

Kristof Heylen, Katrien Tratsaert, Sien Winters

Leefbaarheid en de rol van toewijzing in de Vlaamse sociale huisvesting

Samenvatting

Onderzoek uitgevoerd in opdracht
van het Ministerie van de Vlaamse
Gemeenschap,
Departement RWO - Woonbeleid.
juni 2007

VOORWOORD

Voor u ligt een van de resultaten van de onderzoeksopdracht 'Ruimte voor woonbeleid', uitgevoerd door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid. De zin en waarde van wetenschappelijk onderzoek als basis voor een effectief beleid wordt tegenwoordig algemeen erkend. De overheidsmiddelen efficiënt inzetten, kan enkel op basis van de nodige kennis en inzichten over de problematiek. Het voeren van beleid is immers in de eerste plaats gefundeerde keuzes maken, waarbij vaak een afweging moet gemaakt worden tussen diverse vragen, behoeften en problemen. Ook in de opvolging en de evaluatie van de gemaakte keuzes en het gevoerde beleid, speelt wetenschappelijk onderzoek en dataverzameling een onmisbare rol. Slechts door het verzamelen en analyseren van de relevante gegevens kan men tot een kritische bevraging komen van de doelmatigheid van het beleid. Slechts vanuit deze kennis en inzichten kan het gevoerde beleid worden bijgestuurd.

Ondanks bovenstaand inzicht, is het gestructureerd en gecoördineerd onderzoek naar het wonen in Vlaanderen van een relatief recente datum. Als Vlaams minister van wonen gaf ik einde 2003 een driejarige onderzoeksopdracht 'Ruimte voor Woonbeleid' aan het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid. Zo werden voor het eerst de onderzoeksinspanningen over wonen afgestemd en gebundeld. De algemene doelstelling van de opdracht bestond erin om te komen tot relevante en actuele gegevens en inzichten over de diverse aspecten van het wonen in Vlaanderen.

Naast een grondige analyse van beschikbare data werd een eigen survey uitgevoerd met betrekking tot zowel de bewoners als het woningbestand van de woonmarkt. Deze grootschalige survey omvatte enerzijds een technische inspectie van de uitwendige kwaliteit van de woning. Anderzijds werden de bewoners bevraagd over hun woonsituatie, woongeschiedenis en woonwensen.

Op basis van de resultaten van deze survey en andere bestaande databanken werd een set van basisindicatoren i.v.m. wonen en woonbeleid ontwikkeld die toelaat vergelijkingen te maken in tijd en ruimte. De indicatoren kunnen aangeven hoe de situatie in Vlaanderen evolueert, onder meer onder invloed van het gevoerde beleid en van ontwikkelingen op de markt.

Tevens werd een dynamisch, econometrisch woningmarktmodel ontwikkeld dat moet toelaten de effecten van het beleid te meten en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt te voorspellen. Ten slotte werden door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid nog verschillende specifieke beleidsgerichte onderzoeken uitgevoerd.

Eén van deze beleidsgerichte onderzoeken maakt het onderwerp uit van deze samenvatting: de studie 'Leefbaarheid en de rol van toewijzing in de Vlaamse sociale huisvesting'. We staan aan de vooravond van een nieuw sociaal huurbesluit en een nieuw financieringssysteem voor de sector. Twee complexe dossiers met belangrijke consequenties voor de sociale huisvesting. Voorliggende studie maakte deel uit van het voorbereidingsproces van een nieuw sociaal huurbesluit en heeft geleid tot het aangeven van de contouren van een aanpak van leefbaarheidsproblemen in sociale woonwijken. Leefbaarheid is een complex concept met vele facetten, een kant-en-klare oplossing bestaat volgens mij niet. Er dient, zoals ook in deze studie aangegeven, gestreefd te worden naar een oplossingsstrategie op maat. Op maat van de huurder, van de sociale verhuurder, van de gemeente waar de problematiek zich stelt. En maatwerk vereist een grondige voorafgaande analyse.

Marino Keulen

Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering

INHOUDSPAGINA

1.	Situering van dit onderzoek	5
2.	Wat zegt de literatuur over leefbaarheid en sociale mix in de sociale huisvesting?.....	6
	2.1 Leefbaarheid definiëren, meten en leefbaarheidsproblemen oplossen.....	8
	2.2 Leefbaarheid en sociale mix in het Vlaamse woonbeleid.....	11
	2.3 Sociale mix: definitie en verband met leefbaarheid.....	14
3.	Case-study in drie sociale woonwijken	19
	3.1 Onderzoeksvragen	19
	3.2 Onderzoeksopzet.....	19
	3.3 Conceptueel model	22
	3.4 Welke leefbaarheidsproblemen bestaan er?	23
	3.5 Mogelijke determinanten van leefbaarheid.....	24
	3.6 Maatregelen om aan de leefbaarheid te werken	27
	3.7 Indicatoren/determinanten van leefbaarheid als voorwaarde voor een aangepast toewijzingsbeleid	31
4.	Besluit en beleidsaanbevelingen.....	34
	4.1 Maatregelen om aan leefbaarheid te werken.....	34
	4.2 Haalbaarheid van deze maatregelen.....	36
	4.3 Leefbaarheid meten en in kaart brengen.....	36
	Tot slot	38
	Bibliografie.....	39

1. Situering van dit onderzoek

In 2004 riep de Minister van Wonen het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid in het leven om de deskundigheid over wonen vanuit verschillende wetenschappelijke disciplines te bundelen in een onderzoeksteam. In de periode 2004-2006 voerde het Kenniscentrum de onderzoeksopdracht 'Ruimte voor Woonbeleid' uit. Deze onderzoeksopdracht bevatte onder meer de organisatie en verwerking van twee grootschalige surveys naar de woningkwaliteit en de woonsituatie van huishoudens in Vlaanderen. Tevens werden prognoses gemaakt voor toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt, en voorstellen geformuleerd voor indicatoren voor het woonbeleid. Ten slotte bevatte de studie de uitvoering van een aantal specifieke beleidsgerichte onderzoeksopdrachten.

Dit rapport biedt een samenvatting van de resultaten van een van deze beleidsgerichte studies, met name over de leefbaarheidsproblematiek in de sociale huisvesting en de bijdrage die een aangepast toewijzingsbeleid daartoe kan leveren. Dit onderzoek vormt een aanvulling op een daaraan voorafgaande studie die tot doel had naar aanleiding van de herziening van het 'Sociaal Huurbesluit' voorstellen te formuleren voor de afbakening van de doelgroep, de toewijzing van sociale woningen, de huurprijsberekening en de financiering. Bij de bespreking van het toewijzingsbeleid bleek uit deze eerste studie een gebrek aan inzicht over de leefbaarheidsproblematiek in de Vlaamse sociale huisvesting, om te kunnen beoordelen in welke mate deze problemen kunnen aangepakt worden via een gewijzigde toewijzing. Het is hierop dat een tweede studie, die hier wordt samengevat, meer concreet ingaat. De volledige resultaten van beide studies zijn beschreven in volgende rapporten:

Winters S., Elsinga M., Haffner M., Heylen K., Tratsaert K., Van Daalen G., Van Damme B. (2007), 'Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel?', Departement RWO - Woonbeleid, Brussel.

Heylen K., Tratsaert K., Winters S. (2007), 'Leefbaarheid en de rol van toewijzing in de Vlaamse sociale huisvesting', Departement RWO - Woonbeleid, Brussel.

Achterliggend aan de beleids optie om het toewijzingsbeleid te wijzigen, was een groeiende bezorgdheid over de leefbaarheid van sommige sociale woonbuurten in Vlaanderen. Het begrip leefbaarheid wordt vaak in een adem genoemd met 'sociale mix'. Beide begrippen duiken de laatste decennia geregeld op in Vlaamse beleidsteksten, waarbij men er impliciet van uitgaat dat een 'sociale mix' bijdraagt tot een betere leefbaarheid. Toen in 2005 gestart werd met de voorbereiding van het nieuw 'Sociaal Huurbesluit', was het ook deze veronderstelde relatie die aan de basis lag van het voornemen van de Vlaamse regering om de gemeentebesturen of de sociale huisvestingsmaatschappijen meer armsglag te geven bij de toewijzing van sociale woningen. Het onderzoek had tot doel te verduidelijken hoe ver deze autonomie wenselijk is en in welke mate mocht worden afgeweken van de huidige regels, die de toewijzing op zeer strikte wijze regelen. Verder werd aan de onderzoekers gevraagd om het begrip 'leefbaarheid' te definiëren en aan te geven hoe de leefbaarheid van een wijk kan worden geobjectiveerd. Dit document bevat antwoorden op deze onderzoeksvragen, vanuit een literatuurstudie en een kwalitatief onderzoek in drie sociale woonwijken waarvan de leefbaarheid is aangetast. Het betreft een studie van beperkte omvang die vooral verkennend van aard is en verder onderzoek vraagt om tot meer verfijnde en veralgemeenbare resultaten voor Vlaanderen te komen. De onderzoeksresultaten worden best ook samen gelezen met de bevindingen uit de hieraan voorafgaande studie, die een ruimere benadering biedt van het toewijzingsbeleid binnen het geheel van de doelstelling van de sociale huisvesting.

Het eerste deel van deze samenvatting brengt verslag uit van een literatuuronderzoek, dat start met een analyse van de begrippen 'leefbaarheid' en 'sociale mix'. We zoeken hierbij naar een definiëring van deze begrippen, en naar hoe ze in het Vlaams woonbeleid en de uitvoeringspraktijk – de sociale huisvesting - worden ingevuld. Vervolgens gaan we na welke maatregelen mogelijk zijn om aan de leefbaarheid van woonbuurten te werken, en bespreken we de te verwachten effecten van een 'sociale mix' op de leefbaarheid.

Bij gebrek aan onderzoeksgegevens over de Vlaamse situatie werd er geopteerd voor een aanvullende een gevalstudie in drie zogenaamde "probleemwijken". De bedoeling van dit onderzoek was om meer inzicht te krijgen in de aard en oorzaken van leefbaarheidsproblemen, en in de maatregelen die nodig zijn om leefbaarheidsproblemen te voorkomen of te verhelpen. De resultaten hiervan worden besproken in het tweede deel van deze samenvatting. Daar brengt een conceptueel model de verschillende dimensies van leefbaarheid in beeld en verduidelijkt de relaties tussen deze dimensies, en laat tenslotte toe conclusies en aanbevelingen te formuleren voor wat betreft het toewijzingsbeleid. We gaan hierbij ook nader in op mogelijke indicatoren van leefbaarheid die gemeentebesturen en/of sociale huisvestingsmaatschappijen, in het kader van het nieuwe sociaal huurbesluit, toe kunnen laten de leefbaarheidsproblemen te objectiveren. De informatie uit de casus gebruiken we daarbij als aanvulling op screening van alle mogelijke databronnen die voor België en Vlaanderen beschikbaar zijn.

2. Wat zegt de literatuur over leefbaarheid en sociale mix in de sociale huisvesting?

2.1 Leefbaarheid definiëren, meten en leefbaarheidsproblemen oplossen

2.1.1 Definiëring leefbaarheid

Dat leefbaarheid een 'complex' concept/verschijnsel is, heeft er mee voor gezorgd dat er weinig theorie rond is ontwikkeld. Leidelmeijer en Van Kamp (2003) hebben in opdracht van de VROM ¹een verhelderend rapport gewijd aan het begrippenkader en de conceptuele omkadering van onder meer 'kwaliteit van de leefomgeving' en 'leefbaarheid'. Ze stellen vast dat het begrip 'leefbaarheid' (en aanverwante begrippen zoals kwaliteit van de leefomgeving, leefkwaliteit en duurzaamheid) meestal impliciet gedefinieerd worden en concluderen dat leefbaarheid betrekking heeft op de omgeving vanuit het perspectief van de mens. De mens zorgt ervoor dat de omgeving betekenis krijgt in termen van leefbaarheid. Die betekenis is dan of deze leefbaar is of niet en in welke mate de omgeving aansluit bij wensen en behoeften. 'Leefbaarheid' betreft dus een perceptie/evaluatie van de leefomgeving en is per definitie subjectief.

De leefbaarheid van wijken wordt in de literatuur beschreven vanuit verschillende wetenschappelijke disciplines, wat aanleiding is tot erg verschillende benaderingen. In sommige bronnen ligt daarbij het accent meer op kenmerken van de woningen of woonomgeving, terwijl in andere de sociale dimensie of de veiligheid doorweegt. Vermits alle attributen van de omgeving en alle kenmerken van de mens van invloed kunnen zijn, kan men bij een grondige studie van leefbaarheid of leefkwaliteit, a priori niets uitsluiten. Toch blijken een aantal dimensies steeds terug te komen.

¹ Het Nederlandse Ministerie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

Om toch tot een zekere afbakening te komen, wordt in recente leefbaarheidsonderzoeken in Vlaanderen leefbaarheid doorgaans geoperationaliseerd volgens vier dimensies of domeinen (Dewilde & Winters, 2000; Meire & Bracke, 2005; Raymaekers e.a., 2002; Stoop & Albertijn, 2003):

- de kwaliteit van de woning;
- de kwaliteit van de woonomgeving, met inbegrip van het aanbod aan dienstverlening en faciliteiten in de ruimere woonomgeving;
- de kwaliteit van de sociale omgeving of de relatie tussen de bewoners;
- de veiligheid in de buurt.

Indien men de leefbaarheid van een bepaalde buurt of complex in kaart wil brengen of 'meten', is het belangrijk een verschil te maken tussen 'indicatoren' en 'determinanten' van leefbaarheid. Determinanten van leefbaarheid zijn de onafhankelijke of verklarende variabelen die een invloed hebben op de leefbaarheid. Ze trachten dus een verklaring te bieden. Een indicator is daarentegen een meeteenheid die men nodig heeft om een abstract concept te meten dat niet rechtstreeks meetbaar is, zoals leefbaarheid. Een indicator is dus louter beschrijvend. Voor de meting van determinanten van leefbaarheid zijn normaal geen indicatoren nodig; tenzij de determinant in kwestie zelf een hoog abstractieniveau heeft (Leidelmeijer & van Kamp, 2003).

2.1.2 Indicatoren van leefbaarheid

Indicatoren van leefbaarheid benaderen het begrip vanuit de vier genoemde dimensies. De indicatoren kunnen zowel objectief als subjectief zijn. Subjectieve indicatoren van leefbaarheid houden een meting in van de tevredenheid van de bewoners met de woonomgeving, de woning of het gebouw, de sociale omgeving of de veiligheid. Objectieve indicatoren houden verband met de kwaliteit van de woon- of sociale omgeving of de veiligheid van een buurt, en vormen daarom een indirecte indicatie van de ervaren leefbaarheid. Mogelijke objectieve indicatoren zijn politieregistratie van vandalisme, burenruzies, nachtlawaai, sluikstorten, het aantal verkeersongevallen in een buurt, verkeersstellingen, het aantal problematische huurders, ... (Leidelmeijer & van Kamp, 2003).

In de literatuur is er volgens Leidelmeijer en van Kamp (2003) een consensus dat voor het meten van een begrip dat per definitie subjectief is, objectieve indicatoren niet voldoende zijn. De kritiek op het gebruik van uitsluitend objectieve criteria houdt in dat deze weinig of niets te maken hebben met hoe de bewoners de werkelijkheid ervaren. Bij het gebruik van subjectieve indicatoren kunnen echter ook enkele vraagtekens geplaatst worden, vooral vanuit beleidsmatig oogpunt. Zo bestaat bij een eenzijdige gebruik van subjectieve indicatoren het gevaar dat onduidelijk wordt waar deze indicatoren betrekking op hebben (Leidelmeijer & van Kamp, 2003).

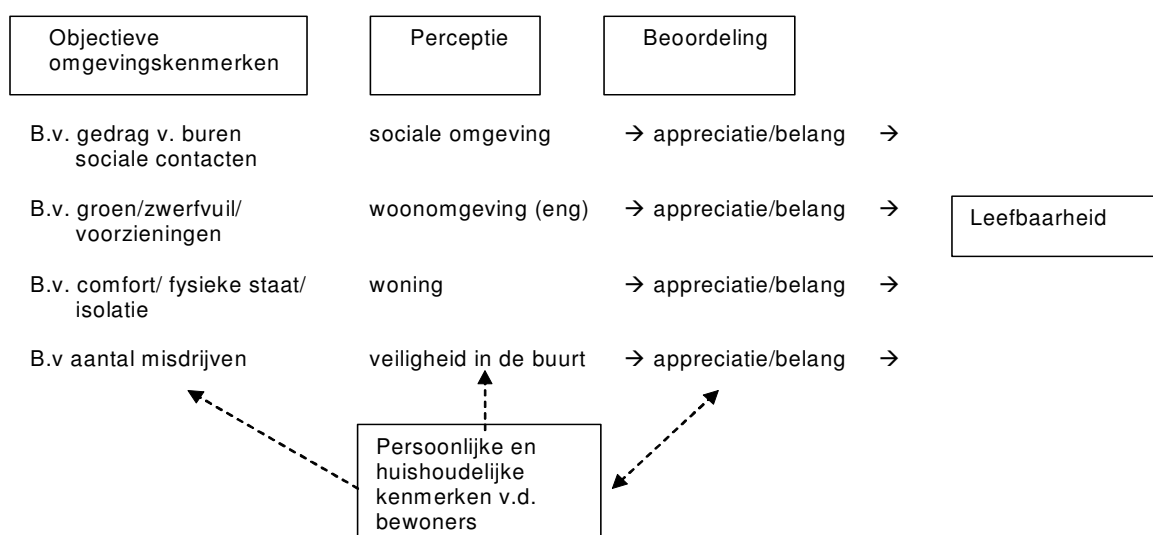
Als alleen naar objectieve of alleen naar subjectieve factoren gekeken wordt, kan men nooit een totaalbeeld krijgen van de leefbaarheid, die immers resultante is van de relatie tussen mens en omgeving. Steeds meer onderzoekers achten een combinatie van subjectieve en objectieve indicatoren dan ook noodzakelijk.

Indien men aan de leefbaarheid van een wijk wil werken, kan het interessant zijn - als de nodige middelen voorhanden zijn - om een 'leefbaarheidindex of -monitor' op te stellen. Deze bestaat idealiter uit een combinatie van subjectieve en objectieve indicatoren en omvat liefst alle genoemde leefbaarheidsdimensies. Dit instrument moet toelaten het probleem overal op dezelfde manier vast te stellen, de deelaspecten (verschillende dimensies) ervan te meten en de lokale actoren te oriënteren naar een oplossingsstrategie die is aangepast aan de lokale problematiek (zie verder). Het biedt tevens de mogelijkheid tot opvolging, evaluatie en bijsturing.

2.1.3 Oorzaken van leefbaarheidsproblemen

Het onderstaande schema is gebaseerd op het 'denkmodel voor de beleving van de woonomgeving' door Marsman en Leidelmeijer (2001). Het biedt een interessant kader voor het structureren van bewoners- en omgevingskenmerken die de leefbaarheid beïnvloeden.

Het uitgangspunt van het model is dat de beleving van de leefkwaliteit niet rechtstreeks het resultaat is van fysieke of sociale omgevingselementen, maar dat specifieke persoonlijke achtergronden een rol spelen. Zo blijkt onder meer uit onderzoek van het Sociaal Cultureel Planbureau (SCP) van Den Haag dat ouderen en vrouwen zich onveiliger voelen in hun buurt dan respectievelijk jongere mensen en mannen. Ook lager opgeleiden en gepensioneerden hebben gemiddeld een groter onveiligheidsgevoel dan hoger opgeleiden en werkende mensen (de Hart, Knol, e.a., 2002).



Het model verduidelijkt in de eerste plaats dat zowel objectieve omgevingskenmerken (slechte isolatie, weinig speelruimte, ...) als bewonerskenmerken (samenstelling van de gezinnen, aandeel vervangingsinkomens, ...) een effect kunnen hebben op de leefbaarheid.

Het is belangrijk in te zien dat de verschillende componenten van leefbaarheid elkaar ook onderling beïnvloeden. Er is geen enkele leefbaarheidsdimensie die losstaat van de andere. Zo heeft de omgeving ook een effect op de bewonerskenmerken. Zolang er keuzevrijheid bestaat zullen de betere buurten bijvoorbeeld hogere inkomensgroepen aantrekken terwijl anderen zich noodgedwongen zullen vestigen in de minder aantrekkelijke wijken.

Het besproken model biedt een kader voor het structureren van aspecten die met leefbaarheid in verband staan. De vraag of er algemeen geldende patronen bestaan, is bijzonder moeilijk te beantwoorden, gegeven de complexiteit van de problematiek. Over welke kenmerken in een bepaalde context of setting effectief leefbaarheidsproblemen veroorzaken, bestaat echter geen uitsluit. Hierover meer duidelijkheid krijgen vraagt zeer breed en intensief onderzoekswerk waarbij een groot aantal sociale woonbuurten met hetzelfde instrument benaderd worden. Omvattend onderzoek dat de complexe samenhang tussen al deze factoren verduidelijkt, is voor Vlaanderen niet beschikbaar. De gevalstudie die verder besproken wordt, wil een aanzet vormen tot een beter begrip van hoe leefbaarheidsproblemen tot stand komen in de sociale huisvesting en van de contextuele kenmerken die ermee verweven zijn.

In recent onderzoek van het Sociaal en Cultureel Planbureau (Knol, 2005) in Nederland werd een poging ondernomen om algemeen geldende verbanden tussen *bewonerskenmerken en leefbaarheid* aan te tonen, m.b.v. grootschalig survey-onderzoek op buurtniveau. Knol toonde aan dat zowel het aandeel alleenstaanden (< 65 jaar), het aandeel eenoudergezinnen (< 65 jaar) als het percentage allochtonen negatief samenhangt met de woonomgevingskwaliteit (dat een dimensie is van leefbaarheid). Daarnaast bestond er een positief verband tussen de leefbaarheid en de sociale status van de bewoners. Knol vond hiervoor een statistische samenhang, die echter nog niet toelaat uitspraken te doen over de oorzakelijkheid of de richting van het verband. Om bewonerskenmerken als ‘determinanten’ van leefbaarheid aan te duiden zijn multivariate analysetechnieken vereist, die niet werden toegepast.

Wat de link tussen *omgevingskenmerken en leefbaarheid* betreft, bestaat de hypothese dat leefbaarheidsproblemen meer voorkomen in grotere complexen of hoogbouwblokken dan in verspreide woningbouw. In recente jaren verscheen er hierover heel wat literatuur, waarin hoogbouwcomplexen meer en meer geassocieerd werden met een negatief imago: ondermaatse leefomstandigheden, achtergestelde buurten, armoede, sociale isolatie, vervuiling en onveiligheidsgevoelens (Turkington e.a., 2004; Krantz, 1999). Amerikaans onderzoek toonde meermaals aan dat buurttevredenheid omgekeerd evenredig is met de omvang en de dichtheid van de buurt (Adams, 1992; Baldassare, 1982). Ook uit recent onderzoek in Vlaanderen blijkt dat de tevredenheid met de woonomgeving in de sociale huisvesting groter is in laag- of middelhoogbouw dan in hoogbouwcomplexen. Daarnaast blijkt er ook minder sociale cohesie te bestaan in hoogbouw (Winters e.a., 2007).

Verder bestaat de idee dat een ruimtelijke integratie van de wijk in zijn omgeving bijdraagt tot de leefbaarheid ervan. Wijken die een ‘eiland’ vormen, werken mogelijk meer gettovorming en onveiligheidsgevoelens in de hand. De Meulder & Ryckewaert (2002) wijzen op de risico’s om een probleemwijk te worden voor monofunctionele woonwijken op industriële schaal, op afgelegen, geïsoleerde plekken en daardoor arm aan voorzieningen en mobiliteit. Een Nederlandse studie van Adriaanse (2004) naar de succesfactoren van probleemvrije hoogbouwcomplexen toonde aan dat de ligging van het complex een van de voornaamste succesfactoren is.

Tot slot hoeft het geen betoog dat zowel de ouderdom van het patrimonium als de grootte van de woning in relatie staan met het subjectieve oordeel over de kwaliteit van de woning en met de woontevredenheid (o.a. Pannecoucke e.a., 2001).

2.1.4 Leefbaarheidsproblemen oplossen

2.1.4.1 Integrale benadering

Uit het bovenstaande is reeds duidelijk dat de leefbaarheidsproblematiek in woonbuurten een complex gegeven is, dat zich kan uiten via zeer diverse deelproblemen met vaak uiteenlopende oorzaken. In functie hiervan is nood aan een aangepaste oplossing of benadering. De problemen zijn bovendien lokaal verschillend, zodat kant-en-klare oplossingen niet bestaan.

De complexiteit van de problematiek en het belang van een integrale benadering om tot een duurzame verandering te komen, worden benadrukt in een studie over de leefbaarheidproblemen in hoogbouwcomplexen in verschillende Europese landen (Turkington, van Kempen & Wassenberg, 2004). Het herstel van een buurt die kampt met leefbaarheidsproblemen overstijgt dan ook de bevoegdheden en slagkracht van de sociale huisvestingsmaatschappij. Het vereist de inzet van alle betrokken actoren, van bewoners tot verhuurders, van gemeentelijke autoriteiten tot nationale overheid, en allerhande diensten op het lokale niveau zoals het OCMW, de lokale integratiedienst, de politie, welzijnsvoorzieningen, het opbouwwerk, de gemeentelijke reinigingsdienst, ... Inzet van meerdere instrumenten is vereist om tot deze integrale benadering te komen.

Adrianow (1993) benadrukt de noodzaak tot samenwerking tussen sociale huisvestingsmaatschappijen onderling, tussen de gemeente en de sociale huisvestingsmaatschappij en tussen sociale huisvestingsmaatschappijen en (hulpverlenende) instanties, voor het bewaken van de belangen van alle partijen. Uit deze studie blijkt ook dat deze samenwerking doorgaans ontbreekt, wat naar voor komt als het belangrijkste knelpunt in het streven naar meer leefbare buurten. Ook een lezing van de leefbaarheidsplannen van de sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen toont dat voorafgaand lokaal overleg een heikel punt is dat in de praktijk bijna steeds achterwege bleef.

Essentieel is dan ook dat de inspanningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen gekaderd worden en gecoördineerd verlopen binnen een integraal lokaal actieplan ter bevordering van de leefbaarheid in de gemeente of regio, of in een globaal woonplan waarbinnen de leefbaarheid bijzondere aandacht krijgt (Dierckx, 2001).

2.1.4.2 Instrumentarium

Om aan de leefbaarheid van buurten te werken, kan een uitgebreid arsenaal aan instrumenten worden ingezet. Oplossingen voor leefbaarheidproblemen kunnen ons inziens twee onderscheiden, maar complementaire, accenten leggen.

Eenzijds zijn er instrumenten die rechtstreeks ingrijpen op het gedrag, de attitude, de perceptie, het welbevinden van de zittende bewoner, bijvoorbeeld door woonbegeleiding, sanctionering van storend gedrag, het aanstellen van een sociaal supervisor, ... Maar de tevredenheid, het gedrag of de attitude van de bewoner kan ook indirect gewijzigd worden. De tevredenheid van de bewoners kan men uiteraard verhogen door positieve veranderingen door te voeren aan woning of woonomgeving, zoals een betere isolatie, meer ruimte, een hoger comfortniveau, etc. De inrichting van de gemeenschappelijke ruimten en van het publieke domein blijken daarbij een cruciale factor. Maar ook door het creëren van meer betrokkenheid bij de buurt kan men de tevredenheid, de attitude of het gedrag beïnvloeden. Uit een studie naar het profiel van de sociale huurders van Pannecoucke e.a. (2001) blijkt immers dat de woontevredenheid van de sociale huurder zeer sterk gerelateerd is aan de buurtbetrokkenheid. Maatregelen om de betrokkenheid te verhogen zijn onder meer het voorzien van ontmoetingsruimtes, organiseren van een buurtfeest, het voorzien van wijkgebonden leefbaarheidbudgetten, het organiseren van bewonersparticipatie, een aanbod van cursussen Nederlands voor anderstaligen, De meeste studies over de gettoproblematiek komen alleszins tot de conclusie dat duurzame verandering vooral via de bewoner zelf moet plaatsgrijpen (Turkington e.a., 2004; Blokland-Potters, 1998; Duyvendak, 2000; Power, 1997 ...).

Anderzijds zijn er de maatregelen die ingrijpen op de bewonerssamenstelling, vanuit de idee dat de leefbaarheid van een buurt of wooncomplex in verband staat met kenmerken van de bewoners. Meestal gaat dat samen met de overtuiging dat een overwicht van bewoners met bijvoorbeeld een laag inkomen, of een bepaalde etnische afkomst, ... per definitie geen goede zaak is voor de leefbaarheid van de buurt en dat een deel van de oplossing ligt in het aanpassen van de samenstelling van de bewonersgroep. Hier komt de zogenaamde 'sociale mix' in het leefbaarheidsdebat. Een definiëring van dit concept komt verder nog aan bod. We merken op dat er weinig empirisch bewijs is voor een effect - in welke richting dan ook - van een sociale mix op de leefbaarheid van een buurt.

Een sociale mix van bewoners uit diverse categorieën kan op zeer veel manieren bewerkstelligd worden. In het kort kunnen we stellen dat de bewonersmix kan bekomen worden via de woning, de bewoner en de woonomgeving.

Wat betreft de aard van de woning kan men via de variatie in woningtype en/of statuut - goedkoop-duur, koop-huur, privé-sociaal, groot-klein, aangepast aan bejaarden of gehandicapten ... - tot een vermenging komen van bewoners met uiteenlopende sociaal-economische positie, gezinstype, herkomst etc.

De samenstelling van de bewoners kan ook gemanipuleerd worden door vrijgekomen woningen toe te wijzen aan kandidaat-bewoners met bepaalde kenmerken. Dit wordt bepaald door het toewijzingsstelsel en kan bijvoorbeeld via inplaatsing (zie Winters e.a., 2007). Sociale vermenging wordt dan bereikt via een aangepast toewijzingsstelsel (zie verder).

Tot slot spreekt het voor zich dat allerhande verbeteringen aan de woonomgeving het imago van de buurt kunnen verbeteren, wat indirect een invloed heeft op de aard en omvang van in- en uitstroom. Andere ingrepen die de competitiviteit van het wooncomplex verhogen, zoals het verlagen van de huurprijs, beogen hetzelfde effect (Denemarken, Arthurson, 2002).

In plaats van het nastreven van sociale mix om de leefbaarheid te verhogen, wordt steeds vaker gegrepen naar systemen die net het omgekeerde beogen, namelijk het bekomen van (sociaal-economisch) homogene bewonersgroepen, eveneens met uiteindelijk doel het verhogen of bestendigen van de leefbaarheid in een sociaal wooncomplex. De redenering is dat dit de 'sociale cohesie' ten goede komt en leidt tot meer stabiele woongemeenschappen.

2.2 Leefbaarheid en sociale mix in het Vlaamse woonbeleid

2.2.1 Invulling van het concept leefbaarheid in de Vlaamse beleidscontext

Vlaamse (en ook Belgische) wetteksten en beleidsdocumenten hanteren echter het begrip 'leefbaarheid' frequent als beleidsdoelstelling, al dan niet met betrekking tot de sociale huisvesting. Ook hier moeten we vaststellen dat het begrip meestal niet gedefinieerd wordt, zoals Leidelmeijer en Van Kamp (2003) besluiten uit het (internationale) gebruik van het concept. Ook in Vlaanderen is 'leefbaarheid' een begrip waaraan elkeen een eigen invulling geeft, afhankelijk van de eigen achtergrond of opleiding of vanuit welk beleidsdomein men naar het probleem kijkt. We zien hierbij dat het perspectief van de bewoner niet echt centraal staat, ook al maakt dit subjectieve aspect wezenlijk deel uit van het concept 'leefbaarheid'.

In het huidige sociaal huurbesluit (20 oktober 2000) wordt naar 'leefbaarheid' als volgt verwezen: *'de zorg voor een optimale leefbaarheid van het patrimonium in het algemeen en van een woningcomplex in het bijzonder. De zorg voor de optimale leefbaarheid kan onder meer het nastreven van sociale vermenging inhouden.'* Hier wordt eigenlijk gewoon ruimtelijk aangegeven waarop het aspect leefbaarheid in het besluit betrekking heeft, zonder er een echte inhoudelijke invulling aan te geven. Er wordt wel direct aan verbonden hoe men een leefbaar wooncomplex kan bekomen, namelijk via sociale vermenging.

In het model dat de afdeling Woonbeleid als voorbeeld geeft voor het opmaken van het leefbaarheidsplan dat de maatschappijen moeten voorleggen indien zij hogere inkomensgrenzen wensen te hanteren, wordt aangegeven dat leefbaarheid drie dimensies bevat, namelijk woontevredenheid, sociale veiligheid en participatie/betrokkenheid van de huurders, onderverdeeld in een aantal deelaspecten. Hier wordt het perspectief van de bewoner als een aparte dimensie gehanteerd onder de noemer 'woontevredenheid'.

2.2.2 Oplossen van leefbaarheidsproblemen in het Vlaamse woonbeleid

Zoals blijkt uit het sociaal huurbesluit, wordt het leefbaarheidsdebat in Vlaanderen sterk gedomineerd door de veronderstelling dat de leefbaarheid van een buurt sterk samenhangt met de mate van sociale vermenging van bewoners. Een betere 'sociale mix', sociale vermenging of sociale gemengdheid komt als doelstelling in vrijwel elke relevante beleidstekst naar voren die sinds eind jaren zeventig over de vernieuwing van stedelijke buurten geschreven is (De Decker, 2004). Sociale vermenging speelt een rol in zowat alle actuele beleidsdocumenten die raken aan het thema wonen en stedenbeleid: de Vlaamse Wooncode, het sociaal huurbesluit, de Vlaamse beleidsnota's 2004-2009 woonbeleid en stedenbeleid, het Vlaams regeerakkoord 2004-2009, het (federaal) grootstedenbeleid, ... In heel wat van die documenten wordt 'sociale mix' zelfs rechtstreeks als na te streven doel voorgesteld, eerder dan als middel in het behoud of het verhogen van de leefbaarheid.

Dit is ook het geval in de oorspronkelijke Vlaamse Wooncode: "Het woonbeleid streeft naar sociale vermenging, bij voorkeur door middel van kleinschalige woonprojecten die geïntegreerd zijn in de lokale woonstructuur en door gemengde projecten (artikel 4.§2). Bij de aanpassingen aan de Vlaamse Wooncode in 2006, werd - met het oog op de aanpassing van het sociaal huurbesluit - sociale vermenging als doelstelling op zich geschrappt en werden nieuwe doelstellingen ingeschreven, waaronder ook de leefbaarheid van de woonwijken². Sociale vermenging wordt vervolgens beschouwd als een middel om deze doelstellingen te realiseren, naast andere middelen, zoals maatregelen gericht op de kwaliteit van de woningen en van de woonomgeving, het samenleven van de bewoners in de buurt, de betaalbaarheid, de participatie van bewoners.

² Deze doelstellingen zijn: de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen, een optimale leefbaarheid van de wijken, het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving, het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.

Het nog steeds in voege zijnde sociaal huurbesluit van 20 oktober 2000 (art. 6 §4 en §5) stelt - in navolging van de vorige versie van de Wooncode - expliciet dat men bij de toewijzing rekening moet houden met de leefbaarheid, en dat de sociale huisvestingsmaatschappij sociale vermenging moet nastreven. Hoe de maatschappij dit wil realiseren moet weergegeven worden in het intern toewijzingsreglement. De toelichting van de afdeling Woonbeleid bij dit reglement stelt dat de zorg voor leefbaarheid gerealiseerd kan worden door het nastreven van een sociale vermenging. Nochtans zijn de mogelijkheden beperkt om sociale vermenging te realiseren binnen het huidige toewijzingsstelsel, dat vertrekt van een strikte chronologie en voorrangscriteria. Indien de maatschappij veel huurders met een erg laag inkomen huisvest, biedt het sociaal huurbesluit de mogelijkheid om hogere inkomensgrenzen, en aldus een grotere inkomensmix te realiseren. Tegelijkertijd moet de maatschappij die hiervan gebruik wil maken duidelijk stellen welke acties zij zal ondernemen om de leefbaarheid te verhogen in die buurten, en dit vastleggen in een 'leefbaarheidsplan'. Merken we op dat het feit dat enkel van deze maatschappijen een leefbaarheidsplan gevraagd wordt, impliceert dat de overheid uitgaat van een sterke samenhang tussen lage inkomens en leefbaarheidsproblemen.

De huidige beleidsoplossing is om binnen het nieuwe sociaal huurbesluit meer autonomie te verlenen aan de lokale actoren (gemeenten en sociale huisvestingsmaatschappijen) op het vlak van toewijzing, indien kan worden aangetoond dat bepaalde sociale woonwijken of complexen uit hun patrimonium lijden onder een verstoorde of bedreigde leefbaarheid.

Er zal voor de betrokken gemeenten dan de mogelijkheid bestaan om in overleg met de sociale huisvestingsmaatschappij een aangepast toewijzingsstelsel uit te denken, met het oog op het versterken van de leefbaarheid.

2.3 Sociale mix: definitie en verband met leefbaarheid

Het Vlaamse beleid gaat er dus duidelijk van uit dat een 'sociale mix' positief bijdraagt tot de leefbaarheid van een buurt of wooncomplex. Nochtans blijkt uit de literatuur dat er weinig empirisch bewijs bestaat voor dit vermeende heilzame effect van de 'sociale mix'. Voor we hier verder op ingaan, bakenen we het concept 'sociale mix' af en bekijken we hoe het in Vlaanderen wordt ingevuld.

2.3.1 Definiëring sociale mix

Het begrip 'sociale mix' verwijst naar het vermengen van bewoners binnen een afgebakend geografisch gebied. Dat kan een land of regio zijn, een stad, wijk, buurt of wooncomplex. Met het sociaal vermengen bedoelt men het vermengen van personen, die verschillen op het vlak van (Johnston, 2002):

- sociale klasse of socio-economische status;
- sociale categorieën bv. op basis van etnische afkomst;
- levensfase bv. jongeren, ouderen;
- huishoudens - of gezinstypes.

In de meeste gevallen verwijst 'sociale mix' naar het vermengen van personen of huishoudens uit een verschillende sociale klasse of met een uiteenlopende socio-economische status, zo wijst de literatuur uit.

Bekijken we het begrip 'sociale mix' in de Vlaamse beleids- en wetteksten, dan merken we dat er – net als voor het concept leefbaarheid – geen eensgezindheid en geen klaarheid bestaat over de definitie ervan. In de meeste gevallen leiden we af dat een 'sociale mix' gelijk staat met een inkomensmix, om zodoende een socio-economische mix te verkrijgen. In het Vlaams regeerakkoord 2004-2009 refereert 'sociale mix' zowel aan een inkomensmix als een etnische mix. In de Vlaamse beleidsnota woonbeleid 2004-2009 (Keulen, 2004) wordt doorgaans een inkomensmix bedoeld, een enkele keer aangevuld met een mix van leeftijden en leefstijlen (p. 24).

Duidelijkheid omtrent welke lading 'sociale mix' dekt is echter een voorwaarde om het begrip op de praktijk toe te passen. Dit betekent ook duidelijkheid en eensgezindheid omtrent de na te streven verhouding tussen de te onderscheiden bevolkingsgroepen om een 'goede' of 'gezonde' sociale mix te bekomen.

Tijdens de hoorzitting over de sociale mix en de leefbaarheid in de sociale huisvesting in het Vlaams Parlement (16 december 2002, p. 31) gaf Hubeau een praktische definitie die volledig aansluit bij Johnston. Ook Hubeau pleit voor duidelijkheid: "*Volgens mij is sociale mix een mogelijk instrument om de leefbaarheid te realiseren. 'Sociale mix' is mijns inziens 'het mengen van bevolkingsgroepen met verschillende kenmerken op een beperkt geografisch territorium'. Die kenmerken moeten we definiëren, op basis van leeftijd, sociaal-economische positie, etnische afkomst, gebiedsafbakening*".

2.3.2 Magische of mythische mix?

2.3.2.1 De premisse dat er een relatie bestaat tussen concentratie van bepaalde groepen bewoners en leefbaarheidsproblemen

Wie sociale vermenging aanprijst als middel om de leefbaarheid te verhogen, gaat uit van een relatie tussen een concentratie van bewoners met bepaalde kenmerken (meestal laag inkomen of behorend tot een bepaalde etnische groep) en het ontstaan en bestendigen van leefbaarheidsproblemen. Leefbaarheidsproblemen worden hierbij gezien als het gevolg van (geografisch) geconcentreerde achterstelling. Hoewel bepaalde bewonerskenmerken en leefbaarheidsproblemen soms samen voorkomen, bestaat geen empirisch bewijs voor deze vermeende causaliteit.

Atkinson (2005) analyseerde bestaand onderzoek aangaande sociale mix op buurtniveau, zich beperkend tot studies met een sterke methodologische onderbouw. Hij concludeert dat de brede consensus over de positieve invloed van sociale diversiteit voor buurten die kampen met geconcentreerde armoede en leefbaarheidsproblemen in de eerste plaats gebaseerd is op een soort van intuïtie dat diversiteit 'iets goeds is' dat positieve gevolgen met zich meebrengt, maar amper onderzocht werd. Ook Bauder (2002) vond geen empirisch bewijs voor een oorzakelijke relatie tussen bewonerskenmerken en het niveau van leefbaarheid. Hij sluit zich aan bij een groot aantal andere auteurs die het accent leggen op processen van uitsluiting (door werkgevers, leerkrachten, personeel van instellingen, ...) gelegitimeerd door buurtstereotypes als alternatieve verklaring voor buurteffecten.

Het eerder besproken Nederlands onderzoek van het Sociaal Cultureel Planbureau (Knol, 2004) toonde wel een statistisch significant verband aan tussen een aantal bewonerskenmerken en de kwaliteit van de woonomgeving, gemeten aan de hand van zowel objectieve als subjectieve indicatoren. Knol gebruikte hiervoor data op buurtniveau van 2002, afkomstig van de Woonmilieudatabase en de Politie monitor. Een sterke negatieve samenhang bleek te bestaan tussen de kwaliteit van de woonomgeving en het percentage allochtonen, maar ook met het aandeel alleenstaanden (< 65 jaar) in de buurt en het percentage eenoudergezinnen (< 65 jaar). De sociale status van de bewoners bleek positief gerelateerd aan de kwaliteit van de woonomgeving. Dit onderzoek laat echter geen uitspraken toe over de richting of causaliteit van de verbanden.

2.3.2.2 Doeleinden van sociale mix

De motieven om een sociale mix in buurten met een zwakker bewonersprofiel te introduceren zijn uiteenlopend. Uitermark en Duyvendak (2004) en ook Bolt (2004) benadrukken dat de sociale vermenging voor twee doeleinden wordt aangewend: enerzijds voor het bevorderen van de sociale mobiliteit en de maatschappelijke integratie van sociaal-economisch achtergestelde groepen en anderzijds om 'overlast' te spreiden en de buurt bestuurbaar te maken. Het vermengen van bewonersgroepen wordt ook verdedigd vanuit het geloof dat hierdoor meer 'sociale cohesie' ontstaat in de buurt, wat dan weer de leefbaarheid moet ten goede komen.

Sociale mobiliteit en maatschappelijke integratie als doel

In wetenschappelijke kringen is er geen eensgezindheid over de idee van het emancipatorische effect van vermenging. Het wonen in een bepaalde buurt heeft een belangrijke invloed op de toegang tot collectieve voorzieningen, op de normen van de bewoners, op hun gedrag en op hun maatschappelijke betrachtingen.

Bewoners van kansarme buurten hebben weinig mogelijkheden tot opwaartse sociale mobiliteit en er is een grote kans dat hun armoede overgaat van generatie op generatie (Mustard, 2000). Dit komt bijvoorbeeld tot uiting in het onderwijs. Scholen gelegen in wijken met grote concentraties van anderstaligen dreigen concentratiescholen te worden, waarmee de kansen van deze kinderen in het onderwijs minder groot zijn dan de kansen van kinderen in andere scholen. Een mogelijke conclusie hieruit is dat een sociaal gemengde bevolking de gelijkheid van kansen zou vergroten omdat arm en rijk in dezelfde buurt toegang hebben tot dezelfde markten en collectieve consumptiegoederen en de rijken in de buurt die collectieve goederen mee kunnen financieren (Kesteloot, 1998). Echter, dergelijke strategie gaat ervan uit dat met de sociale vermenging gemengde netwerken ontstaan en dat blijkt niet altijd het geval (zie ook verder).

Ook de verwachting dat het voor zwakke groepen belangrijk is 'positieve rolmodellen' in hun buurt te hebben met het oog op opwaartse sociale mobiliteit, blijkt niet onderbouwd door wetenschappelijk onderzoek. Blokland-Potters (1998) concludeert na uitgebreid veldwerk in Nederland dat de vermeende voorbeeldfunctie die zou moeten uitgaan van hogere inkomensgroepen in de wijk in de strijd tegen de 'armoedecultuur' erg moeilijk aannemelijk te maken is. Kleinhans (2004) besluit op basis van een literatuurstudie met betrekking tot de situatie in Nederland en Groot-Brittannië dat het positief effect van rolmodellen in buurten nog niet afdoend bestudeerd werd en daardoor berust op veronderstellingen. In Australië (Arthurson, 2002) vormden zes gevalstudies de basis voor de studie van de twee veronderstellingen die aan de basis liggen van de keuze voor 'sociale mixen' als een oplossing voor 'probleemwijken': ten eerste dat een sociale mix, in concreto 'inkomensmix', de bewoners helpt terug aansluiting te vinden bij de 'mainstream society' en ten tweede dat een sociale mix leidt tot meer sociale cohesie in de wijk. Voor beide hypothesen werd in de studie geen bewijs gevonden. Musterd en collega's tenslotte (Musterd e.a., 2003; Ostendorf e.a., 2001; Musterd, 2004) concluderen uit grootschalig onderzoek naar de invloed van de woonomgeving op iemands sociale mobiliteitskansen in Nederland en Zweden dat het in de betrokken verzorgingsstaten niet veel uitmaakt of men in een sterke of een zwakke buurt woont.

Sociale cohesie

Emile Durkheim was de eerste die het woord 'sociale cohesie' gebruikte en definieerde als 'the interdependence between the members of the society, shared loyalties and solidarity'. Hoewel het opnieuw een vrij vaag en abstract begrip is, lijkt er consensus te bestaan dat sociale cohesie verwijst naar een situatie of een proces waarbij individuen zich betrokken voelen bij de samenleving. Haar waarden en normen laten individuen toe gemeenschappelijke doelstellingen te onderschrijven en een reeks gedeelde morele principes en gedragscodes te ontwikkelen die hun onderlinge relaties sturen. (Kearns & Forrest, 2000).

Een aantal auteurs wijzen er op dat het 'sociaal mixen' geen oplossing kan zijn voor leefbaarheidsproblemen, aangezien uit hun studies bleek dat homogene woonbuurten inzake bewonerskenmerken de meeste sociale cohesie kenden (Arthurson, 2002; Duyvendak, 2000). In sociaal-economisch gemengde wijken wordt niet per se veel gedeeld, zo stelt Duyvendak (2002). Onderzoek in Vlaanderen van Loopmans (2000) in Oud-Berchem en van Beyers (2004) in de mijncité van Zwartberg relativiseren de stelling dat sociale vermenging zou leiden tot gemengde netwerken. Het is niet omdat via sociale vermenging de ontmoetingskansen tussen bevolkingsgroepen toenemen, dat deze kansen ook worden benut (zie ook Kesteloot, 1998).

De vaststelling dat er in relatief homogene buurten qua bewonerssamenstelling meer sociale cohesie bestaat, sluit aan bij de populariteit van toewijzingspraktijken (in een aantal Europese landen) die leiden tot meer homogene bewonersgroepen, eerder dan te leiden tot meer sociale vermenging. Zowel het inbrengen van keuzevrijheid voor de kandidaat-huurder met betrekking tot waar hij wil wonen als het toewijzen volgens 'levensstijl' (onder meer in Nederland) zijn toewijzingsmaatregelen die bijdragen tot meer homogene sociale woonbuurten (Hagens, 2003; Groeneveld e.a., 2004; Cools, 2004).

Probleemverdunner en bestuursinstrument

Gezien de onduidelijke effecten van sociale mix als instrument om leefbaarheidproblemen in (sociale) woonbuurten op te lossen of te voorkomen, plaatsen meerdere onderzoekers vraagtekens bij de waarde van de doelen die het moet dienen. Probleemcomplexen zijn immers plaatsen waar het falende (integratie-, armoede-)beleid het meest zichtbaar (aan de kaak) wordt gesteld. Het spreiden van zogenaamde probleemhuurders maakt ze minder zichtbaar, waardoor hun problematiek gemakkelijker wordt om te negeren (nationaal) en te beheersen (lokaal). Sociale mix wordt dan ingezet als een middel om achtergestelde buurten te beheren (Uitermark, 2003; Arthurson, 2002).

Ook wijzen bepaalde auteurs op het feit dat 'sociale mix' voor het creëren van duurzame gemeenschappen als alibi wordt gebruikt om etnische minderheden en andere minder gewenste huurders te weren en uiteindelijk praktijken te legitimeren die neigen naar discriminatie of ongelijke behandeling (Pawson & Kintrea, 2002; Simon 2003).

2.3.2.3 Manieren om t tot een sociale mix e komen

Sociale mix kan in de eerste plaats bekomen worden door het mengen van woningtypes. Bijvoorbeeld:

- woningen voor grote gezinnen afgewisseld met woningen of appartementen voor alleenstaanden en koppels;
- woningen voor gezinnen met lage inkomens (sociale huisvesting) met private huur- en koopwoningen;
- sociale huurwoningen met sociale koopwoningen.

Dergelijke vermenging kan het gemakkelijkst bekomen worden in nieuwbouwprojecten. Het is een strategie die in de sociale huisvesting in Vlaanderen de laatste jaren toch zeer sterk is doorgedrongen, mede onder invloed van het 'kernenbeleid'. Nieuwe projecten van sociale huurwoningen zijn meestal kleinschalig. Als er nog grote terreinen bebouwd worden, streven de huisvestingsmaatschappijen naar een vermenging van sociale huurwoningen met sociale koopwoningen of zelfs private woningen. Maar ook bij grotere renovatieprojecten kan een vermenging van woningtypes als strategie gehanteerd worden. Zo heeft men in Nederland sociale huurwoningen in grote wooncomplexen vervangen door koopwoningen, in de hoop hiermee een hoger inkomenspubliek aan te trekken.

Wijzigingen in de sociale mix van een bestaande buurt kan men ook bekomen door de buurt aantrekkelijker te maken via ingrepen aan woningen of woonomgeving. Bij nieuwbouw of renovatie kan men er ook uitdrukkelijk voor kiezen andere groepen aan te trekken, bv. eigenaars.

Naast woningdiversificatie is ook het toewijzingsbeleid in de sociale huisvesting een mogelijk instrument voor het bekomen van een sociale mix. In Winters e.a. (2007) worden mogelijke toewijzingsystemen verkend en besproken. We komen hier verder (bij de bespreking van de cases) op terug. De huidige Vlaamse reglementering voor het toewijzen van sociale woningen is moeilijk te verenigen met een gewilde sociale vermenging. Sommige sociale huisvestingsmaatschappijen pleiten voor meer autonomie in de toewijzing om zo aan de leefbaarheid van hun wijken te kunnen werken.

Een bemerking hierbij is dat het realiseren van een sociale mix door toewijzing een voldoende ruim patrimonium veronderstelt. Een andere voorwaarde om via toewijzing een grotere sociaal-economische mix in bestaande wijken te realiseren is dat de beter geplaatste huurder ook bereid is om te wonen in de sociale woningcomplexen waarvan de kwaliteit minder hoog is en waar een concentratie van inwoners met een laag inkomen, etnische minderheden, ..., bestaat. In het huidige sociaal huurstelsel kan de kandidaat-huurder een aangeboden woning immers weigeren. Hoewel de mogelijkheid bestaat om verhoogde inkomensgrenzen te hanteren, stelt men vast dat deze hogere inkomens niet instromen.³

Daarnaast werkt men in de Vlaamse sociale huisvesting met een systeem van deellijsten, wat een mogelijke invloed heeft op de socio-economische samenstelling van de bewonerspopulatie. De kandidaat-huurders kunnen zich vrij inschrijven voor een of meerdere deellijsten, die worden opgesteld aan de hand van de ligging en het type van de woning. Dit systeem zou een spontane segregatie in de hand kunnen werken. Kandidaat-huurders met een relatief sterker profiel zullen zich waarschijnlijk relatief meer inschrijven voor de recentere, betere en dus duurere wijken, terwijl de zwakkere groepen zich vooral inschrijven voor de oudere, minder goede, maar daardoor ook beter betaalbare wijken. De betaalbaarheid speelt hierbij een grote rol. Dit maakt tegelijkertijd duidelijk dat ook het wijzigen van de huurprijsberekening een effect kan hebben op de sociale vermenging.

³ Sinds de invoering van de maatregel op 1 januari 2001 en begin mei 2002 stroomden enkel 60 huishoudens uit de hogere inkomensschijf in (De Decker, 2002, p. 18).

3. Casestudy in drie sociale woonwijken

3.1 Onderzoeksvragen

1. De eerste algemene doelstelling van het casus onderzoek – inzicht verkrijgen in de leefbaarheidsproblematiek - kan verder vertaald worden in enkele concretere onderzoeksvragen:
 - Welke leefbaarheidsproblemen bestaan er in de sociale huisvesting?
 - Welke contextuele kenmerken (determinanten) liggen mee aan de basis van deze leefbaarheidsproblemen?
2. Daarnaast heeft het onderzoek ook de bedoeling om inzicht te verwerven in de aard van de maatregelen die nodig zijn om de problemen op te lossen. Meer concrete onderzoeksvragen hierbij zijn:
 - Welke maatregelen bestaan er om aan de leefbaarheid van de wijk/complex in kwestie te werken?
 - Kan een aangepast systeem van toewijzing een oplossing bieden voor de leefbaarheidsproblemen?
3. Tenslotte is het de bedoeling met dit onderzoek bijkomende informatie te verwerven over mogelijke indicatoren van leefbaarheid.

We beklemtonen dat de ambitie niet is om het definitieve leefbaarheidsonderzoek uit te voeren, maar om via een beperkt onderzoeksopzet bijkomende inzichten te leveren die bijdragen tot beleidsvoorbereiding op korte termijn.

3.2 Onderzoeksopzet

3.2.1 Verantwoording van de onderzoeksmethode

Zoals hierboven uitvoerig beschreven, is leefbaarheid een complex sociaal verschijnsel dat zich niet gemakkelijk laat definiëren en meten en dat door verschillende groepen (huurders-verhuurders) anders benaderd wordt. Dit is een van de redenen waarom we voor een casestudy hebben gekozen. Dit is een geschikte methode om inzicht te verschaffen in de complexiteit van een bepaald verschijnsel en zijn achtergronden in een bepaalde context (Hutjes & Van Buuren, 1992). Verder is deze methode ook aantrekkelijk in het kader van praktijkgericht onderzoek voor beleidsadvies. De aanpak biedt ons een inzicht in de verschillende zienswijzen omtrent eenzelfde problematiek, in de ervaren knelpunten en in de oplossingen die hiervoor gevonden kunnen worden (Swanborn, 1996).

In onze studie hebben we geopteerd voor wat in de literatuur een ‘multiple case design’ (Yin, 2003) genoemd wordt. Om een inzicht te krijgen in de oorzaken van leefbaarheidsproblemen in sociale woonwijken in Vlaanderen is het nuttig een zekere variatie in te bouwen in de onderzochte eenheden. Wanneer we ons tot een casus zouden beperken, is het immers moeilijk om uit te maken of we met een algemene dan wel specifieke situatie te maken hebben.

3.2.2 Selectie van de casus

Bij de keuze van de sociale wooncomplexen hebben we ons laten leiden door inhoudelijke overwegingen. Enerzijds moeten we er voor zorgen dat de casus 'relevant' zijn, en ons iets leren omtrent de leefbaarheidsproblematiek (Stake, 1995; Huberman en Miles, 2002). Anderzijds streven we naar een zekere variatie op kenmerken waarvan verwacht werd dat ze een invloed hebben op de leefbaarheid in sociale woonwijken (Yin, 2003). Hiervoor baseerden we ons op de boven beschreven korte literatuurstudie betreffende determinanten van leefbaarheid. Belangrijk was dus het onderzoek uit te voeren in wijken waar leefbaarheidsproblemen voorkomen, terwijl anderzijds de cases zo veel mogelijk verschillen op het vlak van de mogelijke oorzaken van die problemen.

In een eerste stap hebben we aan de hand van beschikbare data van de VMSW⁴ een typologie opgesteld van sociale woonbuurten met betrekking tot hun omvang en type van woningbouw (appartementen/verspreide woningbouw). Met behulp van een clusteranalyse werden alle statistische sectoren met sociale woningbouw in Vlaanderen ingedeeld in vier groepen of clusters op basis van overeenkomstigheden inzake hun omvang en type woningbouw.

In een volgende stap werden er uit elk van de vier clusters drie buurten geselecteerd. Bij deze selectie werden wijken gekozen waarvan bekend was dat er leefbaarheidsproblemen voorkomen. Hiervoor werd gebruik gemaakt van een 'bevraging omtrent leefbaarheid' die de Vlaamse huisvestingsmaatschappij midden 2005 uitvoerde bij de maatschappijen.

In een laatste stap werden uit de voorselectie van 12 buurten drie cases geselecteerd voor onderzoek. Door uit verschillende clusters te selecteren, werd er variatie aangebracht wat betreft de omvang van de wijk, het type woningbouw, de verhouding tussen woningen voor kleine en voor grote gezinnen (samenstelling naar gezinstypen) en een aantal bewonerskenmerken (leeftijdssamenstelling en de werkloosheidsgraad).

De drie geselecteerde sociale woonwijken zijn gelegen in de statistische sectoren 'Rabot station' in Gent, 'Slachthuiswijk' in Antwerpen en 'Haneberg' in Beringen. De sociale huisvesting in 'Rabot station' betreft drie hoogbouwblokken (woontorens) in eigendom van WoninGent (SHM). De sector 'Slachthuiswijk' herbergt twee sociale woonblokken van De Goede Woning, die we kunnen categoriseren als middelhoogbouw. De sociale huisvesting in sector 'Haneberg' tenslotte, betreft verspreide woningbouw in eigendom van KBM Beringen. In de volksmond heet deze sociale woonwijk Klaverweide/Wijerdijk. Onderstaande tabel maakt het contrasterende profiel van deze drie wijken duidelijk.

⁴ Ten tijde van het onderzoek nog genoemd 'VHM : Vlaamse Huisvestingsmaatschappij'.

Tabel 1.1 Geselecteerde sociale woonwijken naar kenmerken

Sociale woonwijk/sector	Omvang	Type woningbouw	Leeftijd samenstelling	Werkloosheidsgraad	Gezinstypen
Rabot station	Zeer groot Cluster 1	Hoogbouw	Veel ouderen in de complexen	32% voor de complexen	Veel alleenstaanden
Slachthuiswijk (Den Dam)	Groot Cluster 2	Voornamelijk appartementen	Buurt met veel jongeren	20% in de buurt	Gemengd
Haneberg (Klaverweide/Wijerdijk)	Gemiddeld Cluster 4	Verspreide woningbouw	Buurt met veel jongeren	12% in de buurt	Veel gezinnen met kinderen

3.2.3 Dataverzameling

In een eerste fase werden zoveel mogelijke relevante bronnen verzameld omtrent de drie sociale woonwijken en hun leefbaarheid. We deden onder meer beroep op cijfergegevens van de Socio-economische enquête 2001, de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen, maar ook op leefbaarheidsplannen en verslagen van bewonersvergaderingen. De voornaamste databron vormden echter de halfgestructureerde interviews met allerhande sleutelinformanten. Volgende personen, organisaties, diensten werden geïnterviewd: sociale dienst van de sociale huisvestingsmaatschappij, directeur van de sociale huisvestingsmaatschappij, gemeentelijk/stedelijk buurtwerk, OCMW, centra voor algemeen welzijn, opbouwwerk, wijkpolitie, bewoners, lokale pastoor. Door een verscheidenheid aan organisaties en actoren aan het woord te laten, kon een zo volledig mogelijk beeld van de leefbaarheidsproblematiek geschetst worden en konden verschillende inzichten inzake leefbaarheidsmaatregelen aan bod komen.

De interviews vonden steeds plaats aan de hand van een topiclijst, die gebaseerd was op de onderzoeksvragen en het conceptueel kader. De interviews met de sleutelinformanten kunnen we 'informanteninterviews' noemen, aangezien we informatie verzamelden over de problemen die werden ervaren door de bewoners, via de sleutelinformanten. Met betrekking tot de gepercipieerde oorzaken en voorgestelde oplossingen, werd de mening van de respondent zelf gevraagd.

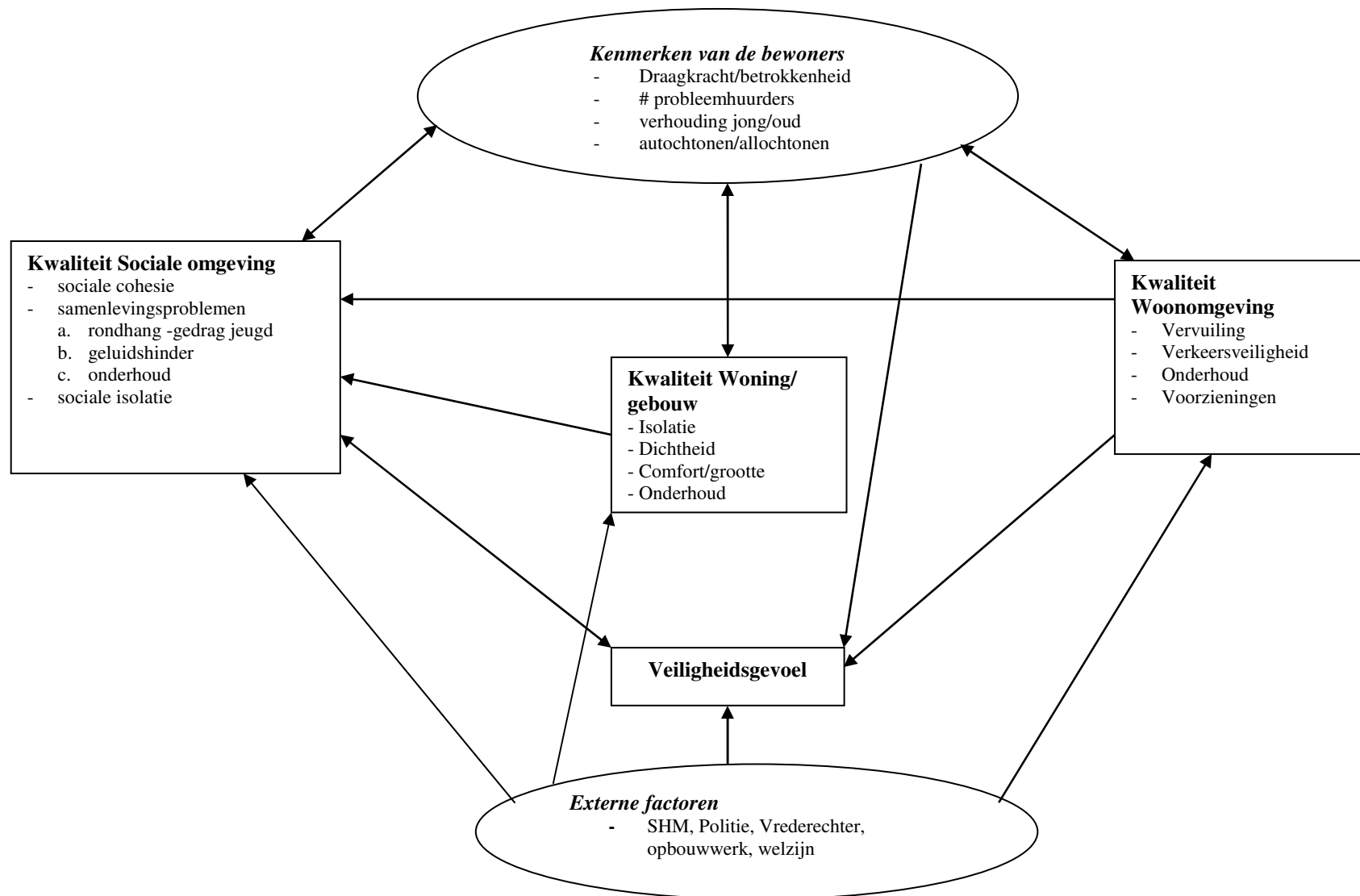
Naast de 'informanteninterviews' werd voor elke woonwijk ook een bewonersinterview georganiseerd, waar telkens ongeveer 5 sociale huurders op aanwezig waren. Tot slot werden er door onze contactpersonen ook plaatsbezoeken georganiseerd. De onderzoeker kreeg een rondleiding in zowel de Rabottorens, de blokken op Den Dam als de woonwijk Klaverweide/Wijerdijk.

Na de formulering van de eerste conclusies was er een terugkoppeling van de resultaten naar een selectie van informanten uit de verschillende wijken en de leden van de centrale werkgroep 'sociale huur', die het nieuwe sociale huurbesluit voorbereiden. Deze terugkoppeling gebeurde onder de vorm van een groepsdiscussie. Conclusies en interpretaties werden in deze discussie voorgelegd aan de participanten, die dan konden oordelen of deze 'reconstructie van de werkelijkheid' voor hen herkenbaar of plausibel was (Hutjes & Van Buuren, 1992).

3.3 Conceptueel model

De analyse bevestigt dat er niet alleen heel wat verschillende leefbaarheidsproblemen bestaan, maar ook dat ze onderling sterk verweven zijn en dat er een complex kluwen van oorzaken aan voorafgaat. Een bepaald probleem kan meerdere oorzaken hebben, die nog eens onderling verbonden kunnen zijn. De vastgestelde verbanden worden samengevat in volgend conceptueel model. Dit model bouwt verder op het 'denkmodel rond de beleving van de woonomgeving' van Marsman & Leidelmeijer (2001). Het tracht in kaart te brengen op welke manier de verschillende leefbaarheidsdimensies in relatie staan met elkaar, hoe leefbaarheidsproblemen tot stand komen en wat de rol daarbij is van de bewonerssamenstelling en ruimtelijke elementen.

Figuur 1. Conceptueel model rond leefbaarheidsproblematiek



3.4 Welke leefbaarheidsproblemen bestaan er?

In dit gedeelte bespreken we voor elk van de vier 'leefbaarheidsdimensies' de leefbaarheidsproblemen die zich volgens onze informanten voordeden in de drie cases. Sommige van de genoemde problemen kwamen slechts in één wijk voor, andere vonden we terug in alle drie. We merken voorafgaand op dat we in overeenstemming met de definitie van leefbaarheid deze vier dimensies beschrijven zoals ze door de bewoner worden waargenomen.

3.4.1 Kwaliteit van de sociale omgeving

In elk van de drie wijken bleek er weinig sociale cohesie te bestaan tussen de bewoners. Dit probleem is volgens de respondenten niet enkel gerelateerd aan de sociale huisvesting, maar is ook eigen aan deze tijd. Sociale isolatie of vereenzaming kwam in de eerste plaats voor in de Rabottorens, minder in de andere onderzochte wijken.

Daarnaast zijn er de samenlevingsconflicten die een smet kunnen vormen op de sociale omgeving. Deze conflicten kunnen allerlei vormen aannemen: burenruzies over kuisverplichtingen, conflicten door geluidshinder van burenen of honden, conflicten tussen ouderen en jongeren over het ruimtegebruik of door lawaaioverlast.

Een bijzondere vorm van samenlevingsconflicten brengen we onder de noemer 'probleemhuurders'. Dit zijn huurders die geregeld voor overlast zorgen, mede door een ander besef van waarden en normen. Het gedrag is zo extreem dat er vaak een externe oorzaak voor aangehaald wordt (verslaving of psychische stoornis). In elk van de drie onderzochte cases had men af te rekenen met enkele problematische huurders, wier aanwezigheid werd beschouwd als een van de voornaamste verstoorders van de leefbaarheid.

3.4.2 Kwaliteit van de woonomgeving

Uit de casus blijkt dat de vervuiling van de omgeving de nodige ergernis kan oproepen. Een extreem geval van vervuiling van gemeenschappelijke delen en woonomgeving trof men aan in de Rabottorens, maar ook in twee andere wijken heerste er ongenoegen over vervuiling, die de vorm kon aannemen van zwerfvuil, sluikestort of slecht onderhoud door het niet nakomen van kuisafspraken. Daarnaast bleek er ongenoegen te bestaan i.v.m. onveilige verkeerssituaties. Wat betreft de woonomgeving gold vooral de bereikbaarheid van winkels als knelpunt door de bewoners.

3.4.3 Kwaliteit van de woning/het gebouw

Dit casus onderzoek bevestigt de positieve resultaten over de algemene tevredenheid van sociale huurders met hun woning of appartement zoals deze bleek uit de Woonsurvey 2005 (Heylen e.a., 2007), zelfs voor buurten die bekend staan als problematisch wat betreft de leefbaarheid. Het grootste probleem met de woning in de drie onderzochte wijken betrof de akoestische isolatie. Deze zou sterk te wensen overlaten in de Rabottorens maar ook in de woonblokken van Den Dam zorgde dit voor ontevredenheid en overlast. Andere mankementen aan de woningen die in het onderzoek aangehaald werden waren vochtproblemen (Klaverweide/Wijerdijk) en slijtage (Rabot).

Ook bleek er ontevredenheid te bestaan over het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, de afwezigheid van ontmoetingsruimten of de structuur van de blokken. Het feit dat de gemeenschappelijke delen niet altijd worden gekuist zoals het hoort of dat er zwerfvuil wordt achtergelaten, is een doorn in het oog van nogal wat bewoners van de Rabottorens of de blokken op Den Dam.

3.4.4 Veiligheid

In de drie cases bleek dat er groepen bewoners - in de eerste plaats vrouwen en bejaarden - niet alleen buiten durven komen eens de avond valt. Het betreft hier een subjectief gegeven, dat niet steeds gerelateerd is aan het eigenlijke objectieve niveau van onveiligheid. Hoewel men aangeeft dat er altijd wel 'iets' kan gebeuren, menen de informanten dat Den Dam en de Rabotwijk zeker niet de grootste probleemwijken zijn op het vlak van criminaliteit in Antwerpen en Gent.

3.5 Mogelijke determinanten van leefbaarheid

Dit gedeelte beschrijft we wat de oorzaken van de aangegeven leefbaarheidsproblemen zijn volgens de informanten. Om de informatie te structureren, maken we gebruik van een 'conceptueel model van de leefbaarheidsproblematiek' (zie figuur 1). Dit model vormt slechts een theoretisch kader, dat een andere invulling krijgt voor verschillende wijken. Sommige verbanden zijn belangrijker in de ene wijk dan in de andere. Bepaalde problemen komen voor in de ene wijk, maar niet in de andere etc.

3.5.1 Kwaliteit van de sociale omgeving

Invloed van bewonerskenmerken op de kwaliteit van de sociale omgeving

Zoals sommige informanten aangeven, heeft elke bewonersgroep een bepaalde 'draagkracht'. Draagkracht is een term die in de eerste plaats door buurt- en opbouwwerkers wordt gehanteerd en die zij definiëren als de 'kracht' en de wil van de bewoners om een positieve bijdrage te leveren aan de wijk, door engagementen op zich te nemen en zich in te zetten voor bepaalde wijkinitiatieven, maar ook door respect op te brengen voor de buurt (niet vervuilen) en de medebewoners (geen overlast veroorzaken).

Zo geeft men aan dat het gemakkelijker is om een bewonerscomité op te richten in een wijk waar meer draagkracht aanwezig is, dan in een 'zwakke wijk'. Draagkracht is sterk gerelateerd aan betrokkenheid; mensen met een grotere draagkracht zijn meer betrokken bij de buurt. Doordat er in buurten met een grotere draagkracht en betrokkenheid meer initiatieven worden opgezet, zal de sociale cohesie daar over het algemeen groter zijn dan in wijken met een lage 'draagkracht'. Een grotere betrokkenheid bij de buurt houdt uiteraard ook een grotere betrokkenheid en meer respect in voor de medebewoners. Hoe meer men rekening houdt met de omwonenden, des te minder samenlevingsproblemen er zullen ontstaan.

Ook de samenstelling naar bewonersgroepen en leeftijd kan een invloed hebben op de kwaliteit van de relaties in de buurt. Vooral in (midden)-hoogbouw zou een overconcentratie aan kinderen tot samenlevingsproblemen leiden, zeker als dezelfde blok ook een groot percentage ouderen huisvest. De problemen betreffen dan in de eerste plaats geluidsoverlast. Daarnaast vloeien er conflicten tussen jong en oud voort uit het gebruik van de publieke ruimte (vb. grasplein in nabijheid van de woonblokken).

Uit de analyse blijkt dat de bewoners hun contacten vooral opzoeken binnen de eigen etnische gemeenschap, zonder dat er veel sprake is van manifest racisme. Deze vaststelling wordt door nagenoeg elke informant gemaakt, in elk van de drie cases. Taalbarrières en cultuurverschillen zouden hier mee aan de basis van liggen.

Om mensen toe te laten contacten te leggen binnen de gemeenschap waartoe men zich aangetrokken voelt, achten de informanten een overconcentratie van één bevolkingsgroep naar afkomst te vermijden. Zolang deze overconcentratie niet voorkomt, heeft in de drie cases de samenstelling naar afkomst (zo goed als) geen invloed op de kwaliteit van de sociale omgeving. Het enige punt van wrijving tussen de gemeenschappen dat werd aangehaald in onze cases betreft de verschillen in wooncultuur. Bewoners van allochtone afkomst zouden gemakkelijker (luidruchtig) bezoek ontvangen tot in de late uurtjes.

In geen van de drie wijken is er een concentratie van allochtonen. KBM Beringen en De Goede Woning hebben wel enkele concentratiewijken in hun patrimonium, maar geven aan dat dit niet de probleemwijken zijn op vlak van leefbaarheid. Vooral in wijken met een homogene bevolkingssamenstelling (Turks of Marokkaans) - waar een sterke sociale controle bestaat binnen de gemeenschap - zouden weinig problemen voorkomen. Waar men een mix heeft van verschillende nationaliteiten zouden gemakkelijker wrijvingen ontstaan.

In die zin heeft de samenstelling van de bevolking wel degelijk invloed op de kwaliteit van de sociale omgeving. Het moge hierbij duidelijk zijn dat een 'sociale mix' niet altijd als de ideale bewonerssamenstelling naar voor wordt geschoven. Zo blijkt in de Rabotwijk en de blokken op Den Dam een mix van verschillende leeftijden niet opportuun en blijken de homogene wijken van KBM Beringen op vlak van afkomst (Turks of Marokkaans) allerminst de probleemwijken te zijn.

Invloed van de kwalitatieve kenmerken van de woning of het gebouw en de woonomgeving op de kwaliteit van de sociale omgeving

Uit de studie blijkt dat de kwaliteit van de woningen en of de gebouwen een invloed kan hebben op de kwaliteit van de sociale omgeving. Zo kan het niveau van de akoestische isolatie een grote invloed hebben op de leefbaarheid. Als geluiden van buiten of van de boven- en onderburen duidelijk hoorbaar zijn, leidt dit als vanzelfsprekend tot de nodige ergernissen en conflicten.

Meerdere informanten geven aan dat een grote dichtheid van de bebouwing negatief bijdraagt tot de kwaliteit van het samenleven, aangezien de kans op samenlevingsconflicten vergroot. De woonblok met de grootste bevolkingsdichtheid, een van Rabottorens, kent overduidelijk de meeste samenlevingsproblemen. De dichtheid van de bewoning is - gezien de verplichting tot rationele bezetting - uiteraard rechtstreeks gerelateerd aan de constructie van het gebouw of de wijk.

Verder meent men dat de beschikbaarheid van ontmoetingsruimten van belang is om een zekere vorm van sociale cohesie te creëren of sociale isolatie tegen te gaan, en acht men het belangrijk dat initiatieven of activiteiten in de buurt zich toespitsen op jongeren van veertien tot twintig jaar, om te voorkomen dat bepaalde bewoners zich storen aan hun rondhanggedrag.

3.5.2 Kwaliteit van het gebouw en van de woonomgeving

Invloed van bewonerskenmerken op de kwaliteit van het gebouw en de woonomgeving

De bewonerskenmerken kunnen een invloed uitoefenen op de kwaliteit van zowel het gebouw als de woonomgeving. Bewoners die meer betrokken zijn bij de buurt of de woonblokken zullen meer respect opbrengen voor hun woonomgeving, zo luidt het. Daarnaast werd aangegeven dat de tevredenheid met het voorzieningenniveau mee afhangt van de leeftijd van de bewoners. Voor oudere bewoners is het bijvoorbeeld belangrijker dat bepaalde voorzieningen (bakker, voedingswinkels) op wandelafstand bereikbaar zijn en dat er goede mogelijkheden zijn inzake het openbaar vervoer.

3.5.3 Veiligheid

Invloed van de bewonerskenmerken, de sociale kwaliteit en de kwaliteit van de woonomgeving op de veiligheidsgevoelens

Tot slot geeft de case study aan dat het veiligheidsgevoel van de bewoners mee bepaald wordt door de bewonerskenmerken, de sociale kwaliteit en de kwaliteit van de woonomgeving. Verscheidene informanten stellen dat de buren kennen essentieel is om zich veilig te voelen. De mate van sociale cohesie of isolatie speelt hier dus een duidelijke rol.

Daarnaast werd vermeld dat het uitzicht en de mate van vervuiling van de woonomgeving bijdragen tot onveiligheidsgevoelens, wat treffend werd geïllustreerd door de Rabot-casus.

De respondenten gaven aan dat onveiligheidsgevoelens vaak in de hand gewerkt worden door groepjes rondhangende jongeren. Vaak bleken deze jongeren niet van de sociale woonblokken of woningen zelf te komen, maar hadden ze een geschikte rondhangplaats gevonden in de sociale woonwijk. Tot slot heeft ook de bevolkingssamenstelling zelf zijn invloed op de ervaren (on)veiligheidsgevoelens: vooral oudere en vrouwelijke bewoners voelen zich immers sneller onveilig.

Invloed veiligheid op kwaliteit van de sociale omgeving

De informanten merkten ook op dat de onveiligheidsgevoelens zelf een invloed kunnen hebben op de kwaliteit van de sociale omgeving. Mensen die zich onveilig voelen, zullen minder snel hun woning of appartement verlaten, en zullen dus minder contacten opbouwen dan degenen die zich wel veilig voelen. Dit fenomeen vonden we in de eerste plaats terug in de Rabottorens in Gent. Doordat dit effect zichzelf versterkt kan het leiden tot een 'viciuze cirkel'.

3.5.4 Bewonerskenmerken

Invloed van leefbaarheidsdimensies op bewonerssamenstelling

De informanten gaven aan dat de leefbaarheid van een woonblok of wijk ook een effect kan hebben op de samenstelling van de bewonersgroep, en er dus ook een effect bestaat in de omgekeerde richting. De staat van het patrimonium en het uitzicht/onderhoud van de woonomgeving bepalen mee welke bewoners er zich komen vestigen, zo luidt het. Ook het imago (van probleemblok) speelt een rol bij de instroom van de huurders.

Zoals eerder aangehaald zijn de wachttijden voor de 'probleemblokken' gemiddeld vaak korter dan elders. Degenen die de 'luxe' hebben om een tijdje te wachten tot een geschikte woning vrijkomt, zullen dit ook doen volgens onze informanten. Omwille van dit 'effect in twee richtingen' is het ook hier weer mogelijk dat er een negatieve spiraal op gang komt. Ook hier hebben we dus een effect dat zichzelf versterkt, met mogelijk een negatieve spiraal tot gevolg.

3.5.5 Externe factoren

Uit de casus blijkt ook duidelijk dat de werking van bepaalde diensten en instanties een invloed kan hebben op de leefbaarheid van een wijk of wooncomplex, en dit op alle vier de dimensies. In het conceptueel schema zijn dit de 'externe factoren'. Uit de Rabot-casus blijkt dat de onduidelijke communicatie tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen en de bewoners voor de nodige wrevel kan zorgen. Ook de inspanningen die de SHM's ondernemen om aan de leefbaarheid te werken, kunnen een verschil maken. Verder zou volgens de SHM's de houding van de Vrederechter een rol spelen, met name wanneer deze probleemhuurders de hand boven het hoofd blijft houden. Ook de inzet van buurt- en opbouwwerkers kan een invloed hebben op de leefbaarheid van een buurt. Tot slot komt uit de drie cases naar voor dat een goede samenwerking tussen wonen en welzijn onmisbaar is voor de leefbaarheid.

3.6 Maatregelen om aan de leefbaarheid te werken

Zoals blijkt uit de drie cases en het conceptueel model, is de leefbaarheidsproblematiek in sociale woonwijken en -complexen een zeer complex gegeven. De omvang, aard en oorzaken van de problemen op het vlak van leefbaarheid zijn voor elke wijk verschillend. Voor iedere wijk is er bijgevolg een oplossing op maat vereist, bestaande uit diverse maatregelen. Aangezien de leefbaarheid van een sociale woonwijk raakt aan verscheidene levensdomeinen en bevoegdheidsniveaus, is de inzet van alle betrokken partijen onontbeerlijk. Turkington e.a. (2004) en Adrianow (1993) stellen dat het herstel of de verbetering van de leefbaarheid van een buurt het bevoegdheidsniveau van de sociale huisvestingsmaatschappij overstijgt en dat samenwerking met de gemeente en andere betrokken partijen noodzakelijk is.

In wat volgt worden de maatregelen toegelicht die in de drie cases belangrijk werden geacht om de leefbaarheid te garanderen of te verbeteren. De genoemde maatregelen worden niet in alle drie de onderzochte wijken toegepast, maar werden steeds door meerdere sleutelinformanten naar voor geschoven als een deel van het totaalpakket om aan leefbaarheid te werken. Bij deze bespreking hanteren we de opdeling inzake leefbaarheidsmaatregelen die we hierboven hebben uiteengezet (zie 2.1.4.2). Gezien de doelstelling van ons onderzoek, hebben we bijzondere aandacht voor wat de cases bijbrengen aangaande de mogelijkheden van een aangepast toewijzingsbeleid.

3.6.1 Ingrijpen op gedrag, attitude, perceptie van de bewoner

Direct

Indien er personen instromen voor wie men gezien hun levensloop verwacht dat ze mogelijk overlast veroorzaken (het opstellen van criteria hieromtrent is geen gemakkelijke oefening), kan men preventieve woonbegeleiding voorzien. Daarnaast kan woonbegeleiding ook in een later stadium, om uitzetting te voorkomen. In de drie onderzochte casus kan de sociale huisvestingsmaatschappij de huurders in geval van overlast of huurachterstal doorverwijzen naar een begeleidingsinstantie. Hiervoor zijn de nodige afspraken met welzijnsorganisaties gemaakt.

Toch wijzen de sociale huisvestingsmaatschappijen er op dat de mogelijkheden tot begeleiding vanuit de welzijnssector echter beperkt zijn.

Om de problematiek van de hangjongeren aan te pakken lijkt er maar een oplossing relevant: het organiseren van activiteiten die de jongeren een zinnige tijdsbesteding bieden. Hiervoor is men echter afhankelijk van buurt- en opbouwwerkers. In de wijk Klaverweide/Wijerdijk bleek alvast dat vanuit deze hoek de middelen beperkt zijn.

Huisbezoeken door de sociale huisvestingsmaatschappij vormen een manier om het gedrag van bepaalde huurders bij te sturen in de gewenste richting. KBM Beringen doet dit van zodra ze een schriftelijke klacht ontvangt. Kort op de bal spelen is dus belangrijk.

Indirect

Indien blijkt dat een hele resem leefbaarheidsproblemen voortkomen uit de gebrekkige staat van de gebouwen en woonomgeving, is het duidelijk dat een kwaliteitsverbetering van het patrimonium en van het publieke domein de belangrijkste pijlers zijn van de integrale aanpak. Dit leert bijvoorbeeld de Rabot-casus, waar een weldoordachte renovatie van de woontorens niet alleen moet bijdragen tot een grotere woontevredenheid, maar ook moet leiden tot een betere sociale cohesie, minder vereenzaming en minder samenlevingsconflicten.

Informele ontmoetingsmogelijkheden in (of nabij) de wooncomplexen of woonwijk kunnen bijdragen tot de sociale cohesie. Deze plaatsen staan volgens de buurt- en opbouwwerkers best los van de sociale huisvestingsmaatschappij zelf. De mensen moeten er zich 'thuis' kunnen voelen en mogen niet het gevoel hebben gecontroleerd te worden. De SHM's benadrukken dat, als zij hiervoor de verantwoordelijkheid dragen, een ontmoetingsruimte in de woonblok/wijk beheerbaar moet zijn en dat daarvoor de nodige financiële middelen voorhanden moeten zijn.

Wat de bewonersparticipatie betreft, bleek in geen enkele van de drie onderzochte cases een bewonersgroep op zelfstandige basis actief. Als reden hiervoor werd aangehaald dat het profiel van de bewoners te zwak is om zulk een bewonersgroep op poten te zetten en draaiende te houden. Er zou te weinig 'draagkracht' aanwezig zijn onder de bewoners. Wel werden op gezette tijden bewoners- of gangvergaderingen georganiseerd. Op deze wijze voelen de bewoners zich gehoord en wordt de betrokkenheid van bepaalde bewoners toch vergroot. De bewonersvergaderingen bleken ook hun effect te hebben op de sociale cohesie. Daarnaast kan het nuttig zijn om bepaalde vaste of eenmalige wijkinitiatieven in te richten samen met de bewoners, om de betrokkenheid bij de buurt te vergroten.

Een kritiek die vaak weerkeert, is dat steeds dezelfde bewoners zich inzetten voor wijkinitiatieven en activiteiten die door buurt- of opbouwwerkers worden opgezet. Degenen die het nodig hebben bereikt te worden - de kansarmen en probleemhuurders - worden doorgaans niet bereikt. Daarom meent men dat een integrale aanpak van de leefbaarheid meer dient te omvatten dan het organiseren van wijkactiviteiten en bewonersgroepen of -vergaderingen.

Uit de gesprekken blijkt verder dat het belang van een gemakkelijk aanspreekbare figuur voor de bewoners niet te onderschatten valt. Deze functie kan vervuld worden door de huisbewaarder of een sociale werker van de sociale huisvestingsmaatschappij. Door de aanwezigheid van een laagdrempelige aanspreekfiguur zullen de bewoners zich beter gehoord voelen, wat de betrokkenheid alleen maar ten goede kan komen.

Een krachtig onthaalbeleid, waarbij er een bezoek wordt gebracht aan de nieuwe huurder of zelfs de kandidaat-huurder wordt ook als middel naar voor geschoven om een zekere betrokkenheid te creëren bij de nieuwe bewoners. Na een eerste goed contact, zouden deze huurders later bovendien gemakkelijker aanspreekbaar zijn.

3.6.2 Wijzigen van de bewonerssamenstelling

Mogelijkheden van een aangepast toewijzingssysteem

Tijdens de interviews werd uitgebreid ingegaan op de mogelijkheden die een gewijzigd toewijzingssysteem voor sociale woningen kan bieden voor het oplossen van leefbaarheidsproblemen. Daarbij bleek dat de sociale huisvestingsmaatschappijen dit zien als een belangrijk element binnen de integrale aanpak van leefbaarheidsproblemen. Een reden waarom ze hier zoveel belang aan hechten, is dat zij dit ervaren als een van de enige instrumenten waarover ze volledige controle hebben. Zoals toegelicht vinden we in de literatuur echter weinig bewijs voor het heilzame effect van een sociale mix op de leefbaarheid. Indien men toch wil sleutelen aan de bewonerssamenstelling om de leefbaarheid te verbeteren of te vrijwaren, zijn alvast bepaalde ideeën nodig omtrent de na te streven of 'ideale' bewonerssamenstelling. Zoals eerder aangehaald, hoeft dit geen 'mix' te zijn van bepaalde bevolkingsgroepen, maar kan evengoed een homogene buurt worden nagestreefd, zoals het geval is bij de toewijzingspraktijk via 'leefstijlen' (Hagens 2003; Groeneveld e.a., 2004).

In het onderzoeksrapport over de toekomst van de sociale huisvesting in Vlaanderen (Winters e.a., 2007) verkenden we de mogelijke technieken om via toewijzing te sleutelen aan de leefbaarheid van een wijk of complex: het hanteren van streefcijfers, 'inplaatsing' en weigeren van risicovolle kandidaat-huurders. Volgens het huidige sociale huurbesluit zijn deze technieken strijdig met de toewijzingsregels, die vrij strikte chronologie en voorrangregels inhouden. Toch blijken de SHM's een aantal van de genoemde technieken toe te passen om aan de leefbaarheid van hun wijken te werken.

Het gebruik van streefcijfers houdt in dat men naar een bepaald percentage streeft met betrekking tot een bepaald kenmerk, of dat men minimum of maximumpercentages gaat opleggen. Minimumpercentages worden dan opgelegd voor die kenmerken die als positief worden beschouwd voor de leefbaarheid. Een spreidingsbeleid met streefcijfers heeft echter weinig zin in kleinere wijken of complexen, waar per definitie geen concentraties voorkomen van bepaalde bevolkingscategorieën (naar inkomen, afkomst). Twee van de bestudeerde cases hanteren maximumpercentages inzake nationaliteit, met de expliciete doelstelling concentratiewijken te voorkomen.

Bij 'inplaatsing' kiest de verhuurder wie waar terecht komt in een wijk of appartementsblok. Hierbij houdt hij rekening met het profiel van de zittende huurders en de nieuwe huurders om vrijgekomen woningen toe te wijzen. Doelstelling is om er een stabiel woonmilieu te creëren. De toepassing van zulk systeem is dus een vorm van 'maatwerk'. In vergelijking met een systeem van streefcijfers is 'inplaatsing' minder transparant en moeilijker controleerbaar. In een van de cases was dit systeem van toepassing.

Een andere mogelijkheid – eveneens toegepast in een van de cases - is dat er voor elke kandidaat-huurder een sociaal profiel wordt opgesteld, op basis waarvan het huishouden al dan niet toegelaten wordt tot het patrimonium. Voldoet een kandidaat-huurder niet aan het profiel, dan wordt hij geweigerd. Een grondige en beargumenteerde beoordeling gaat hieraan vooraf, door mensen die men hiertoe bekwaam acht.

De optie om streefcijfers of inplaatsing toe te passen of om iemand te weigeren heeft echter een aantal duidelijke risico's. Met het hanteren van streefcijfers en met een systeem van 'inplaatsing' zullen bepaalde groepen woningzoekenden mogelijk langer op de wachtlijst staan dan anderen. De mate waarin deze vormen van toewijzing toegepast kunnen worden, zijn mede afhankelijk van het sociale huisvestingssysteem. In een systeem van beperkte omvang zijn daartoe duidelijk minder mogelijkheden. Het risico op uitsluiting van groepen met een reële woonbehoefte is er groter. Het pijnpunt bij de mogelijkheid tot weigering is dat dit, wanneer er onzorgvuldig mee wordt omgegaan, de deur openzet voor willekeur. Belangrijk is de garantie dat de geweigerde kandidaat-huurder elders onderdak vindt.

Mix creëren kopers/huurders

Bij KBM Beringen probeert men een zekere vorm van sociale mix te verkrijgen door sociale huurwoningen voor verkoop ter beschikking te stellen. De voorwaarden zijn dat de woning minstens vijftien jaar oud is en dat er niet meer dan 35% van de huurwoningen in de wijk verkocht zijn. De betrokkenheid bij de buurt zou hoger liggen bij de eigenaars van een woning dan bij de huurders, aangezien deze de intentie hebben om voor een lange periode in de wijk te blijven.

3.7 Indicatoren/determinanten van leefbaarheid als voorwaarde voor een aangepast toewijzingsbeleid

3.7.1 Algemeen

Omdat het sociale huurpatrimonium in Vlaanderen van relatief beperkte omvang is en er dus bij een toewijzing in functie van leefbaarheid risico's bestaan dat sommige groepen minder kansen hebben op toewijzing van een woning, is het aangewezen duidelijke voorwaarden te koppelen aan het toestaan van dergelijke toewijzingsregels.

Een eerste en evidente voorwaarde is dat er objectief leefbaarheidsproblemen zijn vastgesteld.

De casus leren echter dat de problematiek rond leefbaarheid een complex fenomeen is, dat niet te herleiden valt tot een aantal cijfergegevens. Ons inziens is er steeds een grondige probleemanalyse nodig om wijken al dan niet als 'problematisch op het vlak van leefbaarheid te catalogeren. Hiertoe kan men zowel kwantitatieve als kwalitatieve gegevens hanteren. Een manier om de veelzijdigheid van de analyse te bevorderen is daarbij de stem van alle relevante actoren te horen. Het conceptueel model (figuur 1) kan hierbij een hulpmiddel zijn. Het resultaat van de probleemanalyse is dan een kwalitatieve beschrijving van de problematiek, naar analogie met de in dit rapport beschreven casus-verslagen.

Deze kwalitatieve probleemanalyse wordt best zoveel mogelijk aangevuld met kwantitatieve gegevens, om de aard en omvang van de problematiek in kaart te brengen en om bepaalde redeneringen te onderbouwen. Enerzijds kan men hierbij gebruik maken van cijfergegevens die een indicatie vormen van het abstracte concept leefbaarheid, ofte de indicatoren van leefbaarheid. Zoals uiteengezet in Deel een, kunnen deze indicatoren zowel subjectief als objectief van aard zijn en valt een combinatie van beide types aan te raden. Het gebruik van indicatoren kan bijdragen tot een beter inzicht in de omvang en aard van de problematiek.

Daarnaast kan men verwijzen naar de aanwezigheid van negatieve factoren (determinanten) die de leefbaarheid beïnvloeden. Een knelpunt daarbij zal zijn dat het vaak zeer moeilijk is om causale verbanden tussen bewoners- of omgevingskenmerken en de leefbaarheid empirisch te 'bewijzen'.

Hierna volgt eerst een opsomming van subjectieve en objectieve indicatoren die kunnen aangewend worden om leefbaarheid te meten in sociale woonwijken. Hiervoor hebben we alle mogelijke databronnen in België en Vlaanderen gescreend. Daarna staan we stil bij de inzichten die de casus hebben bijgebracht aangaande indicatoren en mogelijke determinanten van leefbaarheid.

3.7.2 Indicatoren van leefbaarheid

Om met subjectieve indicatoren de leefbaarheid in kaart te brengen, organiseert men idealiter een representatieve bevraging die peilt naar de ervaren leefbaarheid in de wijk. De haalbaarheid hiervan voor elke sociale woonwijk in Vlaanderen is echter twijfelachtig, aangezien een kwaliteitsvol onderzoekszopzet veel tijd en middelen vraagt. Onze doorlichting van mogelijke databronnen leert ons verder dat er weinig potentiële bronnen zijn in Vlaanderen voor subjectieve indicatoren van leefbaarheid. Alleen de Socio-economische enquête 2001 (SEE) en de bestaande leefbaarheidsmetingen konden we weerhouden. De SEE bevat tot op wijkniveau gegevens over de tevredenheid omtrent woningen en voorzieningen. Een nadeel is dat de afbakening van de wijken (statistische sectoren) niet samenvalt met de afbakening van de sociale woonwijken. Leefbaarheidsmetingen zijn slechts voor enkele gemeenten beschikbaar.

Wat objectieve indicatoren betreft, blijken er geen data voorhanden zijn die een vergelijking op Vlaams niveau toelaten. Wel kan er gebruik gemaakt worden van lokale registratiesystemen, zoals politieregistratie van vandalisme/sluikestort of klachtenregistratie door de sociale huisvestingsmaatschappij.

Uit de case study leren we dat het verloop binnen een sociale woonwijk of complex een objectieve indicator van leefbaarheid kan zijn, als mensen duidelijk te kennen geven dat ze om die reden verhuizen. Het is belangrijk om te weten waarom de verhuisbeweging juist plaatsvindt. Een korte bevraging bij het vertrek kan hierbij helpen.

In theorie zou ook het aantal probleemhuurders in een woonwijk of complex een objectieve indicatie kunnen zijn van de leefbaarheid ervan. Problematisch is echter hoe een 'probleemhuurder' gedefinieerd kan worden. Hier bestaat een probleem van definitie en bijgevolg detectie.

3.7.3 Mogelijke determinanten van leefbaarheid

In deze paragraaf gaan we na welke mogelijke determinanten van leefbaarheid meetbaar zijn. Het zijn er slechts een vijftal, die bovendien niet alle even goed meetbaar zijn.

De kwaliteit van de akoestische isolatie speelt - door zijn invloed op de sociale kwaliteit en de woontevredenheid - een belangrijke rol, zo blijkt uit onze cases. Volgens architecten zou het niveau van de akoestische isolatie ook perfect te berekenen zijn.

Bij de selectie van de drie cases was de dichtheid van de bevolking een van de selectiecriteria. Uit de casestudy's bleek vervolgens dat een (midden) hoogbouwstructuur - met een concentratie van heel wat bewoners op een kleine oppervlakte - meer wroef en samenlevingsconflicten met zich meebrengt dan verspreide woningbouw. Uit recent onderzoek in Vlaanderen (Winters e.a., 2007) blijkt ook dat de tevredenheid met de woonomgeving binnen de sociale huisvesting groter is in laag- en middenhoogbouw dan in hoogbouw, en dat er minder sociale cohesie bestaat in hoogbouw. De dichtheid van de bevolking is dus een mogelijke determinant van leefbaarheid, die daarenboven relatief makkelijk te meten valt, bijvoorbeeld door het aantal bewoners per oppervlaktemaat te berekenen of met de vloer -terreinindex⁵.

De cases leren dat de draagkracht van de bewoners een belangrijke determinant van leefbaarheid is. Aangezien het concept 'draagkracht' een hoge graad van abstractie kent, stelt zich ook hier een probleem van meetbaarheid.

Een andere mogelijke determinant van leefbaarheid is de verhouding jong-oud. Uit de case study's blijkt dat een overconcentratie aan kinderen in sociale huisvesting, en vooral sociale hoogbouwcomplexen waar ook veel ouderen wonen, samenlevingsproblemen met zich meebrengt. Het hoeft geen betoog dat de samenstelling naar gezinstypes sterk afhankelijk is van het aanwezige woningtype. Een overconcentratie aan kinderen is geen probleem wanneer de woningen en woonomgeving daartoe voldoende zijn uitgerust. De samenstelling van de bewonersgroep is dus maar een determinant van leefbaarheid in combinatie met kenmerken van de woningen en woonomgeving. De mate waarin dit het geval is, kan weerom moeilijk geobjectiveerd worden.

Uit de cases blijkt dat de bewoners vooral contacten opzoeken in de eigen etnische gemeenschap. Zoals vermeld, is het mogelijk dat de leefbaarheid verstoord is voor de gezinnen die zich omringd weten door een gemeenschap waar ze zich niet verwant mee voelen. Om deze reden kan een overconcentratie van bepaalde gemeenschappen een mogelijke determinant zijn. Nationaliteit blijkt echter geen geschikt criterium, zo toont uit de analyse. In de drie cases bleek dat een aanzienlijk aantal bewoners van allochtone afkomst de Belgische nationaliteit heeft, maar zich in de eerste plaats nog aangetrokken voelt tot de allochtone gemeenschap. Een mogelijke operationalisering van deze determinant is het 'percentage etnisch-culturele minderheden (ECM)' in een buurt of wooncomplex.

⁵ Vloer-terreinindex (V/T) is de verhouding van de woonoppervlakte tot de totale terreinoppervlakte van het perceel waarop gebouwd is, of van alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject.

4. Besluit en beleidsaanbevelingen

4.1 Maatregelen om aan leefbaarheid te werken

De problematiek van leefbaarheid in sociale woonwijken is complex en raakt aan zowat alle levensdomeinen en bevoegdheidsniveaus. Een lokaal integraal leefbaarheidsplan met inzet van alle betrokken partijen, gecoördineerd door de gemeente, biedt de beste kansen voor een oplossing.

Elke wijk heeft zijn eigen specifieke leefbaarheidsproblematiek. Dit vraagt de uitwerking van een oplossingsstrategie op maat. Een grondige probleemanalyse, ondersteund met cijfermateriaal en rekening houdend met alle dimensies van leefbaarheid, dient vooraf te gaan aan de keuze van de verschillende maatregelen.

Een eerste groep maatregelen probeert het gedrag van de bewoner en zijn perceptie van de buurt te beïnvloeden rechtstreeks via de bewoner of indirect via de woonomgeving en/of de woning. De kwaliteit van de woningen en woonomgeving zijn cruciale factoren. Ook benaderingen die de buurtbetrokkenheid versterken, krijgen onverdeelde steun vanuit empirisch onderzoek.

Mogelijkheden hierbij zijn:

- verbetering van de woningkwaliteit en comfort;
- verbetering van de kwaliteit van de publieke ruimte;
- infrastructurele ingrepen die bijdragen tot een betere aansluiting bij de ruimere omgeving;
- aanleggen groen, speeltuigen, ... ;
- akoestische isolatie verbeteren;
- voorzien van (preventieve) woonbegeleiding (overeenkomst met CAW, ...);
- opzetten van activiteiten voor jongeren;
- mensen samen brengen (ontmoetingslokaal, weldoordachte inrichting gemeenschappelijke delen);
- bewoners/ gangvergaderingen organiseren vanuit sociale dienst;
- inzet van buurt – of opbouwwerker (s) om netwerken/ betrokkenheid te creëren;
- een aanspreekfiguur aanstellen;
- krachtig onthaalbeleid;

Een tweede groep maatregelen beoogt in te grijpen in de samenstelling van de bewonersgroep. Deze maatregelen gaan uit van de visie dat de ruimtelijke concentratie van socio-economisch zwakkere huishoudens de achterstand versterkt. Het inbrengen van personen met een sterker sociaal-economisch profiel moet leiden tot meer maatschappelijke integratie en cohesie. Over de impact van sociale menging op het welzijn van de bewoners en de leefbaarheid van de buurt biedt de internationale onderzoeksliteratuur echter geen empirisch bewijs. Het is bijzonder moeilijk om causale verbanden te leggen tussen eigenschappen van buurten en bewoners. De waarde van sociale vermenging als instrument om leefbare buurten te realiseren, wordt in de onderzoeksliteratuur dan ook sterk gerelativeerd.

Wijzigingen in de sociale mix van een bestaande buurt kan men ook bekomen door de buurt meer aantrekkelijk te maken via de hoger vernoemde maatregelen. Bij nieuwbouw of renovatie kan men er ook uitdrukkelijk voor kiezen andere groepen aan te trekken, zoals eigenaars. Maar sterk bepalend voor de samenstelling van de bewonersgroep in sociale woonbuurten is vooral hoe woningen worden toegewezen aan nieuwe huurders.

Vanuit de vaststelling dat de sociale cohesie sterker blijkt in homogene buurten, het feit dat het vermengen van uiteenlopende groepen mensen nu net aanleiding geeft tot samenlevingsconflicten, en dat mensen zelf kiezen voor een buurt met mensen van hun eigen groep, vinden andere manieren van toewijzing ingang. Nieuwe toewijzingssystemen (volgens leefstijl, woonstijl, ...) bevorderen de homogeniteit van de buurt, met hetzelfde doel: het bevorderen de leefbaarheid. Meer keuzevrijheid voor de kandidaat-huurder bij toewijzing leidt tot meer homogeniteit qua leefstijl.

Uit onze cases blijkt ook dat men niet blind kan vertrouwen in de 'sociale mix' als instrument om leefbaarheidsproblemen te voorkomen. Het waren net de woonblokken met de grootste menging qua leeftijd en gezinstype waar de meeste samenlevingsproblemen voorkwamen. De combinatie van (midden)hoogbouw en een concentratie van gezinnen met kinderen blijkt niet succesvol. Vooral niet als in hetzelfde woonblok een hoog percentage ouderen gehuisvest is.

Indien het beleid het toch wenselijk acht de sociale samenstelling van een buurt bij te sturen bij (dreigende) samenlevingsproblemen, bijvoorbeeld via een lokaal gedifferentieerd toewijzingssysteem, is het noodzakelijk duidelijkheid te (durven) scheppen omtrent de invulling van het begrip 'sociale mix'. Dit ontbreekt in de huidige reglementeringen: uit de context blijkt het Vlaamse beleid nu eens een inkomensmix, dan weer een mix van eigenaars en huurders of zelfs een etnische mix na te streven eenieder kan er een eigen invulling aan geven en dit scheidt verwarring omtrent de te bereiken doelstelling. Het zet ook de deur open voor willekeur en discriminatie, zoals blijkt uit de Franse toewijzingspraktijk waar 'la mixité sociale' centraal staat (zie Winters e.a., 2007).

Ongeacht de onduidelijkheid over de impact, kunnen ook vragen gesteld worden bij de praktische uitvoerbaarheid van het sociaal vermengen in de Vlaamse sociale huisvesting. De omvang van het patrimonium waarbinnen gemengd kan worden is erg beperkt. Verder hangt de mogelijkheid tot spreiding samen met de doelstellingen en doelgroep van de sociale huisvesting. Wordt gekozen voor een 'vangnetmodel' (zie Winters e.a., 2007), dan impliceert dit een krap sociaal patrimonium dat sowieso leidt tot een homogeen zwakke huurderspopulatie. Een andere voorwaarde voor een mix is dat de beter geplaatste huurder ook bereid is om in de minder populaire sociale woningcomplexen te wonen. Verder maken de mechanismen binnen de huidige verhuur- en financieringspraktijk van de sociale huisvestingsmaatschappijen het toewijzen van de goedkoopste woningen aan de laagste inkomens financieel de beste keuze. Tot slot heeft een sociale huisvestingsmaatschappij lang niet alle controle over de samenstelling van de buurt. Sociale woonbuurten zijn geen eilanden en ook bewoners veranderen doorheen de tijd.

Zoals reeds meerdere malen aangegeven, kan ingrijpen via een aangepast toewijzingsbeleid nooit de enige maatregel zijn binnen de oplossingsstrategie om aan leefbaarheid te werken, met name omdat dergelijk beleid steeds neveneffecten heeft. Zo bestaat het risico dat groepen met een socio-economisch zwak profiel minder kansen krijgen op een sociale woning. Met dit nadeel moet men weloverwogen omgaan, zeker in een huisvestingssysteem waar het sociale huurpatrimonium fungeert als een vangnet voor de socio-economisch zwakkere huishoudens.

4.2 Haalbaarheid van deze maatregelen

De haalbaarheid van een aantal van de genoemde maatregelen hangt af van de politieke prioriteit die het lokale bestuur toekent aan de problematiek en overeenkomstig van de financiële middelen die er voor kunnen worden ingezet. Toch zijn niet altijd nieuwe middelen noodzakelijk. Via goede samenwerking en afspraken tussen het lokale bestuur, de SHM en welzijnsorganisaties, kan men reeds veel bereiken.

Een sociale huisvestingsmaatschappij kan ook zelf sociale werkers inzetten, om nieuwe bewoners goed te onthalen, huisbezoeken af te leggen, bewonersvergaderingen te organiseren of als aanspreekfiguur te fungeren. Maar hiervoor voorziet het huidige financieringssysteem geen afzonderlijke middelen. Ook de inzet van een huisbewaarder is financieel niet altijd haalbaar voor de SHM's. De overheid kan hiervoor financiële middelen ter beschikking stellen.

Binnen het huidige sociale huurstelsel bestaan er voor de SHM's weinig mogelijkheden om via het toewijzingsbeleid aan de leefbaarheid te sleutelen. Er bestaan enkele mogelijkheden (systeem van afwijkingen), maar die kunnen niet soepel worden toegepast. Het nieuwe sociale huurbesluit zou de SHM's de nodige instrumenten kunnen bieden om in te grijpen in wijken die kampen met een bedreigde/aangetaste leefbaarheid. Omdat men de voordelen echter steeds moet afwegen tegen de neveneffecten, lijkt het een logische voorwaarde dat de bedreigde of aangetaste leefbaarheid wordt aangetoond in een degelijke kwalitatieve probleemanalyse, die zoveel als mogelijk cijfermatig is onderbouwd en die zowel de omvang als de oorzaken van de problematiek duidt. Het in dit rapport beschreven conceptueel model kan daarbij een leidraad bieden.

4.3 Leefbaarheid meten/ in kaart brengen

Uitspraken doen over leefbaarheid en het vaststellen en opvolgen ervan, vragen de uitwerking van een leefbaarheidsmeting, die op geregelde tijdstippen wordt hernomen. Gezien leefbaarheid per definitie subjectief is, vereist een leefbaarheidsmeting de combinatie van objectieve indicatoren met betrekking tot de woning/bewoners/woonomgeving en de subjectieve waarneming van die omgevingscondities door de bewoners.

Subjectieve indicatoren van leefbaarheid vergaart men best door een representatieve bevraging of enquête bij de bewoners van de wijk. Omwille van budgettaire redenen lijkt het ons moeilijk haalbaar om dit voor de hele sociale huisvesting in Vlaanderen op een kwaliteitsvolle manier te organiseren. Daarnaast is er ook een referentiepunt nodig om de eigen tevredenheidsscores te kunnen interpreteren. De vergelijking van zulke scores ligt echter niet voor de hand, aangezien elke wijk zijn eigen specifieke problematiek en bevolkingssamenstelling kent. Verder biedt de Socio-Economische Enquête 2001 wel enkele mogelijkheden inzake subjectieve indicatoren van leefbaarheid. Om hiervan gebruik te kunnen maken dient de woonwijk echter samen te vallen met de statistische sector.

Objectieve indicatoren voor leefbaarheid zijn data die direct correleren met de kwaliteit van de woon- of sociale omgeving, maar slechts een indirecte indicatie vormen van de ervaren leefbaarheid. Op Vlaams niveau bestaan er geen voor alle gemeenten of wijken vergelijkbare objectieve indicatoren. Het kan wel nuttig zijn objectieve data te verzamelen op lokaal vlak, zoals politieregistratie van sluikestort en vandalisme, klachtenregistratie door de sociale huisvestingsmaatschappij, registratie hoeveelheid zwerfvuil (groendienst), of 'verloop,' gekoppeld aan een bevraging van de vertrekkende huurders.

Verder kan beroep gedaan worden op gegevens over de 'determinanten van leefbaarheid' om de eventuele oorzaken van de problemen in kaart te brengen. Een determinant van leefbaarheid is een bepaald bewoners- of omgevingskenmerk (vb. ratio jong/oud, allochtoon/autochtoon) met een invloed op de leefbaarheid van een buurt (vb. conflict over ruimtegebruik tussen verschillende generaties). Een bepaalde bewoningssamenstelling of een bepaald bouwtype (vb. hoogbouw) is echter nooit een probleem op zichzelf, maar kan wel bijdragen tot de problematiek. Of dit het geval is, wordt daarbij mee bepaald door andere kenmerken. Het is zeer moeilijk om empirisch causale verbanden te 'bewijzen' tussen bewoners- en omgevingskenmerken en het niveau van de leefbaarheid.

Op basis van de casestudy's onderscheiden we volgende mogelijke determinanten van leefbaarheid die in min of meerdere mate meetbaar zijn: niveau van akoestische isolatie, bevolkingsdichtheid, sociale draagkracht, verhouding jong-oud en samenstelling naar afkomst. Belangrijk is dat deze determinanten niet 'blind' worden aangewend om bepaalde wijken als 'problematisch' te catalogeren. De link met de probleemanalyse moet steeds duidelijk aanwezig zijn.

Naast de input van kwantitatieve gegevens kan er ook beroep gedaan worden op kwalitatieve informatie om de problematiek te duiden. Deze kan in de probleemanalyse aangebracht worden door enkele bevoorrechte getuigen. Om een probleem van rondhangende jongeren in kaart te brengen kan men bijvoorbeeld geen beroep doen op cijfergegevens, maar kan men zich wenden tot eerstelijnsinformatie van buurtwerkers, wijkpolitie, bewoners... Zeker zinvol ook is om een rondetafel te organiseren, waar er een probleemanalyse wordt uitgevoerd met alle relevante actoren (gemeente, SHM, buurt - en opbouwwerk, CAW, wijkpolitie, OCMW, ...).

Tot slot

De beslissing om gemeenten of SHM's meer beslissingsbevoegdheid te geven in de toewijzing van sociale woningen kan niet los worden gezien van de bredere discussie over de toekomst van de sociale huisvesting in Vlaanderen. Blijft de beleidsoptie dat de sociale huisvesting beperkt van omvang blijft en gereserveerd voor gezinnen en alleenstaanden die problemen hebben om een betaalbare woning te kunnen huren op de private markt, dan is het duidelijk dat het hanteren van streefcijfers, labels of 'inplaatsing' als neveneffect kan hebben dat juist de zwakste groepen minder kansen krijgen op toewijzing. Om deze neveneffecten zoveel mogelijk te beperken, kan men de gemeenten of SHM's opleggen aan te tonen dat er wel degelijk sprake is van een ernstig leefbaarheidsprobleem, dat in overleg met alle relevante lokale actoren een integraal plan is uitgewerkt, en dat het toewijzingsbeleid een noodzakelijk onderdeel is van dit plan. Een duidelijke probleemanalyse zou bovendien moeten aantonen dat het kenmerk op basis waarvan men bewoners wil spreiden, bijdraagt tot de leefbaarheid, en op welke wijze men een verbetering kan verwachten door de bevolkingsamenstelling op dit kenmerk te wijzigen. Dat dit plan op gezette tijden wordt geëvalueerd op zijn effecten, is een logische tweede voorwaarde.

Bibliografie

Adams R.E. (1992), Is Happiness a Home in the Suburbs?: The Influence of Urban versus Suburban Neighbourhoods on Psychological Health, *Journal of Community Psychology*, 20, pp. 353-372

Adriaanse C. (2004), *Success factors of neighbourhoods that work*. OTB Research Institute for Housing and Mobility Studies, The Netherlands. Paper presented at the ENHR Conference: Cambridge, UK (http://www.enhr2004.org/files/new_papers/carlinde%20adriaanse.pdf)

Adrianow S. (1993), *Sociaal woningbeheer door corporaties in naoorlogse woonbuurten*, Delftse Universitaire Pers, Delft.

Afdeling woonbeleid (2001), *Sociaal huurbesluit: toewijzingsreglement en leefbaarheidsplan* (3.1.2001).

Andersen H.S. (2002), 'Can deprived housing areas be revitalised? Effords against segregation and neighbourhood decay in Denmark and Europe', *Urban studies*, vol. 39, nr. 4, p. 767-790.

ANIL/Agence nationale pour l'information sur le logement (2005), ANIK Habitat Actualité. Etudes. Loi de programmation pour la cohésion sociale (loi du 18.1.05: JO du 19.1.05), ANIL, Paris.

Arthurson K. (2002), 'Creating inclusive communities through balancing social mix: a critical relationship or tenuous link?', *Urban policy and research*, vol. 20, nr. 3, p. 245-261.

Arthurson K. (2004), *Social mix and disadvantaged communities: clarifying the links between policy, practice and the evidence base*, ENHR Conference Cambridge.

Atkinson R. (2005), *Neighbourhoods and the impacts of social mix: crime, tenure diversification and assisted mobility*, CNR paper 29, november 2005, Housing and community research unit/ESRC Centre of neighbourhood research.

Baeten (2004), 'De binnenstad als Oriënt', *Ruimte en planning*, vol. 24, nr. 4, p. 3-11.

Baldassare M. (1982), The effects of Neighbourhood Density and Social Control on Resident Satisfaction, *The Sociological Quarterly*, 23, pp. 95-105.

Bauder H. (2002), 'Neighbourhood effects and cultural exclusion', *Urban studies*, vol. 39, nr. 1, p. 85-93.

Beauvais C. en Jenson J. (2002), *Social cohesion: updating the state of the research. Executive Summary*. Canadian Policy Research Networks, Ottawa.

Beyers, L. (2004), *Iedereen zwart? Samenleven in de cité Zwartberg, 1930-1980*, K.U.Leuven, Leuven.

Billiet J. & Waeye H. (2005), *Een samenleving onderzocht. Methoden van sociaal-wetenschappelijk onderzoek*. De Boeck Antwerpen.

Bolt G. (2004), Over spreidingsbeleid en drijfzand. In: *Migrantenstudies*, (20)2, pp. 60-73.

Blokland-Potters T. (1998), *Wat stadsbewoners bindt. Sociale relaties in een achterstandswijk*. Kampen: Kok Agora

Cools H.B. (2004), *Sociale huisvesting. Een vergelijkend vierstedenonderzoek rond verdraagzaam samenleven*, Politea, Brussel.

De Decker P. (mei 1998), *De recente evolutie van de inkomens van de sociale huurders*, Rapport aan de Minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting, L. Peeters, Brussel.

De Decker P. (2004), *De ondraaglijke lichtheid van het beleid voor de stad in Vlaanderen. Van geïndividualiseerd woonmodel tot stedelijke crisis: een sociologische analyse*. Proefschrift voorgelegd tot het behalen van de graad van doctor in de politieke en sociale wetenschappen aan de universiteit Antwerpen te verdedigen door Pascal De Decker, Universiteit Antwerpen, Faculteit Politieke en Sociale Wetenschappen, Antwerpen.

De Decker P. (2005), *Over de haalbaarheid van de sociale mix*, www.liberales.be.

De Denkcel Platteland (2004), *Vlaams Plattelandsbeleid: kiezen voor kwaliteit en leefbaarheid*. Memorandum voor een geïntegreerd plattelandsbeleid ten behoeve van de Vlaamse Regering.

De Gentenaar (2005), *Drie torens krijgen "vitrine"*, 11/05/2005.

De Hart J. , Knol F., Maas C. & Roes Th. (2002), *Zekere Banden*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Dereymaeker K. en Winters S. (2000), *Achtergronden en beperkingen van een territoriale benadering van het beleid. Een literatuurstudie*, HIVA K.U.Leuven, Leuven .

Deschamps L., Nelissen W. & Linden J. (2000), *Leefbaarheid opgemeten: de Regiostat leefbaarheidsindex voor de stad Antwerpen*.

Dewilde S. & Winters S. (2000), *Een leefbaarheidsmonitor voor Leuven. Bewoners beoordelen leven en wonen in hun wijk*. (2000) Leuven: KULeuven, Hoger Instituut voor de Arbeid, 102p.

Dierckx D. (2001), *Armoedebestrijding in Vlaanderen. Recente evolutie inzake huisvesting*, Koning Boudewijnstichting, Brussel.

Duyvendak J.W. (mei 2000), 'De gedifferentieerde buurt: een oplossing voor welk probleem?', AGORA, vol. 16, nr. 3, p. 22-23.

Ecole Nationale d'administration (2001), *L'interministérialité au niveau locale: Analyse comparée du rôle des préfets et des représentants territoriaux de l'Etat en Europe. Groupe 6: logement*, Séminaire d'administration comparée de la promotion 'Nelson Mandela' (1999-2001).

Epstein R. & Kirszbaum T. (eds.) (Avril 2003), 'L'enjeu de la mixité sociale dans les politiques urbaines', in La documentation française (ed.), *Regards sur l'actualité - Compétitivité de la France*.

Fondation Abbé Pierre (2005), *L'état du mal-logement en France*, Imprimerie Artésienne, Paris.

Forrest R. en Kearns A. (2001), 'Social cohesion, social capital and the neighbourhood', *Urban studies*, vol. 38, nr. 12, p. 2125-2143.

Groeneveld M., Kolar K. & Rottier R. (2004), *Experiment woonruimteverdeling WoonbronMaasoevers*, B&A Groep, Den Haag.

Hagens R. (ed.) (18 juni 2003), 'Woonruimte Verdelen. Leefbaarheid Schept Dilemma Tussen Vrijheid En Sturing', in OTB Aedes studiedag (ed.), *Kiezen of (ver)delen? Woonruimteverdeling tussen vrije keuze en lokale sturing, presentaties, de doelen*, Rotterdam.

Het Laatste Nieuws (2005), *Eerste Oost-Vlaamse opbouwwerkster pakt problemen Rabottorens aan*, 12/05/2005.

Huberman A.M. & Miles, M.B. (2002), *The qualitative researcher's companion*. Sage Publications: London.

Hutjes J.M. & van Buuren J.A. (1992), *De gevalstudie. Strategie van kwalitatief onderzoek*. Boom: Open Universiteit.

Hüttnerr H. J.M. & Van Snippenburg L.B. (1995), Groepsinterviews en groepsdiscussie. In Hüttnerr H. e.a. (red.) *Onderzoekstypen in de communicatiewetenschap*. Houten/Diegem: Bohn Stafleu Van Loghum (p.667)

Jenson J. (1998), *Backgrounder mapping social cohesion*, Presented at the Policy Research Secretariat Conference, "Policy Research: creating Linkages", Ottawa.

Johnston C. (2002), Housing policy and social mix: an exploratory paper, January 2002. <http://www.sheltersnw.org.au/docs/rpt02socialmix-sb.pdf>

Kearns A. en Forrest R. (2000), 'Social cohesion and multi-level urban governance', *Urban Studies*, vol. 37, nr. 5-6, p. 995-1017.

Kesteloot C. (1998), 'Over de beperkingen van sociale mix als beleidsstrategie', *Planologisch nieuws*, jrg. 18, nr. 3, p. 144-147.

Kesteloot C. Loeckx A., Meert (1999), *Lage inkomensbuurten: Onderzoek naar ruimtelijke kwaliteiten en mogelijkheden tot sociaal-economische integratie van de bewoner*. ISEG & OSA, I.o.v de Vlaamse Gemeenschap.

Keulen M. Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering (2004), *Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap*, Brussel.

Keulen M., Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering.(2005), *Beleidsbrief Vlaams Woonbeleid. Beleidsprioriteiten 2005-2006*. Vlaams Parlement

Kleinhans R. (2004), 'Social implications of housing diversification in urban renewal: A review of recent literature', *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 19, p. 367-390.

Knol F. (2005), *Wijkkwaliteiten. De kwaliteit van de fysieke woonomgeving 1994-2002*. Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag.
(<http://www.scp.nl/publicaties/boeken/9037702163/Wijkkwaliteiten.pdf>)

Krantz B., Öresjö E. & Priemus H. (1999), *Large scale housing estates in north-west Europe: problems, interventions and experiences*. Delft: Delft University Press.

Kullberg J. (2001), *Matchen, Sturen, Communiceren. Woonruimteverdeling en Ontspanning op de Woningmarkt* 91p. *Series Volkshuisvestingsbeleid en woningmarkt*

Leidelmeijer K. & van Kamp I. (2003), *Kwaliteit van de leefomgeving en leefbaarheid. Naar een begrippenkader en conceptuele inkadering*. RIGO Research en Advies, RIVM. Bilthoven.

Loopmans M. (2000), 'Het bedrog van de buurt', *Agora*, vol. 16 (3), p. 26-28.

Loopmans M. (2004), *Tu quoque, Marino? Evaluatie van en vooruitblik op het Stedenfonds*, In: *Ruimte en planning. Tijdschrift voor ruimtelijke planning, stedenbouw en huisvesting*, 2004, 4, pp. 37-49

Marsman G. en Leidelmeijer K. (2001), *Leefbaarheid Schipholregio: meer dan geluid alleen. RIGO i.o.v. gemeente Haarlemmermeer en provincie Noord-Holland*, Amsterdam.

Meire M. & Bracke P. (2005), *Het leven zoals het is: de Kust: samenvatting van het leefbaarheidsonderzoek voor de Kust*. Bredene, Lowyck. 91p.

Miles M.B. & Huberman A.M. (1984), *Qualitative data analysis: A sourcebook of new methods*. London: Sage Publications.

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Afdeling woonbeleid (1998), *De leefbaarheidscode voor de sociale huisvesting. Een handleiding bij de realisatie van leefbare woonprojecten*, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.

Morgan David, L. (1988), *Focus groups as qualitative research. Qualitative research methods*, Volume 16. Newbury Park (Calif.): Sage Publications p.15-16

Musterd S. (mei 2000), 'Het omgevingseffect: het geloof en de angst', *AGORA*, p. 14-15.

Musterd S., Ostendorf W. en De Vos S. (2003), *Neighbourhood effects and social mobility: a longitudinal analysis*. In: *Housing Studies*, Nov2003, Vol. 18 Issue 6, p877, 16p.

Musterd S. (2004), *Bookreview of: Urban Sores; On the interaction between segregation, urban decay and deprived neighbourhoods*. Hans Skifter Andersen. Aldershot: Ashgate Urban and Regional Planning and Development. In *TESG 95 (2)*, pp. 255-56.

Ostendorf W., Musterd S. en De Vos S. (2001), 'Social mix and neighbourhood effect. Policy ambitions and empirical evidence.', *Housing Studies*, vol. 16, nr. 3, p. 371-380.

Pannecoucke I. e.a. (2001), *Profiel van de sociale huurder en subjectieve beleving van de realisaties van de sociale huisvesting*, OASeS, Antwerpen.

Parkes A., Kearns, A. & Atkinson R. (2002), *The determinants of Neighbourhood Dissatisfaction*. (<http://www.neighbourhoodcentre.org.uk>)

Pawson H. & Kintra K. (2002), 'Part of the problem or part of the solution? Social housing allocation policies and social exclusion in Britain', *Journal of social policy*, vol. 32, nr. 4, p. 643-667.

Power A. (1997), *Estates on the edge: the social consequences of mass housing in northern Europe*, Macmillan Press, London.

Raymaekers P., Francois G. & B. Vandekerckhove (2003), *Leefbaarheidsonderzoek bij de inwoners van de stad Gent, aan de hand van een leefbaarheidsmonitor*.

Raymaekers P., Francois G., Vandekerckhove B. en Donders E. (2003), *Leefbaarheidsonderzoek in Sociale Woonwijk Sompershoekwijk in Temse*.

RISO-Oost-Vlaanderen (2002), *Leefbaarheidsonderzoek Scheldekouter Ronse – Eindrapport*, Mens & Ruimte, Brussel, 92 p.

RISO-Oost-Vlaanderen (2000), *Leefbaarheidsonderzoek Reynaertpark en W. Griffithstraat in St.-Niklaas – Eindrapport 30 augustus 2000*, Mens & Ruimte, Brussel, 26 p.

Scheffer P. (2004), *De vermijding voorbij: Acht stellingen over segregatie en integratie. In: Over insluiting en vermijding. Twee essays in opdracht van de Raad voor Maatschappelijke Ontwikkeling. Werkdocument 6. Raad voor Maatschappelijke Ontwikkeling. Den Haag.* (<http://www.adviesorgaanmo.nl/downloads/standard/Over%20insluiting%20en%20vermijding.pdf>)

Simon P. en Kirszbaum T. (2001), *Les discriminations raciales et ethniques dans l'accès au logement sociale, Le conseil d'administration et le conseil d'orientation du GELD*.

Simon P. (novembre-décembre 2003), 'Le logement social en France et la gestion 'des populations a risques'', *Hommes & Migrations*, N°1246, p. 76-81.

Stad Gent (2006), *Stadsvernieuwingsproject Bruggen naar Rabot*. (www.gent.be)

Stad Gent (2006), *Kansarmoede-atlas Gent*, Editie 2002. (www.gent.be).

Stake, R.E (1995), *The art of case-study research*. Sage Publications: London.

Stedelijk Buurtwerk Rabot (2006), *Analyse Wondelgemstraat*.

Stewart D. , Shamdasani P.M. (1990), Focus groups. Theory and practice, *Applied social research methods*, Series Volume 20

Stoop R. & Albertijn, M. (2003), *Beter een goede buurt dan een verre vriend. Bewoners van Antwerpse sociale woningen over de leefbaarheid van hun omgeving* Stad Antwerpen.

Surkyn J., *Changing attitudes and values across Europe: social cohesion and the role of the family*, http://www.vub.ac.be/SOCO/demo/publ_online.htm.

Swanborn P.G. (1996), *Case-study's: Wat, wanneer en hoe?* Boom/Amsterdam, Meppel.

Turkington, R., van Kempen, R. & Wassenberg, F. (eds.) (2004), *High-rise housing in Europe. Current trends and future prospects*. OTB Research Institute for housing and mobility studies. Delft University Press.

Uitermark J. (2003), 'Social Mixings' and the management of disadvantaged neighbourhood: the dutch policy of urban restructuring revisited', *Urban Studies*, vol. 40, nr. 3, p. 531-549.

Uitermark J. & Duyvendak J.W. (2004), *De weg naar sociale insluiting. Over segregatie, spreiding en sociaal kapitaal*. In: *Over insluiting en vermijding*. Twee essays in opdracht van de Raad voor Maatschappelijke Ontwikkeling. Werkdocument 6. Raad voor Maatschappelijke Ontwikkeling. Den Haag.

(<http://www.adviesorgaan-rmo.nl/downloads/standard/Over%20insluiting%20en%20vermijding.pdf>)

Vanlaere F. (ed.) (2002), 'Sociale Verhuring', in B. Hubeau (ed.), *Vijf jaar Vlaamse wooncode: het woonbeleid (nog) niet opeen kruissnelheid*, die Keure, Brugge.

VIBOSO (2002) *Dorp inZicht. Leefbaarheidsonderzoek in plattelandskernen*. Brussel. VIBOSO

Vlaams Parlement (16 december 2002), *Hoorzitting over de sociale mix en de leefbaarheid in de sociale huisvesting*. Verslag namens de Commissie voor binnenlandse aangelegenheden, huisvesting, en stedelijk beleid uitgebracht door Veerle Heeren, Zitting 2002-2003. Stuk 1498 (2002-2003)- nr. 1.

Vranken J. (ed.) (2001), 'Geen Samenleving Zonder Sociale Uitsluiting?', in Vranken J., Geldof D., Van Menxel G. en Van Ouytsel J. (red.) (eds.), *Armoede en Sociale Uitsluiting*, ACCO, Leuven, p. 1-50.

Winters S., Tratsaert K., Van Damme B., Elsinga M., Haffner M., Heremans F., Van Daalen G. (2005), *Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel?* Ontwerpversie. I.o.v. het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Afdeling Woonbeleid.

Winters S., Elsinga M., Haffner M., Heremans F., Heylen K., Tratsaert K., Van Damme B. & Van Daalen G. (2007), *Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel?* Onderzoeksopdracht binnen luik IV van het onderzoek van 'Ruimte voor Woonbeleid' i.o.v. het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Afdeling Woonbeleid

Yin R.K. (2003), *Case study research: design and methods*. Sage Publications: London

Verantwoordelijke uitgever:
Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerende Erfgoed
Woonbeleid
Koning Albert II-laan 19 bus 21
B-1210 Brussel
Vormgeving: Van Cromphaut L.
D/2007/3241/157