en de afhankelijke variabele dichotoom is, maken we gebruik van logistische multilevel analysetechnieken.⁶ De analyses werden uitgevoerd met het second order penalized quasi-likelihood schattingsalgoritme in MLwiN. De resultaten van twee modellen worden gepresenteerd. Het eerste model is het null-model. Dit model bestaat enkel uit het intercept en laat toe het belang van buurtkenmerken te onderscheiden van het belang van kenmerken

⁴ Deze buurtmonitoren zijn te vinden op <http://gent.buurtmonitor.be> en <http://www.antwerpen.buurtmonitor.be>

⁵ Voor Gent is er sprake van 83,3% correlatie, voor Antwerpen van 86,1%.

⁶ Er zijn relatief weinig woningen per sector. Toch zijn de resultaten die verkregen worden wanneer buurten met minder dan drie woningen uitgesloten worden gelijkaardig. Deze resultaten zijn te verkrijgen op aanvraag.

van de woning. Het tweede model bestaat uit alle opgenoemde onafhankelijke variabelen. Voor elk model worden de log-odds, de variantie op elk niveau en de standaard fouten van de twee weergegeven. Log-odds drukken de kans uit dat iets voorkomt op de kans dat iets niet voorkomt. Een log-odds groter dan 1 betekent dat er een grotere kans is gediscrimineerd te worden dan dit niet te worden. Een negatieve log-odds van bijvoorbeeld grootte, zou betekenen dat voor woningen met meer slaapkamers de kans om gediscrimineerd te worden kleiner is dan voor woningen met minder slaapkamers. Om problemen met multicollineariteit te vermijden, werden modellen waarbij de huurprijs, het percentage buitenlanders en het mediaan belastbaar inkomen niet tegelijkertijd werden opgenomen geschat, maar de resultaten bleven gelijkwaardig.⁷ Alle metrische variabelen zijn gecentreerd ten opzichte van het algemeen gemiddelde, dit om het intercept logisch en interpreteerbaar te maken.

5. Resultaten

Tabel 1 geeft de beschrijvende statistiek weer. Hier is te zien dat discriminatie tegen ECM op de huurmarkt frequent voorkomt. Voor 19% van de woningen werd minstens een van de twee ECM kandidaten gediscrimineerd. Dit percentage ligt iets lager dan in Zweeds onderzoek naar de discriminatie tegen huurders van Arabische origine (Ahmed & Hammarstedt, 2008) maar komt overeen met de resultaten van Spaans onderzoek naar de discriminatie tegen Marokkaanse kandidaten (Bosch et al., 2010). Dat het Zweedse onderzoek meer discriminatie vaststelt kan aan de gebruikte methode liggen (e-mail audits tegenover telefoon-audits), maar kan ook verklaard worden doordat hier zeer conservatief getest is. De huurders in dit onderzoek hadden het perfecte profiel. De testers hadden de opdracht gekregen om enkel hun naam mee te delen, maar veel verhuurders vroegen zelf naar extra informatie. Wordt er ook gekeken naar de mate waarin de ECM testers naar bijkomende informatie gevraagd werd, is er sprake van discriminatie voor 33,6% van de woningen. Aangezien de fictieve huurders hier goede profielen hadden, is het niet onwaarschijnlijk dat discriminatie hoger is voor huurders met een slechter profiel. Het is daarom ook waarschijnlijker dat het voorkomen van discriminatie werd onderschat in dit onderzoek dan het overschat werd.

De eerste hypothese verwacht dat ECM-huurders met buitenlands accent meer gediscrimineerd worden dan ECM-huurders die zonder accent spreken. Om dit te testen

⁷ Deze analyses worden niet getoond maar kunnen worden opgevraagd.

TABEL 1. Beschrijvende statistiek

	Range	N (%)	
		Gem.	(Std.)
Afhankelijke			
Etnische Discriminatie			
Geen directe discriminatie	0/1	469	(81.0%)
Directe discriminatie	0/1	110	(19.0%)
Met Accent			
Geen directe discriminatie	0/1	489	(84.5%)
Directe discriminatie	0/1	90	(15.5%)
Zonder Accent			
Geen direct discriminatie	0/1	507	(87.6%)
Directe discriminatie	0/1	72	(12.4%)
Onafhankelijke			
Type			
Studio	0/1	57	(9.8%)
Appartement	0/1	447	(77.2%)
Huis	0/1	75	(13.0%)
Huur	325-1,950	762.5	(240.80)
Grootte	0-6	1.74	(0.85)
Verhuurder			
Vastgoedmakelaar	0/1	186	(32.1%)
Private huisbaas	0/1	393	(67.9%)
Stad			
Antwerpen	0/1	356	(61.5%)
Gent	0/1	223	(38.5%)
Buurtkenmerken			
Percentage buitenlanders	1.3-79.4	30.9	(32.8)
Mediaan belastbaar inkomen	12,044-32,167	20,009.00	(3,188.10)

moet gekeken worden naar de variabelen *met accent* en *zonder accent*. Deze rapporteren de discriminatie tegen beide groepen afzonderlijk. De tester met een accent werd door 15,5% van de verhuurders gediscrimineerd, de tester zonder accent door 12,4% van de verhuurders. Dit verschil van 3,1 procentpunten is echter niet signifi-

cant ($z=1,522$; $p=0,128$). Een betere taalkennis van het Nederlands en spreken zonder een buitenlands accent beschermen niet tegen discriminatie. Daarom moet geconcludeerd worden dat de eerste hypothese niet bevestigd kan worden. Hieruit kan afgeleid worden dat de gepercipieerde mate van integratie er niet voor zorgt dat tweede generatie migranten minder gediscrimineerd worden.

TABEL 2. Logistische multilevel modellen voor etnische discriminatie op de residentiële huurmarkt (afhankelijke: etnische discriminatie)

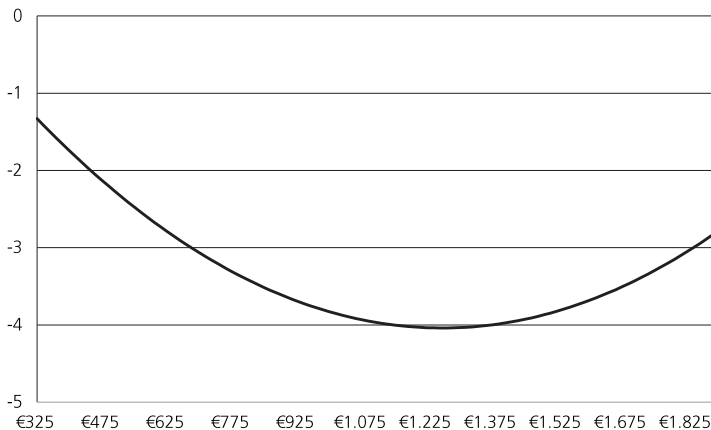
	Null-model		Volledige model	
	Coef.	(Std. fout)	Coef.	(Std. fout)
Intercept	-1.567***	(0.129)	-2.436***	(0.474)
Kenmerken woning				
Type				
Studio			0.226	(0.414)
Appartement			0.451	(0.590)
Huis			Ref.	
Huurprijs			-0.310***	(0.091)
Huurprijs ²			0.031**	(0.012)
Grootte			0.216	(0.190)
Vastgoedmakelaar			0.154	(0.281)
Gent			1.053**	(0.397)
Buurtkenmerken				
Percentage buitenlanders			0.010	(0.015)
Percentage buitenlanders ²			0.000	(0.000)
Mediaan belastbaar inkomen			0.059	(0.623)
Variantie				
Buurt	0.511	(0.276)	0.324	(0.623)
Woning	3.290		3.290	

* $p<0.05$; ** $p<0.01$; *** $p<0.001$ (tweezijdig); $N_{\text{woningen}} = 579$; $N_{\text{buurten}} = 199$.

Om de tweede hypothese te testen, die verwacht dat er meer gediscrimineerd wordt voor duurdere panden, wordt gekeken naar de link tussen huurprijs en discriminatie. Om de eventuele hogere discriminatie op het onderste segment van de huurmarkt door de grote schaarste daar in rekening te brengen, werd ook een curvilineair ver-

band gemodelleerd. Uit de resultaten, in tabel 2 te vinden, blijkt er effectief een curvilineair verband te bestaan tussen de twee. Dit verband wordt geïllustreerd in figuur 1. De discriminatie is het hoogst voor de goedkoopste woningen, neemt af voor duurdere woningen en stijgt dan weer voor de allerduurste woningen. Dit gaat in tegen de verwachtingen, waardoor ook hypothese 2 moet verworpen worden. Wel kan er op gewezen worden dat dit gevonden verband sterke socio-economische repercussies kan hebben. ECM-huurders worden het meest gediscrimineerd voor de goedkoopste woningen waardoor ze in duurdere segmenten een woning moeten zoeken. Dit kan hun socio-economische positie verder verzwakken.

FIGUUR 1: Het effect van huurprijs op de log odds om gediscrimineerd te worden voor etnisch culturele minderheden



Hypothese 3 vermoedt dat discriminatie samenhangt met het aandeel ECM buurtbewoners: in buurten waar er reeds veel ECM wonen, is de kans gediscrimineerd te worden kleiner. Er werd naar een curvilineair verband gezocht om na te gaan of er sprake is van zogenaamde “omslagpunten”.⁸ Dit zijn de drempelwaardes waarop etnische Belgen vinden dat er vanaf dat percentage te veel ECM in de buurt wonen en daarom wegtrekken. In tegenstelling tot Amerikaans onderzoek (bv.: Hanson & Hawley, 2011), wordt hier geen verband gevonden. Er kan dus niet gesteld worden dat verhuurders meer discrimineren in buurten met minder ECM, waardoor ook hypothese 3 moet verworpen worden. Dit zou kunnen verklaard worden doordat verhuurders niet zo zeer kijken naar het percentage ECM in de buurt maar naar de SES van de

⁸ Ook het lineaire verband tussen het percentage buitenlanders en de kans gediscrimineerd te worden was niet significant. Deze resultaten zijn te verkrijgen op aanvraag.

buurt. Dit verband wordt getest met hypothese 4. Deze hypothese verwacht dat discriminatie meer voorkomt in rijkere buurten. Toch wordt dit verband niet gevonden, waardoor ook deze hypothese moet verworpen worden. Ook na het weglaten van de huurprijs uit de analyse bleek er geen associatie te zijn tussen de SES van de buurt en de kans gediscrimineerd te worden.⁹

6. Conclusie en discussie

Deze studie focuste op etnische discriminatie op de residentiële huurmarkt. Specifiek werd onderzocht hoe vaak discriminatie voorkomt en hoe de kans gediscrimineerd te worden verschilt naargelang de taalkennis van het Nederlands, de huurprijs van de woning, het percentage ECM in de buurt en de SES van de buurt. Hiervoor werd een telefoon-audit uitgevoerd die data opleverde over 579 huurwoningen in Gent en Antwerpen. Er werden logistische multilevel analyses uitgevoerd op deze data. Deze analyses resulteerden in drie interessante conclusies.

Ten eerste bleek dat discriminatie frequent voorkomt. Al van bij het eerste telefonisch contact wordt door bijna 1 op de 5 verhuurders gediscrimineerd door de etnische Belg wel uit te nodigen voor een woningbezichtiging terwijl tegen de ECM-huurder eerder werd gezegd dat de woning niet meer beschikbaar was. Dit is lager dan de discriminatie tegen huurders van Arabische origine in Zweden (Ahmed & Hammarstedt, 2008) maar komt overeen met Spaans onderzoek naar de discriminatie tegen Marokkanen (Bosch et al., 2010). Wordt echter ook gekeken naar andere ongelijke behandelingen, zoals het vragen van bijkomende informatie over de huurder, komen onze cijfers overeen met de Zweedse. Hierdoor kan vermoed worden dat dit een onderschatting van discriminatie is omdat onze fictieve huurders goede profielen als kandidaat-huurder hadden en we enkel focussen op het eerste contact terwijl ECM ook tijdens alle latere fases van de zoektocht naar een woning gediscrimineerd worden (Centrum voor gelijkheid van kansen, 2014; Roscigno, Karafin, & Tester, 2009). Gezien de negatieve gevolgen van discriminatie kunnen we wel degelijk spreken van een maatschappelijk probleem.

Ten tweede blijkt de discriminatie van ECM met een perfecte Nederlandse taalkennis niet lager te zijn dan de discriminatie van ECM die het Nederlands minder machtig zijn. Dit gaat in tegen de verwachtingen. Daarenboven blijkt dat de kenmerken van

⁹ Deze analyses worden niet getoond maar kunnen opgevraagd worden.

de woning en de buurt waarin deze zich bevindt, voor beide groepen dezelfde invloed hebben op de kans gediscrimineerd te worden.¹⁰ Taalkennis beschermt dus niet tegen discriminatie. Dit werd reeds gevonden in ander Europees onderzoek: huurders van Arabische origine die correct schrijven, worden niet minder gediscrimineerd in Italië (Baldini & Federici, 2011). Aangezien taalkennis verbonden is met de periode dat ECM reeds in het gastland verblijven en samenhangt met de mate waarin iemand geïntegreerd is, kan vermoed worden dat integratie geen buffer vormt tegen discriminatie. Aangezien onderzoek heeft aangetoond dat de negatieve gevolgen van discriminatie vaak zwaarder doorwegen voor tweede generatie migranten dan voor de eerste generatie, toont ook deze bevinding aan dat de discriminatie van etnische minderheden op de huurmarkt problematisch is (Alba, 2005). Ten derde blijkt er geen verband te zijn tussen het percentage ECM in de buurt of de SES van de buurt en de mate waarin verhuurders discrimineren en kan er dus niet gesteld worden dat er een wisselwerking is tussen discriminatie en residentiële segregatie. Dit zou verklaard kunnen worden door de relatief lage etnische residentiële segregatie in Europa (Musterd, 2005). Het is mogelijk dat verhuurders hierdoor minder beseffen hoeveel ECM er in hun buurt wonen en dus ook minder geneigd zijn de toename van dit percentage tegen te gaan. Hoewel het verband tussen de SES van de buurt en het optreden van discriminatie ontbreekt, is er wel een duidelijke SES component verbonden aan huurdiscriminatie. Omdat discriminatie vooral voorkomt bij de panden waarvoor de laagste huurprijs moet betaald worden, worden ECM verplicht te zoeken naar duurdere woningen. Dit zorgt voor extra kosten en moeilijkheden, in het bijzonder voor personen die wellicht om financiële redenen al op zoek zijn naar een woning in het onderste prijssegment van de huurmarkt. Daarenboven lopen ze in deze duurdere segmenten de kans geweigerd te worden als huurder omdat hun inkomen als te laag wordt ingeschat (Centrum voor gelijkheid van kansen, 2014).

Deze resultaten spreken op het eerste zicht statistische discriminatie tegen, doordat noch de kennis van het Nederlands beschermt tegen discriminatie, noch discriminatie het meest voorkomt voor de panden met de hoogste huurprijs. Toch kan daaruit niet geconcludeerd worden dat er in Gent en Antwerpen hoofdzakelijk sprake is van discriminatie gebaseerd op smaak. Zo kunnen de veronderstellingen die verhuurders maken bijvoorbeeld complexer zijn dan hier vermoed wordt. Aansluitend vond ook eerder onderzoek dat er in België zowel sprake is van verhuurders die op basis van smaak discrimineren als verhuurders die statistische discriminatie toepassen (Centrum voor gelijkheid van kansen, 2014).

¹⁰ Deze resultaten zijn te verkrijgen op aanvraag.

Naast deze conclusies vinden we ook vier beperkingen in ons onderzoek. De eerste hangt samen met het gebruik van telefoon-audits. Deze methode krijgt soms kritiek omdat het moeilijk is het contact met verhuurders te standaardiseren. Verder kunnen testers hun eigen gedrag aanpassen omdat ze het doel van het onderzoek kennen en als het ware op zoek gaan naar discriminatie. Toch is de invloed van beide nadelen beperkt door de actieve screening van de testers gedurende het hele onderzoek. Daarenboven hebben telefoon-audits het voordeel geschikter te zijn om de invloed van taalkennis te testen. Ten tweede werd enkel gefocust op het eerste contact. Discriminatie treedt op tijdens alle fases van de zoektocht naar een woning (Roscigno et al., 2009). Het lag echter buiten onze mogelijkheden om discriminatie tijdens latere fases te onderzoeken. Een derde beperking vloeit voort uit de structuur van de Belgische huizenmarkt. België is vooral een koopmarkt, terwijl wij enkel huurdiscriminatie onderzoeken. De focus van dit onderzoek ligt dus op een beperkt segment van de huizenmarkt. Daarom is verder onderzoek naar de koopmarkt noodzakelijk. De laatste beperking ontstaat doordat er geen informatie is over de etnische achtergrond van de verhuurders zelf. Enkel wanneer de testers een duidelijk accent hoorden, kon vastgesteld worden dat de verhuurder tot een ECM groep behoorde. Dit was het geval voor 9 huisbazen of vastgoedmakelaars. Omdat het echter niet onlogisch is dat er meer verhuurders van vreemde origine zijn in buurten waar veel ECM wonen, kan het verband tussen het percentage ECM in de buurt en de kans gediscrimineerd te worden verdoezeld zijn. Maar doordat onze steekproef gebaseerd is op echte advertenties en contact met verhuurders, biedt dit onderzoek een kijk op de reële omstandigheden waarbinnen ECM een huurwoning, al dan niet aangeboden door een ECM verhuurder, zoeken.

Kortom, uit onze resultaten blijkt dat discriminatie van ECM op de private huurmarkt wel degelijk als een maatschappelijk probleem beschouwd kan worden. Etnische minderheden worden relatief vaak gediscrimineerd, vanaf de eerste contactpoging en zelfs indien ze een goed profiel als huurder hebben. Deze discriminatie beperkt zich niet tot eerste generatie migranten, maar is evenzeer een probleem bij de tweede generatie. Het probleem stelt zich bovendien vooral bij kandidaat-huurders in het onderste prijssegment van de huurmarkt. De combinatie van deze factoren en de negatieve gevolgen van discriminatie die in voorgaand onderzoek werden geïdentificeerd, tonen aan dat de maatschappelijke gevolgen van discriminatie op de huurmarkt niet gering zijn.

Bibliografie

- ADSEI (2013). Fiscale statistiek van de inkomens - 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011.
- Ahmed, A. M., Andersson, L., & Hammarstedt, M. (2010). Can Discrimination in the Housing Market Be Reduced by Increasing the Information about the Applicants? *Land Economics*, 86(1), 79-90.
- Ahmed, A. M., & Hammarstedt, M. (2008). Discrimination in the rental housing market: A field experiment on the Internet. *Journal of Urban Economics*, 64(2), 362-372. doi: 10.1016/j.jue.2008.02.004
- Alba, R. D. (2005). Bright versus blurred boundaries: second generation assimilation and exclusion in France, Germany and the United States. *Ethnic and Racial Studies*(28), 20-49.
- Baldini, M., & Federici, M. (2011). Ethnic discrimination in the Italian rental housing market. *Journal of Housing Economics*, 20(1), 1-14. doi: 10.1016/j.jhe.2011.02.003
- Berry, J. W., Phinney, J. S., Sam, D. L., & Vedder, P. (2006). Immigrant Youth: Acculturation, Identity, and Adaptation. *Applied Psychology*, 55(3), 303-332. doi: 10.1111/j.1464-0597.2006.00256.x
- Bosch, M., Carnero, M. A., & Farre, L. (2010). Information and discrimination in the rental housing market: Evidence from a field experiment. *Regional Science and Urban Economics*, 40(1), 11-19. doi: 10.1016/j.regsciurbeco.2009.11.001
- Carlsson, M., & Eriksson, S. (2014). Discrimination in the rental market for apartments. *Journal of Housing Economics*, 23, 41-54. doi: 10.1016/j.jhe.2013.11.004
- Centrum voor gelijkheid van kansen, e. v. r. (2014). Diversiteitsbarometer Huisvesting. Brussel.
- Chambers, D. N. (1992). The Racial Housing Price Differential and Racially Transitional Neighborhoods. *Journal of Urban Economics*, 32(2), 214-232. doi: 10.1016/0094-1190(92)90006-7
- Clark, W. A. V. (1986). Residential Segregation in American-Cities - A Review and Interpretation. *Population Research and Policy Review*, 5(2), 95-127. doi: 10.1007/bf00137176
- Dawkins, C. J. (2004). Recent evidence on the continuing causes of black-white residential segregation. *Journal of Urban Affairs*, 26(3), 379-400. doi: 10.1111/j.0735-2166.2004.00205.x
- De Prins, D., Sottiaux, S., & Vrieling, J. (2005). *Handboek Discriminatiewet*. Mechelen: Kluwer.
- Dustmann, C., & Fabbri, F. (2003). Language Proficiency and Labour Market Performance of Immigrants in the UK. *The Economic Journal*, 113(489), 695-717. doi: 10.2307/3590195
- Ellen, I. G. (2000). Race-based neighbourhood projection: A proposed framework for understanding new data on racial integration. *Urban Studies*, 37(9), 1513-1533. doi: 10.1080/00420980020080241
- FOD Werkgelegenheid, A., en Sociaal Overleg, & Centrum voor gelijkheid van kansen, e. v. r. (2013). Socio-economische monitoring 2013. Brussel.
- Frey, W. H. (1979). Central City White Flight - Racial and Non-racial Causes. *American Sociological Review*, 44(3), 425-448.
- Gijsberts, M., & Dagevos, J. (2007). The socio-cultural integration of ethnic minorities in the Netherlands: Identifying neighbourhood effects on multiple integration outcomes. *Housing Studies*, 22(5), 805-831.
- Hanson, A., & Hawley, Z. (2011). Do landlords discriminate in the rental housing market? Evidence from an internet field experiment in US cities. *Journal of Urban Economics*, 70(2-3), 99-114. doi: 10.1016/j.jue.2011.02.003
- Hox, J. (2010). *Multilevel Analysis: Techniques and Applications* (Vol. 2). Mahwah, New Jersey: Lawrence Erlbaum Associates, Publishers.

- Kasinitz, P., & Rosenberg, J. (1996). Missing the connection: Social isolation and employment on the Brooklyn waterfront. *Social Problems*, 43(2), 180-196. doi: 10.1525/sp.1996.43.2.03x0204v
- Massey, D. S., & Denton, N. A. (1988). The Dimensions of Residential Segregation. *Social Forces*, 67(2), 281-315.
- Missinne, S., & Bracke, P. (2012). Depressive symptoms among immigrants and ethnic minorities: a population based study in 23 European countries. *Social Psychiatry and Psychiatric Epidemiology*, 47(1), 97-109. doi: 10.1007/s00127-010-0321-0
- Musterd, S. (2005). Social and ethnic segregation in Europe: Levels, causes, and effects. *Journal of Urban Affairs*, 27(3), 331-348.
- Phelps, E. S. (1972). The Statistical Theory of Racism and Sexism. *The American Economic Review*, 62(4), 659-661. doi: 10.2307/1806107
- Roscigno, V. J., Karafin, D. L., & Tester, G. (2009). The Complexities and Processes of Racial Housing Discrimination. *Social Problems*, 56(1), 49-69. doi: 10.1525/sp.2009.56.1.49
- Sampson, R. J., Morenoff, J. D., & Gannon-Rowley, T. (2002). Assessing "neighborhood effects": Social processes and new directions in research. *Annual Review of Sociology*, 28, 443-478.
- TNS, Opinion & Social (2012). Discrimination in the EU in 2012 *SPECIAL EUROBAROMETER 393*: European Commission, Directorate-General Justice.
- van Ham, M., & Feijten, P. (2008). Who Wants to Leave the Neighbourhood? The Effect of Being Different from the Neighbourhood Population on Wishes to Move. *Environment and Planning A*, 40(5), 1151-1170.
- Wilson, F. D., Tienda, M., & Wu, L. (1995). Race and Unemployment - Labor-Market Experiences of Black and White Men, 1968-1988. *Work and Occupations*, 22(3), 245-270. doi: 10.1177/0730888495022003002
- Yinger, J. (1986). Measuring Racial-discrimination with Fair Housing Audits - Caught in the Act. *American Economic Review*, 76(5), 881-893.
- Yinger, J. (1998). Evidence on Discrimination in Consumer Markets. *The Journal of Economic Perspectives*, 12(2), 23-40. doi: 10.2307/2646960
- Zick, A., Pettigrew, T. F., & Wagner, U. (2008). Ethnic prejudice and discrimination in Europe. *Journal of Social Issues*, 64(2), 233-251. doi: 10.1111/j.1540-4560.2008.00559.x

Boekbespreking *Book review*

Ruimtelijke en infrastructuur planning hebben in België weinig met elkaar van doen

Van Acker, Maarten

From Flux to Frame

Designing Infrastructure and Shaping Urbanization in Belgium

Leuven University Press, Leuven, ISBN 9789058679581 – 464 p.

Dit boek is de publieksuitgave van een onderzoek waarop Maarten Van Acker in december 2011 aan de Katholieke Universiteit van Leuven promoveerde. Het handelt over de interactie tussen infrastructuurontwikkeling en ruimtelijke ordening; meer bepaald over de bewuste infrastructuurinzet van planners om beoogde ruimtelijke ontwikkelingen te bereiken. En alhoewel een dergelijke inzet elders al gebruikelijk of in ieder geval veel besproken is, lijkt dat in België zelden het geval. Dit is het land dat doorgaans toch bekend staat als een ‘ingenieursland’, alwaar steenwegen en doortochten heersen, alwaar bruggen worden gebouwd zonder aansluitende op- en afritten (laat staan verstedelijking), alwaar tunnels worden aangelegd om vervolgens snel te vergeten en alwaar snelwegen verdwijnen in een ‘Vlaamse nevel’ of openbaar vervoerlijnen ogenschijnlijk willekeurig ontstaan, zonder een duidelijke motivatie; enkel als compensatie voor een vergelijkbare investering in een andere taalgemeenschap. Wat dat betreft is dit boek een welkome aanvulling in een wellicht hardnekkig vooroordeel. Het behandelt drie regio’s en daarmee eigenlijk ook drie perioden in de Vlaamse planningsgeschiedenis, waarin volgens Maarten van Acker (en zijn promotoren Marcel Smets en Bruno De Meulder) wel degelijk sprake is geweest van een be-

wuste interactie tussen infrastructuur en ruimtelijke planning: de kolonialisering van de Kempen vanaf de onafhankelijkheid van België van de Nederlanden van Willem I, de ontwikkeling van de Belgische kust gedurende grofweg het tijdperk van Leopold II en het stedelijk expanderen van Antwerpen gedurende de 20^e eeuw.

In een mooi geïllustreerde studie naar de ontwikkeling van de Kempen laat Van Acker zien dat de aanleg van de kanalen van Luik naar Herentals en van Hasselt naar Antwerpen niet zomaar bedoeld waren om de haven van Antwerpen met zijn achterland te verbinden. Eerder in tegendeel, de aanleg van de kanalen was vooral ook gericht op militaire doelen, als een eerste verdedigingslinie tegen Nederland, alsmede op de agrarische kolonialisering van de toen nog ongerepte Kempen, via irrigatie van het omliggende land. In vergelijkbare zin argumenteert Van Acker dat de aanleg van IJzeren Rijn vooral ook, al dan niet bewust, grootschalige, vervuilende industrialisering mogelijk maakte in een vooralsnog leeg land. Waterweg- en spoorwegontwikkeling zouden elkaar onderling versterken. Met een beetje goede wil wordt op deze wijze tevens de aanleg van het Albertkanaal gekoppeld aan de ontwikkeling en uitbating van het Belgisch Limburgs kolenbekken van Beringen tot aan de Nederlandse grens.

Eenzelfde betoog ontwikkelt Van Acker met betrekking tot de ontwikkeling en toeristische exploitatie van de Belgische kust. Bekend is het verhaal dat de uitbouw van Oostende grotendeels te danken is aan de initiatieven van de België-Congo Bouwkonink Leopold II. Maar al spoedig werden vanuit die Hub Oostende (en later Blankenberge, Nieuwpoort en Heist) bolderkarren en paardentrams uitgebaat om hotels te ontsluiten voor een steeds meer gegoede Belgische burgerij. Met de uitbreidende toeristische betekenis van de kust en de modernisering cq. elektrificering van die lokale stelsels, ontstond ook de behoefte de kuststeden onderling te verbinden. Daaraan bijgedragen hebben de behoefte tot ontsluiting van het tussengelegen boerenland, alsmede de behoefte om bouwmaterialen te vervoeren voor de noodzakelijke verbetering van de kustverdediging. Een en ander groeide uit tot een uniek 67 kilometer lang lightrail/tramstelsel langs de gehele kust, inclusief een flankerende royal autoroute, die beide een katalysator waren voor de voortgaande lineaire verstedelijking van die kust.

Tenslotte Antwerpen. Hier verhaalt van Acker over de transitie van de voormalige concentrische militaire verdedigingslinies rond de stad, tot de plannen voor urbane concentrische boulevards rond de stad, die zowel voor, tijdens, als na de Tweede Wereldoorlog een rol in de stadsontwikkeling hebben gespeeld; eigenlijk ook tot nu, indien we, zoals ook Maarten Van Acker beschrijft, de huidige Ringland-discussie in deze traditie plaatsen.

Maar is met deze drie verhaallijnen nu werkelijk de interactie tussen multi-modale infrastructuurplannen en daarmee geïntegreerde ruimtelijke ontwikkeling in België aangetoond. Ik betwijfel het zeer. Daartoe liggen de gerealiseerde landlopers- en landbouwkolonies (op een enkele uitzonderingen na) in de Kempen nu werkelijk té ver verwijderd van de zo gedachte ‘irrigatie’kanalen; waren de leidende actoren voor de aanleg van de IJzeren Rijn, via de Compagnie du Grand Central Belge, nu werkelijk teveel bepaald door de belangen van Antwerpen en het Ruhrgebied; kwamen de eerste zinkfabrieken zowel vanuit het Luikse Kolenbekken, als de Duitse industrie, inclusief hun Cité’s, zowel in België, als in Nederland overigens, nu werkelijk té toevallig hier van de grond, en heeft het Albertkanaal nu werkelijk geen doorslaggevende rol in de ontsluiting van het Limburgs Kolenbekken gespeeld.

In vergelijkbare zin was er ook in de Belgische kustontwikkeling nu niet echt sprake van bijvoorbeeld een geïntegreerde of daadwerkelijk geplande Transit Oriented Development (TOD) ontwikkeling, maar kwam de infrastructuur gewoon autonoom van die latere ruimtelijke impact tot stand, met verschillende spelers, in wisselende tempi en met een eigen budget; zo sterk dat men nu kan afvragen of die kusttram, op dat smalspoor nu werkelijk nog rendabel kan worden. Dat is wel wat anders dan de succesvolle TOD-voorbeelden in Japan, Hong Kong en zelfs de USA laten zien. En tenslotte zie ik, anders dan blijkbaar OMA of Neutelings, niet echt hoe de Antwerpse Ring nu werkelijk het resultaat van geïntegreerde ruimtelijke en infrastructuurplanning is. Daaraan veranderen al die recente en ook door Maarten van Acker opgevoerde Spartacus-, Neptunes- en Ringland plannen helemaal niks. Integendeel al deze plannen staan helemaal in het teken dat de financiering vooral van de overheid – let wel het infrastructuurdepartement – moet komen en niet van echt fundamenteel betalende ruimtelijke partners.

Het woord dat bij mij opkwam na lezing van dit boek was dan ook *‘whisful thinking’*. Maarten van Acker heeft in deze studie zijn uiterste best gedaan om ons in dit boek prominente voorbeelden van de interactie tussen infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling voor te schotelen. Maar aan het eind blijft toch de indruk hangen dat alles wel heel veel toeval en niet gepland is; en dat België gewoon een ‘ingenieursland’ blijft, waar ruimtelijke en infrastructuur planning weinig met elkaar van doen hebben.

(Deze tekst verschijnt ook in S+RP)

Luuk Boelens, hoogleraar, AMRP Universiteit Gent