

Waar wonen? Tijd brengt raad

AUTEUR Katrien Slegers

FOTOGRAFIE Katrien Slegers & Bruno Meeus

Brussel is opnieuw in trek. Het aantal jongeren dat naar de hoofdstad verhuist, is de laatste jaren continu toegenomen. En wat meer is, deze periode van stedelijk wonen houdt steeds langer aan. Is er na een periode van stadsvlucht opnieuw sprake van een 'terugkeer naar de stad'? Of gaat het slechts om een (leef)tijdelijk fenomeen?

Sinds het einde van de Tweede Wereldoorlog kenmerkt de Belgische wooncultuur zich door het kopen of bouwen van een eigen woning, bij voorkeur met tuin en in een groene en rustige omgeving. Aangezien de beschikbaarheid van gronden groter is buiten de stad en de prijzen van eengezinswoningen daar lager liggen, heeft dit tijdens de tweede helft van de 20ste eeuw geleid tot een massale suburbanisatiebeweging van de midden- en hogere bevolkingsklassen.

Sinds enkele decennia worden echter inspanningen geleverd om de stad terug aantrekkelijk te maken als woonplaats. Doch, ondanks het feit dat Belgische migratiedata wijzen op een toegenomen attractiviteit van de binnenstad, blijft het suburbanisatieproces ook vandaag nog voortduren, zij het in mindere mate en onder andere voorwaarden. In 2001 beschikte niet minder dan 75% van de Belgen over een eigen woning waarvan het in meer dan 90% ging om een eengezinswoning. Deze bijdrage gaat in op de manier waarop mensen door de tijd heen een wooncarrière uitbouwen en hoe het wonen in een stedelijke leefomgeving en meer suburbaan aan mekaar gekoppeld zijn doorheen de tijd. De resultaten komen voort uit een studie die plaatsvond tussen 2006 en 2009 naar de woongedragingen en woonvoorkeuren van 18 tot 34-jarigen in het Brusselse stadsgewest. De verhuissintensiteit van jongvolwassenen ligt beduidend hoger dan deze van andere leeftijdscategorieën. In die periode van de levenscarrière worden niet alleen vaak definitieve keuzes gemaakt betreffende wonen maar ook qua werk en gezin.

De levensloopcarrières binnen een huishouden

Onderzoek voeren naar verhuis- en woongedragingen van huishoudens is niets nieuws. Een eerste dominante denkwijze om verhuisbewegingen te analyseren ontstond in 1955 uit de *life cycle* benadering van Rossi. Volgens hem zijn verhuisbewegingen het gevolg van verschuivingen binnen huishoudensstructuren (vb samenwonen, gezinsuitbreiding, ...). Elke fase in de huishoudenscyclus kenmerkt zich namelijk door bepaalde woonvoorkeuren en een overgang van de ene fase naar een andere leidt volgens Rossi tot discrepanties tussen de huidige en de gewenste woonsituatie. Uitgaande van de hypothese dat huishoudens streven naar een zo groot mogelijke overeenkomst tussen de woonwens en de woonsituatie, kunnen veranderingen binnen het gezin een aanleiding zijn om te willen verhuizen.

Vanaf de jaren '70 komt er steeds meer kritiek op de theorie van Rossi waarbij onder andere het belang van tijd benadrukt wordt. Het woontraject dat men uitbouwt in de toekomst, wordt sterk beïnvloed door ervaringen uit het verleden. Vooral waarden, normen en gewoontes die men meekrijgt van de ouders, spelen een grote rol waardoor de woonwens van jongeren vaak overeen komt met het type huis en de omgeving waarin ze zelf opgroeien.

Daarnaast benadrukt men steeds meer dat het woongedrag niet enkel bepaald wordt door veranderingen binnen het huishouden, maar ook door andere gebeurtenissen waar het huishouden mee geconfronteerd wordt. Mulder en Hooimeijer stellen dat een individu verschillende parallel lopende levensloopcarrières doormaakt waarvan de belangrijkste naast de huishoudenscarrière, de wooncarrière en de arbeids- en opleidingscarrière zijn. Aanvullend hierop dient men ook vrijetijdsbestedingen en consumptiegedragingen in rekening te brengen. De carrières van een individu zijn voortdurend met elkaar in wisselwerking en binnen een huishouden is vaak niet enkel de eigen levensloopcarrière van belang, maar ook deze van andere gezinsleden. Een verandering binnen een carrière van een van de leden van het huishouden heeft automatisch gevolgen voor de andere carrières van de persoon zelf,

maar ook van de andere gezinsleden. Verandering van werk van een van de ouders, kan bijvoorbeeld een verhuisbeweging noodzakelijk maken maar hierdoor verandert eveneens de woon-werk afstand van de andere partner net als de afstand tot de school van de kinderen. Bij de zoektocht naar een nieuwe woonplaats moet men dus voortdurend rekening houden met de activiteiten van alle gezinsleden. De woonplaatskeuze wordt met andere woorden vastgelegd door de voorkeuren, hulpbronnen en beperkingen die voortvloeien uit de levensloop-carrières van de verschillende leden van het gezin.

Omgekeerd beïnvloedt de wooncarrière ook de andere carrières. De woonplaats bepaalt of sommige ontspanningsactiviteiten al dan niet mogelijk zijn, heeft een invloed op de keuze van kinderopvang of scholen, enz.

Elk van deze carrières is sterk leeftijdsgebonden en continu aan verandering onderhevig. Dit maakt dat ook woonvoorkeuren voortdurend wijzigen doorheen de tijd. De woonwens van een jonge alleenstaande die zijn vrije tijd overwegend buitenshuis doorbrengt zal er helemaal anders uitzien wanneer die zelfde persoon op latere leeftijd een relatie en kinderen heeft.

Naarmate ze ouder worden lijken jongvolwassenen steeds meer de levensstijl van hun ouders te willen reproduceren

Een maatschappij in verandering

Naast veranderingen binnen het gezin, wordt het woongedrag ook bepaald door de maatschappelijke context waarbinnen de leden van een huishouden zich bevinden. Veranderingen die zich in Westerse en Angelsaksische landen afspelen en van belang zijn voor het woongedrag zijn zowel van demografische, economische als culturele aard. Demografische veranderingen worden ook wel samengevat onder de term 'tweede demografische transitie' en kenmerken zich door een algemene verzwakking van het gezin als institutie. Er ontstaat een sterke toename van het aantal echtscheidingen en tegelijkertijd een daling van de vruchtbaarheid. Deze kenmerken gaan bovendien gepaard met een toenemende levensverwachting, een verschuiving in de leeftijd waarop men de ouderlijke woning verlaat, een andere houding tegenover anticonceptie, abortus en seksueel gedrag. De voornaamste gevolgen hiervan voor het huishouden zijn in eerste instantie een afname van de huishoudensgrootte, de introductie van nieuwe huishoudensvormen (vb. ongehuwde en kinderloze koppels, eenoudergezinnen, alleenstaanden, nieuw samengestelde gezinnen, enz.) en een toename van het aantal transities van het ene huishoudentype naar het andere. Deze wijzigingen brengen op hun beurt nieuwe woongedragingen en -voorkeuren met zich mee. Jonge alleenstaanden blijven langer inwonen bij de ouders of gaan vriendschappelijk samenwonen om de woonkost te drukken. Door de afnemende huishoudensgrootte is de vraag naar kleinere wooneenheden zoals appartementen en kleine eengezinswoningen toegenomen.

Het toenemende aantal transities van een huishoudentype naar een ander verklaart dan weer de grotere verhuismobiliteit.

Deze huishoudensveranderingen gaan gepaard met ingrijpende economische wijzigingen. Terwijl in het Fordistisch welvaartsmodel vast buitenshuis werk van vooral mannen centraal stond, is in het actuele post-Fordistische model 'flexibiliteit' het nieuwe codewoord. Dit resulteert in een toenemende heterogeniteit op de arbeidsmarkt, maar leidt tegelijkertijd ook tot een toename van het aantal onzekere arbeidscontracten en jongvolwassenen met kwetsbare posities op de arbeidsmarkt. Vooral deze laatste groep ervaart heel wat moeilijkheden op de woningmarkt. Indien men niet verzekerd is van een maandelijks inkomen, kunnen huurprijzen te hoog liggen of kan de toegang tot woningen en leningen worden ontzegd. Voor hen is de kans om een geschikte woning te vinden dan ook drastisch beperkt. Culturele veranderingen resulteren onder andere uit een algemene stijging van het opleidingsniveau van jongvolwassenen. Dit heeft geleid tot de constructie van een nieuw identiteitsmodel waarbinnen jongeren zelf op zoek moeten gaan naar hun eigen persoonlijkheid. Dit opkomend individualisme heeft een hervorming teweeggebracht in de levensstijl van jongeren: het individuele welzijn en zelfontplooiing worden steeds belangrijker. Deze zoektocht naar een eigen identiteit vindt bij jongvolwassenen vaak plaats in de stad.

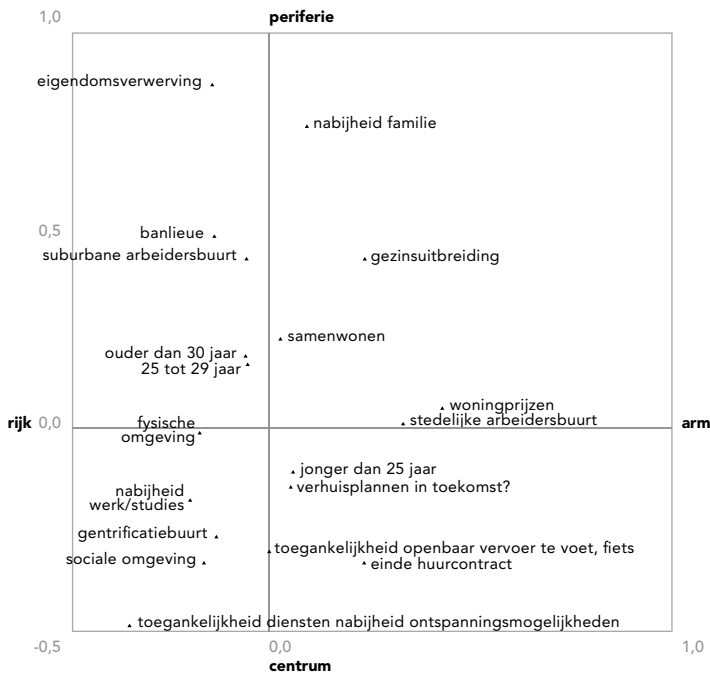
Stedelijk wonen: een tijdelijk fenomeen?

Hoe jongvolwassenen binnen de huidige context hun wooncarrière uitbouwen, welke factoren een rol spelen bij de beslissingskeuze en naar welke buurt of regio hun voorkeur uitgaat, werd bevraagd in een enquête die werd afgenomen bij 1264 personen tussen 18 en 34 jaar, wonend in het Brussels stadsgewest. Door het stadsgewest als ruimtelijke eenheid te nemen, was het mogelijk om het terreinwerk zowel uit te voeren in de dichtbebouwde kernstad, in de stadsrand waar de woonfunctie de bovenhand krijgt, als in de banlieue. Deze laatste zone biedt de voor veel mensen aantrekkelijke woonsituatie waarbij semi-landelijk wonen plaatsvindt binnen de directe invloedssfeer van een grote stad.

Tijdens de ondervraging werd de wooncarrière van de respondenten overlopen doorheen de tijd, aangevuld met vragen over de redenen van verhuis, motivaties om voor een bepaalde buurt te kiezen, de plaats waar men opgroeide, toekomstplannen en enkele socio-economische kenmerken als het opleidingsniveau en de tewerkstellingsstatus van de respondenten.

De resultaten van de enquête worden samengevat in figuur 1. Deze figuur is het resultaat van een correspondentieanalyse op de buurten van aankomst na een verhuisbeweging en vijf aanvullende variabelen, met name: de leeftijd op het ogenblik van de verhuisbeweging, de verhuisreden, de buurtkeuze, de woonplaats tijdens de kindertijd en of men de huidige woonplaats als definitief beschouwt. Een correspondentieanalyse maakt het mogelijk om de verbanden tussen de rij- en kolomvariabelen van een kruistabel te visualiseren op een aantal principale dimensies of assen. Het voordeel van de techniek is dat de getoonde onderlinge relaties maar in beperkte mate beïnvloed worden door onregelmatigheden in de oorspronkelijke dataset.

Op figuur 1 worden de resultaten van de variabelen op de eerste twee



Verhuismotieven van jongvolwassenen naar buurttype van aankomst

dimensies weergegeven. Beide assen geven samen 92% van de oorspronkelijke informatie weer. De eerste dimensie (verticale as) omvat 65% van de oorspronkelijke informatie en legt de nadruk op het contrast tussen centraalstedelijk en randstedelijk wonen. De tweede dimensie (horizontale as) geeft 27% van de totale oorspronkelijke informatie weer en positioneert welgestelde buurten tegenover minder kapitaalcrachtige buurten. Naarmate een variabele of buurt meer afwijkt van de gemiddelde situatie, wordt de afstand tot het centrum van de grafiek groter. Wanneer een bepaalde variabele belangrijk is voor een zekere buurt, zullen beide dicht bij elkaar gepositioneerd zijn. De resultaten in figuur 1 tonen aan dat vooral personen jonger dan 25 jaar opteren voor een stedelijke woonplaats. Deze trend is ook zichtbaar wanneer men de migratiestatistiek van de kernstad bekijkt. Het aantal jongeren dat naar de stad trekt, is toegenomen, net als de leeftijd waarop men de stad verlaat. Dit verschijnsel leidt tot verjonging en gentrificatie in een aantal centrumwijken. Ambitieuze jonge hoogopgeleiden geven de voorkeur aan een stedelijke leefomgeving omdat dit de toegang tot gespecialiseerde jobs vergemakkelijkt. Tijdens deze levensfase beschikt men nog over een flexibel tijd- en ruimtbudget waarmee men kan reageren op de sterk fluctuerende en concurrerende economie. Ook op socio-cultureel vlak zijn deze jongvolwassenen geïnteresseerd in een stedelijke leefomgeving zodat ze kunnen kiezen voor een buurt waar ze zich sociaal mee identificeren. Factoren zoals hogere woningkost en een lagere kwaliteit van huisvesting zijn minder belangrijk dan factoren zoals nabijheid van school en werk, van uitgaans- en consumptiecentra. Omwille van de nabijheid van allerlei faciliteiten en diensten, maar ook omwille van het multiculturele karakter, is de stad voor deze bevolkingsgroep een aantrekkelijke woonplaats. De tegenovergestelde posities op de plot van gentrificatiebuurten enerzijds en van gezinsuitbreiding en de hogere leeftijdscategorieën anderzijds, vormen een sterke indicatie voor het feit dat het stedelijk wonen slechts een overgangsfase vormt binnen het woontraject.

Naarmate men ouder wordt, wat vaak betekent dat men verder staat in de levensloopcarrière en enige professionele en/of familiale stabiliteit gecreëerd heeft, lijken jongvolwassenen ook hun wooncarrière te willen stabiliseren en stroken hun nieuwe woonvoorkeuren niet meer met een stedelijke leefomgeving. Jongvolwassenen van 25 jaar en ouder lijken steeds meer de levensstijl van de ouders te reproduceren. Op gebied van wonen komt dit overeen met de aankoop of bouw van een eengezinswoning, gelegen in een kindvriendelijke omgeving (in het kader van gezinsuitbreiding) en zo mogelijk in de nabijheid van familie. Aangezien heel wat ouders tijdens de jaren '70 en '80 de stad de rug toegekeerd hebben en zich in de banlieue gevestigd hebben, ligt de ideale woning van de huidige generatie jongvolwassenen eveneens in de stadsrand.

Alternatieve suburbanisatie

De hoger beschreven maatschappelijke veranderingen hebben echter heel wat beperkingen opgelegd aan de mogelijkheden van suburbaniserende jongvolwassenen. De opkomst van kleinere en atypische huishoudens strookt namelijk niet met het woningaanbod dat men in de suburbane gebieden terugvindt. De banlieue is een zeer dure omgeving geworden en kenmerkt zich door grote percelen met grote woningen. Een dergelijk aanbod is slechts toegankelijk voor de meest welstellende suburbaniserende jonge huishoudens. Vijfenvijftig bijkomende diepte-interviews met jongvolwassenen tonen aan dat heel wat gezinnen daarom op zoek gaan naar alternatieven voor de klassieke suburbanisatiebuurten om de spanning tussen woonwens en woonbehoefte te minimaliseren. Vier alternatieven treden daarbij op de voorgrond.

Vier alternatieven: Een kleinere woning, minder tuin, zelf renoveren of een huis langs een drukke steenweg

Een eerste is de zoektocht naar een woning op grotere afstand van de stad om te ontkomen aan de hoge vastgoedprijzen van de eerste stadsgordels. Jongvolwassenen komen vaak een of twee gemeenten verder van Brussel terecht dan de gemeente die men eigenlijk voor ogen heeft. Afstanden tot 30 kilometer van Brussel zijn geen uitzondering. Door deze toegeving kan men misschien het gewenste woontype realiseren, maar de grote afstand brengt organisatorische en misschien zelfs extra financiële lasten met zich mee. Men wordt geconfronteerd met een toenemende reistijd van en naar het werk en een lager aanbod aan openbaar vervoer in combinatie met grotere afstanden tot voorzieningen en diensten kunnen leiden tot de aankoop van een (tweede) wagen.

Een tweede strategie kan men omschrijven als 'tweederangs suburbanisatie' en neemt twee vormen aan. Een eerste groep slaagt erin zich te vestigen in de regio van hun voorkeur, maar financiële beperkingen noodzaakt hen om in te boeten aan de grootte of de kwaliteit van de woning. Sommigen kopen een woning die kleiner is dan gewenst, anderen geven toe aan de oppervlakte rondom de woning en kiezen



uiteindelijk voor een huis met een kleinere of zelfs helemaal geen tuin. Nog andere huishoudens kopen een oudere woning aan om deze zelf te renoveren om op die manier de kosten te drukken. De tweede vorm van tweederangs suburbanisatie is het verhuizen naar een minder aantrekkelijke buurt binnen de gewenste regio. Zij zoeken hun toevlucht in de omgeving van drukke steenwegen of in arbeidersbuurten nabij teloorgegane industriële regio's omdat de prijzen daar lager liggen dan in de aanpalende verkavelingen.

Een derde vorm van suburbaniseren bestaat uit het uitstellen van de aankoop van een woning waardoor men de mogelijkheid van wonen in de stadsrand laat voorgaan op de wens tot eigendomsverwerving. Vaak heeft een eerste zoektocht naar een koopwoning doen inzien dat een woning aankopen op dat ogenblik nog niet tot de mogelijkheden behoort. Hierdoor geeft men deze zoektocht tijdelijk op en betreft men een huurwoning in de hoop om op een later tijdstip een huis te kunnen aankopen.

De laatste strategie ligt in het verlengde van de voorgaande, met dit verschil dat deze huishoudens de zoektocht naar een koopwoning in hun voorkeursbuurt gestaakt hebben en zich voorlopig tevreden stellen met een randstedelijke huurwoning of -appartement.

Tijd brengt raad maar de tijden veranderen

Algemeen kan men stellen dat de woonwensen en -gedragingen van jongvolwassenen continu aan verandering onderhevig zijn. De voorkeuren die men uit aan het begin van de zelfstandige wooncarrière, vindt men maar zelden terug bij personen die reeds een zeker traject afgelegd hebben. Op jonge leeftijd speelt vooral de nabijheid van werk- en opleidingscentra, ontspanningsmogelijkheden en vrienden een doorslaggevende rol bij het vinden van een woning. Het type woning is van ondergeschikt belang aan culturele waarden zoals individuele zelfontplooiing en het zich kunnen identificeren met de omgeving.

Eens men enige professionele en familiale stabiliteit gecreëerd heeft, maakt deze stedelijke woonvoorkeur snel plaats voor een eengezinswoning in een groene en kindvriendelijke suburbane leefomgeving waar men langere tijd kan verblijven. Net als hun ouders, willen jongvolwassenen dus op een zeker tijdstip een woning vinden waar men langere

tijd in kan wonen.

De keuzevrijheid die huishoudens ervaren bij hun zoektocht naar een woning, hangt ondermeer af van de interactie tussen de verschillende levensloopcarrières waar leden van een huishouden zich tegelijkertijd in bevinden, maar ook van de beperkingen die de maatschappij en de ruimte creëren ten opzichte van het realiseren van bepaalde keuzes. Niettemin wordt men op beide schaalniveaus geconfronteerd met talrijke beperkingen waardoor men vaak toegevingen moet doen opdat een bepaalde woning haalbaar is. Binnen de huidige samenleving, die zich kenmerkt door wijzigende huishoudensstructuren en onzekerheden op de arbeidsmarkt in combinatie met een sterke stijging van de vastgoedprijzen, moeten huishoudens steeds inventiever worden om hun woonwens te kunnen benaderen. Het feit dat de woningmarkt en overheden hun beleid nog teveel afstemmen op de woongedragingen van 'traditionele huishoudens' maakt dat de opkomende groep van nieuwe huishoudentypes zeer veel moeilijkheden ervaart in hun zoektocht naar een woning.

Katrien Slegers (katrien.slegers@ees.kuleuven.be) is doctoraatstudente aan de K.U. Leuven. Het artikel is gebaseerd op haar doctoraatsonderzoek voor het project 'Young Adults in the City'.

Literatuurselectie

- Rossi, P.H., (1955) *Why families move: a study in the social psychology of urban residential mobility*. Gencloe, IL, Free Press, 1955, 220 pp.
- Brown, L.A. & Moore, E.G., (1970), 'The Intra-Ruban Migration Process: A Perspective', *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, Vol. 52, No. 1, pp.1-13.
- Clark, W.A.V. and Onaka, J. L., (1983), "Life Cycle and Housing Adjustment and Explanations of Residential Mobility", *Urban Studies*, 20, pp. 47-57.
- Mulder, C.H. & Hooimeijer, P., (1999), "Residential relocations in the life course". In van Wissen, L.J.G. & Dykstra, P.A. (eds.), *Population Issues: an interdisciplinary focus*. New York: Kluwer/Plenum, pp. 159-186.
- Buzar, S., Ogden, P., Hall, R., Haase, A., Kabisch, S. & Steinführer, A., (2007), "Splintering Urban Populations: Emergent Landscapes of Reurbanisation in Four European Cities", *Urban Studies*, Vol.44, No.4, pp.651-677.