



Brussels Studies

La revue scientifique électronique pour les recherches sur Bruxelles / Het elektronisch wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel / The e-journal for academic research on Brussels

2016

Collection générale | 2010

Wie is gebaat bij de beleidsmaatregelen die de aankoop van de gezinswoning in Brussel ondersteunen?

*À qui profitent les politiques d'aide à l'acquisition de logements à Bruxelles ?
Who benefits from home ownership support policies in Brussels?*

Alice Romainville

Traducteur : Ben Winant



Éditeur

Université Saint-Louis Bruxelles

Édition électronique

URL : <http://brussels.revues.org/741>

ISSN : 2031-0293

Référence électronique

Alice Romainville, « Wie is gebaat bij de beleidsmaatregelen die de aankoop van de gezinswoning in Brussel ondersteunen? », *Brussels Studies* [Online], Algemene collectie, document 34, Online op 25 janvier 2010, geraadpleegd op 12 janvier 2017. URL : <http://brussels.revues.org/741>

Ce document est un fac-similé de l'édition imprimée.



Licence CC BY

Alice Romainville

Wie is gebaat bij de beleidsmaatregelen die de aankoop van de gezinswoning in Brussel ondersteunen?

Vertaling : Benny Winant

Het beleid dat het Brussels Gewest voert om de aankoop van de gezinswoning te steunen, is bestemd voor bepaalde categorieën van gezinnen en voor bepaalde wijken van het centrum en de eerste kroon. Met de verschillende steunmaatregelen kanaliseert het Gewest privé-investeringen naar bepaalde volkswijken die het aantrekkelijker wil maken voor particuliere projectontwikkelaars en een bevolking met een hoger inkomen.

Volgens de analyse worden de instrumenten die bestemd zijn voor gezinnen met een middelgroot inkomen, hoofdzakelijk gebruikt in de centrumwijken, in het bijzonder langs het kanaal, terwijl de steunmaatregelen voor de armste gezinnen veeleer leiden tot migraties vanuit de centrumwijken naar het westen van het Gewest.

De steunmaatregelen hebben ervoor gezorgd dat de situatie van veel gezinnen verbeterd is, maar tot nu toe hadden ze een vrij beperkt succes.

Op lokaal vlak kunnen de migraties waartoe ze leiden, evenwel aanzienlijke sociale gevolgen hebben, te meer daar een deel van de wijken in kwestie al te maken heeft met gentrificatie en forse huurprijsstijgingen.

Alice Romainville heeft als geografe bij het Institut de Gestion de l'Environnement et Aménagement du Territoire (ULB) onderzoek verricht naar onder meer fiscaliteit en huisvestingsbeleid in het Brussels Gewest. Haar huidige onderzoek in het departement Geografie van de ULB, waar ze assistente is, gaat over de geografie van het erfgoed en vastgoedprojectontwikkeling.

Contact gegevens :

Alice Romainville, +32(0)2 650 65 16,
alice.romainville@ulb.ac.be

Michel Hubert (réd. en chef.), +32(0)2 211 78 53 –
+32(0)485 41 67 64 – hubert@fusi.ac.be



Inleiding

In België, waar het aantal gezinnen die eigenaar van hun woning zijn, proportioneel gezien tot de Europese top behoort, is het woonbeleid van meet af aan grotendeels gericht op het bevorderen van de aankoop van de gezinswoning (cf. Noël, 2009). In de meeste Westerse landen zijn er op sleutelmomenten van de stedelijke ontwikkeling beleidsmaatregelen getroffen om de aankoop van de gezinswoning te steunen. Dat gebeurde om economische redenen (de bouwsector inschakelen als instrument voor economische regulering, aanmoediging van de consumptie door de gezinnen) of om meer ideologische redenen (de maatschappelijke orde handhaven) (Harvey, 1974; Butler & Noisette, 1977; Kesteloot, 1986). De aankoop van de gezinswoning wordt ook aangemoedigd door de onstabiele prijzen op de vastgoedmarkt, aangezien de gezinnen zich trachten in te dekken tegen toekomstige stijgingen van de huurprijzen en, via de aankoop van de gezinswoning, naar een bepaalde financiële zekerheid streven.

Sinds zijn oprichting heeft ook het Brussels Gewest hoofdzakelijk instrumenten ontwikkeld om de aankoop van de gezinswoning te steunen, ook al huren de meeste gezinnen er hun woning, in tegenstelling tot de rest van het land. Het aantal eigenaars in Vlaanderen en Wallonië is sinds de Tweede Wereldoorlog onafgebroken gestegen (tot ongeveer 70% vandaag), maar in Brussel stagneert dat aantal rond 40% sinds het begin van de jaren negentig¹.

Ingrijpen op de woningmarkt is een prioriteit voor de Brusselse regering, die het hoofd moet bieden aan de onhoudbare situatie die is ontstaan doordat de huur- en aankoopprijzen twintig jaar lang zijn blijven stijgen. Daardoor is de aankoop van een degelijke en betaalbare woning problematisch geworden voor een zeer groot deel van de bevolking van het Gewest. Om een degelijke woning te vinden, zit er voor zeer veel gezinnen niets anders op dan meer de helft van hun inkomen te besteden aan de huur en bijgevolg te besparen op andere levensnoodzakelijke uitgaven.

¹ Het percentage bedroeg 27% in 1971, 31% in 1981, 40% in 1991 en 41% in 2001 (volgens de volkstelling van het NIS).

Vandaag gaat ongeveer 6% van alle uitgaven van het Gewest naar het woonbeleid. Sinds 1989 gaat 40% van dat budget naar het onderhouden en te huur stellen van 38.000 sociale woningen. Dat aantal is op dit ogenblik veel te gering (met ongeveer 33.000 gezinnen op de wachtlijsten). De rest van het budget gaat hoofdzakelijk naar het beleid ter ondersteuning van de aankoop van de gezinswoning en naar stadsvernieuwing (cf. Zimmer, 2006).

Het woonbeleid an het Gewest strekt er niet alleen toe het hoofd te bieden aan een ongeziene wooncrisis, maar dient ook om het wonen in Brussel aantrekkelijker te maken. Dat aantrekkelijkheidsbeleid is vooral bestemd voor gezinnen met een middelgroot of groot inkomen. Daarom is een groot deel van de maatregelen die de aankoop van de gezinswoning steunen, voor hen bestemd. Het woonbeleid moet ook bijdragen tot de 'herwaardering' van de kwetsbare centrumwijken. De overheid concentreert haar maatregelen dan ook in de 'arme halve maan' van Brussel (cf. infra).

In dit artikel bestuderen we de belangrijkste maatregelen die het Gewest heeft getroffen om de aankoop van de gezinswoning aan te moedigen. We gaan uit van de veronderstelling dat de overheidsmaatregelen op de woonmarkt de evolutie van de betrokken wijken en bijgevolg de residentiële geografie sterk kunnen beïnvloeden. Enerzijds wensen we de doelstellingen van die maatregelen te inventariseren en kritisch te analyseren en anderzijds willen we er de balans van opmaken na verschillende jaren werking en nadenken over de gevolgen ervan voor de centrumwijken en, in het bijzonder, voor de toegang van de armste bevolkingsgroepen tot de woningmarkt.

Ons artikel is als volgt opgebouwd. Eerst geven we een overzicht van de verschillende maatregelen van het Gewest op de koopmarkt en de geleverde inspanningen (investeringen, aantal geproduceerde woningen / aantal gesteunde gezinnen). Vervolgens presenteren we enkele resultaten van een analyse² die nagaat wie steun krijgt (aan de hand van gegevens afkomstig van de bevoegde instellingen van het Gewest) om twee vragen te beantwoorden: wie zijn de begunstigden van het gewestelijk beleid? Wat zijn de gevolgen voor de betrokken wijken? Daarna volgt een kritische bespreking van het gewestelijk woonbeleid, zowel van de doelstellingen als van de resultaten.

² « Impact des mesures régionales d'aide à l'acquisition de logements », onderzoek aan het IGEAT/ULB door V. Biot, S. Geczyński en A. Romainville (o.l.v. C. Vandermorten) voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest – BROH, 2007.

Maatregelen van het Gewest op de koopmarkt: investeringen en resultaten

Het Gewest³ grijpt op twee manieren in om de aankoop van de gezinswoning te steunen: productie van nieuwe woningen enerzijds en steunmaatregelen bij de aankoop en de renovatie van bestaande woningen anderzijds.

Productie van nieuwe woningen

In Brussel wordt de productie van woningen tegen geconventioneerde prijzen gerealiseerd via, enerzijds, de GOMB, een openbare maatschappij, en, anderzijds, in het kader van de wijkcontracten, intensieve herwaardingsprogramma's voor bepaalde wijken. Voor de productie van middenklassewoningen moedigt het Gewest vooral privé-investeringen aan in wijken die de investeerders doorgaans links laten liggen. Deze investeringen worden dus systematisch gedaan via publiek-private partnerschappen (PPP's), die meestal dienen om een particuliere investeerder aan te trekken door hem door middel van een subsidie een voldoende hoog rendement te garanderen. Dankzij de overheidsmaatregelen liggen de verkoopprijzen van de nieuwe woningen aanzienlijk lager dan de marktprijzen.

De productie van woningen via de GOMB is het duurste instrument in vergelijking met het aantal geproduceerde woningen (tabel 1): het gaat om nieuwbouw of zware renovaties, waarbij woningen met een zekere standing worden geproduceerd en onder de marktprijs worden verkocht via een financiële regeling die de privépartner daarenboven een zeker rendementgarandeert.

In het kader van de wijkcontracten werden tot nu toe slechts 110 geconventioneerde woningen gebouwd. Hoewel het ingevoerde systeem de privépartners de mogelijkheid biedt om gronden voor een kwart van de reële waarde te kopen, tonen tot nu toe maar weinig investeerders belangstelling.

	Investering van het Gewest	Verwezenlijkingen	Gemiddelde investering van het Gewest per geproduceerde woning
Geconventioneerde GOMB-woningen (jaarlijks gemiddelde 1991-2007) *	8,7 miljoen € per jaar	130 woningen per jaar	ongeveer 68 000 €
Geconventioneerde woningen « Wijkcontracten » (jaarlijks gemiddelde 1994-2003) **	270 000 € per jaar	een tiental woningen per jaar	ongeveer 20 000 €

Tabel 1: Investerings van het Gewest en productie van woningen

* Op de gewestbegroting ingeschreven ordonnanceringskredieten en door de GOMB overgezonden gegevens.

** Deel 2. Bron: rapporten van de bureaus Archi+i, Deloitte&Touche en Aries, gegevens afkomstig van het BROH. De gemiddelde investering wordt berekend op basis van de eerste twee reeksen (raming a minima); de verwezenlijkingen worden berekend op basis van de eerste drie reeksen.

³ Er zij vermeld dat de belangrijkste maatregelen ingevoerd zijn op federaal niveau (in de vorm van fiscale aftrekmogelijkheden). Ze komen niet aan bod in dit artikel. Bepaalde gewestelijke maatregelen worden evenmin geanalyseerd, omdat ze niet meer bestaan (bijvoorbeeld de aankooppremie) of omdat ze betrekking hebben op een zeer klein aantal woningen.

Steunmaatregelen bij de aankoop of renovatie van bestaande woningen

Het Gewest heeft drie types steunmaatregelen getroffen:

- belastingvrijstelling of 'abattement' (ook wel voetvrijstelling genoemd) bij de aankoop van een eerste woning;
- toekenning van hypothecaire leningen tegen lagere interestvoeten dan het markt-tarief (Woningfonds);
- toekenning van renovatiepremies, die geen rechtstreekse steun bij de aankoop zijn, maar wel een niet te verwaarlozen stimulus, gelet op de staat van de woningen in Brussel.

Deze drie instrumenten zijn zeer verschillend qua impact en bereikte doelgroep. Het abattement is het duurste instrument voor het Gewest (tabel 2), want het leidt tot een enorme inkomstenderving voor de overheidskas, terwijl de impact ervan zeer moeilijk kan worden gemeten, omdat er, enerzijds, geen gegevens over de begunstigden worden verzameld, maar, anderzijds, vooral omdat de impact fors beperkt kan worden door het feit dat de verkopers het abattement verrekenen in de verkoopprijs. Dat schijnt althans gedeeltelijk het geval te zijn. De impact van het abattement wordt eveneens getemperd door de forse prijsstijgingen op de vastgoedmarkt.

Het Woningfonds is het instrument bij uitstek dat de aankoop van een eigen woning mogelijk maakt voor (vrij) kansarme gezinnen. Het Gewest verleent een subsidie die overeenkomt met het verschil tussen de interest van de lening die het Woningfonds op de kapitaalmarkt sluit en het verlaagde tarief voor de gezinnen. Met gemiddeld 600 leningen per jaar slaagt het Woningfonds erin tegemoet te komen aan een al-maar grotere vraag, maar de efficiëntie van dit instrument wordt sterk aangetast door de stijging van de vastgoedprijzen, waardoor de kredietnemers hun persoonlijke inbreng (gemiddeld 20.000 €) moeten verhogen.

Het beperkte succes van de renovatiepremies wordt hoofdzakelijk verklaard door de omslachtige procedures, de verplichting om de werken vooruit te financieren en een beroep te doen op een erkende aannemer, alsook door de lange termijnen⁴.

	Investering van het Gewest	Verwezenlijkingen	Investering van het Gewest
Fiscale abattements (jaarlijks gemiddelde 2003 – medio 2006) *	Misgelopen ontvangsten: 42,5 miljoen € per jaar	7000 abattements per jaar	7800 € per transactie (misgelopen ontvangsten)
Hypothecaire leningen van het Woningfonds (jaarlijks gemiddelde 2000-2006) **	22 miljoen € per jaar	600 leningen per jaar	ongeveer 36 000 € per gezin dat een lening krijgt
Renovatiepremies (jaarlijks gemiddelde 1999-2007) ***	3,3 miljoen € per jaar	600 premies per jaar	ong. 5500 € per woning gerenoveerd met behulp van een premie

Tabel 2: investeringen van het Gewest en resultaten van de steunmaatregelen bij de aankoop

* Gegevens van het kabinet -Vanhengel.

** Activiteitenverslagen en door het Woningfonds overgezonden gegevens.

*** Zonder de werkingskosten van de administratie. Door het BROH overgezonden gegevens.

⁴ De in 2008 van kracht geworden reglementering zou de procedure moeten versnellen.

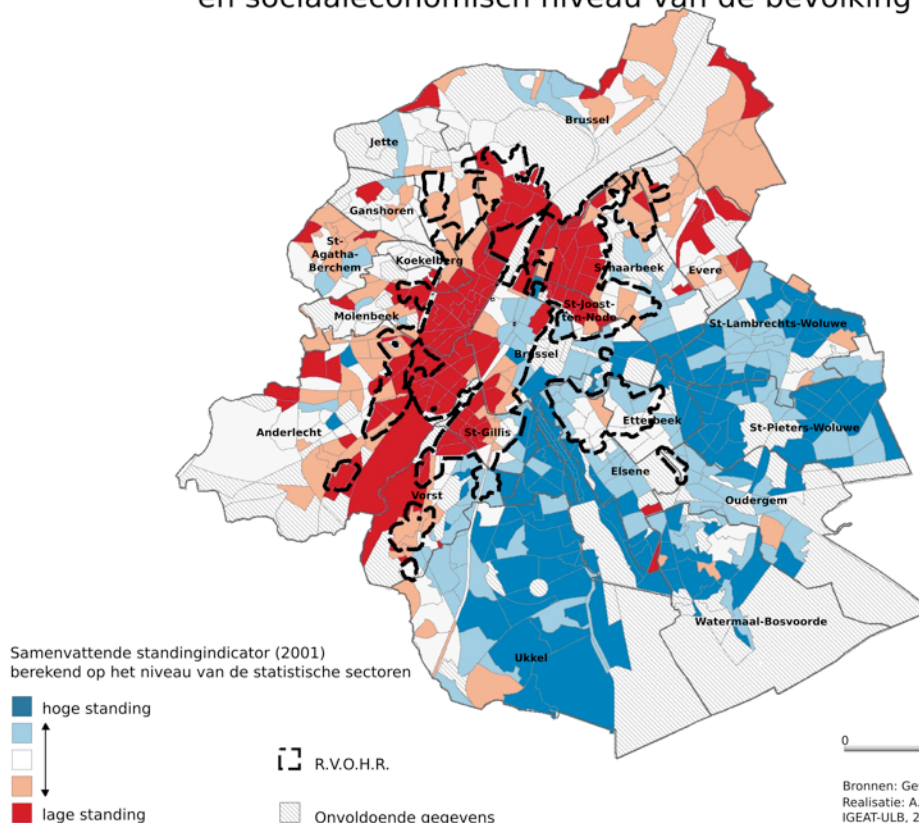
De begunstigden van het woonbeleid

Beleidsdoelstellingen...

Voor het Brussels Gewest dient het openbaar huisvestingsbeleid niet alleen om de aankoop van de gezinswoning te vergemakkelijken, maar ook om de residentiële aantrekkelijkheid van Brussel te vergroten en de wijken te herwaarderen.

Residentiële aantrekkelijkheid is de topprioriteit van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan, dat in 2002 werd goedgekeurd. Het aantrekkelijkheidsbeleid strekt ertoe *de gezinnen met een middelgroot inkomen aan te trekken of in de stad te behouden*. Hun aanwezigheid wordt immers cruciaal geacht om "het sociale evenwicht te bevorderen", de concentratie van armoede in de stad tegen te gaan, bij te dragen tot de renovatie van het vastgoed en de financiën van het Gewest te saneren via de belastingen die ze betalen. Verschillende instrumenten zijn dus specifiek gericht op « woningen voor de middeninkomens ». Hoewel de gebruikte termen variëren, be-

"Ruimte voor de Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie" en sociaaleconomisch niveau van de bevolking



Kaart 1. Ruimte voor de Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie en sociaaleconomisch niveau van de bevolking

staat de doelgroep in het algemeen uit gezinnen van de midden- (en hogere) klasse, in het bijzonder uit jonge gezinnen die een gezinswoning in Brussel willen kopen.

Wil men dat de maatregelen ter ondersteuning van de aankoop van de gezinswoning bijdragen tot de “stadsherwaardering”, dan moeten ze ook beantwoorden aan het streven naar *grotere sociale gemengdheid*, in de arme wijken wel te verstaan. Voor die verschillende maatregelen werd een *actieggebied* afgebakend op basis van sociaaleconomische criteria, de kwaliteit van de woningen en het leefklimaat. Deze Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie (RVOHR) heeft geleidelijk het merendeel van de middelen die het Gewest voor huisvesting en renovatie bestemt, opgeslorpt. Die beslissing werd verantwoord door het streven om renovatie in de meest verloederde wijken aan te moedigen en om grotere sociale gemengdheid tot stand te brengen. (Kaart 1).

Alle middelgrote woningen die het Gewest heeft gebouwd, bevinden zich dus in de RVOHR. In dat gebied wordt meer steun voor aankoop en renovatie verleend en zijn de toekenningcriteria soepeler.

... die de toegang tot de steun bepalen

Er kunnen verschillende criteria gehanteerd worden om de toegang tot de steun te beperken en die te reserveren voor een deel van de bevolking, zoals bij voorbeeld het verbod voor de begunstigten om elders al een woning te bezitten of een bepaalde inkomensgrens te overschrijden. Die voorwaarden variëren van instrument tot instrument; om bijvoorbeeld een geconventioneerde woning te kopen, wordt in zekere mate aanvaard dat men elders al eigenaar is van een woning. Ongeacht het inkomensniveau, kan men een fiscaal abattement of een renovatiepremie genieten..

Aangezien het woonbeleid verschillende doelstellingen nastreeft, is het in de praktijk moeilijk om de doelgroep nauwkeurig af te bakenen, te meer daar termen zoals ‘sociale gemengdheid’, ‘middelgroot inkomen’ of ‘middelgrote woning’ verschillend geïnterpreteerd kunnen worden. Die vaagheid valt op bij het lezen van de verslagen van de vele parlementaire debatten over dat onderwerp. De voorwaarden om in aanmerking te komen voor steun van het Gewest en meer bepaald het maximuminkomen zijn al verschillende keren aangepast en uitvoerig besproken door de politici. Het maximuminkomen voor de toekenning van renovatiepremies werd verschillende keren herzien: eerst werd het verlaagd om “er een socialer instrument van te maken”, nadat bleek dat de premies tijdens de eerste zeven jaar vooral werden toegekend aan eigenaars van woningen in de betere wijken, die er luxewerken mee financierden (Becker et al., 1989). Vervolgens werd het maximuminkomen weer verhoogd om de sociale gemengdheid te bevorderen.

Het maximuminkomen om in aanmerking te komen voor de steun ligt vandaag vrij hoog, gelet op het inkomen van de Brusselaars: wanneer er een inkomensgrens is, dan ligt die tussen 30.000 en 55.000 €⁵. Dat is minstens het dubbele van het mediane inkomen⁶ van de bevolking. Men voldoet dus vrij snel aan de voorwaarden om steun te krijgen. Dat is niet verwonderlijk voor een programma dat zich tot de “mid-deninkomens” richt, aangezien bijna de helft van de Brusselse gezinnen al voldoet

⁵ Totaal belastbaar jaarinkomen.

⁶ Het inkomen dat de bevolking in tweeën deelt: de helft van de bevolking heeft een hoger inkomen dan het mediane inkomen en de andere helft heeft een lager inkomen.

aan de inkomensvoorwaarden voor een sociale woning (Noël, 2003). Zelfs al zijn de gezinnen in principe de doelgroep bij uitstek, zijn het de alleenstaanden die het meest in aanmerking komen voor de steun: bijna 90% van de Brusselse alleenstaanden voldoet aan de inkomensvoorwaarden.

Het profiel van de begunstigden⁷

De woningen van de GOMB worden meestal gekocht door alleenstaanden (55%) en koppels zonder kinderen (28%). Aangezien de GOMB hoofdzakelijk woningen voor kleine gezinnen produceert, impliceert zulks dat die woningen in grote mate onderbenut worden. Sommige types gezinnen, waarvan men weet dat ze het zeer moeilijk hebben om een woning te vinden, zijn ondervertegenwoordigd in de doelgroep van de GOMB, zoals gezinnen met kinderen (16% van de begunstigde gezinnen) en eenoudergezinnen (slechts 3,5%). Arbeiders (4%), werklozen (7%) en gepensioneerden (3%) zijn eveneens ondervertegenwoordigd. Het mediane inkomen van de kopers ligt bijgevolg hoger dan het mediane inkomen in Brussel, maar veel lager dan de inkomensgrens⁸. Het is fors gestegen sinds 2004.

De projecten met grote woningen trekken gezinshoofden met de hoogste inkomens aan. Dat betekent dat de koopkracht van de gezinnen, zelfs in de openbare huisvesting, hun vermogen om "het groots aan te pakken" bepaalt of hen er, integraal, toe dwingt zich strikt aan hun behoeften te houden.

Het profiel van *de leners van het Woningfonds* is aan het veranderen, want de criteria om in aanmerking te komen voor een lening werden geleidelijk versoepeld, teneinde sociale gemengdheid te bevorderen. Vandaag zijn de helft van de begunstigden gezinnen zonder kinderen. Terzelfder tijd is de doelgroep veel jonger geworden en neemt het aandeel van de kansarme gezinnen af. Ondanks die wijzigingen bereikt het Woningfonds meestal nog gezinnen met een laag inkomen⁹ die geen woning zouden kunnen kopen zonder zijn steun. De grote meerderheid van die gezinnen voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor een sociale woning, waarvan het schromelijk ontoereikende aanbod aldus (zeer) gedeeltelijk gecompenseerd wordt.

De *renovatiepremies* worden doorgaans toegekend aan alleenstaanden tussen 35 en 50 jaar oud met een hoger inkomen dan dat van de doorsnee Brusselaar¹⁰. De omslachtige en lange procedures, alsook de verplichting om een beroep te doen op een erkende aannemer en de werken vooruit te financieren verklaren dat de renovatiepremies worden toegekend aan een vrij welgestelde bevolkingsgroep: aangezien niet alle gezinnen die verplichtingen even goed kunnen nakomen, wordt er in de praktijk een selectie gemaakt. De recente verhogingen van de inkomensgrenzen hebben eveneens grote gevolgen voor de begunstigden, wier inkomen almaar hoger ligt.

⁷ De volgende analyses zijn gebaseerd op gegevens van de GOMB, het Woningfonds en het BROH voor de renovatiepremies. We hebben geen gegevens gekregen over de begunstigden van de fiscale abbattements noch over de kopers van de woningen die in het kader van de wijkcontracten geproduceerd werden.

⁸ Tussen 18.500 en 30.000 € volgens de bronnen en de jaren.

⁹ 13.600 € (mediaan inkomen) tussen 2000 en 2006.

¹⁰ 25.600 € in 2006 (mediaan inkomen).

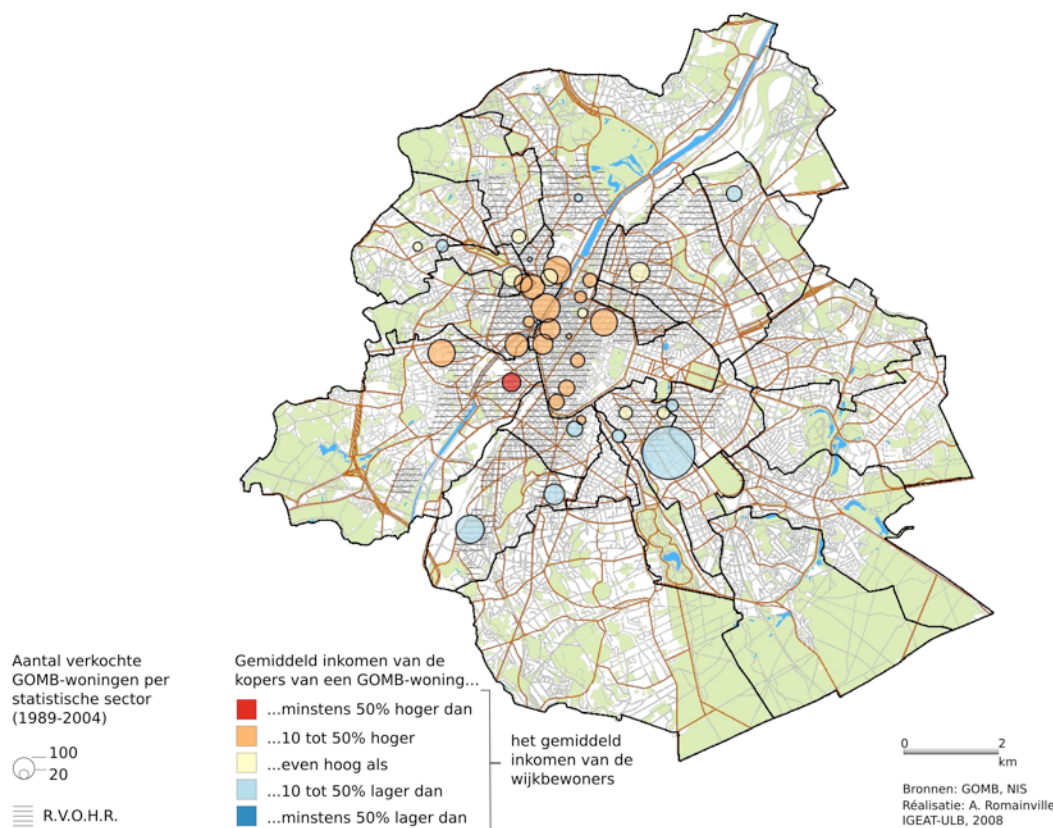
Gevolgen van de steunmaatregelen voor de wijken in kwestie

Woonplaats en inkomen van de begunstigden

De impact van de gewestelijke maatregelen op de wijken waarvoor ze bestemd zijn, kan bijvoorbeeld beoordeeld worden door het inkomen van de begunstigde gezinnen wijk per wijk te analyseren en te vergelijken met het inkomen van de overige wijkbewoners¹¹.

Een groot aantal van de *door de GOMB geproduceerde woningen* bevindt zich in de Brusselse arme halve maan. Tot de grootste projecten behoren onder meer de reconversie van het oude militaire hospitaal in Elsene en de drie flatgebouwen aan de Pastoorstraat in Vorst. De linkeroever van het kanaal lijkt evenwel de favoriete

GOMB: inkomen van de kopers vergeleken met het inkomen van de bewoners



Kaart 2. GOMB: inkomen van de kopers vergeleken met het inkomen van de bewoners

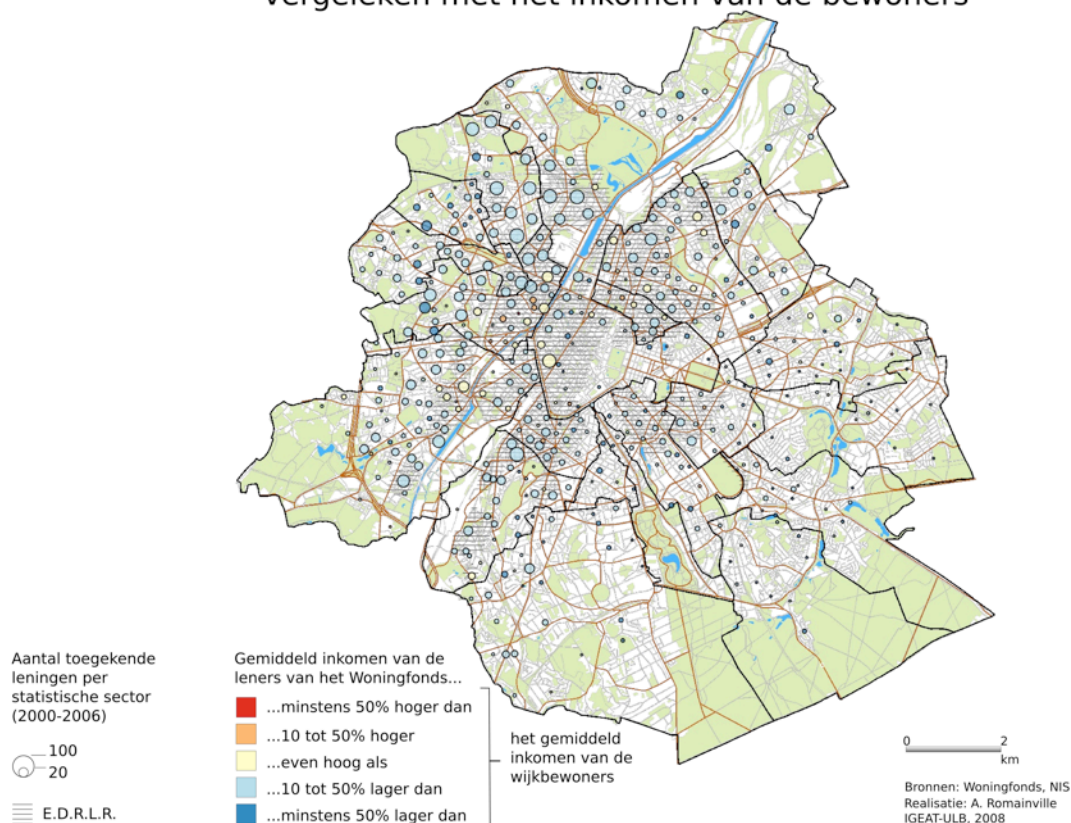
¹¹ Door te vergelijken met de gegevens uit de fiscale statistieken (NIS) op het niveau van de statistische sectoren.

locatie van de GOMB te zijn, met zowel grote flatgebouwen (Nijverheidskaai, begin van de Gentsesteenweg, Bouvierstraat) en her en der kleine renovatieprojecten.

De bewoners van de GOMB-woningen hebben een hoger inkomen dan de bewoners¹² van de aanpalende wijken (kaart 2) wanneer ze zich in de armste wijken vestigen, zoals in Molenbeek, Anderlecht en in de Vijfhoek (centrum van de gemeente Brussel afgebakend door de lanen van "de kleine ring"). In de minst arme wijken waar de GOMB actief is (Elsene, Sint-Gillis, Vorst) en de meer perifere gemeenten (Evere, Sint-Agatha-Berchem, Laken) trekken de projecten daarentegen nieuwe inwoners aan die een lager inkomen dan de overige wijkbewoners hebben.

Gelet op de inkomensgrenzen, stelt men vast dat de GOMB naar gelang van de ligging van de projecten de wijk in kwestie verburgerlijkt of, integendeel, wonen in

Woningfonds: inkomen van de leners vergeleken met het inkomen van de bewoners



Kaart 3. Woningfonds: inkomen van de leners vergeleken met het inkomen van de bewoners

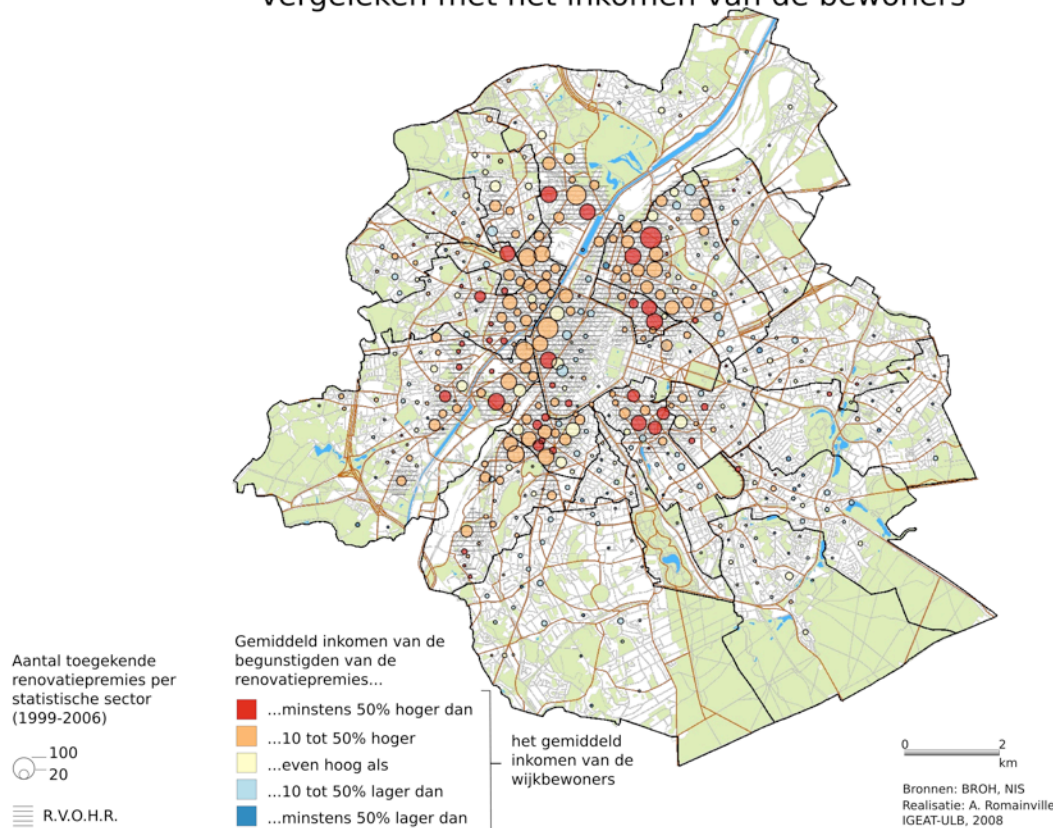
¹² Inkomen van de kopers in 1989-2004 (twee jaar vóór de samenstelling van het dossier) vergeleken met het inkomen in 2001 van de bewoners van de statistische sectoren waar het project zich bevindt en van de aangrenzende statistische sectoren.

bepaalde wijken toegankelijk maakt voor een bevolkingsgroep die er zich anders waarschijnlijk niet zou kunnen vestigen.

Het *Woningfonds* kent vooral leningen toe voor woningen in de arme wijken waar zich de verloederde gebouwen van Brussel (kaart 3) bevinden. Dat weerspiegelt de financiële situatie van de gezinnen en de maximumbedragen die het Woningfonds leent. De woningen worden vooral gekocht in Molenbeek, Koekelberg, Jette en Ganshoren, waar de vastgoedprijzen betaalbaarder zijn. Het inkomen van de kredietnemers bij het Woningfonds ligt bijna overal lager dan dat van de bewoners¹³ van de wijken waar ze gaan wonen.

De *renovatiepremies* worden hoofdzakelijk toegekend voor woningen in de centrumwijken, waar de premies hoger zijn (Kaart 4), vooral langs het kanaal, ten westen van de Vijfhoek (Dansaert, Anneessens-Fontainas), rond Tours & Taxis (haven-

Renovatiepremies: inkomen van de begunstigden vergeleken met het inkomen van de bewoners



Kaart 4. Renovatiepremies: inkomen van de begunstigden vergeleken met het inkomen van de bewoners

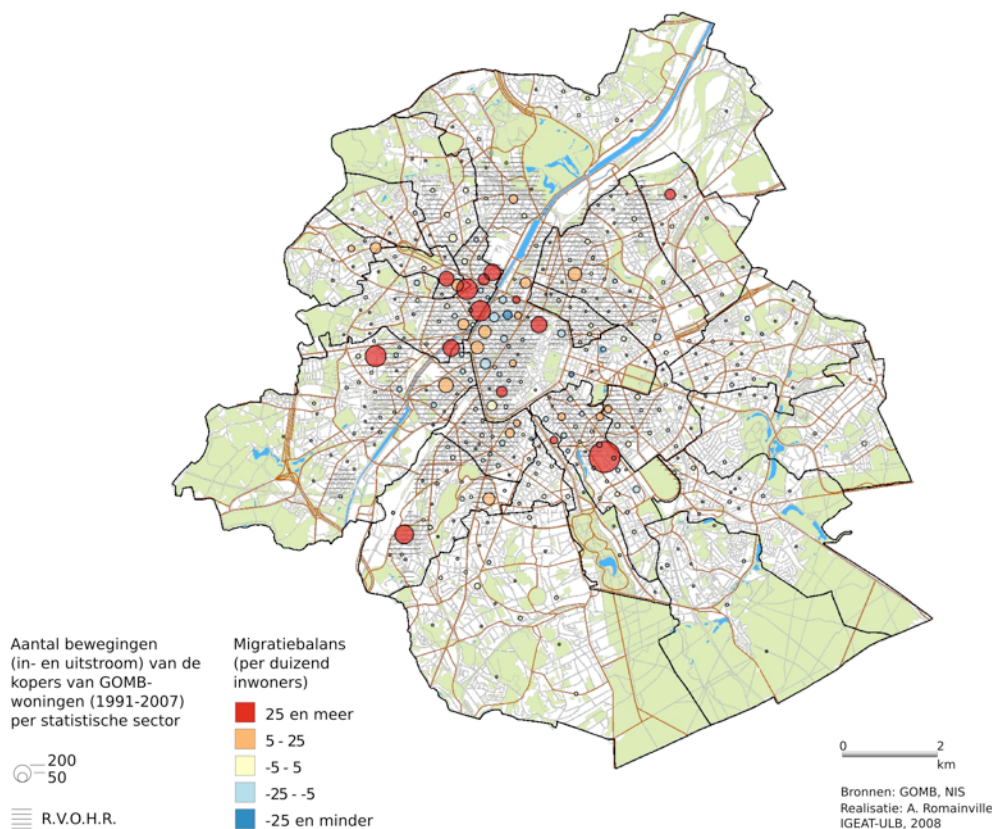
¹³ Inkomen van de leners 1998-2004 (twee jaar vóór de samenstelling van het dossier) vergeleken met dat van de bewoners in 2001. Het gaat om het gemiddelde inkomen per aangifte.

wijk, Bockstael), in Schaarbeek, vooral rond het gemeentehuis en ten oosten van Sint-Joost-ten-Noode. De renovatiepremies zijn weliswaar bestemd voor de renovatie van privéwoningen in de wijken waar dat het noodzakelijkst is, maar de regels zitten zo ineen dat de renovatiepremies vooral ten goede komen aan de meest welgestelde bewoners¹⁴: in de centrumwijken is het inkomen van de begunstigden hoger dan dat van de andere bewoners, terwijl in de rest van het Gewest de begunstigden in het algemeen een vergelijkbaar inkomen met dat van de andere bewoners hebben.

Woonbewegingen die gepaard gaan met de steunmaatregelen

Om de migratiebewegingen van de begunstigden van de steunmaatregelen te bestuderen, hebben we voor elke Brusselse statistische sector een migratiebalans

Woonbewegingen van de kopers van een GOMB-woning



Kaart 5. Woonbewegingen van de kopers van een GOMB-woning

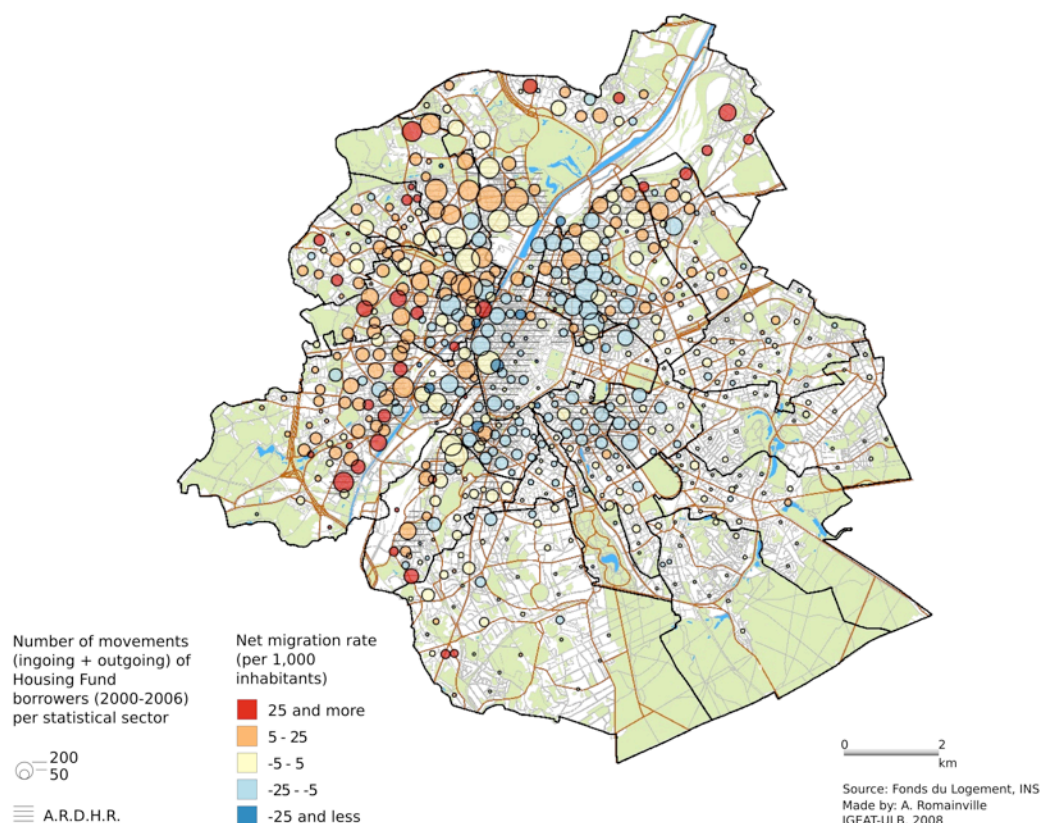
¹⁴ Inkomen van de begunstigden 1997-2005 (twee jaar vóór de samenstelling van het dossier) vergeleken met dat van de bewoners in 2001.

voor de begunstigden van de verschillende instrumenten opgemaakt. Deze balans wordt gerelateerd aan de bevolking van de wijk.

De woonprojecten van de GOMB die tot een grote toestroom van nieuwe bewoners hebben geleid, zijn de reconversie van het oude militaire hospitaal in Elsene, het Scheut-project in Anderlecht en de projecten in de omgeving van het kanaal (kaart 5). De kopers van GOMB-woningen komen van overal uit het Gewest, maar vooral uit het westen van de Vijfhoek, het oosten van Molenbeek en Anderlecht. Een kwart komt van buiten het Gewest, vooral uit de Brusselse rand.

Het migratieschema van *de leners van het Woningfonds* is vrij verschillend: in het algemeen *trekken ze weg* uit de arme halve maan en vestigen ze zich in het westen van het Gewest (kaart 6). Deze verplaatsing van het oosten naar het westen gebeurt vooral vanuit de armste centrumwijken: het westen van de Vijfhoek, het oosten van Molenbeek, Kuregem, Sint-Joost-ten-Noode en het westen van Schaarbeek.

Residential movements of the Housing Fund borrowers



Kaart 6. Woonbewegingen van de leners van het Woningfonds

Slechts een deel van de *renovatiepremies* (ongeveer een kwart) wordt toegekend ter gelegenheid van een verhuizing. De overige renovatiepremies worden toegekend aan eigenaars die al wonen in de woning die ze renoveren. Het is interessant vast te stellen dat het aandeel van de verhuizingen niet overal hetzelfde is: in het oosten van Molenbeek, in de Vijfhoek en in Sint-Gillis wordt het grootste deel van de premies toegekend aan "nieuwkomers". Met andere woorden, in die wijken, waar de premies ten goede komen aan gezinnen die welgestelder zijn dan het gemiddelde gezin, bevorderen de steunmaatregelen de instroom van dat type gezinnen.

Met deze kaarten krijgt men een idee van het belang van de toekenningscriteria en van de keuze van de wijken waarvoor de steunmaatregelen bestemd zijn. De balans moet genuanceerd worden volgens de wijken. Men kan zeer uiteenlopende gevolgen verwachten.

Bespreking

Een zeer beperkte impact

Uit de analyse van de verschillende instrumenten is gebleken dat de resultaten op het vlak van de investeringen, het aantal en het type gesteunde gezinnen zeer uiteenlopend zijn. De GOMB investeert aanzienlijke middelen van het Gewest, maar voldoet helemaal niet aan de vraag, die op dit ogenblik heel groot is: op de wachtlijst staan immers ongeveer 10.000 kandidaat-kopers. Het Woningfonds is er tot nu toe in geslaagd alle aanvragen in te willigen. Het Woningfonds is het instrument waarmee de armste inwoners van het Gewest gesteund worden, maar is paradoxaal genoeg het enige instrument waarbij de steun uit een lening en niet uit een subsidie bestaat. Het Woningfonds lijdt fors onder de stijging van de prijzen op de koopmarkt, die de gezinnen ertoe aanzet om almaar kleinere woningen te kopen, en doordat het leenbedrag begrensd is, moeten steeds meer kandidaat-kopers op zoek gaan naar aanvullende financiering. Wat de renovatiepremies betreft, weten we dat de mogelijkheid om de uitgaven voor renovatie te reduceren uiterst belangrijk kan zijn wanneer men krap bij kas zit, maar de efficiëntie van dat instrument wordt aangetast door de complexe procedures. De fiscale aftrek weegt zeer zwaar op de gewestbegroting, maar heeft waarschijnlijk een zeer beperkte impact op de toegang tot de koopmarkt.

Aangezien de overheid onvoldoende macht heeft om in te grijpen, betekent het kleine aantal ingrepen vooral dat die instrumenten slechts een zeer kleine impact hebben op de wooncrisis, die een steeds groter deel van de bevolking treft. Met ongeveer 700 toegekende leningen per jaar is het Woningfonds slechts betrokken bij ongeveer 5% van het totale aantal aankopen van residentieel vastgoed. De GOMB bereikt amper 1% van de markt. Wat de renovatiepremies betreft, kan men op zijn minst stellen dat ze slechts een klein deel van alle renovaties in de verloederde wijken financieren.

Andere aspecten zwakken de impact van bepaalde instrumenten af: zeer soepele toekenningscriteria, op basis waarvan steun wordt toegekend aan gezinnen die er geen behoefte aan hebben, en ontoereikende antispeculatiebedingen: de kopers van de GOMB-woningen mogen hun woning 10 jaar na de aankoop (vaak met een

grote meerwaarde) verkopen of verhuren. Tussen 1991 en 2007 werd trouwens 20% van de GOMB-woningen gekocht door “kopers-investeerders”, die ze onmiddellijk te huur stelden. 15% van de overige kopers voldeed evenmin aan de toekenningscriteria. Dergelijke bedingen ontbreken eveneens in de wijkcontracten, waar speculatie schering en inslag is. Een strengere controle door het Gewest lijkt bijgevolg noodzakelijk, wil men voorkomen dat overheidssteun vastgoedspeculatie in de hand werkt en de vastgoedprijzen de hoogte injaagt.

Complementaire doelstellingen?

Sommige doelstellingen van het woonbeleid overlappen elkaar. Het streven om gezinnen met een middelgroot en hoog inkomen naar Brussel te lokken verklaart bijvoorbeeld de brede politieke consensus over de behoefte aan sociale gemengdheid (zie Van Criekingen, 2008), alsook het feit dat die sociale mix enkel in de arme wijken wordt beoogd, terwijl de segregatiemechanismen het meest uitgesproken zijn in de 'betere' wijken.

In het politieke discours worden die doelstellingen als complementair voorgesteld en worden er geen prioriteiten gesteld. De doelstellingen zijn evenwel deels tegenstrijdig. Om de residentiële aantrekkelijkheid van Brussel te verhogen, worden bijvoorbeeld maatregelen getroffen ten behoeve van de gezinnen met een middelgroot of hoog inkomen, die natuurlijk niet het ergst getroffen worden door de wooncrisis. Het beleid dat de aankoop van de gezinswoning steunt, is in feite gericht op twee verschillende bevolkingsgroepen: enerzijds gezinnen die geen woning in Brussel kunnen kopen bij gebrek aan voldoende financiële middelen hebben en bijgevolg hun woning moeten huren, en anderzijds gezinnen van de middenklasse die, zodra ze kunnen, een woning in de rand kopen, want ze hebben bepaalde eisen op het vlak van comfort en leefmilieu en niet genoeg middelen om dat soort woning in het Gewest te vinden, maar wel genoeg middelen om zo'n woning in de rand te kopen. Sociale gemengdheid lijkt op het eerste gezicht een manier te zijn om die twee zeer verschillende bevolkingsgroepen te bereiken, maar leidt in de praktijk tot zeer soepele toekenningscriteria, waardoor een deel van de kandidaat-kopers die de steun echt nodig hebben, de facto uitgesloten wordt (in zoverre niet alle aanvragen ingewilligd kunnen worden).

Een andere contradictie is dat de concentratie van de steunmaatregelen in de centrumwijken de residentiële aantrekkelijkheid slechts ten dele verbetert: de woningen in het huidige 'doelgebied' beantwoorden immers in zeer geringe mate aan de verwachtingen van de gezinnen, die dan ook uitwijken naar de Brusselse voorsteden op zoek naar grotere woningen met een tuin in een rustige, propere en groene omgeving. Dergelijke woningen bevinden zich in Brussel veeleer in de gemeenten van de tweede kroon (zie Wayens, 2006).

Aangezien de (financiële) actiemiddelen van het Gewest beperkt zijn, wijzen deze tegenstrijdigheden erop dat de verschillende doelen van het woonbeleid tegen elkaar afgewogen moeten worden.

Residentiële aantrekkelijkheid en sociale gemengdheid ter discussie gesteld

Voorts ligt de relevantie van die verschillende doelstellingen veel minder voor de hand dan het politieke discours laat verstaan, vooral wat de residentiële aantrekkelijkheid en de sociale gemengdheid betreft.

Dat er een beleid moet worden gevoerd om de residentiële aantrekkelijkheid te vergroten wordt bijvoorbeeld verantwoord door de budgettaire mechanismen die de financiën van het Gewest, via de fiscaliteit, in grote mate afhankelijk maken van het aantal inwoners en hun inkomen. Het gaat nochtans niet om een vast gegeven: er bestaan andere budgettaire opties, ook op fiscaal vlak met een betere verdeling van de fiscale lasten. Voorts is residentiële aantrekkelijkheid nog steeds het doel sinds het eerste GewOP (1995), hoewel de situatie intussen sterk veranderd is, aangezien het aandeel van de personenbelasting (PB) in de begroting van het Gewest fors geslonken is (van 60 tot ongeveer 30%)¹⁵. Tevens is er een einde gekomen aan de bevolkingsafname waarmee het Gewest bij het begin van zijn bestaan werd geconfronteerd, en de doemscenario's van toen zijn daardoor ontkracht. Sinds 1995 groeit de bevolking weer aan. Volgens de prognoses zouden er tegen 2020 minstens 130.000 meer inwoners zijn (zie Deboosere et al., 2009). Brussel is dus helemaal geen leeglopend gebied dat men, koste wat het kost, opnieuw moet bevolken.

Prijzen van de huizen en registratierechten in het stadsgewest

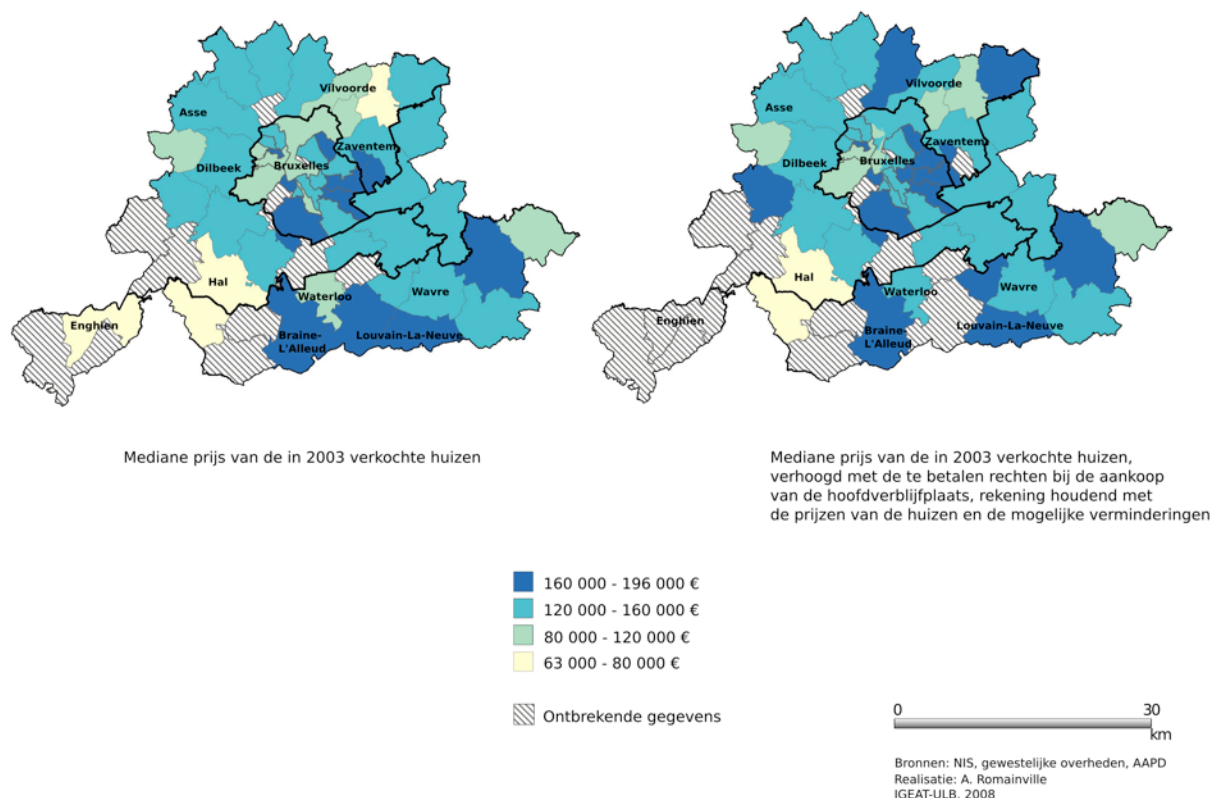


Figure 7. Prix des maisons et droits d'enregistrement dans la région urbaine

¹⁵ zie de gewestbegrotingen of Cattoir et al., 2009.

Om het enorme tekort aan ontvangsten voor de overheidskas ten gevolge van de fiscale abbattementen te verantwoorden, wordt steevast de "fiscale aantrekkelijkheid" als component van residentiële aantrekkelijkheid aangevoerd. Die abbattementen werden immers ingevoerd om de fiscale concurrentie met de andere Gewesten te doorstaan. Het is echter moeilijk om die concurrentie empirisch vast te stellen (zie Romainville, 2007): de belastingdruk heeft zeer weinig invloed op de gezinnen bij de keuze van de woonplaats, die ontegenzeggelijk bepaald blijft door de kenmerken van de woonmarkt en in het bijzonder door het peil van de vastgoedprijzen. Zoals uit kaart 7 blijkt, heeft de fiscaliteit nagenoeg geen impact op de keuze van de woonplaats.

Ook over de beoogde sociale gemengdheid zijn de politici het opmerkelijk met elkaar eens. Er komt evenwel scherpe kritiek vanuit de wetenschappelijke wereld. Het concept 'sociale gemengdheid' verwijst naar een meer dan twijfelachtig integratiemodel volgens hetwelk achtergestelde bevolkingsgroepen er in de samenleving op zouden vooruitgaan dankzij de ruimtelijke nabijheid van de midden- en hogere klasse. De manier waarop dat concept heden ten dage in de praktijk wordt uitgewerkt, suggereert trouwens dat het voldoende is dat welgestelde gezinnen zich in de arme wijken vestigen om "een sociale mix te krijgen". Dat is op zijn minst twijfelachtig. In een zeer groot aantal studies wordt trouwens toegegeven dat de gemengdheidsstrategieën steeds gefaald hebben. Verschillende van die studies hebben aangetoond dat ruimtelijke nabijheid niet tot sociale nabijheid leidt en nog minder tot betere leefomstandigheden voor de kansarmen (cf. onder meer Epstein & Kirszbaum, 2003; Walks & Maaranen, 2008). De vrees voor een gebrek aan sociale gemengdheid in de zogenaamde "probleemwijken" is volgens Epstein en Kirszbaum vaak niet meer dan "een impliciete afkeuring van hun etnische specialisatie". Ook de "pathogene gevolgen" van de ruimtelijke concentratie van de kansarme bevolkingsgroepen zijn eveneens twijfelachtig. De verdedigers van sociale gemengdheid lijken vooral problemen te hebben met het *beeld* van die concentratie, vooral in de centrumwijken.

Impact op de wijken in kwestie

Men kan zich de vraag stellen of er een prioritair actieterrein voor het woonbeleid dient te worden afgebakend. Het is niet noodzakelijk om de steunmaatregelen te "territorialiseren", aangezien er toekenningscriteria met betrekking tot de begunstigten (inkomensniveau, gezinssituatie, ...) en/of de woningen (ouderdom, staat van verloedering, ...) worden vastgesteld. In veel gevallen wordt de overheidssteun toegespitst op doelwijken, maar komt de steun niet terecht bij de bevolkingsgroepen die er de grootste behoefte aan hebben. Het concentreren van de inspanningen in een doelgebied en niet op een bevolkingsgroep zegt veel over de agenda van de politici, die meer belang hechten aan het esthetische uitzicht van de wijken en het imago van de stad dan aan het welzijn van de inwoners zelf.

De concentratie van de ingrepen in de sociaal achtergestelde wijken wekt des te meer verbazing, want daardoor ontstaan woonbewegingen die soms sterk samenhangen met bepaalde wijken. De migraties van de kopers van GOMB-woningen wijzen op een concentratiebeweging in bepaalde zones van de arme halve maan van de stad, vooral in de omgeving van het kanaal en in het oosten van Molenbeek. Wat de renovatiepremies betreft, zijn het grosso modo dezelfde gebieden waar de instroom van nieuwe bewoners het grootst is. Wat zijn de gevolgen daarvan voor de

wijken in kwestie? Het gaat om een klein aantal nieuwkomers, die evenwel grote veranderingen in een wijk kunnen teweegbrengen. In het geval van de GOMB-woningen en de renovatiepremies hebben de begunstigden/kopers doorgaans een “middelgroot” inkomen (dicht bij het Brusselse gemiddelde), maar toch hebben ze meestal een hoger inkomen dan de bevolking die al in die wijk woont. Hun komst kan de huurprijzen de hoogte injagen. Anderzijds verlaat een deel van de lagere bevolkingsklassen dankzij de leningen van het Woningfonds de centrumwijken om zich elders te vestigen.

In het centrum en in de gemeenten van de eerste kroon zijn de huurprijzen de laatste jaren inderdaad het meest gestegen (Gewestelijk Observatorium voor de Huisvesting, 2006). In sommige van de wijken waarvoor het herwaarderingsbeleid bestemd is, bestond al in het begin van de jaren 2000 een vorm van gentrificatie: de geleidelijke metamorfose van arme centrumwijken in rijke wijken door renovatie van de bebouwde omgeving, een wijziging van de bevolkingssamenstelling en een verbetering van het sociaal statuut van de bewoners (zie Van Crieelingen en Decroly, 2003). De analyse van de migraties vanuit deze gebieden toont aan dat de arme bewoners uit de wijken wegtrekken. Dat is een indicatie dat gentrificatie in die wijken de oorspronkelijke bewoners geleidelijk wegdrijft (Van Crieelingen, 2006).

Het is duidelijk dat het Gewest de privé-investeringen in Brussel kanaliseert naar de gebieden waar het graag injectie van nieuw kapitaal en een meer welgestelde bevolking ziet. Met subsidies voor particuliere investeerders, renovatie van de openbare ruimten, premies en fiscale abbattements voor de eigenaars, verordeningen betreffende de detailhandel enz. zorgt de overheid voor de ruimtelijke structurering van het gentrificatieproces. Gezien de resultaten, beïnvloeden de instrumenten die we in dit artikel hebben bestudeerd, slechts in geringe mate de processen die zich al aan het voltrekken zijn, maar de overheid fungeert wel als katalysator en staat garant voor de privé-investeringen (zie eveneens Marissal, 1994; Wilson, 1989).

Conclusie

De doelstellingen van het woonbeleid en de prioriteit die de politici eraan geven, doen vragen rijzen, vooral het feit dat een groot deel van het beperkte aantal begrotingsmiddelen wordt uitgetrokken voor een woonbeleid dat gericht is op de middeninkomens en ervan uitgaat dat de midden- en hogere klasse “terug in de stad” gaan wonen - wat helemaal niet zeker is - terwijl amper een dertigtal woningen per jaar wordt gebouwd in de sociale huisvestingssector, die geconfronteerd wordt met een enorme en uiterst dringende vraag.

De sociale gemengdheid, een concept dat voortaan een groot deel van de gewestelijke steunmaatregelen op het vlak van huisvesting legitimeert, overtuigt niet echt. Gentrificatie in de centrumwijken leert ons dat sociale gemengdheid de voorbode is van een proces dat de armen via de mechanismen van een volledig gedereguleerde vastgoedmarkt wegdrijft uit hun wijk. Meer nog, zelfs al zou dat vermeden worden, is het helemaal niet zeker dat de arme bevolkingsgroepen die aldus “vermengd” zouden worden met de hogere bevolkingsklassen, daar enig voordeel uit zouden halen.

Met zijn ingrepen op de koopmarkt kanaliseert het Gewest de privé-investeringen naar bepaalde gebieden van de stad. Zijn geringe aanwezigheid op de huurmarkt en het gebrek aan controle op de huurprijzen doen vermoeden dat het Gewest het aan de gang zijnde gentrificatieproces wil “begeleiden” in plaats van de gevolgen ervan tegen te gaan.

De ingrepen van het Gewest in de wijken hebben evenwel zeer uiteenlopende potentiële gevolgen: naargelang van de toekenningregels komt de overheidssteun ten goede aan degenen die er echt behoefte aan hebben of, integendeel, aan de welgestelde bevolkingsgroepen in de wijken in kwestie.

Deze aspecten stellen sommige maatregelen van het gewestelijk woonbeleid ter discussie. De gevolgen van die maatregelen zouden vandaag niet meer genegeerd mogen worden. De enige manier om te voorkomen dat de gewestelijke beleidsmaatregelen als enig gevolg hebben dat ze de inegalitaire evoluties op de privémarkt versterken, bestaat erin de steunmaatregelen voor huisvesting te koppelen aan een krachtadige regulering van de privémarkt. Men vreest weliswaar dat zo'n regulerend beleid de verhuurders ertoe zou aanzetten zich terug te trekken uit de verhuurmarkt, maar daardoor zouden er meer woningen op de koopmarkt kunnen worden aangeboden en zouden de gezinnen die op dit ogenblik hun woning huren, makkelijker een woning kunnen kopen.

Bibliografie

- BECKER I., GODARD M. et ROELANDTS M., (1989), *Distribution spatiale des primes à la rénovation (1983-1988). Premières réflexions sur la politique de rénovation urbaine à Bruxelles*, 113(3-4), pp. 175-191
- BUTLER R. et NOISETTE P., (1977), *De la cité ouvrière au grand ensemble*, Maspéro, Paris, 193 p.
- CATTOIR P., VAESSEN J., VERDONCK M., VAN DER STICHELE G. et ZIMMER, P., (2009), «Finances publiques à Bruxelles: analyse et enjeux», *Courrier Hebdomadaire du CRISP*, 2007-2008, 61 p.
- DEBOOSERE P., EGGERICKX T., VAN HECKE E. et WAYENS B., (2009), «La population bruxelloise: un éclairage démographique», in *Brussels Studies* (beschikbaar op www.brusselsstudies.be), Note de synthèse n° 3 des Etats Généraux de Bruxelles, 17 mars 2009, 17 p.
- EPSTEIN R. et KIRSZBAUM T., (2003), «L'enjeu de la mixité sociale dans les politiques urbaines», *Regards sur l'actualité*, 292, pp. 63-73.
- HARVEY D., (1974), «Class-Monopoly Rent, Finance Capital and the Urban Revolution», *Regional Studies*, 8, p. 239-255.
- KESTELOOT C., (1986), «Les dimensions historique et structurelle de la différenciation sociale de l'espace urbain: l'exemple bruxellois», *Espace Populations Sociétés*, 1, pp.15-30.
- MARISSAL P., (1994), «Rénovation urbaine et mutations sociales dans les quartiers défavorisés de Bruxelles», *Revue belge de géographie*, 118, pp. 83-92.
- NOËL F., (2003), «Un plan de lutte contre la crise structurelle du logement à Bruxelles», *L'année Sociale*, 2003, pp. 263-273.
- NOËL F., (2009), «Logements et habitat s'exposent à l'Exposition Universelle de 1958», in: DELIGNE, C. et JAUMAIN, S. (dir.), *L'Expo 58. Un tournant dans l'histoire de Bruxelles*, Le Cri, Histoire, pp.145-183.
- Observatoire régional de l'habitat (2006), *Observatoire des loyers*. Rapports réalisés par DE CONINCK S. and DE KEERSMAECKER M.-L., SLRB, Bruxelles.
- ROMAINVILLE A., (2007), *Une géographie de la pression fiscale pesant sur les ménages dans la région urbaine bruxelloise*, 17^{ème} congrès des économistes belges de langue française, Louvain-La-Neuve, novembre 2007, CIfOP, pp. 519-538 (beschikbaar op www.ulb.ac.be/igeat).
- VAN CRIEKingEN M. et DECROLY J-M., (2003), «Revisiting the Diversity of Gentrification: Neighbourhood Renewal Processes in Brussels and Montreal», *Urban Studies*, 40, pp. 2451-2468.
- VAN CRIEKingEN M., (2006), «Que deviennent les quartiers centraux à Bruxelles?», in *Brussels Studies*, n° 1, 21 p. (beschikbaar op www.brusselsstudies.be).

- VAN CRIEKENGEN M., (2008), *Meanings, Politics and Realities of Social Mix – A View from Brussels*, papier présenté au séminaire "Gentrification and Social Mix", Economic and Social Research Council (UK), Bristol, 26 Septembre 2008.
- WALKS R.A. et MAARANEN R., (2008), «Gentrification, Social Mix, and Social Polarization: Testing the Linkages in large Canadian Cities», *Urban Geography*, 29(4), pp. 293-326.
- WAYENS B., (2006), «L'environnement du logement», in *Observatoire de la santé et du social, Atlas de la santé et du social de Bruxelles-Capitale 2006*, Bruxelles.
- WILSON D., (1989), «Local state dynamics and gentrification in Indianapolis», Indiana, *Urban Geography*, 10(1), pp. 19-40.
- ZIMMER P., (2006), «Politique du logement en Région de Bruxelles-Capitale», *Les échos du logement*, 2, pp. 4-15 (beschikbaar op <http://mrw.wallonie.be>).