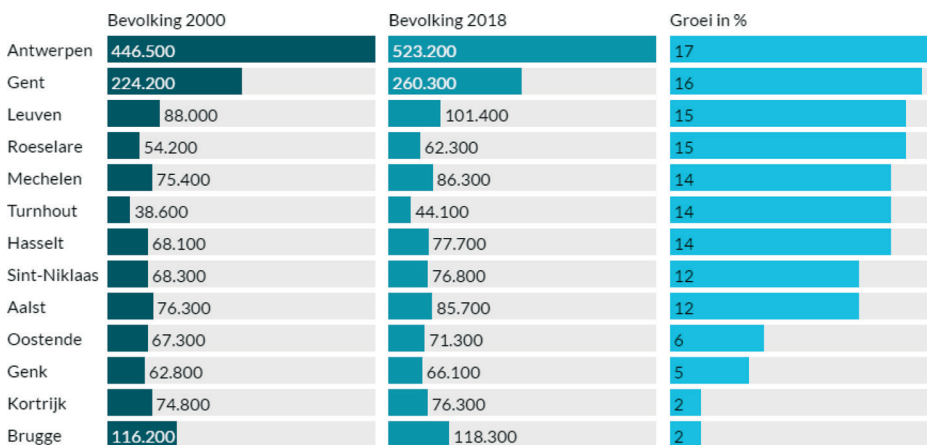


# Inleiding

Stadsvlucht is een bezorgdheid van vele stadsbesturen. Al sinds het interbellum daalt het bevolkingsaantal van de meeste kernsteden (Vander Kerken, 1976). Het is pas rond 2000 dat het tij keert en de stedelijke bevolking opnieuw begint te groeien (figuur 0.1). Toch is er een 'maar'. De bevolkingsuitwisseling tussen stad en ommeland blijft selectief. Kort door de bocht gesteld, is het verlies aan gezinnen en betere verdieners groter dan het aantal van hen dat zich in de centrale steden vestigt. En omgekeerd, de winst van mensen met een vlek op een curriculum is groter dan het aantal vertrekkers. Dit komt omdat de vertrekkers doorgaans iets ouder en beter opgeleid zijn en in gezinsverband leven. In leeftijden uitgedrukt: de centrumsteden winnen jonge mensen, starters, en verliezen gezinnen (zie bv. De Decker e.a., 1994; Verhasselt e.a., 2016; Van den Broeck, 2016). Indien deze verhoudingen lang aanhouden – en ze houden al lang aan –, heeft dat belangrijke repercussies op het functioneren van een stad.

**Figuur 0.1.** Bevolkingsgroei in de centrumsteden, 2000-2018



Noot: aantallen voor 2000 en 2018 zijn afgerond op het honderdtal.

Bron: Statbel, bewerking Statistiek Vlaanderen

**Uit:** <https://www.statistiekvlaanderen.be/bevolking-omvang-en-groei>

Genk vormt een uitzondering op het globale centrumstedelijke patroon: de stadsmonitor 2014 bracht immers aan het licht dat Genk ook jongvolwassenen en jonge gezinnen verloor (Bral e.a., 2015). Vooral het vertrek van jongvolwassenen (20-29

jaar) was opmerkelijk. Er vertrokken meer jongeren uit de gewezen mijnstad dan dat er kwamen wonen. Genk legde het slechtste cijfer van alle centrumsteden voor. Voor het bestuur was dit een gegronde reden om dit meer in detail te laten bekijken. Voorliggend boek is het resultaat van dit onderzoek.

Hoewel Genk over heel wat relevante informatie over zijn bevolking beschikt, heeft het geen zicht op de exacte migratiepatronen. Ook blijven de motieven van de verhuizers onderbelicht. Genk wilde daarom een antwoord op drie onderzoeksvragen:

1. Hoe omvangrijk is de stadsvlucht?
2. Wat zijn de motieven om Genk te verlaten?
3. Hoe kan de stad Genk als lokaal bestuur daar beleidsmatig mee omgaan?

Deze vragen blijken zeer pertinent te zijn, daar een *quick scan* laat uitschijnen dat de woningmarkt van Genk nauwelijks verschilt van die van de buurgemeenten. Figuur 0.2<sup>1</sup> illustreert dit. Alleen Hasselt wijkt af. De Limburgse provinciehoofdplaats heeft meer woningen in gesloten bebouwing en appartementen. En meer huurders. In Genk domineert net als in zijn andere buurgemeenten het aandeel eengezinswoningen en een eerder jong woningpatrimonium.

Ook inzake de verkoopprijzen van woningen en bouwgronden, en zelfs inzake huurprijzen lijken de verschillen met de buurgemeenten klein. Verschillende kaarten illustreren dit. Figuren 0.3 en 0.4 illustreren de verkoopprijzen van woningen, respectievelijk gemiddelde en mediaanprijzen. Genk zit telkens in dezelfde categorie als de meerderheid van de buurgemeenten. Dit geldt ook voor de vierkantemeterprijs van bouwgronden (figuur 0.5), alsook voor de gemiddelde huurprijzen (figuur 0.6). Kortom, een *quick scan* leert dat Genk niet merkwaardig duurder of goedkoper is dan zijn burens.

Aangezien op het eerste gezicht de Genkse woningmarkt niet verschilt van die van de buurgemeenten, is de vraag naar wat er aan de hand is uitermate relevant. Waarom verlaten meer twintigers Genk dan dat er komen wonen? We onderzochten dit in twee stappen. Het eerste deel van het onderzoek betrof de analyse van de migratiedynamiek. Het is een cijfermatig onderzoek naar het profiel van de stadsverlater: de achtergrondkenmerken, de leeftijd en levensfase, de plaats van bestemming, de soort woonlocatie van bestemming, de plek van

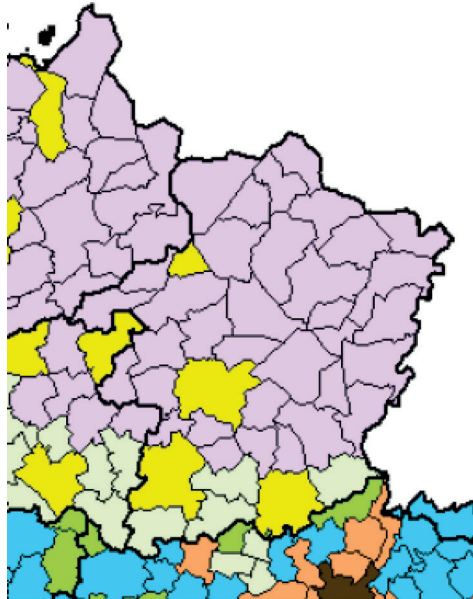
---

1. Helaas bestaat geen gelijkaardige recentere oefening. De gegevens zijn bijgevolg vrij oud, maar voor een verkenning is dit geen probleem, ook al omdat de globale sociaal-ruimtelijke patronen vrij stabiel zijn.

vertrek, enzovoort. Uiteraard wordt dit in de Genkse context geplaatst. Voorts wordt ook het profiel van de nieuwe Genkenaren geanalyseerd. De analyse gebeurde op basis van gegevens van de dienst Bevolking van de stad Genk en van het Steunpunt Sociale Planning van de provincie Limburg.

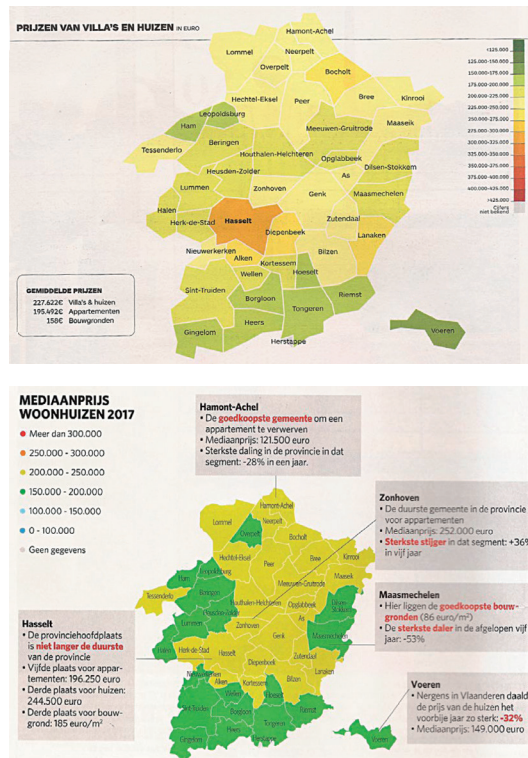
De sociaaleconomische enquête van 2001 laat toe verschillende types gemeenten te onderscheiden op basis van fysieke kenmerken van de woningen (ouderdom, bouwwijze, kwaliteit) en kenmerken van de bewoners (inkomen, onderwijsniveau, nationaliteit, leeftijd, aantal gezinsleden). Daarnaast wordt ook rekening gehouden met de hoogte van de huurprijzen en de bewonerstitel (private of sociale huurder). De Genkse woningtypen zijn gelijkaardig aan die van de buurgemeenten. Enkel Hasselt vormt een uitzondering.

**Figuur 0.2.** Snede uit woonpatronen in België op basis van 23 variabelen, 2001.



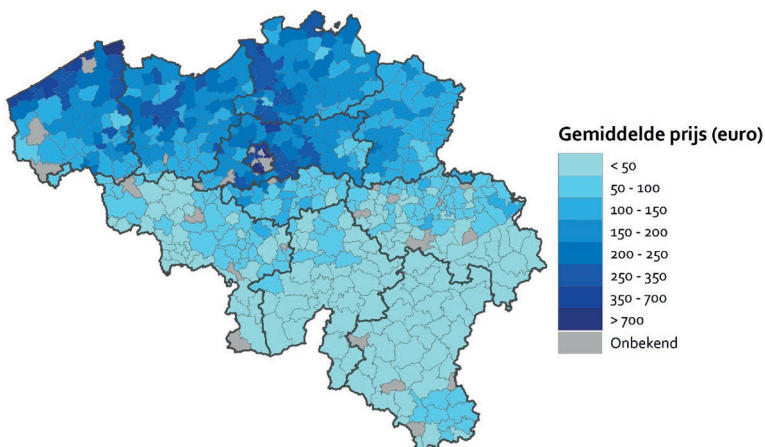
Voor een uitgebreide bespreking van deze kaart verwijzen we naar Vanneste e.a. (2007). Hier is relevant dat Genk qua synthesepatroon niet afwijkt van een meerderheid van de Midden- en Noord-Limburgse gemeenten. Buurgemeente Hasselt daarentegen vertoont een andere mix. Kort samengevat komt het erop neer dat Genk verhoudingsgewijs meer woningen in open bebouwing heeft en meer recent gebouwde woningen. Dit gaat samen met een grotere vertegenwoordiging van gezinnen met kinderen en laagopgeleide inwoners. Hasselt valt voornamelijk op door een hoger aandeel appartementen.

**Figuur 0.3 en 0.4.** Limburg, resp. gemiddelde verkoopprijzen (boven) en mediaanverkoop-prijzen (onder) van woningen en villa's, 2016



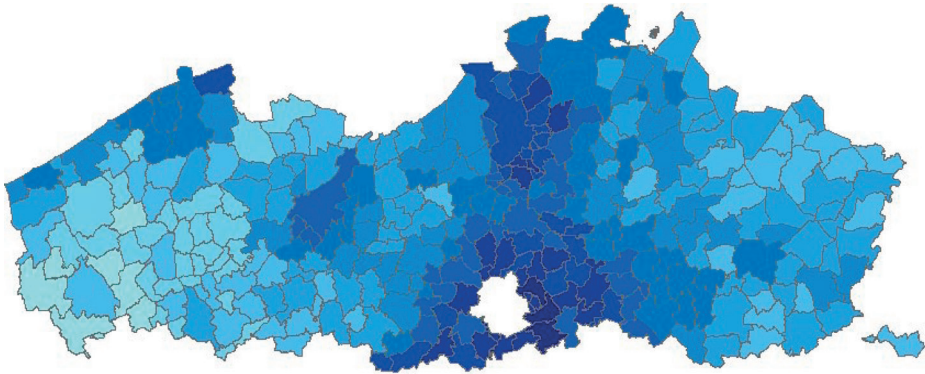
**Bron:** Kaarten gemaakt naar *De Tijd, Netto Vastgoedgids*, april 2017 (boven) en *Trends Vastgoedgids*, lente 2017 (onder)

**Figuur 0.5.** België, gemiddelde vierkantemeterprijs van bouwgronden in 2014



**Bron:** ADSEI

**Figuur 0.6.** Vlaanderen, gemeentelijke liggingscoëfficiënten voor huurprijzen (hoe donkerder, hoe gemiddeld duurder)



**Bron:** Huurschatter – Uit: Helgers & Vastmans (2016)

In het tweede deel van het onderzoek gingen we op zoek naar de verhuismotieven. Het gaat om een kwalitatieve bevraging van verhuizers door middel van semigestructureerde diepte-interviews en focusgroepen. Deze analyse bekijkt vooral het ‘woonpad’ van de respondenten. Het woonpad is een traject dat een gezin of persoon heeft afgelegd in tijd en ruimte (Meeus & De Decker, 2013). De methodiek tracht de invloed te vatten van het maatschappelijk gebeuren op de woning- en locatiekeuzes. De interviews en focusgroepen gaan op zoek naar: de levensfase van de respondent, het type woning, de band met Genk, het sociaal netwerk, eventuele plannen om terug te keren, de zoektocht naar o.a. een woonplaats, het beslissingsproces, de actoren die mee een invloed hebben uitgeoefend. De interviews gaan eveneens op zoek naar omgevingsfactoren. Dit betreft de redenen achter de keuze voor een bepaalde gemeente, wijk of straat, de fysieke omgeving, het groene karakter, voorzieningen. Er wordt gepeild naar tevredenheid en uiteraard de rol die Genk speelt in die beslissingen. Waarom was Genk geen optie in het keuzeprocess? In welke wijken in Genk had men eventueel wel willen wonen? In welke niet? Hoe kijken familie en vrienden aan tegen de keuze voor een woning buiten Genk? Wat is hun oordeel over Genk?

Vooraleer ingegaan wordt op de drie voornaamste onderzoeksvragen, verrichten we een korte literatuurstudie. Dat dient om fenomenen zoals ‘verhuizen’ en ‘de stad verlaten’ te kaderen in de wetenschappelijke literatuur. Het geeft een inzicht in de voornaamste motieven voor mensen om de stad te verlaten. Daarna volgt een korte beschrijving van de stad Genk en wordt nagegaan in welke mate deze stad anders is dan de andere Vlaamse centrumsteden.

## Leeswijzer

Dit boek start met een korte literatuurstudie (Hoofdstuk 1), waarna de structuur van de stad Genk kort wordt beschreven (Hoofdstuk 2). Daarna volgt de analyse van de cijfergegevens (Deel 1) en van de interviews en focusgroepen (Deel 2). We sluiten af met conclusies en beleidsaanbevelingen (Deel 3).

## Bedankingen

Het onderzoek werd begeleid door medewerkers van de stad Genk. We wensen hen en in het bijzonder Isabelle Vanderheyden (stafmedewerker beleidsplanning en organisatie) en Tim Vanbrabant (diensthoofd wonen) te bedanken voor deze samenwerking. Ook burgemeester Wim Dries, Michaël Dhoore, Dirk Habils, Véronique Claessens en Francine Quanten danken we, voor de opvolging en antwoorden op bijkomende vragen.

Daarnaast danken we de dertig verhuizers die bereid waren ons te woord te staan en hun 'woonverhaal' uit de doeken te doen. Het is niet evident een 'vreemde' in huis te laten en die op anderhalf uur tijd een levensverhaal te vertellen. Toch vinden we het als onderzoekers essentieel om 'met de mensen te gaan praten'. Zeker wanneer het een onderzoek naar verhuismotivaties betreft. Ook de tien deelnemers van de focusgroep wensen we om gelijkaardige redenen te bedanken.

Tot slot danken we Anne Beeckman voor het nalezen van dit manuscript.