

gent: zoveel stad

# Naar de stad of weg uit de stad?

Gent in cijfers 2016



G 3 N T \_ 1 N \_ C 1 J F 3 R 5 \_ 2 0 1 6





# **Naar de stad of weg uit de stad?**

Gent in cijfers 2016



—

# Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b>	<b>8</b>
<b>Migratiestad Gent</b>	<b>11</b>
Steeds meer Gentenaars ...	12
... die steeds meer verhuizen	13
Gent kent een typisch stedelijk migratiepatroon	13
Verhuizers leggen vooral korte afstanden af	14
Internationale migratie: ander patroon en motieven	15
Verhuisintensiteit verschilt naargelang de leeftijd	16
Gent, grootste studentenstad van Vlaanderen	17
Gent is een jongegezinnenstad	17
Een op twee Gentse kinderen heeft buitenlandse roots	18
De grenzen van het bevolkingsregister voorbij	18
<b>Onderzoekopzet en methodologie</b>	<b>19</b>
De populatie en de steekproef	20
Uitvoering van het veldwerk	22
Respons	23
Is het steekproefjaar 2012 representatief?	23
<b>Verhuis- en vestigingsmotieven in de literatuur</b>	<b>25</b>
Persoonlijke verhuisredenen	27
Aantrekkingskracht van de stad - of juist niet	27
Een paar conclusies	28
<b>Verhuizers in close-up: de resultaten van de bevraging</b>	<b>29</b>
Wie zijn de verhuizers?	30
Waarom verhuizen naar of uit Gent?	43
Verdere vragen aan verhuizers: woonprijverschillen, ideeën voor Gent en volgende verhuisintenties	54
Verhuisgeschiedenis van instromers en uitstromers	62
Samenvattend	70
<b>Conclusies</b>	<b>71</b>
Wie zijn de in- en uitstromers?	73
Welke motieven hebben verhuizers?	76
Huren of kopen?	79
Bevestiging voor de transitithese	79
<b>Verdere reflectie</b>	<b>81</b>
Links met eerder onderzoek	82
Interessante antwoorden en nieuwe vragen	83
<b>Samenvatting</b>	<b>86</b>
<b>Summary</b>	<b>90</b>
<b>Résumé</b>	<b>94</b>
<b>Bijlage</b>	<b>98</b>
<b>Referenties</b>	<b>102</b>







Anno 2016 is Gent (nog altijd) een aantrekkelijke stad met een uitstekende reputatie. Daar kan je als burgemeester alleen maar blij om zijn. Houden zo. Maar het heeft wel gevolgen waar je als stadsbestuur continu rekening moet mee houden. Steeds meer mensen willen in Gent wonen, uit binnen- en buitenland. Gent groeit onophoudelijk sinds 1998; vandaag heeft Gent al meer dan 256.000 inwoners. Eén van de bijzondere gevolgen daarvan is dat er na de verkiezingen van oktober 2018 twee zitjes bijkomen in de gemeenteraad. Maar vooral: we moeten met steeds meer samenwonen op dezelfde ruimte.

De Gentse beleidsmakers willen continu de vinger aan de pols houden, ook wat de evolutie in cijfers betreft. De initiatieven van onze Dienst Data & Informatie zijn daarom van goudwaarde.

In 2008 en 2014 nam de dienst de 'Verhuisbewegingen van, naar en binnen Gent' onder de loep. Er wordt véél verhuisd, zoveel is duidelijk: er zijn gemiddeld 50.000 verhuisbewegingen per jaar. Het saldo is positief: Gent verwelkomt elk jaar meer nieuwe Gentenaars dan dat er de stad verlaten. Er is een instroom van (jonge) West-Vlamingen. Migratie heeft de laatste 15 jaar van Gent een superdiverse stad gemaakt. Gent is ook een jonge stad, door de instroom van jonge volwassenen, die in de stad kinderen krijgen. Dertigers die er voor kiezen met hun kinderen de stad te verlaten, gaan vooral in de buurt van Gent wonen.

Tot zover wat we wéten.

Er is ook het buikgevoel - niet onbelangrijk in de politiek, maar alléén op buikgevoel kan je uiteraard geen goeie beslissingen nemen. Ons buikgevoel zegt ons dat die vele verhuisbewegingen ook te maken hebben met het feit dat Gent een grote studentenstad is, maar is dat zo? En zo ja: in welke mate? Wie zijn de mensen die verhuizen, en waarom doen ze dat? Als we dat weten, kunnen we daar als stadsbestuur, waar het mogelijk is, ons beleid op afstemmen. Ons woonbeleid bijvoorbeeld: wie wil waar wonen? In welk type woning? Wie kan wat betalen? Welke steun van de hogere overheden hebben we broodnodig?

De resultaten van de schriftelijke postenquête bij stadsverlaters en nieuwe Gentenaars (2013) doen meer licht schijnen in de duisternis. Ik kan u al zeggen: ons buikgevoel zat goed. Mensen verhuizen vooral uit Gent omwille van wijzigingen in de gezinssamenstelling en andere woonnoden. Studenten die (even) blijven plakken en alleen/samen in Gent gaan wonen; later verhuizen ze als er gezinuitbreiding komt of als het tot een relatiebreuk komt, waarbij een verandering in de woningkenmerken belangrijker wordt als verhuismotief.

Het doet ook deugd vast te stellen dat verhuizers die naar Gent komen, zeer bewust kiezen voor onze stad. Wie uit Gent vertrekt doet dat niet zo bewust. Er is geen sprake van een 'anti-stedelijke houding', integendeel: het is de stedelijke sfeer en alle voorzieningen die de stad biedt, die veel mensen, ongeacht de leeftijd, aantrekt.

Een fijne vaststelling voor een stadsbestuur dat de ambitie heeft de 'meest kindvriendelijke stad van Vlaanderen' te worden. We meten verder. We werken verder. 100% voor Gent.



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. Termont', written in a cursive style.

**Daniel Termont**  
Burgemeester stad Gent  
15 maart 2016



# — Inleiding



Waar mensen wonen is een rechtstreeks gevolg van hun persoonlijke behoeftes – als individu of als gezin. Die behoeftes veranderen in de loop van een leven, en dus voelen huishoudens op bepaalde momenten de nood om te verhuizen. Ze gaan op zoek naar een nieuwe locatie die beter past bij hun omstandigheden. Tijdens hun leven maken mensen een ‘wooncarrière’ door, vaak gelinkt aan persoonlijke, sociale of werkgerelateerde ontwikkelingen.

Voor steden of andere regio's is het nuttig om te begrijpen welke plaats ze innemen in de wooncarrière van hun inwoners. In welke fase van de levenscyclus gaan mensen er wonen? Trekt hun regio vooral jongeren aan, of juist gezinnen met kinderen? Kiezen werkenden voor hun gebied, of eerder senioren? Zo kunnen steden en gemeenten hun woonbeleid beter vormgeven en in balans brengen, en gericht de juiste, voldoende en betaalbare woningtypes ontwikkelen of beschikbaar stellen. Bovendien kan het belangrijk zijn om te achterhalen wat de pijnpunten en pluspunten van een gebied zijn voor de inwoners, welke functies een regio vervult en hoe het staat met de leefbaarheid en de tevredenheid.

Informatie uit bevolkingsregister levert veel nuttige informatie op. Dergelijke analyses zijn eerder al gebeurd. Het overzicht daarvan vind je in hoofdstuk 1 'Migratiestad Gent'. Maar de gegevens in het bevolkingsregister zijn te beperkt om op alle vragen een antwoord te kunnen geven. Wanneer iemand een domicilie-aanvraag indient in Gent, wordt nergens bijgehouden of die persoon eerder student is geweest in Gent.

Het algemene migratiesaldo voor Gent is momenteel nog steeds positief. Maar volgens projecties van de Vlaamse overheid (Agentschap Binnenlands Bestuur, 2015) komt daar verandering in. Vanaf 2020 zou het algemene migratiesaldo voor Gent opnieuw negatief zijn. Gent wijkt daarmee af van sommige andere centrumsteden. Binnenkort is dus niet alleen het binnenlandse migratiesaldo, maar ook het algemene migratiesaldo voor Gent negatief. Daarom is het nu des te belangrijker om te weten te komen wat Gent aantrekkelijk maakt of aantrekkelijk(er) zou kunnen maken.

Wie zijn dus de instromers en stadsverlaters in Gent? Welke types huishoudens trekt Gent aan, en welke types stoot de stad juist af? De dienst Data en Informatie - van de Stad Gent zette een studie op touw die begon met een bevraging van huishoudens die in 2012 ingestroomd of uitgestroomd waren. De keuze voor de methode en de beschrijving van het veldwerk, lees je in hoofdstuk 2 'Onderzoeksopzet en methodologie'. Voor input en datacleaning-proces heeft de Stad zich laten begeleiden door MASResearch (Leuven). Voor de verwerking en analyse heeft de Stad zich laten begeleiden door HiVA, met als output het rapport: Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen van verhuizers (K. Van den Broeck (2016)).



Dit werk gaat op zoek naar een antwoord op drie kernvragen:

- Wat is, afgezien van hun leeftijd, het socio-economisch profiel van de in- en uitstromers?
- In wat voor woning woonden ze voor hun verhuis, en in wat voor woning nu?
- Wat zijn de verhuismotieven voor de verhuis naar of uit Gent? En bij eerdere verhuisbewegingen?

Meer in detail komen volgende vragen aan bod:

- Blijven studenten inderdaad plakken in Gent?
- Trekken de 'goed'verdieners weg uit Gent? Trekt Gent 'laag'verdieners aan?
- Is Gent een startersstad?
- Trekken de gezinnen weg uit Gent?
- Ondersteunen de bevindingen uit dit onderzoek een transitiethese? Die these is: jongeren trekken naar de stad voor opleiding en werk, starten daar een woon- en werkcarrière die veranderingen (groei) in sociale en economische positie met zich meebrengen, en verhuizen op latere leeftijd naar voorstedelijk woongebied.
- Hebben eigenaars en huurders - bij nieuwe Gentenaars zowel als Gentverlaters - een verschillend profiel? En waar zitten dan de verschillen?

Aan de hand van deze vragen onderzoeken we migratiepatronen en -motieven voor de binnenlandse migratie naar en uit Gent en gaan we na hoe die kadert in een bredere, Vlaamse context. In de jaren 90 werd voor Gent al eens een gelijkaardig onderzoek uitgevoerd. De conclusies van het huidig onderzoek zullen dus ook toelaten om te ontdekken wat hetzelfde is gebleven, en wat in de afgelopen decennia is veranderd.

De inbedding in de literatuur en in eerder woononderzoek vind je in hoofdstuk 3 'Verhuis- en vestigingsmotieven in de literatuur'. Met het centrale hoofdstuk 4 'Verhuizers in close-up: de resultaten van de bevraging' krijgen we zicht op profielen van verhuizers en hun motieven, en dus een antwoord op de vragen. Na de 'Conclusies' brengt 'Verdere reflecties' ons op het spoor van mogelijke vervolgotrajecten. Een beknopte versie van deze publicatie lees je in de samenvatting.

Els Verhasselt  
Els Bauwens  
Annelies Van Steenberge  
Eric Dirikx

perron  
3

Hoofdstuk 1

# Migratiestad Gent





Migratie is van alle tijden en van alle plaatsen en maakt als dusdanig deel uit van de condition humaine. Maar migratie is door de toegenomen mobiliteit ook – en in het bijzonder – een hedendaags en dynamisch gegeven met een toekomst. De bewegingsvrijheid die velen vandaag kennen, is ongezien in de geschiedenis. De 21<sup>ste</sup> eeuw wordt nu al de eeuw van de migratie genoemd. Nooit eerder hebben mensen zich zo vaak verplaatst (Stad Gent, 2014b).

Ook Gent kent migratie en die dynamiek geeft Gent een bepaald stedelijk karakter. Dit hoofdstuk beschrijft de migratiebewegingen naar, binnen en uit Gent aan de hand van analyses op het bevolkingsregister. Dit overzicht steunt op een heel aantal vroegere publicaties:

- Stad Gent (2008), Gent in cijfers 2008. Verhuisbewegingen naar, uit en binnen Gent.
- Stad Gent (2012a), Gent in cijfers 2012: Gent, stad voor Gentenaars én studenten.
- Stad Gent (2013a), Gent in cijfers 2013. Gentenaars en Gentgebruikers.
- Stad Gent (2014a), Gent in cijfers 2014: Trends in verhuisbewegingen.
- Stad Gent (2014c), Gent als migratiestad anno 2012: een analyse op basis van het rijksregister.

De inzichten voor Gent zijn in grote lijnen samen te vatten met een paar algemene uitspraken.

## Steeds meer Gentenaars ...

Sinds 2010 telt in Gent opnieuw evenveel inwoners als bij de fusie in 1977. Na 1977 was er 22 jaar lang een beweging van stedelijke vlucht en suburbanisatie, vertrek van inwoners naar de voorsteden. Na 1999 groeide de bevolking gestaag tot Gent eind 2015 de kaap van 250.000 inwoners rondde.

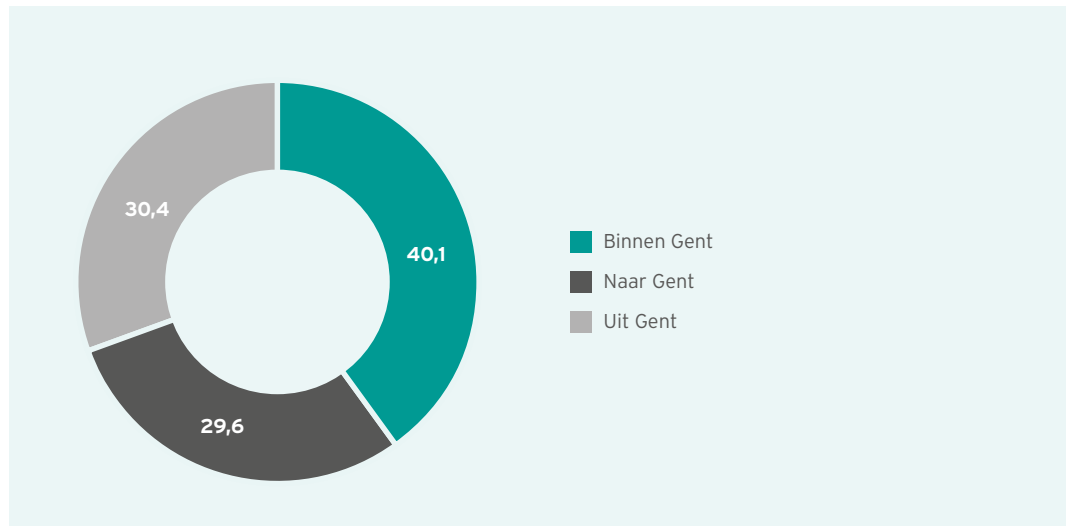
Twee evoluties dragen bij tot die aanhoudende groei. Gent kent sinds 1989 een positieve natuurlijke groei: er zijn meer geboortes dan sterftes. Toch groeit de Gentse bevolking als geheel pas aan sinds de eeuwwisseling. Dat komt door de combinatie van een positieve natuurlijke groei en een positief migratiesaldo. Sinds 2000 komt er een duidelijke instroom van inwoners naar Gent, eerder dan een uitstroom.

## ... die steeds meer verhuizen

De Gentse bevolking groeit niet alleen gestaag, de Gentenaar verhuist ook steeds meer. Gent telde in 2012 zo'n 52.300 migratiebewegingen. Het grootste aandeel en aantal daarvan zijn verhuisbewegingen binnen Gent (20.185 bewegingen). De bewegingen naar en uit Gent (respectievelijk 14.901 en 15.311 bewegingen) hebben een bijna even hoog aandeel, met een klein voordeel voor de beweging weg uit Gent.

**Figuur 1.1** Verhoudingen migratiebewegingen: binnen, naar en uit Gent, 2012.

Bron: Stad Gent, bevolkingsregister.



De laatste 10 jaar (2002-2012) is het aantal verhuisbewegingen naar en uit Gent met een kwart gestegen. In 2012 lag het aantal op 120 verhuisbewegingen per 1.000 inwoners. Niet onbelangrijk: op alle leeftijden verhuizen Gentenaars voornamelijk binnen de stad. De twintigers zijn daarop de enige uitzondering.

## Gent kent een typisch stedelijk migratiepatroon

Binnen de stadsgrenzen bestaat Gent uit een historisch centrum met errond de 19<sup>de</sup> eeuwse gordel. Daarrond ligt een kring van aangesloten bebouwing. Binnen dat patroon herbergt Gent een grote diversiteit aan wijken en buurten. Wel zijn er een paar gemeenschappen voor de regio's. De 19<sup>de</sup> eeuwse gordelwijken en de binnenstad kennen hogere bevolkingsdichtheden dan de perifere wijken. De wijken in de 19<sup>de</sup> eeuwse gordel kennen relatief het grootste aantal geboortes en een hogere verhuismobiliteit dan de wijken aan de rand.

## Verhuizers leggen vooral korte afstanden af

Verhuizers zoeken het liever niet te ver. De meeste Gentenaars blijven in eigen stad wanneer ze naar een nieuwe verblijfplaats trekken. Verhuizen toont twee dynamieken: één binnen de stadsgrenzen en één over de stadsgrens. Gelet op de richting van het verhuizen valt op dat de wijken in het centrum veel mensen aantrekken van buiten Gent. Stadsinterne verhuisbewegingen lopen van het centrum weg naar de perifere wijken en erbuiten.

Meer dan zes op tien stadsverlaters gaat elders in Oost-Vlaanderen wonen. De meesten daarvan blijven in het stadsgewest Gent. Negen procent gaat naar het buitenland en twaalf procent naar West-Vlaanderen.

De grootste groep nieuwe Gentenaars komt uit Oost-Vlaanderen (42%). Ruim drie op tien van de nieuwe inwoners komt uit het buitenland. Vijftien procent komt uit West-Vlaanderen, tien procent uit de rest van Vlaanderen, drie procent uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Niet meer dan een procent komt uit Wallonië.

Binnen Oost-Vlaanderen tekent het stadsgewest<sup>1</sup> zich af als sterkste verliesgebied: Gent verliest dus meer inwoners aan het stadsgewest dan dat er nieuwe inwoners uit de gemeentes in het stadsgewest afkomstig zijn. West-Vlaanderen is, op enkele gemeentes na, een volledig winstgebied voor Gent. De andere provincies van Vlaanderen zijn ook winstgebieden, maar met lage aantallen verhuizers. Het aantal verhuisbewegingen over de taalgrens is te verwaarlozen. Tot 2010 en in 2013 en 2014 zorgt de buitenlandse instroom voor een vestigingsoverschot - een grotere instroom dan uitstroom van verhuizers. De binnenlandse migratie is eerder negatief: Gent verliest meer inwoners aan België dan dat het er aantrekt.

In 2011 en 2012 verloor Gent niet alleen meer inwoners aan België maar ook aan het buitenland. In aantal zijn de bewegingen van Belgen talrijker dan die van niet-Belgen. In saldi is, tussen 2002 en 2010 en ook in 2013 en 2014, het positieve saldo aan niet-Belgen groter dan het negatieve saldo van Belgen. In totaal is het migratiesaldo voor Gent daardoor positief.

In 2011 daalt het saldo aan niet-Belgen, al blijft het wel positief. Daardoor heeft Gent voor het eerst in tien jaar een negatief migratiesaldo. Het buitenlandse migratiesaldo is voor het tweede jaar op rij negatief, vooral omdat Belgische Gentenaars emigreren. Voor niet-Belgen blijft het migratiesaldo wel positief. In 2013 en 2014 tekent deze trend zich niet meer af, en is het opnieuw de buitenlandse instroom die voor een vestigingsoverschot zorgt.

<sup>1</sup> Het stadsgewest is de gehele ruimtelijk structuur waarbinnen de basisactiviteiten van de stedelijke gemeenschap, nl. wonen, werken, winkelen, opvoeden, cultuurbeleving en ontspanning in overwegende mate gelokaliseerd zijn. Tussen deze activiteiten bestaan intense relaties zodat een functioneel geheel gevormd wordt dat in belangrijke mate op de kernstad georiënteerd is. (Van der Haegen e.a., 1979).

Het stedelijk leefcomplex omvat het stadsgewest en de forenzenwoonzone. De forenzenwoonzone is de zone die aansluit bij het stadsgewest door een sterke ontwikkeling van de pendel. Deze zone is voor een deel van de tewerkstelling op het stadsgewest aangewezen. (Van der Haegen e.a., 1979). Het stadsgewest Gent omvat volgende gemeentes: Destelbergen, De Pinte, Evergem, Gavere, Gent, Lochristi, Lovendegem, Melle, Merelbeke, Nazareth, Nevele, Sint - Martens Latem, Wachtebeke en Zelzate.



## Internationale migratie: ander patroon en motieven

Internationale migranten hebben talloze redenen om te verhuizen. Ze kiezen hun land van aankomst vooral op basis van hun eigen netwerk in het buitenland en laten zich leiden door hoe gemakkelijk of moeilijk het is om naar een bepaald land te verhuizen. Migrant die al een sociaal netwerk hebben bij aankomst, ontwijken zo een heel aantal obstakels. De mentale drempel om te verhuizen is lager, er zijn minder risico's en ze kunnen zich laten leiden door de ervaringen van anderen. Volgende demografische analyse betreft de situatie anno 2012.

Internationale immigratie komt uit een steeds groter aantal herkomstlanden. Gent telt inwoners van 160 verschillende nationaliteiten. Door het toenemende aantal herkomstlanden, migratiemotieven en immigratiekanalen ontstaat een 'superdiversiteit'. In de superdiverse stad leven mensen met een waaier van etnisch-culturele achtergronden, socio-economische posities en verblijfsstatuten bijeen (Verhaeghe, 2012).

Vroeger hadden migranten in Gent vooral een Turkse of Marokkaanse achtergrond. Vandaag is er een diversifiëring en Europeanisering van de Gentse migrantenbevolking. Veel migranten trekken uit Oost-Europa naar Gent. Van de EU-burgers is ruim de helft (55%) afkomstig uit één van de nieuwe EU-lidstaten. De Bulgaarse instroom domineert de migratiestatistiek. Bij de Bulgaren zien we dat vrijwel alle leeftijdsgroepen naar Gent komen met een piek bij de twintig en dertigjarigen, over de hele lijn de meest mobiele leeftijdscategorieën. Ook (jonge) Bulgaarse kinderen komen in Gent wonen. De grootste groep migranten na de Bulgaren zijn de Nederlanders. De meeste Nederlanders komen naar Gent als werknemer (40%) of als student (28%).

Het aantal Slovaken is de voorbije jaren sterk toegenomen. In de jaren 90 was er al een instroom van Slovaakse asielzoekers in Gent. De Slovaakse migratie heeft duidelijk een sterke band met Gent: meer dan de helft van de in Vlaanderen ingeschreven Slovaken verblijft in Gent. De helft van de nieuw ingeschreven Slovaken kwam naar België in het kader van een gezinshereniging. Iets meer dan een op vier van de Slovaken werd ingeschreven als werknemer.

Het aantal Polen kent een onafgebroken stijging sinds de toetreding van Polen tot de Europese Unie. De Poolse inwijkelingen zijn vooral jonge twintigers.

Het aantal Roemenen blijft verder stijgen, maar is in Gent beperkt. De Roemeense nieuwkomers schrijven zich voornamelijk in als studenten, gezinsherenigers en werknemers.

De crisis in de Zuid-Europese landen heeft een beperkte invloed gehad op de migratiestromen naar Gent. In 2011 en 2012 lijkt het aantal Zuid-Europese Gentenaars te stagneren.

Sinds 1977 kent Gent steeds minder Franse inwoners. De evolutie van de Franse bevolking vertoont een min of meer omgekeerde beweging met die van de Nederlanders.

Onder de niet-Belgische Gentenaars zijn er iets meer mannen dan vrouwen. Maar er zijn verschillen naar nationaliteitsgroep. Bepaalde nationaliteitsgroepen zijn opvallend mannelijk: Afghanistan, Ethiopië, Verenigd Koninkrijk, India, Pakistan en Irak. Andere nationaliteitsgroepen blijken dan weer opvallend vrouwelijk te zijn, namelijk Thailand, Filippijnen, Tsjechië en Brazilië.

Immigratie op basis van een gezinsband is veruit het belangrijkste immigratiekanaal in Gent. Op de 5629 nieuwe inschrijvingen in 2012, hielden er 37% verband met gezinsbanden. Arbeidsmigratie is het tweede immigratiekanaal en goed voor 27%. Migratie omwille van studies is het derde immigratiekanaal in Gent. 23% van de nieuwe inschrijvingen in 2012 werden afgeleverd voor studies; 4% op basis van het internationaal beschermingsstatuut<sup>2</sup> en nog eens 4% als resultaat van regularisatie<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Internationaal beschermingsstatuut heeft betrekking op de erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden.

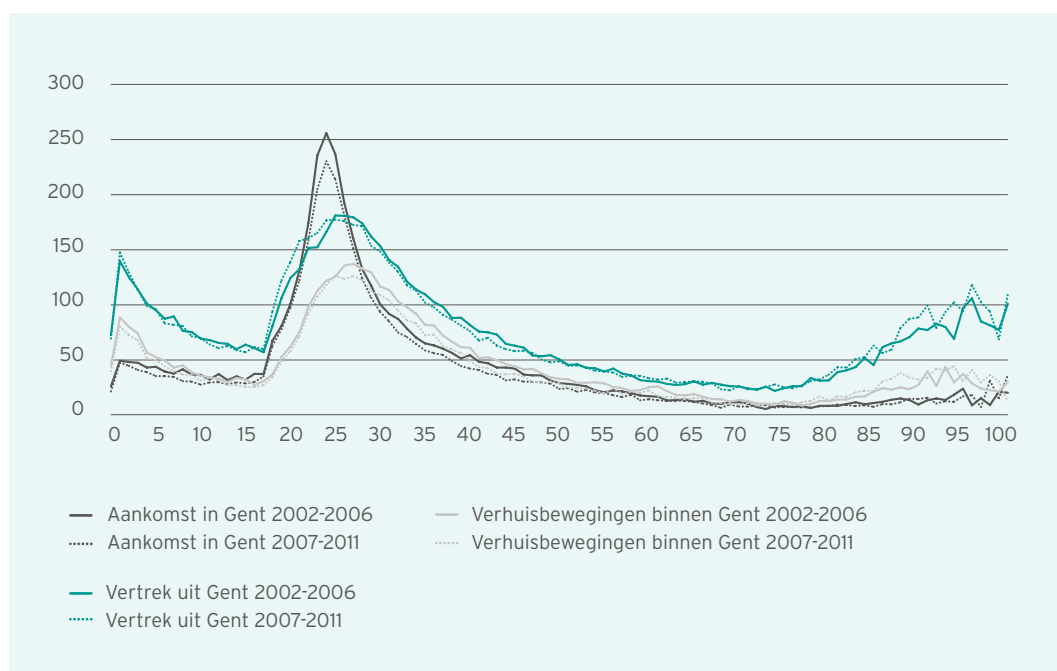
<sup>3</sup> Regularisatie heeft betrekking op de machtigingen tot verblijf obv art 9 bis ("humanitaire regularisatie") en 9 ter ("medische regularisatie") van de verblijfswet.

## Verhuisintensiteit verschilt naargelang de leeftijd

Verhuisbewegingen hangen nauw samen met de leeftijd en levenscyclus van personen of huishoudens. Twintigers zijn goed voor het merendeel van de verhuisbewegingen. Daarna daalt het aantal verhuisbewegingen exponentieel. Op latere leeftijd is nog één opvallende trendbreuk, namelijk na de leeftijd van 80 jaar. Kinderen verhuizen veel minder frequent, behalve in de eerste vier levensjaren. De mobiliteit neemt snel af na de leeftijd van 1-2 jaar. Deze patronen zijn niet uniek voor Gent, maar zijn herkenbaar in heel België.

**Figuur 1.2** Gent, verhuisbewegingen naar leeftijd per 1000 leeftijdsgenoten 2002-2011

Bron: Stad Gent, bevolkingsregister.



Migratie in, naar en uit Gent, zorgt voor verjonging in Gent. Onder de twintigers zijn de aankomsten het talrijkst, terwijl er bij de dertigers juist meer stadsverlaters zijn dan nieuwe aankomsten. 60-plussers, en 80-plussers nog meer, verhuizen vooral stadsintern. Het aandeel stadsverlaters komt in deze leeftijdscategorie op de tweede plaats. Gent verliest zestigplussers aan bijna alle Vlaamse gemeenten, maar het meest aan de gemeenten in het stadsgewest en het stedelijk leefcomplex Gent. In absolute aantallen zijn de kustgemeenten belangrijke verliesgebieden.

Bij de niet-Belgische verhuizers, zowel wat de instroom als de uitstroom betreft, zijn de 18- tot 40-jarigen veruit in de meerderheid. Het patroon naar leeftijd verschilt dus weinig met dat van de Belgische verhuizers, behalve dat het saldo voor nagenoeg alle leeftijden positief is.

## Gent, grootste studentenstad van Vlaanderen

Zo'n 70.000 jongeren studeren aan Gentse hogeronderwijsinstellingen. Dit aantal is vergelijkbaar met het inwonersaantal van een middelgrote stad als Oostende. Het betekent dat Gent per vier inwoners nog eens een student bovenop telt.

Niet alle studenten wonen in Gent of zitten er op kot. Zo'n 14% van de studenten is Gentenaar en in Gent gedomicilieerd. Dit zijn Gentenaars die in eigen stad studeren. Kotstudenten kunnen zich niet domiciliëren. 44% is niet gedomicilieerd in Gent, maar zit er op kot. De meeste koten liggen rond de campussen en in het centrum van de stad. 42% van de studenten pendelt dagelijks naar de Arteveldestad.

Veel studenten komen ook uit het buitenland naar Gent: in het academiejaar 2013-2014 waren dat er ongeveer 1.550, bovenop de 70.000. De Europese uitwisselingsprogramma's voor studenten spelen daar zeker een rol in. Het aantal uitwisselingsstudenten stijgt evenredig met het aantal studenten in het algemeen. Er zijn meer 'Gentse' studenten die naar het buitenland trekken, dan dat er buitenlandse studenten Gent kiezen als bestemming. De Gentse Universiteit neemt het grootste aantal uitwisselingen voor zijn rekening.

Behalve uitwisselingsstudenten zijn er ook 'gewone' inschrijvingen van buitenlandse studenten aan een Gentse hogeronderwijsinstelling. Voor het academiejaar 2013-2014 waren dat er zo'n 3.300. 5,2% van de studenten in Gent hebben een niet-Belgische nationaliteit. De Nederlanders vertegenwoordigen 30% van de studentenmigranten en zijn daarmee de grootste groep, gevolgd door de Chinese studenten.

## Gent is een jongegezinnenstad

Gent heeft een jonger profiel dan Vlaanderen. Verhoudingsgewijs wonen er in Gent meer twintigers, dertigers en heel jonge kinderen dan elders in Vlaanderen. Gentse 65-plussers nemen in aantal evengoed toe. Maar in tegenstelling tot Vlaanderen kent Gent nog geen toename van de oudere bevolking; die vergrijzing wordt in Gent verwacht vanaf 2017. Anno 2015 bedraagt de gemiddelde leeftijd in Gent 39,4 jaar.

De jongegezinnenindex geeft aan hoeveel dertigers en jonge kinderen (0-9) er in een stad wonen. Voor 2014 bedraagt de jongegezinnenindex in Gent 116; verhoudingsgewijs zijn er dus 16% meer jonge gezinnen in Gent dan in Vlaanderen. Gent lijkt dus sinds 2002 een aantrekkelijke plek te zijn voor jonge gezinnen.

Nochtans vertellen de migratiesaldo's van deze jonge gezinnen een ander verhaal. Het saldo van ingaande en uitgaande verhuisbewegingen van jonge gezinnen is negatief voor Gent. Er trekken dus meer jonge gezinnen weg uit Gent dan dat ze er zich komen vestigen. Binnen Gent verlaten deze gezinnen het centrum om naar de wijken in de rand te trekken. Uit bijna alle wijken trekken meer jonge gezinnen weg uit Gent dan dat er aankomen van buiten Gent. Het grootste deel van deze jonge gezinnen die uit Gent wegtrekken, trekt naar de gemeenten binnen het stadsgewest. Met andere woorden: gezinnen met kinderen verhuizen van het centrum weg naar de rand van Gent of het stadsgewest, eerder dan dat ze in het centrum gaan wonen.



## Een op twee Gentse kinderen heeft buitenlandse roots

Migratie, en in het bijzonder internationale migratie, zorgt voor een meer multiculturele stad. 13% van de Gentse bevolking heeft niet de Belgische nationaliteit en 30,5% is van vreemde herkomst. Dat wil zeggen dat de (geboorte)nationaliteit van de persoon, diens moeder of diens vader niet de Belgische is. Naar origine is de groep Turken en Maghrebijnen het grootst. Deze 'oudere' migrantengroep is al aan de 2<sup>de</sup> of 3<sup>de</sup> generatie toe, van wie velen de Belgische nationaliteit hebben.

Naar nationaliteit vormen de Bulgaren de grootste groep met de niet-Belgische nationaliteit, gevolgd door de Turken, de Nederlanders, de Slovaken en de Polen.

Opvallend is dat de niet-Belgische bevolking gemiddeld jonger is dan de Belgische: de gemiddelde leeftijd voor niet-Belgen is 32 jaar tegenover 40 jaar bij Belgen. De leeftijds piramide van de niet-Belgische Gentenaars kent een grotere concentratie tussen 20 en 44 jaar dan die van de Belgen. Bij de Belgische Gentenaars is de bevolking meer verspreid over de leeftijdsklassen. Naar vreemde herkomst is er een concentratie bij de jongste leeftijdsgroepen: 50% van de 0-14 jarigen is van vreemde herkomst. Bij de 25-49 jarigen is dit nog 36%, en bij 50-64 jarigen slechts 17%.

## De grenzen van het bevolkingsregister voorbij

Deze gegevens uit het bevolkingsregister schetsen de 'statistische' stad Gent de jure. Die is geen exacte weergave van de feiten, de stad Gent de facto. Niet iedereen die woont in de stad is er gedomicilieerd, zoals kotstudenten die in Gent wonen tijdens het academiejaar. Zij zijn doorgaans gedomicilieerd bij (één van) hun ouders in hun gemeente van oorsprong. Er zijn nog andere groepen mensen die wonen in Gent zonder er gedomicilieerd te zijn. Zo zijn er de asielzoekers die in een officieel wachtregister opgetekend zijn, in Gent wonen, maar (nog) niet in het bevolkingsregister zijn opgenomen. Zo zijn er de feitelijk samenwonenden, als partners, maar ook kinderen van wie de ouders in een co-ouderschap regeling zijn gestapt, waarbij het domicilie van de kinderen aan één adres is toegewezen. Ook daar kan een verschil zitten in de gedomicilieerde Gentenaars en de in Gent wonende niet-gedomicilieerde feitelijke Gentenaars.

Op het moment dat er in een enquête gevraagd wordt naar de gezinssamenstelling, is de invuller vrij om de wettelijke of de feitelijke gezinssamenstelling mee te geven. Die zullen in veel gevallen wel, maar in sommige gevallen dus niet noodzakelijk hetzelfde zijn.

Hoofdstuk 2

# Onderzoeksopzet en methodologie





De administratieve cijfers over migratie binnen, naar en uit Gent belichten maar een klein stukje van de kwestie. Wie zijn de gezinnen die verhuizen naar of uit Gent? Welke redenen hebben ze om naar Gent te komen of juist weg te trekken? In 2013 wordt een antwoord op die vragen gezocht met een schriftelijke enquête bij Gentverlaters en nieuwe Gentenaars. Hieronder volgt een beknopte omschrijving van het opzet en de methodologie van het onderzoek.

## De populatie en de steekproef

### Buitenlandse migratie en stadsinterne migratie buiten beschouwing

In 2012 waren er in Gent 50.397 verhuisbewegingen. Veertig procent daarvan waren verhuizen binnen Gent (20.185 in totaal). Deze blijven in dit onderzoek buiten beschouwing, dat zich enkel toespitst op mensen die naar Gent verhuizen (14.901 in 2012) of uit Gent wegtrekken (15.311 in 2012).

Ook buitenlandse migratie valt buiten het bereik van dit onderzoek. Daar zijn twee redenen voor. Enerzijds is buitenlandse migratie een complexe materie waarop de Stad nauwelijks invloed heeft. Redenen om te verhuizen zijn bijvoorbeeld gebeurtenissen in de wereldpolitiek of in het land van herkomst. Binnenlandse migratie kan de Stad wél beïnvloeden. Daarin spelen factoren zoals tewerkstelling, woningen, onderwijs en voorzieningen, woon- en leefmilieu en bereikbaarheid een rol. Het is belangrijk dat de Stad Gent weet welke factoren doorwegen bij de beslissing om in Gent te komen wonen of er juist weg te trekken.

De tweede reden is een administratieve. Het is niet mogelijk om vertrekkers naar het buitenland te bevragen via postenquête. Bij instroom vanuit het buitenland vormt de taal dan weer een barrière om nieuwe Gentenaars te bevragen.

### Waarom 2012?

In 2013 besliste het stadsbestuur om dit onderzoek naar de verhuismotieven van nieuwe Gentenaars en stadsverlaters op te zetten. 2012 werd daarbij het 'steekproefjaar'. Een jaar is een duidelijk afgebakende periode die tegelijk lang genoeg is om een genuanceerd beeld te geven van verhuisbewegingen. De keuze voor 2012 lag voor de hand omdat de bevraagde gezinnen zich de redenen voor hun recente verhuis nog goed zouden kunnen herinneren. Actuele informatie is ook het meest bruikbare uitgangspunt om beleidsbeslissingen te nemen; of een logische reden om een recente periode te kiezen als steekproef.

### De stad in, de stad uit

De centrale vraag is niet alleen waarom Gentenaars de stad verlaten, maar ook waarom mensen ervoor kiezen om naar Gent te verhuizen. De 'stadsvlucht' is dus niet de enige focus. Door informatie te verzamelen over beide groepen, ontstaat een duidelijker beeld van wie de nieuwe Gentenaars en stadsverlaters zijn en wat hun motieven zijn.

### Uit welke groep werd de steekproef gekozen?

Het uitgangspunt voor de steekproef is het volledige migratiebestand van 2012. Een paar keuzes beperken dit bestand verder:

- Zoals gezegd valt buitenlandse migratie buiten dit onderzoek. Dat beperkt de onderzoekspopulatie tot mensen die in 2012 hun domicilie elders in België geruimd hebben voor een domicilie in Gent, of omgekeerd.
- Het onderzoek houdt geen rekening met individuele inwoners, maar met huishoudens. Een huishouden kan bestaan uit één persoon, of kan een compleet gezin zijn. De bevragingen werden gericht aan gezinshoofden met een leeftijd van 18 tot 79 jaar. Wie verhuisde naar een collectief huishouden, zoals een woonzorgcentrum (rusthuis) of gevangenis, valt ook weg uit het populatiebestand.



- Voor nieuwe Gentenaars geldt nog een extra beperking. Huishoudens die in 2012 naar Gent verhuisden en daarna nog eens opnieuw verhuisd zijn, vallen weg uit het bestand. Voor stadsverlaters is deze selectie niet van tel.

Het resultaat van deze selectie is een 'afgeleid migratiebestand'. Dat bestand is de complete onderzoekspopulatie.

In 2012 verlieten 10.500 Gentenaars de stad om elders te gaan wonen in België. Tegelijk kwamen er 7.469 nieuwe Gentenaars wonen vanuit elders in België. Het rijksregister geeft informatie over de plek waar deze mensen naartoe verhuizen of van waar ze kwamen.

De **stadsverlaters** verhuisden in 2012 voor 40 procent naar het stadsgewest: rond Gent maar niet binnen de stad Gent zelf. 27 procent koos voor een andere stad of gemeente in Oost-Vlaanderen, buiten het stadsgewest. 15 procent verhuisde naar de rest van Vlaanderen, 13 procent naar een andere centrumstad. 4 procent trok naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en 1 procent naar Wallonië.

De **nieuwe Gentenaars** kwamen voor 23 procent vanuit een gemeente uit het stadsgewest. 23 procent woonde voorheen in een andere stad of gemeente in Oost-Vlaanderen en 20 procent in West-Vlaanderen. 17 procent kwam uit een andere centrumstad, 11 procent uit de rest van Vlaanderen, 4 procent uit Brussel en 2 procent uit Wallonië.

### Een steekproef samenstellen

Niet de hele populatie werd bevraagd, maar een representatieve steekproef uit verschillende groepen van verhuizende huishoudens. De indeling gebeurde op basis van de bestemmingen van stadsverlaters en de vorige woonplaats van nieuwe Gentenaars. Zo wordt het mogelijk om bijvoorbeeld na te gaan of de stadverlaters die naar een andere centrumstad gaan, een ander profiel hebben dan degenen die verhuizen naar het stadsgewest rond Gent.

Er is gewerkt met clusters. Elk cluster heeft, in kader van migratiebewegingen met Gent, een specifiek profiel. Volgende clusters zijn gehanteerd: stadsgewest Gent/ rest - oost Vlaanderen / rest - Vlaanderen / centrumsteden / Brussels Hoofdstedelijk Gewest / Wallonië. Voor de nieuwe Gentenaars is er een extra cluster West - Vlaanderen. In elke cluster kregen willekeurige huishoudens een enquête in de bus. De steekproefgrootte is niet procentueel even groot per cluster. Bij de nieuwe Gentenaars werden bijvoorbeeld alle huishoudens aangeschreven in de categorieën 'rest-Vlaanderen' en 'Wallonië' om tot voldoende testpersonen te komen. Bij de stadsverlaters is er alleen een steekproef genomen voor 'rest Oost-Vlaanderen' en 'stadsgewest'. In de andere categorieën zijn opnieuw alle huishoudens aangeschreven.



Dit zijn de concrete verhoudingen en de aantallen van huishoudens die een enquêtebrief kregen:

**Tabel 2.2** Aantal verzonden enquêtes naar geografisch gebied

	Aantal verzonden	%
<b>Stadsverlaters</b>		
Brussels Hoofdst. Gewest	244	5
centrumstad	837	17,2
rest-Oost-Vlaanderen	1.110	22,8
rest-Vlaanderen	951	19,5
stadsgewest	1.648	33,8
Wallonië	91	1,9
<b>Eindtotaal</b>	<b>4.881</b>	<b>100</b>
<b>Nieuwe Gentenaars</b>		
Brussels Hoofdst. Gewest	178	4
centrumstad	752	17
rest-Oost-Vlaanderen	1.024	23,2
rest-Vlaanderen	504	11,4
stadsgewest	1.013	22,9
Wallonië	78	1,8
West-Vlaanderen	875	19,8
<b>Eindtotaal</b>	<b>4.424</b>	<b>100</b>

## Uitvoering van het veldwerk

De huishoudens in de steekproef kregen een Nederlandstalige, schriftelijke enquête in de bus. Een aantal maatregelen werden toegepast om de respons te verhogen<sup>1</sup>:

- de uitnodiging tot enquête is verstuurd en ondertekend door burgemeester Termont;
- de brief viel vlak voor het weekend in de brievenbus;
- deelnemers konden de enquête online invullen;
- wie de vragenlijst invulde, kon daarmee een champagneset winnen.

Een eerste brief met de vragenlijst vertrok naar 4.881 stadsverlaters 5 december 2013, gevolgd door een herinneringsbrief op 11 en 18 december. De vragenlijsten voor de 4.424 nieuwe Gentenaars vertrokken op 7 mei 2014 met herinneringsbrieven op 21 mei en 4 juni. Het veldwerk gebeurde in eigen beheer. Een extern bureau, MAS Research, begeleidde de input en 'cleaning' van de data.

<sup>1</sup> Responsverhogende maatregelen volgens de methode Dillmann D.A. 1978

## Respons

Voor de stadsverlaters kwamen er van de 4.481 verzonden vragenlijsten 1.696 volledig ingevuld terug, waarvan 206 online. 102 waren niet volledig ingevuld. Dat resulteert in een bruto respons van 40 procent en een netto respons van 38 procent. 55 enveloppen keerden per retour terug wegens 'verhuisd'.

Voor de nieuwe Gentenaars keerden er van de 4.424 verzonden vragenlijsten 1.400 volledig ingevuld terug, waarvan 313 online. 98 waren er niet volledig ingevuld. Dat resulteert in een bruto respons van 34 procent en een netto respons van 32 procent. 236 enveloppen keerden per retour terug wegens 'verhuis'.

## Is het steekproefjaar 2012 representatief?

Wat betreft buitenlandse migratie kijkt 2012, net als 2011, af van de andere jaren. Er zijn voor deze twee jaren iets meer vertrekkers naar het buitenland dan nieuwe Gentenaars vanuit het buitenland.

Die tendens was internationaal zichtbaar en is dus niet uniek voor Gent. De netto instroom uit het buitenland is daardoor lager dan in eerdere jaren en de daaropvolgende jaren. Omdat buitenlandse migratie niet tot de scope van dit onderzoek behoort, heeft dit geen belang voor de hier gestelde vraag over 2012 als representatief jaar.

Wat binnenlandse migratie betreft verschilt 2012 niet van de andere jaren. Sinds 2000 is de binnenlandse uitstroom uit Gent versterkt; de binnenlandse instroom in Gent blijft op een zelfde hoogte, wat leidt tot een negatief binnenlands migratiesaldo.

De tendenzen van binnenlandse en buitenlandse migratie geven uitzonderlijk voor de jaren 2011 en 2012 een licht negatief totaal migratiesaldo. Maar met de focus op binnenlands migratie kan men stellen dat 2012 niet afwijkt van andere jaren: het binnenlands migratiesaldo is negatief; een tendens die men sinds 2003 waarneemt.

### Representativiteit van de steekproef en wegingsfactoren

Tabel 2.3 toont dat de verhoudingen tussen het werkelijke aantal nieuwe Gentenaars en stadsverlaters, en het aantal huishoudens in de steekproef per regio niet gelijk zijn. Wegingsfactoren compenseren dat onevenwicht zodat het toch mogelijk wordt om algemene conclusies te trekken.

**Tabel 2.3** Binnenlandse migratie van huishoudens naar en uit Gent en hun gebied van oorsprong/bestemming, populatie en steekproef

**Bron** Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)-steekproefopzet en representativiteitstesten.

Gebied van oorsprong/bestemming	Nieuwe Gentenaars		Stadsverlaters	
	Populatie <sup>1</sup>	Steekproef	Populatie	Steekproef
Stadsgewest	22,9%	19,8%	39,6%	35,2%
Rest Oost-Vlaanderen	23,2%	22,7%	26,6%	24,3%
West-Vlaanderen	19,8%	22,8%	-	-
Rest Vlaanderen	11,4%	12,0%	15,1%	20,7%
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	4,0%	3,1%	3,9%	2,6%
Centrumsteden	17,0%	18,2%	13,3%	16,0%
Wallonië	1,8%	1,5%	1,5%	1,2%
<b>N (populatie huishoudens/steekproef)<sup>1</sup></b>	<b>5.423</b>	<b>1.435</b>	<b>6.283</b>	<b>1.779</b>

<sup>1</sup> Populatie= enkel volwassenen (18-79 jaar), en uitgezonderd komend van buiten België of stadsinterne verhuizingen, en ook uitgezonderd verhuisd naar collectieve wooninstellingen; enkel één persoon per adres werd bevraged, hoofdzakelijk gezinshoofd (=verhuistaal gezinnen).

Bij representativiteitstesten naar herkomst, gezinsgrootte en aantal kinderen, blijkt dat sommige bevolkingsgroepen ondervertegenwoordigd zijn. Dat zijn vooral de huishoudens die behoren tot een etnisch-culturele minderheid, en grote huishoudens met vier of meer kinderen. In de steekproef van nieuwe Gentenaars zitten verhoudingsgewijs meer huishoudens die maar één persoon tellen. Bij de stadsverlaters komen alleenwonenden dan weer weinig voor in de steekproef. Ook hiervoor zijn wegingscoëfficiënten aangemaakt.

### Analyses met één of twee variabelen

Een belangrijke functie van het onderzoek is om in kaart te brengen wie de verhuizende huishoudens precies zijn. Daarom werd gevraagd naar leeftijd, opleidingsniveau, activiteitsstatus en herkomst van het gezinshoofd. Maar ook karakteristieken op het niveau van het huishouden werden bevraagd, zoals de gezinssamenstelling, het gezinsinkomen en of het gezin al dan niet eigenaar is van een eigen woning. Die gegevens worden vergeleken met het profiel van de inwoners van Gent zoals afgeleid uit administratieve data uit 2012 en de resultaten van de leefbaarheidsmonitor van 2014<sup>2</sup>.

Behalve die kenmerken spelen nog heel wat andere factoren mee bij de beslissing om te verhuizen. Zijn de gezinsleden tevreden met hun woning? Welke plaats nemen ze in op de woningmarkt? Verandert hun eigendomsstatuut, bijvoorbeeld omdat ze hun huurwoning ruilen voor een koopwoning? Ook daarnaar polste de bevraging.

Ten slotte vroeg de enquête ook naar de expliciete reden van de bevroagde huishoudens om te verhuizen. Die gegevens worden in verband gebracht met een paar kenmerken van hun huishouden, waaronder hun link met de stad. Werd het gezinshoofd bijvoorbeeld geboren in Gent of heeft hij of zij als kind lange tijd in Gent gewoond? Dat geeft een idee van de band die het gezin heeft met Gent.

De analyse gebeurt bijna overal met een onderverdeling in categorieën. De resultaten worden getoond als percentages. Met statistische testen wordt nagegaan of de gekozen categorieën onafhankelijk verdeeld zijn en of proporties significant van elkaar verschillen. Categorieën waarin minder dan dertig observaties geweest zijn, worden niet weergegeven. Dat is bijvoorbeeld het geval voor de categorie van 70- tot 79-jarige Gentenaars: de groep is te klein om betrouwbare uitspraken te formuleren.

Bij alle resultaten staat vermeld hoeveel observaties er geweest zijn. Dat maakt het mogelijk om antwoorden als 'weet niet' of 'niet van toepassing' weg te filteren per vraag.

<sup>2</sup> Leefbaarheidsmonitor is een vergelijkbare survey bij 2000 gedomicilieerde Gentenaars volgens een gelijkaardige methodologie uitgevoerd (veldwerk 2013).



Hoofdstuk 3

# Verhuis- en vestigingsmotieven in de literatuur





Naar verhuizers en hun motieven is al veel onderzoek gedaan. Hier volgt een overzicht van de literatuur. Internationale bewegingen blijven buiten beschouwing bij deze literatuurstudie (K. van den Broeck (2016)), net zoals bij het onderzoek.

Wat duidelijk uit de literatuur naar voren komt, is dat de ene stad de andere niet is. Sommige Europese steden zijn heel aantrekkelijk voor verhuizers, terwijl andere steden leeg lijken te lopen. Ook in België is er verschil tussen de steden.

Waarom vinden inwoners de ene stad aantrekkelijk, en de andere helemaal niet? De verklaring daarvoor blijkt vooral uit de redenen om zich ergens te vestigen. Daarom bestaat er heel wat onderzoek naar verhuis- en vestigingsmotieven, zowel met de focus op één stad als met een vergelijkende insteek tussen meerdere steden (bijvoorbeeld voor Duitse steden: Buch, Hamann, Niebuhr & Rossen, 2014; Europese steden en regio's: Deas & Hincks, 2014; voorbeelden voor België komen verderop aan bod).

De studies belichten twee kanten van de kwestie: enerzijds de karakteristieken van de in- en uitstromers en hun redenen om te verhuizen, en anderzijds de 'push- en pullfactoren' van steden. 'Pullfactoren' maken een stad aantrekkelijk voor instroom, 'pushfactoren' zijn redenen om uit een stad weg te trekken. Over de hele lijn is een trend te merken: jonge gezinnen, grootverdieners en ouderen trekken weg uit de stad (Fokkema, Gierveld & Nijkamp, 1996, voor Nederland), terwijl jongvolwassenen naar de stad verhuizen.

In de literatuur zijn de redenen om te verhuizen meestal vergelijkbaar: de woonomstandigheden zoals grootte en kwaliteit van de woning, leefomgeving, sociale redenen, werk of economische redenen, en onderwijs. Verhuisredenen vallen uiteen in twee grote categorieën: persoonlijke redenen, zoals uitbreiding van het gezin, en plaatsgebonden redenen zoals de arbeidsmarkt of de beschikbaarheid van betaalbare woningen.





## Persoonlijke verhuisredenen

De beslissing om te verhuizen heeft voor veel mensen te maken met belangrijke momenten in hun leven (Greenwood, 1985; Clark & Dieleman, 1996). Die gebeurtenissen zijn bijvoorbeeld het ouderlijke huis verlaten, trouwen of samenwonen, kinderen krijgen, kinderen die het huis verlaten, ouder worden, terug alleen wonen door scheiding/overlijden van partner, van werk veranderen of met pensioen gaan. Wanneer er iets verandert in het huishouden, is een andere woning vaak nodig. Er is dus een duidelijk verband tussen wooncarrière en de evolutie van werk en gezin.

Er zijn ook duidelijke trends in de overgang van huren naar kopen. Huurders zijn vaak jonge mensen aan het begin van hun carrière. Wanneer hun inkomen toeneemt, kopen ze een woning. Vaak beginnen kopers met een kleine woning om die daarna weer te verkopen en te verhuizen naar een grotere woonst. Kopers gaan bijvoorbeeld van een rijhuis naar een halfopen bebouwing en ten slotte een alleenstaande woning. Grotere woningen worden dus vaker door oudere eigenaars verkocht, terwijl jongere eigenaars vooral appartementen en rijhuizen verkopen (Vastmans, Heylen & Goeyvaerts, 2014).

Over het algemeen valt op dat jonge huishoudens vaker verhuizen dan oudere. Jongvolwassenen verhuizen bijvoorbeeld wanneer ze alleen gaan wonen, gaan samenwonen, een gezin starten of beginnen met werken. Wanneer het huishouden eenmaal gevormd is, 'settelen' huishoudens zich en verhuizen ze opvallend minder. Redenen om dan nog te verhuizen zijn bijvoorbeeld een scheiding, verandering van werk, met pensioen gaan, het overlijden van de partner of verhuis naar een zorginstelling. Die trend wordt internationaal bevestigd (Caldera, Sánchez & Andrews, 2011) en geldt ook voor België. In Vlaanderen blijkt dat mensen steeds meer verhuizen, en dan vooral de groep 45- tot 65-jarigen (Vastmans et al., 2014).

Uit de Vlaamse woonsurvey van 2005 en 2013 blijkt dat de Vlaming het belangrijk vindt om eigenaar te zijn. Dat is het voornaamste motief om te verhuizen (Pannecoucke & De Decker, 2015). In recente jaren neemt dat belang wel af ten opzichte van 2005 (Winters et al., 2015). Andere redenen om te verhuizen zijn vooral levensgebeurtenissen, maar ook kenmerken van de vorige woning. Tevredenheid over de woning speelt inderdaad een grote rol bij de beslissing om te verhuizen (Speare, 1974). Die vaststelling uit 1974 blijft geldig (Heylen K, et al. (2007); Heylen & Winters, 2009). Daarbij kijken verhuizers niet alleen naar de woning zelf, maar ook naar de woonomgeving (Clark & Dieleman, 1996).

## Aantrekkingskracht van de stad – of juist niet

De keuze voor een bepaald type woning hangt af van het moment in de levenscyclus, maar ook van de locatie en van de economische, sociale en geografische context van een huishouden.

De prijzen en het aanbod in de lokale woningmarkt spelen een belangrijke rol bij de keuze van de woning (Clark, Deurloo & Dieleman, 2003) en de 'push- en pullfactoren' van de omgeving. Die factoren hebben vooral te maken met de arbeidsmarkt, de voorzieningen in de buurt en de aanwezigheid van groen (o.a. voor Belgische gemeenten: Devogelaer, 2004; voor Duitse steden: Buch, Hamann, Niebuhr & Rossen, 2014). Zijn er scholen in de buurt, is er genoeg mogelijkheid tot ontspannen, zijn de winkels vlot bereikbaar? Al die factoren maken een woonlocatie aantrekkelijk.

Voor andere factoren is het minder duidelijk of ze een push- of een pull-effect hebben. Hoge woningprijzen zijn voor jonge kopers bijvoorbeeld een negatief punt, maar trekken andere doelgroepen juist aan omdat ze wijzen op een 'goede buurt'.

Een andere persoonlijke motivatie bij de keuze van een woonlocatie is de band die een



huishouden heeft met een bepaalde plek, bijvoorbeeld omdat de familie dichtbij woont of men er opgegroeid is (bijvoorbeeld voor België: Devogelaer, 2004; De Corte et al., 2003). Het valt op dat de band met een stad of streek vooral belangrijk wordt op latere leeftijd (30-39-jarigen). Jongvolwassenen zoeken de stad op, maar als dertigers keren ze terug naar de streek waar ze vandaan komen (De Corte et al., 2003). Ze gaan dan op zoek naar meer rust, een grotere woning en een tuin. Nog later in de levenscyclus, vaak na het overlijden van de partner, verhoogt de mobiliteit weer en is er opnieuw een beweging weg van de stad (De Corte et al., 2003).

De beweging naar, en weer weg van de stad hangt duidelijk samen met levenscyclus. Jonge verhuizers, met name de 18- tot 25-jarigen, verhuizen vooral naar de centrumsteden en is nog meer uitgesproken in studentensteden als Gent en Leuven (Willems, 2008). Als 25-39 jarigen ontvlucht die groep de stad weer, op zoek naar een ruimere woning, vaak met een tuin (De Corte et al., 2003). Gezinnen met kinderen geven de voorkeur aan landelijke gebieden, maar blijven wel vaak in de buurt van de stad (Willems, 2008).

Ook mensen op pensioenleeftijd en hoogbejaarden trekken liever weg uit de stad (Willaert et al., 2000; Deboosere et al., 1997). Anderzijds geven veel ouderen de voorkeur aan centrale locaties waar alles dichtbij is (Andersson & Abramsson, 2012). In België valt op dat ouderen inderdaad vaak wegtrekken van de stad, maar sommige steden hebben juist een grotere aantrekkingskracht op oudere mensen. Vooral Brugge en Oostende trekken oudere verhuizers aan die na hun pensioen aan de kust willen gaan wonen. (Devogelaer, 2004).

Over het algemeen trekken jonge mensen dus naar de steden, die ze een tiental jaar later weer verlaten wanneer ze kleine kinderen hebben. De leefbaarheid van de stad is een belangrijk element in die beslissing. Jonge gezinnen overtuigen om in de stad te blijven, zal dus vooral lukken door de leefbaarheid te verhogen: meer groen, minder zwerfafval, veiligere straten en minder verkeersdruk (Steffens & Cuyver, 2003).

Er bestaat ook veel onderzoek naar de steden zelf en de redenen waarom mensen kiezen om ernaartoe, of juist weg te verhuizen. In België zijn er bijvoorbeeld gevalstudies over Gent (De Decker, Vandendriessche & Teerlinck, 1994; 1995), Leuven (Tratsaert, 1998), Turnhout (Bastijns & Imans, 2005), Mechelen (De Bruyne & Iserbyt, 2011), en de kuststeden (Vandekerckhove, De Luyck, Volckaert, De Witte & De Decker, 2015). Redenen om wel, of juist niet voor een stad te kiezen zijn bijvoorbeeld de mobiliteit in de stad, het woningaanbod (type en prijzen), de aan- of afwezigheid van groen en speelruimte, en hinder zoals lawaai.

## Een paar conclusies

Samenvattend lijkt het er op dat vooral jonge mensen en alleenstaanden kiezen voor de stad, en meer nog in studentensteden. Wanneer er kinderen komen, trekken gezinnen eerder naar de randgemeenten of naar de streek waar ze vandaan komen. Senioren verlaten de stad, maar in België trekken de kuststeden toch heel wat oudere verhuizers aan. Verhuismotieven hangen dus vaak samen met veranderingen in de levenscyclus, maar ook met de omgeving en met het woningaanbod.



Hoofdstuk 4

# Verhuizers in close-up: de resultaten van de bevraging





Uit de resultaten van de bevraging komt een beeld naar voor van de verhuizers: wie ze zijn, waarom ze ervoor gekozen hebben om te verhuizen, wat ze daarbij belangrijk vonden. Meer dan dat polste de bevraging naar hun band met Gent en de aspecten van wonen in Gent die hen aantrokken of juist afstootten. Ook naar hun complete verhuisgeschiedenis en hun verdere plannen om nog eens opnieuw te verhuizen werd gevraagd. De belangrijkste en meest opvallende vaststellingen, op basis van bivariate analyses, uit het rapport Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen van verhuizers (K. Van den Broeck (2016)) vindt u hier.

## Wie zijn de verhuizers?

Uit de bevraging komt een typisch profiel van verhuizers en hun huishoudens naar voren. Op basis van leeftijd en gezinssamenstelling zijn de nieuwe Gentenaars en stadsverlaters ingedeeld in vier typische profielen: koppels met thuiswonende kinderen, éénuoudergezinnen, koppels zonder thuiswonende kinderen en alleenstaanden. In combinatie met de drie leeftijds categorieën (18 tot 29 jaar; 30 tot 49 jaar en 50+) vallen de verhuizers in twaalf mogelijke groepen.

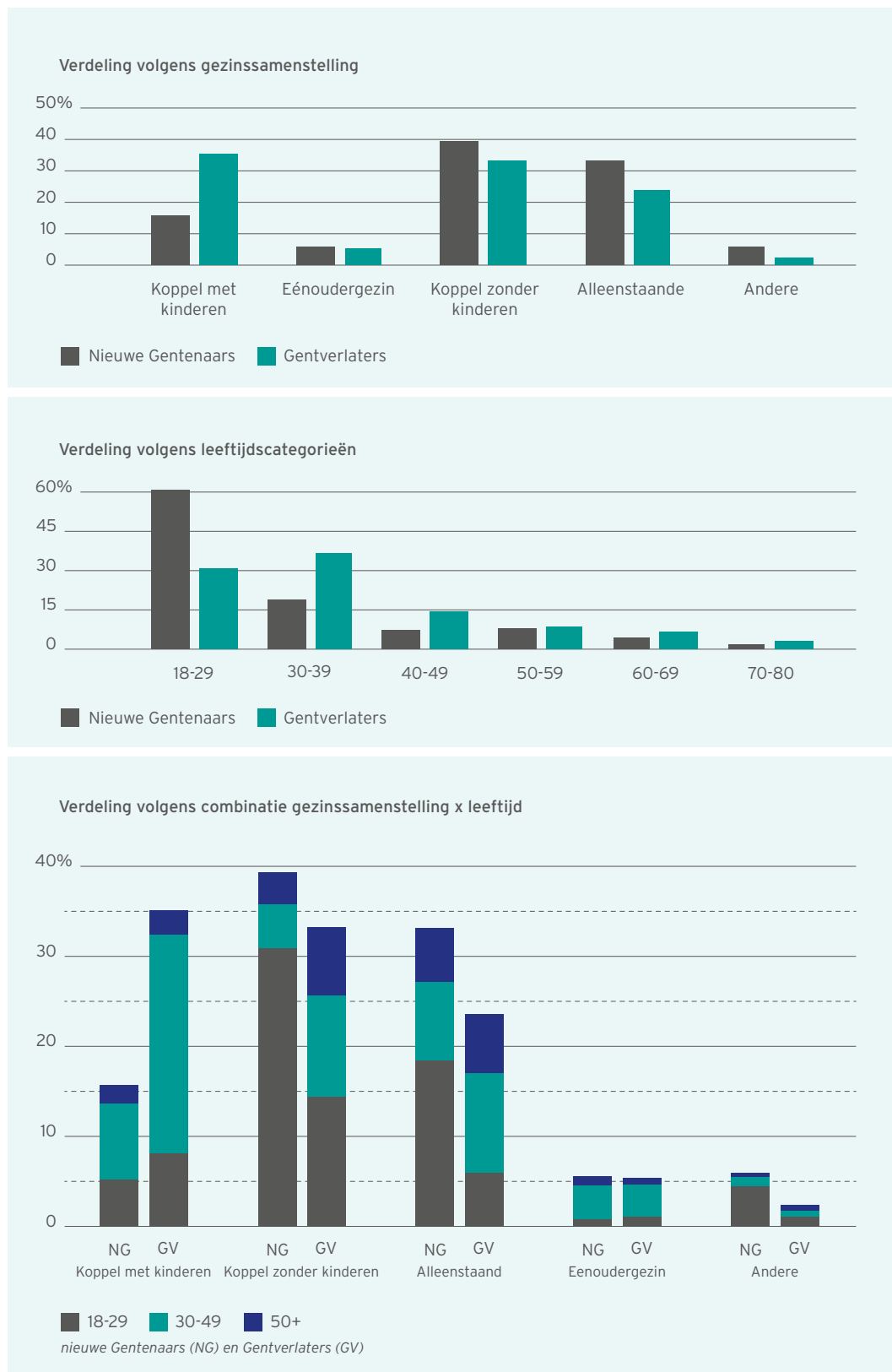


## Nieuwe Gentenaars: jong, hoog opgeleid en zonder kinderen

Bij de nieuwe Gentenaars zijn twee groepen opvallend goed vertegenwoordigd: jonge koppels zonder thuiswonende kinderen (32%) en jonge alleenstaanden (19%).

**Figuur 4.1** Profiel nieuwe Gentenaars (NG) en Gentverlaters (GV) naar leeftijd en gezinssamenstelling (en gecombineerd)

**Bron** Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).



Het valt op dat de jongvolwassenen onder de nieuwe Gentenaars, zowel koppels als alleenstaanden, een hoog opleidingsniveau hebben. De jongvolwassen koppels zonder kinderen behoren bijna niet tot etnisch-culturele minderheden (slechts 1%).

De jonge koppels die naar Gent verhuizen, zijn voornamelijk private huurders (65%). Van de jonge alleenstaanden is zelfs drie vierde (75%) private huurder. Velen geven aan dat hun vorige adres de woning van hun ouders of een studentenwoning was. Het lijkt er dus op dat het hier vooral om starters gaat. Die hypothese wordt bevestigd door het feit dat deze groep vaak verandert van gezinssamenstelling op het moment van de verhuis naar Gent (zie tabel 4.1). De nieuwe Gentse jonge koppels zonder kinderen komen vaak uit een huishouden van twee personen met kinderen of uit eenoudergezinnen, vermoedelijk de ouder(s) van de respondent.

**Tabel 4.1** Vorige gezinssamenstelling van de meest typische verhuizers, in % per categorie

**Bron:** Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).

	Nieuwe Gentenaars		Gentverlaters			
	Koppels zk ≤29	Alleenstaanden ≤29	Koppels mk 30-49	Koppel zk ≤29	Koppel zk 30-49	Alleenstaanden 30-49
<b>Gezinssamenstelling voor verhuis</b>						
Koppel met kinderen	38,0	34,7	53,9	23,2	3,8	9,7
Eénoudergezin	6,2	9,5	6,0	6,3	3,2	3,6
Koppel zonder kinderen	22,7	11,8	21,2	40,7	56,8	12,5
Alleenstaande	33,1	44,0	16,7	25,1	32,6	72,5
Andere	0	0	2,1	4,8	3,5	1,7
<b>N</b>	<b>349</b>	<b>198</b>	<b>398</b>	<b>241</b>	<b>190</b>	<b>177</b>

### Gentverlaters: dertigers en veertigers met thuiswonende kinderen

Bij de Gentverlaters zijn de koppels van 30 tot 49 jaar met thuiswonende kinderen het sterkst vertegenwoordigd (24%) (zie figuur 4.1). De Gentverlaters zijn dus typisch wat ouder, eerder van de middelste leeftijdscategorie. Toch zijn ook de jonge koppels goed vertegenwoordigd. In tegenstelling tot de nieuwe Gentenaars, blijkt dat de gezinssamenstelling meestal hetzelfde blijft bij Gentverlaters in de middelste leeftijdscategorie. Bij de jonge koppels (<30 jaar) zonder kinderen is dat iets minder het geval (zie tabel 4.1).

Meestal zijn de Gentverlaters eigenaar van de woning waar ze naartoe verhuizen. Bijna de helft van deze Gentverlatende eigenaars was (private) huurder op het vorige adres (in Gent) maar ook meer dan een derde zijn doorstromers: verhuizers die al eigenaar waren van hun woning in Gent.

Net zoals bij de nieuwe Gentenaars, zijn etnisch-culturele minderheden ondervertegenwoordigd bij de stadsverlaters (1%).

Andere belangrijke profielen zijn jonge koppels zonder thuiswonende kinderen (15%); koppels uit de middelste leeftijdscategorie zonder thuiswonende kinderen (12%); en alleenstaanden uit de middelste leeftijdscategorie (11%).

De vaststelling dat de sterkst vertegenwoordigde categorie onder de stadsverlaters de categorie 'koppels van 30 tot 49 jaar met thuiswonende kinderen' is, wijst niet meteen op gezinsvlucht. Daartoe moet met andere dingen rekening worden gehouden. Zo zou je de gezinssamenstelling in de Gentse bevolking (in 2012) als basis van vergelijking kunnen nemen waarbij ook het onderscheid wordt gemaakt voor verschillende leeftijdsgroepen.



## Het wonen van de verhuizer doorgelicht: tevredenheid, type woning, budget, en mobiliteit

### Woningtype naar leeftijd en gezinssamenstelling

Nieuwe Gentenaars en Gentverlaters onderscheiden zich heel duidelijk van elkaar qua woningtype. De helft van de nieuwe Gentenaars woont in een appartement en bijna een derde (31%) in een rijhuis. Dat terwijl de helft van de Gentverlaters in een open of halfopen woning woont en een vijfde in een rijwoning (19%).

Het grote aandeel nieuwe Gentenaars dat in een appartement woont, is deels te verklaren door het feit dat appartementen een typische woonvorm voor grote steden zijn. Dit is ook zo voor Gent. In het (nieuwe) woningaanbod is het aanbod appartementen vorige jaren spectaculair gestegen. (Stad Gent, 2015). Maar het kan ook liggen aan het feit dat de nieuwe Gentenaars gemiddeld jonge mensen zijn. Ze zijn vaak huurder en starter op de woningmarkt en komen met grotere waarschijnlijkheid in een appartement of rijhuis terecht.

Bij vergelijking met het woningtype op het vorige adres van de respondenten blijkt de verdeling precies omgekeerd te zijn. Bijna de helft van de nieuwe Gentenaars woonde tevoren in een open of halfopen bebouwing - mogelijk bij hun ouders. 41% van de Gentverlaters woonde in Gent in een appartement. Een verhuis naar of weg uit Gent gaat dus vaak gepaard met een verandering van woningtype, zowel voor nieuwe Gentenaars als voor Gentverlaters.

Het woningtype volgt meestal de levenscyclus. Woningtype varieert naar de leeftijd en de gezinssamenstelling van de bewoners, maar ook het eigendomsstatuut en verstedelijkingsgraad spelen een rol. In Vlaanderen bestaat de huurmarkt vooral uit appartementen (74%) terwijl de eigendomsmarkt meestal eengezinswoningen betreft (85%; cijfers afgeleid uit het Grote Woononderzoek 2013).

Volgens leeftijdscategorie tekent er zich een opvallende U-vorm af in de hoeveelheid bewoners van een appartement, zowel bij nieuwe Gentenaars als bij Gentverlaters. Bij de jongste volwassenen woont het merendeel in een appartement, om dan te dalen voor de groep 40- tot 49-jarigen. In de oudere leeftijdscategorie neemt het aandeel wonend in een appartement weer toe.

Het blijkt ook dat koppels met kinderen vooral in een eengezinswoning terechtkomen, zowel bij de nieuwe Gentenaars als bij de Gentverlaters. Alleenstaanden kiezen eerder voor een appartement. De nieuwe Gentse koppels met kinderen kiezen vooral voor rijhuizen (47%) terwijl de Gentverlatende koppels met kinderen naar open of halfopen bebouwingen verhuizen (69%). Eénoudergezinnen die naar Gent verhuizen, komen voor ongeveer de helft terecht in een appartement; éénoudergezinnen die uit Gent wegtrekken doen dat eerder naar een halfopen of open bebouwing (47%). Huishoudens zonder kinderen verhuizen in Gent meestal naar een appartement. Koppels zonder kinderen die uit Gent verhuizen kiezen bijna voor de helft voor een open of halfopen bebouwing; alleenstaanden voor een appartement.

Bij de nieuwe Gentenaars is er een verband tussen het opleidingsniveau en de keuze voor een woningtype. De kans dat nieuwe Gentenaars in een appartement terechtkomen, stijgt samen met hun opleidingsniveau. Bij de Gentverlaters kiezen de hoogst opgeleiden er het vaakst voor om naar een eengezinswoning te verhuizen.

Huishoudens waarvan het gezinshoofd behoort tot een etnisch-culturele minderheid, betrekken in beide groepen veel vaker een meergezinswoning (appartement of studio). Bij de nieuwe Gentenaars gaat het vooral om mensen die in een kamer of studio gaan wonen, meer nog dan een appartement. Verderop zal blijken dat het vaak gaat om studenten. Huishoudens die niet uit een etnisch-culturele minderheid komen, verhuizen eerder naar een rijhuis.

Ook huurders komen, in beide groepen, vaker terecht in een meergezinswoning. Ongeveer de helft van de huurders die uit Gent weggaan, gaat in een meergezinswoning wonen. Bij de nieuwe Gentenaars betreft 61% van de huurders een meergezinswoning. De eigenaars zijn in de minderheid bij de nieuwe Gentenaars, maar degene die er zijn, kiezen voor 49% voor een rijhuis en voor 32% voor een appartement. Kopers die vertrekken uit Gent trekken voor 64%

naar een open of halfopen bebouwing. Gentverlaters die huren, komen voor 44% terecht in een appartement, en voor 33% in een open of halfopen woning.

### Woningtype naar verstedelijkingsgraad

Wat is de verhouding tussen woningtype en verstedelijkingsraad? Relatief zijn er in de stedelijke gebieden meer meergezinswoningen beschikbaar dan in een minder stedelijke context, en in de steden komen er ook meer meergezinswoningen bij dan eengezinswoningen. Het gebied waarnaar men verhuist, beïnvloedt dus ook het woningtype. Daarom is een opdeling van de respondenten naar geografisch gebied interessant. Voor de nieuwe Gentenaars gaat het over stadsdelen van Gent en voor de Gentverlaters over geografisch gebied<sup>1</sup>, verder ingedeeld volgens verstedelijkingsgraad (zie tabel 4.2; Verstedelingsgraad slaat op de graad van verstedelijking van een gebied. Volgende indeling wordt gebruikt: centrumsteden, stedelijke rand, kleine steden, overgangsgebied en tot slot platteland.).

Elk gebied hangt duidelijk samen met het woningtype waarvoor verhuizers kiezen. Nieuwe Gentenaars die verhuizen naar de binnenstad gaan vooral in appartementen wonen (70%). In de 19<sup>de</sup>-eeuwse gordel en de periferie is dat maar 38%. In de periferie woont dan weer het grootste aantal nieuwe Gentenaars dat gekozen heeft voor een open of halfopen bebouwing. In de 19<sup>de</sup>-eeuwse gordel zijn rijhuizen de typische woonvorm voor nieuwe Gentenaars.

**Tabel 4.2** Kenmerken huidige woning volgens huidige gebiedskenmerken van de verhuizers, in % per categorie

**Bron:** Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).

<b>Nieuwe Gentenaars</b>				
<b>Gebied in Gent</b>	<b>(Half)open</b>	<b>Gesloten</b>	<b>Kamer/studio</b>	<b>Appartement</b>
Kernstad	1,8	16,6	9,9	70,3
19 <sup>de</sup> eeuwse gordel	3,5	52,2	5,1	37,5
Periferie	32,6	25,3	2,6	38,1
<b>Pearson<sup>1</sup></b>				
<b>Gentverlaters</b>				
<b>Gebied buiten Gent<sup>2</sup></b>	<b>(Half)open</b>	<b>Gesloten</b>	<b>Kamer/studio</b>	<b>Appartement</b>
Stadsgewest	59,4	15,7	1,6	22,5
Rest Oost-Vlaanderen	57,3	20,2	1,4	19,3
Rest Vlaanderen	49,0	20,4	3,1	27,0
BHG	4,4	2,2	2,2	89,1
Centrumsteden	17,0	32,3	3,2	46,5
<b>Pearson<sup>1</sup></b>				
<b>Gentverlaters</b>				
<b>Verstedelijkingsgraad gebied buiten Gent</b>	<b>(Half)open</b>	<b>Gesloten</b>	<b>Kamer/studio</b>	<b>Appartement</b>
Centrumsteden	17,5	30,0	5,0	46,5
Stedelijke rand	59,4	18,2	1,1	20,6
Kleine steden	42,3	25,0	2,1	29,1
Overgangsgebied	68,7	12,1	1,1	17,1
Platteland	67,7	14,3	0,9	15,9
<b>Pearson<sup>1</sup></b>				

<sup>1</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over eengezins- of meergezinswoningen en het gebiedskenmerk = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics).

<sup>2</sup> Zonder Wallonië omdat dit minder dan 30 observaties zijn zowel voor nieuwe Gentenaars als Gentverlaters.

<sup>1</sup> Geografisch gebied: is voor nieuwe Gentenaars de indeling: kernstad, 19de eeuwse gordel en periferie. Voor de Gentverlaters is dit de indeling: stadsgewest, rest Oost-Vlaanderen, rest Vlaanderen, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, centrumsteden.

Ook bij de Gentverlaters is er een duidelijk verband tussen het gebied waar ze naartoe verhuizen, en het woontype waarin ze daar wonen. De Gentverlaters die naar een andere centrumstad verhuisden, komen net zoals de nieuwe Gentenaars vooral in rijhuizen terecht (30%), maar ook iets vaker in een open of halfopen bebouwing (18% t.o.v. 11% voor de nieuwe Gentenaars) en iets minder vaak in een meergezinswoning. De Gentverlaters die binnen het stadsgewest zijn gebleven, zijn daar meestal in een open of halfopen bebouwing getrokken (59%). Ook de verhuizers naar de rest van Oost-Vlaanderen of de rest van Vlaanderen komen vooral in een open of halfopen bebouwing terecht, zeker als ze naar overgangsgebied of het platteland verhuizen.

Wat de vorige woning betreft van nieuwe Gentenaars en het type woning dat ze in Gent bewonen, is er geen link met het gebied waar ze afkomstig van zijn en het type woning dat ze in Gent bewonen. Er is wel een sterke link tussen het gebied waar de Gentverlaters naartoe trekken en het soort woning waaruit ze verhuisden. Gentverlaters die naar het stadsgewest verhuizen en in grote waarschijnlijkheid in een eengezinswoning gaan wonen, hadden in Gent ook al een hogere kans op het wonen in een eengezinswoning. Meer dan twee derde van de verhuizers naar het stadsgewest of platteland komt in (half)open bebouwing terecht.

### **Woningtype naar eigendomsstatuut**

Het woningtype waaruit verhuizers vertrokken en waar ze terechtkomen, is ook gelinkt aan hun eigendomsstatuut. Dat is zowel het geval voor nieuwe Gentenaars, als voor Gentverlaters. Huurders die verhuizen naar een appartement in Gent, woonden tevoren vaker in een kamer of studio. Eigenaars verhuisden eerder vanuit een appartement. Bij de Gentverlaters komen huurders, meer dan eigenaars, uit een studio of kamer. Eigenaars komen relatief vaker uit een rijwoning.

Ook de ruimte in een woning hangt samen met het woningtype. In een appartement is minder ruimte dan in een gesloten bebouwing; een halfopen of open woning heeft vaak meer buitenruimte dan een rijhuis. Het blijkt dat nieuwe Gentenaars over minder ruimte beschikken, en dan vooral buitenruimte. Bij de Gentverlaters is het tegenovergestelde het geval: zij hebben voor het grootste deel meer ruimte, en dan vooral buitenruimte en tuin.

### **Gentverlaters meer tevreden over hun woning dan nieuwe Gentenaars**

Over het algemeen zijn Gentverlaters meer tevreden met hun huidige woning dan nieuwe Gentenaars (60% van de Gentverlaters tegenover 32% van de nieuwe Gentenaars). Gevraagd naar hun tevredenheid met hun vorige woning, blijkt dat de Gentverlaters minder tevreden waren dan de nieuwe Gentenaars die verhuisd zijn naar Gent. Nieuwe Gentenaars komen dus vaker uit een woning waarover ze tevreden waren naar een woning in Gent waarover ze niet zo tevreden zijn. Gentverlaters zijn tevredener over hun nieuwe woning dan over degene waarin ze woonden in Gent.

Die resultaten doen vermoeden dat mensen die verhuizen naar Gent, dat meestal niet doen omwille van de woning waar ze naartoe gaan maar om andere redenen. Bij Gentverlaters, in het bijzonder bij de huurders, is de woning juist wel een belangrijk motief om te verhuizen.

Over het algemeen zijn eigenaars meer tevreden met hun woning in Gent dan huurders. Dat blijkt zowel bij de nieuwe Gentenaars wanneer ze het hebben over hun huidige woning, als bij de Gentverlaters wanneer het gaat over de vorige woning (in Gent). Anderzijds blijkt dat huurders die Gent verlaten hebben, minder tevreden waren over hun woning in Gent dan huurders die naar Gent gekomen zijn. Hetzelfde geldt voor de eigenaars die nu in Gent wonen en de eigenaars die Gent verlaten hebben. Gentverlaters, zowel eigenaars als huurders, zijn minder tevreden met hun vorige woning.

De tevredenheid over de huidige woning hangt niet samen met de locatie - in of buiten Gent - waar verhuizers gaan wonen, en ook niet met de locatie waar ze tevoren vandaan kwamen.

Andere sociodemografische factoren spelen wel een rol bij tevredenheid. Bij de nieuwe Gentenaars stijgt de tevredenheid naarmate de huishoudens ouder worden. Bij de Gentverlaters is dat juist niet het geval: huishoudens jonger dan 50 jaar zijn meer tevreden dan

oudere. Bij de nieuwe Gentenaars is de tevredenheid niet afhankelijk van de gezinssamenstelling. Bij de Gentverlaters zijn de koppels met kinderen duidelijk de meest tevreden groep en zijn de alleenstaanden het minst tevreden. De tevredenheid lijkt zowel bij de nieuwe Gentenaars als bij de Gentverlaters sterk toe te nemen met een hoger opleidingsniveau. Huishoudens uit een etnisch culturele minderheden alsook huurders zijn minder tevreden over de huidige woning, ongeacht of het Gentverlaters of nieuwe Gentenaars zijn.

#### Groter woonbudget bij Gentverlaters, nieuwe Gentenaars gaan vaker boven voorziene woonbudget

Over het algemeen beschikken nieuwe Gentenaars, zowel huurders als eigenaars, over minder budget dan Gentverlaters om aan hun woning te besteden. Dat is niet verwonderlijk aangezien de nieuwe Gentenaars vaker jonge huishoudens en alleenstaanden zijn dan de Gentverlaters. Zowel bij huurders als bij eigenaars blijkt dat nieuwe Gentenaars vaker over hun geplande budget moeten gaan dan Gentverlaters. Deze bevindingen liggen in lijn met de algemene vaststellingen over betaalbaarheid in centrumsteden en niet-centrumsteden. In de stad besteden mensen relatief meer aan hun woning dan erbuiten, of ze nu huren of eigenaar zijn met een hypotheek (Heylen, 2015). Vooral de nieuwe Gentenaars met een huurbudget tussen 500 en 699 euro moeten vaker over hun budget gaan dan Gentverlaters in dezelfde budgetcategorie. Bij de eigenaars zit het grootste verschil tussen nieuwe Gentenaars en Gentverlaters in de groep met het laagste koopbudget.

**Tabel 4.3** Budget van de verhuizers, in % per categorie

**Bron:** Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).

	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Significantie <sup>1</sup>	% over budget gegaan NG	% over budget gegaan GV
<b>Budget huurders</b>					
<= 499 €	47,1	40,6	**	28,8	24,4
500-699 €	36,6	33,9	n.s.	31,0	19,3
>= 700 €	16,3	25,5	**	25,5	22,1
<b>N</b>	<b>879</b>	<b>732</b>	<b>Pearson: **</b>		
<b>Budget kopers</b>					
<= 199.000 €	35,8	25,6	**	27,7	10,2
200.000-299 000 €	41,3	39,2	n.s.	23,7	14,1
>= 300.000 €	22,9	35,2	**	30,0	21,8
<b>N</b>	<b>378</b>	<b>758</b>	<b>Pearson: **</b>		

<sup>1</sup> Test voor de gelijkheid van elk percentage tussen de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters = proportietest voor survey data: \*\* significant op 1%; \* significant op 5%. Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Tabel 4.4 vergelijkt het huurbudget met sociodemografische kenmerken. Door de opdeling tussen huurders en kopers worden de aantallen in sommige cellen zeer laag. Resultaten met minder dan 30 observaties worden niet getoond.

**Tabel 4.4** Huurbudget van de verhuizers volgens sociodemografische kenmerken van de verhuizers, in % per categorie

Bron: Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).

Nieuwe Gentenaars					Gentverlaters			
Budget huurders	<=499€	500-699€	>=700€	N	<=499€	500-699€	>=700€	N
<b>Leeftijd</b>								
18-29	49,7	37,6	12,8	611	44,6	36,9	18,4	256
30-39	42,1	43,3	14,6	131	36,0	36,6	27,5	219
40-49	34,9	26,1	39,0	53	46,2	25,1	28,7	113
50-59	36,3	28,1	35,6	51	30,7	39,2	30,2	68
60-69	-	-	-	17	43,5	31,9	24,7	45
70-80	-	-	-	7	-	-	-	24
<b>Pearson<sup>1</sup></b>		<b>**</b>				<b>**</b>		
<b>Gezinssamenstelling</b>								
Koppel met thuiswonende kinderen	33,0	42,3	24,8	86	40,7	28,4	30,9	165
Eénoudergezin	34,9	41,1	24,1	44	44,8	34,5	20,7	55
Koppel zonder thuiswonende kinderen	33,4	46,2	20,4	323	30,1	38,3	31,5	215
Alleenstaande	61,9	27,9	10,3	292	52,4	30,1	17,6	220
Andere	69,3	21,4	9,3	65	-	-	-	23
<b>Pearson</b>		<b>**</b>				<b>**</b>		
<b>Hoogste onderwijsniveau</b>								
Geen	-	-	-	11	56,2	30,3	13,6	30
Lagere school	-	-	-	14	-	-	-	28
Lager middelbaar	55,2	27,3	17,5	45	53,7	30,8	15,5	87
Hoger middelbaar	42,1	35,3	22,6	130	45,5	35,1	19,4	199
Niet-universitair hoger onderwijs	48,7	34,7	16,7	256	32,9	37,4	29,7	192
Universitair onderwijs	42,5	42,6	14,9	389	35,1	28,7	36,2	170
<b>Pearson</b>		<b>*</b>				<b>**</b>		
<b>Herkomst</b>								
ECM	65,9	24,5	9,6	43	51,2	31,9	16,8	64
Niet-ECM	45,5	37,7	16,8	827	39,7	33,7	26,6	650
<b>Pearson</b>		<b>*</b>				<b>n.s.</b>		

<sup>1</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bijna elk kenmerk is gelinkt aan het huurbudget (tabel 4.4). Koppels met thuiswonende kinderen, eenoudergezinnen en koppels zonder thuiswonende kinderen hebben een gelijkaardige verdeling qua budget. Vooral de alleenstaanden zochten een woning in de goedkopere huurcategorieën. Voor de Gentverlaters blijkt dat gezinnen met kinderen vaker een huurwoning onder de 500 euro zochten. Alleenstaanden die buiten Gent een huurwoning zoeken, lijken dan weer een hoger budget te hebben (dan diegenen die in Gent naar een huurwoning zoeken).



Vooraf bij de Gentverlaters blijkt dat het huurbudget stijgt samen met het opleidingsniveau.

Bij de nieuwe Gentenaars is duidelijk dat huishoudens uit een etnisch-culturele minderheid een lager budget hebben om een huurwoning te zoeken.

Dezelfde opdeling van koopbudgetten in vergelijking met sociodemografische gegevens levert slechts beperkte resultaten op. De huishoudens die een budget hoger dan 300.000 euro besteedden aan een woning in Gent, zitten vooral in de oudere leeftijdscategorieën. Bij de Gentverlaters is de link met leeftijd niet zo duidelijk maar lijkt het koopbudget eerder te stijgen met opleidingsniveau. Voor de andere kenmerken is vergelijken moeilijk omwille van te lage observaties in bepaalde categorieën.

### **Minder behoefte aan auto in de stad**

Bij een verhuis naar of uit de stad verandert ook de mobiliteitsbehoefte van een huishouden. De behoefte aan een auto neemt toe naarmate een huishouden verder weg woont van werk, school of vrijetijdsbesteding, en neemt af wanneer dat alles dichterbij huis te vinden is. Over het algemeen gebruiken nieuwe Gentenaars de auto minder na hun verhuis. Bijna een derde van de nieuwe Gentenaars heeft in Gent geen auto; voor de verhuis had 14% geen wagen. Algemeen gemiddeld voor Gent heeft iets meer dan één op tien geen wagen (2011) (Bral, et al, 2015)<sup>2</sup>. De nieuwe Gentenaars zijn vaak jonge mensen die op hun vorige adres bij de ouders woonden. De kans is groot dat ze op een later moment wel nog een auto kopen.

Gentverlaters hebben een stijgende behoefte aan vervoer met de auto. 31% van de huishoudens had twee of meer auto's terwijl ze in Gent woonden, maar 40% heeft twee of meer auto's nu ze verhuisd zijn uit Gent.

Voor een groot gedeelte van de nieuwe Gentenaars verandert er weinig aan de manier waarop ze naar hun werk of naar school gaan. 11% van de nieuwe Gentse huishoudens schakelde over van te voet, met het openbaar vervoer of de fiets naar de auto en 15% maakte de omgekeerde beweging (van de auto naar te voet, openbaar vervoer of fiets). Bij de Gentverlaters vinden we een toegenomen gebruik van de auto ten nadele van te voet, openbaar vervoer of fiets. 5% is veranderd van het gebruik van de auto naar te voet, openbaar vervoer of fiets en 18% in de andere richting.

### **Waar komen verhuizers vandaan en waar gaan ze naartoe?**

Van alle verhuizers is bekend vanuit welke Belgische gemeente ze kwamen bij hun verhuis naar Gent, of naar welke gemeente ze uit Gent vertrokken zijn. Die gemeenten werden gelinkt aan een geografisch gebied en verstedelijkingsgraad. Ook binnen Gent is het stadsdeel gekend waar de nieuwe Gentenaars zich gevestigd hebben of waaruit de stadsverlaters vertrokken zijn. Zo zijn een paar vaststellingen mogelijk.

### **Nieuwe Gentenaars gaan naar de kernstad, Gentverlaters naar de stedelijke rand**

Nieuwe Gentenaars vestigen zich vooral in de kernstad (39%) of de 19<sup>de</sup> eeuwse gordel (34%). De periferie trekt het laagste aandeel nieuwe Gentenaars aan (27%). Bij de Gentverlaters zijn de percentages precies omgekeerd: het grootste deel van de stadsverlaters komt uit de periferie (39%), gevolgd door de 19<sup>de</sup>-eeuwse gordel. De minste Gentverlaters komen uit de kernstad.

Gentverlaters verhuizen voornamelijk naar de stedelijke rand (26,5%) en het platteland (24,4%). Nieuwe Gentenaars zijn voornamelijk afkomstig van het platteland (25,5%), de stedelijke rand (22%) en andere kleine steden (21,1%).

De gemeente waaruit of waarnaartoe de respondenten verhuisden, werd gekoppeld aan een indicator voor verstedelijking<sup>3</sup>. Daaruit blijkt dat de verhuis naar of uit Gent voor een deel verhuizers een verandering van omgeving betekent tussen platteland of stedelijke rand en stad.

<sup>2</sup> [www.stadsmonitor.be/vervoersmiddelenbezig](http://www.stadsmonitor.be/vervoersmiddelenbezig)

<sup>3</sup> Met dank aan Lieve Vanderstraeten: er werd gestart vanuit de indeling van het 'Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)' en aangevuld met de indeling van de 'Vlaamse Regionale Indicatoren (VRIND)' voor de verdere opsplitsing van het buitengebied in 'overgangsgebied' en 'platteland'. Verdeling gebaseerd op RSV: Centrumsteden: grootsteden (Antwerpen en Gent) en de regionale centrumsteden (Mechelen, Turnhout, Leuven, Brugge, Kortrijk, Oostende, Roeselare, Aalst, Sint-Niklaas, Gent, Hasselt); Stedelijke rand: 'grootstedelijke rand' + 'regionaal-stedelijk gebied' + 'stedelijk gebied Brussel'; Kleine steden: 'kleinstedelijk provinciaal' + 'structuurondersteunend'; buitengebied verder verdeeld in overgangsgebied en platteland.

**Tabel 4.5** Gebiedskenmerken van de verhuizers, in % per categorie, stadsdeel/verstedelijkingsgraad

Bron: Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).

	<b>Nieuwe Gentenaars</b>	<b>Gentverlaters</b>
<b>Binnen Gent</b>	<b>Verhuisd naar</b>	<b>Verhuisd vanuit</b>
Gent kernstad	39,2	27,4
19 <sup>de</sup> eeuwse gordel	33,7	33,4
Gent periferie	27,1	39,2
Buiten Gent	-	-
<b>N</b>	<b>1.432</b>	<b>1.440</b>
<b>Buiten Gent (enkel Vlaanderen)</b>	<b>Verhuisd vanuit</b>	<b>Verhuisd naar</b>
Centrumsteden	18,1	19,9
Stedelijke rand	22,0	26,5
Kleine steden	21,1	17,6
Overgangsgebied	13,4	11,6
Platteland	25,5	24,4
<b>N</b>	<b>1.367</b>	<b>1.711</b>

#### **Vestigings- en afstemmingsgebied volgens leeftijd, gezinssamenstelling, en eigendomsstatuut.**

##### *Nieuwe Gentenaars*

Jonge nieuwe Gentenaars, die het grootste aandeel vormen van het totale aantal nieuwe Gentenaars, verhuizen relatief meer naar de kernstad. Bij oudere nieuwe Gentenaars lijkt de kernstad minder populair. Jonge alleenstaanden verhuizen nog vaker naar de kernstad dan jonge koppels. De 19<sup>de</sup>-eeuwse gordel trekt in ongeveer gelijke mate jonge alleenstaanden en jonge koppels aan.

Een andere trend linkt leeftijd aan het geografische gebied waar nieuwe Gentenaars vandaan komen. Hoe ouder het huishouden, hoe kleiner de cirkel rond Gent van waaruit huishoudens naar Gent verhuizen. Jongvolwassen nieuwe Gentenaars komen relatief meer uit West-Vlaanderen en de rest van Vlaanderen en minder uit het dichtbijge stadsgewest of het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Gezinssamenstelling is hier ook aan gelinkt. Koppels zonder thuiswonende kinderen komen het minst waarschijnlijk uit het stadsgewest, maar eerder uit West-Vlaanderen of de rest van Vlaanderen. Eenoudergezinnen komen vooral uit het stadsgewest. Zij komen het minst waarschijnlijk uit West-Vlaanderen of de rest van Vlaanderen. Ook koppels met kinderen komen vooral uit de directe omgeving van Gent.

Daarbij valt ook op dat bepaalde stadsdelen andere types gezinnen aantrekken. Nieuwe Gentse huishoudens zonder kinderen vestigen zich relatief meer in de kernstad; huishoudens met kinderen kiezen meer voor de periferie.

De gebiedskenmerken van de plek waar nieuwe Gentenaars gaan wonen, hangen sterk samen met het eigendomsstatuut. Nieuwe Gentse huurders lijken zich eerder in de kernstad te vestigen terwijl de eigenaars meer in de 19<sup>de</sup>-eeuwse gordel en de periferie terechtkomen.

Er is geen link tussen de verstedelijkingsgraad van het gebied waaruit de nieuwe Gentse huurders en eigenaars komen en hun eigendomsstatuut in Gent. Die link is er wél met het geografische gebied waaruit ze afkomstig zijn. De huurders in Gent komen relatief minder uit het stadsgewest (19%) dan de eigenaars in Gent (28%) en komen relatief meer uit West-Vlaanderen (21% t.o.v. 17%).

Huishoudens uit een etnisch-culturele minderheid zijn, meer dan huishoudens die niet behoren tot een etnisch-culturele minderheid, vaker afkomstig uit een andere centrumstad. Naar oorsprongsgebied is dat vaker uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of Wallonië, terwijl andere huishoudens voornamelijk afkomstig zijn uit andere gemeenten van het stadsgewest Gent, de rest van Oost-Vlaanderen en de rest van Vlaanderen.

### **Gentverlaters**

Bij de Gentverlaters is te zien dat wie verhuist vanuit de periferie, vaak in de oudere leeftijdsgroepen zit. Alleenstaande 30- tot 49-jarigen vertrokken relatief het minste uit de kernstad. Opvallend bij deze groep is dat ze, meer dan andere Gentverlaters, nog eens opnieuw verhuisden sinds hun vertrek uit Gent in 2012.

Er lijkt ook een link te bestaan tussen de leeftijd van Gentverlaters en de graad van verstedelijking van het gebied waar ze naartoe gaan. De jongste groep verhuist eerder naar een andere (centrum)stad dan de andere leeftijdsgroepen, die meer naar het platteland trekken. Ook de afstand hangt samen met de leeftijd van de verhuizers. Vooral de oudere leeftijdsgroepen blijven dichterbij. Van de categorieën ouder dan 30 jaar, blijft ongeveer 40% in het stadsgewest. De verhuisafstanden lijken dus af te nemen met de leeftijd.

Ook de gezinssamenstelling van de Gentverlaters heeft een invloed op het omgevingstype (de verstedelijkingsgraad) van hun nieuwe woonplaats. Alleenstaande Gentverlaters vestigen zich relatief meer dan de andere gezinstypes in de centrumsteden en de koppels met kinderen zoeken meer uitgesproken de stedelijke rand of het platteland op. Het valt op dat gezinnen met kinderen dichtbij blijven wanneer ze verhuizen, binnen het stadsgewest rond Gent. Deze groep verhuist nauwelijks naar andere centrumsteden of naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De profielen zonder kinderen verhuizen dan weer meer naar andere centrumsteden of het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Eén op tien alleenstaanden tussen 30 en 49 jaar die uit Gent wegtrekt, verhuist naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Bij de Gentverlatende huurders en eigenaars bestaat er geen verband tussen hun huidige eigendomsstatuut en het stadsdeel waar ze woonden in Gent. Er lijkt wel een link te bestaan tussen het huidige eigendomsstatuut en de verstedelijkingsgraad van het gebied waar ze zijn gaan wonen. Huurders trekken relatief meer naar andere centrumsteden of het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dan eigenaars, en iets minder naar gemeenten in overgangsgebied of op het platteland.

Huishoudens van wie het gezinshoofd behoort tot een etnisch-culturele minderheid, verhuizen vaker naar een andere centrumstad of Wallonië. Dat is een opvallend verschil met huishoudens die niet tot een etnisch-culturele minderheid behoren. Zij verhuizen eerder binnen het stadsgewest of naar Oost-Vlaanderen en de rest van Vlaanderen.

## Hebben verhuizers een band met Gent?

Welke link hebben nieuwe Gentenaars en Gentverlaters met Gent? Hebben ze in Gent gestudeerd of op kot gezeten? Woonden ze er bij de geboorte of lange tijd toen ze nog kind waren? Waar hebben ze zich het beste thuis gevoeld tijdens hun kindertijd? De respondenten beantwoordden ook vragen over hun link met de gemeente waaruit ze verhuisden (Gent voor Gentverlaters en de gemeente van oorsprong voor nieuwe Gentenaars).

### Getogen in Gent of gestudeerd in Gent?

Meer Gentverlaters dan nieuwe Gentenaars hebben een band met Gent omdat ze er geboren zijn of er als kind lange tijd gewoond hebben. Van de nieuwe Gentenaars die niet in Gent geboren zijn, heeft wel de helft (49%) al eens eerder in Gent gewoond. Velen van hen hebben in Gent op kot gezeten: 48%, ten opzichte van 31% van de Gentverlaters.

**Tabel 4.6** Verhuizers en hun link met Gent voor de verhuis, in % per categorie<sup>1</sup>

**Bron:** Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).

	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Significantie <sup>2</sup>
<b>Objectieve link</b>			
In Gent gewoond bij geboorte	14,9	33,2	**
Op een eerder moment al eens in Gent gewoond (indien niet bij geboorte)	48,9	-	
In Gent langst gewoond kindertijd <sup>3</sup>	12,6	36,3	**
Idem partner	22,1	22,6	n.s.
In Gent gestudeerd	69,9	70,0	n.s.
In Gent op kot gezeten	48,1	30,8	**
<b>Subjectieve link</b>			
In Gent meest thuis gevoeld tijdens kindertijd	13,2	36,9	**
Idem partner	17,2	23,4	**

<sup>1</sup> Tabel is een samenstelling van verschillende vragen uit de vragenlijst. Respons op iedere vraag is voldoende groot om percentages te gaan berekenen.

<sup>2</sup> Test voor de gelijkheid van elk percentage tussen de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters = proportietest voor survey data: \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

<sup>3</sup> Kindertijd: in vragenlijst gespecificeerd als zijnde tussen 5 en 15 jaar.

Het lijkt erop dat de kot- en studeerlink belangrijk is voor jonge nieuwe Gentenaars, maar veel minder voor nieuwe Gentenaars in de oudere leeftijdscategorieën. Bij de 30- tot 39-jarige Gentverlaters heeft drie vierde in Gent gestudeerd, wat meer is dan bij de 30- tot 39-jarige nieuwe Gentenaars.

De kot- en studeerlink vervaagt dus met de leeftijd. In bijna twee van de drie huishoudens van nieuwe Gentenaars heeft de respondent in Gent op kot gezeten. Dat is maar één van de drie bij de Gentverlatende jonge huishoudens. Veel jonge verhuizers zijn dus studenten die 'blijven plakken', terwijl ze meestal niet in Gent gewoond hebben tijdens hun kindertijd.

Voor de Gentverlaters is de link met de kindertijd belangrijker. Dat geldt voor elke leeftijdscategorie en bijna elk gezinstype dat Gent verlaat. Enkel voor de eenoudergezinnen is er geen statistisch significant verschil. Bij de nieuwe Gentenaars valt op dat de kindertijdlink belangrijker wordt bij gezinnen met kinderen. In de huishoudens met kinderen die naar Gent verhuizen, heeft de respondent vaak zelf als kind in Gent gewoond. De nieuwe Gentse huishoudens zonder kinderen hebben vaker een link met studie of kot. Over het algemeen lijkt het erop dat jonge huishoudens zonder kinderen aangetrokken zijn tot Gent als ze er hebben gestudeerd of op kot gezeten. De link met Gent is iets sterker bij de Gentverlatende

huishoudens dan bij de nieuwe Gentenaars, behalve in het geval van de huishoudens zonder kinderen en de huishoudens met een studie- of kotlink.

Huurders en eigenaars hebben een verschillende link met Gent. De nieuwe Gentse huurders hebben een grotere studie- en kotlink met Gent dan Gentverlatende huurders en dan nieuwe Gentse eigenaars. Bij de Gentverlaters hebben zowel de huurders als de eigenaars een sterkere kindertijdlink met Gent.

Huishoudens die vanuit het stadsgewest naar Gent verhuisden, hebben het vaakste een kindertijdlink met Gent. Die link is veel minder sterk aanwezig bij huishoudens die uit andere gebieden naar Gent verhuizen. Wanneer huishoudens uit Gent wegtrekken, blijven ze dichterbij naarmate ze een sterkere kindertijdlink hebben met Gent. De helft van de huishoudens die naar het stadsgewest verhuizen heeft het langst in Gent gewoond tijdens de kindertijd.

Van de huishoudens die uit het stadsgewest of de rest van Oost-Vlaanderen komen, hebben ongeveer drie op de vier (73% en 75%) in Gent gestudeerd. Van de huishoudens die uit West-Vlaanderen komen, hebben zelfs vier op de vijf (81%) in Gent gestudeerd en ongeveer drie op de vier hebben er op kot gezeten (73%). Van de verhuizers uit de andere gebieden heeft een kleiner aandeel maar toch ook de meerderheid in Gent gestudeerd. Voor degenen die uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kwamen, geldt dit niet. 41% van hen heeft in Gent gestudeerd.

Waar de kindertijdlink bij Gentverlaters een reden lijkt te zijn om dichtbij te blijven, is de studielink dat voor hen helemaal niet. Het tegendeel lijkt zelfs waar: verhuizers die in Gent op kot hebben gezeten, verhuisden juist verder weg. Die vaststelling kan samenhangen met de hogere kans dat wie in Gent op kot zat, opgegroeid is in een gebied verder weg van Gent. Het zou kunnen dat deze gezinnen op latere leeftijd opnieuw dichterbij de familie toe verhuizen.

#### **Aandeel dat terugkeert naar roots is even groot onder Gentverlaters als nieuwe Gentenaars**

13% van de nieuwe Gentenaars woonde tijdens de kindertijd het langste in Gent. Dat betekent dat ze op jongere leeftijd uit Gent verhuisd zijn, en nu teruggekeerd zijn naar hun Gentse roots. Van de Gentverlaters is er een op drie (36%) dat wegtrekt van de Gentse roots.

Veel jongvolwassen nieuwe Gentenaars komen uit West-Vlaanderen. Is deze 'winst' tijdelijk? Met andere woorden: vertrekken deze Gentenaars na een tijdje terug naar West-Vlaanderen?

Het blijkt dat de terugkeer naar de roots bij de Gentverlaters niet anders is dan bij de nieuwe Gentenaars. 14% van de Gentverlatende huishoudens keert terug naar zijn roots, namelijk de gemeente waar de respondent (of diens partner) tijdens de kindertijd het langst heeft gewoond. Is dit een West-Vlaamse gemeente, dan keert een kwart terug naar de plaats waar ze tijdens hun kindertijd langst gewoond heeft.

Er is een duidelijke aantrekkingskracht van de gemeente waar de respondent, of diens partner, als kind het langste gewoond heeft. Die blijkt het sterkst bij de jongste twee leeftijdsgroepen en bij eenoudergezinnen. De verklaring daarvoor is wellicht dat een alleenstaande ouder meer nood heeft aan familie en een sociaal netwerk.

De kindertijdlink blijkt zelfs nog sterker voor de partners van de respondenten. De aantrekkingskracht van de kindertijdgemeente neemt licht af naarmate de respondenten ouder worden. Hoe verder die gemeente weg ligt, hoe groter de kans dat huishoudens uit Gent wegtrekken om terug naar de kindertijdgemeente te gaan: 13% keert terug naar de kindertijdgemeente van de partner als die in het stadsgewest van Gent is opgegroeid, tegenover een kwart van de huishoudens als de gemeente van de kindertijd verder weg in Vlaanderen ligt.



### Gentverlater, maar nog steeds Gentgebruiker?

Voor Gentverlaters blijft Gent een belangrijke rol spelen: ze werken in Gent, gaan er nog winkelen of maken gebruik van het culturele aanbod. Een gezin op de drie heeft nog familie in Gent. Voor de nieuwe Gentenaars is de band met de gemeente waaruit ze komen, veel minder sterk. Nochtans heeft meer dan de helft van hen (55%) daar nog familie.

**Tabel 4.7** Verhuizers en de rol van Gent/vorige gemeente na de verhuis, in % per categorie

Bron: Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).

	Nieuwe Gentenaars: rol van de vorige gemeente	Gentverlaters: rol van Gent	Significantie <sup>1</sup>
<b>Rol van de vorige woonplaats</b>			
Geen enkele	21,8	7,8	**
Mijn werkplek ligt er <sup>2</sup>	11,6	28,5	**
Mijn kinderen gaan er naar school <sup>3</sup>	7,6	16,1	**
Ik ga er winkelen	10,2	56,3	**
Ik maak er gebruik van het cultureel aanbod	10,2	41,2	**
Mijn familie woont er	54,5	33,3	**
Andere	2,0	2,8	n.s.
<b>N</b>	<b>1.432<sup>2, 3</sup></b>	<b>1.779<sup>2, 3</sup></b>	

<sup>1</sup> Test voor de gelijkheid van elk percentage tussen de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters = proportietest voor survey data: \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

<sup>2</sup> Beperkt tot de respondenten met als activiteitsstatus 'werkend': N=1.173 voor nieuwe Gentenaars en 1.384 voor Gentverlaters.

<sup>3</sup> Beperkt tot de respondenten die één of meer kinderen hebben: N=163 voor nieuwe Gentenaars en 439 voor Gentverlaters.

## Waarom verhuizen naar of uit Gent?

In de vragenlijst werd op verschillende manieren gepeild naar de motieven om naar of uit Gent te verhuizen. Respondenten konden in een lijst met motieven aangeven of elk motief belangrijk, enigszins van belang of onbelangrijk was. Daarna werd hen gevraagd om meer specifiek de drie belangrijkste verhuisredenen uit deze lijst aan te geven. Ze gaven ook aan of en waarom het huishouden bewust op zoek is gegaan naar een woning in Gent of buiten Gent. Uit de resultaten blijken een aantal pull- en pushfactoren van wonen in Gent.

### Hoe belangrijk zijn verschillende verhuismotieven?

Hier volgt eerst een analyse van de belangrijkheid of onbelangrijkheid van elk van de motieven in de lijst van mogelijke redenen om te verhuizen (zie tabel 4.8 en tabel 4.9). Sommige redenen zijn meer of minder relevant voor bepaalde leeftijdsgroepen, zoals het ouderlijk huis verlaten en alleen gaan wonen. Ook naar de invloed van eigendomsstatuut wordt gepolst: heeft bijvoorbeeld de kost van de woning of het woningtype voor een huurder een ander belang bij de verhuisbeslissing dan voor een eigenaar?

### Gentverlaters letten meer op de kenmerken van hun woning: ruimte, kwaliteit, betaalbaarheid

De kenmerken van de nieuwe woning zijn opvallend belangrijker voor Gentverlaters dan voor nieuwe Gentenaars. De kwaliteit en het comfort van de woning speelden een rol voor een deel (ongeveer 30%) van de Gentverlaters. Ook de woonkost was voor ongeveer 30% van de Gentverlaters een belangrijke of enigszins belangrijke factor om de stad te verlaten. De woning en factoren die daarmee samenhangen, lijken voor de Gentverlaters het belangrijkste motief voor hun verhuis te zijn geweest.

De 60+-leeftijdsgroep vormt de uitzondering op deze algemene conclusie. Veel 60-plussers vonden hun woning te groot en beslisten daarom om naar Gent te verhuizen. Voor de Gentverlatende oudere groep verhuizers was dit ook het geval, maar in iets mindere mate. Het zijn vooral de 30- tot 39-jarigen die Gent verlaten op zoek naar meer ruimte, zowel binnen als buiten en meer bergruimte in de woning. Daarna lijkt ruimte weer minder belangrijk te worden.

Hoe ouder nieuwe Gentenaars zijn, hoe meer ze te kennen geven dat hun huur- of afbetalingsbedrag te hoog was. De kost van de vorige woning lijkt dus met de leeftijd meer huishoudens naar Gent te drijven. Bij de Gentverlaters zijn het eerder de jonge verhuizers die een probleem met de woonkost van hun vorige woning (in Gent) ervoeren.

#### **Nieuwe Gentenaars voelen zich aangetrokken tot de stad, Gentverlaters juist niet**

Nieuwe Gentenaars vinden het belangrijk om in de stad te wonen. 47% geeft het motief 'in de stad willen wonen' aan als 'belangrijk' en nog eens 20% als 'enigszins van belang'. Voor twee derde van de nieuwe Gentenaars speelt dit motief dus een rol. Dat geldt voor alle leeftijdsgroepen die naar Gent verhuisden en toont een U-vormig verloop: voor meer dan de helft van de 18- tot 29-jarige nieuwe Gentenaars was dit een belangrijk argument; het is voor ongeveer een derde van de 30- tot 39-jarigen, en ook de 40- tot 49- en 50 tot 60-jarigen een belangrijk argument geweest; en dan opnieuw voor 40 à 50% van de 60- tot 69-jarigen. Zowel de jongvolwassenen als de senioren voelen zich dus aangetrokken tot de stad. Ander onderzoek bevestigt dat de omgeving belangrijk is voor verhuizende senioren, zoals de studie van Vandekerckhove et al. naar pensioenmigratie naar de (Belgische) kust (Vandekerckhove et al., 2015). Dat onderzoek leert dat alle verhuizers ouder dan 65 jaar belang hechten aan het comfort en het onderhoudsarme aspect van de woning en, voor zij die naar de kust verhuisden, is de woonomgeving een zeer belangrijk motief.

De omgeving is eerder een push-factor bij de beslissing van de Gentverlaters, dus in de omgekeerde richting: ongeveer een derde van de huishoudens geeft het belang aan van hinder als lawaai en stank, en onvoldoende groen in de buurt. Ongeveer een vierde geeft aan niet meer in de stad te willen wonen of kinderen te willen opvoeden buiten de stedelijke omgeving. Ongeveer een vijfde van de Gentverlaters vond de buurt onveilig, onveilig voor kinderen of verwaarloosd.

Ook met betrekking tot het motief bereikbaarheid verschillen de nieuwe Gentenaars duidelijk van de Gentverlaters. Voor de verhuizers naar Gent speelt het motief 'verbinding tot het werk' een belangrijke rol, maar wel afnemend met leeftijd. Ze vinden ook een betere verbinding met het openbaar vervoer of de betere bereikbaarheid van winkels en voorzieningen belangrijk. Dat geldt het meeste voor de oudste leeftijdscategorieën die naar Gent verhuisden. Gentverlaters geven dan weer aan dat te druk verkeer en parkeerproblemen voor hen factoren waren om uit Gent te vertrekken.

**Tabel 4.8** Belangrijkheid van de redenen van verhuis naar of uit Gent, deel 1: wonen en omgeving, in % per categorie

Bron: Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).

	Nieuwe Gentenaars			Gentverlaters			Significantie <sup>1</sup>
	Belangrijk	Enigszins van belang	Onbelangrijk	Belangrijk	Enigszins van belang	Onbelangrijk	
<b>Woning (grootte of type)</b>							
Woning was te groot	4,5	3,9	91,7	4,6	3,9	91,5	n.s.
Woning was te klein	13,8	6,0	80,2	29,6	13,5	56,9	**
Woningtype voldeed niet meer	17,3	10,3	72,4	31,7	15,5	52,8	**
Wou meer ruimte in woning	16,9	7,4	75,7	34,7	13,3	52,0	**
Wou meer buitenruimte	11,3	7,4	81,3	39,2	11,4	49,4	**
Wou meer bergruimte	11,8	7,2	81,1	29,2	13,2	57,7	**
<b>Woningkwaliteit/-comfort</b>							
Woning niet in orde	9,6	9,2	81,2	17,5	13,9	68,6	**
Comfort beantwoordde niet aan de huidige normen	9,6	8,0	82,5	14,1	13,7	72,2	**
<b>Betaalbaarheid woning</b>							
Woonkost (huur/hypotheek) te hoog	7,4	7,8	84,8	19,1	10,6	70,3	**
<b>Woonomgeving</b>							
Wou in de stad/niet meer in de stad wonen	46,8	20,0	33,3	13,3	14,7	72,0	**
Hinder (lawaai, stank, etc)	6,3	5,3	88,4	20,8	13,9	65,3	**
Mijn buurt was onveilig	2,5	4,2	93,3	11,6	10,8	77,6	**
Mijn buurt was verwaarloosd	2,0	4,3	93,8	10,1	11,1	78,9	**
Onvoldoende groen in buurt	3,7	6,5	89,8	16,3	15,4	68,3	**
Buurt onveilig voor kinderen	2,4	2,1	95,5	9,6	9,3	81,1	**
Wou mijn kinderen laten opgroeien in/buiten de stedelijke omgeving	7,0	9,0	84,0	15,2	12,4	72,4	**
<b>Bereikbaarheid</b>							
Verbinding werk moeilijk/afstand te groot	33,6	16,2	50,2	15,1	9,1	75,9	**
Verbinding school moeilijk/afstand te groot	5,3	3,4	91,2	3,2	3,8	93,1	*
Verkeer was te druk	8,2	7,8	83,9	16,1	17,0	66,8	**
Parkeerproblemen	4,7	6,7	88,7	19,8	15,3	64,9	**
Wou betere verbinding met openbaar vervoer	16,7	15,7	67,6	3,3	5,6	91,1	**
Winkels/voorzieningen veraf/moeilijk bereikbaar	11,7	17,0	71,3	3,1	5,3	91,6	**

<sup>1</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

**Werk is een van de verhuisredenen voor nieuwe Gentenaars**

Voor bijna een derde van de nieuwe Gentenaars speelde het hebben van werk in Gent een rol om naar Gent te verhuizen. Hoe jonger de verhuizers zijn, hoe belangrijker dit verhuismotief voor hen is. Nog eens een kwart van de verhuizers had de hoop om werk te vinden in Gent en gaf dit op als een belangrijk of enigszins belangrijk motief bij de verhuis naar Gent. Voor de Gentverlaters is het hebben van geen werk in Gent eerder onbelangrijk bij hun beslissing om Gent te verlaten.

**Tabel 4.9** Belangrijkheid van de redenen van verhuis naar of uit Gent, deel 2: werk, gezinssamenstelling, persoonlijke redenen, in % per categorie

**Bron:** Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).

	Nieuwe Gentenaars			Gentverlaters			Signifi- cantie <sup>1</sup>
	Belangrijk	Enigszins van belang	Onbelangrijk	Belangrijk	Enigszins van belang	Onbelangrijk	
<b>Werk</b>							
Hoopte in Gent werk te vinden	11,6	14,4	73,9				
Had in Gent werk gevonden	20,2	11,3	68,6				
Vond geen werk in Gent				4,4	2,6	93,0	
<b>Gezinssamenstelling/sociale redenen</b>							
Wou het ouderlijke huis verlaten en alleen wonen	26,9	6,7	66,5	5,5	2,6	91,9	**
Wou samenwonen/huwelijk	35,3	4,8	60,0	24,3	4,6	71,1	**
Echtscheiding/relatiebreuk	12,1	3,3	84,7	10,9	2,0	87,1	n.s.
Partner overleden	1,2	0,4	98,4	1,5	0,6	97,9	n.s.
(Geplande) gezinuitbreiding	7,2	2,8	90,0	18,6	8,0	73,5	**
Bij (schoon)familie intrekken	1,5	1,0	97,5	2,6	1,3	96,1	n.s.
(Schoon)familie/vrienden woonden te veraf/moeilijk te bereiken	7,1	9,2	83,7	6,9	7,5	85,6	n.s.
<b>Persoonlijke redenen</b>							
Wou eigenaar worden	17,4	6,1	76,5	29,3	4,9	65,8	**
Ondervond discriminatie	0,9	1,7	97,4	4,5	3,8	91,8	**
Vond dat er in mijn buurt teveel mensen van een andere cultuur woonden	1,3	2,4	96,3	9,4	8,3	82,2	**
Ik had last van mijn burens	3,5	6,0	90,5	13,5	12,8	73,7	**
<b>N<sup>2</sup></b>	<b>1.281-1.315</b>			<b>1.564-1.644</b>			

<sup>1</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

<sup>2</sup> N is verschillend voor elke reden, daarom worden enkel de uitersten weergegeven (minimum en maximum N).

### Wijzigingen in de gezinssituatie geven vaak de doorslag

Voor zowel nieuwe Gentenaars als Gentverlaters is een verandering in de gezinssamenstelling een belangrijk motief om te verhuizen.

In de groep nieuwe Gentenaars zitten vooral starters die het ouderlijk huis verlaten en alleen gaan wonen, of gaan samenwonen met de partner. Er is dan ook een sterke link met leeftijd: 37% van de 18- tot 29-jarige nieuwe Gentenaars gaf aan dat alleen gaan wonen een belangrijk motief was en 43% noemde samenwonen of huwelijk. Echtscheiding of relatiebreuk was voor een derde van de nieuwe Gentse 40- tot 49- en 50- tot 59-jarigen belangrijk.

Bij de Gentverlaters lijken andere gezinssamenstellingsredenen belangrijk te zijn: niet zozeer het ouderlijk huis verlaten om alleen te gaan wonen maar wel om te gaan samenwonen (of huwen). Om alleen te gaan wonen trekken mensen dus eerder naar de stad, terwijl ze zowel naar de stad als van de stad weggaan om met een partner te gaan samenwonen. Gentverlaters noemen ook (geplande) gezinsuitbreiding als een belangrijke factor. Het argument van gezinsuitbreiding is dus meer van tel bij de Gentverlaters, en dan vooral in de groepen 18- tot 29- en meer nog in de groep 30- tot 39-jarigen. Oudere verhuizers trekken meer in bij familie of gaan dichterbij familie of vrienden wonen.

### Persoonlijke redenen spelen meer mee voor Gentverlaters

Voor ongeveer een derde van de Gentverlaters speelde de wens om eigenaar te worden mee als een belangrijk of enigszins belangrijk motief om te verhuizen. Dit argument gold voor minder dan een vierde van de nieuwe Gentenaars. Dit motief is ook sterk gelinkt met leeftijd: het is voor ruim een derde van de Gentverlatende 18- tot 29- en 30- tot 39-jarigen een belangrijk argument.

Gentverlaters melden vaker dan nieuwe Gentenaars dat hun sociale omgeving een rol speelt bij de beslissing om te verhuizen (tabel 4.9). Ze hebben last van de burens (14%), vinden dat er teveel mensen van een andere cultuur wonen (9%) of ondervinden zelf discriminatie (5%). Dit motief lijkt gelinkt aan de leeftijd: oudere Gentverlaters noemen deze factoren vaker als reden om te verhuizen.

**Tabel 4.10** Belangrijke redenen voor verhuis naar of uit Gent, persoonlijke redenen, volgens leeftijd, in % per categorie

Bron: Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).

% vindt reden belangrijk	Nieuwe Gentenaars						Gentverlaters					
	18-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-80	18-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-80
<b>Persoonlijke redenen</b>												
Eigenaar worden	16,2	25,4	19,0	6,9	14,1	-	36,6	35,1	20,2	12,0	9,7	0,0
Discriminatie	0,6	2,1	0,0	1,4	0,0	-	2,7	3,8	6,8	6,9	6,0	11,2
Teveel mensen van een andere cultuur	1,0	0,8	3,0	3,3	3,2	-	7,7	7,4	12,4	11,5	16,0	22,0
Ik had last van mijn burens	2,9	4,8	3,6	6,3	2,7	-	10,4	14,9	16,7	17,5	9,5	9,2

\* Belangrijke redenen: percentage dat de opgegeven redenen als 'belangrijk' aanduidt. 'Enigszins belangrijk' wordt hier buiten beschouwing gelaten; N is verschillend voor elke reden, voor een maximum bij elke leeftijd, zie aantallen in tabel 3.1



### De motieven van eigenaars en huurders

Huurders en eigenaars geven in verschillende mate aan dat een bepaalde reden belangrijk was. De respondenten die deze motieven 'enigszins belangrijk' vonden, zijn hier buiten beschouwing gelaten.

Voor nieuwe Gentse huurders zijn dit de de motieven die vaak als 'belangrijk' zijn benoemd bij het verhuizen naar Gent:

- in de stad willen wonen (belangrijk voor 48% van de respondenten);
- een betere verbinding met het werk (36%);
- samenwonen of huwelijk (34%);
- het ouderlijk huis verlaten en alleen gaan wonen (32%).

De nieuwe Gentse eigenaars geven deze laatste verhuisredenen in mindere mate aan als belangrijk. Dit doet vermoeden dat de alleenstaande starters meestal een woning huren, eerder dan er een te kopen. De eigenaars onder de nieuwe Gentenaars geven als belangrijke motieven om te verhuizen:

- de wens om eigenaar te worden (47%);
- in de stad wonen (44%);
- samenwonen of huwelijk (37%);
- betere verbinding met het werk (30%).

Bij de Gentverlaters lopen de belangrijke redenen om te verhuizen meer uiteen tussen huurders en eigenaars. Veel van de Gentverlatende huurders hadden een sterke eigenaarswens. Bijna de helft van deze verhuizers is inderdaad eigenaar geworden. Huurders geven vaker redenen op die te maken hebben met de kwaliteit van de woning en vooral de woonkost. Een op vier huurders die vertrokken uit Gent vonden woonkost een belangrijke verhuisreden, terwijl slechts 6% van de eigenaars die Gent verlaten hebben woonkost als een belangrijk motief vermeldde. Ongeveer een op vier Gentse huurders (27%) geven aan dat gaan samenwonen of trouwen een belangrijke reden is om te verhuizen en Gent te verlaten.

### Belangrijke redenen volgens leeftijdsgroep

Van de redenen die nieuwe Gentenaars als 'belangrijk' aangaven in hun beslissing om te verhuizen, zijn dit de drie voornaamste:

- in de stad willen wonen (47%);
- samenwonen of huwelijk (35%);
- betere verbinding met het werk (34%).

Voor de Gentverlaters zijn dat deze motieven:

- meer buitenruimte wensen (39%);
- meer ruimte binnen wensen (35%);
- het woningtype voldeed niet meer (32%).

'In de stad willen wonen' hoort bij de top drie van belangrijke redenen om naar Gent te verhuizen, ongeacht de leeftijd. De verbinding tot het werk behoort tot de top drie voor de categorieën van 18 tot 59 jaar. Voor de oudste leeftijdscategorie die naar Gent verhuist, zijn nog andere motieven van tel: de grootte van de woning is zeer belangrijk (vorige woning te groot), net zoals de verbinding met het openbaar vervoer en de afstand tot familie of vrienden. Veranderingen in gezinssamenstelling spelen een belangrijke rol in elke leeftijdscategorie tot 59 jaar bij de beslissing om naar Gent te verhuizen. Voor de jongere categorieën gaat het over het samenstellen van een gezin en voor de oudere eerder over het uiteenvallen ervan.

In elke leeftijdscategorie van Gentverlaters staat er telkens en minstens één reden in de top drie die samenhangt met de grootte van de woning of het woningtype. Voor de 30- tot 49-jarigen houden de belangrijkste motieven zelfs alle drie verband met de woningkenmerken. De 18- tot 29-jarige Gentverlaters zoeken naar meer buitenruimte, maar geven ook de gezinssamenstelling en de wens om eigenaar te worden een belangrijke plaats. De 50- tot 80-jarigen vinden hinder, zoals lawaai en stank, ook een belangrijk motief om Gent te verlaten.

#### **Samengevat: dit vonden verhuizers belangrijk**

Samenvattend zijn dit voorname redenen om naar Gent te verhuizen:

- de omgeving, met het stadsleven als pull-factor;
- werk en een gemakkelijke woon-werkverbinding;
- gezinssamenstelling, vooral voor starters die het ouderlijk huis verlaten en alleen gaan wonen of gaan samenwonen met hun partner.

Bij het vertrek uit Gent springt het belang van de woning er bovenuit. Deze groep voelt vooral de behoefte aan meer ruimte met buitenruimte, maar ook betaalbaarheid speelt een rol. Andere belangrijke verhuismotieven zijn:

- stadskenmerken in de negatieve zin (hinder, onvoldoende groen, parkeerproblemen, ook onveilige of verwaarloosde buurt);
- veranderingen in gezinssamenstelling: samenwonen/huwelijk en (geplande) gezinsuitbreiding;
- persoonlijke redenen, vaak samenhangend met diversiteit.



### De drie belangrijkste motieven voor verhuizers

Sommige redenen hangen samen met de leeftijdscategorie waartoe een huishouden (of het gezinshoofd) behoort. Daarom worden de belangrijkste redenen hierna gegroepeerd in zeven ruimere categorieën (zie tabel 4.19, p65) met oog voor de groepen van nieuwe Gentenaars en Gentverlaters als geheel, maar ook opgesplitst naar leeftijd en sociodemografische kenmerken.

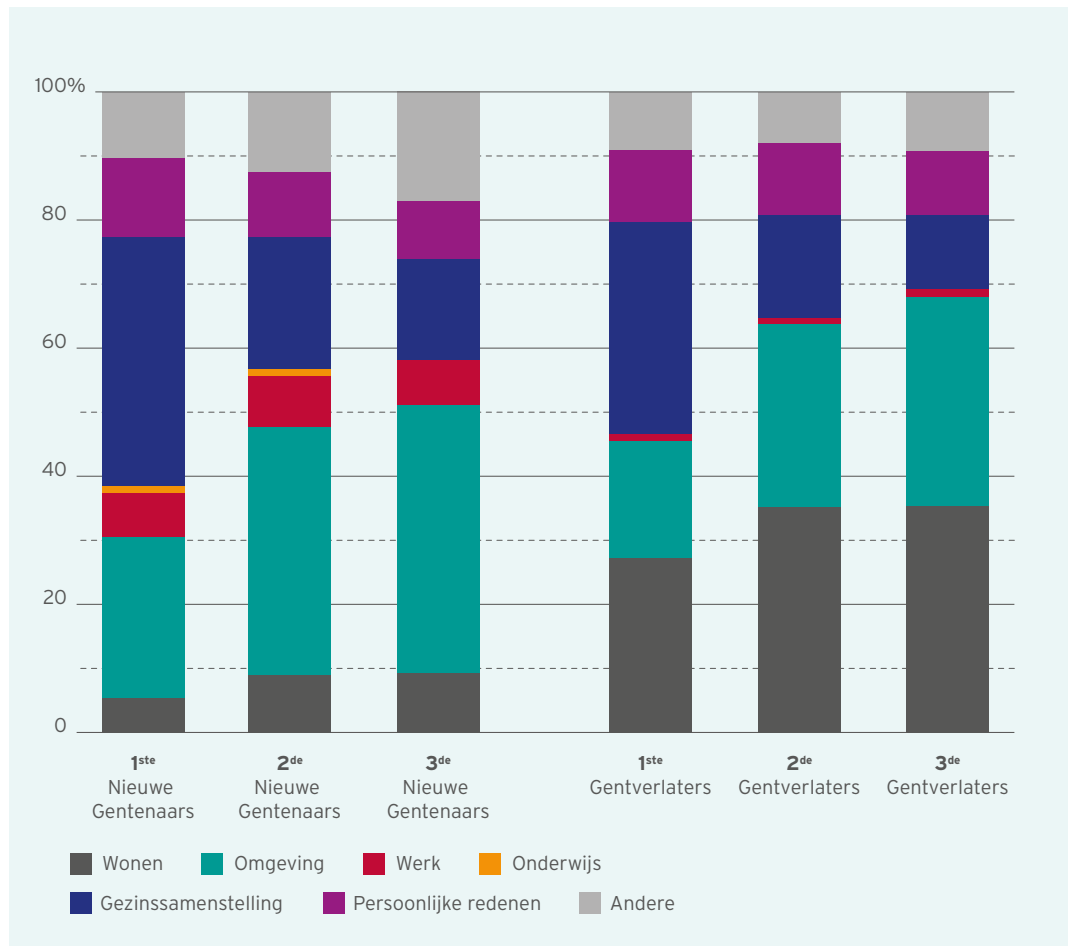
#### Gezinssamenstelling als belangrijkste verhuismotief op 1

Figuur 4.2 toont dat zowel huishoudens die naar Gent verhuizen als huishoudens die uit Gent vertrekken dat in de eerste plaats doen omwille van een verandering in de gezinssamenstelling. Nemen we de top 3 in zijn geheel, dan worden woningkenmerken het vaakst vernoemd, meer dan verhuizen omwille van gezinssamenstelling, en dit voor beide groepen.

Een vergelijking met de resultaten van de bevestigingen bij Gentenaars in het algemeen (leefbaarheidsmonitor, Stad Gent 2014b) is verhelderend, ook al komen de categorieën niet helemaal overeen. Ook hier werd respondenten gevraagd de voornaamste redenen voor een eventuele verhuis op te geven. Veranderingen in de persoonlijke omstandigheden zoals gezinssamenstelling maar ook ziekte, blijken de meest belangrijke reden te zijn om eventueel te verhuizen (door 24% aangeduid) samen met de ontevredenheid over de huidige woning (aangegeven door 23%). 15% van de Gentenaars geeft ontevredenheid met de huidige buurt aan als belangrijkste reden bij een eventuele verhuis. Werkgerelateerde redenen waren goed voor 7% en weg willen uit de stad voor 6%. De resultaten zijn niet exact vergelijkbaar, maar geven toch een overeenkomst aan wat betreft de belangrijkste redenen om te verhuizen of niet (binnen Gent of uit Gent weg), met name veranderingen in de gezinssamenstelling en de woning.

**Figuur 4.2** Belangrijkste verhuisredenen gegroepeerd

Bron: Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).



\* N: Nieuwe Gentenaars:1.248; Gentverlaters: 1.673 (belangrijkste motief)

### **Gentverlaters hechten meer belang aan woningkenmerken**

Bij de vergelijking van de top 3 van verhuisredenen valt op dat de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters heel verschillend denken over wonen als top 3-motief voor een verhuis. De Gentverlaters geven wonen veel vaker aan in hun top 3 dan de nieuwe Gentenaars. Ook de motieven werk, omgeving en gezinssamenstelling zit voor deze groepen verschillend in de top 3. Bij het motief 'gezinssamenstelling' bedoelen Gentverlaters ook vaak iets anders dan nieuwe Gentenaars: Gentverlaters zoeken meestal naar een andere woning omdat ze kinderen krijgen, terwijl nieuwe Gentenaars vaker het ouderlijk huis hebben verlaten en alleen gaan wonen.

### **Oudere verhuizers vinden woningkenmerken ook belangrijker**

Top 3-motieven die samenhangen met wonen worden vaker genoemd met het vorderen van de leeftijd, zowel bij de nieuwe Gentenaars als bij de Gentverlaters (zie figuur 4.3). De jongere en middelste leeftijdscategorieën gaan op zoek naar meer ruimte, terwijl de oudere categorieën juist kleiner willen gaan wonen. Wonen als top 3-motief is niet zo belangrijk bij de jonge huishoudens die naar Gent trekken. Dat past in het levenscyclusmodel: vaak zijn het huishoudens die net starten aan hun eigen wooncarrière. Ze hebben nog geen sterk uitgesproken vereisten rond comfort en grootte van hun woning. Daardoor sluiten hun wensen beter aan bij het woonaanbod van de steden (De Corte et.al., 2003).

### **Werk is belangrijk voor instromers uit een etnisch-culturele minderheid**

Huishoudens uit etnisch-culturele minderheden die vanuit een andere gemeente in België naar Gent verhuizen, vinden werk een belangrijk top 3-motief - veel belangrijker dan andere groepen van nieuwe Gentenaars. Ook onderwijs vind je vaker in hun top 3 in vergelijking met huishoudens die niet behoren tot een etnisch-culturele minderheid. Bij de Gentverlaters is dit verschil naar herkomst minder uitgesproken.

### **Eigenaars en huurders noemen dezelfde motieven in hun top 3**

Eigenaars en huurders hebben in grote lijnen dezelfde motieven om naar Gent te verhuizen of Gent te verlaten. Huurders die Gent verlaten hebben, duiden wel vaker werk- en omgevingsgerelateerde motieven aan dan eigenaars.

### **Verskillende top 3-motieven bij bestemmingen buiten Gent**

Volgens gebied van oorsprong of bestemming zijn er wél duidelijke verschillen in de top 3 in verhuisredenen. Nieuwe Gentenaars uit elk gebied van oorsprong noemen vooral sociale redenen, vooral van gezinssamenstelling. Verhuizers uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn de uitzondering. Die groep vermeldt in de top 3 vooral motieven die met woonomgeving te maken hebben, met sociale redenen op de tweede plaats. Werk was door 10% van de huishoudens uit de rest van Vlaanderen of de centrumsteden een verhuismotief in de top 3. Opvallend: niemand die vanuit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verhuisde, vermeldt werk als belangrijkste motief.

Bij de verhuis uit Gent verschillen de motieven in de top 3 sterker volgens gebied van bestemming. Huishoudens die verhuizen naar het stadsgewest, noemen vooral wonen als belangrijkste motief (32%). Dit wijst erop dat deze respondenten de woning die ze wensen niet gevonden hebben in Gent, maar toch graag in de buurt blijven. De huishoudens die naar het Brussels Hoofdstedelijk gewest verhuizen, doen dit voornamelijk omwille van omgevings-elementen. Werk komt als top 3-verhuismotief vooral terug bij verhuizers naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en nauwelijks bij verhuizers naar andere gebieden. Huishoudens die vertrekken naar de rest van Vlaanderen of de centrumsteden noemen het vaakst sociale redenen in de top 3, meestal gezinssamenstelling: respectievelijk 44% en 40%. Persoonlijke redenen zijn vooral van tel voor de Gentverlaters die het dichtste in de buurt blijven (18%).



**Figuur 4.3** Belangrijkste verhuisredenen gegroepeerd, volgens gebied van oorsprong of bestemming

Bron: Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).





## De aantrekkings- en afstotingskracht van Gent

De respondenten gaven ook een antwoord op de vraag of ze bewust naar Gent of uit Gent wilden verhuizen omwille van Gént en waarom. Hun antwoorden geven een klarere kijk op de elementen die verhuizers aantrekken in Gent, of hen juist afstoten.

**Tabel 4.11** Bewust op zoek gaan naar woning in/buiten Gent en de redenen, volgens gebied, in % per categorie

**Bron:** Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).

Gebied van oorsprong/ bestemming	Nieuwe Gentenaars				Gentverlaters			
	Stadsgewest	Rest VI	BHG	totaal	Stadsgewest	Rest VI	BHG	totaal
Ja, bewust op zoek naar woning in/buiten Gent	74,2	84,1	88,1	83,1	51,4	67,7	86,7	60,8
<b>N</b>	<b>271</b>	<b>170</b>	<b>42</b>	<b>1.380</b>	<b>594</b>	<b>350</b>	<b>45</b>	<b>1.692</b>

1 Significantietesten niet uitgevoerd omdat het hier niet over dezelfde vraag gaat zoals bijvoorbeeld bij vorig en huidig maar telkens over Gent, waarbij dit voor de ene groep een vraag is over wat iemand naar de stad getrokken heeft en voor de andere groep is het een vraag over wat iemand eruit weggeduwd heeft.

Terwijl 83% van de nieuwe Gentenaars bewust voor Gent gekozen heeft, ging 61% van de Gentverlaters bewust op zoek naar een woning buiten Gent. Verdere analyse geeft meer inzicht in hun motieven.

Voorals huishoudens uit andere centrumsteden, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en West-Vlaanderen kozen bewust voor Gent (87, 88 en 92%). Bij de Gentverlaters blijkt dat wie dichtbij gebleven is, het minst bewust op zoek ging naar een woning buiten Gent: de helft van de huishoudens die binnen het stadsgewest bleven, koos bewust voor een gebied buiten Gent.

Zonder de opsplitsing naar afkomst- of bestemmingsgebied leert een detail van de bewuste keuze het volgende. Veel pull-factoren voor nieuwe Gentenaars hebben te maken met omgevingsfactoren die eigen zijn aan de stad, zoals een betere verbinding met het werk (18%). Anderen willen graag in de stad wonen (18%). Huishoudens die bewust naar Gent wilden komen, deden dat om persoonlijke of sociale redenen (21 en 20%). Onder persoonlijke redenen valt blijven plakken in Gent (10%) houden van de stad Gent (11%), en werk (14%). Sociale redenen kunnen zijn: dicht bij vrienden of familie willen wonen (8%) of samen willen wonen met de partner (6%). De stadsomgeving is vooral een pull-factor voor verhuizers die van dichtbij verhuizen naar Gent: het stadsgewest, de rest van Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen.

Een derde van de Gentverlaters dat bewust buiten Gent wilde wonen, deed dat om redenen die samenhangen met hun woning. Voor 25% speelt betaalbaarheid een belangrijke rol. 5% ging op zoek naar meer buitenruimte.

Voor Gentverlaters zijn omgevingsfactoren net zozeer van belang: ook zij willen een betere verbinding naar het werk (17%), willen weg uit de stad (9%) of hadden in Gent last van hinder (stank of lawaai, 4%) of onvoldoende groen (4%).

Een deel van de Gentverlaters vond dat ze te ver van familie en vrienden woonden (9%). De aanwezigheid van het sociale netwerk is dus duidelijk een pull-factor; de afwezigheid ervan een push-factor.

Samenvattend lijken Gentverlaters die bewust op zoek zijn gegaan naar een woning buiten Gent, dat te doen om deze redenen (push-factoren): woonkost, afstand of verbinding tot werk, afwezigheid van het sociaal netwerk en bepaalde omgevingskenmerken. Nieuwe Gentenaars kiezen bewust voor Gent omwille van deze redenen (pull-factoren): stadsomgevingskenmerken, meer specifiek het karakter van de stad Gent, en de beschikbaarheid en bereikbaarheid van werk.

## Verdere vragen aan verhuizers: woonprijverschillen, ideeën voor Gent en volgende verhuisintenties

Tot nog toe stonden de verhuismotieven centraal als het hart van dit onderzoek. Ze zijn benaderd vanuit drie invalshoeken om zicht te krijgen op de motieven in algemene zin, op de hoofdredenen om te verhuizen en op de push- en pullfactoren van wonen in Gent.

In wat volgt wordt verder gevraagd. Vonden verhuizers Gent te duur of juist niet? Welke ideeën hebben zij voor verbeteringen in Gent? En zijn ze van plan om nog eens opnieuw te verhuizen? Verhuizers naar en uit Gent zijn ervaringsdeskundigen met de verschillende aspecten van wonen in Gent. Ze kunnen op die basis aanbevelingen doen voor het stadsbestuur.

### Hoe ervaren verhuizers prijsverschil?

Hierboven bleek al dat woonkost een belangrijke push-factor is. Hoe ervaren de verhuizers de prijsverschillen tussen Gent en andere woonplaatsen?

Aan de respondenten werd gevraagd om hun ervaring met woonkost in Gent te vergelijken met hun vorige of huidige woonplaats buiten Gent: vonden ze dat Gent 'niet duurder' was, 'niet zoveel duurder', 'duidelijk duurder' of 'te duur'? 11% van de nieuwe Gentenaars vond Gent niet duurder; 19% van de Gentverlaters vond Gent niet duurder. Ruim meer dan de helft van de nieuwe Gentenaars (56%) vond Gent duidelijk duurder en 11% te duur. Ongeveer één op vier van de Gentverlaters vond Gent te duur en nog eens 35% vond Gent duidelijk duurder. Voor een derde van de verhuizers in beide richtingen was het prijsverschil onbelangrijk bij de beslissing om (niet) te kiezen voor Gent.

Er is nagegaan of Gent door alle groepen verhuizers in dezelfde mate als duurder wordt ervaren. Hoe ouder de respondenten, hoe minder ze Gent duurder vinden dan hun vorige of huidige woonplaats. Dat geldt zowel voor nieuwe Gentenaars als voor Gentverlaters. Jongere respondenten zijn sneller van mening dat Gent te duur is. Jonge Gentverlaters zijn meer uitgesproken van mening dat Gent duurder is dan jonge nieuwe Gentenaars.

Huishoudens zonder kinderen die in Gent een woning zochten, vonden Gent eerder duidelijk duurder of te duur (67-71%) dan de huishoudens met kinderen (54-59%). Bij de Gentverlaters zijn het vaker de koppels (met of zonder kinderen) die Gent duidelijk duurder of te duur vinden (60-62%), tegenover 54% van de éénoudergezinnen en de alleenstaanden.

De resultaten geven geen antwoord op de vraag of instromende huishoudens uit een etnische culturele minderheid anders kijken naar de woonkost in Gent dan andere huishoudens. Bij de Gentverlaters is wel een verschil. Daar lijken lijken gezinshoofden die niet uit een etnisch culturele minderheid te komen, Gent duurder te vinden.

Nieuwe Gentse huurders vinden Gent eerder duidelijk duurder of te duur dan eigenaars. Bij de Gentverlaters zijn het juist de eigenaars die Gent eerder als duidelijk duurder of te duur ervaren dan de huurders.

**Tabel 4.12** Vergelijking prijsverschil bij het verhuizen naar/uit Gent, volgens sociodemografische kenmerken, in % per categorie

Bron: Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).

Bij verhuisbeweging naar/ uit Gent, vond je Gent...	Nieuwe Gentenaars				Gentverlaters			
	Niet duurder	Niet zoveel duurder	Duidelijk duurder	Te duur	Niet duurder	Niet zoveel duurder	Duidelijk duurder	Te duur
<b>Leeftijd</b>								
18-29	6,2	20,5	61,7	11,6	16,0	22,2	37,5	24,3
30-39	14,2	24,2	50,2	11,5	13,1	22,8	38,6	25,5
40-49	16,1	29,6	45,2	9,2	21,2	24,2	28,3	26,4
50-59	22,8	28,0	42,1	7,2	31,2	23,1	29,1	16,6
60-69	22,3	24,4	49,2	4,2	34,8	23,9	28,3	13,0
70-80	-	-	-	-	41,6	28,7	14,8	15,0
<b>Pearson</b>		<b>**</b>				<b>**</b>		
<b>Gezinssamenstelling</b>								
Koppel met kinderen	13,8	27,0	48,5	10,8	16,6	23,0	35,7	24,7
Eénoudergezin	12,3	34,1	39,7	13,9	19,0	26,8	26,1	28,1
Koppel zonder kinderen	7,4	21,1	61,2	10,2	16,8	20,7	37,2	25,3
Alleenstaande	12,1	20,8	56,5	10,6	23,4	24,0	31,2	21,5
Andere	4,1	21,7	58,7	15,4	42,3	29,3	23,0	5,4
<b>Pearson</b>		<b>**</b>				<b>**</b>		
<b>Herkomst</b>								
ECM	11,7	33,6	39,0	15,6	16,8	34,4	37,6	11,3
Niet-ECM	10,8	22,2	56,6	10,5	19,1	22,3	34,3	24,4
<b>Pearson</b>		<b>n.s.</b>				<b>**</b>		
<b>Huurder/eigenaar</b>								
Eigenaar	13,7	25,3	52,6	8,4	16,4	18,6	36,9	28,2
Huurder	9,2	21,6	57,4	11,9	21,6	28,4	32,4	17,6
<b>Pearson</b>		<b>**</b>				<b>**</b>		

\* Voor aantal observaties in elke rij, zie tabel 3.1. Cellen met minder dan 30 observaties: nieuwe Gentenaars: 70-80 jaar; geen en lagere school als hoogste opleidingsniveau.

1 Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

### Ideeën voor Gent

De ideeën die respondenten aanreiken voor verbeteringen in Gent, geven ook een indicatie van wat zij missen in Gent en wat dus als push-factor heeft gewerkt of kan werken. Tabel 4.13 geeft een overzicht van alle thema's die ofwel als eerste of als tweede idee vermeld werden door minstens 1% van de respondenten<sup>4</sup>. Mobiliteit is duidelijk het grootste thema, vermeld door 36% van de respondenten. Ook wonen en ruimte komen geregeld aan bod (door 16% en 15% vernoemd). Opmerkingen over mobiliteit gaan vooral over fietsinfrastructuur, parkeerproblemen en openbaar vervoer.

<sup>4</sup> Voor een paar voorbeelden van open antwoorden op deze vragen, zie bijlage p. 91, tabel 1. Hieruit blijkt duidelijk dat de 'ideeën' van de respondenten zowel wijzen op positieve als negatieve aspecten van wonen in Gent.

Bij 'ruimte' gaat het voornamelijk over het tekort aan groen en bij 'wonen' over de hoge huur-en koopprijzen of het tekort aan grotere woningen voor gezinnen met kinderen. Een op de vier Gentverlaters vermeldt het woonthema, met op de tweede plaats mobiliteit (23%). Ongeveer één op tien Gentverlaters (11%) laat zich in zijn antwoord lovend uit over Gent. Ze vermelden ook 'samenleven' regelmatig (10%). Hier gaat het dan voornamelijk over de diversiteit in Gent: die wordt als negatief ervaren of Belgen voelen zich benadeeld in de behandeling door de stad ten opzichte van niet-Belgen.

Leeftijd heeft weinig invloed op de thema's die het vaakst aan bod komen. Mobiliteit komt bij nieuwe Gentenaars van alle leeftijden op de eerste plaats. Wonen staat op de tweede plaats bij jongere nieuwe Gentenaars, terwijl ruimte of milieu die plaats innemen bij de oudere leeftijdscategorieën. Het thema 'samenleven' komt enkel voor in de top vijf van de middelste leeftijdsgroep (de 40- tot 49-jarigen).

**Tabel 4.13** Vijf meest vernoemde ideeëncategorieën, % vermeld per leeftijdscategorie<sup>1</sup>

**Bron:** Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).

	18-29	30-39	40-49	50-59	60-69
<b>Nieuwe Gentenaars</b>	Mobiliteit (39,2)	Mobiliteit (35,1)	Mobiliteit (27,1)	Mobiliteit (26,7)	Mobiliteit (39,7)
	Wonen (16,6)	Wonen (17,2)	Ruimte (16,7)	Milieu (14,6)	Milieu (14,5)
	Ruimte (15,0)	Ruimte (16,1)	Stadsbestuur (15,7)	Stadsbestuur (12,9)	Wonen (11,0)
	Stadsbestuur (7,61)	Stadsbestuur (7,7)	Wonen (13,1)	Wonen (12,0)	Stadsbestuur (10,3)
	Milieu (5,7)	Milieu (6,1)	Samenleven (8,8)	Ruimte (8,6)	Gentlover (9,0)
<b>N</b>	<b>581</b>	<b>163</b>	<b>60</b>	<b>70</b>	<b>30</b>
<b>Gentverlaters</b>	Wonen (29,5)	Wonen (26,8)	Mobiliteit (21,7)	Mobiliteit (23,1)	Mobiliteit (20,3)
	Mobiliteit (23,9)	Mobiliteit (25,1)	Wonen (20,0)	Samenleven (19,2)	Stadsbestuur (18,5)
	Gentlover (13,9)	Gentlover (12,4)	Samenleven (15,9)	Wonen (18,7)	Wonen (14,6)
	Ruimte (7,5)	Ruimte (9,7)	Ruimte (10,7)	Stadsbestuur (9,3)	Gentlover (11,7)
	Veiligheid (6,2)	Samenleven (8,0)	Stadsbestuur (10,4)	Veiligheid (9,0)	Ruimte (9,8)
<b>N</b>	<b>284</b>	<b>341</b>	<b>130</b>	<b>75</b>	<b>51</b>

\* 70-tot 80-jarigen niet getoond omwille van te laag aantal respondenten (nieuwe Gentenaars: slechts 13 70 tot 80-jarigen hadden op deze vraag geantwoord; Gentverlaters: 24 70-80-jarigen hadden op deze vraag geantwoord).

<sup>1</sup> Voor een paar voorbeelden van open antwoorden op deze vragen, zie bijlage , tabel Y. Hieruit blijkt dat de 'ideeën' van de respondent zowel wijzen op positieve als negatieve aspecten van wonen in Gent.

De twee jongste leeftijdsgroepen van Gentverlaters hebben vooral opmerkingen rond 'wonen'. Dat thema boet in aan belang bij oudere respondenten. Het komt op de eerste plaats voor de twee jongste groepen Gentverlaters, op de tweede plaats voor de 40- tot 49-jarigen, en op de derde plaats voor alle oudere groepen. 'Mobiliteit' is ook hier bij alle groepen het eerste of tweede thema. Bij de Gentverlaters duidt 'veiligheid' op als vijfde thema in de jongste groep Gentverlaters en bij de 50- tot 59-jarigen. Veel Gentverlaters hebben lovende woorden over voor Gent.

Alle huishoudtypes die in 2012 naar Gent verhuisden, hebben een opmerking over mobiliteit. Als tweede en derde thema volgen ruimte en wonen. Milieu en stadsbestuur komen bij alle huishoudtypes op de vierde of vijfde plaats.

Ook de Gentverlatende huishoudens hebben, ongeacht het huishoudtype, in de eerste plaats opmerkingen over wonen. De koppels zonder thuiswonende kinderen vermelden mobiliteit het meeste, nog vóór wonen. Bijna elk type Gentverlatend huishouden heeft positieve uitlatingen over Gent in de vijf meest vermelde thema's. Bij de nieuwe Gentenaars is dat alleen het geval bij de éénoudergezinnen.

**Tabel 4.14** Vijf meest vernoemde ideeëncategorieën, % vermeld per categorie van gezinssamenstelling<sup>1</sup>

Bron: Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).

	<b>Koppel met thuis-wonende kinderen</b>	<b>Eénoudergezin</b>	<b>Koppel zonder thuis-wonende kinderen</b>	<b>Alleenstaande</b>
<b>Nieuwe Gentenaars</b>	Mobiliteit (26,1)	Mobiliteit (30,7)	Mobiliteit (44,4)	Mobiliteit (32,0)
	Ruimte (16,7)	Wonen (22,9)	Ruimte (13,7)	Wonen (18,5)
	Wonen (16,3)	Samenleven (11,8)	Wonen (13,5)	Ruimte (16,2)
	Milieu (9,5)	Gentlover (11,6)	Stadsbestuur (8,0)	Stadsbestuur (8,9)
	Stadsbestuur (8,2)	Stadsbestuur (8,7)	Milieu (7,4)	Milieu (6,3)
<b>N</b>	<b>137</b>	<b>43</b>	<b>374</b>	<b>271</b>
<b>Gentverlaters</b>	Wonen (25,7)	Wonen (24,6)	Mobiliteit (27,5)	Wonen (30,2)
	Mobiliteit (23,8)	Mobiliteit (17,6)	Wonen (20,7)	Mobiliteit (18,9)
	Gentlover (10,5)	Ruimte (14,2)	Gentlover (11,7)	Gentlover (12,6)
	Ruimte (10,4)	Gentlover (13,4)	Samenleven (10,4)	Stadsbestuur (9,7)
	Stadsbestuur (9,0)	Samenleven (12,8)	Ruimte (7,9)	Samenleven (9,3)
<b>N</b>	<b>304</b>	<b>51</b>	<b>313</b>	<b>171</b>

<sup>1</sup> Voor een paar voorbeelden van open antwoorden op deze vragen, zie bijlage , tabel Y. Hieruit blijkt dat de 'ideeën' van de respondent zowel wijzen op positieve als negatieve aspecten van wonen in Gent.

We vernoemen nog voor de gepensioneerden, eigenaars versus huurders en de personen met een achtergrond van etnisch-culturele minderheid de ideeën voor Gent die ze hebben aangehaald.

Bijna een op de drie gepensioneerden die naar Gent verhuisd zijn, heeft een opmerking over mobiliteit. Het gaat dan vooral over de fietsinfrastructuur, de voetpaden, het openbaar vervoer en de parkeermogelijkheden. Milieu en ruimte zijn ook belangrijke thema's. Bij de Gentverlatende gepensioneerden duiken ook de thema's samenleven en wonen op. Wat het thema 'wonen' betreft komen er opmerkingen over de (huur)prijs maar vooral over de (wachtlijsten bij de) sociale woningen en het toekennen ervan.

Huurders en eigenaars kijken anders naar het thema 'wonen'. Een op de vijf (21%) nieuwe Gentse huurders vermeldt wonen, net zoals 29% van de Gentverlatende huurders. Bij de nieuwe Gentse eigenaars komt het slechts op de vijfde plaats (door 6% vermeld) maar bij de Gentverlatende eigenaars wordt het door 22% vermeld. Zowel van de Gentverlatende huurders als eigenaars vermeldt één op de tien van te Gent houden.

De huishoudens uit een etnisch-culturele achtergrond minderheid<sup>5</sup> vermelden in grotere mate dat ze van Gent houden: bijna één op drie vermeldde dit (30%), tegenover ongeveer één op tien van de huishoudens zonder achtergrond van etnisch-culturele minderheid. Deze laatste verwijzen dan vooral positief naar wonen en mobiliteit. Het vierde belangrijkste thema voor beide groepen is 'samenleven'. Ongeveer één op tien respondenten heeft een (negatieve) opmerking over samenleven. Dit is mogelijk een indicatie van een push-factor.

<sup>5</sup> Voor de Nieuwe Gentenaars gaat dit over 28 personen; voor de Gentverlaters gaat dit over 30 personen.



### Nieuwe verhuisplannen

Respondenten kregen ook de vraag of ze op korte termijn van plan waren opnieuw te verhuizen. Zoals blijkt uit tabel 4.15 hebben Gentverlaters veel minder de bedoeling om nog opnieuw te verhuizen. Nieuwe Gentenaars hebben die intentie veel meer: 15% antwoord 'zeker wel' te willen verhuizen binnen de twee jaar, tegenover 8% van de Gentverlaters. Dat komt overeen met hun profiel. Gentverlaters zijn vaak meer gesetteld terwijl nieuwe Gentenaars aan het begin van hun wooncarrière staan.

Voor Gentenaars in het algemeen geldt dat 61% niet van plan is binnen de twee jaar te verhuizen (Leefbaarheidsmonitor, Stad Gent (2014b)), ongeveer hetzelfde percentage als Gentverlaters met de bedoeling om niet op korte termijn opnieuw te verhuizen.

Het is niet zo dat al wie aangeeft nog te willen verhuizen, dat inderdaad doet. Uit onderzoek in Nederland door Carola De Groot blijkt dat één op de drie verhuiscandidate ook daadwerkelijk verhuist. Anderen, die niet van plan waren te verhuizen, doen dat door onverwachte gebeurtenissen toch (De Groot 2011). Maar het daadwerkelijke verhuisgedrag hangt wel degelijk samen met de intentie: hoe meer geneigd men is om te verhuizen, hoe groter de kans dat men inderdaad verhuist (De Groot, Mulder en Manting, 2011).



**Tabel 4.15** Verhuisintenties voor de komende twee jaar, in % per categorie

Bron: Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).

	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Significantie <sup>1</sup>
<b>Denk te verhuizen in de komende 2 jaar</b>			
Nee	38,3	61,4	**
Mogelijk	26,1	19,3	**
Zou willen, maar vind geen woning die aan mijn noden voldoet	2,1	2,4	n.s.
Zou willen, maar beschik niet over nodige financiën	8,1	5,1	**
Zeker wel	15,4	8,2	**
Ja, heb al nieuwe woning gevonden	10,1	3,5	**
<b>N</b>	<b>1.362</b>	<b>1.714</b>	<b>Pearson: **</b>
<b>Belangrijkste reden om te willen verhuizen?</b>			
Staat van huidige woning (kwaliteit, grootte,...)	29,2	15,7	**
Toestand van huidige buurt	5,7	3,9	n.s.
Werk	10,2	15,7	**
Persoonlijke omstandigheden (huwelijk, echtscheiding, ziekte,...)	21,7	26,6	*
Andere (zie luik hieronder)	33,2	38,1	*
<b>N</b>	<b>866</b>	<b>671</b>	<b>Pearson: **</b>
<b>Andere? (categorieën &gt;=5% in één van beide groepen)</b>			
Aankoop woning	59,7	42,3	
Prijzen woningen	6,9	3,7	
Minder stedelijkheid	5,7	0,6	
Meer stedelijkheid	1,0	6,5	
Gentlover		14,2	
Terug naar roots	2,1	6,8	
Gezinsuitbreiding	5,2	1,5	
<b>N</b>	<b>282</b>	<b>258</b>	

<sup>1</sup> Significantietesten: Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5% en proportietesten; Test voor de gelijkheid van elk percentage tussen de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters = proportietest voor survey data: \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Als reden om opnieuw te verhuizen, halen nieuwe Gentenaars vooral motieven aan die te maken hebben met wonen en dan meestal de staat van hun huidige woning (29%). Ook onder de categorie 'andere' vermelden respondenten vaak factoren die samenhangen met de woning zoals de aankoop van een woning en de woningprijzen. De Gentverlaters verwachten dat, als ze nog verhuizen, ze dat vooral zullen doen omwille van persoonlijke omstandigheden of werk. Bij 'andere' vermelden ze vooral de aankoop van een woning, maar ook dat ze opnieuw naar een stad zouden trekken of specifiek terug naar Gent zouden gaan.

In vergelijking met de bevindingen voor Gent in het algemeen (Leefbaarheidsmonitor, Stad Gent (2014b)) blijkt opnieuw dat nieuwe Gentenaars, meer dan de gemiddelde Gentenaar, verwachten dat ze nog zullen verhuizen omdat ze niet meer tevreden zijn met hun woning. Of deze huishoudens in Gent blijven, zal er dus van afhangen of ze in de stad een woning kunnen vinden die wel aan hun eisen voldoet.

Het merendeel van de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters geeft aan dat ze, bij een eventuele volgende verhuis, in het stadsgewest zouden blijven. Dat blijkt overeen te komen met de werkelijkheid. Van de 1696 Gentverlaters die een vragenlijst invulden over hun verhuis uit Gent in 2012, hadden er op het moment van antwoorden (najaar 2013) 138 opnieuw concrete verhuisplannen. Zij hadden al een nieuwe woning gevonden. 74% van hen ging verhuizen binnen het stadsgewest Gent. Van de 1400 nieuwe Gentenaars die een vragenlijst invulden over hun verhuis naar Gent in 2012, hadden er eind 2013 62 een nieuwe woning gevonden voor hun volgende verhuis. Voor 54% van hen bleef die volgende verhuis binnen het stadsgewest. Algemeen voor de huishoudens in Gent werd ook gevonden dat 53% in Gent zou willen blijven wonen als ze zouden verhuizen.

**Tabel 4.16** Plaats van bestemming indien verhuis, in % per categorie

**Bron:** Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).

	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Significantie <sup>1</sup>
Stadsgewest Gent <sup>2</sup>	61,8	50,8	**
Niet stadsgewest Gent	24,8	33,5	**
Nog onbepaald	13,5	15,7	n.s.
<b>N</b>	<b>834</b>	<b>643</b>	<b>Pearson: **</b>

<sup>1</sup> Significantietesten: Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5% en proportietesten; Test voor de gelijkheid van elk percentage tussen de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters = proportietest voor survey data: \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

<sup>2</sup> Stadsgewest Gent=De Pinte, Destelbergen, Evergem, Gavere, Gent, Lochristi, Lovendegem, Melle, Merelbeke, Nazareth, Nevele, Sint-Martens-Latem, Wachtebeke, Zelzate.

Huishoudens aan het begin van hun wooncarrière, zoals nieuwe Gentenaars typisch zijn, zijn meer geneigd om te verhuizen. Onderzoek voor Vlaanderen algemeen (op basis van het Grote Woononderzoek 2013; Pannecoucke & De Decker, 2015) toont aan dat huishoudens sneller geneigd zijn te verhuizen als ze ontevreden zijn over de woning, als ze in een appartement wonen, als ze in een centrumstad wonen en als ze huurder zijn van hun huidige woning. Jonge huishoudens en éénoudergezinnen zijn het meest geneigd om te verhuizen, net zoals huishoudens waarvan het gezinshoofd een niet-EU-nationaliteit heeft. Die eigenschappen komen in grote mate overeen met het typische profiel van nieuwe Gentenaars; deze hogere verhuisgeneigdheid is dus te verwachten.

Sociodemografische kenmerken en verhuisintenties van verhuizende Gentenaars schetsen het volgende beeld: over het algemeen neemt de verhuisintentie af met de leeftijd, zowel bij nieuwe Gentenaars als Gentverlaters. In de meeste leeftijdscategorieën zijn nieuwe Gentenaars meer geneigd te verhuizen dan Gentverlaters. Opvallend: bij de groep 60- tot 69-jarigen zijn nieuwe Gentenaars niet meer zo geneigd om te verhuizen. Ouderen die naar Gent verhuizen lijken dus het minst geneigd nog te verhuizen op korte termijn.

Koppels met thuiswonende kinderen lijken het minst geneigd nog te verhuizen in de komende twee jaar. Bij de koppels zonder thuiswonende kinderen is er een frappant verschil tussen nieuwe Gentenaars en Gentverlaters. Een derde van de nieuwe Gentse huishoudens geeft aan dat ze niet van plan zijn opnieuw te verhuizen in de komende twee jaar. Bij de Gentverlatende koppels zonder kinderen is dit bijna het dubbele: 62%.

Nieuwe Gentse huishoudens met een gezinshoofd uit een etnisch-culturele minderheid zien zichzelf minder snel verhuizen in de komende twee jaar dan gezinshoofden die niet behoren tot een etnisch-culturele minderheid (38%). Bij de Gentverlaters zijn huishoudens met een gezinshoofd uit een etnisch-culturele minderheid (52%) juist wel meer geneigd om opnieuw te verhuizen.

Huurders blijken meer geneigd te zijn opnieuw te verhuizen dan eigenaars. Dat geldt nog meer voor nieuwe Gentse huurders dan voor huurders die Gent verlaten. Van de huurders in Gent geeft 14% aan al een nieuwe woning te hebben gevonden. Maar ook de nieuwe Gentse eigenaars hebben een hogere verhuisintentie dan eigenaars die uit Gent zijn vertrokken.

Ook qua gebied waarin de respondenten wonen – stadsgebieden in Gent of gebied buiten Gent volgens verstedelijkingsgraad – verschillen de verhuisintenties. Nieuwe Gentenaars die wonen in de kernstad zijn het meest geneigd om opnieuw te verhuizen, gevolgd door huishoudens in de 19<sup>de</sup>-eeuwse gordel. Huishoudens in de periferie hebben de laagste verhuisgeneigdheid. Voor elk stadsdeel geldt dat de verhuisgeneigdheid van nieuwe Gentenaars hoger lijkt dan die van de Gentenaars in het algemeen (leefbaarheidsmonitor 2014-WES, 2014). Gentverlaters die naar een andere centrumstad verhuisd zijn, zijn meer geneigd om opnieuw te verhuizen dan huishoudens in andere gebieden.

Er is ook een onderscheid volgens gebied waaruit huishoudens vertrokken zijn bij hun verhuis. Wie uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest naar Gent kwam, is het minst van plan om weer te verhuizen binnen de twee jaar. Verhuizers uit West-Vlaanderen zijn het meest geneigd om opnieuw te verhuizen. Wie uit het stadsgewest naar Gent verhuisde, heeft een relatief lage verhuisintentie.

Gentverlaters die naar het stadsgewest of de rest van Oost-Vlaanderen trokken, blijken een relatief lage verhuisintentie te hebben. Ongeveer twee derde van hen geeft aan dat ze niet van plan zijn op korte termijn te verhuizen.

Gevraagd naar de gewenste bestemming bij een volgende verhuis, blijken respondenten het stadsgewest Gent aantrekkelijk te vinden (zie tabel 6.18). Dat geldt voor alle categorieën: nieuwe Gentenaars zowel als Gentverlaters, ongeacht het gebied waar ze vandaan kwamen of waar ze naartoe getrokken zijn bij hun verhuis. Nieuwe Gentenaars die uit het stadsgewest afkomstig waren, geven het vaakste aan dat ze terug naar het stadsgewest zouden verhuizen (77%).

**Tabel 4.17** Plaats van bestemming indien verhuis, volgens gebied van oorsprong en bestemming, in % per categorie

**Bron:** Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).

	Nieuwe Gentenaars					Gentverlaters				
	Stadsgewest	Rest O-VI	W-VI	Rest VI	Centrum stad	Stadsgewest	Rest O-VI	Rest VI	BHG	Centrum stad
Stadsgewest Gent <sup>2</sup>	76,6	61,8	56,0	55,9	59,6	73,6	44,5	37,1	20,0	37,9
Niet stadsgewest Gent	14,6	24,5	27,5	30,4	26,3	11,9	41,1	47,6	53,3	46,0
Nog onbepaald	8,8	13,7	16,4	13,7	14,1	14,5	14,4	15,4	26,7	16,1
<b>N</b>	<b>137</b>	<b>204</b>	<b>207</b>	<b>102</b>	<b>156</b>	<b>193</b>	<b>146</b>	<b>143</b>	<b>30</b>	<b>124</b>
<b>Pearson1</b>			*					**		

<sup>1</sup> Significantietesten: Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

<sup>2</sup> Stadsgewest Gent=De Pinte, Destelbergen, Evergem, Gavere, Gent, Lochristi, Lovendegem, Melle, Merelbeke, Nazareth, Nevele, Sint-Martens-Latem, Wachtebeke, Zelzate.

## Verhuisgeschiedenis van instromers en uitstromers

In de bevraging werd respondenten gevraagd een overzicht te geven van de tien meest recente verhuisbewegingen van hun huishouden. Elke deelnemer zou hier minstens één beweging moeten opgeven, namelijk de verhuis naar of uit Gent waarover de enquête ging. Veel respondenten vulden niets in als antwoord op deze vraag: 7% van de nieuwe Gentenaars en 11% van de Gentverlaters. De reden hiervoor is moeilijk in te schatten. Deze resultaten vallen daarom weg uit de analyse.

In sommige antwoorden was het onmogelijk om een chronologie af te leiden van de vermelde verhuisbewegingen. Ook die resultaten worden buiten beschouwing gelaten. Verhuisbewegingen voordat de respondent meerderjarig was, vallen ook weg.

Een groot aantal van de respondenten blijkt maar één keer verhuist te zijn (namelijk de bevroegde verhuis naar Gent of uit Gent). Dat is het geval bij 39% van de nieuwe Gentenaars en 38% van de Gentverlaters. Twee van de vijf huishoudens verhuisde dus voor het eerst vanaf de leeftijd van 18 jaar.

De resultaten worden pas weergegeven bij een minimum van 30 observaties. Dat betekent dat bijvoorbeeld de motieven volgens richting van de verhuis ten opzichte van Gent (verhuis naar Gent of uit Gent, binnen Gent of ergens buiten Gent; zie 'Verhuismotieven bij opeenvolgende verhuisbewegingen') maar tot de vierde verhuisbeweging geanalyseerd worden. Bij latere verhuisbewegingen blijven er niet voldoende observaties per cel over.

Deze resultaten zijn waarschijnlijk vertekend door vergetelheden van de respondenten. De kans is groot dat respondenten kortere verblijven vergeten (Auriat, 1991), of, als ze vaak verhuist zijn, zich één of ander verblijf niet meer herinneren.

### Een formule voor verhuismobiliteit

Als maat voor de mobiliteit van een respondent geldt: het aantal verhuisbewegingen sinds de leeftijd van 18 jaar gedeeld door het aantal levensjaren van een persoon na 18 jaar. Dus bij een 30-jarige persoon die 6 verhuisbewegingen noteerde na zijn 18<sup>de</sup>, is de verhuismobiliteit 0,5 (6 gedeeld door 12). Het gaat dan over één verhuis om de twee jaar. Zo berekend, is er een hogere gemiddelde verhuismobiliteit bij nieuwe Gentenaars, namelijk van 0,2 (ongeveer een verhuis om de 5 jaar) ten opzichte van 0,15 bij de Gentverlaters (ongeveer een verhuis om de 7 jaar).

**Tabel 4.18** Verhuisintensiteit sinds de leeftijd van 18 jaar

**Bron:** Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).

	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Significantie <sup>1</sup>
Gemiddelde verhuisintensiteit	0,21	0,15	**
Mediaan verhuisintensiteit	0,17	0,12	-
<b>N</b>	<b>1.326</b>	<b>1.588</b>	

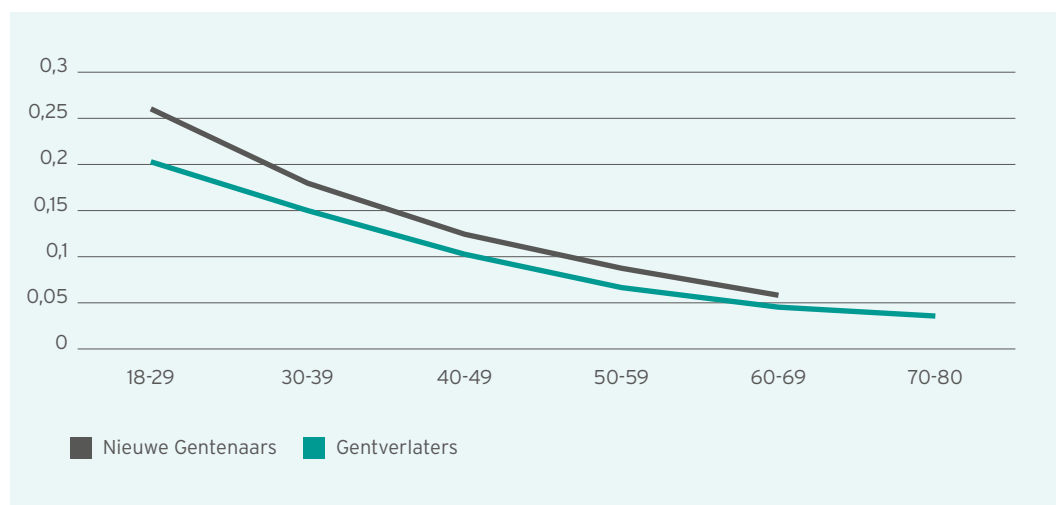
<sup>1</sup> Significantietesten: aangepaste T-test voor gelijkheid gemiddelde in surveys: \*\* significant op 1%; \* significant op 5%

Een onderscheid naar leeftijd verklaart dit beeld maar deels. Nieuwe Gentenaars zijn gemiddeld jonger dan Gentverlaters en zijn dus, volgens het levenscyclusmodel, mobieler. Maar zelfs wanneer de gegevens opgedeeld worden per leeftijd, blijkt dat nieuwe Gentenaars voor elke leeftijdsgroep mobieler zijn dan Gentverlaters (zie figuur 4.4). De mobiliteit daalt sterk over de leeftijd voor beide groepen. Deze vaststelling doet vermoeden dat er een link is tussen verhuismobiliteit en in de stad (Gent) willen wonen, ongeacht de leeftijd maar eerder om andere redenen. De gemiddelde verhuismobiliteit wordt daarom ook getoetst aan andere kenmerken: gezinssamenstelling en de gezinssamenstelling gecombineerd met leeftijd, het inkomen, het opleidingsniveau, de activiteitsstatus, de herkomst en het eigendomsstatuut.



**Figuur 4.4** Gemiddelde verhuismobiliteit naar leeftijdscategorieën

Bron: Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).

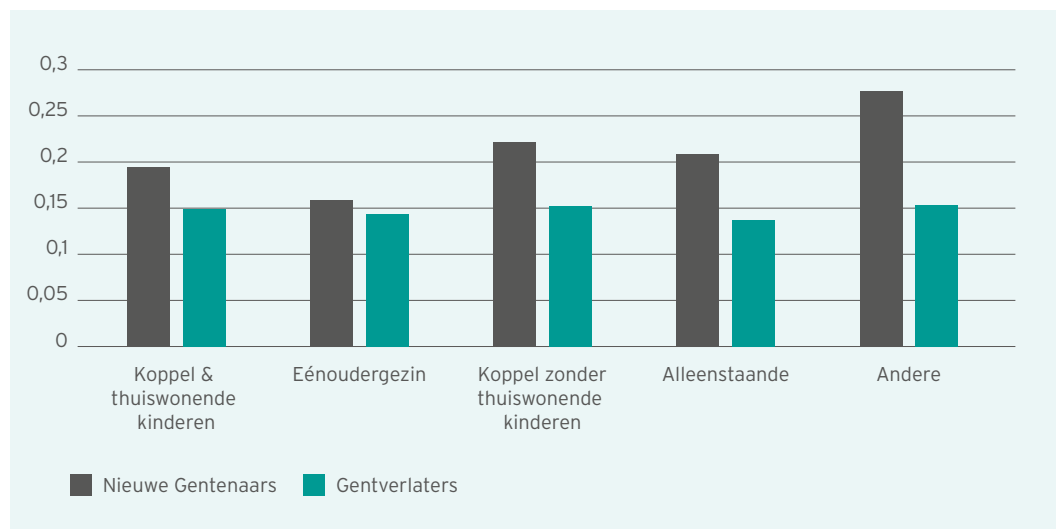


\* Verschil tussen nieuwe Gentenaars en Gentverlaters significant (1 of 5%) behalve voor 70-80 jaar

**Verhuismobiliteit volgens gezinssamenstelling:** Ook voor elk type gezin dat naar Gent of uit Gent verhuist, blijkt dat de nieuwe Gentse huishoudens een hogere verhuismobiliteit hebben dan de Gentverlatende huishoudens (zie figuur 4.5). Enkel voor de eenoudergezinnen is het verschil niet statistisch significant. Nieuwe Gentse huishoudens zonder kinderen lijken vaker te verhuizen dan huishoudens met kinderen. Voor de Gentverlaters lijkt er geen verschil volgens gezinstype te bestaan. De gecombineerde analyse van leeftijd en gezinssamenstelling levert in grote lijnen dezelfde resultaten op.

**Figuur 4.5** Verhuismobiliteit naar gezinssamenstelling

Bron: Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).



\* Verschil tussen nieuwe Gentenaars en Gentverlaters significant (1%) behalve voor éénoudergezinnen

**Volgens opleidingsniveau:** Binnen elke categorie van opleidingsniveau zijn de nieuwe Gentenaars meer mobiel dan de Gentverlaters. Bij de Gentverlaters stijgt de verhuismobiliteit samen met het opleidingsniveau.

**Volgens inkomen:** Voor alle inkomenscategorieën geldt dat nieuwe Gentenaars meer mobiel zijn dan Gentverlaters. Bij de Gentverlaters lijkt inkomen weinig invloed te hebben op verhuismobiliteit. De nieuwe Gentenaars in de laagste inkomenscategorie lijken de hoogste verhuismobiliteit te hebben. Dit zijn dan ook voornamelijk jonge gezinshoofden.

**Volgens activiteitsstatus:** Zowel werkende, werkzoekende als gepensioneerde nieuwe Gentenaars hebben gemiddeld een hogere verhuismobiliteit dan de Gentverlatende werkenden, werkzoekenden en gepensioneerden.

**Volgens afkomst:** Zowel de gezinshoofden uit een etnisch-culturele minderheid als de gezinshoofden die niet uit een etnisch-culturele minderheid komen hebben een hogere verhuismobiliteit als nieuwkomer dan als Gentverlater. Ook binnen de groep van nieuwe Gentenaars bestaat er een significant verschil tussen gezinshoofden uit een etnisch-culturele minderheid en gezinshoofden die niet uit een etnisch-culturele minderheid komen. Huishoudens met een gezinshoofd uit een etnisch-culturele minderheid zijn daar duidelijk meer mobiel. Bij de Gentverlaters is het net omgekeerd: daar zijn huishoudens met een gezinshoofd zonder achtergrond van etnisch-culturele minderheid juist méér mobiel dan andere.

**Volgens eigendomsstatuut:** Er bestaan opnieuw significante verschillen tussen nieuwe Gentenaars en Gentverlaters. De nieuwe Gentenaars zijn steeds gemiddeld meer mobiel. Nieuwe Gentenaars die een woning huren, verhuizen vaker dan eigenaars. Bij de Gentverlaters is er geen significant verschil tussen huurders en eigenaars.



### Verhuismotieven bij opeenvolgende verhuisbewegingen

De motieven bij de verhuisbewegingen die respondenten opgaven, zijn opgedeeld in vijftien soorten van redenen en vervolgens gegroepeerd in zeven ruimere categorieën (zie tabel 4.19). Enkel de verhuisbewegingen na het 18<sup>de</sup> levensjaar van de respondent zijn in aanmerking genomen.

**Tabel 4.19** Categorieën verschillende verhuismotieven

Bron: Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).

7 categorieën	15 categorieën	Voorbeelden
<b>Woning</b>	Kenmerken woning (grootte/type)	Grootte: Te klein, te groot, niet voldoende (buiten)ruimte, tuin,... Type: rijhuis, open bebouwing, aangepaste woning, sociale woning,...
	Kwaliteit & comfort van de woning	Vocht/schimmel, raamwerk niet in orde, elektriciteit niet in orde, verwarming niet in orde
	Betaalbaarheid	Kost woning zelf en bijkomende kosten (elektriciteit, verwarming,...).
<b>Woonomgeving</b>	Omgevingsfactoren	Geurhinder, lawaai, verwaarlozing, onveiligheid, luchtvervuiling, aan-/afwezigheid groen en speelruimte, houden van stedelijke context/platteland, natuur,...
	Bereikbaarheid	Bereikbaarheid werk, school, kinderopvang, cultuur, winkels, parkeermogelijkheden, ...
<b>Werk</b>	Werk (behalve transport naar werk)	Werk gevonden, zoeken, veranderd, carrièremogelijkheden, werkloosheid,...
<b>Onderwijs</b>	Onderwijs (behalve transport naar studieplaats)	Studies, partner studies, Erasmus, stages, scholen, universiteit, op kot gaan,...
<b>Sociale redenen</b>	Gezinssamenstelling	Huwelijk/samenwonen, echtscheiding/relatiebreuk, overlijden, geboorte, alleen gaan wonen, gezinsuitbreiding
	Sociaal-afstand	Dichterbij vrienden/familie
	Sociaal-ander	Zorg, ziekte van familieleden, familiale redenen
<b>Persoonlijke redenen</b>	Persoonlijke redenen	Discriminatie, niet thuis voelen, gezondheidsredenen, pensioen, graag in een bepaalde stad wonen (=Gentlover indien specifiek Gent/=stadlover indien geen specifieke stad => bij omgeving), heimwee, na studies ergens blijven wonen/plakken, verandering nodig, privé redenen, onenigheid met huisgenoten/huisbaas, last van bureu
	Houden van Gent/Gentlover	Vermelden positieve elementen specifiek van Gent
	Niet houden van Gent	Vermelden negatieve elementen specifiek van Gent
<b>Andere</b>	Andere	Tijdelijk ergens wonen, alles buiten de eigen wil zoals onteigening of stopzetting huurcontract, ook terugkeer naar België

Hieruit ontstaat een opeenvolging van motivaties om een eerste, tweede, derde, ... keer te verhuizen. Het is interessant om na te gaan of, en hoe, die motivatie verandert bij de opeenvolgende verhuisbewegingen.

Wat opvalt bij de eerste verhuis van nieuwe Gentenaars is dat onderwijs (29%) een erg belangrijke rol speelt, belangrijker dan sociale redenen. (29%); belangrijker dan sociale redenen. De vaakst vermelde reden voor de eerste verhuis is een verandering in gezinssamenstelling (45%). Daarna neemt het belang van onderwijs als verhuisreden af. Sociale redenen blijven bijna even belangrijk bij volgende verhuizen van nieuwe Gentenaars. Het gaat dan bijna alleen maar over veranderingen in de gezinssamenstelling. De levenscyclus bepaalt dus sterk de verhuisbewegingen van personen en huishoudens.



Ook in latere verhuisbewegingen vermelden een aantal respondenten dat ze naar Gent of binnen Gent verhuisd zijn. Daarbij neemt het onderwijsmotief in belang af en worden wonen en woonomgeving belangrijker. Bij de vijfde verhuisbeweging (in 2012) is het woonmotief weer minder van belang maar het motief van de woonomgeving des te meer. Binnen 'woon-omgeving' hechten deze verhuizers belang aan de omgeving zelf (7%), de bereikbaarheid (6%) en hun voorkeur voor de stad (6%; niet specifiek Gent). Als verhuismotief komt 'houden van de stad Gent' pas aan bod bij de vijfde verhuis (4%). Ook bij huishoudens die minder vaak verhuisd zijn, duikt 'houden van Gent' vooral op bij de laatste verhuisbeweging. 'Gent haten' is bij geen enkele verhuisbeweging van tel voor de huishoudens die vijf keer verhuisd zijn. Ze verlaten Gent dus niet omwille van een specifieke afkeer.

Bij de de Gentverlaters met vijf verhuisbewegingen blijkt inderdaad dat een deel van hen al eens binnen Gent verhuisde (37%) of eerder al een keer uit Gent weg trokken (34%). Hun eerste verhuis was voor 48% van hen een beweging naar Gent. Voor ongeveer de helft van hen bleef de vorige - vierde - beweging binnen Gent.

Samenvattend lijkt het erop dat een verhuis naar Gent voor mensen aan het begin van hun wooncarrière vooral het gevolg is van een verandering in hun gezinssamenstelling: ze gaan alleen of samenwonen. Ook onderwijs en werk spelen een belangrijke rol. Verhuizers die in een tweede verhuisbeweging uit Gent vertrekken, waren voor 80% mensen die eerder al naar Gent verhuisd waren van elders uit België (en dus niet binnen Gent). Het belangrijkste motief is hier opnieuw gezinssamenstelling (30%), maar dan vooral in de zin van gezinsuitbreiding, de volgende fase in de levenscyclus. Ook persoonlijke (4%) of woongerelateerde (20%) redenen spelen mee. Dat betekent niet dat Gent uit het vizier is: 53% van de verhuizers die in een derde verhuisbeweging naar Gent komt, trok in een vorige beweging van Gent weg. Ook bij de huishoudens die bij de tweede verhuis naar Gent verhuisden, zijn er 37% die in hun eerste verhuis uit Gent weg verhuisden. Een deel van de verhuizers naar Gent bij een vierde beweging, vertrok eerder al eens uit Gent.





### Wie uit Gent vertrekt, komt waarschijnlijk nog eens terug en omgekeerd

Het is dus perfect mogelijk dat iemand die naar een bepaalde locatie migreert, er na een tijdje ook weer vertrekt. Omgekeerd geldt dat wie van een bepaalde locatie weg verhuist, mogelijk nog terugkeert. Uit Vlaams onderzoek (Pickery 2013) blijkt dat de blijfkans voor inwijkelingen in Gent na tien jaar lager ligt dan in de meeste andere centrumsteden (uitgezonderd Leuven en vermoedelijk vergelijkbaar met Antwerpen). 51% van de ingeweken huishoudens woont tien jaar later nog steeds in Gent<sup>6</sup>. Pickery vindt ook dat een aantal huishoudens meermaals naar een bepaalde stad verhuist, tot vier of vijf keer in een periode van twaalf jaar.

De onderzochte verhuisbewegingen van de huishoudens die in 2012 naar Gent kwamen of uit Gent vertrokken, bevestigen de bevindingen van Pickery. Wie naar Gent verhuist, heeft er vaak al eens eerder gewoond, en wie op jongere leeftijd uit Gent vertrok, keert er wellicht op latere leeftijd nog eens terug.

De vraag is dan waarom verhuizers de beweging naar en weer weg uit Gent maken op bepaalde momenten. In tabel 4.20 staan de meest typische huishoudtypes van nieuwe Gentenaars die al minstens twee verhuisbewegingen achter de rug hebben. Het blijkt dat de jonge nieuwe Gentenaars zonder kinderen meer dan gemiddeld als eerste beweging na hun 18<sup>de</sup> uit Gent weg verhuisden. Dat geldt nog meer voor koppels (61%) dan voor alleenstaanden (52%). Onderwijs was het belangrijkste motief voor de jonge koppels zonder kinderen om bij hun eerste verhuis naar Gent te trekken (80%), ruim meer dan het gemiddelde. Dit versterkt het vermoeden dat wanneer koppels gevormd worden tijdens de studies, ze zich ook later tot Gent aangetrokken voelen.

**Tabel 4.20** Eerste verhuisbeweging sinds 18<sup>de</sup> levensjaar van enkele types nieuwe Gentenaars met minimum 2 verhuisbewegingen

**Bron:** Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).

1 <sup>ste</sup> verhuis	Totaal NG	Koppels zk 18-29 jaar	Alleenstaanden zk 18-29 jaar
<b>Richting Gent?</b>			
Naar Gent	41,4	60,9	52,1
Uit Gent	16,1	9,6	10,2
Binnen Gent	8,2	4,8	5,5
Buiten Gent	34,4	24,8	32,2
<b>N &gt;1 verhuis</b>	<b>804</b>	<b>206</b>	<b>123</b>
<b>Motivatie om naar Gent te verhuizen bij 1<sup>ste</sup> verhuis?</b>			
Wonen	0	0	0
Omgeving	1,7	0	1,6
Werk	8,1	3,1	4,6
Onderwijs	66,0	80,1	68,9
Sociale redenen	22,3	16,8	23,2
Persoonlijke redenen	1,9	0	1,7
Andere	0	0	0
<b>N</b>	<b>330</b>	<b>126</b>	<b>62</b>

<sup>6</sup> In het onderzoek van Pickery wordt geen onderscheid gemaakt tussen interne en externe migratie (zijnde tussen binnenlandse en internationale migratie).

Tabel 4.21 geeft een overzicht van de eerste verhuisbeweging van de meest typische huishoudenstypes onder de Gentverlaters met meerdere verhuisbewegingen. Iets meer dan de helft (53%) is in een eerste verhuis naar Gent verhuisd terwijl bijna één op vijf binnen Gent verhuisde (19%). Vooral koppels zonder kinderen, zowel in de jongste als middelste leeftijdscategorie, zijn bij hun eerste verhuisbeweging meer dan gemiddeld naar Gent verhuisd. Dat lijkt ook meer dan gemiddeld met onderwijsredenen te maken te hebben.

**Tabel 4.21** Eerste verhuisbeweging sinds 18<sup>de</sup> levensjaar van enkele types Gentverlaters met minimum 2 verhuisbewegingen

**Bron:** Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).

1 <sup>ste</sup> verhuis	Totaal GV	Koppels mk 30-49 jaar	Koppels zk 18-29 jaar	Koppels zk 30-49 jaar	Alleenstaanden zk 30-49 jaar
<b>Richting Gent?</b>					
Naar Gent	52,9	52,4	65,8	60,2	44,8
Uit Gent	12,9	12,8	12,0	6,4	18,8
Binnen Gent	18,7	20,9	11,1	17,6	16,3
Buiten Gent	15,5	13,9	11,2	15,8	20,1
<b>N &gt;1 verhuis</b>	<b>990</b>	<b>273</b>	<b>117</b>	<b>138</b>	<b>120</b>
<b>Motivatie om naar Gent te verhuizen bij 1<sup>ste</sup> verhuis?</b>					
Wonen	1,3	0,6	0	0	2,4
Omgeving	1,6	1,4	3,7	0	0
Werk	18,4	13,6	14,4	19,4	22,1
Onderwijs	41,8	43,3	49,4	47,3	33,9
Sociale redenen	29,4	30,4	28,2	29,6	35,5
Persoonlijke redenen	5,3	7,2	4,4	2,7	2,3
Andere	2,2	3,5	0	1,0	3,9
<b>N</b>	<b>481</b>	<b>131</b>	<b>76</b>	<b>76</b>	<b>48</b>

\* Verhuizers met minimum 2 verhuisbewegingen.

Tabel 4.22 belicht Gentverlaters volgens hun (veranderende) eigendomsstatuut. Hier is er een opvallend verschil in de motivatie om bij een eerste verhuis naar Gent te komen tussen de huidige eigenaars die op dat moment ook eigenaar waren, en degenen die op dat moment huurder waren. Voor de toenmalige huurders was onderwijs een belangrijker motief dan voor de toenmalige eigenaars (44% ten op zichte van 34%). De toenmalige eigenaars verhuisden bij hun eerste verhuisbeweging naar Gent meer omwille van werk (28% ten op zichte van 12% bij de huurders). De sociale redenen wogen bij de huurders ook meer door (36% ten opzichte van 26%).

**Tabel 4.22** Eerste verhuisbeweging sinds 18<sup>de</sup> levensjaar van enkele types Gentverlaters met minimum 2 verhuisbewegingen, volgens (verandering in) eigendomsstatuut

**Bron:** Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).

Huidig eigendomsstatuut	Eigenaar		Huurder		
	Vorig eigendomsstatuut	Huurder in Gent	Eigenaar in Gent	Huurder in Gent	Eigenaar in Gent
<b>Richting Gent?</b>					
Naar Gent		58,7	54,2	47,2	46,4
Uit Gent		10,1	10,8	17,3	12,0
Binnen Gent		18,6	18,4	17,3	29,8
Buiten Gent		12,6	16,7	18,2	11,9
<b>N</b>		<b>347</b>	<b>206</b>	<b>359</b>	<b>72</b>
<b>Motivatie om naar Gent te verhuizen?</b>					
Wonen		1,0	1,1	2,0	-
Omgeving		1,4	1,5	1,5	-
Werk		12,0	27,5	21,4	-
Onderwijs		43,6	33,6	45,9	-
Sociale redenen		35,7	25,8	22,5	-
Persoonlijke redenen		4,8	7,1	4,1	-
Andere		1,6	3,4	2,7	-
<b>N</b>		<b>196</b>	<b>101</b>	<b>154</b>	<b>26</b>

\* Verhuizers met minimum 2 verhuisbewegingen

## Samenvattend

Afhankelijk van het profiel van de verhuizers blijkt er dus een aantal verschillen te zijn bij het belang van de verhuismotieven bij een eerste verhuis naar Gent.

Voor de nieuwe Gentse jonge koppels zonder kinderen springt het verhuismotief onderwijs erbovenuit als verhuismotief bij een eerste verhuis. Dat cijfer ligt veel hoger dan wat de Gentverlatende jonge koppels zonder kinderen aangeven als belangrijkste motief voor hun eerste verhuis (naar Gent). Zij hadden eerder sociale en werkgerelateerde redenen voor die eerste verhuis. Dit suggereert dat wanneer koppels gevormd worden bij de studies, ze zich graag (in eerste instantie) in Gent vestigen.

Volgens veranderingen in eigendomsstatuut bij het verlaten van Gent valt vooral op dat de doorstromende verhuizers (die in Gent al eigenaar waren en ook buiten Gent eigenaar zijn) eerder in een eerste verhuis omwille van werkredenen naar Gent verhuisden. De huishoudens die nu eigenaar zijn en huurder waren in Gent, verhuisden meer dan de andere types in een eerste verhuis naar Gent omwille van sociale redenen.

Hoofdstuk 5

# Conclusies





Het bevolkingsregister van Gent levert informatie over migratiebewegingen naar en uit Gent, maar beantwoorden niet alle vragen. Wat is bijvoorbeeld het socio-economische profiel van de verhuizers? Waarom verhuizen ze? Hoe vaak zijn ze in het verleden verhuisd en van en naar welke plekken? En welke band hebben ze met Gent?

Die vragen stelde een postenquête in 2013 die werd verstuurd naar personen die in 2012 naar of uit Gent waren verhuisd - verhuisbewegingen naar of uit het buitenland buiten beschouwing gelaten. De respondenten beantwoordden vragen over hun huidige en vorige gezinssamenstelling, het type van hun huidige en vorige woning, hun tevredenheid met de woning, verhuismotieven, budgetoverwegingen, de link met Gent, hun verhuisgeschiedenis enzovoort. Dankzij de analyse van de data uit hun antwoorden, kunnen we een antwoord geven op volgende vragen:

- Hebben de Gentverlaters een ander profiel dan de nieuwe Gentenaars?  
Meer bepaald:
  - Trekken de 'goed'verdieners weg en worden de 'laag'verdieners aangetrokken?
  - Trekt Gent starters aan en blijven de studenten plakken?
  - Trekken de gezinnen en de senioren weg? En waarom?
- Welke verhuismotieven drijven boven?
- Hoe verschillen woningkenmerken tussen vorige en huidige woning?
- Hebben eigenaars en huurders een verschillend profiel?
- Ondersteunen de resultaten een transitiethese?

De conclusie wordt opgebouwd met een reeks van uitspraken rond deze onderzoeksvragen.





## Wie zijn de in- en uitstromers?

### Instroom: jongvolwassenen zonder kinderen

Uit administratieve bronnen en analyses blijkt dat Gent een sterk positief migratiesaldo kent van jongvolwassenen (Stad Gent, 2014a). Het klopt dat heel jonge profielen sterk vertegenwoordigd zijn in de steekproef van deze verhuisenquête. Het zijn jongvolwassen koppels (18 tot 30 jaar) en, in iets mindere mate, jongvolwassen alleenstaanden. Voornamelijk zijn het huishoudens zonder kinderen. De instroom van jongvolwassenen is typisch voor een studentenstad, vergelijkbaar met Leuven en Antwerpen. Vooral de jonge koppels zonder kinderen geven onderwijs aan als de grootste reden om bij een eerste (vroegere) verhuis naar Gent te zijn verhuisd. Een logisch gevolg is dat de gezinshoofden van de jonge huishoudens vaak hooggeschoold zijn, en dan vooral universitair: 61% heeft universitair en 28% niet-universitair hoger onderwijs genoten. Ze komen vooral terecht op de private huurmarkt. Bijna een derde van deze koppels heeft een huis gekocht in Gent; bij de alleenstaande jongvolwassenen is dat één op vijf.

Dit zijn vooral startende huishoudens, zowel koppels als alleenstaanden. Minstens de helft woonde voordien in de ouderlijke woning en nog eens één op zes in een kot of studentenhuizing. Deze kenmerken van de instromers zijn typisch voor het begin van de levenscyclus en wooncarrière.

### Gent is populair bij starters

Nergens werd expliciet gevraagd of de respondenten starters waren op de woningmarkt bij hun verhuis naar Gent. Toch zijn er aanwijzingen, nog afgezien van de leeftijd van de instromers, dat deze nieuwe Gentenaars starters zijn. Zo gaat de verhuis naar Gent eerder gepaard met een verandering in het type gezinssamenstelling dan de verhuis uit Gent. Een groot aandeel van de instromers naar Gent gaat alleen wonen en verlaat het ouderlijke huis, of verhuist omdat ze zijn gaan samenwonen of gehuwd zijn.

Ook de eigendomssituatie van de vorige woning wijst erop dat deze nieuwe Gentenaars starters zijn. Een groot aandeel van hen geeft aan dat hun ouders eigenaar waren van de woning op het vorig adres of dat ze verbleven in een kot of studentenhuizing waarvan ze zelf geen eigenaar waren. Dit is nog sterker het geval voor de nieuwe Gentenaars op de private huurmarkt - het merendeel van de instromers dus.

### Uitstroom: verhuizers in een (iets) latere levensfase

Vertrekkers uit Gent zijn voornamelijk iets ouder (30 tot 49 jaar). Het zijn vooral koppels, zowel de iets oudere (30+) met of zonder kinderen, als de jongere (jonger dan 30 jaar) zonder kinderen. Dat suggereert dat het grootste deel van de uitstroom zich situeert in een volgende fase van de levenscyclus: deze verhuizers hebben een huishouden gevormd en hebben vaak ook al kinderen.

Besluiten dat dit de gezinsvlucht onderbouwt is een stap te ver, daartoe zijn andere vergelijkingen nodig. Toch zijn er ook andere belangrijke groepen stadsverlaters dan enkel de gezinnen met kinderen. Ook jonge en oudere koppels zonder kinderen stromen uit, al ligt hun aandeel wel lager dan bij de instroom. 10% van de uitstromers zijn alleenstaanden in de leeftijdscategorie 30 tot 49 jaar.

### Hoogopgeleide in- en uitstroom

Het valt op dat zowel de in- als de uitstroom in Gent typisch hoger opgeleid is dan de gemiddelde bevolking van Gent. Dat is in iets sterkere mate het geval voor de instroom dan voor de uitstroom met zeer veel universitair geschoolde nieuwe Gentenaars, vooral bij de jongvolwassen koppels en senioren.



### Studenten blijven (even) plakken

Toch zijn een paar conclusies mogelijk op basis van de kenmerken van de nieuwe Gentenaars. Bijna drie vierde van de nieuwe Gentenaars heeft in Gent gestudeerd. Hetzelfde geldt voor de Gentverlaters. Maar van de nieuwe Gentenaars had de helft in Gent op kot gezeten en van de Gentverlaters één op drie. De kotlink maakt weliswaar alleen een beduidend verschil bij de jongste groep verhuizers, en dan vooral bij de huurders. Dit suggereert dat het niet zozeer de studenten als wel de kotstudenten zijn die blijven plakken. De link is trouwens van korte duur: ze geldt enkel voor de jongste leeftijdscategorie.

Ook bij de verhuishistoriek en de verhuispaden blijkt onderwijs van belang. Voor de jonge koppels zonder kinderen was onderwijs de reden om bij hun eerste verhuis naar Gent te verhuizen. Dit versterkt het vermoeden dat koppels die gevormd worden bij de studies, een sterke aantrekkingskracht tot Gent voelen.

### Instromers komen van vrij dichtbij; uitstromers blijven graag in de buurt

Zoals al opviel in de administratieve gegevens, verliest Gent vooral inwoners aan dichtbijgelegen gebieden. De voornaamste verliesgebieden zijn gemeentes in het Gentse stadsgewest: meer huishoudens trekken er naartoe vanuit Gent dan dat er huishoudens uit deze gebieden naar Gent verhuizen. Veel Vlaamse gemeentes zijn juist winstgebieden: gebieden waaruit meer instromers naar Gent komen dan dat er uitstromers uit Gent naartoe trekken. De grootste winstgebieden zijn West-Vlaamse gemeentes, met Oost-Vlaamse gemeentes op de tweede plaats.

De steekproef toont dit ook. Het blijkt ook dat Gentverlaters, omdat ze zo dicht in de buurt blijven, nog vaak gebruik maken van de diensten van Gent of Gent blijven bezoeken. Eén op drie Gentverlaters heeft nog familie in Gent.

Huishoudens met intenties voor een volgende verhuis geven vaak aan dat ze binnen het stadsgewest Gent zullen blijven of ernaar terugkeren.

### Instromende 'laag'verdieners hebben hoog potentieel

De nieuwe Gentenaars, en dan vooral de huurders, zijn relatief meer vertegenwoordigd in de lagere inkomenscategorieën. Dit is deels te wijten aan hun profiel: ze zijn jonger en vaker alleenstaand.

Bij de nieuwe Gentenaars is het percentage werkenden gelijk voor huurders en eigenaars. Ze geven geen verschil aan in hun ervaring van betaalbaarheid van de woning. Dat wijkt af van wat typisch gevonden werd voor Vlaanderen: daar geven huurders vaker betaalbaarheidsproblemen aan dan eigenaars. Bij Gentverlaters is het aandeel werkenden lager bij huurders dan bij eigenaars.

De nieuwe Gentenaars staan, meer dan de Gentverlaters, aan het begin van hun woon- en werkcarrière en zijn bovendien hoogopgeleid. Zij hebben dus een hoog potentieel om 'hoog'verdieners te worden. Een deel van hen verlaat Gent op dat moment. De koppels met kinderen die Gent verlaten, zitten inderdaad relatief meer in hogere inkomenscategorieën dan de instromende koppels met kinderen. Opgelet: er is geen vergelijking met Gent als geheel.

Opmerkelijk is dat zowel de instromende als uitstromende huishoudens meer dan gemiddeld voor Gent werkende gezinshoofden tellen.

### Senioren trekken weg maar wie op latere leeftijd instroomt, is niet erg geneigd nog te verhuizen

Uit de administratieve data bleek dat zestigplussers meer geneigd lijken te vertrekken uit Gent dan ernaartoe te verhuizen.

In de bevraging is het aandeel ouderen (60+) groter bij de vertrekkers dan bij de nieuwe Gentenaars. Ook het percentage gepensioneerden ligt iets hoger bij de Gentverlaters dan bij de nieuwe Gentenaars. Maar hun aandeel in de groep Gentverlaters is wel lager dan hun aandeel voor Gent algemeen: ze verhuizen dus in mindere mate dan hun aandeel in Gent. Ter vergelijking: enkel de 18- tot 39-jarigen zijn sterker vertegenwoordigd in de groep Gentverlaters dan in Gent algemeen.

De nieuwe Gentse gepensioneerden blijken gemiddeld iets jonger, eerder alleenstaand en hoger opgeleid te zijn dan de Gentverlatende gepensioneerden. Ze zijn bovendien het minst geneigd om nog eens te verhuizen op korte termijn.

Meer dan andere leeftijdscategorieën noemen ouderen de grootte en de kostprijs van hun vorige woning als reden om naar Gent te verhuizen, net zoals de aantrekkingskracht van de stad. Verhuizen uit Gent doen ze vooral omwille van de woonkost, al voelen jongere huishoudens dat probleem iets sterker dan senioren.

### Instromende huishoudens uit etnisch-culturele minderheid benoemen werkgerelateerde redenen als verhuismotief

Huishoudens uit etnisch-culturele minderheden zijn ondervertegenwoordigd in deze bevraging (5%). Internationale migratie blijft in deze studie buiten beschouwing. Toch zijn een aantal resultaten significant. Instromende gezinshoofden uit een etnisch-culturele minderheid hebben minder kans om werkend te zijn dan instromende gezinshoofden zonder etnisch-culturele minderheidsachtergrond, maar niet zo veel minder dan het algemene gemiddelde voor Gent. De instromende gezinshoofden met etnisch-culturele minderheidsachtergrond zijn wel vaker studenten. De uitstromende gezinshoofden uit een etnisch-culturele minderheid hebben dan weer meer kans om werkend te zijn dan de instromende (67%). Ook bij deze groep geldt dus dat de vertrekkers over het algemeen beter verdienen, maar dat de instromers hoog potentieel hebben.



## Welke motieven hebben verhuizers?

### **Instroom omwille van gezinssamenstelling, uitstroom omwille van woning**

Verhuizers naar Gent doen dat vaak op het moment van een verandering in gezinssamenstelling die doet vermoeden dat ze starters zijn. Die verandering van gezinssamenstelling is inderdaad vaak een belangrijk motief om in Gent te gaan wonen en in mindere mate om Gent te verlaten. Gentverlaters noemen als belangrijk verhuismotief: gaan samenwonen met de partner maar ook (geplande) gezinsuitbreiding.

Een verhuis uit Gent gaat vaak gepaard met een verandering van woningtype. De Gentverlaters gaan van een appartement of gesloten bebouwing naar een halfopen of open bebouwing. Daarmee samenhangend valt er een sterk verschil op tussen de belangrijkheid van de woningkenmerken als verhuismotief. Deze spelen nauwelijks een rol om naar Gent te verhuizen maar juist een zeer belangrijke rol om Gent te verlaten. De woning, en wat daarmee samenhangt, lijkt voor de Gentverlaters het meest belangrijke motief voor hun verhuis te zijn geweest.

De verhuis uit Gent lijkt dus vaker gedreven door een ontevredenheid met de woning. Inderdaad lijken Gentverlaters algemeen meer tevreden te zijn met hun huidige woning dan de nieuwe Gentenaars met hun huidige woning. De koppels met kinderen zijn duidelijk het meest tevreden met hun huidige woning buiten Gent.

De verhuismobiliteit lijkt voor de nieuwe Gentenaars groter dan voor de Gentverlaters. Maar er zijn nog andere verschillen tussen nieuwe Gentenaars en Gentverlaters. Vooral bij verhuisbewegingen vroeg in de levenscyclus hebben de Gentverlaters gemiddeld andere drijfveren om te verhuizen dan de nieuwe Gentenaars. Bij de Gentverlaters gaat het meer over wonen (woningkenmerken en betaalbaarheid) en bij de nieuwe Gentenaars draait het, meer nog dan bij de Gentverlaters, om veranderingen in de gezinssamenstelling.

Wonen, maar ook persoonlijke redenen, spelen een grotere rol bij het verlaten van Gent dan bij het verhuizen naar Gent. Wat dus opvalt, is het relatief kleine belang van wonen bij een beweging naar Gent. Om een veranderende woonbehoefte op te lossen lijkt men niet te kiezen om naar Gent te verhuizen maar eerder om van Gent weg te trekken.

### **Tijdelijk verhuizen naar Gent; vertrekken om te settelen**

Nieuwe Gentenaars zijn relatief meer huurders dan eigenaars; bij de Gentverlaters is het precies omgekeerd. Bij beide groepen ligt het percentage eigenaars lager dan voor Gent algemeen. Dat wijst opnieuw op het relatief jonge karakter van zowel de nieuwe Gentenaars als de Gentverlaters. Opnieuw blijkt dat starters eerder huren dan een woning kopen, aangezien veel nieuwe Gentenaars starters zijn.

Het verschil tussen huren en eigenaar worden kan samenhangen met het plan om tijdelijk of meer permanent in Gent te blijven wonen. Het is ook mogelijk dat alleenstaanden en koppels verschillende keuzes maken. Maar dat zegt niets over het potentieel om eigenaar te kunnen worden in een later stadium.

De nieuwe Gentse huurders komen meer dan eigenaars uit West-Vlaanderen. Nieuwe Gentse eigenaars komen relatief meer uit het dichtbijde stadsgewest. Het is mogelijk dat verhuizers die van iets verder komen, eerst gaan huren om te 'proeven' van Gent, terwijl degenen die van dichterbij komen Gent al genoeg kennen om er ook eigenaar te willen worden.

Het valt ook op dat Gentverlaters veel minder dan nieuwe Gentenaars de intentie hebben om nog opnieuw te verhuizen. Dat past in het eerder gesetelde profiel van de gemiddelde Gentverlater. De nieuwe Gentenaars staan vaak nog aan het begin van hun wooncarrière en verwachten zelf een verhuis in de nabije toekomst. De belangrijkste redenen van de nieuwe Gentenaars om opnieuw te verhuizen, hebben voornamelijk te maken met wonen. Dat wijst erop dat de nieuwe Gentenaars wellicht opnieuw zullen verhuizen omwille van hun woning. De mate waarin deze huishoudens in Gent zullen blijven, hangt er dan van af of ze in Gent een woning vinden die aan hun eisen voldoet.

Het meest opvallende verschil in verhuisgeneigdheid is te vinden bij de koppels zonder thuiswonende kinderen. Van de nieuwe Gentenaars geeft één op drie koppels zonder thuiswonende kinderen aan dat ze niet van plan zijn om te verhuizen in de komende twee jaar. Bij de Gentverlatende koppels zonder kinderen is dat bijna het dubbele. De intenties van (jonge) koppels die verhuizen naar Gent lijken dus erg te verschillen van die van (jonge) koppels die Gent verlaten. Bij de nieuwe Gentenaars ligt de verhuisintentie het hoogst bij de huishoudens die vanuit West-Vlaanderen naar Gent verhuisden.

### **Gentverlaters kennen Gent al sinds de kindertijd**

De Gentverlatende huishoudens hebben een sterke kindertijdlink met de stad Gent en hebben, zoals hoger vermeld, vaak nog familie in Gent. Nieuwe Gentenaars hebben in veel mindere mate een kindertijdlink met Gent, maar wel vaker een kotlink. Een deel van de Gentverlaters trekt dus weg uit zijn kindertijdgemeente Gent. Een ander deel keert met de verhuis uit Gent terug naar de gemeente waar zij een sterke kindertijdlink mee hebben. Voor gezinshoofden zijn dat vooral degenen die afkomstig zijn van West-Vlaanderen. Voor partners is de kindertijdlink even sterk voor heel Vlaanderen, met uitzondering van wie opgroeide in het stadsgewest rond Gent. De gemeente waarin verhuizers het grootste deel van hun kindertijd doorbrachten, blijkt dus een sterke aantrekkingskracht op hen te blijven uitoefenen. Die is het grootst bij jongere mensen en bij huishoudens met één volwassene.

### **Kindertijdlink blijft vertrekkers terug naar Gent lokken**

De kindertijdlink met Gent lijkt verhuizers dicht in de buurt te houden. Wie het langste in Gent woonde als kind, blijft het dichtste bij Gent bij een verhuis. Voor wie in Gent op kot gezeten heeft, geldt de link in de andere richting: zij verhuisden juist verder weg. Het is wel mogelijk dat de kans dat men in Gent op kot zat, ook groter is naarmate de ouders verder van Gent woonden. In dat geval zou het kunnen dat Gentverlaters terug dichterbij hun familie trekken.

De kotlink trekt jonge huishoudens zonder kinderen naar Gent, terwijl huishoudens met kinderen die (terug) naar Gent verhuizen dat eerder doen vanwege de link met de eigen kindertijd. Huishoudens met kinderen, vooral eenoudergezinnen, die naar Gent verhuizen, hebben met grotere waarschijnlijkheid een kindertijdlink.

### **Verhuizers trekken heel bewust naar Gent en minder bewust weg uit Gent**

Meer nieuwe Gentenaars hebben bewust voor Gent gekozen dan dat Gentverlaters bewust op zoek zijn gegaan naar een woning buiten Gent. Het lijkt er dus op dat Gentverlaters niet zozeer beslist buiten Gent wilden wonen als wel dat ze misschien niet gevonden hebben wat ze zochten in Gent en daarom wegtrekken. Ze lijken dan ook zo dichtbij mogelijk te blijven.

Wie wel bewust koos voor een andere locatie dan Gent, deed dat vooral omwille van omgevingsfactoren en de woonkost. Uit de ideeën die werden aangereikt voor Gent blijken een aantal pushfactoren: de mobiliteit in de stad (o.a. parkeerproblemen, verkeersinfrastructuur en openbaar vervoer), wonen (zowel hoge huur- en koopprijzen als tekort aan grotere woningen voor gezinnen met kinderen) en ruimte (tekort aan groen). Vooral jongere en hurende huishoudens vermelden de betaalbaarheid van wonen of geven aan dat ze Gent te duur vinden.

### **Leeftijd en de aanwezigheid van kinderen drijven mensen naar, of juist weg van bepaalde gebieden**

Niets wijst erop dat bepaalde gebieden binnen Gent verhuizers meer afstoten dan andere. Wel blijken bepaalde stadsdelen bepaalde gezinssamenstellingen of leeftijden aan te trekken. Jonge verhuizers, huurders en huishoudens zonder kinderen verhuizen meer naar de kernstad en huishoudens met kinderen meer naar de periferie. Bij de Gentverlaters trekken alleenstaanden en huurders relatief meer dan anderen naar centrumsteden. Huishoudens met kinderen verhuizen eerder naar de (dichtbij) stedelijke rand of het platteland.

Er lijkt ook een link te bestaan tussen de gebiedskenmerken en de leeftijd (van het gezinshoofd). Jongvolwassen nieuwe Gentenaars komen meer dan de oudere groepen uit



West-Vlaanderen en de rest van Vlaanderen en minder uit het dichtbij stadsgewest. Hoe ouder, hoe meer verhuizers van dichtbij Gent naar Gent lijken te komen. Wanneer ze Gent verlaten, blijven oudere verhuizers ook dichtbij. De verhuisafstanden lijken dus gelinkt aan de leeftijd te zijn en te dalen in de oudere leeftijd(scategorieën). Met thuiswonende kinderen in het huishouden is de kans ook groter dat gezinnen van dichtbij naar Gent verhuizen of, wanneer ze Gent verlaten, niet zo ver weg gaan.

### De stad trekt aan maar kan ook afstoten

'In de stad willen wonen' werd door nieuwe Gentenaars het meest aangeduid als het belangrijkste verhuismotief. De bereikbaarheid en een vlotte woon-werkverbinding zijn belangrijke troeven van de stad. De stad is niet alleen aantrekkelijk voor volwassenen op werkactieve leeftijd, maar ook voor senioren. Deze groep hecht vooral belang aan de bereikbaarheid van winkels en voorzieningen en de verbinding met het openbaar vervoer. Voor alle respondenten, maar zeker voor de senioren, bleek ook de afstand tot het sociale netwerk belangrijk te zijn.

De stadsomgeving, het karakter van de stad Gent, lijkt een sterke pull-factor te zijn, maar kan ook een afstotend effect hebben. Voor Gentverlaters lijkt de persoonlijke leefbaarheid van de stad als pushfactor geen erg grote rol te spelen, al neemt die wel toe met leeftijd. Onder 'persoonlijke leefbaarheid' valt bijvoorbeeld dat er teveel mensen van een andere cultuur in de buurt woonden, dat men de buurt als onveilig ervaarde of dat men zelf discriminatie ondervond.



## Huren of kopen?

### Het woon- en eigenaarsmotief leidt tot een verhuis dichtbij

De voornaamste verhuisredenen van Gentverlaters is sterk gelinkt aan het gebied van bestemming. Wonen speelt de grootste rol als drijfveer om te verhuizen bij de huishoudens die binnen het stadsgewest blijven. Een mogelijke conclusie is dat huishoudens die verhuizen omwille van hun woning, in Gent niet gevonden hebben wat ze zochten maar wel graag in de buurt blijven wonen. De verhuizers die het dichtste bij blijven, vernoemen ook het vaakst persoonlijke redenen (waaronder de wens om eigenaar te worden).

### Nieuwe huurders in Gent hebben een 'eigenaarsprofiel'

De verschillen tussen de nieuwe Gentse huurders en nieuwe Gentse eigenaars zijn minder uitgesproken dan die tussen de Gentverlatende huurders en eigenaars. Het profiel komt niet helemaal overeen met wat typisch is voor de Vlaamse huishoudens. Vooral qua opleidingsniveau verschillen de nieuwe Gentse huurders en eigenaars weinig van elkaar. Daarmee zijn de nieuwe Gentse huurders atypisch voor Vlaanderen. Ook de betaalbaarheid verschilt niet voor nieuwe Gentse huurders en eigenaars en het percentage werkenden is gelijk voor beide groepen. De nieuwe huurders in Gent hebben een hoog inkomenspotentieel. Vermoedelijk wordt een groot deel van hen eigenaar in de volgende fase (in of buiten Gent).

### Vertrekkers willen vaak eigenaar worden

Bijna de helft van de huishoudens die in Gent private huurders waren, is bij het verlaten van Gent eigenaar geworden. Van de Gentverlatende huishoudens die in Gent inwoonden bij hun ouders, is zelfs iets meer dan de helft eigenaar geworden. En ook van de huishoudens die sociale huurder waren in Gent, is bijna een derde eigenaar geworden buiten Gent. De percentages die eigenaar worden of blijven zijn steeds hoger voor de Gentverlaters dan voor de nieuwe Gentenaars. De wens om eigenaar te worden was dan ook voor een derde van de Gentverlaters een belangrijk of enigszins belangrijk motief, sterk gelinkt aan leeftijd van 18 tot 39 jaar.

## Bevestiging voor de transitiethese

### De transitiethese die voor Gent werd onderzocht was de volgende:

*"Jongeren trekken naar de stad voor opleiding en werk. Ze starten daar een woon- en werkcarrière die veranderingen (groei) in sociale en economische positie met zich meebrengen. Op latere leeftijd verhuizen ze naar voorstedelijk woongebied."*

### Alle conclusies bij elkaar

Er is in Gent inderdaad een grote instroom van jonge mensen, vooral huurders, koppels of alleenstaanden, meestal zonder kinderen. Dit zijn vooral startende huishoudens. Meer dan de helft woont voordien in de ouderlijke woning woonde of zat op kot. Zo is de link met studeren in Gent meteen gemaakt. De kotlink geldt enkel voor de jongste leeftijdscategorie onder de nieuwe Gentenaars, maar bijna drie vierde van de nieuwe Gentenaars heeft in Gent gestudeerd. Hetzelfde geldt voor de Gentverlaters. Het valt dan ook op dat zowel de in- als de uitstroom in Gent typisch hoger opgeleid is dan gemiddeld voor Gent. Er zijn vooral zeer veel universitair geschoolde nieuwe Gentenaars (opvallend bij jongvolwassen koppels), waardoor er een hoog potentieel is om 'hoog'verdiener te worden.

Ook de verhuishistoriek legt een studielink bloot: voor de jonge koppels zonder kinderen die Gent verlaten was onderwijs de reden om bij hun eerste verhuis naar Gent te verhuizen. De nieuwe Gentenaars, en dan vooral de huurders, zijn relatief meer vertegenwoordigd in de lagere inkomenscategorieën. Dat is deels te wijten aan hun profiel: ze zijn jonger en vaker alleenstaand. Arbeidsdeelname speelt er geen rol in, want er zijn evenveel werkenden onder huurders en eigenaars bij nieuwe Gentenaars.

De verhuismotieven bevestigen het beeld van deze fase in de wooncarrière: nieuwe Gentenaars noemen de verandering van gezinssamenstelling het vaakst als een belangrijk motief om in Gent te gaan wonen. Woningkenmerken spelen nauwelijks een rol als verhuismotief.

Verhuizen naar Gent kent ook een meer tijdelijk karakter, afgaand op keuzes voor huren of eigenaarschap. Jonge verhuizers, huurders en huishoudens zonder kinderen verhuizen meer naar de kernstad en huishoudens met kinderen stromen Gent meer binnen naar de periferie.

Uitstroom uit Gent gebeurt in een (iets) latere levensfase. De Gentverlaters zijn iets ouder (30 tot 49 jaar), met of zonder kinderen. Dat suggereert dat ze een huishouden gevormd hebben, al dan niet met kinderen. De koppels met kinderen die Gent verlaten, zitten relatief meer in hogere inkomenscategorieën dan de instromende koppels met kinderen (maar er is geen vergelijk met Gent als geheel). Dit terwijl zowel de instromende als uitstromende huishoudens meer dan gemiddeld voor Gent werkende gezinshoofden tellen.

Verhuismotieven zijn voor Gentverlaters anders. De woning, en wat daarmee samenhangt, lijkt voor de Gentverlaters het meest belangrijke motief voor hun verhuis te zijn geweest. Ze kiezen ook voor een ander woningtype dan hun vorige woning: ze verhuizen van een appartement of gesloten bebouwing naar een halfopen of open bebouwing. Verhuizen uit Gent kent een meer gesetteld karakter, afgaand op de keuzes voor huren of eigenaarschap: vertrekkers willen vaker eigenaar worden.

Ook hier is verandering van gezinssituatie een belangrijk motief: gaan samenwonen met de partner maar ook (geplande) gezinsuitbreiding. De koppels met kinderen zijn duidelijk het meest tevreden met hun huidige woning buiten Gent. Huishoudens met kinderen verhuizen eerder naar de dichtbijge stedsrand of het platteland. Alleenstaanden en huurders die Gent verlaten, gaan relatief meer dan anderen naar centrumsteden.

Deze bevindingen wijzen niet meteen op gezinsvlucht, weg van Gent. Hiervoor moet de Gentse bevolking naar gezins- en leeftijdssamenstelling als vergelijkingspunt worden genomen.

### **Verhuizers maken herhaaldelijke bewegingen naar, binnen en uit Gent**

Hetzelfde verhaal keert terug bij de historiek van verhuisbewegingen per individu. Stadsverlaters maken, voordat ze Gent verlaten, transitie binnen Gent. Ze gaan bijvoorbeeld over van alleen wonen naar samenwonen, van een appartement naar een rijwoning of van huurder naar eigenaar. Aan de andere kant zijn er ook huishoudens die in Gent geboren en getogen zijn, die wegtrekken. Maar daar houdt het niet noodzakelijk op. Deze huishoudens (of delen ervan) kunnen in een later stadium ook terugkomen, eventueel als doorstromer.



Hoofdstuk 6

# Verdere reflectie



Deze resultaten voor Gent anno 2012 sluiten aan op de Belgische, Vlaamse en Gentse literatuur rond verhuispatronen en verhuismotieven naar en van (centrum)steden van begin jaren 90 tot midden de jaren 2000. De conclusies uit dit onderzoek moeten dan ook bekeken worden in het licht van, en als aanvulling op, de eerdere literatuur over dit onderwerp.

Dit onderzoek geeft veel antwoorden, vooral op vragen over de redenen waarom mensen naar of weg uit Gent verhuizen. Er blijven evengoed vragen onbeantwoord die perspectieven openen voor verder onderzoek.

## Links met eerder onderzoek

Gelezen in lijn met de eerdere literatuur over verhuisbewegingen en -motieven in Gent, Vlaanderen en België, lijkt er sinds de vroege jaren 90 weinig veranderd te zijn. De stad (inclusief Gent) trekt typisch nog steeds starters aan, verhuizers aan het begin van hun wooncarrière. Reeds vele jaren geleden werd een patroon blootgelegd van een 'standaard' woonpad van jongvolwassenen die naar de steden trekken en er na verloop van tijd weer vertrekken.

De literatuur legt vaak de link met hoger onderwijs om de aantrekkingskracht van Gent (en ook Leuven) op jongeren te verklaren. Gent beantwoordt aan dit klassieke verhuispatroon: het is typisch voor een studentenstad dat veel studenten er blijven plakken - maar vaak slechts tijdelijk. In een latere fase verlaten veel jonge gezinnen met kinderen de stad op zoek naar een eigen huis met meer ruimte en vooral een tuin. Vaak kiezen ze dan voor het dichtbijge gebied van buurgemeenten of voor de streek van herkomst. Dit onderzoek van instromers en uitstromers toont dat Gent nog steeds past in de beginfase van de wooncarrière van de huishoudens. De verhuis naar Gent heeft weinig te maken met de kenmerken van de woning, maar eerder met het oprichten van een zelfstandig huishouden. De verhuis uit Gent heeft juist wél met de woning te maken, zowel de typologie als de betaalbaarheid ervan.

Toch zijn er ook veranderingen ten opzichte van het onderzoek naar verhuispatronen begin jaren 90 (De Decker et al., 1994 & 1995). De gemiddelde leeftijd van de gezinshoofden van inwijkende en vertrekkende gezinshoofden is zo goed als gelijk gebleven. Maar het lijkt erop dat anno 2012 de activiteitsstatus minder verschilt tussen instromers en stadsverlaters dan vroeger, gegeven een gemiddeld gelijk leeftijds patroon. Begin jaren 90 waren de instromende gezinshoofden nog iets vaker werkloos dan de Gentverlaters. In 2012 tekent dat verschil zich niet af: het profiel van de instromers blijkt sterker te zijn geworden.

Ook wat verhuismotieven betreft zijn er gelijkenissen, maar ook verschillen met het onderzoek in de jaren '90 (De Decker et al., 1995). Ook toen werd de woning(grootte) als belangrijkste verhuismotief genoemd om uit Gent weg te trekken. Bij de vestigingsmotieven kwamen het belang van de werkplaats naar voor en dat van de sociale woonomgeving (in het huidige onderzoek 'aantrekkingskracht sociaal netwerk'). Het belang van de woning(grootte) en het sociaal netwerk werd ook in het huidige onderzoek teruggevonden. Werk blijkt nu een kleinere rol te spelen. Ook de rol van het motief 'bereikbaarheid van het werk' is vrij klein in het huidige onderzoek. Het is mogelijk dat dit verhuismotief onderschat wordt door het wegvallen van het onderscheid tussen verhuis- en vestigingsmotieven, een onderscheid dat in het Gents onderzoek van toen (1995) wel was gemaakt. Het kan interessant zijn om dit verder uit te zoeken. Al bij al is er ook een verschil in onderzoeksopzet, in de vragenlijst en in de bevraagde aantallen tussen beide Gentse onderzoeken.



Ook verder te onderzoeken is de ambiguïteit van de stedelijke leefomgeving als pull- en push-factor. Het Gentse onderzoek van de jaren '90 liet de stedelijke omgeving van Gent niet op dezelfde manier aan bod komen, wat vergelijking moeilijk maakt. In de literatuur komen de kenmerken van een stedelijke leefomgeving vaak ter sprake als een reden om de stad te verlaten, als push-factor dus. Typische push-factoren uit de gevalstudies van (centrum) steden zijn de mobiliteit in de stad, het woningaanbod (type en prijzen), gebrek aan groen en speelruimte en hinder zoals lawaai. Zeker voor een deel van de Gentverlaters in 2012 blijven deze factoren van tel; toch lijkt er niet speciaal een anti-stedelijke houding te ontdekken. En het is vooral ook de stadsomgeving die jongvolwassenen aantrekt, of zelfs verhuizers naar de stad in het algemeen, ongeacht hun leeftijd. Welke stadskenmerken behoren tot de pull-set (zoals aanwezigheid van scholen, kinderopvang, werkgelegenheid, diensten) en welke tot de push-set? En is er, op basis van individuele verhuishistorieken, een verandering te zien in het verhuismotief "stedelijke woonomgeving" van pull naar push of net helemaal niet?

## Interessante antwoorden en nieuwe vragen

Nederlands landelijk onderzoek (van Dam F, et al., 2015) rond bevolkingsontwikkelingen in stad en stadsgewest vergelijkt de periode 1980-1990 met 2010, exact de vergelijking in de tijd die het huidige onderzoek ook maakt. De Nederlandse studie wijst terecht op een veranderde context. Veel mensen vestigen zich in de stad in de periode 1980-1990, maar er zijn er meer die vertrekken. Ook daar is er de typische instroom van jongeren, terwijl jonge huishoudens wegtrekken naar het stadsgewest of andere woongroei-kernen. Zij ervaren de stad als een kindonvriendelijke woonomgeving. Het gevolg laat zich lezen in de geboortecijfers: er worden weinig kinderen in de stad geboren. De auteurs spreken van de 'roltrap'-functie van de stad: jongeren trekken voor opleiding en werk naar de stad; ze stijgen op de maatschappelijke ladder of zien een toename van sociaal en economisch kapitaal; in die fase of wanneer ze ouders worden, verhuizen ze naar voorstedelijke gebieden.

In 2010 ziet de situatie er een beetje anders uit. Grote steden trekken nieuwe inwoners aan en houden hen vast. De aantrekkingskracht van de stad is groter dan de afstotende werking, zowel bij binnenlandse als buitenlandse stromen. Gezinnen trekken minder weg en dat is te zien aan het toenemende aantal geboortes in de stad. Veel migranten en studenten verlaten de stad weer na enkele jaren. De roltrapfunctie blijft dus wel gelijk aan de vorige periode, met dit verschil dat inwoners na hun opleiding of eerste job langer in de stad blijven.

Ook in Gent blijkt die veranderde context uit het groeiende aantal stadsbewoners, de stijging van de geboortecijfers en de toenemende migratie in het algemeen. Vanaf de fusie in 1977 tot het einde van de jaren 90 kende Gent een afname van haar bevolkingsaantallen. Daarna en tot vandaag begonnen ze fors te stijgen. De geboortecijfers liggen de laatste tien jaar ook beduidend hoger dan de decennia ervoor. Termen die passen bij de eerste periode zijn 'onaantrekkelijke stad', 'suburbanisatie' en 'stadsvlucht'. Voor de tweede periode zijn het 'de stad is in trek', 'selectieve stadsvlucht' en 'stadsinterne demografische druk' maar ook 'algemene verhoogde verhuismobiliteit'.

Of deze groei zich doorzet, is onzeker. Een stad kan natuurlijk niet oneindig groeien. Wanneer heeft de stad qua bewonersaantallen, woningvoorraad en leefbaarheid haar saturatiepunt bereikt? De Nederlandse studie wijst op de keerzijden van de groei van de stad die voelbaar zijn in de hele stadsregio. Om te beginnen is het niet zo dat iedereen in de stad op de maatschappelijke roltrap staat. Verder is het mogelijk dat huishoudens zich op bepaalde plaatsen gaan concentreren op basis van opleidingsniveau en inkomen. Zo kan een aanzuigende werking van de steden en stedelijke regio's leiden tot economische of demografische stagnatie of daling elders (van Dam F, et al., 2015). Een dergelijk stadsregionaal perspectief kan ook voor de Gentse regio verder uitgekamd worden.

Een andere vraag die blijft is wat de verhuizers uit Gent in de stad had kunnen houden. Een beter afgestemd woningaanbod, andere tewerkstellingsmogelijkheden, een betere leefbaarheid in Gent? Een betere mobiliteits- of verkeersinfrastructuur of meer groen? Het zou nuttig zijn om te achterhalen wat, gezien het verhuismotief, de reden geweest is om te kiezen voor Gent of net voor een locatie buiten Gent. Ook wat de kracht is die uitgaat van het sociaal netwerk kan verder onderzocht worden. Blijven de studenten omwille van de stad Gent, of omdat al hun vrienden er blijven na de studies? Of hebben ze er hun partner ontmoet die van een ander landsdeel afkomstig is dan zichzelf?

De antwoorden op deze vragen liggen mogelijk in een onderzoek bij 'blijvers', verhuizers die binnen Gent gebleven zijn. In welke mate verschillen zij van de Gentverlaters? Waarom konden of wilden zij wel in Gent blijven en de andere groep niet? Wat specifiek opviel bij de stadsverlaters, was dat ook huishoudens met een sterke kindertijdlink met Gent toch Gent verlaten, en tegelijk, bij onderzoek van verhuishistorieken keren enkele Gentverlaters ook naar hun kinderstreok terug. Wat drijft de geboren en getogen Gentenaars uit Gent? Of wat haalt hen terug? En nog verder, hoe zit die roltrapfunctie in elkaar voor iedereen, en hoe verhoudt zich dat tot verhuizen, verhuismotieven en de relatie met Gent?

De Leefbaarheidsmonitor geeft (deels) een antwoord op deze vragen. In de Leefbaarheidsmonitor 2014 werd een groep respondenten benoemd als 'blijvers', gedefinieerd als 'huishoudens die geen verhuisbeweging maakten naar of uit Gent in 2012'. Deze blijvers kunnen huishoudens zijn zonder of met een heuse verhuishistoriek en mogelijk ook huishoudens die net naar Gent verhuisd zijn. Deze blijvers zijn dus zowel relatief nieuwe Gentse huishoudens als huishoudens met een heel lange woontijd in de huidige woning. Dit maakt de heterogeniteit van deze groep te groot; het is niet mogelijk om te differentiëren tussen 'net nieuwe' blijvers of 'echte' blijvers. Dat maakt het moeilijk om deze groep te vergelijken met de in dit rapport besproken groepen. Een bevraging van een aparte groep blijvers, ook in de zin van huishoudens die verhuizen binnen Gent, zou opheldering brengen.

Als laatste kanttekening moeten we erkennen dat er grenzen zijn aan het bereik en de verklarende kracht van postenquêtes. Uiteraard kan deze bivariate verkenning van de data eerst nog een stap verder gebracht worden, zodat verbanden zuiverder benoemd kunnen worden. Om verhuismotieven en -historieken verder uit te klaren is een complementair kwalitatief onderzoeksperspectief zeker nuttig.



# — Samenvatting

## In grote lijnen

Voor steden is het belangrijk te begrijpen welke plaats ze innemen in de wooncarrière van hun inwoners. Zo kunnen ze hun woonbeleid afstemmen op de juiste groepen en verzekeren dat de juiste en betaalbare woningtypes voldoende beschikbaar zijn. De stad Gent is zich daarvan bewust en bestudeert daarom de bewegingen, profielen en motieven van verhuizers naar, uit en binnen in Gent.

Deze publicatie start waar de vorige eindigde. 'Gent in cijfers 2014: Trends in verhuisbewegingen' baseerde zich op de bevolkingsregisters en kwam tot een aantal conclusies:

- Gentenaars verhuizen steeds meer, ook - en voornamelijk - binnen de stad zelf. Die dynamiek, in combinatie met de verhuisbewegingen over de stadsgrenzen, veroorzaakt een verjonging en verkleuring in Gent. Ze is een deel van de verklaring voor de bevolkingsgroei die Gent kent sinds de eeuwwisseling.
- Gent kent een 'vestigingsoverschot': er komen meer nieuwe inwoners bij dan dat er vertrekken. Dat vestigingsoverschot is vooral het resultaat van buitenlandse migratie, met uitzondering van de jaren 2011 en 2012. De Bulgaarse instroom domineert de migratiestatistiek, gevolgd door de Nederlandse. Internationale migratie kent een ander patroon en motieven dan binnenlandse migratie.
- Het migratiesaldo voor bewegingen binnen België is negatief: er vertrekken meer inwoners naar andere Belgische gemeentes dan dat er nieuwe aankomen vanuit België. Gent verliest vooral inwoners aan de gemeentes van het stadsgewest.
- Verhuizen blijkt gelinkt te zijn aan specifieke levensfasen. Twintigers, dertigers met kinderen en ouderen verhuizen het vaakst. Gent kent een grote instroom van twintigers, zowel Belgen als niet-Belgen. De Belgische verhuizers zijn voornamelijk afkomstig uit West-Vlaanderen. Een van de verklaringen voor de instroom van jonge mensen is wellicht dat Gent een studentenstad is. Bij de dertigers met kinderen is het migratiesaldo negatief: uit bijna alle wijken trekken meer jonge gezinnen weg uit Gent dan dat er jonge gezinnen aankomen van buiten Gent. De meeste van hen trekken naar gemeenten binnen het stadsgewest, een trend die zich de laatste jaren nog explicieter aftekent.

Behalve inzichten komen er ook veel vragen bovendrijven. Wie zijn de instromers en stadsverlaters in Gent: welke huishoudtypes en welke socio-economische profielen? Wat zijn hun motieven om te verhuizen? Hoe verliepen hun eerdere verhuispaden? Blijven studenten inderdaad plakken in Gent? Is Gent een startersstad? Trekken de gezinnen weg uit Gent? Hebben eigenaars en huurders een verschillend profiel? Waarom kiest men voor Gent en waarom verlaat men Gent?

Om antwoorden te vinden op deze vragen, bevraagde de stad verhuizers naar en uit Gent via een postenquête. Het gaat om huishoudens die in 2012 verhuisden vanuit of naar een andere gemeente binnen België; internationale migratie en stadsinterne verhuizers zijn niet bevraagd. De vragenlijst viel in de bus bij 1696 stadsverlaters die in 2012 Gent verlieten (afgenomen in het najaar 2013, responsgraad: 38%) en 1400 nieuwe Gentenaars die zich in 2012 in Gent domicilieerden (afgenomen in het voorjaar van 2014, responsgraad: 32%). Buitenlandse migratie is buiten beschouwing gelaten, enerzijds omdat de adressen van emigranten niet bekend zijn, anderzijds omdat de taalbarrière bij immigranten voor teveel non-respons zou zorgen. Overigens kent buitenlandse migratie een werelddynamiek waarop een lokale overheid weinig impact heeft.



Uit de resultaten van dit onderzoek komt een typisch profiel naar voor van 'de nieuwe Gentenaar' en 'de Gentverlater'.

Nieuwe Gentenaars zijn typisch hoogopgeleide jongvolwassenen, vooral koppels maar ook alleenstaanden. Het lijkt erop dat het vooral startende huishoudens zijn die vaak een link hebben met Gent omdat ze er gestudeerd hebben. Deze verhuizers vinden hun plaats op de huurmarkt, houden van de stad, en betrekken vooral een appartement in de kernstad. Ze kijken daarmee af van de typische Vlaamse huurder: de nieuwe huurders in Gent hebben eerder een eigenaarsprofiel. 'In de stad willen wonen' is hun verhuismotief, terwijl de woningkenmerken er in dit startende stadium amper toe lijken te doen. Velen vestigen zich in Gent met de bedoeling om er maar kort te blijven. De huishoudens zijn sterk geneigd om op korte termijn opnieuw te verhuizen. Op een zeker moment beginnen bepaalde groepen Gentenaars meer belang te hechten aan hun (tevredenheid met de) woning en de erbij horende kost en kenmerken. Niet iedereen vindt in dat stadium wat hij zoekt in Gent.

De Gentverlaters zijn typisch wat ouder en sterker vertegenwoordigd in de middelste leeftijdscategorie (30 tot 49 jaar). Toch zijn ook de jonge koppels goed vertegenwoordigd. Het lijkt erop dat de gezinssamenstelling van deze huishoudens niet verandert bij hun vertrek uit Gent, of dat hun verhuismotivatie minder gelinkt is met veranderingen in de gezinssamenstelling. De Gentverlaters zijn typisch eerder eigenaars van hun nieuwe woning. Bijna de helft van deze Gentverlatende eigenaars was (private) huurder op het vorige adres (in Gent) maar een deel van hen zijn ook doorstromers, eigenaars die ook in Gent al eigenaar waren van hun woning.

Eén Gentverlater op de drie heeft een sterke familiale link met Gent. Deze groep verhuist voornamelijk binnen het stadsgewest. Ze kiezen niet zozeer bewust voor een woning buiten Gent, maar verhuizen eerder om redenen die samenhangen met de woning zelf. Dat doet vermoeden dat bepaalde huishoudens uit Gent vertrekken omwille van het woningaanbod waarin ze niet vinden wat ze zoeken (zowel qua typologie als kost). Andere stadskenmerken die mee bepalen dat huishoudens uit Gent wegtrekken zijn mobiliteitsproblemen, lawaai, bepaalde samenleefaspecten of gebrek aan groen. Omdat deze Gentverlaters zo dicht in de buurt blijven, maken ze na hun verhuis nog vaak gebruik van de diensten en het aanbod in Gent.

Gentverlatende huishoudens die niet oorspronkelijk uit Gent afkomstig zijn, kunnen zich opnieuw aangetrokken voelen door hun kindertijdgemeente. Die link is het sterkste bij West-Vlaamse gezinshoofden. Partners voelen de aantrekkingskracht van hun kindertijdgemeente net zo sterk als de West-Vlaamse gezinshoofden, ongeacht de gemeente in Vlaanderen waaruit ze afkomstig zijn. Het lijkt erop dat sommige startende huishoudens naar Gent kwamen omdat ze de stad hebben leren kennen tijdens hun studies. Ze willen de stad verder verkennen in een beginstadium van hun levenscyclus, maar keren op een bepaald moment toch terug naar de streek of de gemeente van hun kindertijd. Natuurlijk geldt ook het omgekeerde voor Gent. Een deel van de Gentverlatende huishoudens kent Gent al sinds de kindertijd omdat ze er geboren of opgegroeid zijn. In een later stadium trekken ze weg, maar ze blijven het liefst zo dichtbij mogelijk. Ze zoeken een locatie in de buurt waar ze wel de woningtypologie en omgevingskenmerken vinden die ze zoeken. Niets belet hen om later nog terug te keren, bijvoorbeeld omdat ze Gent missen of verkiezen boven de nieuwe woonplaats. Dat geldt zeker als hun sociale netwerk nog in Gent aanwezig is, of wanneer hun gezinssituatie (opnieuw) verandert.

Deze overzichten lijken een transitietheorie te ondersteunen, namelijk deze: huishoudens komen in Gent aan wanneer ze jong zijn en economisch nog niet zo sterk staan, en vertrekken na verloop van tijd weer wanneer ze economisch sterker staan. Maar er zijn verschillende soorten transities mogelijk. Veel personen of huishoudens maken een eerste verhuisbeweging naar Gent in het begin van de levenscyclus omwille van onderwijs of werk of omdat ze zelfstandig willen gaan wonen (meestal huren). Die vestiging is vaak niet definitief, maar wordt gevolgd door een beweging binnen Gent of de stad uit. Daarbij spelen niet alleen veranderingen in de gezinssamenstelling een rol, maar ook de daarbij horende veranderingen in woningeisen. Vaak worden huurders op dat moment eigenaar. Hun vertrek uit Gent hoeft niet definitief te zijn. Velen verhuizen later weer terug naar Gent. Opvallend: hierbij spelen sociale redenen, omgeving en persoonlijke redenen een grotere rol dan bij eerdere verhuizen. Wonen is op dat moment weer minder belangrijk als verhuisredenen. Maar over het algemeen geldt: (her)starters op de woonmarkt verhuizen naar Gent terwijl vertrekkers uit Gent weggaan omdat ze er niet de juiste woning binnen het juiste budget hebben gevonden.

We moeten de (on)tevredenheid met de woning ernstig nemen, want ze kan een invloed hebben op de beslissing om te verhuizen. Het lijkt erop dat een deel van de Gentenaars de stad verlaat omwille van de afwezigheid van het juiste soort woningen (grootte, kwaliteit, buitenruimte) en de kost ervan. Deze pushfactoren gelden zowel voor degenen die Gent pas recent hebben leren kennen als voor degenen die er geboren en getogen zijn. Als de stad de jonge instroom bij zich wil houden, dan ligt de uitkomst in een betaalbaar aanbod met meer verschillende typologieën. Het Gentse woonaanbod moet ruim genoeg zijn voor zowel startende huishoudens als voor gezinnen met kinderen, en om tegemoet te komen aan de eigenaarswens van (jonge en oudere) koppels of alleenstaanden.

Niet alleen het woningaanbod speelt een rol, maar ook mobiliteit, ruimte en het aanbod van werk. Parkeerproblemen of verkeersdrukke in Gent zijn een vaak vernoemd 'werkpunt', net zoals de verkeersinfrastructuur in de stad, vooral voor fietsers. Ook de afwezigheid van voldoende groen blijkt een minpunt. Maar het is ook duidelijk dat Gent veel jonge mensen aantrekt, zowel koppels als alleenstaanden, en dat veel verhuizers specifiek naar Gent komen omwille van de stedelijke omgeving. Dit geldt voor alle leeftijden. De uitdaging is om de negatieve stadskennmerken aan te pakken zodat ze niet de bovenhand krijgen.

Dit onderzoek past in een ruimere context van Vlaamse en Belgische onderzoeksliteratuur. In de jaren 90 werd er al een gelijkaardig onderzoek gevoerd naar verhuismotieven in Gent. De gecombineerde analyse van dat onderzoek en het huidige toont veel gelijkenissen in de profielen en motieven van verhuizers. Anders dan dertig jaar geleden lijken de startende huishoudens een hoger potentieel te hebben. Gent lijkt hen nu langer in de stad te houden. Het valt op dat men kiest voor Gent omwille van Gent, en Gent noodgedwongen verlaat wanneer men de juiste woning binnen het juiste budget niet kan vinden.

# — Summary

## In broad lines

Cities must understand what place they occupy in their inhabitants' progress on the property ladder as this allows them to tailor their housing policy to the right groups and ensure sufficient availability of the right, affordable housing types. The City of Ghent is aware of this and consequently studies the movements, profiles and motives of people who relocate to, from and within Ghent.

This publication starts where the previous one left off. « Gent in cijfers 2014 : Trends in verhuisbewegingen » was based on the population registers and came to a number of conclusions:

- The people of Ghent are increasingly—and mainly—relocating within the city itself. In combination with relocations to and from the city, this dynamic has rejuvenated and coloured Ghent. It also partly explains the demographic growth in Ghent since the turn of the century.
- Ghent has a “migration surplus”: the number of people moving to the city is greater than the number of leavers. This migration surplus is primarily due to foreign migration, with the exception of 2011 and 2012. The Bulgarian inflow dominates the migration statistics, followed by the Dutch inflow. International migration has a different pattern and is motivated by different reasons than internal migration.
- Ghent has a net outward migration for movements within Belgium: the number of inhabitants leaving Ghent for other Belgian towns is greater than the new arrivals from other municipalities. Ghent primarily loses inhabitants to the municipalities in the metropolitan area.
- Relocating appears to be linked to specific stages of life. People in their twenties, parents in their thirties with children and the elderly tend to relocate most often. Ghent has a large inflow of people in their twenties, both in the Belgian and non-Belgian segments. Belgians who move to Ghent mainly come from West Flanders. The fact that Ghent is a student city is probably one way of explaining the influx of young people. Ghent has a net outward migration for parents in their thirties: in almost all the districts more young families leave Ghent compared with the number of young families arriving from outside the city. Most of them move to municipalities in the metropolitan area and this trend has become even more pronounced in recent years.

In addition to insights, this also raises many questions. Who are the newcomers and who are the people leaving Ghent? What types of households and what are their social-economic profiles? What are their motives for relocating? What about previous relocations? Do students tend to stay around in Ghent? Is Ghent a city for new households? Are families really leaving Ghent? Do owners and tenants have a different profile? Why do people choose Ghent and why do they leave the city?

In order to find answers to these questions, the city sent a questionnaire by post to people relocating to and from the city. The survey included households that moved in 2012 from or to another municipality in Belgium. It did not include international migration or people who relocated within the city. The questionnaire was sent to 1,696 people who left the city in 2012 (conducted in the autumn of 2013, with a response rate of 38%) and to 1,400 new inhabitants of Ghent, who registered their address in Ghent in 2012 (conducted in the spring of 2014, with a response rate of 32%). Foreign migration was disregarded, partly because the city does not have the new addresses of emigrants and partly because the language barrier would give rise to a high non-response rate among immigrants. Incidentally, foreign migration is influenced by global dynamics on which a local government has very little impact.

The results of this survey enabled us to draw up the typical profile of “the newcomer to Ghent” and “the Ghent leaver”.

Newcomers to Ghent are typically highly educated young adults, especially couples but also singles. For the most part these are new households, which often have a link with Ghent because they studied there. They find a place to live on the rental market, love the city and mainly live in an apartment in the city centre. As a result, they are different from the typical Flemish tenant: the new tenants in Ghent have more of an owner’s profile. Their motive for relocating is “to live in the city”, and in this start-up stage the characteristics of their dwelling barely seem to matter. Many of them settle in Ghent with the intention of only living there for a short time. These households are strongly inclined to relocate again soon. At some point, certain groups of Ghent inhabitants start to value their (satisfaction with their) house and the cost associated with it, as well as the characteristics more. At this stage, not everyone seems to find what they are looking for in Ghent.

The Ghent leavers are typically older, with a strong representation in the middle age group (30 to 49 years.) Yet the proportion of young couples is still sizeable. It seems as if the composition of these households does not change following their departure from Ghent, or that their decision to relocate is less motivated by changes in the composition of the household. These people typically own their new dwelling. Almost half of the people who leave Ghent were (private) tenants at their previous address (in Ghent) but part of them also make a horizontal move, i.e. they already owned their home in Ghent.

One in three people who leave Ghent have strong family ties with Ghent. This group primarily relocates to a municipality in the metropolitan area. They do not consciously choose a home outside Ghent but tend to move for reasons that are related to the property. This leads us to think that certain households leave Ghent because they are unable to find what they are looking for in the housing stock available (both in terms of type and cost). Other urban characteristics that influence households in their decision to leave Ghent are mobility problems, noise, certain aspects of living together or the lack of green areas. These people still tend to use the services and what’s on offer in Ghent after moving, precisely because they still live so close to the city.

Households that leave Ghent and that are not originally from Ghent might feel attracted to their home town again, where they spent their childhood. This link is the strongest in heads of households who come from West Flanders. Partners feel the pull of the home town of their youth just as keenly as heads of households from West Flanders, regardless of the Flemish municipality where they were raised. It seems that some new households moved to Ghent because they got to know the city better during their studies. They want to further explore the city in the early stages of their life, but will at some point return to the region or the town where they grew up. The opposite also applies to Ghent of course. Part of the households that leave Ghent have known Ghent since their childhood because they were born or raised there. They move away at a later stage but prefer to stay as close as possible. They search for a location in a neighbourhood where they can find the type of dwelling and the environmental characteristics they are looking for. Nothing prevents them from returning to Ghent at a later stage, for example because they miss Ghent or because they prefer it over their new place of residence. This especially applies if their social network still lives in Ghent or when their family situation changes (again).

These overviews seem to support a thesis of transition, namely these households arrive in Ghent when they are still young and lack the economic means. After a while, they leave again when they are more affluent. However, different types of transitions are possible. Many individuals or households move to Ghent for the first time at the beginning of their life, for education or work, or because they want to live on their own (usually in rental accommodation). They do not settle here definitively, but relocate within Ghent or move out of the city. Changes in the family's composition motivate their decision, as well as the changing housing requirements associated with this. Often tenants become owners at this stage of their life. Their departure from Ghent does not have to be final. Many of them move back to Ghent at a later time in their life. What is striking, however, is that social, environmental and personal reasons play a greater role in this relocation than in the previous move. The house itself becomes less important at this stage. But generally speaking, the following applies: people making a (second) start on the housing market move to Ghent while others leave Ghent because they were unable to find the right property within the right budget in the city.

We need to take this (dis)satisfaction with a property seriously as it may influence people's decision to relocate. It seems that a number of Ghent inhabitants leave the city because of the lack of the right type of properties (size, quality, outdoor space) and their cost. These push factors apply both to those who recently got to know Ghent as to those who were born and raised here. If the city wants to retain young people, then the only solution is affordable housing, with more and different typologies. Ghent's housing stock must be sufficiently diverse to accommodate first-time buyers and families with children. Likewise, it must also fulfil the wish of (young and older) couples and singles to own a house.

The housing available plays a role but so do mobility, space and the jobs available. Often cited "points that the city should work to improve" include parking issues and traffic in the city, as well as traffic infrastructure in the city, especially for cyclists. The lack of sufficient green space is also considered a disadvantage. At the same time, it is also clear that Ghent attracts a lot of young people, both couples and singles and that many people specifically relocate to Ghent because of the urban environment. This applies across all age groups. The challenge is to tackle these negative urban characteristics so that they do not get the upper hand.

This research ties into a broader context of Flemish and Belgian research literature. Similar research was conducted in the nineties into what motivated people to move to or from Ghent. The combined analysis of this research and the present study revealed a lot of similarities in the profiles and motives of people who move to or leave the city. Unlike thirty years ago, new households seem to have a higher potential now. Ghent seems to be able to retain them for longer. It is worth noting that people choose Ghent because of Ghent and are forced to leave the city when they are unable to find the right property for the right budget.





# — Résumé

## Dans les grandes lignes

Il est important que les villes comprennent la place qu'elles occupent dans le parcours de leurs habitants. Elles peuvent ainsi adapter leur politique en matière de logement aux catégories adéquates et veiller à ce que des logements appropriés et abordables soient disponibles en suffisance. La ville de Gand en est consciente et étudie dès lors les mouvements, profils et motifs des personnes qui emménagent à Gand, qui déménagent au sein de la ville, ou qui la quittent.

Cette publication commence là où la précédente s'est arrêtée. « Gent in cijfers 2014 : Trends in verhuisbewegingen » se basait sur les registres de la population et était arrivée à un certain nombre de conclusions :

- Les Gantois déménagent de plus en plus, y compris et surtout au sein même de la ville. Cette dynamique, combinée aux déménagements au-delà des limites de la ville, entraîne à la fois un rajeunissement et un métissage de la population gantoise. Elle explique en partie la croissance démographique que Gand connaît depuis le début de ce siècle.
- La ville souffre d'un « excédent d'établissement » : les habitants sont plus nombreux à s'installer dans la ville qu'à la quitter. Cet excédent d'établissement est surtout le résultat de la migration internationale, à l'exception des années 2011 et 2012. L'afflux bulgare domine les statistiques migratoires, suivi de l'afflux néerlandais. La migration internationale connaît un schéma et des motifs différents de ceux de la migration nationale.
- Le solde migratoire des mouvements au sein de la Belgique est négatif : les habitants sont plus nombreux à partir pour d'autres communes belges qu'à venir d'autres communes s'installer à Gand. Gand perd essentiellement des habitants en faveur des communes de son agglomération.
- Les déménagements semblent liés à des phases spécifiques de la vie. Les vingt-trente ans, les trentenaires avec enfants et les personnes âgées sont ceux qui déménagent le plus souvent. Gand connaît un afflux important de vingt-trente ans, tant belges qu'étrangers. Les Belges qui emménagent à Gand proviennent essentiellement de la Flandre occidentale. L'afflux de jeunes gens s'explique peut-être notamment par le caractère étudiant de Gand. Chez les trentenaires avec enfants, le solde migratoire est négatif : dans presque tous les quartiers, les jeunes familles sont plus nombreuses à quitter Gand qu'à s'y installer. La plupart d'entre elles partent pour des communes de l'agglomération gantoise, une tendance qui se dessine de façon encore plus explicite ces dernières années.

Au-delà de ces notions, de nombreuses questions se posent également. Qui sont ceux qui quittent Gand ou s'y installent : de quels types de ménages et de quels profils socio-économiques s'agit-il ? Pour quels motifs déménagent-ils ? Quel a été leur parcours jusqu'à présent ? Les étudiants s'enracinent-ils effectivement à Gand ? Gand est-elle une ville de « starters » ? Les familles quittent-elles Gand ? Propriétaires et locataires affichent-ils un profil différent ? Pourquoi choisit-on de quitter Gand ou de s'y installer ?

Pour trouver des réponses à ces questions, la ville a interrogé les personnes concernées lors d'une enquête envoyée par voie postale. Il s'agit de ménages ayant déménagé vers ou depuis une autre commune belge en 2012 ; la migration internationale et les déménagements au sein de la ville n'ont pas été pris en compte. Le questionnaire a été distribué dans les boîtes aux lettres de 1 696 personnes ayant quitté Gand en 2012 (sondage réalisé à l'automne 2013, taux de participation : 38 %) et de 1 400 nouveaux Gantois qui se sont domiciliés à Gand en 2012 (sondage au printemps 2014, taux de participation : 32%). La migration étrangère n'a pas été prise en compte, d'une part parce que les adresses des migrants ne sont pas connues et d'autre part parce que la barrière linguistique aurait entraîné un taux de participation trop faible chez les immigrés. Par ailleurs, la migration internationale connaît une dynamique mondiale sur laquelle les autorités locales n'ont que peu d'influence.

Les résultats de cette enquête révèlent le profil caractéristique du « Nouveau Gantois » et de l'« Ancien Gantois ».

Typiquement, les Nouveaux Gantois sont de jeunes adultes hautement qualifiés ; ils vivent essentiellement en couple, mais sont également célibataires. Il semblerait s'agir essentiellement de jeunes ménages qui ont tissé un lien avec Gand durant leurs études. Ces personnes trouvent leur place sur le marché de la location, elles aiment la ville et optent principalement pour un appartement dans le centre-ville. Elles se distinguent ainsi du locataire flamand type : les nouveaux locataires gantois ont plutôt un profil de propriétaires. « Vouloir vivre en ville » est le motif de leur déménagement, tandis que les caractéristiques du logement semblent leur importer peu à ce stade de leur vie. Bon nombre s'installent à Gand en vue d'y séjourner brièvement. Les ménages ont fortement tendance à déménager à nouveau à court terme. À un moment donné, certaines catégories de Gantois commencent à accorder davantage d'importance à leur habitation (et à la satisfaction qu'elle leur procure) ainsi qu'à son coût et à ses caractéristiques. À ce stade, tout le monde ne trouve pas ce qu'il cherche à Gand.

Typiquement, les Anciens Gantois sont un peu plus âgés et sont fortement représentés dans la catégorie des 30 à 49 ans. Toutefois, les jeunes couples sont également bien présents. Il semble que la composition familiale de ces ménages ne change pas lors de leur départ de Gand, ou que la raison du déménagement soit moins liée à des changements de la composition familiale. Les Anciens Gantois sont généralement propriétaires de leur nouvelle habitation. Près de la moitié de ces propriétaires ayant quitté Gand étaient locataires (à titre privé) à leur ancienne adresse (à Gand), mais une partie d'entre eux acquièrent également une maison plus chère et possédaient déjà leur propre habitation à Gand.

Un Ancien Gantois sur trois entretient un lien familial étroit avec Gand. Ce groupe déménage principalement au sein de l'agglomération. Il n'opte pas délibérément pour une habitation en-dehors de Gand, mais déménage plutôt pour des raisons liées à l'habitation elle-même. Ce qui laisse supposer que certains ménages quittent Gand en raison de l'offre de logements au sein de laquelle ils ne trouvent pas ce qu'ils cherchent (tant en matière de typologie que de budget). D'autres caractéristiques urbaines induisant le départ de ménages hors de Gand sont les problèmes de mobilité, le bruit, certains aspects de la vie en communauté ou le manque d'espaces verts. Ces Anciens Gantois continuant à résider à proximité, ils continuent souvent à profiter de l'offre et des services proposés à Gand après leur déménagement.

Les ménages qui quittent Gand et qui n'en sont pas originaires peuvent se sentir à nouveau attirés par la commune de leur enfance. Ce lien est le plus fort chez les chefs de famille de Flandre occidentale. Les partenaires ressentent tout autant l'attrait de la commune de leur enfance que les chefs de famille de Flandre occidentale, quelle que soit la commune de Flandre dont ils proviennent. Il semble que certains jeunes ménages s'installent à Gand après avoir découvert la ville durant leurs études. Ils souhaitent l'explorer davantage à un stade précoce de leur vie, mais retournent à un moment donné vers la région ou la commune de leur enfance. Bien sûr, l'inverse est également vrai pour Gand. Une partie des ménages qui quittent Gand connaissent la ville depuis leur enfance parce qu'ils y sont nés ou y ont grandi. À un stade ultérieur, ils partent, mais de préférence sans trop s'éloigner. Ils cherchent un lieu à proximité, qui leur offre le type d'habitation et d'environnement souhaité. Rien ne les empêche de revenir plus tard, par exemple parce que Gand leur manque ou parce qu'ils préfèrent Gand à leur nouvelle résidence. C'est en particulier le cas lorsque leur réseau social se trouve toujours à Gand ou lorsque leur situation familiale change (à nouveau).

Ce tour d'horizon semble étayer une thèse de transition, à savoir celle-ci : les ménages s'installent à Gand lorsqu'ils sont jeunes et ne sont pas encore suffisamment forts sur le plan économique, et ils quittent la ville au fil du temps, lorsque leur situation financière s'améliore. Mais différents types de transitions sont possibles. De nombreux ménages ou personnes déménagent une première fois pour Gand au début de leur vie, parce qu'ils y étudient ou y travaillent, ou encore parce qu'ils souhaitent devenir autonomes (généralement par le biais d'une location). Cet établissement n'est souvent pas définitif, mais est suivi d'un nouveau mouvement au sein de Gand ou en-dehors de la ville. En outre, les modifications de la composition familiale ne sont pas les seules à jouer un rôle, il y a également l'évolution des exigences en matière de logement. C'est souvent à ce moment que des locataires deviennent propriétaires. Leur départ de Gand ne doit pas être définitif. Plus tard, beaucoup reviennent. Étonnant : les motifs sociaux, l'environnement et les raisons personnelles jouent un plus grand rôle que lors de précédents déménagements. À ce stade, le logement est beaucoup moins important que les raisons du déménagement. Mais en général, les (nouveaux) starters sur le marché du logement partent pour Gand, tandis que les Anciens Gantois quittent la ville parce qu'ils n'y ont pas trouvé une habitation adéquate dans le budget souhaité.

Nous devons prendre au sérieux la satisfaction (ou l'insatisfaction) en matière de logement, car elle peut avoir une influence sur la décision de déménager. Il semble qu'une partie des Gantois quitte la ville suite à l'absence du type d'habitations adéquat (taille, qualité, espace extérieur) et du coût des habitations. Ces facteurs sont d'application tant pour ceux qui n'ont découvert Gand que récemment que pour ceux qui y sont nés et y ont grandi. Si la ville souhaite retenir le flux de jeunes habitants, la solution consiste à proposer une offre abordable aux typologies plus variées. L'offre gantoise en matière de logement doit être suffisamment vaste tant pour les jeunes ménages que pour les familles avec enfants, ainsi que pour répondre au souhait de devenir propriétaires des couples (jeunes et moins jeunes) ou des célibataires.

Non seulement l'offre en matière de logement joue un rôle, mais c'est également le cas de la mobilité, de l'espace et de l'offre professionnelle. Les problèmes de stationnement ou le trafic à Gand sont des « points à travailler » souvent cités, tout comme les infrastructures routières dans la ville, en particulier celles dédiées aux cyclistes. Le manque d'espaces verts semble aussi être un aspect négatif. Mais il est également évident que Gand attire de nombreux jeunes gens, tant des couples que des célibataires, et que bon nombre des personnes qui y emménagent s'y installent spécifiquement en raison de l'environnement urbain. Cela s'applique à toutes les catégories d'âges. Le défi consiste à s'attaquer aux aspects urbains négatifs afin qu'ils ne prennent pas le dessus.

Cette enquête s'inscrit dans un plus vaste contexte de la littérature scientifique belge et flamande. Dans les années 90, une enquête similaire portant sur les motifs de déménagement à Gand avait déjà été menée. L'analyse combinée de ces deux enquêtes révèle de nombreuses similitudes dans les profils et motifs des personnes qui déménagent. À la différence d'il y a trente ans, les jeunes ménages semblent disposer d'un plus haut potentiel. Gand semble les retenir plus longtemps. On constate que l'on choisit Gand pour ce qu'elle est et qu'on ne la quitte que par la force des choses, lorsque l'on ne parvient pas à trouver une habitation adéquate au budget souhaité.

# — Bijlage

**Tabel 1** 8 Ideeën voor Gent, voorbeelden open antwoorden

**Bron:** Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers (K. Van den Broeck, 2016).

Categorieën	Voorbeelden
bevolking	Het is moeilijk voor werkzoekenden om een huis te huren omwille van geen loonfiche van de laatste 3 maanden. Dus als u wil scheiden is het niet mogelijk om weg te gaan van jouw partner dus de partner die werkt heeft macht over u. (NG)
	Er is onduidelijkheid ten aanzien van samenwonenden die geen relatie hebben met elkaar (i.e. een ramp bij werkloosheid terwijl samenwonen net een keuze is om niet in armoede te vervallen door te hoge huurprijzen) (NG)
	Ik doe aan co-housing, doch sta ingeschreven als samenwonende. Wat totaal niet klopt. Op mijn vorig adres, Zomergem, was 'alleenstaande' geen enkel probleem, hier in Gent kan dat blijkbaar niet, waardoor ik bepaalde rechten verlies, (GV)
binnenstad	Gemeente ambtenaren zijn vriendelijker met de Belgen, dan met de vreemdelingen! Iets meer hulp zou welkom zijn (o.a. de taal is een probleem) (GV)
	Sommige wijken (studentenbuurten Kinopolis) meer controleren op zowel orde, netheid en veiligheid. Rondgang wagen aan bibliotheek Gent Zuid weer open maken (eventueel meer veiligheid --> verkeersdrempels, verhoging stoep,...) (GV)
cultuur	Geen opmerkingen! of mss duidelijke fietspaden bvb Keizer Karelstraat (GV)
	Een 'cultureel paspoort' voor vb. 3 activiteiten per jaar zou héél welkom zijn voor al de inwoners: NIET enkel de jeugd/derde leeftijd/werklozen/gehandicapten/studenten/etc) voor iedereen! (NG)
	Gentse feesten blijven organiseren (NG)
economie	cultuur: lage tarieven voor theater, film, musea.. Zeker voor wie in kunst/cultuur sector werkt, studeert.. veel te duur nu, moet er veel voor laten (NG)
	Meer bedrijven aantrekken zodat het merendeel van de studenten die in Gent gestudeerd hebben, niet op zoek moeten naar een job ofwel in Brussel, Antwerpen of Kortrijk. Pendelen eist zijn to!! (NG)
	Zaken als slagerijen en bakkerijen meer stimuleren om zo een lokaal aanbod te creëren. (NG)
gentlover	Meer jobmogelijkheden (GV)
	Werkgelegenheid verbeteren (GV)
	Fijne stad, positieve evolutie, goed thuisvoelen, gezellige stad (verschillende NG)
milieu	Mooie stad, aangename stad, fantastische stad, mijn favoriete stad, ... (verschillende GV)
	Aub aandacht voor luchtkwaliteit, vuil in de stad, lawaai (kasseien/moto's/brommers/scooters) (NG)
	Strengere controle sluikstorten, zwerfvuil, afvalophaling is een ramp, strenger optreden tegen niet opgeruimde hondendrollen, stad properder houden, betere vuilniszakken, meer groen in de stad (bloemen, bomen,...), toegankelijkheid containerparken, luchtkwaliteit verbeteren, ... (verschillende NG)
	Aanpak buurtlawaai (GV)
	de slechte kwaliteit van de lucht en het fijn stof zijn zeer slecht voor de inwoners en hun kinderen (vele kinderen van vrienden in gent hebben luchtwegproblemen) (GV)
	wij hebben in het rabot gewoond & vonden het daar zéér vuil (sluikstorten) & veel lawaai van de burens (GV)



Categorieën	Voorbeelden
<b>mobiliteit</b>	Verkeersveiligheid, onvoldoende infrastructuur voor de fietser, veilig fietsverkeer, parkeerproblemen, parkeerbeleid, meer openbaar vervoer, parkeerfaciliteiten voor bewoners, veilige fietsenstallingen, tramspoelen waar fietsers minder gemakkelijk in terecht komen, fietsverlichte straten, fietsherstelplekken, auto en fietsverkeer ontkoppelen (verschillende NG)
	Parkeerproblemen, fietsendiefstallen, verkeerssituatie: veel files, verkeerssituatie voorbije jaren erger geworden, mobiliteit is een knelpunt, busverbinding naar de rand van Gent, ... (verschillende GV)
<b>Onderwijs</b>	Meer opvangplaatsen in de creches en langere openingstijden. (NG)
	Meer inspraak bij inschrijving van kinderen in school (NG)
	- Schoolbeleid is problematisch met weinig keuzemogelijkheden. Van zodra kinderen de schoolleeftijd bereikt hebben, verhuizen wij weg uit de stad (NG)
	Efficiëntere regeling kinderopvang (NG)
	Tweeverdieners=> geen plaats in creche (GV)
<b>ruimte</b>	beter toegankelijk en meer keuze voor kinderopvang voor gezinnen met 2 werkende ouders! (GV)
	- investeren in kinderopvang en scholen --> groter voordeel van stad, nl dichtbij alles en geen auto nodig hebben werd bij ons teniet gedaan doordat we naar de andere kant van de stad moesten voor onthaalmoeder (GV)
	Meer groen, betere fietspaden, minder auto's in de stad (verschillende NG)
<b>samenleven</b>	Vooraf meer groen wordt vermeld, ook betere infrastructuur voor fietsers/voetgangers (verschillende GV)
	Iets doen aan immigratie en integratie van andere culturen, minder vreemdelingen aanvaarden, meer initiatieven om wijken met grote concentraties niet-Belgen leefbaar te houden, meer samenlevingsinitiatieven, toch wat problemen met de emigrantenpolitiek van Gent, minder diversiteit zou niet slecht zijn, blijf multicultureel, ... (verschillende NG)
	GV: Idem ideeën NG
<b>sport en recreatie</b>	draag meer zorg voor uw oude inwoner en laat ze niet in de kou staan. ook al zijn ouderen (gelukkig) geen ocmw trekkers zij hebben ook behoefte aan woning die ze kunnen betalen. (GV)
	We vinden het fitnessparkje in de Blaarmeersen geweldig! Misschien nog eentje in de buurt van het UZ? ;) (NG)
<b>stadsbestuur</b>	Belasting op stroom is gigantisch hoog (NG)
	Betere bereikbaarheid van stadsdiensten voor werkende mensen. Up to date houden van de website (sluitingsdagen, brugdagen op tijd op de site plaatsen)-> Brugdagen van 11 juli 2013 waren niet aangekondigd (of te laat) (NG)
	Veel meer info en hulp voor nieuwe inwoners (NG)
	Complimenten voor stadsbestuur bv. jullie doen het goed, geef jezelf maar een schouderklopje, prima!, verder doen zoals het is, ... (verschillende NG)
	Het zou leuk geweest zijn dat inwoners iets beter geïnformeerd worden wanneer er grote veranderingen zijn. Bv. wat komt er op de plaats van het oud stadion van AA Gent? (GV)
	Gent centrum is top maar veel buitenwijken zijn er slecht aan toe. Straten in slechte staat, niet onderhouden voet- en fietspaden. Algemeen uitzicht; onkruid. Achteruitgang die Gent niet waardig is. Het zal altijd mijn stad blijven. (GV)
	Negatieve maar ook veel positieve reacties over stadsbestuur bij verschillende GV
Aandacht voor de deelgemeentes, vooral kanaalzone, bvb: Gelieve uw deelgemeenten ook te bedienen. Doe iets aan de vervuiling in de weekends, de fabrieken langs de Kennedylaan lozen enkel in de weekends; dan is er toch geen controle (GV)	

Categorieën	Voorbeelden
<b>studenten</b>	<p>Meer controle op studenten, overlast, vervuiling en vandalisme door studenten, ... (verschillende NG)</p> <hr/> <p>Studentenbuurten leefbaarder maken voor wie er permanent woont (GV)</p>
<b>veiligheid</b>	<p>Meer snelheidscontroles in centrum, criminaliteit aanpakken, het naleven van de verkeersregels controleren, onveilig gevoel op straat (vooral 's nachts), studentenbuurten en vandalisme, meer politiecontrole in de stad, ... (verschillende NG)</p> <hr/> <p>Veiligheidsgevoel, vooral bepaalde wijken zijn onleefbaar geworden, meer politie op straat nodig, ... (verschillende GV)</p>
<b>wonen</b>	<p>Meer controle op privé-huurmarkt: zowel op discriminatie, wooncode, waarborg,...Sociale woningen toegankelijker maken, ook voor mensen in de 'grijze zon', die een job hebben maar die moeten sukkelen om rond te komen. (NG)</p> <hr/> <p>Moeilijk om een degelijke koopwoning te vinden voor een betaalbare prijs voor jonge gezinnen/ moeilijk huis met tuin te vinden (NG)</p> <hr/> <p>Huurprijzen te hoog (verschillende NG)</p> <hr/> <p>Meer betaalbare woningen (NG)</p> <hr/> <p>Meer woonerven (NG)</p> <hr/> <p>Grotere, betaalbare woningen (NG)</p> <hr/> <p>Meer mogelijkheden creëren voor jonge mensen om een deftige woning te kopen in Gent! (groot genoeg voor gezin met kinderen + betaalbaar) (NG)</p> <hr/> <p>Iets doen aan huisjesmelkerij (NG)</p> <hr/> <p>Idem GV: huur-en kooprijzen te hoog, woningen niet groot genoeg, niet betaalbaar, willen graag in Gent wonen maar moeten verhuizen omwille van prijs/kwaliteit verhouding woningen (verschillende GV)</p>

# — Referenties

**Abramsson, M. & Andersson, E. K.** (2015), Changing locations: Central or peripheral moves of seniors. *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol 30, p. 535-551 (DOI 10.1007/s10901-014-9427-0)

**Agentschap Binnenlands Bestuur** (2015), 'Stadsmonitor 2014 Kerncijfers steden', [www.stadsmonitor.be](http://www.stadsmonitor.be), Agentschap Binnenlands bestuur, Brussel, 29p.

**Andersson, E., & Abramsson, M.** (2012). Changing residential mobility rates of older people in Sweden. *Ageing and Society*, 32(6), p. 963-982.

**Balthazar T.** (2015), Beleidsnota Wonen. 76 acties voor goed wonen in Gent.

**Bastijns, T. en Imans, J.** (2005), 'Onderzoek naar de vestigings- en verhuismotieven bij de Turnhoutse bevolking', Studie uitgevoerd door het Strategisch Plan Kempen in opdracht van het stadsbestuur van Turnhout, p.162.

**Bral, ., Jacques, A., Schelfaut, H., Stuyck, K., Vanderhasselt, A. & Lahousse, H.** (2015), 'Stadsmonitor 2014. Een monitor voor leefbare en duurzame Vlaamse steden', [www.stadsmonitor.be](http://www.stadsmonitor.be), Agentschap Binnenlands Bestuur & Studiedienst Vlaamse Regering, Brussel, p.388.

**Brück, B., Halleux, J.M., Mairy, N., Mérenne-Schoumaker, B., Savenberg, S., & Van Hecke, R.,** (2001), 'De residentiële keuze van de huishoudens in het licht van de problematiek van duurzame ontwikkeling.' SEGEFA-Ulg en ISEG-KULeuven

**Buch, T., Hamann, S., Niebuhr, A. & Rossen, A.** (2014), What makes cities attractive? The determinants of urban labour migration in Germany', *Urban Studies* 51(9), p.1960-1978.

**Caldera Sánchez, A. & Andrews, D.** (2011), To move or not to move: what drives residential mobility rates in the OECD?', *OECD Economics Department Working Papers*, Nr.846, OECD Publishing.

**Clark, W.A.V. & Dieleman, F.M.** (1996), *Households and Housing: Choice and Outcomes in the Housing Market*, Transaction Publishers, New Brunswick and London.

**Clark, W.A.V., Deurloo, M.C. & Dieleman, F.M.** (2003), Housing Careers in the United States, 1968-93: Modelling the Sequencing of Housing States, *Urban Studies*, Vol. 40(1), p.143-160.

**Deas, I. & Hincks, S.** (2014), Migration, Mobility and the Role of European Cities and Regions in Redistributing Population, *European Planning Studies*, Vol 22(12), p. 2561-2583.

**Deboosere, P, Lesthaeghe, R, Surkyn, J, Boulanger, P-M & Lambert, A,** (1997), *Huishoudens en gezinnen. Volkstellingsmonografie*, vol. 4, Nationaal Instituut voor de Statistiek, Brussel.

**De Bruyne, L. En Iserbyt, S.** (2011), 'Living in Mechelen. Verhuis- en blijfmotieven van jonge gezinnen en jongvolwassenen', Vormings- en onderzoekstraject i.o.v. Team Stedenbeleid Vlaamse Gemeenschap, Ladda vzw, p.249.

**De Corte, S., Raymaekers, P., Thaens, K., Vandekerckhove, B. & François, G.**  
**i.s.m. TNS DIMARSO** (2003), 'Onderzoek naar de migratiebewegingen van de grote steden in de drie gewesten van België', Vrije Universiteit Brussel, Mens en Ruimte, i.o.v. POD Maatschappelijke Integratie, Cel Grootstedenbeleid.

**De Decker, P., Teerlinck, P. & Vandendriessche, W.** (1994), De stad in de problemen? Verhuispatronen in het Gentse, in: *Ruimtelijke Planning/Feiten*, kritieken, perspectieven, jg. 2, katern 4, Kluwer, Zaventem, p. 5-41. (Herdruk met verbeterde figuren in: *Ruimtelijke Planning/Feiten*, kritieken, perspectieven, jg. 3, katern 1, Kluwer, Zaventem, p. 61-98).

**De Decker, P., Teerlinck, P. & Vandendriessche, W.** (1995), Stad uit, stad in. Motieven van verhuizers in het Gentse, in: *Ruimtelijke Planning/Feiten*, kritieken, perspectieven, jg. 3, katern 3, Kluwer, Zaventem, p. 19-56.

- de Groot, C.** (2011), 'Verhuisintenties, woonvoorkeuren en verhuisgedrag', Planbureau voor de Leefomgeving, Nederlandse samenvatting van 'Intentions to move, residential preferences and mobility behaviour: a longitudinal perspective', Faculty FMG: Amsterdam Institute for Social Science Research (AISSR).
- de Groot, C., Mulder, C.H. & Manting, D.** (2011), 'Intentions to Move and Actual Moving Behaviour in The Netherlands', *Housing Studies*, Vol.26, Nr.3, pp.307-328.
- Devogelaer, D.** (2004), 'Interne migraties in België: wie, waarom en naar welke gemeenten? En waarom niet naar steden?', Working Paper 8-04, Federaal Planbureau, Brussel.
- Fokkema, T., Gierveld, J. en Nijkamp, P.** (1996), 'Big cities, big problems: reasons for the elderly to move?', *Urban Studies* 33(2), p.353-377.
- Greenwood, M.J.** (1985), 'Human migration: Theory, models, and empirical studies', *Journal of Regional Science*, Vol. 25, p. 521-544.
- Heylen K., Le Roy M., Vanden Broucke S., Vandekerckhove B. & S. Winters** (2007), Wonen in Vlaanderen, de resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningsschouwing 2005. In opdracht van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement RWO.
- Heylen K. & Winters S.** (2009), 'Woonmobiliteit in Vlaanderen. Op zoek naar een verklaring voor verhuiscensuren en de transitie van huurder naar eigenaar', *Steunpunt Ruimte en Wonen*, 22 p.
- Heylen, K.** (2015), Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid, Steunpunt Wonen, Leuven, 60 p.
- Niedomsyl, T.** (2011), 'How migration motives change over migration distance: evidence on variation across socio-economic and demographic groups', *Regional Studies*, Vol. 45(6), P.843-855.
- Oswald, A.J.** (1996), A conjecture of the explanation for high unemployment in the industrialized nations: Part 1, Warwick University Research Paper Nr.475.
- Pannecoucke I. & De Decker P.** (2015), Grote Woononderzoek 2013. Deel 7. Woontevredenheid en woongeschiedenis, Steunpunt Wonen, Leuven, 63 p.
- Pickery, J.** (2013), 'Stadsvlucht bekeken vanuit cohorteperspectief', in: *Steden binnenstebuiten! Analyses op de stadsmonitor 2011* (eds: Bral, L. en Schelfaut, H.), Studiedienst van de Vlaamse Regering, SVR-Studie 2013/1.
- Speare A.,** (1974), Residential Satisfaction as an Intervening Variable in Residential Mobility, *Demography*, Vol. 11(2), p. 173-188.
- Stad Gent** (2008), *Gent in cijfers 2008. Verhuisbewegingen naar, uit en binnen Gent.*
- Stad Gent** (2012b), *Bestuursakkoord 2013-2018. Stad Gent.*
- Stad Gent** (2012a), *Gent in cijfers 2012: Gent, stad voor Gentenaars én studenten.*
- Stad Gent** (2014c), *Gent als migratiestad anno 2012: een analyse op basis van het rijksregister.*
- Stad Gent** (2013a), *Gent in Cijfers 2013. Gentenaars en Gentgebruikers, Stad Gent,* [https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/gent\\_en\\_gentgebruikers\\_digitaal.pdf](https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/gent_en_gentgebruikers_digitaal.pdf)
- Stad Gent** (2013b), *Gent in Cijfers 2013. Omgevingsanalyse, Stad Gent,* <https://stad.gent/over-gent-en-het-stadsbestuur/pers-en-publicaties/publicaties-van-en-ism-stad-gent/onderzoeks-en-cijfer-rapporten/gent-cijfers-reeks/een-omgevingsanalyse-2013>
- Stad Gent** (2014a), 'Gent in cijfers 2014. Trends in verhuisbewegingen', [www.gent.be/gentincijfers](http://www.gent.be/gentincijfers), Stad Gent, p.150.

**Stad Gent** (2014b), 'Gent in cijfers 2014. Gent gezien door Gentenaars', [www.gent.be/gentincijfers](http://www.gent.be/gentincijfers), Stad Gent, p.41.

**Stad Gent** (2015), De juiste woning op de juiste plaats. Handleiding bij de woontypetoets Gent. Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Gent.

**Steffens, F. & Cuyvers, R.** (2003), Woonomgeving en publiek domein. Een zoektocht naar succesfactoren voor het ontwerpen van woonomgevingen en publieke ruimten voor vitale en leefbare steden. In: F. De Rynck (ed.). De eeuw van de stad. Over stadsrepublieken en rastersteden. Voorstudies. Brugge, Die Keure, p.305320.

**Stuyck, K. en Jacques, A.** (2015), 'Gezinnen in de stad. De gezins- en kindvriendelijkheid van onze centrumsteden in kaart', [www.stadsmonitor.be](http://www.stadsmonitor.be), Agentschap Binnenlands Bestuur, Brussel, p.130.

**Tratsaert, K.** (1998), 'Stads(v)lucht maakt vrij. Analyse van de verhuisstromen en een bevraging van de verhuismotieven en woonwensen van jonge gezinnen in het Leuvense.', HIVA-KU Leuven, Leuven, 270p.

**Van der Haegen, H., & Pattyn, M.** (1979). De Belgische Stadsgewesten. Statistische en Econometrische Studieën, Nationaal Instituut voor de Statistiek, Brussel, (59).

**Vandekerckhove, B., De Luyck, N., Volckaert, E., De Witte, N., en De Decker, P.** (2015), 'Ook de aangespoelden blijven. Woon- en zorgperspectieven van pensioenmigranten aan de kust.' Garant, Antwerpen-Apeldoorn, p.195.

**van Dam, F., Beets, G., de Jong, A., Manting, D.** (2015), De stad: magneet, roltrap en spons. Bevolkingsontwikkelingen in stad en stadsgewest., Planbureau voor de Leefomgeving, Nederland.

**Van den Broeck K. (2015)**, Grote Woononderzoek. Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners, Steunpunt Wonen, Leuven, 98 p.

**Van den Broeck K. (2016)**, Verhuisbewegingen naar en uit Gent: Profielen en motieven van verhuizers, Steunpunt Wonen, Leuven, 176 p.

**Vastmans F., Heylen K. & Goeyvaerts, G.** (2014), Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 3. Effectenmeting, CES KU Leuven, Leuven.

**WES** (2014), Leefbaarheidsonderzoek Gent 2013, Studie uitgevoerd in opdracht van het stadsbestuur Gent.

**Willaert, D., Surkyn, J. & Lesthaeghe, R.** (2000), 'Stadvlucht, verstedelijking, interne migraties in Vlaanderen en België', Steunpunt demografie, Vakgroep Sociaal Onderzoek (SOCO), Vrije Universiteit Brussel.

**Willems, P.** (2008), 'Migratiebewegingen in het Vlaamse Gewest in de periode 1997-2006', Studiedienst van de Vlaamse Regering, SVR-rapport 2008//2.

**Winters, S., Ceulemans, W., Heylen, K., Pannecoucke, I., Vanderstraeten, L., Van den Broeck, K., De Decker, P., Ryckewaert, M. & Verbeeck, G.** (2015), 'Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld', Garant, Antwerpen-Apeldoorn, p.124.



## COLOFON

**Data input:** MASResearch, Leuven

**Analyses:** HiVA Steunpunt Wonen, Leuven

**Redactie en lay-out:** Volta

**Fotografie:** Stad Gent

**Wettelijk depotnummer:** D/2016/0341/1

### **Meer informatie:**

Over de dienstverlening van de stadsdiensten en het stadsbestuur van Gent:

Gentinfo 09 210 10 10 of [gentinfo@stad.gent](mailto:gentinfo@stad.gent)

van maandag tot en met zaterdag van 8 tot 19 uur

Over het onderzoek en de onderzoeksresultaten:

Data en Informatie: 09 266 82 00 of [statistiek@stad.gent](mailto:statistiek@stad.gent)  
[stad.gent/gentincijfers](http://stad.gent/gentincijfers)

Deze publicatie kwam tot stand met de steun van



**Vlaanderen**  
verbeelding werkt



