

Mathieu Van Criekingen werd geboren in 1974. Hij is navorsers aan het FNRS (Fonds National de la Recherche Scientifique) en verbonden aan het Laboratoire de Géographie Humaine van de ULB (Université Libre de Bruxelles). Hij is de auteur van onder meer "La ville branchée : gentrification et dynamiques commerciales à Bruxelles et à Paris", *Belgeo*, 2006, 1, 113-134 (in samenwerking met A. Fleury); "Revisiting the diversity of gentrification: neighbourhood renewal processes in Brussels and Montreal", *Urban Studies*, 2003, 40, 12, 2451-2468 (in samenwerking met J.-M. Decroly); "Itinéraire de la rénovation des quartiers anciens à Bruxelles", *collection Hommes et Paysages, Société Royale Belge de Géographie*, 68p.

contact : [mvancrie@ulb.ac.be](mailto:mvancrie@ulb.ac.be)

MATHIEU VAN CRIEKINGEN

## [ ] Welke toekomst voor de Brusselse centrumwijken?

### Selectieve migratie vanuit Brusselse wijken gekenmerkt door gentrificatie

Vertaald uit het Frans door Benoit Lannoo

De toegang tot de woonmarkt in de centrumwijken van Brussel voor gezinnen met beperkt inkomen werd het voorbije decennium aanzienlijk moeilijker. Tezeldertijd vielen verschillende tekenen van vernieuwde investeringen er duidelijk op. Dit artikel interpreteert de transformaties die Brussel momenteel ondergaat aan de hand van het model van de 'gentrificatie'. De analyse vertrekt met name van de studie van migratiedata: wie verlaat de Brusselse wijken gekenmerkt door gentrificatie en waarheen trekken deze migranten (zowel op het Brusselse grondgebied als erbuiten)? En hoewel de gentrificatie in Brussel zich (voorlopig nog) veeleer vertaalt in de opkomst van wijken die 'in trek' dan wel wijken die 'chic' zijn, wordt het proces toch (al) gekenmerkt door verregaande sociale selectiviteit. Verschillende types migranten verlaten inderdaad de centrumwijken, maar de bestemming van deze migratiestromen verschilt uitdrukkelijk naargelang het sociale profiel van de betrokkenen.

#### ▣ Inleiding

Wie vandaag oppert dat er in Brussel een woonprobleem heerst, trapt een open deur in. De crisis op de woonmarkt beheerst tegenwoordig de agenda van zowel media als politiek, gezien de verhouding tussen gezinsinkomen en woonkosten intussen niet alleen meer problematisch lijkt te zijn voor de gezinnen onderaan de maatschappelijke ladder maar evenzeer voor de middenklasse (zie bij voorbeeld *Le Soir*, 22 augustus 2006a). Volgens de jongste enquête van het Observatorium voor de Huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (De Coninck et De Keersmaecker, 2004) hebben de gezinnen uit de middelste categorie van de inkomensverdeling (5<sup>de</sup> deciel\*) slechts toegang meer tot 21% van de Brusselse woonmarkt, terwijl ze begin jaren 1990 nog op 38% ervan terecht konden. Hoeveel krappere dan is de situatie geworden voor de Brusselse gezinnen uit de drie eerste decielen van de inkomensverdeling (de 30% armste gezinnen) die slechts toegang meer hebben tot 4% van de private woonmarkt, nauwelijks een derde van een dik decennium geleden! Deze cijfers zijn trouwens gebaseerd op de vooronderstelling dat gezinnen maximum een kwart van hun inkomen aan

\* Zie verklarende woordenlijst.

woonkosten besteden. Helaas is die premisse louter theoretisch geworden. In de praktijk leggen de woonkosten een steeds groter beslag op het gezinsinkomen. Vele gezinnen komen daardoor in een steeds bedenkelijker situatie terecht, aangezien ze voor de huur een belangrijk deel van hun budget moeten aanspreken (inmiddels is dat voor een Brussels gezin op de twee meer dan 40% van het gezinsbudget geworden), terwijl ze tevreden moeten zijn met onvoldoende ruim of armoedige woningen. Of nog: ze moeten op andere basisvoorzieningen besparen, zoals in het bijzonder op gezondheidszorgen of onderwijskosten (Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van Brussel-Hoofdstad, 2002; Béghin, 2006). Voor talloze gezinnen komen aldus de kansen om in de stad te blijven wonen, in het gedrang.

Deze crisissituatie is vooral voelbaar in de centrumwijken van de stad (het gebied met name dat bestaat uit de historische binnenstad — de Vijfhoek — en de wijken in de zogenaamde 'Eerste Kroon' die voornamelijk tijdens de 19<sup>de</sup> eeuw geürbaniseerd werden). Inderdaad, de specifieke historische omstandigheden waarin de Brusselse sociale ruimte tot stand kwam, hebben geleid tot een concentratie in het stadscentrum van oudere woongelegenheden die vaak in slechte staat zijn en op de privé-markt te huur worden aangeboden (De Lannoy et Kesteloot, 1990; Billen et Duvosquel, 2000). De meer gegoede bevolkingsgroepen konden vanaf de 19<sup>de</sup> eeuw terecht in een meer residentiële omgeving buiten de centrumwijken, terwijl ze wel naar het stadscentrum bleven afzakken om er te werken of inkopen te doen of voor vrijetijdsbesteding. Deze middelpuntvliedende dynamiek werd bijzonder sterk in de jaren 1950, toen de middenklasse er over het algemeen sociaal op vooruit begon te gaan. Deze sociale vooruitgang vertaalde zich niet zelden in de verhuis naar de residentiële voorstad. De centrale stadswijken raakten evenwel niet ontvolkt of verlaten, aangezien de gezinnen van internationale arbeidsmigranten er zich massaal kwamen vestigen.

Vandaag kloppen bijna drie gezinnen op de vier in de centrumwijken bij private verhuurders aan (tegen 54% voor het gehele grondgebied van de 19 gemeenten). Dit marktsegment (de privé-huurmarkt) huisvest dan ook het grootste deel van de Brusselse gezinnen met beperkt inkomen. De privé-huurmarkt speelt in Brussel aldus *de facto* de rol van sociaal verhuurder (zij het natuurlijk zonder structurele criteria te hanteren om de huurprijs aan te passen aan de inkomsten van het gezin dat huurt). Het woonaanbod van de overheid — de sociale verhuurder *de iure* — daarentegen is schromelijk ontoereikend: het behelst nauwelijks 10% van het hele woonaanbod in het Gewest (waarvan ongeveer 8% sociale woningen en 2% woningen die behoren tot het privé-patrimonium van een gemeente of een OCMW). Het woonaanbod van overheidswege mag dan in vergelijking met de meeste Europese steden al bijzonder krap zijn, verhoudingsgewijs vermindert het bovendien nog jaar op jaar. Inderdaad, het volume aan nieuwe sociale

wooneenheden op de markt is elk jaar kleiner dan dat aan nieuwe wooneenheden ten gevolge van privé-investeringen of van overheidsinvesteringen buiten de sociale huursector.

De toegang tot de woonmarkt in de volkswijken van het centrum van de stad voor gezinnen met beperkt inkomen werd het voorbije decennium dus aanzienlijk moeilijker. Wie zich wil buigen over de tekenen van vernieuwde investering die vandaag in sommige van deze wijken duidelijk opduiken, doet er goed aan deze vaststelling in het achterhoofd te houden. Het gaat hier immers niet om het afblokken van de vlucht van de middenklasse naar de voorsteden. Het bevolkingsaantal in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest mag dan, na verschillende decennia van onafgebroken bevolkingsafname, sinds het midden van de jaren 1990 opnieuw toenemen (+7% tussen 1995 en 2006<sup>1</sup>), deze recente en beperkte bevolkingsaanwas is allerm minst een gevolg van migratieoverschotten van het stedelijke ommeland naar het stadscentrum. Integendeel, de migratiebalans\* blijft duidelijk negatief voor het Gewest: het verliest jaarlijks ongeveer 10.000 inwoners aan Vlaams- en Waals-Brabant<sup>2</sup>. De bevolkingstoename in het Gewest moet veeleer verklaard worden door het overschot aan geboortes ten opzichte van het aantal sterfgevallen (in 2005 een overschot van 5.800 eenheden) en vooral door een zeer positieve migratiebalans vanuit het buitenland (jaarlijks ongeveer 16.000 extra inwoners op het grondgebied van het Gewest). Deze cijfers illustreren trouwens andermaal het steeds meer kosmopolitische karakter van Brussel (Corijn en De Lannoy, 2000)<sup>3</sup>.

Als er dus al sprake is van een *terugkeer naar de stad*, betekent dit (nog) niet dat de postmoderne loft in het stadscentrum zonder meer de villa in een groene buitenwijk als ideaal eindstation van een woonparcours zou hebben vervangen. Wel lijken sommige volkswijken in het stadscentrum vandaag «herontdekt» te zijn door verschillende soorten protagonisten die allemaal een aantal kenmerken van de sociale bovenklasse met elkaar delen. Onder hen vinden we onder meer terug: vastgoedinvesteerdere die mikken op de herwaardering van zones in het stadscentrum om er woongebieden voor een (zeer) welgestelde clientèle van te maken, maar ook jonge en vaak geschoolde gezinnen die zich aangetrokken voelen door allerhande eigenschappen van de historische centrumwijken van een grote stad (de sociale en culturele verscheidenheid, het intense stadsleven, enz.).

<sup>1</sup> Deze evolutie slaat op het officiële bevolkingsaantal. Ze houdt geen rekening met de vele duizenden personen die in Brussel verblijven zonder er officieel geregistreerd te zijn (Henau, 2002).

<sup>2</sup> Vreemd is dan ook de vaststelling van de Brusselse regering in haar Gewestelijk Ontwikkelingsplan van 2002 dat «de vlucht uit de stad in Brussel [blijkt] te zijn gestopt in het midden van de jaren 90» (p. 6) en dat «de aanzet van een fenomeen van terugkeer naar de stad reëel [lijkt]» (p. 8).

<sup>3</sup> Het positieve migratiesaldo van Brussel met het buitenland kan grosso modo als volgt worden opgesplitst: een derde van de migranten komt uit «rijke» landen (EU, Noord-Amerika, Japan, Australië), twee derde komt uit «arme» landen (Afrika, Azië, Latijns-Amerika, Oost-Europa).

Bovendien besteden ook de overheden sinds het begin van de jaren 1990 aandacht aan de Brusselse centrumwijken via een politiek project voor de «vernieuwing» van deze gebieden.

Studies met betrekking tot een ruime schare aan steden wereldwijd bestempelen dit proces van vernieuwde investering als een *urbane gentrificatie\** (van Weesep and Musterd, 1991; Bidou-Zachariasen *et al.*, 2003; Atkinson and Bridge, 2005). Natuurlijk zijn de verschillende fenomenen die in de gespecialiseerde literatuur onder de term *gentrificatie* worden samengebracht soms erg uiteenlopend, zowel wat betreft de verschillende onderliggende krachten en het ritme waarmee ze bepaalde wijken transformeren als wat betreft het type transformatie dat ze teweegbrengen (residentiële gentrificatie, commerciële gentrificatie, toeristische gentrificatie, enz.). Deze verscheidenheid weerspiegelt eens zoveel verscheidenheid in de stedelijke contexten waarin deze gentrificatieprocessen zich voordoen. Zo bijvoorbeeld verschilt de mate waarop overheidsbeleidsmakers de vastgoedmarkt controleren gevoelig van stad tot stad, net als de houding van (private of publieke) institutionele investeerders of nog het belang dat bepaalde dominante groepen al van in het verleden wel of niet voor het stadscentrum betonen. Dergelijke elementen vormen als het ware de parameters die de gentrificatie lokaal vorm geven. Maar ondanks die lokaal variabele verschijningsvormen is de notie gentrificatie wel degelijk pertinent in de mate de gebruiker ervan wil onderstrepen wat de verschillende processen van vernieuwde investeringen die worden geobserveerd, met elkaar verbindt. **De zogenaamde 'gentrificatie' kan immers ook worden beschouwd als het samenspel van een aantal evoluties waarbij populaire gebieden (opnieuw) worden opgeëist door en voor groepen die hoger op de maatschappelijke ladder staan dan de voorgaande bewoners of gebruikers ervan.** Deze evoluties kunnen niet los gezien worden van de druk die op het bestaande sociale weefsel van die gebieden wordt uitgeoefend. Deze druk is nu eens direct en abrupt (bijvoorbeeld wanneer huurders uitgestoten raken ten gevolge van de herwaardering van de vastgoedprijzen in een bepaalde wijk), dan weer veel subtieler (bijvoorbeeld wanneer op wijkniveau nieuwe normen voor het gebruik van de openbare ruimte worden afgesproken of wanneer de politieke prioriteiten met betrekking tot het gebruik van die openbare ruimte worden gewijzigd)<sup>4</sup>. De gentrificatie impliceert met andere woorden op wijkniveau zowel een heropeising (voor sommigen) als een afwijzing (voor anderen) van een bepaald stuk stedelijke ruimte. De samenvattende uitdrukking «*class remaking of the inner-city*» (Ley, 1996) die in de Angelsaksische literatuur wordt gebezigd, zet het sociale vraagstuk dat inherent is aan het gentrificatie-proces, goed in de verf.

---

<sup>4</sup> Zie: Alich et zum Felde, 1992; Atkinson, 2000.

Het vervolg van dit artikel wil een analyse bieden van het gentrificatie-proces dat zich momenteel in Brussel voordoet. Wil een dergelijke analyse valabel zijn, dan mag ze zich niet beperken tot het overplanten op de Brusselse situatie van de beschrijvings- en interpretatieschema's die in New York, Londen of Parijs werden opgezet. In eerste instantie komt het er dus op aan de recente evoluties in de Brusselse centrumwijken in hun specifieke context te beschrijven. Daarna moet de gentrificatie-dynamiek die zich momenteel in Brussel voordoet, verder worden geanalyseerd aan de hand van het onderzoek van migratiedata en vanuit de concrete onderzoeksvraag: wie verlaat de Brusselse wijken gekenmerkt door gentrificatie en waarheen trekken deze migranten (zowel in Brussel als elders op het Belgische grondgebied)?

### ▣ I. De gentrificatie in Brussel: een beperkt verschijnsel?

Om de aard van de gentrificatie in een gegeven stedelijke context (Brussel) in beeld te brengen, steunt onderstaande analyse op een schare aan indicatoren van gentrificatie die in de internationale literatuur gebruikelijk zijn en waarvoor in Brussel statistische informatie voorhanden is<sup>5</sup>. Bovendien wordt voorrang gegeven aan onderzoek op schaal van de gehele stad, al worden de resultaten daarvan her en der verrijkt met inzichten afkomstig van meer gerichte analyses, zij het dat deze noodzakelijkerwijs beperkt worden tot kleinere gebieden (van een of enkele wijken).

Een eerste indicator van de evolutie van de sociale samenstelling van de wijken is de evolutie van het gemiddelde gezinsinkomen. Voor **tabel 1** wordt deze evolutie over de periode 1993-2001<sup>6</sup> berekend voor tien groepen van zogenaamde 'statistische buurten'<sup>7</sup>. \* Deze groepen worden gevormd op basis van een opdeling in decielen van de verdeling van de statistische buurten volgens het gemiddelde inkomen van de gezinnen die er in 1993 woonden. Het eerste deciel groepeert met andere woorden de 10% armste statistische buurten van Brussel in 1993, terwijl de 10% rijkste statistische buurten in het laatste deciel bij elkaar gebracht worden. De keuze van het begin van de jaren 1990 als startdatum van de analyse is in Brusselse context niet zonder betekenis, aangezien die startdatum nagenoeg samenvalt met de institutionele geboorte van het Brussels (1989), met het

<sup>5</sup> Zo is het bijvoorbeeld niet mogelijk de evolutie van de huurprijzen voor de gehele stad Brussel op fijne schaal in kaart te brengen.

<sup>6</sup> Het betreft de inkomsten van 1993 afgeleid uit de belastingaangiften gedaan in 1994.

<sup>7</sup> Dit is het fijnste niveau van aggregatie van statistische data dat in België voorhanden is. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd opgedeeld in iets meer dan 700 statistische buurten, waarvan er 606 zowel in 1993 als in 2001 meer dan 50 gezinnen telden. Alle waarden die hier naar voren geschoven worden, zijn het resultaat van berekeningen over deze 606 statistische buurten.

eerste Gewestelijk Ontwikkelingsplan (aangenomen in 1995) en met de lancering van de «stadsvernieuwings»-programma's (de eerste Wijkcontracten afgesloten in 1993).

Met deze eerste statistische operatie komt een belangrijke tendens aan de oppervlakte: de groeiende inkomenscloof tussen de eerste decielen (1 tot 3) en het andere uiteinde van de verdeling (zie de eerste twee kolommen van tabel 1), wijst op een toenemende sociale polarisatie in de stad. Met andere woorden: de centrale volkswijken verarmen verder (althans in relatieve termen) terwijl de eerder gegoede wijken, vooral in het oosten van de stad, het voorwerp lijken te vormen van een verscherpt 'embourgeoisement' (zie ook Van Hamme, 2003). Dit sterkere embourgeoisement heeft alles van doen met de steeds frequentere vestiging aldaar van (zeer) gegoede gezinnen, professioneel gelinkt met de internationale (Europese of andere) rol van de stad (Cailliez, 2004).

	gemiddeld inkomen 1993-01	hogere diploma's 1991-01	populatie 25-34 jaar 1991-01	eigenaars 1991-01	bedienden (privé) 1991-01	arbeiders (privé) 1991-01	% dat tussen 1996 en 2001 verhuisd is (% pop. > 5 jaar)
<b>Brussels Hoofdstedelijk Gewest</b>	+ 8.1%	+ 51.5%	+ 4.9%	+ 8.0%	+ 3.3%	- 3.7%	49.1%
<b>statistische buurten gerangschikt per inkomensdecielen, 1993 (1<sup>ste</sup> deciel: 10% armste)</b>							
<b>1<sup>ste</sup> deciel</b>	+ 5.5%	+ 115.0%	+ 11.8%	+ 2.9%	+ 6.0%	- 8.2%	51.7%
<b>2<sup>de</sup> deciel</b>	+ 5.7%	+ 84.1%	+ 15.5%	+ 5.1%	+ 5.2%	- 4.9%	51.9%
<b>3<sup>de</sup> deciel</b>	+ 7.0%	+ 72.9%	+ 9.5%	+ 7.3%	+ 4.2%	- 4.0%	53.4%
<b>4<sup>de</sup> deciel</b>	+ 11.7%	+ 64.8%	+ 7.7%	+ 8.5%	+ 3.0%	- 2.9%	49.8%
<b>5<sup>de</sup> deciel</b>	+ 10.4%	+ 52.8%	+ 6.8%	+ 8.5%	+ 3.3%	- 2.3%	47.5%
<b>6<sup>de</sup> deciel</b>	+ 9.1%	+ 51.9%	+ 2.7%	+ 12.2%	+ 1.8%	- 1.3%	45.2%
<b>7<sup>de</sup> deciel</b>	+ 10.0%	+ 42.1%	- 4.4%	+ 8.5%	+ 1.2%	- 1.4%	45.2%
<b>8<sup>ste</sup> deciel</b>	+ 8.2%	+ 42.0%	- 5.4%	+ 6.0%	+ 1.2%	- 1.1%	46.4%
<b>9<sup>de</sup> deciel</b>	+ 8.2%	+ 40.8%	- 0.7%	+ 11.1%	- 1.2%	- 0.6%	45.6%
<b>10<sup>de</sup> deciel</b>	+ 13.7%	+ 31.3%	- 12.9%	+ 6.2%	+ 3.3%	- 3.7%	45.2%

**Tabel 1.** Socio-demografische evoluties in Brussel tijdens de jaren 1990.

Bronnen: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Volks- en woningtelling 1991, Algemene socio-economische enquête 2001; Financiële statistieken; berekeningen van de auteur.

Deze eerste vaststelling spreekt meteen de hypothese tegen als zou de sociale structuur in het Brusselse plots zijn geëvolueerd naar een model waarin de centrale volkswijken de woongebieden bij uitstek van rijkere

gezinnen zouden zijn geworden. Zo zijn er (voorlopig) nog weinig vastgoedmakelaars die buiten de traditionele 'burgerlijke' gebieden van de stad hoogwaardige woonegelegenheden op de markt brengen (Vandermotten, 2000)<sup>8</sup>.

Kunnen we hieruit afleiden dat de gentrificatie, althans in Brussel, voorlopig een beperkt fenomeen is (zie bijvoorbeeld Gatz *et al.*, 2005)? Niet meteen, want zodra bijkomende indicatoren van sociale verandering in rekening worden gebracht (zie de kolommen 3 tot 8 van tabel 1), dringt een totaal ander beeld zich op. Allereerst neemt het aantal houders van een diploma van het hoger onderwijs toe in het gehele Gewest, maar vooral in de eerste decielen van de verdeling (1 tot 4). Nu draagt dergelijke toename onweerlegbaar een generationele component in zich: bij ongewijzigde overige variabelen tellen jongere generaties altijd meer gediplomeerden dan oudere generaties. Deze toename gaat dan ook hand in hand met een duidelijke groei van het aantal jongere volwassenen (25-34 jaar) in de eerste decielen. Bovendien zijn de uiteenlopende tendensen binnen de categorieën *bedienden* en *arbeiders*<sup>9</sup> die werden waargenomen over het gehele Gewest, eveneens sterker in de eerste decielen (1 tot 4). Dergelijke uiteenlopende tendensen wijzen op een voortschrijdende relatieve groei van de tertiaire sector in de stad. De sociale verandering lijkt dus sterker te zijn in de centrale volkswijken terwijl meer goedgee gebieden er minder onder te lijden lijken te hebben. De toename van het aantal eigenaars daarentegen is alleen in de decielen 6 en 9 merkbaar groter dan het gewestelijke gemiddelde; de buurten die in de eerste decielen van de verdeling werden ondergebracht, blijven dus grotendeels gericht op huurders. In de eerste decielen ten slotte zijn relatief meer mensen tussen 1996 en 2001 verhuisd, wat een aanwijzing is voor een grote woonmobiliteit in die gebieden. Dit laatste gegeven ondersteunt de stelling dat de waargenomen evoluties niet alleen te maken hebben met structuurveranderingen ter plekke (bijvoorbeeld die van de arbeiders die tussen 1991 en 2001 als bedienden werden geclassificeerd), maar ook met niet te verwaarlozen tegenstrijdige migratiestromen (van arbeiders bijvoorbeeld die door bedienden werden vervangen).

**Samenvattend: in de centrale volkswijken van Brussel (de decielen 1 tot 3) wordt een duidelijke relatieve toename vastgesteld van de aantallen houders van een diploma van het hoger onderwijs, jongere volwassenen en bedienden, een merkelijke relatieve**

<sup>8</sup> Toch bracht een seminarie onlangs professionals uit de vastgoedsector en regionale beleidsverantwoordelijken samen rond de vraag onder welke voorwaarden de Brusselse residentiële vastgoedmarkt in de toekomst «een nieuw eldorado» kan worden (Editions et Séminaires s.a., séminaire du 26 octobre 2005).

<sup>9</sup> Het gaat alleen om werknemers uit de privé-sector; omdat de classificatie van hun collega's uit de openbare sector tussen 1991 en 2001 werd gewijzigd, is een onderlinge vergelijking niet langer mogelijk.

**afname van het aantal arbeiders en een blijvend overwicht van het aantal huurders, dit alles binnen de context van een relatieve verarming van deze wijken ten opzichte van de rest van de stad.**

Dit geheel aan evoluties maakt het onmogelijk de transformaties waaraan Brussel momenteel onderhevig is te bestempelen als een «klassiek» gentrificatie-proces, aangezien zulks een duidelijke toename van het aantal bewoner-eigenaars en dito groei van de gemiddelde inkomens in de centrale wijken zou impliceren. Dit lijkt in Brussel vandaag slechts het geval te zijn in een beperkt aantal gebieden, enkele nog erg verspreide prestigieuze locaties die zich echter telkens al duidelijk aftekenen tegen hun onmiddellijke omgeving. Met name kan hier de heropbouw van enkele delen van het stadscentrum worden vermeld, resultaat van private vastgoedoperaties of in het kader van een privaat-publieke samenwerking (bijvoorbeeld verschillende projecten rond het Oud Korenhuis). Ook moet er gewezen worden op gevallen van gentrificatie ten gevolge van een stapsgewijze renovatie van het gebouwenpark, een operatie die door investeringen vanuit een eerste groep nieuwkomers op gang getrokken werd en naderhand door meer gevestigde investeerders werd voortgezet. De transformatie van de Dansaert-Sint-Gorikswijk is een goed voorbeeld van dit type van transitie (Van Criekingen et Fleury, 2006). Een ander type van «klassieke» gentrificatie ten slotte is de doorbraak van de loft-projecten, in het bijzonder in de industriële wijken langs het kanaal. De lofts vormen een marktsegment dat intussen volkomen door promotoren van topvastgoed ingenomen is.

In de centrale Brusselse volkswijken lijkt echter een andere dynamiek een belangrijkere rol te spelen. De hierboven waargenomen evoluties kunnen inderdaad worden gelezen als een intocht van jongere volwassenen die op de privé-markt huren, die een aantal sociale tussenposities bekleden — dus noch minder gegoede noch beter gegoede gezinnen — en die doorgaans gediplomeerd zijn (of op weg om een diploma te behalen). **Het gaat om een soort herinname van het stadscentrum door groepen die momenteel rijker lijken te zijn aan cultureel kapitaal** (gemeten naar het bezit van een diploma van het hoger onderwijs) **dan aan financieel kapitaal** (gemeten naar inkomen), **en die zich inschakelen in een sociaal weefsel dat voor het overige lijdt onder een verscherpte verarming.** Deze interpretatie lijkt bevestigd te worden door de vaststelling dat het aantal gezinnen in deze centrale wijken zeer duidelijk toeneemt. Tussen 1991 en 2003 groeide het aantal gezinnen in de Vijfhoek met 12% (tegen een toename van 6% voor het gehele Gewest) terwijl het aantal inwoners er nauwelijks groeide: +0,4% (+4% voor het Gewest). Dit contrast tussen de toename van het aantal (officieel geregistreerde) inwoners en die van het aantal gezinnen illustreert de veranderende socio-demografische samenstelling van de centrumwijken (ruimere aanwezigheid van kleine gezinnen van jongere volwassenen) en vormt de basis voor een



duidelijke toename van de vraag naar woongelegenheden in het stadscentrum.

Dit soort evolutie heeft alles van doen met een aantal diepgaande socio-demografische tendensen die allerm minst eigen zijn aan de Brusselse situatie, in het bijzonder met het uiteenspatten van het gezin en met de gewijzigde samenstelling van de fase van intrede in het leven van de volwassenen (zie bijvoorbeeld Corijn and Klijzing, 2001; Elchardus en Smits, 2005). Het langer en complexer worden voor jongere volwassenen van de overgang naar economische zelfstandigheid en van hun gezinsvorming, brengt immers grondige veranderingen met zich mee op het vlak van woonmobiliteit en van inschakeling op de woonmarkt. Wat de Brusselse situatie betreft, gooit een studie uit 2005 van Xavier Leloup bij jongere volwassenen (20-35 jaar) die zich net in Elsene (tussen het Flageyplein en de Naamsepoort) hebben gevestigd, een merkwaardig interessant licht op de inschrijving van dit soort gezinnen in een volkswijk van het stadscentrum. Leloup zet het voorlopige karakter van de vestiging van deze jongeren in de bestudeerde wijk duidelijk in de verf: «*Ik vind Elsene bijzonder leuk, al is het evident dat we niet van plan zijn ons hele leven hier door te brengen; het is een overgangperiode, zij het van de aangename soort*», vertelt Olivier ons terwijl hij onderstreept dat hij van de ene overgangperiode in de andere stapt, want *"we stellen tegenwoordig in elk geval beslissingen steeds langer uit"*» (p. 186). De jongeren die door de onderzoeker werden ondervraagd drukken hun gehechtheid uit aan een aantal typisch stedelijke leefomstandigheden die ze terugvinden in deze wijk van Elsene en in het stadscentrum zonder meer, zoals de gemakkelijke toegang tot stedelijke infrastructuur, de sociale en culturele diversiteit en de rijke ontspanningsmogelijkheden.

Vele jongere volwassenen lijken vandaag dus meer dan vroeger te kiezen voor een huurwoning in een stedelijke omgeving die centraal gelegen is, bruisend is en hen een veelvoud aan kansen in het vooruitzicht stelt. Al mag dit niet veralgemeend worden tot *alle* jongere volwassenen. Dit type transitie is veeleer de voorkeursoptie van jongere volwassenen uit de middenklasse of hoger nog op de maatschappelijke ladder en die (eventueel via hun ouders) over de noodzakelijke middelen beschikken om zelfstandig te wonen zoals wie verder studeert dat doorgaans doen, om familiale engagementen uit te stellen en om leefomstandigheden buiten gezinsverband uit te proberen met het oog vooral op de individuele ontplooiing (Galland, 2004). Bovendien zouden deze jongere volwassenen, net als andere types zogenaamde «middenklasse»-gezinnen, er door het verscherpte embourgeoisement van de traditionele gegoede wijken toe worden aangezet op «herontdekkingstocht» te gaan in een aantal overgangswijken en volkswijken die niet meteen in hun geest opkomen als ze aan stedelijke ruimte denken. Deze wijken zouden voor jongere volwassenen uit de middenklasse als het ware pasklare oplossingen bieden

in hun familiaal en professioneel voorlopige en bijgevolg onzekere levenssituatie.

**Moet er bijgevolg niet eerder van een verjonging van de centrumwijken dan wel van hun gentrificatie gewag gemaakt worden?** Roept dit alles bovendien niet het beeld op van een «zachte» transformatie van de centrumwijken van de stad, waarbij volkse zones stapsgewijs evolueren tot gebieden die veeleer «in trek» dan wel «chic» zijn? Een kritisch antwoord op deze vragen veronderstelt een onderzoek van de sociale spanningen die door de huidige transformaties van stadscentra worden opgeroepen. In dat opzicht speelt de keuze om de term *gentrificatie* al dan niet te behouden mijns inziens een bepalende rol. Wie het louter over een *verjonging* heeft, beperkt zich tot een evolutie van socio-demografische aard, terwijl het gebruik van *gentrificatie* (of *embourgeoisement*) wijst op een zich (opnieuw) toe-eigenen van een ruimte door sociale groepen die meer kansen hebben dan de huidige bewoners ervan. *Verjonging* – net als de soortgelijke termen *vernieuwing* of *heropleving* gemeengoed in het politieke, institutionele of mediatieke discours – is vanuit sociaal oogpunt neutraal en kan dus niet anders dan instemming opwekken. Wie zou er inderdaad *a priori* voorstander zijn van het *wegkwijnen* van de stad? De term *gentrificatie* daarentegen heeft de verdienste het sociale vraagstuk niet te verdoezelen.

## ▣ II. Wie verlaat de Brusselse wijken die gekenmerkt worden door gentrificatie en waarheen trekken deze migranten?

De bestaande literatuur wijst er eenstemmig op dat de hedendaagse gentrificatie-processen veel vaker hand in hand gaan met een spel van sociaal selectieve immigratie versus emigratie dan wel met de sociale promotie van de oorspronkelijke bewoners (zie bijvoorbeeld Bondi, 1999). Daarom richt dit empirisch onderzoek zich op de migratiebewegingen vanuit de Brusselse wijken die kenmerken vertonen van gentrificatie. De aandacht gaat tezelfdertijd zowel naar het profiel van de *emigranten* vanuit deze Brusselse wijken (wie verlaat deze wijken?) als naar hun bestemming (waarheen trekken ze?). De kwestie van het profiel van de *immigranten* in deze wijken en van hun geografische herkomst is een bijkomend aspect dat hier niet wordt behandeld.

De analyse is gebaseerd op een voorafgaandelijke selectie van wijken in Brussel die kenmerken van gentrificatie vertonen. Geselecteerd zijn de statistische buurten die, hoewel het gemiddelde gezinsinkomen lager ligt dan het gewestelijke gemiddelde van het begin van de jaren 1990 (de relatief «arme» wijken dus), tussen 1991 en 2001 toch een grotere toename

van het aantal houders van een diploma van het hoger onderwijs hebben genoteerd dan het gehele Gewest. Het komt er immers op aan een indicator samen te stellen van de groeiende aanwezigheid van middenklasse-gezinnen in de volkswijken – zeg maar: een (vereenvoudigde) indicator van gentrificatie met betrekking tot het wonen<sup>10</sup>.

Zo zijn 107 statistische buurten geselecteerd (op een totaal van 722 voor het gehele Brussels Hoofdstedelijk Gewest). Samen beslaan ze ruime delen van de Vijfhoek (in het bijzonder de zone tussen de centrale lanen en het kanaal ten noorden van de Dansaertstraat, de Marollen, de Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk en de omgeving van het Oud Korenhuis) en van de Eerste Kroon, met name in Sint-Gillis, in Anderlecht (sommige kleine gedeelten van Kuregem), in Molenbeek (waarvan de wijk op de «Linkeroever» et de Havenwijk) en in Elsene (bijna het gehele gebied tussen de Naamsepoort en het Flageyplein alsook de Bailli-Châtelainwijk). Deze opsomming stemt nauw overeen met de lijst die je zou kunnen opstellen van de Brusselse wijken die vandaag als «in trek» staan aangeschreven en die op residentieel en commercieel, ja zelfs op toeristisch vlak, van een nieuwe aantrekkingskracht getuigen.

De empirische analyse die volgt slaat op het profiel en de bestemming van het geheel aan individuen die op 1 oktober 2001 waren ingeschreven in een van de Brusselse wijken waar tekenen van gentrificatie aan het licht werden gebracht, en die in het daaropvolgende jaar naar een andere Belgische gemeente zijn verhuisd waar ze op 1 oktober 2002 nog altijd waren ingeschreven. Het betreft in totaal iets meer dan 16.000 personen (of *migranten*)<sup>11</sup>. Hierbij zijn de personen die binnen dezelfde gemeente van woonplaats zijn veranderd en de personen die naar het buitenland zijn verhuisd, niet in rekening gebracht. De informatie over de gemeente waarin de betrokkenen in 2002 woonden, komt uit het Rijksregister.

In de praktijk gaat het om een analyse in verschillende stappen.

① — In een eerste stap worden uit de resultaten van de Algemene socio-economische enquête\* 2001 42 variabelen gelicht waarmee samen van ieder van de 16.000 geselecteerde migranten een profiel kan worden opgesteld. Kort gezegd slaat deze informatie op de leeftijd, het geslacht en de scholingsgraad van de betrokken migrant, op zijn positie op de arbeidsmarkt (actief, werkloos, inactief), op zijn professioneel statuut (bediende, arbeider, zelfstandige, bedrijfsleider), op de sector waarin de betrokkene actief is en ten slotte op zijn positie op de woonmarkt (eigenaar of huurder).

<sup>10</sup> Inderdaad, het voornaamste opzet van dit artikel bestaat er niet in een meer gesofisticeerde schare aan indicatoren bij elkaar te brengen die samen de onbetwistbare diversiteit aan verschijningsvormen van de gentrificatie in Brussel in kaart zouden kunnen brengen.

<sup>11</sup> Dit is dus geen steekproef.

② — Deze schare aan variabelen wordt vervolgens onderworpen aan een factoranalyse (een opsplitsing in voornaamste componenten). Bedoeling daarvan is het oorspronkelijke aantal variabelen (42) tot een beperkt aantal componenten terug te brengen mits behoud van een maximum aan ter zake doende informatie. Na deze operatie blijven 14 componenten over die samen voor 72% van de totale informatie (of variatie) staan. De eerste component bijvoorbeeld draagt op zich al 15% van de totale informatie in zich. Het betreft de verdeling van de gemeenten waar de migranten in 2002 naartoe trokken over een socio-economische schaal: aan de ene kant de gemeenten die veel arbeiders, werklozen en laaggediplomeerden opvangen en aan de andere kant de gemeenten waar veel bedienden, actieven en houders van een diploma van het hoger onderwijs naartoe trekken.

③ — Ten slotte volgt een typologische analyse van deze 14 nieuwe componenten teneinde de bestemmingsgemeenten te hergroeperen aan de hand van gelijkenissen in het profiel van de betrokken migranten<sup>12</sup>. Het uiteindelijke resultaat daarvan is een classificatie in vijf groepen van de gemeenten waarin zich in 2002 migranten vestigden die een jaar tevoren nog waren ingeschreven in een Brusselse wijk die gekenmerkt wordt door gentrificatie. De rest van dit artikel probeert de aard van de migratiestromen die worden geanalyseerd aan de hand van een ontcijfering van de inhoud van deze vijf groepen, bloot te leggen.

In **tabel 2**, hieronder, worden de variabelen weergegeven die voor elk van deze groepen het meest significant zijn, dit wil zeggen: de variabelen waarvoor een duidelijk (positief of negatief) verschil kan worden waargenomen tussen het profiel van de migranten die tot een welbepaalde groep behoren en het profiel van de migranten uit alle groepen samen. In **figuur 1** volgt dan uiteindelijk een kaart met de geografische verspreiding van elke groep.

---

<sup>12</sup> Dit is een zogenaamde *cluster analysis* volgens de hiërarchisch opklimmende clustermethode aan de hand van het criterium van Ward. Voor meer details over het geheel van de gehanteerde methodiek, zie Van Criekingen, 2006.

**Groep 1 (53%)**

**onder-vertegenwoordiging:** min dan 20 jaar en 55-64 jaar; houders van ten hoogste een diploma van het lager of het lager secundair onderwijs; arbeiders (in de privé-sector); bewoner-eigenaars en huurders van de overheid

**over-vertegenwoordiging:** 20-34 jaar; houders van een diploma van het hoger onderwijs; bedienden (in de privé-sector); huurders op de privé-markt

**Groep 2 (37%)**

**onder-vertegenwoordiging:** 25-34 jaar; houders van een diploma van het hoger onderwijs; bedienden (in de privé-sector); huurders op de privé-markt

**over-vertegenwoordiging:** minder dan 20 jaar; houders van ten hoogste een diploma van het lager of het lager secundair onderwijs; werklozen en arbeiders (in de privé-sector); huurders van de overheid

**Groep 3 (3%)**

**onder-vertegenwoordiging:** 45-54 jaar

**over-vertegenwoordiging:** 0-4 jaar; houders van een diploma van het hoger onderwijs; actieven; contractuelen (in openbare dienst)

**Groep 4 (1%)**

**onder-vertegenwoordiging:** 25-29 jaar

**over-vertegenwoordiging:** meer dan 45 jaar; inactieven; zelfstandigen; bewoner-eigenaars

**Groep 5 (6%)**

**onder-vertegenwoordiging:** 20-24 jaar; werklozen; arbeiders (in de privé-sector); huurders (zowel op de privé-markt als van de overheid)

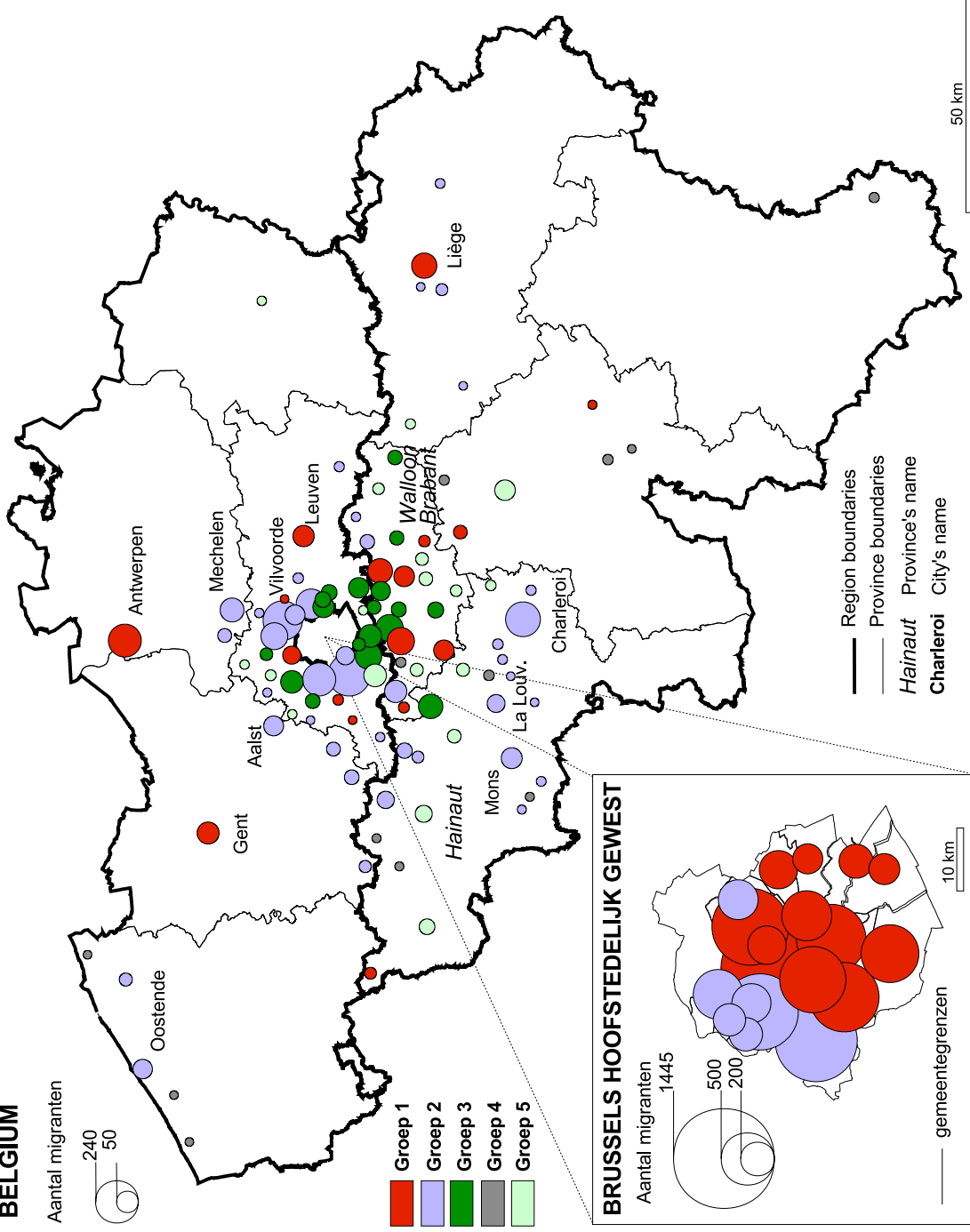
**over-vertegenwoordiging:** 5-19 jaar; houders van een diploma van het hoger onderwijs; actieven; zelfstandigen; bewoner-eigenaars

**Tabel 2.** Profiel van de groepen van migranten die voortvloeien uit de typologische analyse.

- ☞ De percentages tussen haakjes geven aan welk aandeel aan migranten uit de gehele populatie in elke groep zijn opgenomen.
- ☞ De onder- of over-vertegenwoordigingen die in de tabel vermeld worden, werden statistisch geverifieerd aan de hand van een  $\chi^2$ -test.
- ☞ Bronnen: Algemene socio-economische enquête 2001; Rijksregister; berekeningen van de auteur.

# BELGIUM

Aantal migranten

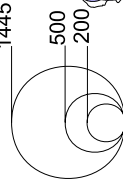


50 km

## BRUSSELS HOOFSTEDELIJK GEWEST

Aantal migranten

1445



gemeentegrenzen

10 km

Nota: de oppervlakten van de cirkels voor BCR en België zijn in een 1:2 ratio

Bron: Algemene socio-economische enquête 2001, Rijksregister. Auteur: M. Van Crieckingen

 (vorige bldz.) **Figuur 1.**

*Waarheen trekken de emigranten uit Brusselse wijken gekenmerkt door gentrificatie?*

De aldus bekomen resultaten bieden een staalkaart van de verscheidenheid aan emigratieloga's (profiel van de migranten en bestemming) die je in een selectie aan centrale wijken van een grote stad als Brussel aantreft. De eerste groep, die meer dan de helft van de bestudeerde migranten telt, groepeerd als bestemmingen de centrumgemeenten van de voornaamste stedelijke agglomeraties van het land, namelijk Brussel (11 van de 19 gemeenten in het Gewest), Gent, Antwerpen en Luik — maar niet Charleroi. Je treft er ook steden en gemeenten van bescheidener omvang aan uit de omgeving van Brussel (Leuven bijvoorbeeld). Onder de migranten die naar die gemeenten trekken, is er een predominantie van jongere volwassenen (20 tot 34 jaar), houders van een diploma van het hoger onderwijs (of nog studenten), huurders op de privé-markt, kinderloos en aan de start van een professionele carrière. Deze reeks karakteristieken doet vermoeden dat een zeer belangrijk aandeel van de migranten dat vertrekt uit de wijken die gekenmerkt worden door gentrificatie, bestaat uit jonge, gediplomeerde volwassenen, volop bezig met het geleidelijk leggen van een basis voor professionele en familiale stabiliteit. Ze vormen een bijzonder mobiele groep die een duidelijke voorkeur laat blijken voor grote stedelijke centra, omwille van de concentratie aldaar van gekwalificeerde jobs in de dienstensector en van een woonaanbod dat aan hun noden beantwoordt. Vanuit die optiek kunnen achter hun migraties verhuisbewegingen schuilgaan van de ene centrumwijk gekenmerkt door gentrificatie naar een ander gebied dat door eenzelfde dynamiek wordt beheerst, zowel in Brussel als in een andere grote stad. In die zin zijn zij als het ware de protagonisten bij uitstek van de vooruitgang van de gentrificatie.

Het profiel en de bestemming van de migranten die in de tweede groep zijn samengebracht, verschilt uitgesproken van wat hierboven voor de eerste groep werd beschreven. Deze keer tel je een ruim aandeel aan migranten die een reeks karakteristieken van socio-economische kwetsbaarheid met elkaar delen (laaggediplomeerden, werklozen, arbeiders, huurders van de overheid). Hun bestemmingsgemeenten liggen in het westelijke deel van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in de omgeving van de gewestgrenzen in het verlengde van de Zenne-vallei (Vilvoorde, Machelen, Sint-Pieters-Leeuw), in een aantal middelgrote of kleine steden (Mechelen, Aalst, Oostende), alsook in de steden van het Waalse industriële bekken, van Bergen tot La Louvière en Charleroi, of in het Luikse (Seraing met name). Dit resultaat suggereert het bestaan van migraties van populaties in onzekere situatie, naar gemeenten die zelf min of meer in een economische dip zitten. Er blijkt duidelijk een middelpuntvliedende kracht te bestaan die sociaal kwetsbare groepen wegduwt naar gebieden waar de voorwaarden op de woonmarkt makkelijker zijn (zij het niet die op de arbeidsmarkt). Deze gebieden liggen in het westen van Brussel, in het industriële ommeland dichtbij of veraf, en in het bijzonder in Henegouwen. De data die hier behandeld worden en de methodologie die daartoe wordt aangewend, staan

natuurlijk niet toe exact te becijferen hoeveel mensen migreren omdat ze rechtstreeks uit hun oorspronkelijke wijk worden uitgestoten, ten gevolge van bijvoorbeeld een te grote stijging van de woonkosten. Daartoe is bijkomend onderzoek op basis van kwalitatieve enquêtes van doen (en waarbij de bevraging noodzakelijkerwijs tot een steekproef en tot een kleiner gebied wordt beperkt). Maar ondanks deze methodologische reserves vormen de resultaten van deze typologische analyse de zeer waarschijnlijke contouren van een *geografie* van veeleer gedwongen dan wel vrijwillige migraties van sociaal kwetsbare gezinnen uit de stedelijke centrumgebieden die door gentrificatie worden gekenmerkt.

In dit resultaat hoor je duidelijk de echo van conclusies uit onderzoek van andere steden (van Londen bijvoorbeeld: Lyons, 1996). Dit heeft blootgelegd hoe **gezinnen met beperkte inkomens die gebieden gekenmerkt door gentrificatie verlaten, opvallend neigen om zich opnieuw te vestigen in wijken die dicht bij het vertrekpunt liggen maar waar de woonmarkt minder onder druk staat**. In Brussel heeft vroeger onderzoek al in kaart gebracht hoe sociaal kwetsbare groepen migreren van het oosten van het stadscentrum naar het volksere westen ervan (De Lannoy en De Corte, 1994; Van Criekingen, 2002).

Uit onze analyse blijkt bovendien dat dit type migratiebeweging **zich eveneens vertaalt in verhuisoperaties op langere afstand en in het bijzonder vanuit het centrum van Brussel naar gemeenten die zwaar door de economische crisis zijn getroffen, met name in Henegouwen**. Er bestaat weinig twijfel over dat veeleer gedwongen dan wel gekozen verhuisoperaties, in het bijzonder wanneer er een verband is met de toenemende druk op de woonkosten in Brussel, een significant deel uitmaken van deze migraties op langere afstand. Het is in die zin betekenisvol na de typologische analyse in dezelfde groep 2 de gemeente Ronse (Renaix) terug te vinden, waarheen een migratiestroom vanuit Brussel van gezinnen van Marokkaanse nationaliteit, vooral gemotiveerd door het verschil in vastgoedprijzen, elders al in de verf werd gezet (zie *De Morgen*, 21 augustus 2006). Onze resultaten doen vermoeden dat Ronse niet de enige gemeente is waar gezinnen van verschillende nationaliteiten, met een beperkt inkomen en voortaan uitgesloten van de Brusselse woonmarkt, terechtkomen.

De drie overige groepen, alledrie merkkelijk minder talrijk dan de eerste twee, vervolledigen deze schets van de verscheidenheid van emigratiologica's vanuit de geselecteerde Brusselse wijken. Allereerst illustreren de groepen 3 en 5 het proces van de vlucht naar de voorstad dat elders al goed werd gedocumenteerd (bijvoorbeeld De Lannoy en Kesteloot, 1990; Mérenne *et al.*, 1997). In beide groepen vind je vooral migraties terug van gezinnen uit de middenklasse naar voorstedelijke gemeenten. Het



detailverschil tussen groep 3 en 5<sup>13</sup> suggereert dat deze gezinnen bij het verlaten van de stad een «keuze» maken: aan de ene kant heb je migraties van gegoede gezinnen die terecht kunnen in de meest gegeerde voorstedelijke gemeenten (groep 3); aan de andere kant middelpuntvliedende migraties van jongere of relatief minder rijke gezinnen naar gemeenten die verder buiten het stadscentrum liggen. Deze vaststelling ligt in de lijn van commentaren over de onbereikbaarheid van sommige nabije voorstedelijke gemeenten voor nieuwe, jonge gezinnen, wat meteen de opmars van een voorstadfront in verder gelegen gemeenten voedt.

De karakteristieken van de migranten die in groep 4 zijn samengebracht, wijzen ten slotte op het typische traject van oudere gezinnen naar niet-verstedelijkte gemeenten, in het bijzonder naar de kustgemeenten. Hier verschijnt een duidelijke pensioenmigratie naar zomerverblijven te lande.

### ▣ III. De gentrificatie en het stadsbeleid: probleem of oplossing?

De analyse van de stedelijke gentrificatie-processen kan niet losgekoppeld worden van het sociale vraagstuk dat door dit soort beweging wordt opgeroepen. En hoewel de gentrificatie in Brussel (voorlopig) nog vaak overkomt als een «zachte» transformatie van de centrale wijken en zich vertaalt in het ontstaan van nieuwe gebieden die veeleer «in trek» dan wel «chic» zijn, vertoont deze dynamiek niettemin (al) een verregaande sociale selectiviteit. **Onder het geheel aan migraties die door de analyse werden blootgelegd, kan de middelpuntvliedende beweging van onzekere populaties vanuit de wijken van Brussel die gekenmerkt worden door gentrificatie, niet onopgemerkt blijven.** Dit soort beweging komt bovendien relatief vaker voor bij emigranten uit Brusselse wijken gekenmerkt door gentrificatie dan bij emigranten uit andere wijken van de stad. Inderdaad, migranten uit de geselecteerde wijken komen relatief vaker dan migranten uit andere Brusselse wijken voor onder de nieuwe bewoners van de bestemmingsgemeenten die in groep 2 van de typologie werden samengebracht<sup>14</sup>. Al is het dus evident dat de Brusselse wijken die op basis van tekenen van gentrificatie in dit artikel werden samengebracht, niet de enige wijken zijn die door onzekere populaties worden verlaten, toch is dit soort middelpuntvliedende kracht sterker aanwezig in deze wijken dan in de andere.

<sup>13</sup> Dit onderscheid wordt statistisch onderbouwd op basis van het modale leeftijdsverschil van de betrokken migranten en van hun professioneel statuut.

<sup>14</sup> Dit is trouwens ook het geval voor de migranten uit groep 1 van de typologie (vooral gediplomeerde jongere volwassenen, die trouwens veeleer de acteurs dan wel de slachtoffers van de gentrificatie zijn), en dit in tegenstelling tot de migranten die in de groepen 3, 4 en 5 werden samengebracht.

Deze vaststelling brengt in herinnering dat de manier waarop de overheden deze gentrificatie-dynamiek omkaderen, van cruciaal belang is. Natuurlijk staan de Brusselse overheden niet aan het roer van de economische globalisering, van de nieuwe ontwikkelingen die zich vandaag aftekenen bij het begin van het leven van de volwassenen, ja zelfs niet van de internationalisatie van de stad, stuk voor stuk fenomenen die zwaar op de vooruitgang van de gentrificatie in Brussel wegen (zoals dat trouwens ook in andere steden het geval is). Toch is de aard van de reactie op lokaal vlak van het stedelijke beleid op de gentrificatie, allerm minst vanzelfsprekend. Sinds de installatie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (in 1989) hebben de Brusselse overheden van de «heropleving» van de centrale wijken het adagium bij uitstek van het stadsbeleid gemaakt. Dit woordgebruik (net als wat elders een stedelijke «renaissance» wordt genoemd) ondersteunt het courante beeld van een stedelijke «teloo gang» die zou worden veroorzaakt door de «exodus» van de middenklasse naar de voorstad en de concentratie van gezinnen met beperkt inkomen, vaak van vreemde herkomst, in de centrale stadsdelen. De vaststelling voorin van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (2002) is wat dit betreft zonneklaar; het plan wijst er bijvoorbeeld op dat «*de eerste westelijke kroon [van de stad] ... te kampen [heeft] met een algemeen gebrek aan economische en residentiële aantrekkingskracht*» (p. 6). Dit citaat getuigt op zijn minst van een vreemd beeld van volkswijken die tot de meest bevolkte wijken van de stad behoren en waar een rijk sociaal, economisch en kosmopolitisch cultureel leven bloeit. Moet je in dit citaat niet veeleer de vaststelling lezen van een beperkte aanwezigheid in het stadscentrum van gezinnen met kinderen, van Belgische nationaliteit en uit de middenklasse? De beleidsprioriteit in Brussel bestaat erin net dit soort gezinnen, belastingplichtig en tezelfdertijd stemgerechtigd, aan te trekken. Dergelijke prioriteit wordt gemeenzaam gelegitimeerd aan de hand van waarden als de sociale mix en cohesie, een duurzame ontwikkeling, het werken aan een hoogwaardig imago voor de stad en de bescherming van het patrimonium. In die zin werden sinds het begin van de jaren 1990 verschillende maatregelen genomen om privé-actoren ertoe aan te zetten (opnieuw) in de centrale wijken te investeren: premies voor de renovatie van woongelegenheden, heraanleg van straten, verfraaiings- en «beveiligings»-werken allerhande van publieke ruimten, enz.

**De «heroplevings»-politiek die in Brussel wordt gevoerd, verschilt in die zin weinig van het stadsbeleid waarvoor tijdens de voorbije twee decennia in de meeste westerse steden werd geopteerd** (Smith, 2002). De omkadering van de gentrificatie-processen door het stadsbeleid neemt weliswaar verschillende vormen aan van de ene stad tot de andere. Zo zijn de «beveiligings»-maatregelen van publieke ruimten in New York bijvoorbeeld duidelijker prominenter dan in Brussel. Toch kunnen de beleidsverschillen in vorm en voorwaarden niet verdoezelen dat overal op

dezelfde manier wordt overgeheld naar de gedachte dat een «terugkeer naar de stad» van de middenklasse een *oplossing* vormt voor verschillende kwesties waarmee het stadsbeleid wordt geconfronteerd, zoals de gezondmaking van de financiële basis van de stedelijke overheden, de bescherming van het patrimonium of het «beheer» van gemarginaliseerde bevolkingsgroepen.

De gentrificatie daarentegen wordt veel minder vaak beschouwd als een *probleem* dat in de praktijk leidt tot een steeds sterkere ruimtelijke segregatie van sociale groepen, ja zelfs tot de uitstoting van de onzekere groepen uit de stad. Deze neiging van de beleidsmakers in de stad om de gentrificatie veeleer als een oplossing dan wel als een probleem te beschouwen wordt sterker naarmate de stedelijke overheid, zoals pakweg in Brussel, weinig greep heeft op de mechanismen van de vastgoedmarkt (zie Bernard, 2006 en *Le Soir*, 23 août 2006b). De termen «heropleving» of «renaissance» uit het discours dreigen zich op het werkveld dan ook zonder overdreven hindernissen te vertalen in sociaal zeer selectieve migratiestromen en bijgevolg in een verscherpte sociale segregatie.

#### ▣ Verwijzingen

- Béghin, J. (red.) (2006) *Armoede in Brussel / Pauvreté à Bruxelles*, Antwerpen-Berchem: Epo
- Alisch, M. et zum Felde, W. (1992) Rénovation et embourgeoisement du centre-ville de Hambourg. Détresse et réactions des résidents, in Lelièvre, E. et Levy-Vroelant, C. (Ed.) *La ville en mouvement : habitat et habitants*, Paris: l'Harmattan, 331-341
- Atkinson, R. (2000) The Hidden Costs of Gentrification: Displacement in Central London, *Journal of Housing and the Built Environment*, 15 (4), 307-326
- Atkinson, R. and Bridge, G. (Eds) (2005), *Gentrification in a global context*, London: Routledge
- Bernard, N. (2006), Huit propositions pour un encadrement praticable et équilibré des loyers, *Les Echos du Logement*, 1, 1-13
- Bidou-Zachariasen, C., Rivière d'Arc, H. et Hiernaux, D. (eds.) (2003) *Retours en ville, des processus de 'gentrification' urbaine aux politiques de 'revitalisation' des centres*, Paris : Descartes et Cie
- Billen, C. et Duvosquel, J.-M. (2000) *Brussel*, Antwerpen: Mercatorfonds
- Bondi, L. (1999) On the journeys of gentrifiers. Exploring gender, gentrification and migration in Boyle, P. and Halfacree, K. (Ed.) *Migration and gender in the developed world*, London and New York: Routledge, 204-222

- Cailliez, J. (2004) *Schuman-City. Des fonctionnaires britanniques à Bruxelles : entre enclave et intégration*, Louvain-la-Neuve : Academia Bruylant
- Corijn, E. en De Lannoy, W. (2000) *De kwaliteit van het verschil / La qualité de la différence*, Brussel: VUB Press
- Corijn, M. and Klijzing, E. (Eds) (2001) *Transition to Adulthood in Europe*. Dordrecht: Kluwer
- De Coninck, S. et De Keersmaecker, M.-L. (2004) *Observatoire des loyers, enquête 2004*, rapport de recherches, Louvain-la-Neuve : CREAT-UCL
- De Lannoy, W. en Kesteloot, C. (1990) Het scheppen van sociaal-ruimtelijke ongelijkheden in de stad in Mort-Subite (red.) *Barsten in België: een sociale geografie van de Belgische samenleving*, Antwerpen-Berchem: Epo, 143-178
- De Lannoy, W. en De Corte, S. (1994) De migraties van Marokkanen en Turken binnen het Brusselse Gewest in de periode 1988-1992, *Acta Geographica Lovaniensia*, 34, 63-69
- De Morgen* (21 augustus 2006) *Ronse, waar verarmde stadsvluchters thuis zijn*, Hendrickx, C., p. 6
- Elchardus, M. en Smits, W. (2005) *De toekomst van het gezin*, rapport de recherches, Onderzoeksgroep TOR, Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel
- Galland, O. (2004) *Sociologie de la jeunesse*, Paris : L'Harmattan
- Gatz, S. ; van Rouveroij, S.; Leysen C., Stouthuysen, P. en Basiliades J. (red.) *Stadslucht maakt vrij*, Brussel: VUB Press
- Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van Brussel-Hoofdstad (2002) *Observatorium voor Gezondheid en Welzijn. 8<sup>ste</sup> verslag over de staat van de armoede in het Brussel Hoofdstedelijk Gewest*, Brussel: Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- Henau, A. (2002) La démographie récente de la Région de Bruxelles-Capitale, *Indicateurs Statistiques Bruxellois*, n° 38, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
- Le Soir* (23 août 2006a) 'La crise du logement touche la classe moyenne', Mouton, O., p. 9
- Le Soir* (23 août 2006b) *Chassés par les lofts*, Voogt, F., p. 9
- Leloup, X. (2005) L'intimité comme catégorie de la proximité : usage de l'espace et sociabilité des jeunes adultes en centre-ville, in Bourdin, A., Lefeuvre, M.-P. et Germain, A. (dir.) *La proximité. Construction politique et expérience sociale*, Paris : L'Harmattan, 179-196
- Ley, D. (1996) *The new middle class and the remaking of the central city*, Oxford: Oxford University Press
- Lyons, M. (1996) Gentrification, socioeconomic change, and the geography of displacement, *Journal of Urban Affairs*, 18 (1), 39-62
- Mérenne, B., Van der Haegen, H. et Van Hecke, E. (1997) België ruimtelijk doorgelicht, *Het tijdschrift van het Gemeentekrediet*, 202 (4), 1-144
- Smith, N. (2002) New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy, *Antipode*, 34(3), 434-457

- Van Criekingen, M. (2002) Les impacts sociaux de la rénovation urbaine à Bruxelles: analyse des migrations intra-urbaines, *Belgeo*, 4, 355-376
- Van Criekingen, M. (2006), *Migration and the effects of gentrification*, Communication to the Urban Affairs Associations Annual Meeting, Montréal, 21 April
- Van Criekingen, M. et Fleury, A. (2006), La ville branchée : gentrification et dynamiques commerciales à Bruxelles et à Paris, *Belgeo*, 1, 113-134
- Vandermotten, C. (2000) Le positionnement des trois régions dans le contexte européen, communication au séminaire *Bruxelles au centre d'une communauté d'intérêts socio-économiques*, Bruxelles : Conseil Economique et Social, 22 juin
- Van Hamme, G. (2003), Dynamiques économiques, sociales et spatiales de la région urbaine bruxelloise, in actes du colloque *Stratégie pour une remétropolisation globale et aménagement du territoire*, Bruxelles : Editions Céfal, 29-50
- van Weesep, J. and Musterd, S. (Eds.) (1991) *Urban housing for the better-off: gentrification in Europe*, Stedelijke Netwerken: Utrecht

All rights reserved (text, figures and tables): Mathieu Van Criekingen

#### ▣ Verklarende woordenlijst

##### \*Algemene socio-economische enquête 2001

Een gedetailleerde algemene volkstelling uitgevoerd door het Nationaal Instituut voor de Statistiek (FOD Economie) bij alle inwoners van België die per 1 oktober 2001 in de gemeentelijke bevolkingsregisters waren opgenomen.

##### \*Deciel

Statistische term, wanneer een tiende (10%) van een gehele populatie in rekening wordt gebracht. Als die gehele populatie in stijgende orde wordt gerangschikt, groepeerd het eerste 1<sup>ste</sup> deciel de zwakste waarden en het 10<sup>de</sup> de sterkste.

##### \*Gentrificatie

De vestiging in volkswijken van personen uit de middenklasse of uit de meer gegoede bevolkingsgroepen, die er het gebouwenpark omvormen of vernieuwen, wat prijsstijgingen en een langzame verhuisbeweging van de oorspronkelijke bevolking met zich meebrengt.

##### \* Migratiebalans

Het verschil tussen het aantal bewoners dat een bepaald gebied verlaat en het aantal nieuwkomers in dat gebied (immigratie-emigratie). Een positieve balans duidt dus op een groter aantal nieuwkomers dan er vertrekkers zijn.

##### \* Statistische buurten

Met het oog op volkstellingen wordt een grondgebied in deelgebieden onderverdeeld. De opdeling van het Belgische grondgebied in statistische buurten gebeurt door het Nationaal Instituut voor de Statistiek (NIS). Het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt 772 statistische buurten.



BRUSSELS STUDIES

Brussels Studies – [www.brusselsstudies.be](http://www.brusselsstudies.be)  
het elektronische wetenschappelijke tijdschrift voor onderzoek over Brussel  
hoofdredacteur: Michel Hubert  
redactiesecretaris: Grégoire Polet  
adjunct redactiesecretaris : Roel De Groof