



**INTERLEUVEN**  
ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND

## **Woonbehoeftestudie Gemeente Kortenberg**



Adviesverlening en begeleiding  
Ruimtelijke Ordening

Oktober 2020



## INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING .....	6
2. SITUERING KORTENBERG IN DE RUIMERE CONTEXT .....	7
2.1. Algemeen .....	7
3. DEMOGRAFIE .....	9
3.1. Bevolkingsevolutie .....	9
3.1.1. Algemeen .....	9
3.1.2. Bevolkingsevolutie per deelgemeente .....	10
3.2. Natuurlijke aangroei en migratie .....	11
3.3. Bevolkingssamenstelling .....	14
3.4. Huishoudens .....	16
3.5. Gezinsamenstelling .....	18
3.6. Conclusie demografische analyse .....	19
4. ANALYSE HUIDIGE WONINGMARKT .....	20
4.1. Vastgoedmarkt .....	20
4.1.1. Bouwgrond .....	20
4.1.2. Appartementen, woningen en villa's .....	20
4.1.3. Conclusie .....	21
4.2. Vastgoedprijzen .....	22
4.3. Bouwconjunctuur .....	25
4.4. Ruimtelijke spreiding van huishoudens .....	28
5. BEVOLKINGSEVOLUTIE EN PROGNOSES .....	29
5.1. De bevolkingsprognose .....	29
5.1.1. Gesloten bevolkingsprognose .....	29
5.1.2. Open bevolkingsprognose .....	31
5.1.3. Prognose van het aantal huishoudens .....	33
6. BELEIDSKADER .....	35
6.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) .....	35
6.2. Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) .....	35
6.3. Provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB) .....	36
6.4. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kortenberg .....	37
7. RAMING WOONBEHOEFTE .....	39
7.1. Omzendbrief RO/2002/03 .....	39
7.2. Woonbehoefte .....	39
7.3. Conclusies woonbehoefte .....	41
8. POTENTIEEL WOONAAVBOD .....	42
8.1. Huidige woonbestand .....	42
8.2. Potentieel nieuw woonaanbod .....	43
8.3. Reële beschikbare gronden .....	47
8.4. Potentieel aanbod woonuitbreidingsgebieden .....	48
9. CONFRONTATIE WOONBEHOEFTE – WOONAAVBOD .....	51
9.1. Confrontatie versus behoefte .....	51
9.2. Conclusie confrontatie woonaanbod .....	53
10. BETAALBAAR WOONAAVBOD .....	54
10.1. Aanbod Vlabinvest en Interleuven .....	54
10.2. Bindend Sociaal objectief .....	54
11. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN .....	57

## FIGUREN

Figuur 1: Situering van Kortenberg op macroniveau (Bron: Structuurplan Kortenberg) .....	7
Figuur 2: Overzichtskaart gemeente Kortenberg, haar deelgemeenten en de belangrijkste infrastructuurassen.....	8
Figuur 3: De bevolkingsevolutie van de gemeente Kortenberg en de provincie Vlaams-Brabant in de periode 2000-2019. (Bron: Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - Rijksregister) .....	9
Figuur 4: De bevolkingsevolutie en bevolkingsaangroei van de deelgemeenten van Kortenberg in de periode 2000-2019. (Bron: Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - Rijksregister) .....	11
Figuur 5: Het natuurlijk saldo op basis van de geboortecijfers en sterftcijfers voor de gemeente Kortenberg in de periode 2002-2018. (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister).....	12
Figuur 6: Het totale migratiesaldo op basis van het intergemeentelijk migratiesaldo en het internationaal migratiesaldo voor de gemeente Kortenberg in de periode 2002-2018. (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister) .....	13
Figuur 7: De totale bevolkingsgroei voor de gemeente Kortenberg in de periode 2002-2018 op basis van de natuurlijke aangroei, die wordt bepaald aan de hand van het geboortecijfer en sterftcijfer, en het migratiesaldo dat wordt bepaald aan de hand van de intergemeentelijke en internationale migratiesaldo's. (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister) .....	13
Figuur 8: De bevolkingsverdeling van de gemeente Kortenberg in 2019 op basis van verschillende leeftjdsperiodes van telkens 5 jaar. (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister).....	15
Figuur 9: De evolutie van het aantal private huishoudens in Kortenberg voor de periode tussen 2002-2019. (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister).....	16
Figuur 10: De evolutie van de gemiddelde gezinsgrootte in Kortenberg in vergelijking met de provincie en het gewest voor de periode tussen 2002-2019. (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister) .....	17
Figuur 11: De evolutie van het aantal huishoudens op basis van de gezinsgrootte in Kortenberg voor de periode tussen 2002-2019. (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister).....	18
Figuur 12: Het aantal verkochte percelen bouwgrond per kwartaal in Kortenberg in de periode 1992-2014). (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie) .....	20
Figuur 13: Het aantal verkochte appartementen, woningen en villa's in Kortenberg per jaar in de periode 1992-2017. (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie).....	21
Figuur 14: De gemiddelde prijzen van bouwgronden, appartementen, woningen en villa's in Kortenberg per jaar in de periode 1992-2017. (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie).....	22
Figuur 15: De evolutie van de gemiddelde prijs van bouwgrond (euro/m <sup>2</sup> ) in Kortenberg per jaar ten opzichte van het aantal transacties (aanbod) in de periode 1992-2014. (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie) .....	23
Figuur 16: Overzichtsgrafiek van het aantal afgeleverde bouwvergunningen voor woningen en appartementen in de periode 2001-2018 (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister).....	26

Figuur 17: Het aantal huishoudens in vergelijking met het aantal woonegelegenheden voor de gemeente Kortenberg in de periode 2002-2018 (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister) .....	27
Figuur 18: Prognose van de evolutie van de natuurlijke aangroei op basis van het geboortecijfer en sterftcijfer voor de periode 2006-2016. (Bron: prognose op basis van cijfers FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie– Statistiek Vlaanderen, Rijksregister, Statbel) .....	30
Figuur 19: Vergelijking tussen de open en gesloten bevolkingsprognose voor de gemeente Kortenberg voor de periode 2019-2035. (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie– Statistiek Vlaanderen, Rijksregister, Statbel).....	31
Figuur 20: Open bevolkingsprognose voor de totale bevolking in Kortenberg tussen 2019-2035, onderverdeeld in vier leeftijdsklassen. (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie– Statistiek Vlaanderen, Rijksregister, Statbel) .....	32
Figuur 21: Prognose van het aantal huishoudens in de gemeente Kortenberg voor de periode 2019-2035. (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie– Statistiek Vlaanderen, Rijksregister, Statbel) .....	33
Figuur 22: Prognose van het aantal huishoudens in de gemeente Kortenberg, onderverdeeld op basis van de gezinsgrootte voor de periode 2019-2035. (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie– Statistiek Vlaanderen, Rijksregister, Statbel)	34
Figuur 24: Overzichtskarta van de woonuitbreidingsgebieden in de gemeente Kortenberg....	49

## TABELLEN

Tabel 1: De bevolkingsevolutie en bevolkingsaangroei van de gemeente Kortenberg en de provincie Vlaams-Brabant in de periode 2000-2019. (Bron: Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - Rijksregister) .....	10
Tabel 2: De bevolkingsevolutie en bevolkingsaangroei van de verschillende deelgemeenten van Kortenberg in de periode 2000-2019. (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister) .....	11
Tabel 3: De totale bevolkingsaangroei per jaar op basis van het natuurlijk saldo en het migratiesaldo voor de periode 2002-2018. (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister) .....	14
Tabel 4: De bevolkingsevolutie per leeftijdsklasse van de gemeente Kortenberg in 2000, 2010 en 2019. (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister) .....	15
Tabel 5: De evolutie van het aantal private huishoudens en de gemiddelde gezinsgrootte in Kortenberg voor de periode tussen 2002-2019. (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister) .....	17
Tabel 6: De evolutie van de grootte van huishoudens in Kortenberg voor de periode 2002-2019. (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister) .....	19
Tabel 7: Gemiddelde jaarlijks inkomen per persoon in de gemeente Kortenberg en het Vlaams Gewest over de periode van 2005-2017. (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie).....	24
Tabel 8: Overzicht van afgeleverde vergunningen voor residentiële gebouwen in Kortenberg voor de periode 2001-2018 (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers). .....	25
Tabel 9: Evolutie van het aantal woonegelegenheden in Kortenberg voor de periode 2001-2019, onderverdeeld in 4 typologieën (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie – Statistiek Vlaanderen, Rijksregister, Statbel). .....	27

Tabel 10: Verspreiding van het aantal huishoudens in de gemeente Kortenberg. (Bron: Corridors Leuven-Brussel: Analyserapport fase 2, draft versie mei 2020 opgesteld door BUUR in het kader van regionet).....	28
Tabel 11: Gesloten bevolkingsprognose voor de totale bevolking in Kortenberg. (Bron: prognose op basis van cijfers FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie– Statistiek Vlaanderen, Rijksregister, Statbel) .....	30
Tabel 12: Open bevolkingsprognose voor de totale bevolking in Kortenberg tussen 2019-2035, onderverdeeld in vier leeftijdsklassen. (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie– Statistiek Vlaanderen, Rijksregister, Statbel) .....	32
Tabel 13: Prognose van het aantal huishoudens in de gemeente Kortenberg, onderverdeeld op basis van de gezinsgrootte voor de periode 2019-2035. (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie – Statistiek Vlaanderen, Rijksregister, Statbel) .....	34
Tabel 14: Overzicht van de evolutie van het aantal huishoudens in Kortenberg op basis van gezinsgrootte voor de periode 2019-2035. (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie – Statistiek Vlaanderen, Rijksregister, Statbel).....	40
Tabel 15: Overzicht van het aantal huishoudens, het beschikbaar woonaanbod en het benodigde woonaanbod voor de periode 2019-2035 (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie – Statistiek Vlaanderen, Rijksregister, Statbel).....	40
Tabel 16: Overzicht van de verhouding tussen het aantal kleine en grote huishoudens in vergelijking met het beschikbare aanbod appartementen en grondgebonden woningen in 2019. (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie – Statistiek Vlaanderen, Rijksregister, Statbel).....	42
Tabel 17: Aanbod beschikbare gronden onderverdeeld in verschillende categorieën zoals voorgesteld in het ruimtelijk uitvoeringsplan Kortenberg (Bron: Register van onbebouwde percelen). .....	45
Tabel 18: Overzicht van het aantal potentiële bouwgronden in woongebied en het potentieel woonaanbod dat op deze gronden gerealiseerd kan worden. (Bron: BUUR in opdracht van Regionet) .....	46
Tabel 19: Overzichtstabel van het potentieel woonaanbod in Kortenberg op basis van verschillende woondichtheden van 15, 25 en 30 woningen per hectare.....	47
Tabel 20: Overzicht van de oppervlakte bebouwde en onbebouwde grond in woonuitbreidingsgebied. (Bron: Atlas woonuitbreidingsgebieden, Vlaams Gewest, 2004, zoals verwerkt in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortenberg) .....	48
Tabel 21: Het potentiële woonaanbod in woonuitbreidingsgebieden op basis van het ROP. (Bron: Register van onbebouwde percelen, Atlas woonuitbreidingsgebieden) .....	49
Tabel 22: Totaal beschikbaar woonaanbod. ....	52
Tabel 23: Confrontatie tussen de woonbehoefte en het potentieel woonaanbod op basis van ROP. ....	52
Tabel 24: Confrontatie tussen de woonbehoefte en het potentieel woonaanbod op basis van regionet. ....	53
Tabel 25: Overzicht van het bindend sociaal objectief voor de gemeente Kortenberg (Bron: Wonen-Vlaanderen).....	55
Tabel 26: Het aantal sociale huurwoningen per deelgemeente in Kortenberg conform de voortgangstoets 2018 gemeten op 31 december 2017 (Bron: Voortgangstoets 2018 - Wonen-Vlaanderen) .....	55
Tabel 27: Overzicht van de evolutie van het aantal sociale huurwoningen in Kortenberg (Bron: Wonen-Vlaanderen, Statistiek Vlaanderen en Gemeente Kortenberg). ....	56

## 1. INLEIDING

---

In 2010 werd in opdracht van de gemeente Kortenberg een woonbehoeftestudie uitgevoerd door studiebureau Quadrant Bvba. Ondertussen is de planperiode van deze studie zo goed als verlopen en werden ook de taakstellingen inzake woonbehoefte uit het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant geactualiseerd. Daarom werd door het college van burgemeester en schepenen van Kortenberg beslist om de bestaande woonbehoeftestudie uit 2010 te laten actualiseren. Deze beslissing werd ook als actiepunt ingeschreven in het beleidsplan 2020-2025, waarin ook het nodige budget werd voorzien. Bovendien draagt een woonbehoeftestudie bij aan het stellen en realiseren van prioriteiten die passen binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) en kan ze de plannen die de gemeente heeft binnen het ruimtelijk beleid mee ondersteunen zoals bijvoorbeeld bij de opmaak van de algemene bouwverordening.

Het doel van de woonbehoeftestudie is het inschatten van de woonbehoefte in een bepaalde stad of gemeente om gerichte beleidskeuzes voor de toekomst te kunnen maken. Op basis van een vergelijking tussen het aantal huishoudens en de evolutie hiervan in de tijd, kan de vertaling naar huisvesting gemaakt worden aangezien elk gezin een woning in ruime zin nodig heeft. Hiervoor wordt een demografische analyse uitgevoerd van de bestaande situatie en vervolgens worden verschillende prognoses gemaakt van de evolutie voor de komende 10 jaar. Door vervolgens de woningvraag te vergelijken met het aanwezige potentiële woningaanbod, kan een inschatting gemaakt worden of dit in de toekomst zal volstaan om aan de toekomstige woningbehoefte te voldoen.

De woonbehoeftestudie wordt opgemaakt conform de omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002. Conform de omzendbrief dient een gesloten gezins- en bevolkingsprognose gehanteerd te worden. Dit betekent een prognose waarbij geen rekening gehouden wordt met migraties. Aangezien Kortenberg deel uitmaakt van het buitengebied en bijgevolg geen aanbodbeleid voor wonen dient te voeren, maar wel sterk onder druk staat van immigratie, wordt er toch een open gezins- en bevolkingsprognose weergegeven.

Deze studie werd uitgevoerd door Interleuven, in opdracht van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg. Het onderzoek houdt zowel rekening met kwantitatieve en kwalitatieve elementen om te komen tot een aantal voorstellen die de basis moeten leggen voor een doordacht en toekomstgericht ruimtelijk beleid en betaalbaar woningaanbod op maat van alle inwoners.

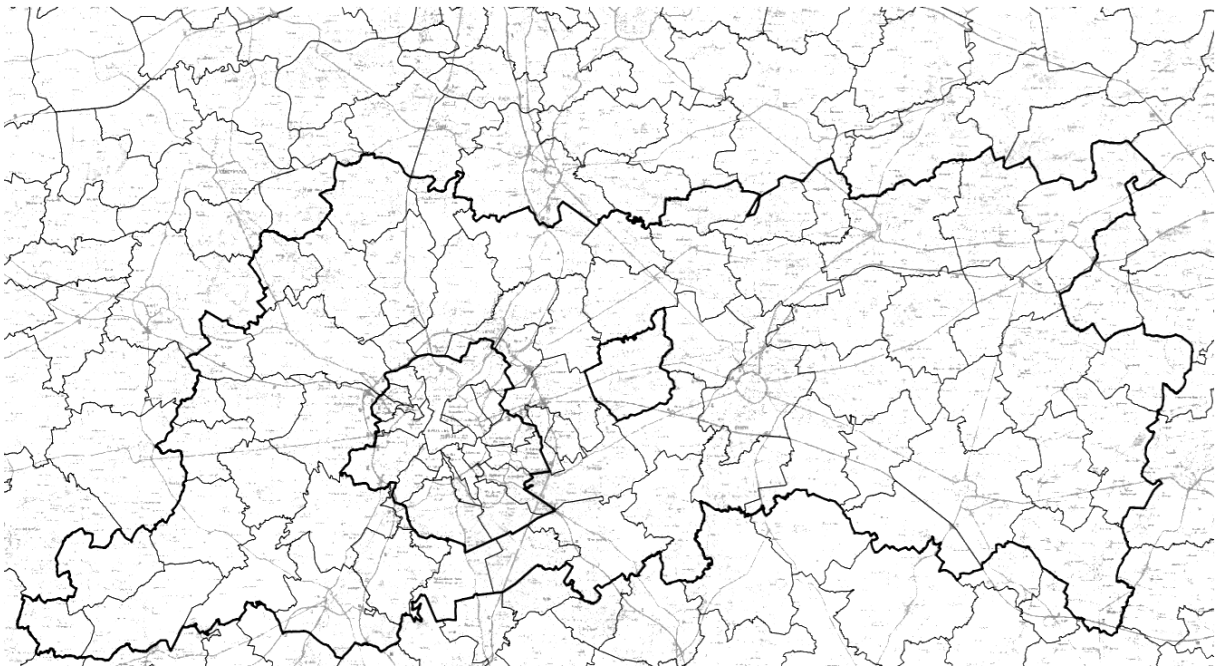
## 2. SITUERING KORTENBERG IN DE RUIMERE CONTEXT

---

### 2.1. Algemeen

---

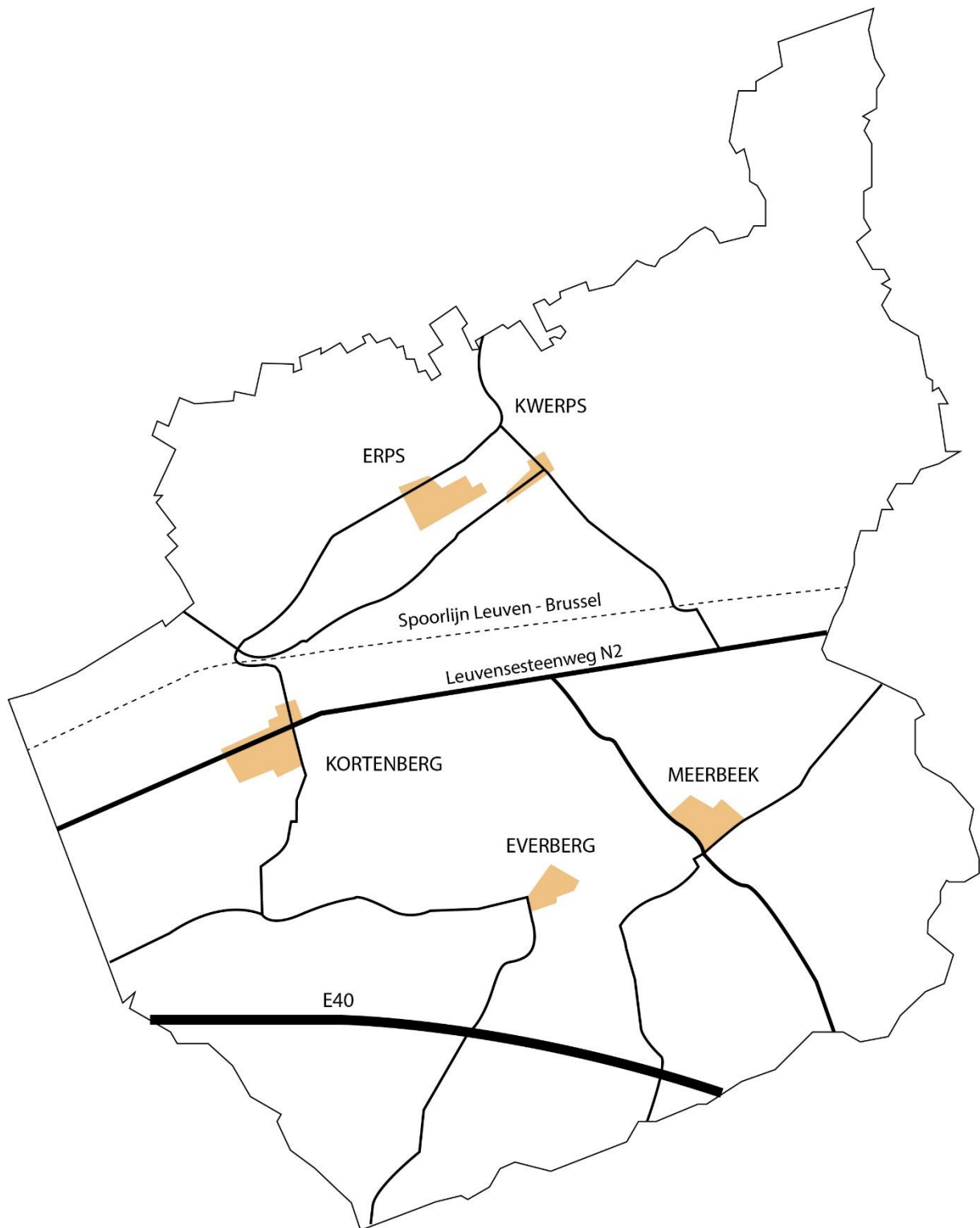
De gemeente Kortenberg is gelegen in de provincie Vlaams-Brabant, centraal tussen Brussel en Leuven. Ze bestaat uit de vier deelgemeenten Kortenberg, Erps-Kwerps, Everberg en Meerbeek. De gemeente bevindt zich in de onmiddellijke invloedssfeer van het Brussels hoofdstedelijk gewest. Bovendien maakt zij deel uit van de Vlaamse Ruit die gevormd wordt door de grootstedelijke gebieden Brussel/Gent/Antwerpen en het regionaal stedelijk gebied Leuven.



**Figuur 1: Situering van Kortenberg op macroniveau (Bron: Structuurplan Kortenberg)**

In het noorden grenst Kortenberg aan de gemeente Kampenhout, in het oosten aan Herent, in het zuiden aan Bertem en Tervuren en in het westen aan Zaventem en Steenokkerzeel. Het hoofdgebouw van de nationale luchthaven bevindt zich in de gemeente Zaventem. Maar de luchthaven ligt voor een groot deel in de gemeente Steenokkerzeel en de zuidelijke landingsbaan situeert zich op een afstand van slechts 400 meter van de gemeentegrens van Kortenberg. De aanvliegroute bevindt zich dan ook boven deelgemeente Erps-Kwerps.

Daarnaast wordt de gemeente Kortenberg doorsneden door een aantal andere belangrijke infrastructuurelementen, met name de Leuvensesteenweg (N2), de E40 autosnelweg tussen Brussel-Luik en de spoorlijn L36 Brussel-Leuven. De Leuvensesteenweg en spoorweg lopen zo goed als evenwijdig met elkaar van oost naar west door de gemeente. Beide infrastructuurassen verdelen de gemeente in twee delen. Het noordelijke deel bestaat uit deelgemeente Erps-Kwerps en het zuidelijke deel omvat de drie andere deelgemeenten Kortenberg, Everberg en Meerbeek. De E40 ligt in het zuiden van de gemeente en vormt daar de grens tussen de woongebieden en een groene, bosrijke omgeving.



**Figuur 2: Overzichtskaart gemeente Kortenberg, haar deelgemeenten en de belangrijkste infrastructuurassen.**



### 3. DEMOGRAFIE

---

In dit hoofdstuk wordt de demografie van de gemeente Kortenberg in kaart gebracht. Demografie omvat de studie van de kwantitatieve aspecten van een bevolking op basis van onder andere de samenstelling naar leeftijd, geslacht, nationaliteit, etniciteit en beroep. De demografische analyse maakt gebruik van de meest recente cijfers die ter beschikking zijn uit 2019. Om de huidige situatie en tendensen te beschrijven, wordt gebruik gemaakt van gegevens van de gemeente, het arrondissement (Leuven), de provincie Vlaams-Brabant en het Vlaams Gewest. Daarna wordt op basis van de demografische analyse een prognose gemaakt over de bevolkingsevolutie op basis van gegevens zoals het geboortecijfer, het sterftcijfer, het migratiesaldo en de verdeling van de huishoudens.

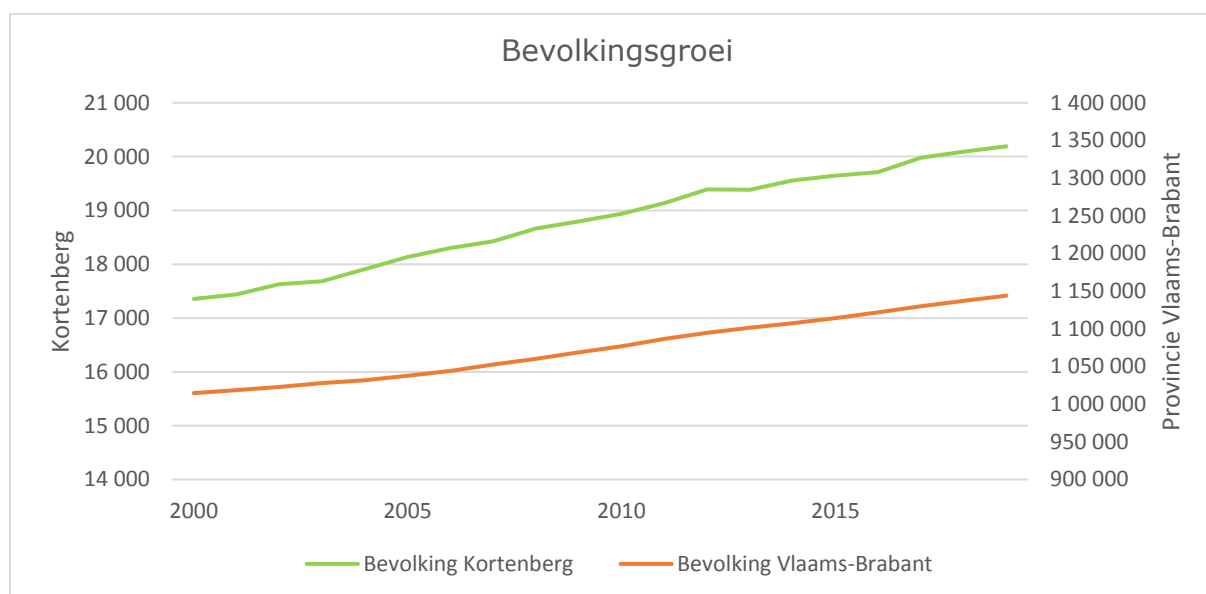
#### 3.1. Bevolkingsevolutie

---

##### 3.1.1. Algemeen

---

Op 1 januari 2000 telde de gemeente Kortenberg 17.355 inwoners. Op 1 januari 2019 telde zij 20.191 inwoners<sup>1</sup>. Een stijging van 2.836 inwoners op een termijn van 19 jaar. Op basis van de gegevens van de Vlaamse Overheid, Statistiek Vlaanderen, is de bevolkingsgroei zo goed als continu tussen 2000-2019, zoals weergegeven in figuur 3. De betreffende cijfergegevens worden weergegeven in tabel 1. De totale stijging van het aantal inwoners tussen 2000 en 2019 bedraagt circa 16,3 %, wat overeenkomt met een gemiddelde stijging van circa 0,8 % per jaar. In de provincie Vlaams-Brabant is het aantal inwoners gegroeid met 12,7 % in dezelfde periode. De gemeente Kortenberg vertoont dus een relatief sterke groei ten opzichte van de provincie Vlaams-Brabant.



**Figuur 3: De bevolkingsevolutie van de gemeente Kortenberg en de provincie Vlaams-Brabant in de periode 2000-2019. (Bron: Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - Rijksregister)**

<sup>1</sup> Bron: Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - Algemene directie Instellingen en Bevolking - Rijksregister (<https://statbel.fgov.be/nl/themas/bevolking>)

Jaar	Gemeente Kortenberg		Provincie Vlaams-Brabant	
	Aantal inwoners	Bevolkingsgroei per jaar (%)	Aantal inwoners	Bevolkingsgroei per jaar (%)
2000	17.355		1.014.704	
2001	17.439	0,48 %	1.018.403	0,36 %
2002	17.631	1,10 %	1.022.821	0,43 %
2003	17.681	0,28 %	1.027.839	0,49 %
2004	17.907	1,28 %	1.031.904	0,40 %
2005	18.134	1,27 %	1.037.786	0,57 %
2006	18.299	0,91 %	1.044.133	0,61 %
2007	18.424	0,68 %	1.052.467	0,80 %
2008	18.662	1,29 %	1.060.232	0,74 %
2009	18.795	0,71 %	1.068.838	0,81 %
2010	18.937	0,75 %	1.076.924	0,76 %
2011	19.132	1,03 %	1.086.446	0,88 %
2012	19.391	1,35 %	1.094.751	0,76 %
2013	19.386	-0,03 %	1.101.280	0,60 %
2014	19.557	0,88 %	1.107.266	0,54 %
2015	19.647	0,46 %	1.114.299	0,64 %
2016	19.714	0,34 %	1.121.693	0,66 %
2017	19.979	1,34 %	1.129.849	0,73 %
2018	20.091	0,56 %	1.137.134	0,64 %
2019	20.191	0,50 %	1.143.968	0,60 %
Totale bevolkingsgroei 2000-2019	2.836	16,3 %	129.264	12,7 %

**Tabel 1: De bevolkingsevolutie en bevolkingsaan groei van de gemeente Kortenberg en de provincie Vlaams-Brabant in de periode 2000-2019. (Bron: Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - Rijksregister)**

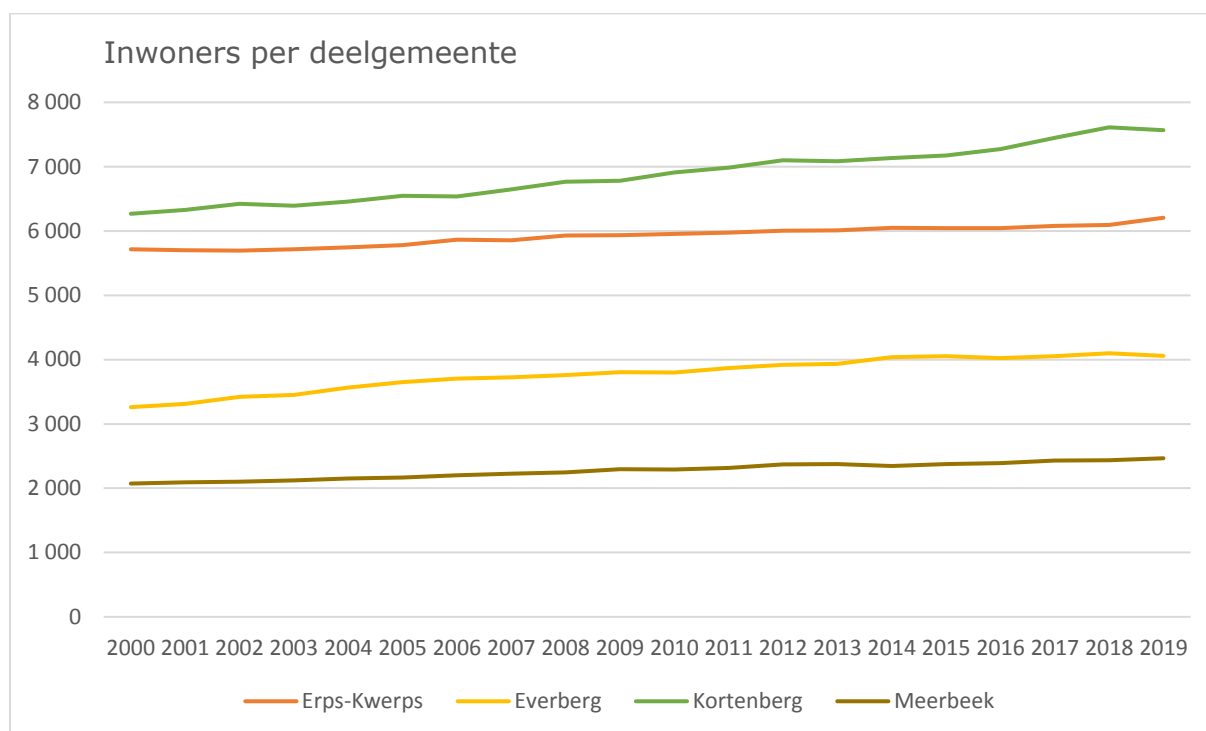
### 3.1.2. Bevolkingsevolutie per deelgemeente

De gemeente Kortenberg heeft een totale oppervlakte van 3.458 ha of 34,58 km<sup>2</sup>. Met een totaal van 20.191 inwoners in 2019 geeft dit een bevolkingsdichtheid van 584 inw/km<sup>2</sup>. In 2000 was de gemiddelde bevolkingsdichtheid voor Kortenberg nog 502 inw/km<sup>2</sup>. Deze sterke stijging is vooral te wijten aan de bevolkingstoename in de deelgemeenten Kortenberg en Everberg (zie figuur 4). De bevolkingscijfers<sup>2</sup> voor de deelgemeenten zijn terug te vinden in tabel 2. In Kortenberg steeg het aantal inwoners tussen 2000 en 2019 van 6.268 tot 7.566 en in Everberg van 3.261 tot 4.057. Op basis van de hoge bevolkingsdichtheid van de hoofdgemeente Kortenberg is duidelijk sprake van een meer stedelijke kern die aansluit bij de Brusselse rand. De overige deelgemeenten hebben een meer landelijk karakter dat aansluit bij het buitengebied tussen Leuven en Brussel. Het aandeel van de bevolking in de kern van Kortenberg blijft zo goed als gelijk met 36,2 procent in 2000 naar 37,2 procent in 2019. Ook voor de overige deelgemeenten is dit het geval. De bevolkingsgroei in de gemeente Kortenberg verloopt dus zeer gelijkmatig en verspreid over het volledige grondgebied.

<sup>2</sup> Bron: Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - Algemene directie Instellingen en Bevolking - Rijksregister (<https://statbel.fgov.be/nl/themas/bevolking>)

Jaar	Kortenberg	Erps-Kwerps	Everberg	Meerbeek
2000	6.268	5.702	3.261	2.073
2010	6.911	5.954	3.798	2.291
2019	7.566	6.206	4.057	2.466
Groei (%)	20,7 %	8,8 %	24,4 %	19,0 %
Oppervlakte	424 ha	1594 ha	925 ha	515 ha
Dichtheid (inw/km <sup>2</sup> )	1784	389	439	479

**Tabel 2: De bevolkingsevolutie en bevolkingsaan groei van de verschillende deelgemeenten van Kortenberg in de periode 2000-2019. (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister)**



**Figuur 4: De bevolkingsevolutie en bevolkingsaan groei van de deelgemeenten van Kortenberg in de periode 2000-2019. (Bron: Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - Rijksregister)**

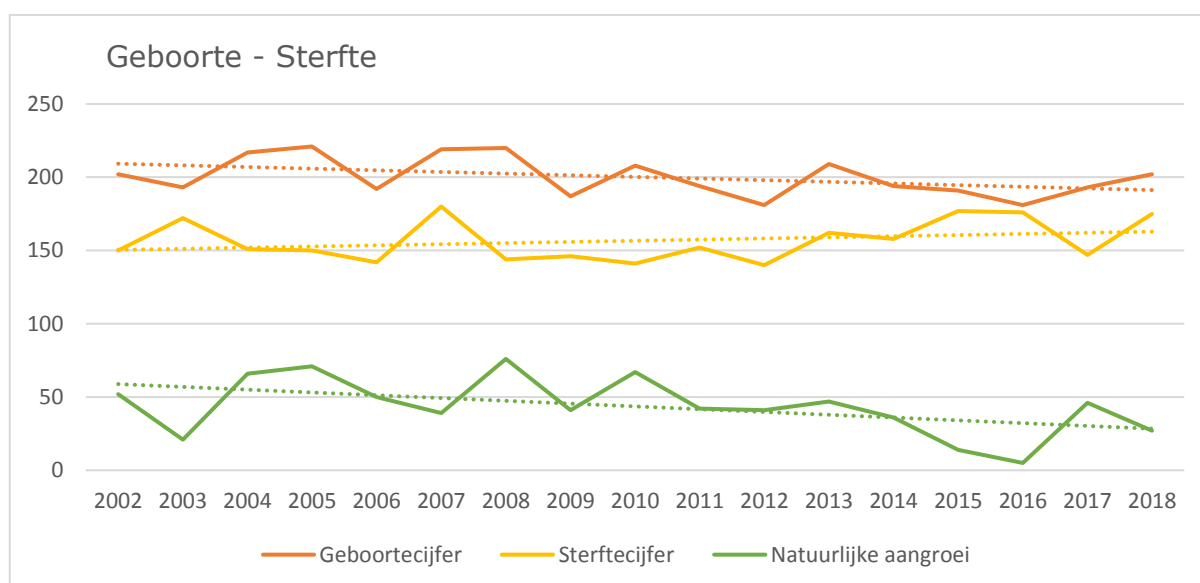
### 3.2. Natuurlijke aangroei en migratie

De evolutie van het aantal inwoners van een gemeente is het resultaat van de natuurlijke bevolkingsaan groei en het migratiesaldo.

De natuurlijke bevolkingsaan groei wordt bepaald door het geboortecijfer en het sterftcijfer. Het saldo van beide noemt men het natuurlijke saldo. In onderstaande figuur 5 en tabel 3 wordt het natuurlijke saldo weergegeven voor de periode van 2002-2018<sup>3</sup>. De grafiek in figuur 5 toont

<sup>3</sup> Bron: Data & Analyse: Databank Provincies in Cijfers (<https://provincies.incijfers.be/dashboard/dashboard/bevolking/>)

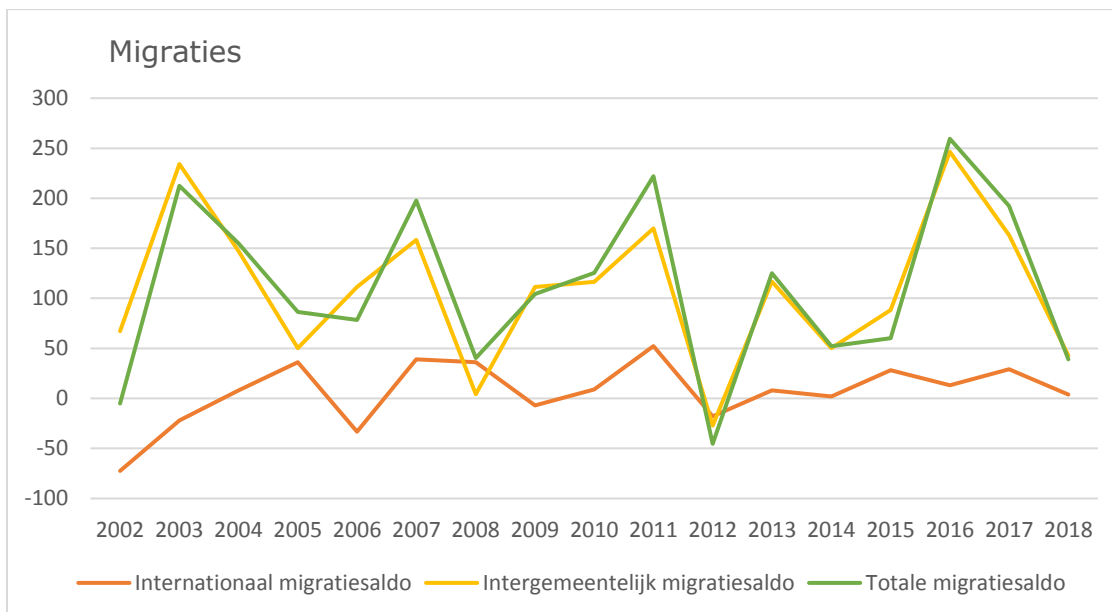
een relatief constant geboortecijfer en een licht stijgend sterftcijfer. De natuurlijke aangroei verloopt daardoor in licht dalende lijn. Dit betekent dat het saldo evolueert naar 0, wat overeenkomt met een stabiel bevolkingscijfer. Op termijn zal het saldo mogelijk zelfs negatief worden wat overeenkomt met een afnemend bevolkingscijfer.



**Figuur 5: Het natuurlijk saldo op basis van de geboortecijfers en sterftcijfers voor de gemeente Kortenberg in de periode 2002-2018. (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister)**

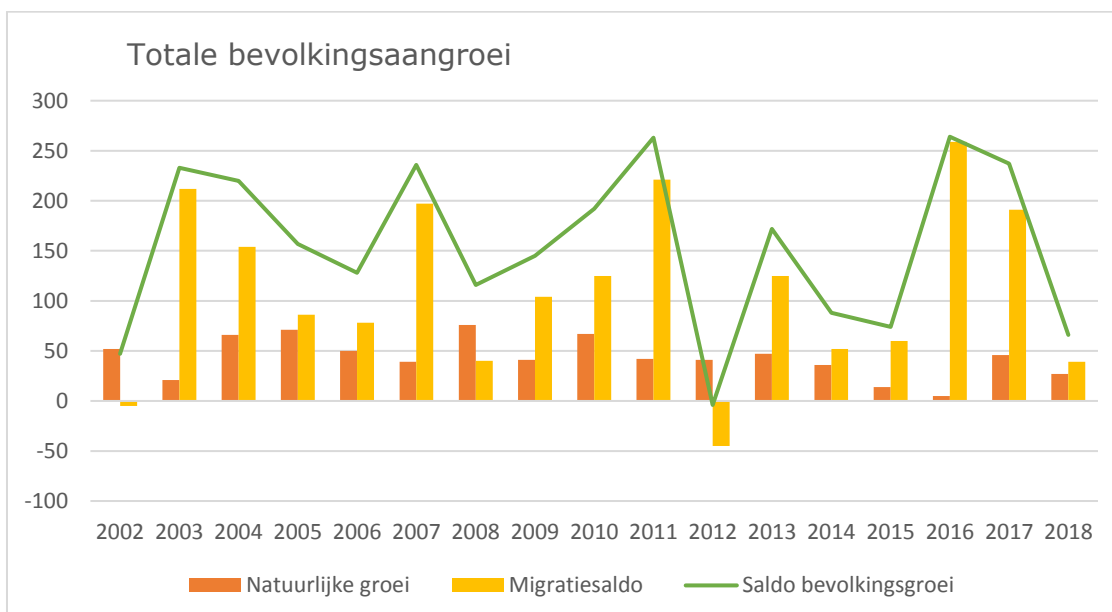
Het migratiesaldo kan op verschillende manieren bepaald worden. Zo is er enerzijds het interne migratiesaldo, dat enkel rekening houdt met intergemeentelijke migraties binnen België en anderzijds het externe migratiesaldo, dat enkel rekening houdt met het aantal in- en uitwijkingen van en naar het buitenland. Omdat de bevolkingsgroei in Kortenberg sterk beïnvloed wordt door migratie, zal naast de natuurlijke groei zowel de internationale als intergemeentelijke migratie bekeken worden. Deze cijfers<sup>4</sup> zijn terug te vinden in tabel 3. Figuur 6 geeft de evolutie van het internationaal migratiesaldo, het intergemeentelijk migratiesaldoaantal en het totale migratiesaldo op basis van het aantal inwijkingen en uitwijkingen in de gemeente Kortenberg. Uit de tabel en grafiek blijkt dat het totale migratiesaldo zeer sterk fluctueert tussen -45 in 2012 en 259 in 2016. De grafiek maakt duidelijk dat de intergemeentelijke migratie een veel grotere invloed heeft dan de buitenlandse migratie. Over de volledige periode van 2002-2018 blijft het internationaal migratiesaldo variëren rond 0 en is het zelfs verschillende jaren negatief. Dit wil zeggen dat er meer mensen uitwijken vanuit Kortenberg dan er mensen inwijken. Het intergemeentelijk migratiesaldo varieert tussen -27 en 246 inwoners en bepaalt dus voor een groot stuk het totale migratiesaldo. In de jaren waarin het intergemeentelijk migratiesaldo hoog is, is ook het totale migratiesaldo hoog en omgekeerd. Enkel in 2002 en 2012 werd een negatief migratiesaldo opgetekend.

<sup>4</sup> Bron: Data & Analyse: Databank Provincies in Cijfers (<https://provincies.incijfers.be/dashboard/dashboard/bevolking/>)



**Figuur 6: Het totale migratiesaldo op basis van het intergemeentelijk migratiesaldo en het internationaal migratiesaldo voor de gemeente Kortenbergh in de periode 2002-2018. (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister)**

De som van het natuurlijke saldo en het migratiesaldo levert de totale bevolkingsgroei (zie tabel 3 en figuur 7). Voor Kortenbergh schommelt de bevolkingsgroei tussen circa 50 en 250 inwoners per jaar. De grote schommelingen zijn te wijten aan het migratiesaldo dat op zijn beurt sterk afhankelijk is van de intergemeentelijke migratie. In 2002 was de groei beperkt vanwege een negatief migratiesaldo. In het jaar 2012 is zelfs een negatieve bevolkingsgroei van -4 inwoners te zien. Op de grafiek is duidelijk te zien dat dit veroorzaakt wordt door een sterke daling in het migratiesaldo tot - 45 inwoners.



**Figuur 7: De totale bevolkingsgroei voor de gemeente Kortenbergh in de periode 2002-2018 op basis van de natuurlijke aangroei, die wordt bepaald aan de hand van het geboortecijfer en sterftcijfer, en het migratiesaldo dat wordt bepaald aan de hand van de intergemeentelijke en internationale migratiesaldo's. (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister)**

Jaar	Natuurlijke groei			Migratie			Totale groei
	Geboorte cijfer	Sterfte cijfer	Natuurlijk saldo	Aantal Inwijkingen	Aantal Uitwijkingen	Migratie saldo	
2002	202	150	52	981	986	-5	47
2003	193	172	21	1156	944	212	233
2004	217	151	66	1085	931	154	220
2005	221	150	71	1089	1003	86	157
2006	192	142	50	1124	1046	78	128
2007	219	180	39	1233	1036	197	236
2008	220	144	76	1131	1091	40	116
2009	187	146	41	1261	1157	104	145
2010	208	141	67	1251	1126	125	192
2011	194	152	42	1213	992	221	263
2012	181	140	41	1155	1200	-45	-4
2013	209	162	47	1191	1066	125	172
2014	194	158	36	1185	1133	52	88
2015	191	177	14	1250	1190	60	74
2016	181	176	5	1374	1115	259	264
2017	193	147	46	1374	1183	191	237
2018	202	175	27	1263	1224	39	66
<b>Totaal</b>			741			1893	2634

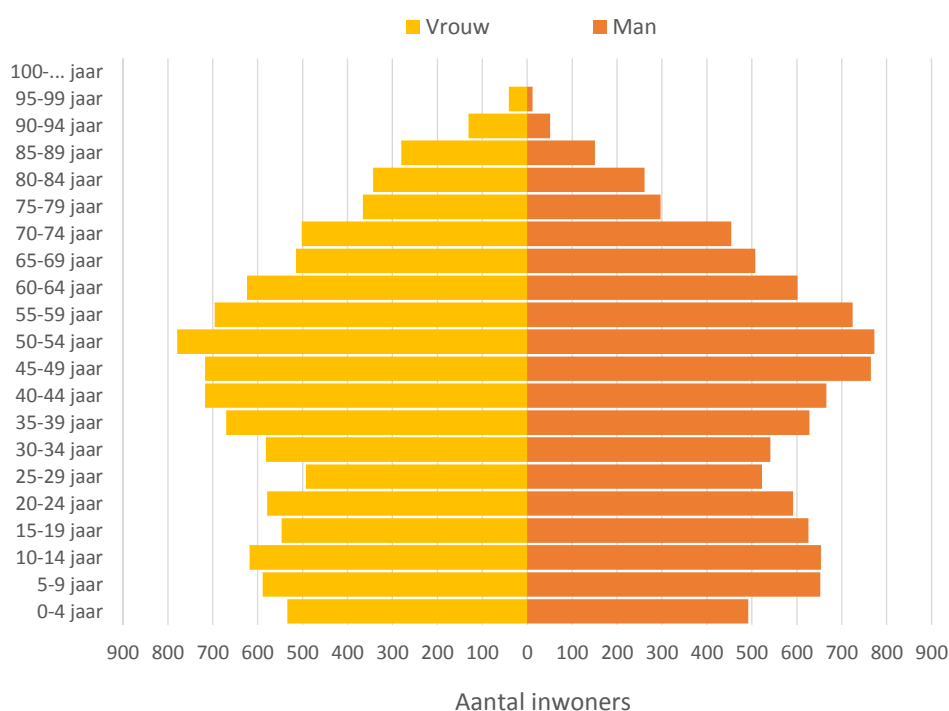
**Tabel 3: De totale bevolkingsaan groei per jaar op basis van het natuurlijk saldo en het migratiesaldo voor de periode 2002-2018. (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister)**

### 3.3. Bevolkingssamenstelling

Naast de totale bevolkingscijfers is ook de samenstelling van die bevolking belangrijk. Elke leeftijdsgroep heeft immers andere soorten woonbehoeften. Bovendien geeft de leeftijdsopbouw meer inzicht in het maatschappelijk gebeuren binnen een gemeente. Een beter inzicht in de evolutie van de bevolkingssamenstelling geeft het beleid de kans om hiermee rekening te houden bij het nemen van toekomstige beslissingen. In figuur 8 is de bevolkingspiramide van Kortenberg weergegeven met de bevolkingscijfers van 1 januari 2019<sup>5</sup> per leeftijdscategorie van 5 jaar. De piramide heeft de vorm van een urne, wat neerkomt op een evenwichtige leeftijdsverdeling. De redelijk gelijkmatige verdeling wijst op een dalend geboortecijfer en een laag sterftcijfer. Deze vorm is vooral bij westerse landen terug te vinden. Ook de vergrijzing omwille van de babyboomgeneratie is duidelijk te zien in dergelijke bevolkingspiramide.

De bevolking van Kortenberg telt in 2019 iets meer jongeren en iets minder senioren dan het Vlaamse gemiddelde. Het aantal volwassenen tussen 25-29 is ook iets minder vertegenwoordigd (zie figuur 8) wat zou kunnen wijzen op het feit dat afgestudeerden vaak in hun studeeromgeving blijven wonen. Zowel de universiteit van Brussel als Leuven zijn immers makkelijk te bereiken en in beide steden is veel werkgelegenheid te vinden. Het aantal 65 plussers ligt iets lager dan het Vlaamse gemiddelde. De bevolkingscategorie tussen 40-59 is wel sterk vertegenwoordigd.

<sup>5</sup> Bron: Data & Analyse: Databank Provincies in Cijfers (<https://provincies.incijfers.be/dashboard/dashboard/bevolking/>)



**Figuur 8: De bevolkingsverdeling van de gemeente Kortenberg in 2019 op basis van verschillende leeftijdspannes van telkens 5 jaar. (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister)**

De evolutie van de bevolkingsverdeling in Kortenberg tussen 2000 en 2019<sup>6</sup> en het aandeel ten opzichte van de totale bevolking is weergegeven in tabel 4. Daarin is te zien dat het aandeel jongeren tussen 0 en 17 jaar zeer licht gedaald is met 0,4 % in 2019 ten opzichte van 2000. Het aandeel inwoners tussen 18 en 29 jaar is met 1,1 % sterker gedaald ten opzichte van 2000, maar ten opzichte van 2010 licht gestegen met 0,4 %. Ook het aandeel 30-64 jarigen is gedaald met 1,7 % ten opzichte van 2000 en 2,6 % ten opzichte van 2010. De enige categorie die systematisch toeneemt, is net als overal in Vlaanderen het aandeel 65-plussers. Dit aandeel is gestegen met 3,4 % ten opzichte van het jaar 2000 en zal alleen maar verder stijgen.

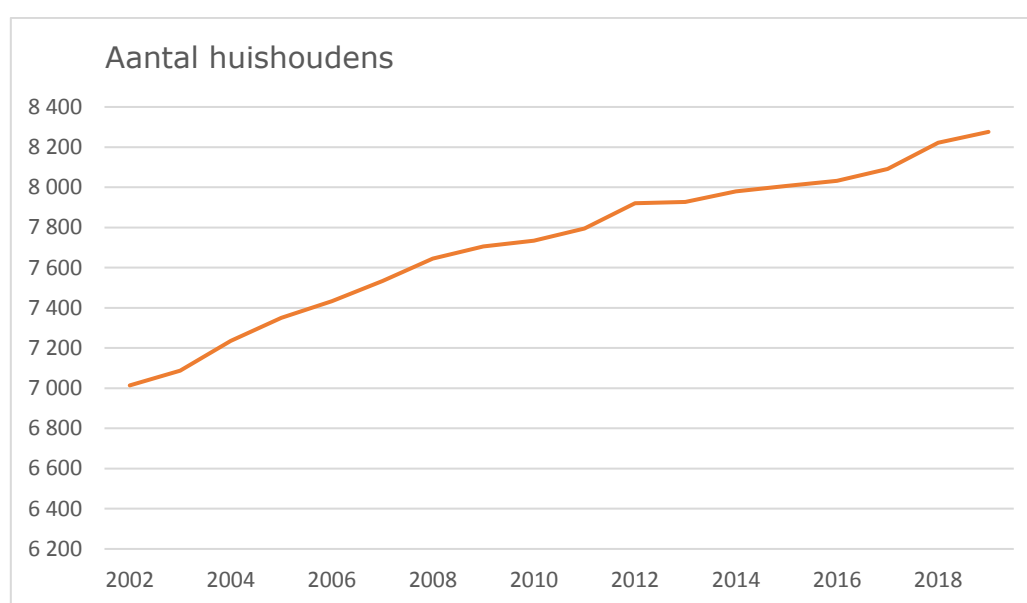
	2000	Aandeel tov totale bevolking	2010	Aandeel tov totale bevolking	2019	Aandeel tov totale bevolking
0-17 jaar	3.738	21,5 %	4.090	21,6 %	4.261	21,1 %
18-29 jaar	2.522	14,5 %	2.453	13,0 %	2.697	13,4 %
30-64 jaar	8.354	48,1 %	9.276	49,0 %	9.366	46,4 %
65+ jaar	2.741	15,8 %	3.118	16,5 %	3.867	19,2 %
totaal	17.355	100 %	18.937	100 %	20.191	100 %

**Tabel 4: De bevolkingsevolutie per leeftijdsklasse van de gemeente Kortenberg in 2000, 2010 en 2019. (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister)**

<sup>6</sup> Bron: Data & Analyse: Databank Provincies in Cijfers (<https://provincies.incijfers.be/dashboard/dashboard/bevolking/>)

### 3.4. Huishoudens

Om te bepalen of een gemeente bijkomende woningen nodig heeft, wordt niet gekeken naar de bevolkingsevolutie, maar vooral naar de evolutie van het aantal huishoudens<sup>7</sup>. Elk huishouden heeft immers een woning nodig en dus komt de woonbehoefte overeen met het aantal nieuwe huishoudens. De afbakening van een huishouden is gebaseerd op het ingeschreven zijn op eenzelfde hoofdverblijfplaats. Dat betekent dat deze cijfers zicht geven op de wettelijke situatie van personen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de private huishoudens en de collectieve huishoudens zoals religieuze gemeenschappen, rusthuizen, weeshuizen, studenten- en werkliehuizen, ziekenhuizen en gevangenissen. Bij het uitvoeren van de woonbehoeftestudie wordt enkel rekening gehouden met de private huishoudens. Figuur 9 laat de toename van het aantal private huishoudens<sup>8</sup> zien sinds 2002 gebaseerd op de cijfers van statistiek Vlaanderen.



**Figuur 9: De evolutie van het aantal private huishoudens in Kortenberg voor de periode tussen 2002-2019. (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister)**

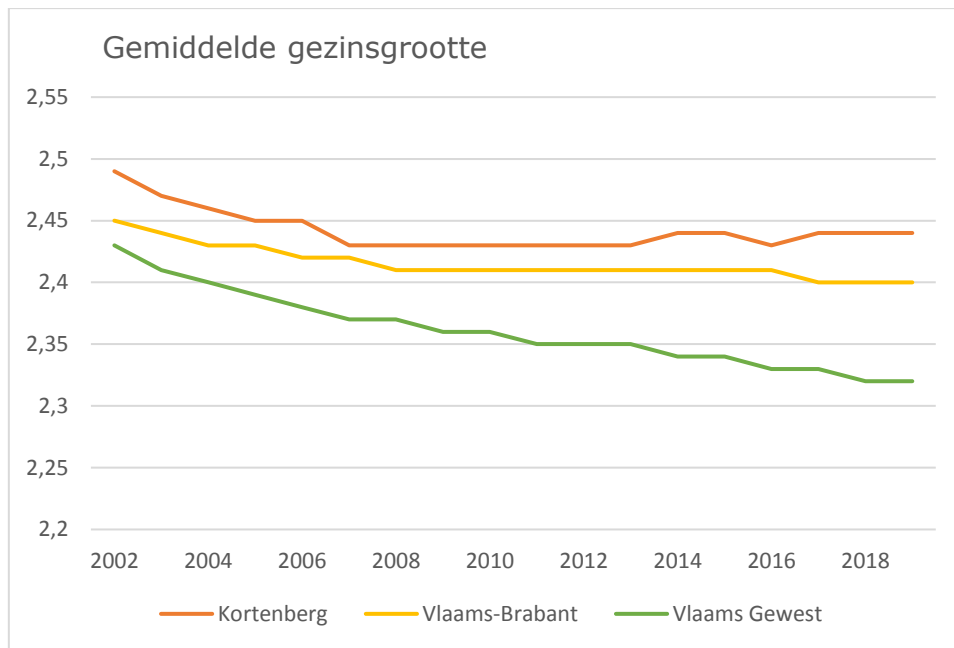
Het aantal huishoudens in Kortenberg is gestegen van 7.014 in 2002 tot 8.205 in 2019. Dit is een stijging van 1.191 huishoudens of 17 % in de afgelopen 17 jaar. De toename van het aantal huishoudens verloopt redelijk gelijkmatig. Enkel tussen 2013 en 2016 is een kleine terugval te zien in de groei van het aantal huishoudens (zie tabel 5 en figuur 9).

Naast het aantal huishoudens, is vooral de samenstelling van die huishoudens veranderd. De gemiddelde gezinsgrootte in Kortenberg bedraagt 2,44 (zie tabel 5). Dit komt ongeveer overeen met het gemiddelde voor de provincie Vlaams-Brabant (2,40) en ligt merkbaar hoger dan het gemiddelde voor het Vlaams Gewest (2,32). Een grotere gemiddelde gezinsgrootte wijst vaak op buitengebieden, terwijl kleinere gezinnen vooral in steden terug te vinden zijn. Net als in de rest van het land is de gemiddelde gezinsgrootte in dalende lijn (zie figuur 10). Van gemiddeld 2,49 in 2002 naar 2,44 in 2019. Voor Kortenberg is de gezinsgrootte in de periode 2007-2019 echter stabiel, terwijl de gemiddelde gezinsgrootte in het Vlaams Gewest blijft dalen.

<sup>7</sup> Definitie huishouden (studiedienst Vlaamse Regering): De statistiek van de huishoudens en familiekeren is afgeleid uit het bestand van de bevolking volgens het Rijksregister. Het Rijksregister houdt immers bij welke de verwantschap is van elke persoon t.a.v. de referentiepersoon van elk particulier huishouden dat een eigen codenummer heeft (cf. definities infra).

<sup>8</sup> Bron: Data & Analyse: Databank Provincies in Cijfers (<https://provincies.incijfers.be/dashboard/dashboard/huishoudens/>)





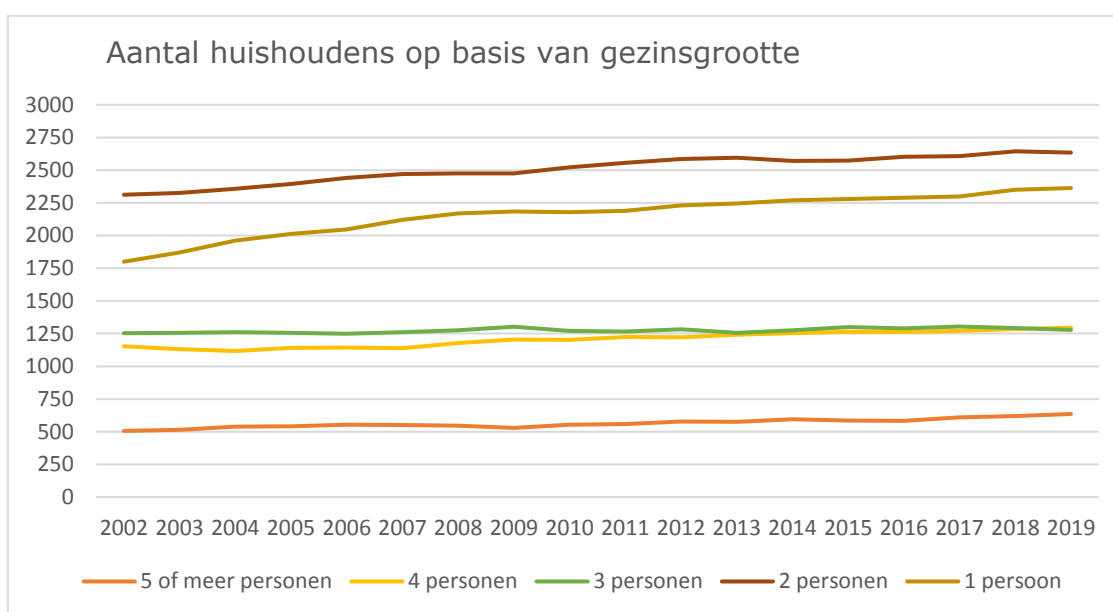
**Figuur 10: De evolutie van de gemiddelde gezinsgrootte in Kortenberg in vergelijking met de provincie en het gewest voor de periode tussen 2002-2019. (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister)**

	Aantal inwoners	Aantal Huishoudens	Toename	Gemiddelde gezinsgrootte
2002	17.631	7.014	-52	2,49
2003	17.681	7.087	73	2,47
2004	17.907	7.236	149	2,46
2005	18.134	7.350	114	2,45
2006	18.299	7.434	84	2,45
2007	18.424	7.534	100	2,43
2008	18.662	7.645	111	2,43
2009	18.795	7.705	60	2,43
2010	18.937	7.734	29	2,43
2011	19.132	7.795	61	2,43
2012	19.391	7.921	126	2,43
2013	19.386	7.927	6	2,43
2014	19.557	7.979	52	2,44
2015	19.647	8.007	28	2,44
2016	19.714	8.033	26	2,43
2017	19.979	8.092	59	2,44
2018	20.091	8.192	100	2,44
2019	20.191	8.205	13	2,44

**Tabel 5: De evolutie van het aantal private huishoudens en de gemiddelde gezinsgrootte in Kortenberg voor de periode tussen 2002-2019. (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister)**

### 3.5. Gezinsamenstelling

Om de woonbehoefte te kunnen afstemmen op het aantal huishoudens, is ook de samenstelling van die huishoudens belangrijk. In de vorige paragraaf werd reeds aangetoond dat de gemiddelde gezinsgrootte in het Vlaams Gewest in dalende lijn zit. De toename van het aantal huishoudens situeert zich dus voornamelijk bij de kleine huishoudens van 1 of 2 personen. Mogelijke verklaringen hiervoor zijn de versnippering door het toenemende aantal echtscheidingen, het feit dat ongehuwden vaker zelfstandig gaan wonen en het verhoogde aantal (alleenstaande) 65-plussers. In figuur 11 en tabel 6 wordt de samenstelling van huishoudens in Kortenberg weergegeven<sup>9</sup> voor de periode van 2002 tot 2019. In tegenstelling tot de constante daling van de gemiddelde gezinsgrootte in het Vlaams Gewest, blijft dit cijfer in Kortenberg de laatste 12 jaar zo goed als constant tot zelfs een lichte stijging van 2,43 in 2007 naar 2,44 in 2019. Om dit te verklaren wordt gekeken naar de stijging van de huishoudens op basis van hun gezinsgrootte. Hierin is een duidelijke stijging van het aantal huishoudens van 1 persoon waar te nemen. In 2019 zijn er 2.363 huishoudens van 1 persoon ten opzichte van 1.800 in 2002. Dit is een stijging van 563 huishoudens of 31 %. Ook het aantal huishoudens met 2 personen vertoont een duidelijke stijging (zie figuur 11). Het aantal huishoudens van 3 en 4 personen blijft zo goed als constant in dezelfde periode.



**Figuur 11: De evolutie van het aantal huishoudens op basis van de gezinsgrootte in Kortenberg voor de periode tussen 2002-2019. (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister)**

Opvallend in Kortenberg is de stijging van het aantal huishoudens met 5 of meer personen van 506 in 2002 naar 635 in 2019. Dit is een stijging van 25 %, wat een stuk hoger is dan het gemiddelde voor het Vlaams Gewest. Hierdoor is de gemiddelde gezinsgrootte relatief constant gebleven. Dit kan mogelijk verklaard worden door de aangroei omwille van migratie in plaats van natuurlijke aangroei. De groei van kleine huishoudens van 1-2 personen ten opzichte van een zo goed als constant aantal huishoudens van 3 of meer personen zorgt voor een steeds groter wordende nood aan kleine woningen. Het aantal bestaande grote woningen wordt dus systematisch 'onderbewoond'. Deze evolutie zal zich alleen maar verderzetten in de komende jaren.

<sup>9</sup> Data & Analyse: Databank Provincies in Cijfers ([https://provincies.incijfers.be/databank?cat\\_open\\_var=v1115a\\_totaal\\_huishoudens](https://provincies.incijfers.be/databank?cat_open_var=v1115a_totaal_huishoudens))

	1 persoon	2 personen	3 personen	4 personen	5 of meer personen
2002	1.800	2.312	1.253	1.154	506
2003	1.870	2.325	1.255	1.132	514
2004	1.961	2.358	1.261	1.117	538
2005	2.012	2.395	1.257	1.142	541
2006	2.047	2.440	1.249	1.143	553
2007	2.121	2.471	1.260	1.139	551
2008	2.170	2.474	1.275	1.177	547
2009	2.183	2.474	1.302	1.204	529
2010	2.180	2.521	1.271	1.203	553
2011	2.188	2.555	1.266	1.225	557
2012	2.230	2.586	1.283	1.222	578
2013	2.244	2.595	1.257	1.241	575
2014	2.270	2.571	1.276	1.254	594
2015	2.280	2.574	1.301	1.263	585
2016	2.288	2.603	1.290	1.264	583
2017	2.298	2.608	1.304	1.271	609
2018	2.349	2.644	1.293	1.286	619
2019	2.363	2.634	1.277	1.295	635

**Tabel 6: De evolutie van de grootte van huishoudens in Kortenberg voor de periode 2002-2019. (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister)**

### 3.6. Conclusie demografische analyse

Op basis van de beschikbare gegevens is er in Kortenberg een sterke groei van het aantal inwoners waar te nemen voor de periode 2000-2019. De bepalende factor voor deze groei was vooral het interne migratiesaldo en in veel mindere mate de natuurlijke groei. De bevolkingsgroei situeert zich voornamelijk in de categorie 65-plussers, waar de sterkste stijging is waar te nemen. Deze bevolkingsgroei vertaalt zich ook in een toename van het aantal huishoudens van 7.014 in 2002 tot 8.205 in 2019. Omwille van de toenemende groep 65-plussers en een aantal eerder opgesomde redenen, is de toename van het aantal huishoudens grotendeels toe te schrijven aan de huishoudens van 1 of 2 personen. In de periode 2002-2019 is het aantal huishoudens van 1-2 personen immers gestegen met circa 22 % terwijl het aantal huishoudens van 3 of meer personen in dezelfde periode is gestegen met 10 %. Opvallend voor Kortenberg ten opzichte van het Vlaams Gewest, is de toename van het aantal grote huishoudens met meer dan 5 personen. Dit cijfer is toegenomen met circa 25 % in de periode van 2002-2019. De trend naar kleinere huishoudens, die in heel Vlaanderen is waar te nemen, zorgt voor een steeds grotere nood aan compacte woningen en appartementen. Er wonen immers veel kleine huishoudens in een te grote woning. De ingezette evolutie naar kleinere huishoudens zal bepalend zijn voor het toekomstig woonbeleid van Kortenberg en bij uitbreiding heel Vlaanderen. Een gelijkaardige conclusie en cijfergegevens zijn terug te vinden in het analyserapport<sup>10</sup> van Regionet<sup>11</sup> Leuven dat werd opgesteld door BUUR.

<sup>10</sup> Corridors Leuven-Brussel: Analyserapport fase 2, draft versie mei 2020 opgesteld door BUUR in het kader van Regionet

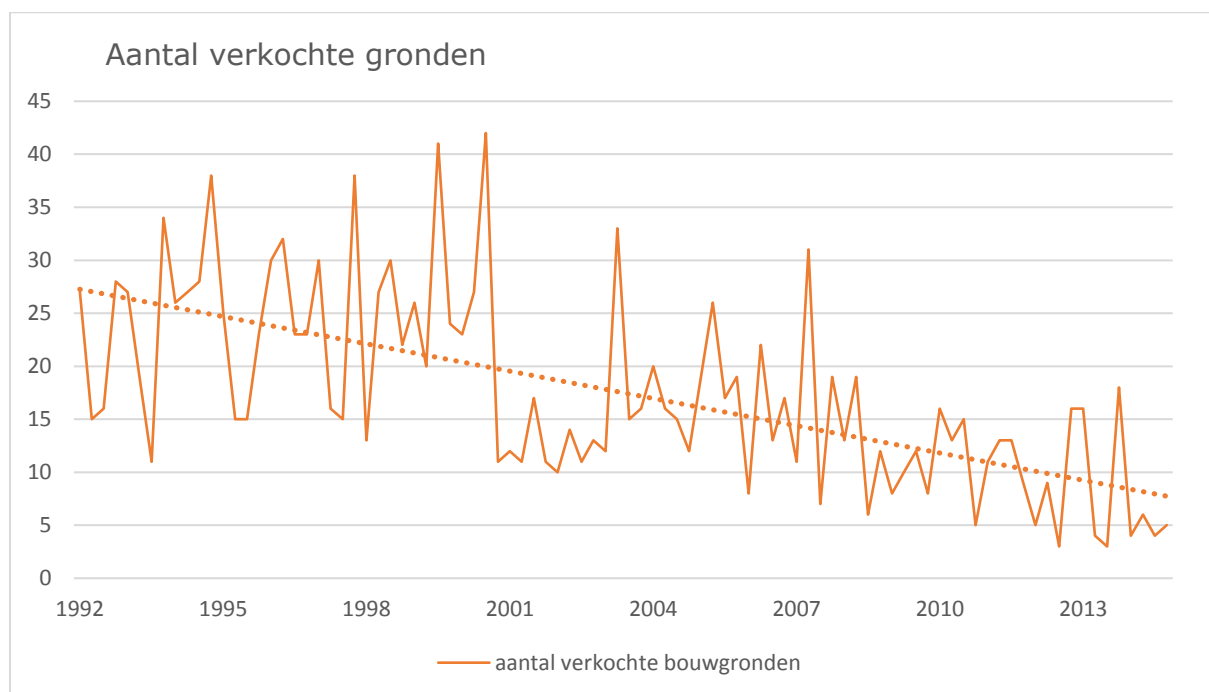
<sup>11</sup> Met het project Regionet Leuven willen de provincie Vlaams-Brabant, de stad Leuven en Interleuven de inplanting van nieuwe woningen, werklocaties en voorzieningen beter afstemmen op het openbaar vervoer- en fietsnetwerk, met als voornaamste doel een 'modal shift' in de vervoersregio Leuven te bewerkstelligen.

## 4. ANALYSE HUIDIGE WONINGMARKT

### 4.1. Vastgoedmarkt

#### 4.1.1. Bouwgrond

In figuur 12 is het aantal transacties van bouwgronden in Kortenberg weergegeven per kwartaal voor de periode van 1992 tot en met 2014<sup>12</sup>. Omdat het cijfers per kwartaal betreft, vertoont de grafiek een zeer grillige vorm. Pieken en dalen zijn te wijten aan de beschikbaarheid en de economische situatie op dat moment. Er is echter een zeer duidelijke neerwaartse trend in het aantal verkopen van bouwpercelen. Het hoogtepunt van de curve ligt in het derde kwartaal van 2000 met 42 transacties. In de periode 2000–2003 is er een zeer duidelijke daling waar te nemen, waarna de curve weer normaliseert. In de laatste periode tussen 2012 en 2014 zijn er verschillende kwartalen met slechts 3-5 transacties.



**Figuur 12: Het aantal verkochte percelen bouwgrond per kwartaal in Kortenberg in de periode 1992-2014). (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie)**

#### 4.1.2. Appartementen, woningen en villa's

In tegenstelling tot de verkoop van het aantal bouwgronden, verlopen de curves van de verkoop van appartementen, woningen en villa's heel wat onregelmatiger (zie figuur 13). Met 'woningen' worden enkel 2 en 3 gevelwoningen bedoeld. Villa's zijn woningen met 4 gevels.

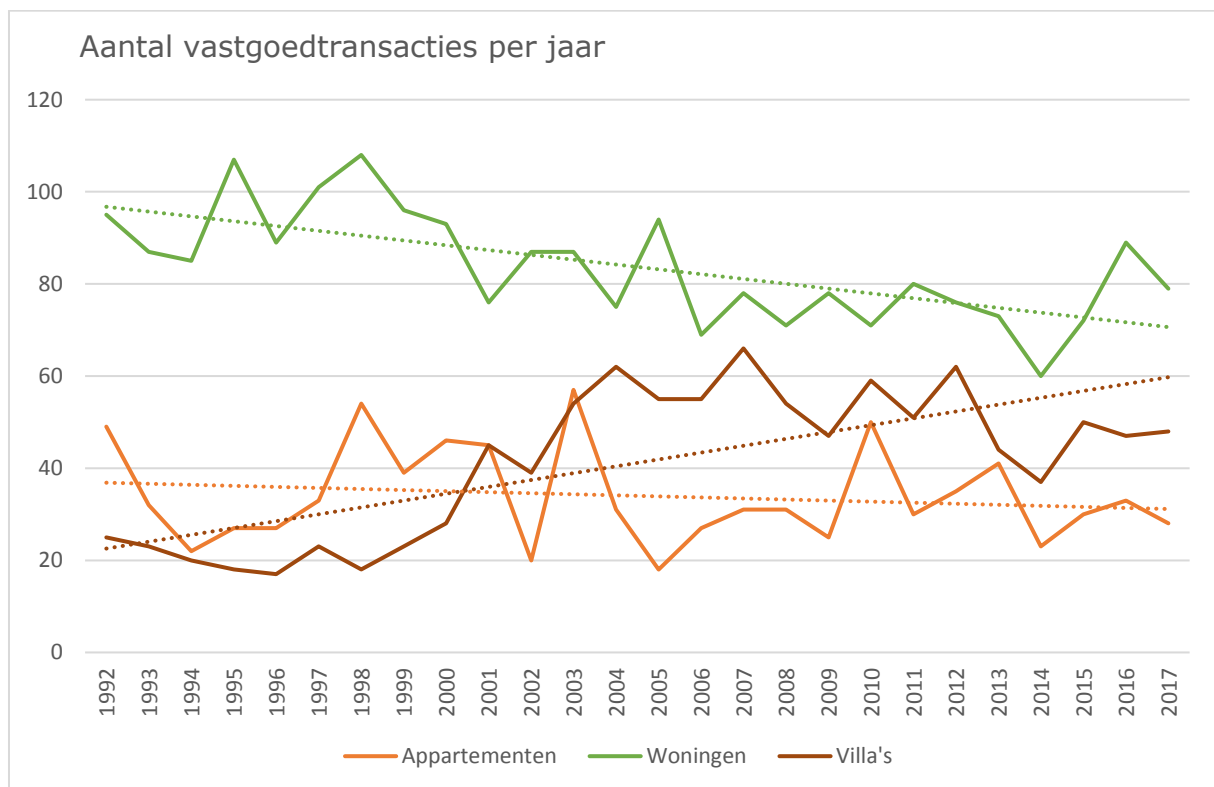
Het aantal transacties van woningen ligt aanzienlijk hoger dan dat van villa's en appartementen. De verkoop vertoont echter een dalende curve. In de periode 1995-1998 werden tussen 90 en

<sup>12</sup> Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie ([https://www.kadaster.be/Belgie/Vlaams\\_Brabant/Kortenberg/Immo\\_prijzen](https://www.kadaster.be/Belgie/Vlaams_Brabant/Kortenberg/Immo_prijzen))

110 woningen per jaar verkocht, terwijl dit sinds 2006 naar circa 75 woningen per jaar is gedaald. Sinds 2014 is er terug een stijgende lijn in de verkoop van woningen te zien.

De verkoop van appartementen verliep in de periode tussen 1992 en 2017 zeer onregelmatig en varieerde tussen circa 20 en circa 60 per jaar. Over de volledige 25 jaar bleef de verkoop van appartementen constant.

Het aantal vastgoedtransacties met villa's (viergevelwoningen) vertoont wel een licht stijgende lijn sinds 1992. Tussen 1992 en 1998 werden er gemiddeld circa 20 villa's per jaar verkocht. Sinds 1999 is er duidelijke stijging tot circa 55-60 verkochte villa's in de periode van 2004 tot 2012.



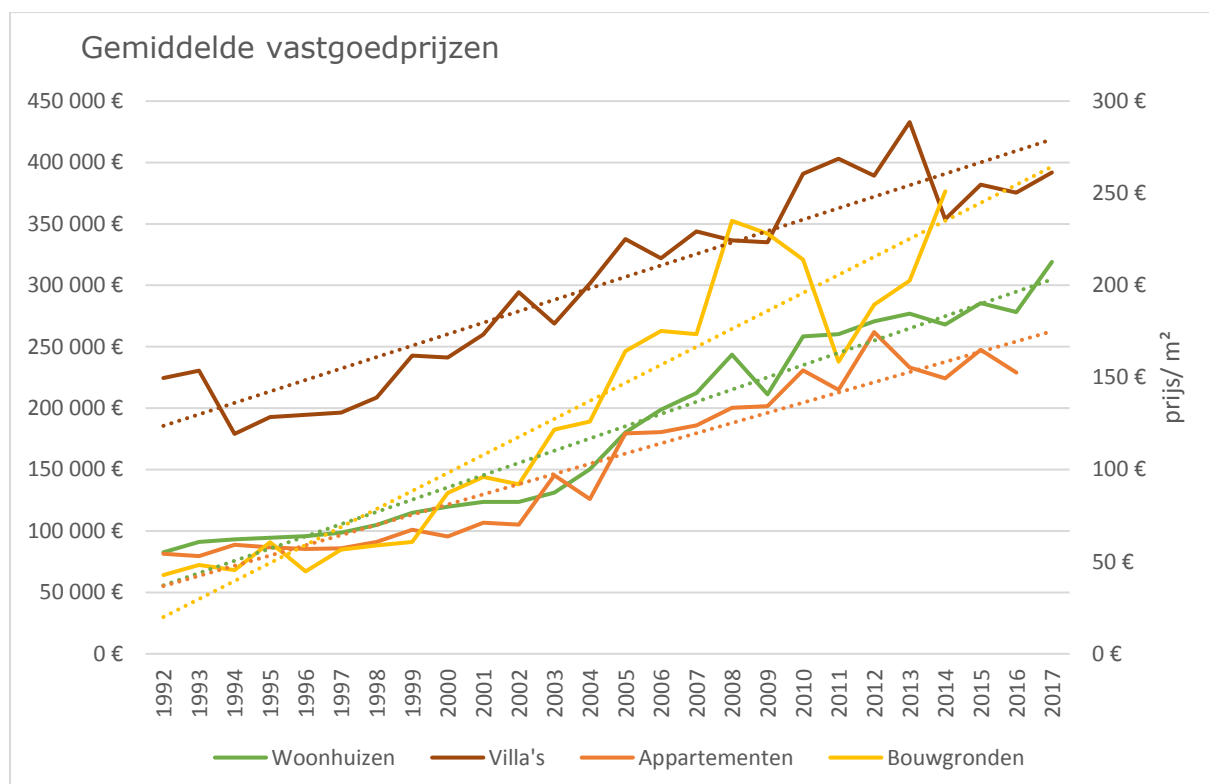
**Figuur 13: Het aantal verkochte appartementen, woningen en villa's in Kortenberg per jaar in de periode 1992-2017. (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie)**

#### 4.1.3. Conclusie

De conclusie voor Kortenberg is dat het totaal aantal vastgoedtransacties tussen 1992 en 2017 zo goed als constant is gebleven voor het geheel van woningen en appartementen. Het aantal transacties met bouwgronden is wel sterk gedaald omwille van een verminderd aanbod.

## 4.2. Vastgoedprijzen

In de grafiek in figuur 14 zijn de gemiddelde prijzen uitgezet van de verkochte woonhuizen, villa's en appartementen, alsook de gemiddelde prijs per vierkante meter van verkochte bouwgronden in Kortenberg per jaar<sup>13</sup> voor de periode van 1992 tot 2017. De gemiddelde prijzen in Kortenberg van zowel bouwgronden als woningen, appartementen en villa's zijn sinds 1992 systematisch gestegen en vertonen een redelijk gelijkaardige stijgingscurve met slechts een aantal beperkte dalingen (zie figuur 14). Deze dalingen kunnen zowel veroorzaakt zijn door de economische situatie, door het aanbod of vanwege de foutenmarge die ontstaat door een beperkt aantal cijfergegevens.



**Figuur 14: De gemiddelde prijzen van bouwgronden, appartementen, woningen en villa's in Kortenberg per jaar in de periode 1992-2017. (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie)**

De curves van de gemiddelde prijzen per jaar volgen over het algemeen eenzelfde trend als in de rest van Vlaanderen.

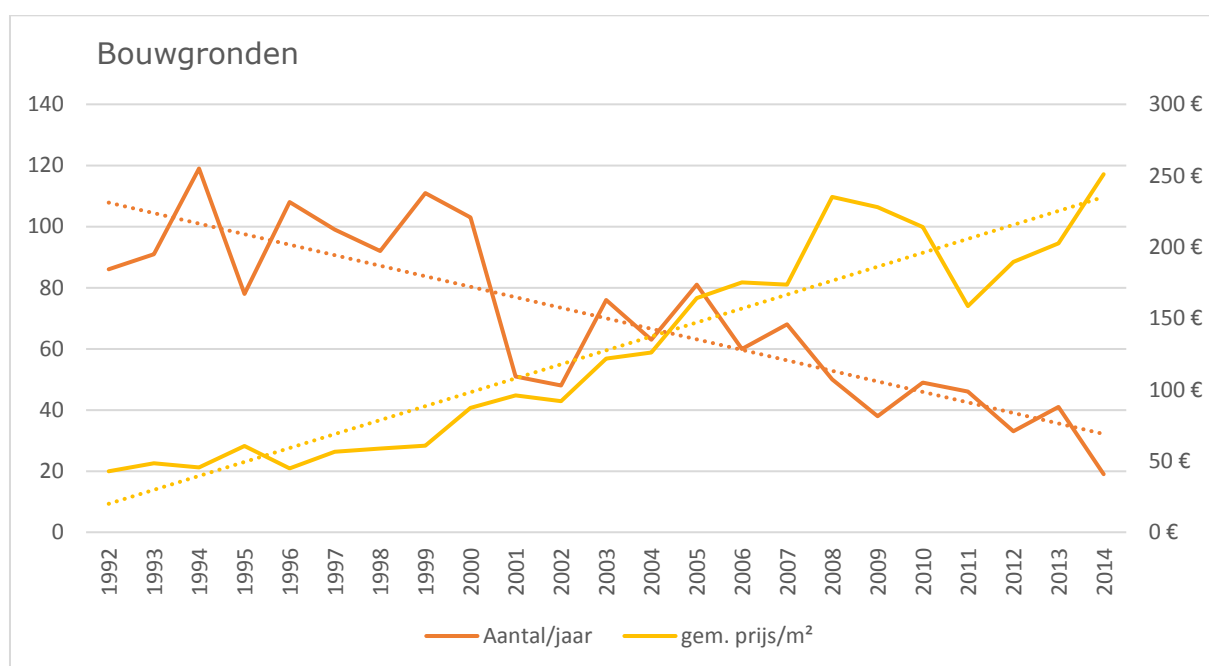
De prijs van een appartement in Kortenberg is sinds 1992 gestegen van € 81.542 tot € 228.999 in 2016. Dat is een totale stijging van 181 % op 25 jaar. Enkel in 2004, 2011, 2013 en 2016 is een lichte daling te zien in deze stijgende trend.

De curve van de gemiddelde prijs van een woonhuis verloopt gelijkaardig, maar stijgt nog sterker. Van € 82.684 in 1992 tot € 319.059 in 2017, een stijging met maar liefst 286 %. Enkel tijdens en in de nasleep van de financiële crisis van 2008 is er een duidelijke daling te zien in deze curve.

<sup>13</sup> Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie ([https://www.kadaster.be/Belgie/Vlaams\\_Brabant/Kortenberg/Immo\\_prijzen](https://www.kadaster.be/Belgie/Vlaams_Brabant/Kortenberg/Immo_prijzen))

Ook de gemiddelde prijs voor een villa in Kortenberg vertoont eenzelfde verloop van gemiddeld € 224.499 per transactie in 1992 tot € 391.909 in 2017. Een stijging van 75 % ten opzichte van 1992. Hoewel de curve dezelfde trendlijn volgt als de andere vastgoedtransacties, vertoont de gemiddelde prijs van villa's een grilliger verloop. Een grote variëteit in het aanbod ten opzichte van het relatief lage totaal aantal van verkochte villa's kan hiervan een oorzaak zijn.

Tenslotte is ook de evolutie van de gemiddelde prijs per vierkante meter bouwgrond weergegeven in figuur 14. Deze prijs hangt zeer nauw samen met het aanbod. Daarom wordt in figuur 15 de evolutie van het aantal verkochte bouwgronden in Kortenberg uitgezet ten opzichte van de gemiddelde prijs per vierkante meter bouwgrond voor de periode van 1992 tot en met 2014<sup>14</sup>. Het aantal transacties vertoont een duidelijke dalende trend wat overeenkomt met een dalend aanbod aan bouwgronden. In dezelfde periode stijgt de prijs per vierkante meter bouwgrond omgekeerd evenredig van € 43 in 1992 naar € 251 in 2014. Dat is een stijging van 580 %. Deze sterke stijging is vooral te wijten aan het afnemende aanbod aan bouwgronden. Naarmate het aantal transactie daalt, wordt ook de curve van de gemiddelde prijs onregelmatiger en gevoeliger voor uitersten. Dit kan de daling van de curve tussen 2008-2011 verklaren. Daarna loopt de curve weer steil omhoog. De prijs per vierkante meter bouwgrond is in Kortenberg heel wat hoger dan het gemiddelde voor het Vlaams-Gewest<sup>15</sup>. Voor 2005 was dit 111 euro/m<sup>2</sup> ten opzichte van 164 euro/m<sup>2</sup> in Kortenberg. In 2014 is de gemiddelde prijs in Vlaanderen 178 euro/m<sup>2</sup> ten opzichte van 251 euro/m<sup>2</sup> in Kortenberg.



**Figuur 15: De evolutie van de gemiddelde prijs van bouwgrond (euro/m<sup>2</sup>) in Kortenberg per jaar ten opzichte van het aantal transacties (aanbod) in de periode 1992-2014. (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie)**

<sup>14</sup> Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie ([https://www.kadaster.be/Belgie/Vlaams\\_Brabant/Kortenberg/Immo\\_prijzen](https://www.kadaster.be/Belgie/Vlaams_Brabant/Kortenberg/Immo_prijzen))

<sup>15</sup> Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek, Statbel – België in cijfers (<https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/vastgoedprijzen>)

Om de stijgende vastgoedprijzen in perspectief te zetten wordt in tabel 7 het gemiddeld jaarlijks inkomen per persoon voor de gemeente Kortenberg en het Vlaams Gewest weergegeven. Het jaarlijks inkomen neemt in de periode van 2005-2017 toe met 34 % in Kortenberg en zelfs 36 % in het Vlaams Gewest. Net als de vastgoedprijzen zijn dus ook de lonen aanzienlijk gestegen.

	<b>Kortenberg (euro)</b>	<b>Vlaams Gewest (euro)</b>
2005	17.180	14.441
2006	17.885	14.984
2007	18.244	15.550
2008	19.382	16.199
2009	19.269	16.505
2010	19.606	16.599
2011	20.004	17.146
2012	20.897	17.765
2013	21.267	18.163
2014	22.077	18.949
2015	22.214	18.970
2016	22.319	19.102
2017	23.025	19.636

**Tabel 7: Gemiddelde jaarlijks inkomen per persoon in de gemeente Kortenberg en het Vlaams Gewest over de periode van 2005-2017. (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie)**

Om het inkomen te kunnen vergelijken met de uitgave aan wonen voor een gezin, wordt de woonquote berekend. De woonquote is het percentage van het gezinsinkomen dat aan woonlasten besteed mag worden om een leefbaar budget over te houden voor andere maandelijkse kosten. Onder woonlasten worden uitgaven voor huur of afbetaling van de woonlening verstaan, zonder bijkomende woonuitgaven voor verzekering, taksen, onderhoud en nutsvoorzieningen. Een woonquote van 30 % van het inkomen wordt als grenswaarde beschouwd voor een gezonde budgetverdeling. Voor de gemeente Kortenberg ligt het percentage van de inwoners waarvan de totale uitgaven van het gezin voor wonen minstens 30 % bedraagt van het gezinsinkomen op 20 % in 2017<sup>16</sup>. Dit is 2 % boven het Vlaamse gemiddelde. Concreet betekent dit dat voor 1 op de 5 gezinnen in Kortenberg de woonkost te hoog ligt. Er is ook een duidelijk verschil tussen eigenaars en huurders te zien. Bij de eigenaars van een woning ligt de totale uitgave voor wonen bij 14 % hoger dan 30 %. Dit is opnieuw 2% boven het Vlaams gemiddelde. Bij huurders geeft 61 % van de huurders meer dan 30 % van het gezinsinkomen uit aan wonen. Dit cijfer ligt 14 % hoger dan het Vlaamse gemiddelde. Concreet wil dit zeggen dat 61 % van de huurders teveel moet uitgeven aan wonen. Er dient dus zeker extra aandacht besteed te worden aan betaalbare koop- en huurwoningen in Kortenberg.

<sup>16</sup> Survey Gemeentemonitor/Stadsmonitor, Statistiek Vlaanderen/ABB - 2018



### 4.3. Bouwconjunctuur

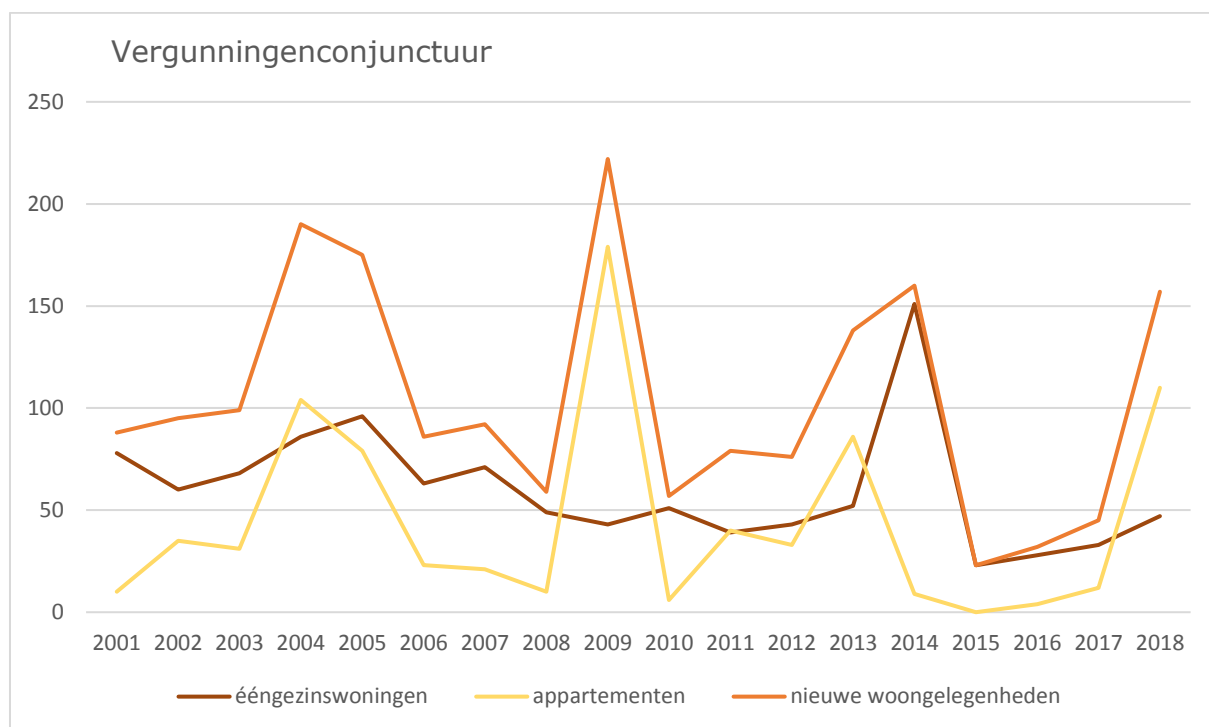
Het aantal bouwvergunningen of omgevingsvergunningen dat wordt afgeleverd, geeft een beeld van de bouwconjunctuur binnen een gemeente (zie tabel 8). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de cijfers op gemeentelijk niveau grote schommelingen vertonen omwille van de beperkte hoeveelheid data. Niettemin geven ze een beeld van de bouwconjunctuur in Kortenberg. In de periode tussen 2001 en 2018 werden in de gemeente Kortenberg in totaal 1.866 vergunningen verleend voor nieuwbouw en renovatie, waarvan 1.188 voor nieuwbouw. Van het totaal aantal nieuwbouwvergunningen zijn er 1.081 (91%) voor gebouwen met één wooneenheid en slechts 107 (9%) voor gebouwen met meerdere wooneenheden. De gebouwen met meerdere wooneenheden zorgen voor een totaal van 792 nieuwe vergunde appartementen. Samen met de wooneenheden in gebouwen met één wooneenheid zijn er in totaal 1.873 wooneenheden vergund. Dit betekent dat circa 42 % van het aantal vergunde wooneenheden in de periode 2001-2018 appartementen betreft.

	<b>Totaal Vergund</b>	<b>Nieuwbouw</b>	<b>één wooneenh.</b>	<b>Meerdere wooneenh.</b>	<b>Wooneenh. in app.</b>	<b>Wooneenh. totaal</b>
2001	104	80	78	2	10	88
2002	94	66	60	6	35	95
2003	116	78	68	10	31	99
2004	137	101	86	15	104	190
2005	136	106	96	10	79	175
2006	111	67	63	4	23	86
2007	137	78	71	7	21	92
2008	84	52	49	3	10	59
2009	81	48	43	5	179	222
2010	108	54	51	3	6	57
2011	80	44	39	5	40	79
2012	79	48	43	5	33	76
2013	105	61	52	9	86	138
2014	206	152	151	1	9	160
2015	53	23	23	0	0	23
2016	66	29	28	1	4	32
2017	62	34	33	1	12	45
2018	107	67	47	20	110	157
<b>Totaal</b>	<b>1866</b>	<b>1188</b>	<b>1081</b>	<b>107</b>	<b>792</b>	<b>1873</b>

**Tabel 8: Overzicht van afgeleverde vergunningen voor residentiële gebouwen in Kortenberg voor de periode 2001-2018 (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers).**

Op de grafiek in figuur 16 is de evolutie van het aantal afgeleverde bouwvergunningen weergegeven. De grafiek vertoont een zeer grillig verloop door een grote variatie in het aantal vergunde appartementen. Het aantal ééngezinswoningen vertoont een geleidelijke daling tussen 2005 en 2013. In 2014 is een opvallende piek waar te nemen voor het aantal vergunde ééngezinswoningen, waarna het aantal afgeleverde vergunningen terug daalt tot een gelijkaardig niveau als voorheen. Een mogelijke verklaring hiervoor is de gewijzigde isolatienorm in 2014. In 2004, 2009, 2013 en 2018 zijn er dan weer duidelijke pieken in het

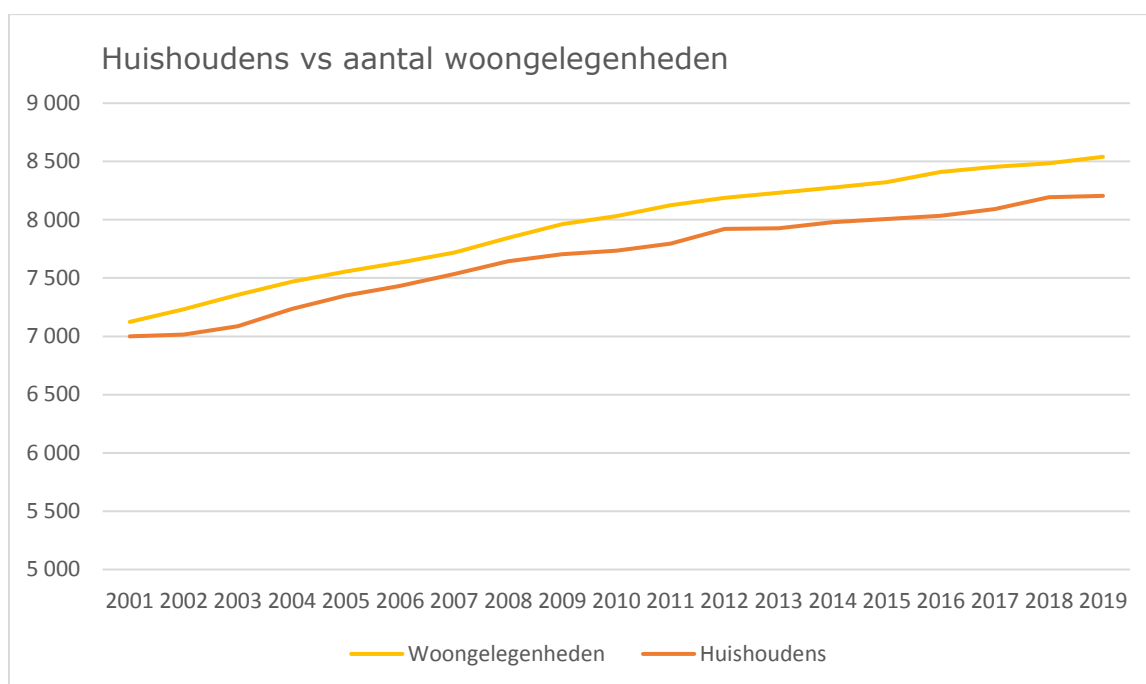
aantal vergunde appartementen. Dit is te verklaren door een aantal grotere projecten die telkens meerdere meergezinswoningen bevatten. Omdat het om een beperkte hoeveelheid gegevens gaat, kunnen er echter geen te sterke conclusies worden getrokken in verband met het aantal vergunde wooneenheden ten opzichte van het aantal gerealiseerde wooneenheden. Bovendien is er een overgangperiode tussen de afgeleverde vergunning en de realisatie van de wooneenheid.



**Figuur 16: Overzichtsgrafiek van het aantal afgeleverde bouwvergunningen voor woningen en appartementen in de periode 2001-2018 (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister).**

Om het aantal bijkomende wooneenheden op basis van het aantal afgeleverde vergunningen te kaderen in zijn geheel, wordt in figuur 17 de evolutie van het totaal aantal wooneenheden in Kortenberg weergegeven. De grafiek vertoont een verschil dat varieert tussen circa 200 en 300 meer wooneenheden ten opzichte van het aantal huishoudens. Er is dus een overaanbod van circa 2-4 % wat overeenkomt met de frictieleeftijd van circa 3 % die gevraagd wordt in de omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie.

In tabel 9 is tenslotte een overzicht weergegeven van de evolutie van het aantal wooneenheden, onderverdeeld in vier categorieën, nl. eengezinswoningen, appartementen, woningen in handelspanden en andere (bv. Woonzorgcentra). Het aantal eengezinswoningen evolueert van 5.680 in 2001 naar 6.498 in 2019. Dit is een toename van 818 woningen of circa 14,5 %. Het aantal wooneenheden in appartementen neemt veel sterker toe, namelijk van 1.076 in 2001 tot 1.724 in 2019. Dit is een toename van 648 appartementen of 60%. Het aantal wooneenheden in handelshuizen en 'andere' is daarentegen gedaald in de periode 2001-2019. Het gaat echter om relatief kleine aantallen die het totaal weinig beïnvloeden. Handel die valt onder het vrijstellingenbesluit, werd niet in deze cijfers opgenomen.



**Figuur 17: Het aantal huishoudens in vergelijking met het aantal woongelegenheden voor de gemeente Kortenberg in de periode 2002-2018 (Bron: Data & analyse: Databank Provincies in Cijfers, Rijksregister).**

	Eengezinswoning	Appartement	Handelshuis	andere	Totaal
2001	5.680	1.076	163	205	7.124
2002	5.739	1.130	160	204	7.233
2003	5.802	1.194	159	201	7.356
2004	5.859	1.252	157	200	7.468
2005	5.919	1.283	155	199	7.556
2006	5.981	1.302	150	200	7.633
2007	6.037	1.335	144	201	7.717
2008	6.093	1.405	143	203	7.844
2009	6.169	1.450	142	202	7.963
2010	6.214	1.474	140	202	8.030
2011	6.257	1.531	136	202	8.126
2012	6.283	1.571	134	200	8.188
2013	6.307	1.588	136	200	8.231
2014	6.334	1.610	134	198	8.276
2015	6.362	1.629	131	199	8.321
2016	6.419	1.667	128	197	8.411
2017	6.445	1.684	128	198	8.455
2018	6.468	1.694	126	196	8.484
<b>2019</b>	<b>6.498</b>	<b>1.724</b>	<b>126</b>	<b>192</b>	<b>8.540</b>

**Tabel 9: Evolutie van het aantal woongelegenheden in Kortenberg voor de periode 2001-2019, onderverdeeld in 4 typologieën (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie – Statistiek Vlaanderen, Rijksregister, Statbel).**

#### 4.4. Ruimtelijke spreiding van huishoudens

---

De bouwconjunctuur van de laatste 15 jaar geeft niet alleen informatie over het aantal bijkomende woningen en appartementen. De spreiding van het aantal huishoudens geeft immers ook een goed beeld op het ruimtebeslag binnen de gemeente. Niet elke locatie is immers geschikt of wenselijk om te bebouwen. De verlinting en bijhorende nadelen van het Vlaamse woonlandschap zijn ondertussen reeds gekend, maar in de praktijk is er weinig beterschap te zien.

In het kader van Regionet Leuven werd de verspreiding van het aantal huishoudens binnen de corridor Leuven-Brussel nader onderzocht<sup>17</sup>. Deze corridor bevat naast Kortenberg ook de stad Leuven en de gemeenten Herent, Bertem, Tervuren, Zaventem, Kraainem en Wezembeek-Oppem. In deze corridor (Leuven buiten beschouwing gelaten) wonen circa 79 % van de huishoudens binnen de kernen en 21 % buiten de kernen (cijfergegevens 2017). Voor de gemeente Kortenberg gaat het om slechts 72 % in de kernen en 28 % perifeer. Uitgedrukt in absolute aantallen gaat dit om circa 5.850 huishoudens in kernen en circa 2.250 huishoudens in perifere gebieden. Ondanks de gekende problemen die bouwen in perifere gebieden met zich meebrengt, toont de bouwconjunctuur tussen 2002-2017 weinig beterschap. In totaal kwamen er tussen 2002 en 2017 circa 1.100 huishoudens bij in Kortenberg. Daarvan bevinden er zich 850 (78 %) in de kernen en 250 (22 %) in perifeer gebied. Dit wil zeggen dat nog steeds bijna een kwart van de nieuwe huishoudens niet op gunstige locaties terecht komt, waardoor een verdere verspreiding van het woonlandschap nog steeds verder toeneemt, zij het in een iets trager tempo dan voorheen<sup>18</sup>.

	kern	perifeer
<b>2002-2017</b>	<b>78 %</b>	<b>22 %</b>
	+ 850 hh.	+ 250 hh.
<b>2017</b>	<b>72 %</b>	<b>28 %</b>
	5850 hh.	2250 hh.

**Tabel 10: Verspreiding van het aantal huishoudens in de gemeente Kortenberg. (Bron: Corridors Leuven-Brussel: Analyserapport fase 2, draft versie mei 2020 opgesteld door BUUR in het kader van regionet).**

---

<sup>17</sup> Corridors Leuven-Brussel: Analyserapport fase 2, draft versie mei 2020 opgesteld door BUUR in het kader van Regionet

<sup>18</sup> Corridors Leuven-Brussel: Analyserapport fase 2, draft versie mei 2020 opgesteld door BUUR in het kader van Regionet

## 5. BEVOLKINGSEVOLUTIE EN PROGNOSES

---

### 5.1. De bevolkingsprognose

---

De bevolkings- en gezinsprognose in dit hoofdstuk wordt uitgevoerd op basis van de omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie.

Er zijn conform de omzendbrief<sup>19</sup> twee mogelijke manieren om het aantal huishoudens te ramen. Enerzijds de gesloten bevolkings- en gezinsprognose die enkel rekening houdt met de natuurlijke bevolkingsaangroei. En anderzijds de open bevolkings- en gezinsprognose die ook rekening houdt met de migratiebewegingen bovenop de natuurlijke aangroei. De gesloten prognose geldt voornamelijk in het buitengebied en de open prognose is van toepassing in kleinstedelijk gebied. Omdat de gemeente Kortenberg sterk beïnvloed wordt door migratiebewegingen wordt, ondanks haar ligging in buitengebied, toch een open bevolkings- en gezinsprognose gebruikt voor het bepalen van de woonbehoefte. Toch zal in dit hoofdstuk ook een gesloten bevolkingsprognose worden weergegeven om beide te kunnen vergelijken.

Voor de bevolkingsprognose worden de cijfers van Statistiek Vlaanderen<sup>20</sup> gebruikt. Op basis van de cijfers van 1992-2017 werd een inschatting gemaakt van de bevolkingsgroei tot en met 2035. Het voorgestelde cijfermateriaal geeft slechts een voorspelling op basis van de huidige evolutie en de verwachte trends. Deze data dienen dan ook met de nodige voorzichtigheid behandeld te worden. Bovendien wordt een open bevolkingsprognose voor Kortenberg gehanteerd en zijn migratiebewegingen zeer moeilijk in te schatten op lange termijn. Belangrijk is vooral de grootteorde en in veel mindere mate de exacte cijfers.

Naast een prognose voor de bevolkingsgroei, wordt ook een prognose gemaakt voor het aantal huishoudens tot en met 2035. Deze groei bepaalt immers de toekomstige woonbehoefte. Ook in het kader van Regionet Leuven werd een demografische analyse<sup>21</sup> gemaakt voor de corridor Leuven-Brussel en de verschillende gemeenten in deze corridor. Op basis van de analyse werden ook enkel prognoses gemaakt in verband met de woonbehoefte en het woonaanbod. Deze komen later in dit hoofdstuk aan bod en komen sterk overeen met de conclusies uit de eigen analyse en prognoses.

#### 5.1.1. Gesloten bevolkingsprognose

---

Bij een gesloten bevolkingsprognose wordt enkel rekening gehouden met de natuurlijke bevolkingsgroei. Migratiebewegingen worden buiten beschouwing gelaten. Dit betekent dat de jaarlijkse bevolkingsgroei gelijk is aan het verschil tussen het geboortecijfer en het sterftcijfer. In onderstaande tabel wordt een gesloten bevolkingsprognose weergegeven voor de periode 2018-2035. De cijfers zijn gebaseerd op de evolutie van het geboortecijfer en sterftcijfer tussen 2006-2016 in het Vlaams Gewest omdat de cijfers voor Kortenberg te gevoelig zijn voor onregelmatigheden. Beide vertonen wel een gelijkaardige trend, met een dalend geboortecijfer

---

<sup>19</sup> Omzendbrief RO/2002/03 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie.

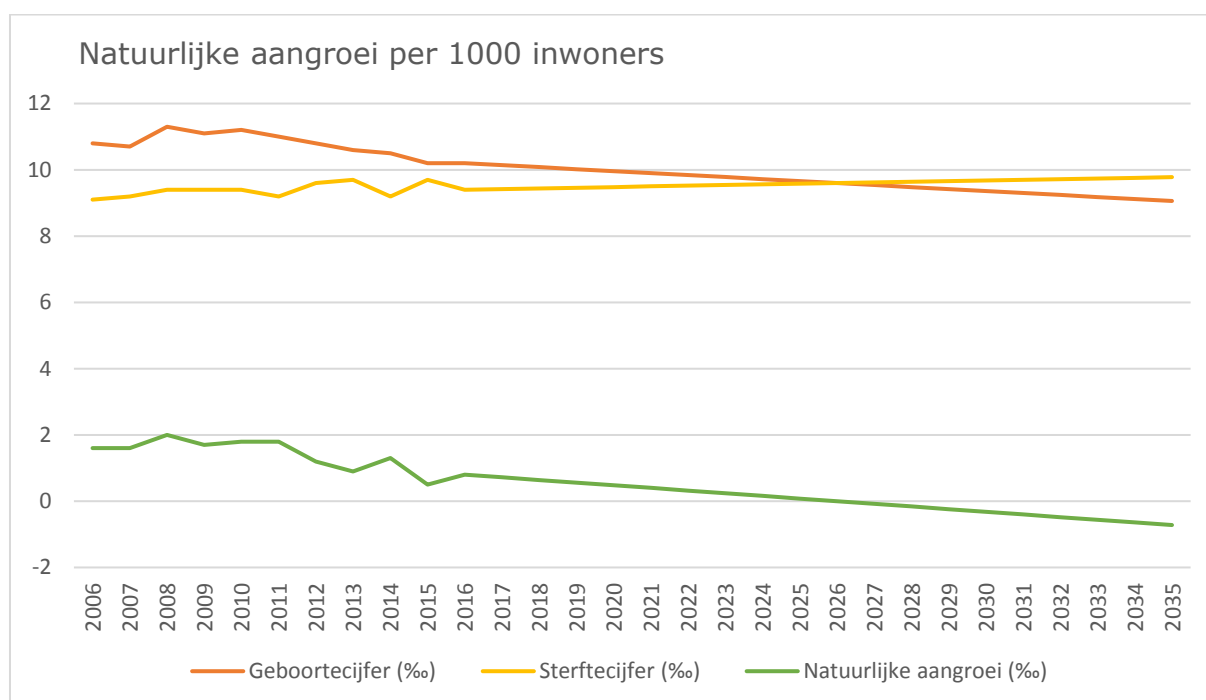
<sup>20</sup> Bron: 2000-2017 Statbel; 2018-2035 Vlaamse gemeentelijke demografische vooruitzichten, Statistiek Vlaanderen. (<https://statistieken.vlaanderen.be/QvAJAXZfc/opendoc.htm?document=svr%5Csv-demografie-projectiesbevolking-20180226.qvw&host=QVS%40cww100154&anonymous=true>)

<sup>21</sup> Corridors Leuven-Brussel: Analyserapport fase 2, draft versie mei 2020 opgesteld door BUUR in het kader van Regionet

en een toenemend sterftcijfer. In de periode 2006-2016 daalt het geboortecijfer van 10,8 ‰ naar 10,2 ‰. Het sterftcijfer neemt toe van 9,2 ‰ in 2006 naar 9,4 ‰ in 2016. De prognose resulteert op basis van deze evolutie in een lichte natuurlijke groei voor de periode 2018-2026 (zie figuur 18). Vanaf 2027 ligt het sterftcijfer hoger dan het geboortecijfer en zal de natuurlijke aangroei negatief zijn. De totale bevolking daalt dan ook tussen 2027-2035. De grafiek toont duidelijk dat vanaf de kruising van het geboortecijfer en sterftcijfer, de natuurlijke aangroei negatief wordt. De dalende trend in het geboortecijfer heeft enerzijds te maken met een stijging van de gemiddelde leeftijd en anderzijds met het feit dat koppels gemiddeld minder kinderen krijgen.

	2018	2025	2030	2035
<b>Totaal aantal inw.</b>	20.091	20.225	20.209	20.152
Geboortecijfer per 1000 inw.	10,1	9,7	9,4	9,1
Sterftcijfer per 1000 inw.	9,4	9,6	9,7	9,8
Natuurlijke aangroei per 1000 inw.	0,6	0,1	-0,3	-0,7

**Tabel 11: Gesloten bevolkingsprognose voor de totale bevolking in Kortenberg. (Bron: prognose op basis van cijfers FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie– Statistiek Vlaanderen, Rijksregister, Statbel)**

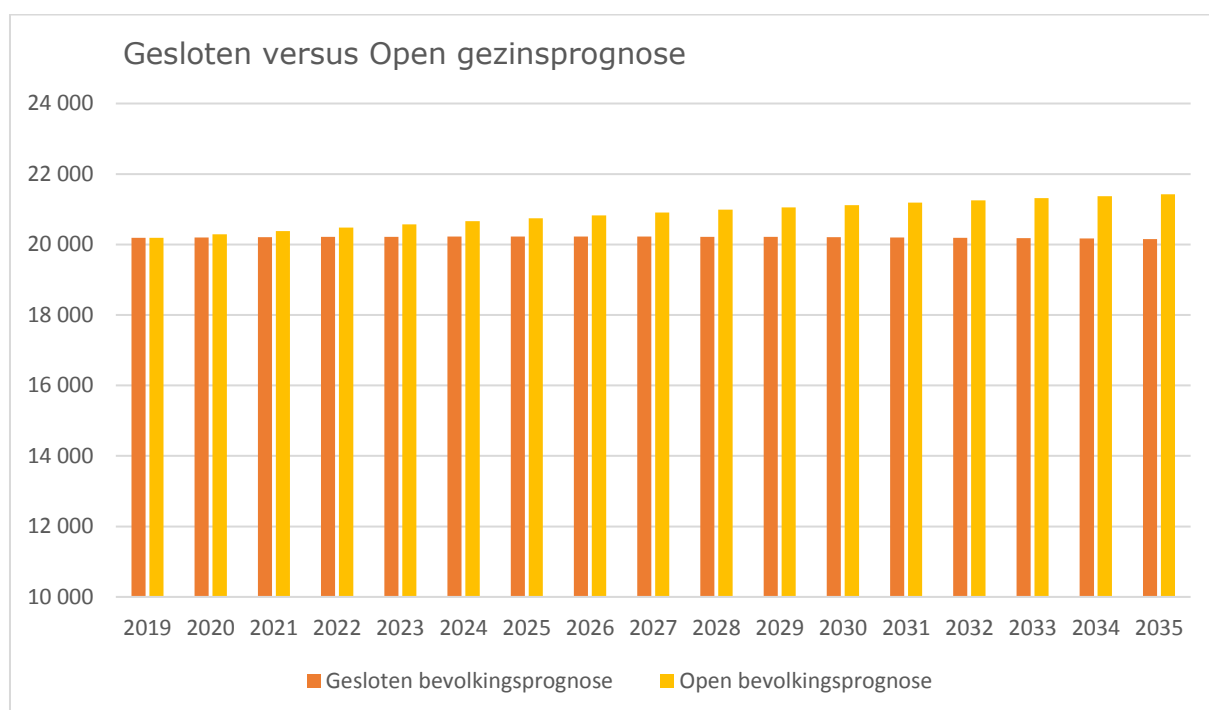


**Figuur 18: Prognose van de evolutie van de natuurlijke aangroei op basis van het geboortecijfer en sterftcijfer voor de periode 2006-2016. (Bron: prognose op basis van cijfers FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie– Statistiek Vlaanderen, Rijksregister, Statbel)**

### 5.1.2. Open bevolkingsprognose

De gemeente Kortenberg behoort conform het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen<sup>22</sup> (RSV) tot het buitengebied. Dit wil zeggen dat normaal gezien een gesloten bevolkingsprognose dient te worden toegepast. Omwille van haar ligging tussen Leuven, Brussel en Mechelen wordt de gemeente Kortenberg evenwel sterk beïnvloed door migratie. Daarom zal een open bevolkingsprognose worden toegepast in deze paragraaf.

In figuur 19 is een vergelijking weergegeven tussen de gesloten en de open bevolkingsprognose. De totale bevolking voor de gemeente Kortenberg volgens de open bevolkingsprognose telt op 1 januari 2035 21.429 inwoners. Dit is een toename met 1.238 inwoners ten opzichte van 1 januari 2019 ofwel een toename van 6,13 %. Doordat het migratiesaldo redelijk constant blijft, is er een systematisch afname van de bevolkingsgroei. Waar de gesloten bevolkingsprognose voor een lichte daling zorgt van 39 inwoners in de periode tussen 1 januari 2019 en 1 januari 2035, zorgt de migratie voor een groei met 1.277 inwoners. Het betreft vooral intergemeentelijke migratie en in mindere mate internationale migratie.



**Figuur 19: Vergelijking tussen de open en gesloten bevolkingsprognose voor de gemeente Kortenberg voor de periode 2019-2035. (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie– Statistiek Vlaanderen, Rijksregister, Statbel)**

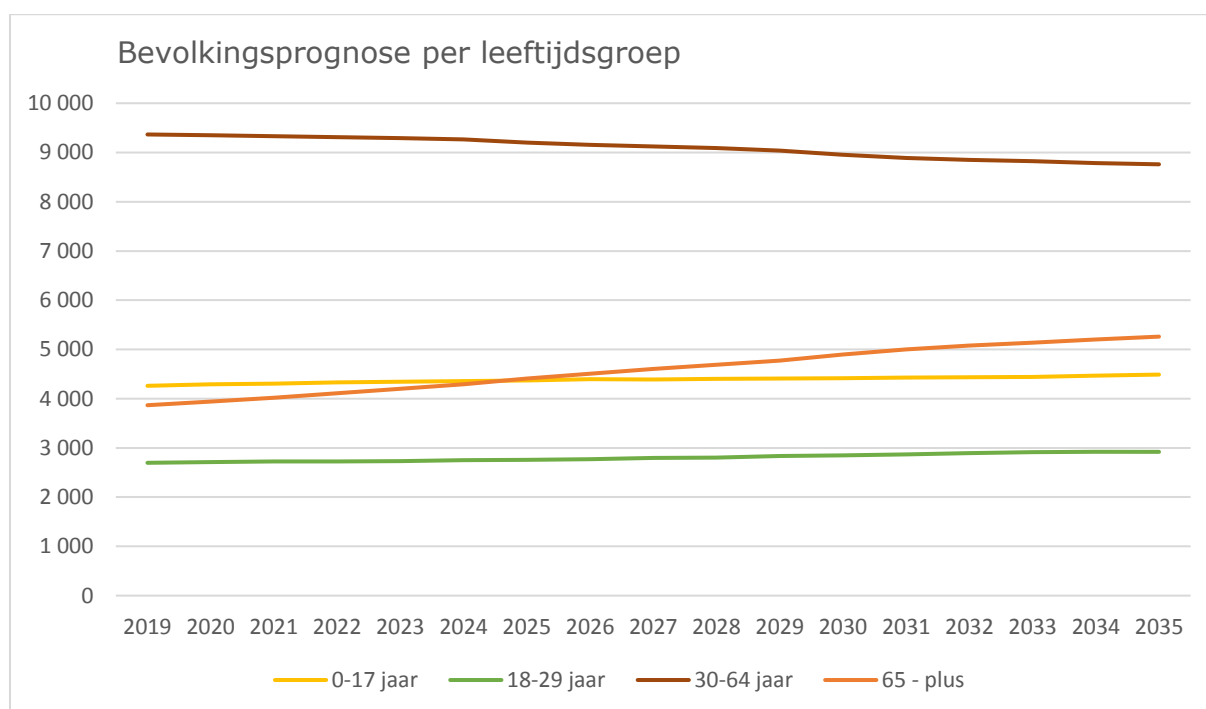
Om een vergelijking te kunnen maken tussen de bevolking op 1 januari 2035 en 1 januari 2019, is de bevolking in tabel 12 onderverdeeld in vier verschillende leeftijdsklassen. Ook in figuur 20 is de open bevolkingsprognose per leeftijdsklasse weergegeven. Voor de klasse van 0 tot 17 jaar is slechts een lichte toename te zien van 228 inwoners of  $\pm 5,35\%$  ten opzichte van 2019. De leeftijdsklasse van 18 tot 29 jaar stijgt tussen 2019 en 2035 met 223 inwoners of  $\pm 8,27\%$ . Het inwonersaantal van 30-64 jarigen daalt met 606 inwoners of  $\pm 6,47\%$ . Opmerkelijk is vooral de stijging van het aantal 65-plussers met 1.393 inwoners of  $\pm 36,0\%$

<sup>22</sup> Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (<https://rsv.ruimtevlaanderen.be/Portals/121/documents/publicaties/RSV2011.pdf>)

tussen 2019 en 2035. Dit is te verklaren door de sterk toenemende vergrijzing die overal in Vlaanderen te zien is. Het aandeel van deze leeftijdsklasse van 65-plussers is daarmee gestegen van ± 19,15 % in 2019 tot ± 24,55 % in 2035 terwijl het aandeel van 30-64 jarigen daalt van ± 46,39 % naar ± 40,88 %.

	2019	2025	2030	2035
0-17 jaar	4.261	4.373	4.416	4.489
18-29 jaar	2.697	2.759	2.851	2.920
30-64 jaar	9.366	9.201	8.955	8.760
65+ jaar	3.867	4.408	4.898	5.260
<b>Totaal</b>	<b>20.191</b>	<b>20.741</b>	<b>21.120</b>	<b>21.429</b>

**Tabel 12: Open bevolkingsprognose voor de totale bevolking in Kortenberg tussen 2019-2035, onderverdeeld in vier leeftijdsklassen. (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie- Statistiek Vlaanderen, Rijksregister, Statbel)**



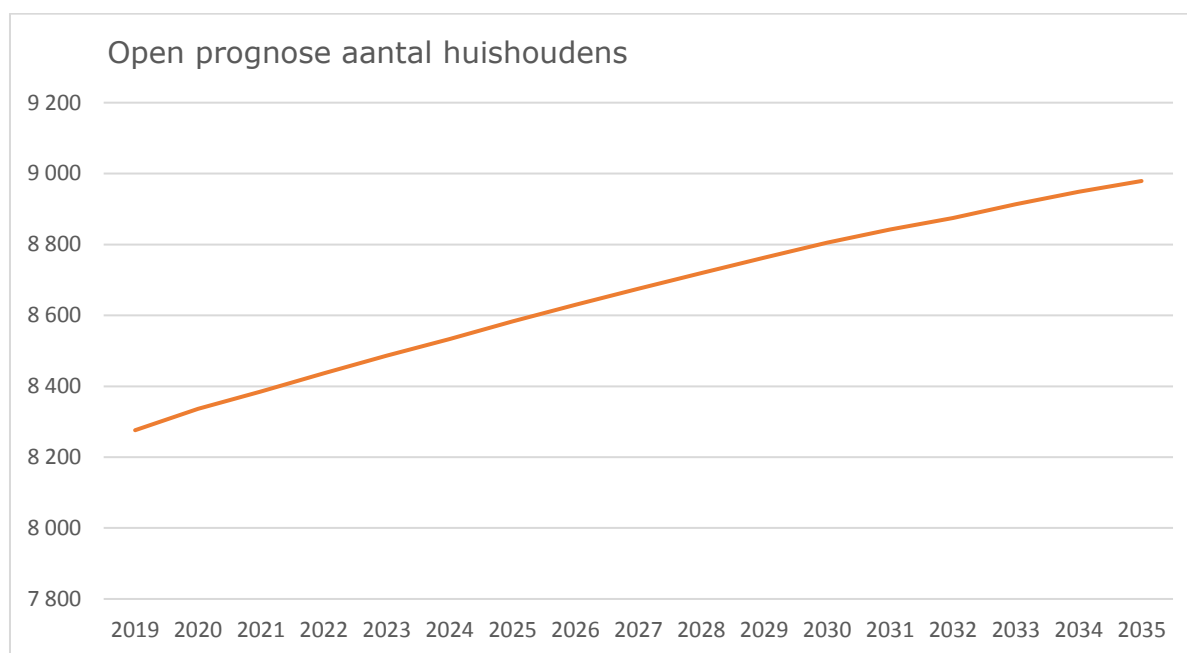
**Figuur 20: Open bevolkingsprognose voor de totale bevolking in Kortenberg tussen 2019-2035, onderverdeeld in vier leeftijdsklassen. (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie- Statistiek Vlaanderen, Rijksregister, Statbel)**



### 5.1.3. Prognose van het aantal huishoudens

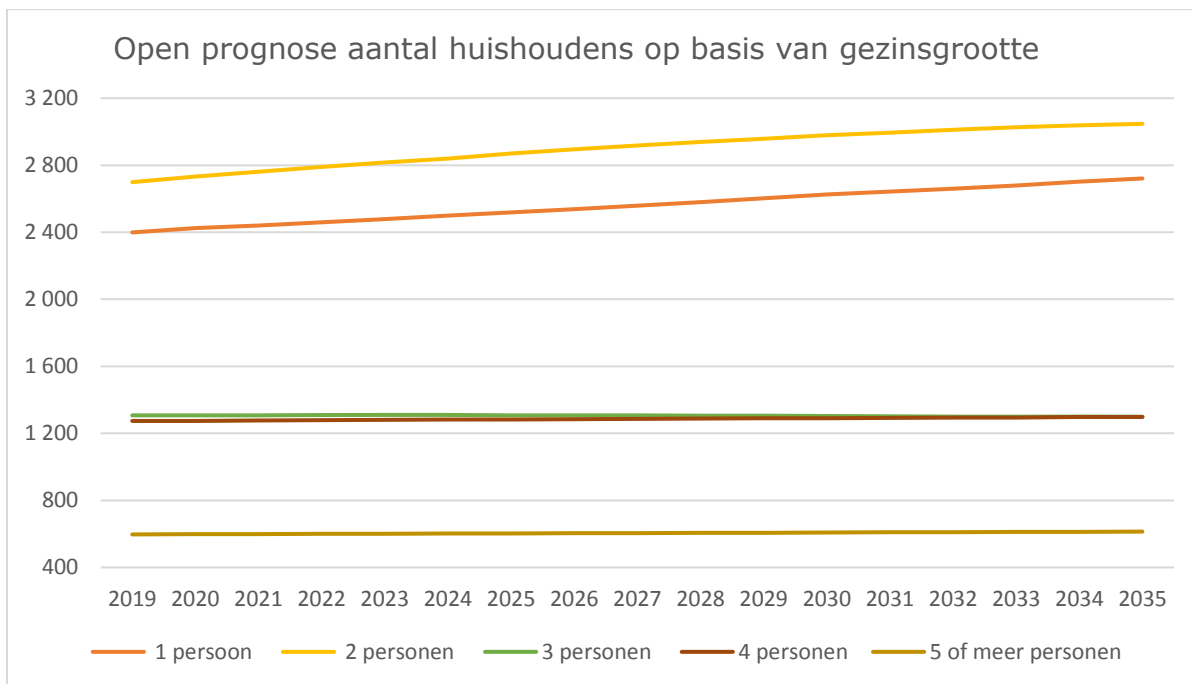
Op basis van de open bevolkingsprognose voor de periode van 2019 tot 2035 werd ook een gezinsprognose uitgevoerd om zicht te krijgen op het aantal huishoudens in Kortenberg. Het aantal huishoudens bepaalt immers de woonbehoefte.

Het aantal huishoudens bedroeg 8.205 in 2019 wat overeen komt met een gemiddelde gezinsgrootte van 2,44 inwoners/gezin. De bevolkingstoename tussen 1 januari 2019 en 1 januari 2035 van 19.979 inwoners naar 21.429 inwoners resulteert in een toename van 774 huishoudens, van 8.205 naar 8.979 of een groei van  $\pm 9,3\%$  (zie figuur 21). Naast de bevolkingstoename is ook de dalende gezinsgrootte een oorzaak van het toenemende aantal huishoudens.



**Figuur 21: Prognose van het aantal huishoudens in de gemeente Kortenberg voor de periode 2019-2035. (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie- Statistiek Vlaanderen, Rijksregister, Statbel)**

De woonbehoefte in een gemeente hangt naast het aantal huishoudens ook samen met de gezinssamenstelling. Daarom wordt in figuur 22 en tabel 13 een overzicht gegeven van de prognose van het aantal huishoudens op basis van de gezinsgrootte. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen huishoudens met 1 persoon, 2 personen, 3 personen, 4 personen en 5 of meer personen. Volgens de cijfers van Statbel, zal de gemiddelde gezinsgrootte in Kortenberg dalen van 2,44 personen/huishouden in 2019 naar 2,36 personen/huishouden in 2035. Dit is het gevolg van een toenemend aantal huishoudens van 1 of 2 personen. De oorzaak van de sterke toename bij het aantal 1-en 2 persoons huishoudens is grotendeels de vergrijzing. Maar ook het aantal alleenstaande volwassenen en het aantal koppels zonder kinderen neemt toe. De grafiek in figuur 22 toont dan ook een duidelijke stijging van het aantal huishoudens met 1 en 2 personen terwijl de huishoudens van 3 of meer personen zo goed als constant blijven. Het aantal huishoudens van 1 persoon stijgt van 2.363 huishoudens in 2019 naar 2.721 in 2035 en het aantal huishoudens met 2 personen stijgt in diezelfde periode van 2.634 naar 3.047 huishoudens. Dit is in beide gevallen een toename van circa 15 %. Het woonaanbod zal dan ook moeten worden aangepast aan de steeds kleiner wordende gezinnen.



**Figuur 22: Prognose van het aantal huishoudens in de gemeente Kortenberg, onderverdeeld op basis van de gezinsgrootte voor de periode 2019-2035. (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie – Statistiek Vlaanderen, Rijksregister, Statbel)**

	2019	2025	2030	2035	Evolutie 2019-2035
1 persoon	2.363	2.519	2.625	2.721	+ 358 + 15,2 %
2 personen	2.634	2.870	2.978	3.047	+ 413 + 15,7 %
3 personen	1.278	1.308	1.303	1.299	+ 21 + 1,6 %
4 personen	1.296	1.283	1.291	1.298	+ 2 + 0,02 %
5 of meer personen	635	603	608	614	- 21 - 3,3 %
<b>Totaal aantal huishoudens</b>	<b>8.205</b>	<b>8.583</b>	<b>8.805</b>	<b>8.979</b>	<b>+ 774 + 9,4 %</b>

**Tabel 13: Prognose van het aantal huishoudens in de gemeente Kortenberg, onderverdeeld op basis van de gezinsgrootte voor de periode 2019-2035. (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie – Statistiek Vlaanderen, Rijksregister, Statbel)**

## 6. BELEIDSKADER

---

In 2010 werd op vraag van het bestuur reeds een woonbehoeftestudie uitgevoerd voor Kortenberg die de periode tussen 2010 en 2020 overspande. Sinds 2010 is het beleid rond ruimtelijk ordening echter sterk veranderd. Zowel vanuit het Vlaams Gewest als de provincie Vlaams-Brabant worden doelstellingen vastgelegd voor het woonbeleid. In de visietekst 2020 - 2025 van de gemeente Kortenberg<sup>23</sup> wordt een kader gecreëerd om een deel van deze doelstellingen uit te voeren. Ook een nieuwe woonbehoeftestudie is opgenomen in deze beleidsvisie. *"Een nieuwe woonbehoeftestudie moet de basis leggen voor een doordacht ruimtelijk beleid en woonaanbod op maat van onze inwoners. Betaalbaarheid is daarbij een prioriteit."* De visietekst houdt bovendien rekening met de omgevingsanalyse die werd uitgevoerd in 2015<sup>24</sup> en met het bevolkingsonderzoek dat werd uitgevoerd van 28 juni 2019 tot en met 9 september 2019<sup>25</sup>. Eén van de belangrijkste bezorgdheden van burgers bleek daarbij de nood aan betaalbare woningen en/of appartementen<sup>26</sup> te zijn.

### 6.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

---

Het ruimtelijk beleid voor een gemeente vertrekt vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dat werd goedgekeurd door de Vlaamse regering op 23 september 1997 en voor het laatst herzien 25 februari 2011. In het RSV werd een bevolkings- en gezinsprognose gemaakt op basis van de omzendbrief RO 2002/03. Het RSV hanteert de prognose van 1991-2007 om de 'taakstelling 2007-2012' en de 'kwantitatieve optie doorkijk 2020' te berekenen voor de provincies.

Deze prognose werd uitgevoerd op basis van de gegevens van de studiedienst van de Vlaamse regering met betrekking tot de verwachtingen inzake de bevolkings- en gezinsaan groei. De verdeling van het te realiseren woonaanbod tussen de verschillende gemeenten gebeurde op basis van een 60/40 verhouding tussen gemeenten in stedelijk gebied en gemeenten in buitengebied. Voor de provincie Vlaams-Brabant werd dit een 50/50-verhouding. De gemeente Kortenberg situeert zich overeenkomstig het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen in de zone buitengebied.

Het Vlaams Gewest legde voor elke gemeente een kwantitatieve optie vast inzake het te realiseren aanbod aan woningbouw. De implementatie daarvan werd voor gemeenten in buitengebied uitgewerkt in provinciale ruimtelijke structuurplannen. Het is aan de gemeente om het lokaal woonbeleid vervolgens vorm te geven. Een woonbehoeftestudie is daarbij een zeer belangrijk element om de behoefte en het aanbod te kunnen inschatten.

### 6.2. Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

---

In het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 werd de ambitie geformuleerd voor het realiseren van een Beleidsplan Ruimte Vlaanderen als opvolger voor het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

---

<sup>23</sup> Visietekst Kortenberg 2020 - 2025 opgesteld op basis van o.a. de resultaten van het bevolkingsonderzoek.

<sup>24</sup> Omgevingsanalyse voor het grondgebied Kortenberg, uitgevoerd door studie bureau BRUT en landschapsarchitecten LAND, goedgekeurd door de gemeenteraad op 29 juni 2015.

<sup>25</sup> Bevolkingsenquête 'Kijk op Kortenberg' uitgevoerd van 28 juni 2019 - 9 september 2019 op basis van 870 online enquêtes en 366 flitsgesprekken.

<sup>26</sup> Bevolkingsenquête 'Kijk op Kortenberg' - 28 juni - 9 september 2019.

Op 30 november 2016 werd het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen<sup>27</sup> goedgekeurd. Dit document is een beleidsverklaring van de Vlaamse Regering waarin de krachtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende decennia geschetst worden. Op 20 juli 2018 werd de strategische visie<sup>28</sup> van het BRV goedgekeurd. De visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn. Deze strategische visie heeft niet het statuut van een ontwerp van een ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd. Het biedt wel een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de visie. De voornaamste strategische doelstellingen die genoemd worden in de strategische visie van het BRV zijn het terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag, transformeren vanuit maatschappelijke ambitie en een geïntegreerde gebiedsontwikkeling als motor voor samenwerking.

Voor het woonbeleid houdt dit concreet in dat verschillende ruimtelijke ontwikkelingsprincipes in acht genomen moeten worden om de doelstellingen van het BRV te halen. De belangrijkste principes zijn het verhogen van het ruimtelijk rendement in het huidig ruimtebeslag, multifunctioneel ruimtegebruik, het ontwikkelen op plaatsen met een hoge knooppuntwaarde, het maximaal vrijwaren en herstellen van open ruimte en het aanpassen van het woningbestand aan de veranderende demografische samenstelling. Deze principes komen op verschillende manieren aan bod in de woonbehoeftestudie en vormen een leidraad voor het uitzetten van het woonbeleid binnen de gemeente.

### **6.3. Provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB)**

---

Het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant werd goedgekeurd op 21 november 2012 en schiep een kader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie en vertaalde de doelstellingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. De toekomstige woonbehoefte was daarbij een belangrijk onderdeel. De provincie wenste te vertrekken vanuit een kwalitatief, in plaats van enkel een kwantitatief, gegeven om het ruimtelijk orderingsbeleid te beoordelen. Dit standpunt sloot aan bij het standpunt dat in de ministeriële omzendbrief RO 2002/03 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie werd geformuleerd. De taakstelling die vanuit de provincie aldus werd opgelegd, was geen quotum dat gehanteerd diende te worden, maar een richtgetal voor de vooropgestelde behoefte.

De verdeling was gebaseerd op cijfermatige bronnen en hypothetische afbakeningen. Het betrof onder andere de open en gesloten gezinsprognose tot op het niveau van de gemeenten uit het rapport 'Woonbehoeften in Vlaanderen, 1995-2010', de statistische gegevens van het NIS tot op het niveau van de statistische sectoren (aantal private huishoudens, volkstelling 1991) en de 'regionale woningmarkten' zoals afgebakend tot op fusiegemeenteniveau t.b.v. de verdeling van de taakstelling.

In het nieuwe Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant (RSVB) werkt de provincie momenteel aan een nieuwe visie op ruimtelijke ontwikkeling, wonen, werken en leven. In 2019 werd reeds een conceptnota voorgesteld waarin de belangrijkste visies werden uiteengezet voor het toekomstig beleid binnen de provincie Vlaams-Brabant. Van 1 december 2019 tot en met 14 februari 2020 werd de conceptnota voorgelegd aan het publiek. Op basis van de hieruit

---

<sup>27</sup> 'Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen' goedgekeurd door de Vlaamse regering op 30 november 2016.

<sup>28</sup> 'Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen' goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 20 juli 2018.

voortvloeiende reacties zal de conceptnota worden aangepast tot een ontwerp van het beleidsplan. In de loop van 2021 zou het definitieve beleidsplan ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan de provincieraad. Dit document zal een sterke invloed uitoefenen op het gemeentelijk beleid. Daarom worden hieronder kort de belangrijkste aandachtspunten in verband met het woonbeleid overlopen.

Binnen het kader van de visienota werd de opdracht "Kwalitatief onderzoek naar de evolutie van het woonaanbod en prognose van de woonbehoeften in de provincie Vlaams-Brabant" uitbesteed aan onderzoeksbureau SumResearch. Het onderzoek<sup>29</sup> brengt de regionale woningmarkten in kaart en omvat een raming van de behoefte aan bijkomende woningen per typologie voor de Provincie Vlaams-Brabant. De afbakening van regionale woningmarkten geeft de provincie de mogelijkheid om haar beleid beter te sturen en uitdagingen anders te benaderen.

Eén van de belangrijkste uitdagingen die naar voren komt in de conceptnota van het RSVB, is misschien wel het 'wonen op de juiste plek'<sup>30</sup>. Zowel in de provincie Vlaams-Brabant als in Kortenberg is er een voldoende aanbod aan bebouwbare percelen, maar vaak liggen deze in buitengebied, watergevoelige gebieden of slecht bereikbare gebieden. De uitdaging voor het woonbeleid is daarom vooral de nood van bijkomende woningen op te vangen op ruimtelijk geschikte locaties om open ruimte te kunnen vrijwaren en de nabijheid van voorzieningen te kunnen garanderen. Het aanbod bebouwbare percelen in Kortenberg moet dan ook kritisch bekeken worden. Deze visie komt ook sterk terug binnen het onderzoek van Regionet Leuven<sup>31</sup>, waarbij in de eerste plaats naar goed bereikbare percelen wordt gekeken voor het opvangen van de toekomstige woonbehoefte.

Het provinciaal beleidsplan stelt verder een duidelijke trendbreuk voor met de manier van bouwen van de afgelopen decennia. Omwille van de toename van kleine huishoudens ontstaat een onevenwicht tussen het bestaande woningaanbod (vooral grote grondgebonden woningen) en de woonbehoefte (vooral kleinere compacte woningen). Het te realiseren woonaanbod moet dus naast goedgelegen, ook compact en betaalbaar zijn. Er zal daarom in de eerste plaats naar de kernen gekeken worden als mogelijke locaties. Ook in Kortenberg zal de focus in de eerste plaats op het beschikbaar woonaanbod in de kernen moeten liggen. De woonbehoeftestudie zal rekening houden met deze principes bij de bespreking van het woonaanbod in Kortenberg.

#### **6.4. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kortenberg**

---

Een woonbehoeftestudie houdt niet alleen rekening met de kwantitatieve gegevens, maar houdt ook rekening met de keuzes van het woonbeleid binnen een gemeente. Elke gemeente kan immers op haar manier voldoen aan de woonbehoefte, binnen het bovenliggend beleidskader van de provincie en het gewest. Welk soort projecten krijgt de voorkeur? Waar dienen deze projecten bij voorkeur uitgevoerd te worden? De gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke structuur werden vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) Kortenberg<sup>32</sup> dat werd goedgekeurd in 2004.

---

<sup>29</sup> Onderzoeksrapport "Kwantitatief onderzoek naar de evolutie van woonaanbod en prognose van de woonbehoeften in de provincie Vlaams-Brabant" SumResearch 16/02/2015

<sup>30</sup> Conceptnota Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant (27 maart 2019)

<sup>31</sup> Corridors Leuven-Brussel: Analyserapport fase 2, draft versie mei 2020 opgesteld door BUUR in het kader van Regionet

<sup>32</sup> Ministerieel Besluit houdende goedkeuring van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortenberg op 17 augustus 2004.

Kwantitatieve en kwalitatieve elementen van de woonbehoeftestudie geven het basismateriaal voor het opstellen van de bestaande ruimtelijke structuur en de prognose die past binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De aanzet tot visievorming maakt deel uit van de visie op de ruimtelijke structuur uit het GRS. Bovendien laat een woonbehoeftestudie de gemeente toe om de gewenste accenten op het woonbeleid te kunnen leggen. Bijvoorbeeld de relatie tot voorzieningen, het uitrustingsniveau, de openbare ruimte, woningdifferentiatie, projecten voor sociale sector en herbestemming van bestaande gebouwen.

## **7. RAMING WOONBEHOEFTE**

---

### **7.1. Omzendbrief RO/2002/03**

---

De wijze waarop een behoefteraming dient te worden opgemaakt, wordt bepaald door de omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie.

*"De behoefte aan bijkomende woongelegenheden in een bepaalde periode is het verschil tussen het geraamde aantal huishoudens aan het einde van de periode vermenigvuldigd met de gewenste frictieleegeestand, en het aantal huishoudens in het begin van de periode."*

Er zijn conform de omzendbrief twee mogelijke manieren om het aantal huishoudens te ramen. Enerzijds de gesloten bevolkings- en gezinsprognose die enkel rekening houdt met de natuurlijke bevolkingsaangroei. En anderzijds de open bevolkings- en gezinsprognose die ook rekening houdt met de migratiebewegingen bovenop de natuurlijke aangroei. De gesloten prognose geldt voornamelijk in het buitengebied en de open prognose is van toepassing in kleinstedelijk gebied. Omdat de gemeente Kortenberg sterk beïnvloed wordt door migratiebewegingen wordt toch een open bevolkings- en gezinsprognose gebruikt voor het bepalen van de woonbehoefte. Deze prognose is terug te vinden in hoofdstuk 5.

Naast het aantal bijkomende huishoudens is ook de frictieleegeestand een belangrijke factor. Dit is de leegstand die noodzakelijke wordt geacht om een woningmarkt naar behoren te doen functioneren. De frictieleegeestand wordt geschat op 2,5 % tot 3,5 % waarbij 3 % als basis wordt genomen. De frictieleegeestand wordt gedifferentieerd in functie van de migratiedruk. Een gemeente met een hogere migratiedruk dan het Vlaamse en provinciale gemiddelde krijgt een frictieweerstand van 3,5 % toegewezen, terwijl een gemeente met een lagere migratiedruk dan het Vlaamse gemiddelde slechts 2,5 % frictieleegeestand dient te voorzien. Voor de gemeente Kortenberg ligt de migratiedruk rond het Vlaams en provinciaal gemiddelde dus wordt een frictieleegeestand van 3 % gehanteerd bij het berekenen van de woonbehoefte.

### **7.2. Woonbehoefte**

---

Om een inschatting te kunnen maken van de bijkomende woonbehoefte tegen 2030 en later 2035, wordt nagegaan hoeveel potentiële woongelegenheden reeds beschikbaar zijn en hoeveel er bijkomend gerealiseerd kunnen worden binnen de bestaande juridisch-planologische context. Enerzijds dient dus het bestaande patrimonium maximaal benut te worden en anderzijds worden de potenties voor het creëren van nieuwe woongelegenheden onderzocht. In hoofdstuk 5 werd een prognose voor het aantal huishoudens gemaakt voor de periode 2019-2035. Het aantal huishoudens zal toenemen van 8.205 in 2019 naar 8.805 in 2030 en 8.979 in 2035. Dit is een toename van 600 huishoudens tussen 2019-2030 en 774 huishoudens tot 2035. Bovendien zal de gemiddelde samenstelling van het aantal huishoudens in de periode 2019-2035 ook sterk wijzigen (zie tabel 14 en tabel 15). De algemene trend naar kleinere huishoudens zal zich ook in Kortenberg laten voelen. Zo stijgt het aantal huishoudens met 1 en 2 personen elk met circa 15 %, terwijl de huishoudens van 3 of meer personen zo goed als status quo blijven. De woonbehoefte voor de komende 15 jaar bestaat dus volledig uit bijkomende kleine huishoudens van 1 en 2 personen.

	2019	2030	2035
1-2 personen	4.997	5.603	5.768
		+ 606	+ 771
3+ personen	3.208	3.202	3.211
		- 6	+ 3
<b>Totaal aantal huishoudens</b>	<b>8.205</b>	<b>8.805</b>	<b>8.979</b>
		<b>+ 600</b>	<b>+774</b>

**Tabel 14: Overzicht van de evolutie van het aantal huishoudens in Kortenberg op basis van gezinsgrootte voor de periode 2019-2035. (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie – Statistiek Vlaanderen, Rijksregister, Statbel).**

Volgens de omzendbrief komt het aantal huishoudens overeen met het aantal bewoonde woonegelegenheden. De gemeente Kortenberg heeft op dit moment een frictieeegstand van circa 3,9 %. Dit is iets meer dan de omzendbrief RO/2002/03 voorschrijft. Er kan dus aangenomen worden dat het aantal bijkomende huishoudens overeenkomt met het aantal nodige extra woonegelegenheden om voldoende frictieeegstand te behouden. Dit wil zeggen dat er tegen 2030 ongeveer 600 bijkomende woonegelegenheden dienen gecreëerd te worden. Tegen 2035 loopt dit cijfer op tot 774 extra woonegelegenheden (zie tabel 15). Door de evolutie in de grootte van huishoudens zullen hoofdzakelijk kleinere woonegelegenheden moeten worden voorzien om de woonbehoefte op te vangen. De totale behoefte komt overeen met circa 52 bijkomende woonegelegenheden per jaar. Dit is een stuk minder dan het gemiddelde aantal nieuwe woonegelegenheden dat op basis van het aantal afgeleverde vergunningen werd gerealiseerd in de periode 2001-2019.

In deze studie wordt er tevens van uitgegaan dat de bestaande woonegelegenheden onveranderd blijven en in de toekomst dus ook gewoon één woonegelegenheden blijven. In realiteit zal dit niet zo zijn en zullen steeds meer bestaande woonegelegenheden opgesplitst worden in meerdere wooneeenheden. Ook zullen naar alle waarschijnlijkheid verschillende bestaande woningen gesloopt en vervangen worden door meerdere woonegelegenheden. Deze evoluties worden evenwel niet mee opgenomen in de berekeningen omdat ze zeer onvoorspelbaar zijn. Het berekende woonaanbod op basis van het aantal bijkomende huishoudens is in die zin een conservatieve schatting. Het werkelijke aanbod zal omwille van dergelijke splitsingen vermoedelijk hoger liggen en de behoefte aan nieuwbouw dus iets lager.

	2019	2030	2035
Aantal huishoudens	8.205	8.805	8.979
<b>Woonbehoefte</b>		<b>+ 600</b>	<b>+ 774</b>
<b>Totaal aantal woonegelegenheden</b>	<b>8.540</b>	<b>9.140</b>	<b>9.314</b>

**Tabel 15: Overzicht van het aantal huishoudens, het beschikbaar woonaanbod en het benodigde woonaanbod voor de periode 2019-2035 (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie – Statistiek Vlaanderen, Rijksregister, Statbel).**



### 7.3. Conclusies woonbehoefte

---

Op basis van voorgaande gegevens en analyse kunnen verschillende conclusies in verband met de woonbehoefte voor Kortenberg getrokken worden.

Ten eerste blijft de bevolkingsgroei voor de gemeente Kortenberg in de periode 2019-2035 in stijgende lijn verlopen. Op basis van de prognoses zal de natuurlijke bevolkingsaan groei afnemen tot een negatieve natuurlijke aangroei vanaf circa 2025. Dit is grotendeels te verklaren door de vergrijzing die zorgt voor een toenemend sterftecijfer. Maar ook het feit dat koppels gemiddeld steeds minder kinderen krijgen speelt een rol. Omdat het migratiesaldo redelijk constant blijft, vermindert de toename van de absolute bevolkingsaan groei systematisch. De afnemende natuurlijke bevolkingsgroei ten opzichte van het redelijk constante migratiesaldo verklaart ook het verschil tussen de open en gesloten bevolkingsprognose.

Ten tweede is het opvallend dat vooral de categorie 65-plussers sterk toeneemt. Deze trend is niet alleen in Kortenberg te zien, maar geldt voor heel het Vlaams Gewest. Het toenemende aantal 65-plussers is tevens één van de belangrijkste redenen voor het steeds kleiner worden van de gemiddelde huishoudens. Ouderen blijven immers gemiddeld langer thuis wonen in plaats van naar een woonzorgcentrum te verhuizen. De cijfers tonen dan ook aan dat de toename van het aantal huishoudens tussen 2019 en 2035 zo goed als volledig bestaat uit huishoudens van 1 en 2 personen. Dit veroorzaakt een groter wordende kloof tussen het woningenbestand dat grotendeels uit grotere grondgebonden woningen bestaat en de woonbehoefte die steeds meer kleinere, compacte woningen en appartementen vereist. Voor 65-plussers zijn vaak zelfs aangepaste woningen/appartementen nodig. De mismatch tussen het aanbod en de vraag zal verder nog aan bod komen.

## 8. POTENTIEEL WOONAANBOD

### 8.1. Huidige woonbestand

Om de totale woonbehoefte van 774 nieuwe huishoudens in Kortenberg op te vangen, moet gekeken worden naar het potentieel woonaanbod. Dit woonaanbod bestaat enerzijds uit het reeds aanwezige woningenbestand en anderzijds uit het aantal potentieel te bebouwen gronden.

Het huidige woningenbestand bestaat uit circa 79 % grondgebonden woningen en 21 % appartementen<sup>33</sup> (zie tabel 16). In absolute cijfers gaat het om 6.498 eengezinswoningen ten opzichte van 1.724 appartementen in 2019. Op basis van het aantal huishoudens van 1-2 personen (61 %) in vergelijking met het aantal huishoudens van 3 of meer personen (39%) is het evenwel duidelijk dat veel huishoudens in een te grote woning leven<sup>34</sup>. De oorzaak hiervan kan gezocht worden bij de babyboom generatie die vaak groot gebouwd heeft, maar waarbij de kinderen nu het huis uit zijn. Een groot deel van deze woningen zal in de komende 15 jaar op de markt komen.

2019		
Huishoudens	1-2 personen	3+ personen
	4.997 61 %	3.208 39 %
woningenbestand	Appartement	Grondgebonden woning
	1.724 21 %	6.498 79 %

**Tabel 16: Overzicht van de verhouding tussen het aantal kleine en grote huishoudens in vergelijking met het beschikbare aanbod appartementen en grondgebonden woningen in 2019. (Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie – Statistiek Vlaanderen, Rijksregister, Statbel)**

De huishoudensprognose toont aan dat in 2035 het aantal gezinnen met 1-2 personen gestegen is tot 5.768, terwijl het aantal gezinnen met minstens 3 personen gelijk blijft en 3.211 bedraagt. De verhouding tussen het aantal compacte woningen, veelal appartementen, en het aantal grote grondgebonden woningen dient dus rechtgetrokken te worden. Over het algemeen is er in Vlaanderen een stijgende trend te zien voor appartementsbouw, maar ook het aantal nieuwe grondgebonden woningen blijft groot. In Kortenberg werden in de periode 2000-2018, 798 bijkomende woningen gebouwd en 656 appartementen<sup>35</sup>. Het aanbod nieuwe appartementen en woningen verschilt dus niet zoveel meer. Toch blijft het aandeel appartementen relatief klein ten opzichte van het totale woonaanbod. De evolutie naar kleinere huishoudens zal de vraag naar compacte woningen en appartementen enkel nog doen toenemen.

<sup>33</sup> FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie – Statistiek Vlaanderen

<sup>34</sup> Corridors Leuven-Brussel: Analyserapport fase 2, draft versie mei 2020 opgesteld door BUUR in het kader van Regionet

<sup>35</sup> FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie – Statistiek Vlaanderen

Binnen het bestaande woonaanbod is vervolgens ook de kostprijs een belangrijke factor. De prijzen van grondgebonden woningen en appartementen zijn systematisch sterk gestegen in de laatste 20 jaar. De laatste jaren stijgt de prijs van appartementen nog sterker dan die van grondgebonden woningen. Een mogelijke verklaring hiervoor is de evolutie in gezinsgrootte. Ondanks de afnemende vraag neemt ook de prijs van vrijstaande grondgebonden woningen nog steeds toe, zei het minder sterk. Veelal gaat het om grotere woningen met een behoorlijke oppervlakte grond. De toenemende schaarste aan grotere stukken grond kan een oorzaak zijn voor het toenemen van de prijs. Nochtans gaat het vaak over woningen die verouderd zijn en te groot zijn voor de noden van een klein huishouden. Een heel aantal van deze woningen zal de komende 15 jaar op de markt komen omwille van de vergrijzing. De vaak behoorlijke kostprijs en renovatiekosten in combinatie met een status quo bij het aantal huishoudens met 3 of meer leden doet de vraag rijzen wie deze woningen nog gaat kunnen/willen kopen. Voor veel senioren is het immers belangrijk om hun woning verkocht te krijgen wanneer ze toe zijn aan een kleinere woning. Deze grote woningen opsplitsen in meerdere wooneenheden kan een oplossing zijn om een deel van de (betaalbare) woonbehoefte voor kleinere huishoudens op te vangen. Het is echter zeer moeilijk om een schatting te kunnen maken van het potentieel aan opsplitsbare woningen.

Een laatste punt wat betreft het huidige woonaanbod is de leegstand. Er werd in Kortenberg de laatste jaren sterk ingezet op het bestrijden van leegstand waardoor er reeds heel wat woningen uit het leegstandsregister geschrapt konden worden. Op dit moment staan er 207 woningen geregistreerd in het leegstandsregister. Hiervan zijn er 131 geschrapt als leegstaand en slechts 41 opgenomen als effectief leegstaand. Voor 12 woningen loopt een vrijstelling en 19 woningen staan in het register als 'geen opname'. Tenslotte zijn er ook nog 4 woningen waarvoor de procedure lopende is. Het effectieve gekende aantal leegstaande woningen bedraagt dus 41. Indien deze woningen gerenoveerd worden, kunnen ze worden toegevoegd aan het potentieel woonaanbod. Indien renovatie niet aan de orde is, kan de woning gesloopt worden om het perceel vrij te maken voor een nieuwbouw. Ook op die manier kan er nieuw woonaanbod gecreëerd worden.

## **8.2. Potentieel nieuw woonaanbod**

---

Het potentieel woonaanbod geeft een overzicht van de bouwmogelijkheden voor nieuwbouw om te voldoen aan de behoefte voor de komende periode 2020-2035. Daarom moet er gekeken worden naar het aantal theoretisch beschikbare gronden. Een overzicht van de beschikbare gronden werd bekomen door middel van het register onbebouwde percelen (ROP), het aantal vergunde verkavelingen, de daarin bebouwde loten, de feitelijk toestand van de percelen zoals ze kan worden afgelezen op kadastrale kaarten en een aantal inschattingen op basis van de huidige en voorspelde situatie. In het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Kortenberg<sup>36</sup> wordt voor het aantal beschikbare gronden een onderscheid gemaakt op basis van hun juridische beschikbaarheid en potentieel. Deze indeling kent 3 categorieën.

Een eerste categorie bevat alle gronden in goedgekeurde verkavelingen. Dit wil zeggen dat deze gronden juridische gezien onmiddellijk op de markt kunnen komen en bebouwd kunnen worden na het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Deze categorie is onderverdeeld in drie subcategorieën.

---

<sup>36</sup> Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kortenberg (17 augustus 2004)

1) Gronden in goedgekeurde verkavelingen:

1a) gronden gelegen in woongebied op het gewestplan. Het betreft vrije kavels in woongebied, woongebied met landelijk karakter en woongebied verweven met andere zones.

1b) gronden gelegen in agrarisch gebied (al dan niet met waardevol karakter) op het gewestplan

1c) gronden gelegen in een gebied met een andere bestemming op het gewestplan. Het betreft een klein deel kavels in bijvoorbeeld groengebied of recreatiegebied

De tweede categorie zijn de gronden in woongebied, die geen deel uitmaken van een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling. Deze gronden zijn niet allemaal onmiddellijk beschikbaar als bouwgrond en dus dient voorzichtig omgegaan te worden met hun bouwpotentieel. Ook deze categorie is onderverdeeld in 3 subcategorieën. Categorie 2a zijn gronden die onmiddellijk beschikbaar zijn als bouwgrond mits de nodige vergunning wordt verkregen. De gronden in categorie 2b en 2c kunnen enkel worden aangesneden als er een goedkeuring van de gemeente is voor bv. een tracé van wegen, rioleringswerken, een verkavelingsvergunning.

2) Gronden in woongebied:

2a) gronden langs voldoende uitgeruste wegen (riolering + verhard oppervlak)

2b) gronden langs onvoldoende uitgeruste wegen

2c) gronden in binnengebied (potentieel woongebied ongeacht de bestemming)

Tenslotte is er nog categorie 3 die gronden in woonuitbreidingsgebied betreft. De bouwmogelijkheden in woonuitbreidingsgebied worden berekend op basis van de oppervlakte, gedeeld door een woningdichtheid van 15 woongelegenheden per hectare. Het woonuitbreidingsgebied kan alleen maar worden aangesneden indien er onvoldoende woongebied over is om te voldoen aan de woonbehoefte of vanuit een doelgroepenbeleid.

In tabel 17 worden de potentieel beschikbare loten weergegeven op basis van de categorie en een inschatting gemaakt van het aantal potentiële woongelegenheden. De bouwmogelijkheden voor de gegeven gronden worden ingeschat op basis van de bebouwing in de nabije omgeving. Er werd gekeken naar de bouwdichtheid, type bebouwing en de gemiddelde perceelsgrootte in de nabije omgeving. De gegeven waarden zijn dus schattingen, maar geven wel een duidelijke indicatie voor het potentiële woonaanbod. Het register van onbebouwde percelen van Kortenberg bevat in totaal 891 percelen. Dit stemt overeen met circa 1249 loten op basis van de bebouwing en loten in de nabije omgeving. Ervan uitgaande dat elk lot 1 wooneenheid bevat, betekent dit dus ook potentieel bijkomstig woonaanbod van 1249 woningen. De totale oppervlakte van percelen in het ROP bedraagt circa 160 ha wat overeenkomt met 2400 woongelegenheden aan een gemiddelde van 15 woningen per hectare. Het gaat hier om een schatting op basis van een gevraagde dichtheid van 15 woningen/hectare. Het werkelijke potentieel aanbod zal waarschijnlijk ergens tussenin liggen.

Categorie	# loten	Oppervlakte	# wooneenheden
<b>Totaal ROP</b>	1249	160 ha	2400
<b>1: gronden in goedgekeurde verkavelingen</b>	<b>436</b>	<b>46 ha</b>	<b>700</b>
1a: in woongebied	397	42 ha	630
1b: in agrarisch gebied	5	0,75 ha	11
1c: in gebied met een andere bestemming	1	0,10 ha	1
<b>2: gronden in woongebied (buiten verkaveling)</b>	<b>507</b>	<b>75 ha</b>	<b>1125</b>
2a: langs uitgeruste wegen	366	59 ha	885
2b: langs onvoldoende uitgeruste wegen	92	10 ha	150
2c: in binnengebieden	49	6 ha	90
<b>3: in woonuitbreidingsgebieden</b>	<b>297</b>	<b>37 ha</b>	<b>555</b>
<b>4: andere bestemming niet in verkaveling</b>	<b>9</b>	<b>1 ha</b>	<b>15</b>
<b>Totaal theoretisch beschikbaar aanbod</b>	<b>1249</b>	<b>160 ha</b>	<b>2400</b>

**Tabel 17: Aanbod beschikbare gronden onderverdeeld in verschillende categorieën zoals voorgesteld in het ruimtelijk uitvoeringsplan Kortenbergh (Bron: Register van onbebouwde percelen).**

Het geschatte potentieel woonaanbod in Kortenbergh bestaat dus uit 436 loten in goedgekeurde verkavelingen, 507 loten in woongebied en 297 loten in woonuitbreidingsgebied. Zoals eerder vermeldt wordt enkel categorie 1 en 2a als direct beschikbaar beschouwd aangezien die direct op de markt kunnen komen zonder extra inspanningen van de gemeente. Categorie 1 en 2a samen zijn goed voor een potentieel woonaanbod van 802 loten. Zuiver op basis van de oppervlakte van de percelen is er een potentieel woonaanbod van 105 ha of circa 1825 wooneenheden aan een gemiddelde van 15 woningen per hectare. Het werkelijke potentieel woonaanbod zal waarschijnlijk tussen beide liggen.

In het kader van Regionet Leuven werd ook een recente schatting gemaakt van het aantal potentieel beschikbare bouwgronden in woongebied in de corridor Leuven-Brussel, waar de gemeente Kortenbergh deel van uitmaakt<sup>37</sup>. Het gaat om onbebouwde percelen onderverdeeld in verschillende categorieën inzake geschiktheid om te bebouwen. De hoofdverdeling van de onbebouwde percelen bestaat uit gronden die 'OK om aan te snijden' zijn omwille van hun ligging en gronden die 'best niet worden aangesneden' omdat ze bijvoorbeeld in overstromingsgevoelig gebied liggen of buiten de kernen gelegen zijn.

Voor de gehele corridor Leuven-Brussel wordt de totaaloppervlakte van het aantal beschikbare bouwgronden geschat op 722 hectare. Hiervan is 439 ha gelegen in de kernen (dus goed gelegen) en 283 ha buiten de kernen. Als Leuven buiten beschouwing wordt gelaten, blijft er circa 287 ha beschikbare bouwgrond over in de kernen en 250 ha buiten de kernen. Deze 250

<sup>37</sup> Corridors Leuven-Brussel: Analyserapport fase 2, draft versie mei 2020 opgesteld door BUUR in het kader van Regionet

ha grond buiten de kernen kan best zoveel mogelijk gevrijwaard worden van bebouwing, maar daarvoor is een sterk beleid, ook vanuit de hogere overheid, noodzakelijk.

Voor de gemeente Kortenberg is er in totaal circa 61 ha aan goedgelegen, potentiële bouwpercelen over. Deze zijn nogmaals onderverdeeld in 3 categorieën: 33 ha gelegen in een kern met Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV-kern), 14 ha in de andere kernen en 14 ha overige percelen die bijvoorbeeld gelegen zijn in binnengebieden of in bestaande wijken (zie tabel 18). Onder hoogwaardig openbaar vervoer wordt openbaar vervoer verstaan met een hoog comfort en een frequente bediening. Vooral de regionale trein- en busverbindingen spelen hierin een grote rol. De belangrijkste HOV-kernen in Kortenberg bevinden zich rond de NMBS-stations van Kortenberg en Erps-Kwerps langs de spoorlijn Leuven – Brussel. Ook de bushaltes aan de N2, ter hoogte van het centrum maken deel uit van het HOV-netwerk.

<b>Kortenberg</b>	<b>Oppervlakte</b>	<b>Potentieel woonaanbod 15/ha</b>
HOV-kern	33 ha	495
kern	14 ha	210
overig	14 ha	210
Niet-Ok	59 ha	885
<b>Totaal</b>	<b>120 ha</b>	<b>1800</b>

**Tabel 18: Overzicht van het aantal potentiële bouwgronden in woongebied en het potentieel woonaanbod dat op deze gronden gerealiseerd kan worden. (Bron: BUUR in opdracht van Regionet)**

Het potentieel woonaanbod op goed gelegen gronden is dus naar schatting circa 915 wooneenheden (15 wooneenheden/hectare). Dit getal zit in dezelfde grootorde als het juridisch onmiddellijk beschikbaar woonaanbod dat uit het ROP voortvloeit wanneer het aantal loten in beschouwing wordt genomen. Op basis van een relatief beperkte dichtheid voor kernen van 15 wooneenheden/hectare, blijkt er dus reeds een ruim aanbod bouwgrond aanwezig te zijn op geschikte locaties. Zowel de gegevens van het ROP als de gegevens uit de studie van regionet laten een voldoende aanbod zien in goedgelegen gebieden.

Omwille van de ambitie van een hogere dichtheid in kernen, die zowel in het BRV als RSP wordt uitgesproken, worden ook scenario's met hogere dichtheden in de kern berekend (zie tabel 19). Hierbij worden verschillende dichtheden van 15, 25 en 30 woningen per hectare toegepast. De hogere dichtheden zijn in de eerste plaats vooral geschikt voor kernen en gebieden met een hoge knooppuntwaarde. De niet goedgelegen percelen worden daarom buiten beschouwing gelaten voor een hogere dichtheid. Een scenario van 25 woningen per hectare in HOV-kernen levert bijvoorbeeld een totaal woonaanbod op van circa 825 woningen alleen al in de HOV-kernen. Dit is reeds meer dan de geschatte woonbehoefte. Stel dat in de overige goedgelegen gronden ('kern' en 'overig') een woonaanbod van 15 woningen/hectare kan gerealiseerd worden, dan levert dit nog een bijkomend theoretisch woonaanbod van circa 420 woningen op. Het totaal potentieel woonaanbod in goedgelegen gebieden bedraagt dan circa 1245. Wanneer in alle drie de goedgelegen zones een hogere dichtheid gerealiseerd zou kunnen worden, bedraagt het potentieel woonaanbod zelfs 1525 woningen. Dit is ruim meer dan de woonbehoefte veronderstelt.

In een scenario van 30 woningen per hectare wordt het potentieel woonaanbod in HOV-kernen zelfs circa 990 woningen. Met de overige goedgelegene gronden aan een dichtheid van 15 woningen/hectare komen er nog eens circa 420 woningen bij. De dichtheden per hectare zijn een ambitie en kunnen omwille van talloze randvoorwaarden niet altijd gehaald worden. Toch geven ze een goed idee van het potentieel woonaanbod dat nog beschikbaar is in de kernen en goedgelegene percelen in Kortenberg. Op basis van deze gegevens is er dus zeker voldoende aanbod om de woonbehoefte van Kortenberg de komende 15 jaar op te vangen.

Ligging	Oppervlakte	Potentieel woonaanbod 15/ha	Potentieel woonaanbod 25/ha	Potentieel woonaanbod 30/ha
HOV-kern	33 ha	495	825	990
kern	14 ha	210	350	420
overig	14 ha	210	350	420
<b>Totaal goedgelegene</b>	<b>61 ha</b>	<b>915</b>	<b>1525</b>	<b>1830</b>
Niet-Ok	59 ha	885	/	/
<b>Totaal</b>	<b>120 ha</b>	<b>1800</b>	<b>1525</b>	<b>1830</b>

**Tabel 19: Overzichtstabel van het potentieel woonaanbod in Kortenberg op basis van verschillende woondichtheden van 15, 25 en 30 woningen per hectare.**

### 8.3. Reële beschikbare gronden

Niet alle gronden die in de vorige paragraaf werden opgenoemd, zullen in de komende jaren effectief op de markt gebracht worden. Er wordt aangenomen dat in theorie<sup>38</sup> slechts 30 % van de gronden in de eerste tien jaar op de markt zal komen omwille van grondspeculaties, grondreserves, enz. Dit kan worden verhoogd naar circa 50 % indien de gemeente een actief stimuleringsbeleid voert. De realisatiegraad voor gronden gelegen in verkavelingen ligt uiteraard hoger en kan nader bepaald worden op basis van realisatiegraden uit het recente verleden. Deze wordt verder geschat op 80 %.

Op basis van het onmiddellijk beschikbaar aantal loten (802) uit het ROP ligt het aanbod van reële beschikbare gronden in Kortenberg bij een realisatiegraad van 30% op circa 241. Bij een realisatiegraad van 50 % wordt dit circa 401. Bij een realisatiegraad van 80 % voor gronden gelegen in goedgekeurde verkavelingen en 30% - 50% voor gronden in woongebied langs voldoende uitgeruste wegen wordt een nauwkeurigere inschatting bekomen. Dit resulteert in een reëel beschikbaar aanbod van circa 349 kavels en circa 110 gronden langs uitgeruste wegen of een totaal van 459 woningen. Indien de gemeente een actief stimuleringsbeleid voert, kan dit worden opgetrokken tot circa 533 woningen in de komende 10 jaar.

<sup>38</sup> Departement Ruimte Vlaanderen Omzendbrief RO/2002/03 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie.

## 8.4. Potentieel aanbod woonuitbreidingsgebieden

De gemeente Kortenberg beschikt over een behoorlijke oppervlakte woonuitbreidingsgebied (WUG) verdeeld over de verschillende deelgemeenten (zie figuur 24). In de Atlas van de woonuitbreidingsgebieden<sup>39</sup> worden in de gemeente Kortenberg 6 woonuitbreidingsgebieden beschreven op basis van het gewestplan (zie tabel 20 en 21). Ook de bebouwde en de niet-bebouwde oppervlakte wordt weergegeven in de tabel. De niet-bebouwde oppervlakte bevat restpercelen, verkavelingen en percelen die opgenomen zijn in het GRS als potentieel te bebouwen indien nodig. Op basis van deze gegevens kan het theoretisch beschikbaar woonaanbod berekend worden in woonuitbreidingsgebied. Hierbij wordt uitgegaan van gemiddeld 15 woningen per ha. Afhankelijk van de specifieke ligging en het type woningen kan dit uiteraard variëren.

Tabel 20 geeft de oppervlakte woonuitbreidingsgebied weer zoals opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Kortenberg (2004). Deze oppervlaktes zijn schattingen en wijken licht af van eigen bevindingen op basis van de grenzen van de WUG uit de Atlas WUG en de gegevens uit het ROP. Bovendien is de situatie sinds 2004 gewijzigd en geeft het ROP dus de meest recente gegevens weer. De oppervlaktes zijn bij benadering weergegeven en vormen de basis voor het berekenen van het potentieel woonaanbod in woonuitbreidingsgebied.

Deelgemeente	Totaal	Bebouwd	Onbebouwd
<b>Kortenberg</b> de 4 huiskens	27,25 ha	10,4 ha	16,85 ha
<b>Kortenberg</b> Minneveld	5,5 ha	3,0 ha	2,5 ha
<b>Erps-Kwerps</b> De Wilder-Vissegat	6,6 ha	0,8 ha	5,8 ha
<b>Erps-Kwerps</b> Eycker veld	6,85 ha	1,05 ha	5,8 ha
<b>Meerbeek</b> Ter Gessels	6,25 ha	3,64 ha	2,61 ha
<b>Everberg</b> Kwikstraat	1,8 ha	1,26 ha	0,54 ha
<b>Totaal</b>	<b>54 ha</b>	<b>20 ha</b>	<b>34 ha</b>

**Tabel 20: Overzicht van de oppervlakte bebouwde en onbebouwde grond in woonuitbreidingsgebied. (Bron: Atlas woonuitbreidingsgebieden, Vlaams Gewest, 2004, zoals verwerkt in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortenberg)**

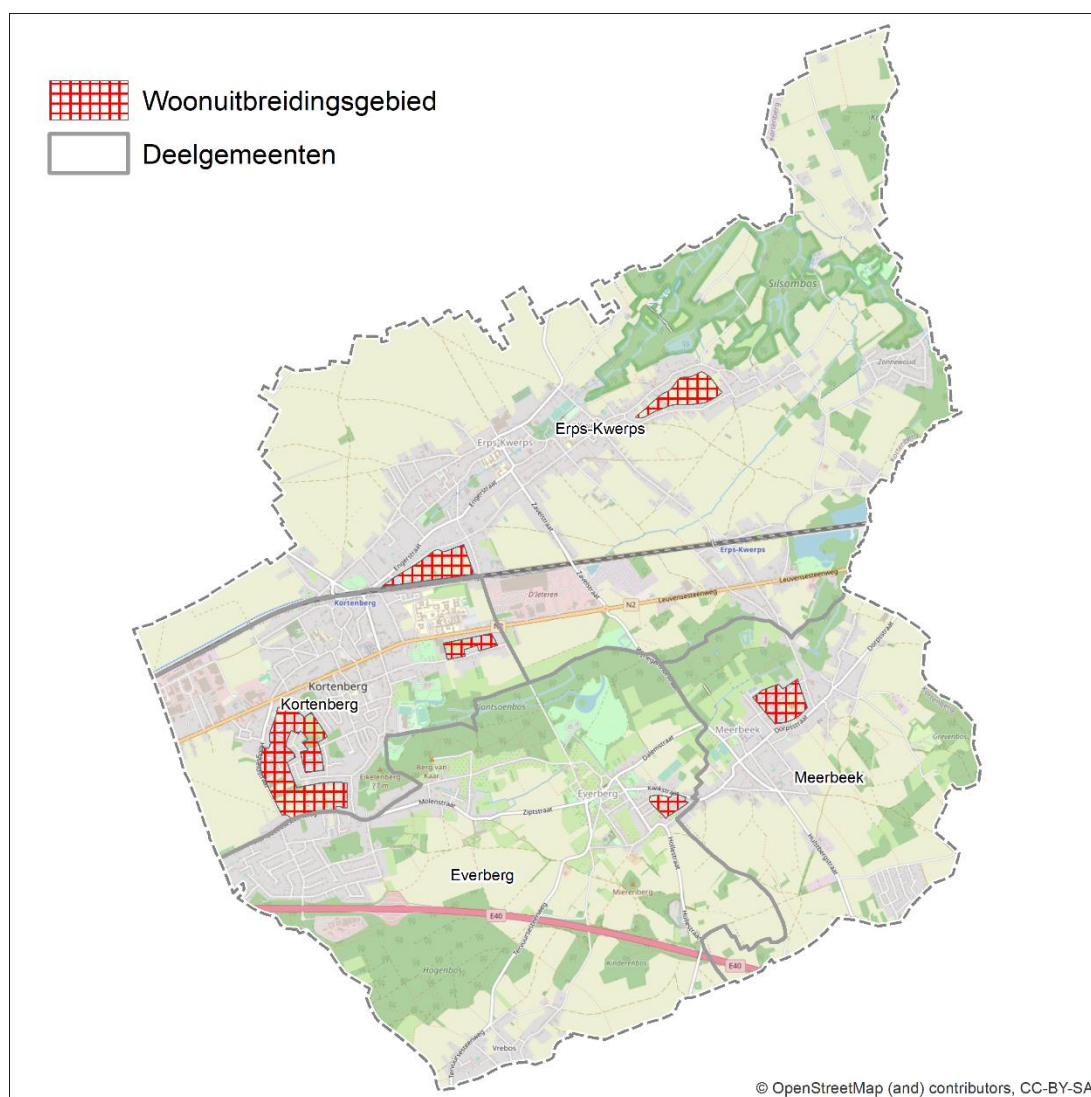
Op basis van het ROP en het kadaster werd een schatting gemaakt van het aantal loten dat beschikbaar is in woonuitbreidingsgebieden (zie tabel 21).

<sup>39</sup> Atlas woonuitbreidingsgebieden, Vlaams Gewest, 2004



Oppervlakte WUG	# loten	Potentieel woonaanbod 15/ha	Potentieel woonaanbod 25/ha	Potentieel woonaanbod 30/ha
37 ha	297	555	925	1110

**Tabel 21: Het potentiële woonaanbod in woonuitbreidingsgebieden op basis van het ROP. (Bron: Register van onbebouwde percelen, Atlas woonuitbreidingsgebieden)**



**Figuur 23: Overzichtskaart van de woonuitbreidingsgebieden in de gemeente Kortenbergs.**

De totale oppervlakte onbebouwde percelen in woonuitbreidingsgebied bedraagt circa 37 ha. Op basis van 15 woningen per hectare geeft dit een bijkomende reserve aan bouwpotentieel van circa 555 extra woonegelegenheden.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Kortenbergs werd opgenomen dat woonuitbreidingsgebied pas kan aangesneden worden indien het potentieel in woongebied uitgeput is, en voor het openbaar initiatief wanneer de aankooprijzen in woonzones

bouwprojecten voor bepaalde groepen onmogelijk maken. Dit potentieel woonaanbod mag dus niet als onmiddellijk beschikbaar potentieel beschouwd worden.

Door de gemeente is in het verleden reeds beslist om voor het doelgroepenbeleid twee WUG's aan te snijden. Het project Kortenberg West snijdt een groot stuk van het 'WUG Vierhuizen' aan voor sociale kavels en betaalbare woningen. Voor een tweede WUG in het centrum van Meerbeek, 'Ter Gessel', werd via een principiële akkoord van de Provincie Vlaams-Brabant reeds een ontwikkeling met betaalbare en sociale woningen en kavels gerealiseerd. Hiermee wordt een deel van de woonbehoefte opgevangen in het kader van bepaalde doelgroepen die niet of moeilijk op de regulier markt terecht kunnen.

## 9. CONFRONTATIE WOONBEHOEFTE – WOONAANBOD

---

### 9.1. Confrontatie versus behoefte

---

In dit hoofdstuk wordt de kwantitatieve woonbehoefte voor de gemeente Kortenberg getoetst aan het beschikbaar aanbod aan bouw mogelijkheden. De raming van de woonbehoefte is gebaseerd op de gezins- en bevolkingsprognose voor de gemeente. Omdat de gemeente Kortenberg, omwille van haar centrale ligging, sterk beïnvloed wordt door migratie, werd een open bevolkingsprognose uitgevoerd, conform de omzendbrief RO 2002/03. Dit wil zeggen dat de bevolkingsprognose naast de natuurlijke evolutie op basis van het geboorte- en sterftcijfer ook rekening houdt met migratiebewegingen (inwijking en uitwijking).

De resulterende woonbehoefte wordt vervolgens bepaald door het verschil te nemen tussen het aantal huishoudens op het einde van de studieperiode (rekening houdend met de frictielegstand) en het aantal huishoudens op dit moment. De frictielegstand is conform de omzendbrief RO 2002/03 vastgelegd op gemiddeld 3% en moet interne verhuisbewegingen binnen de gemeente mogelijk maken.

Op basis van de prognose voor het aantal huishoudens is er voor de periode 2019-2030 nood aan **600** bijkomende wooneenheden en voor de periode 2019-2035, **774** bijkomende wooneenheden. Omdat het aantal bijkomende huishoudens hoofdzakelijk huishoudens van 1 en 2 personen betreft, is er meer specifiek nood aan compacte wooneenheden. Er dient uiteraard voorzichtig omgesprongen te worden met deze cijfers, aangezien het om lange termijn schattingen gaat, maar ze geven een zekere grootteorde weer.

Het aanbod aan beschikbare bouw mogelijkheden wordt voornamelijk bepaald door het register van onbebouwde percelen (ROP). Het ROP bevat alle beschikbare onbebouwde percelen onderverdeeld in verschillende categorieën op basis van hun potentieel en beschikbaarheid. Het ROP van Kortenberg bevat in totaal **891** percelen, goed voor een totale oppervlakte van circa 160 hectare. Op basis van de oppervlakte en aan gemiddelde van 15 woningen per hectare levert dit een potentieel woonaanbod van 2400 woningen. Op basis van de omgeving en ligging van percelen werd echter een realistische schatting gemaakt van **1249** loten en dus circa 1249 woningen. Zoals in het RSP Kortenberg staat vermeld zijn enkel de gronden in verkavelingen en gronden in woongebied langs een voldoende uitgeruste weg, onmiddellijk beschikbaar als potentieel woonaanbod. Binnen deze categorieën zijn er in Kortenberg naar schatting **436** loten gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling en **366** loten in woongebied aan een voldoende uitgeruste weg. Dit levert een totaal potentieel en onmiddellijk beschikbaar woonaanbod van **802** woningen op. Tabel 22 geeft het potentiële woonaanbod weer voor de gegevens vanuit het ROP en de gegevens uit de studie in het kader van Regionet<sup>40</sup>. Het potentieel woonaanbod wordt uitgedrukt in een schatting van het aantal loten en in oppervlakte. Voor het aantal loten wordt een potentieel woonaanbod aangenomen van één woning per lot. Voor de oppervlakte wordt een aanname van 15 woningen per hectare gemaakt. Het werkelijke aanbod zal tussen beiden liggen en sterk afhangen van het beleid dat de gemeente zal voeren naar kernverdichting toe. Ook het aanbod in woonuitbreidingsgebieden is in de tabel opgenomen, maar mag niet mee worden opgenomen als onmiddellijk beschikbaar.

---

<sup>40</sup> Corridors Leuven-Brussel: Analyserapport fase 2, draft versie mei 2020 opgesteld door BUUR in het kader van Regionet

Potentieel woonaanbod	# loten	Oppervlakte	# wooneenheden
Totaal aanbod ROP	1249	160 ha	2400
Onmiddellijk beschikbaar aanbod (cat. 1 en 2a)	802	105 ha	1575
Woonuitbreidingsgebied	297	37 ha	555
Goedgelegen percelen in het kader van Regionet	/	61 ha	915

**Tabel 22: Totaal beschikbaar woonaanbod.**

Zoals eerder vermeld wordt het aantal direct beschikbare bouwgronden dat op de markt zal komen binnen een periode van 10 jaar geschat op 30% - 50%, afhankelijk van het beleid dat de gemeente zal voeren. Voor de gronden gelegen in een goedgekeurde verkaveling is dit circa 80%. Dit betekent dat in de periode van 2020-2030 naar schatting 349 gronden in verkavelingen en 110-183 gronden beschikbaar komen langs voldoende uitgeruste wegen. Dit levert een totaal woonaanbod op van **532** bijkomende woningen in de periode van 2020-2030. Op basis van de cijfers uit de periode 2001-2018 werden er gemiddeld circa **60** nieuwe grondgebonden woningen gerealiseerd. Er kan dus aangenomen worden dat bij een beschikbaarheid van 80 % in verkavelingen en 50 % aan voldoende uitgeruste wegen in woongebied, er minstens voldoende aanbod is voor de komende **9** jaar. **De woonbehoefte van 600 bijkomende wooneenheden tegen 2030 kan dus bijna volledig worden opgevangen met direct beschikbare bouwgronden.** De niet onmiddellijk beschikbare bouwgronden langs onvoldoende uitgeruste wegen of in woonuitbreidingsgebieden dienen dus niet te worden aangesproken in de eerste 10 jaar voor deze woonbehoefte. Er zal wel een gericht stimuleringsbeleid nodig zijn om de gewenste realisatiegraad te halen voor de direct beschikbare bouwgronden.

In de plaats van het aantal geschatte bouwloten binnen het onmiddellijk beschikbaar aanbod, kan ook de oppervlakte gebruikt worden om het potentieel woonaanbod in te schatten. De schatting wordt gemaakt met 15 wooneenheden per hectare. Dit resulteert in een potentieel woonaanbod van **1575** bijkomende wooneenheden. Omwille van de ligging en omgeving van verschillende percelen is een dichtheid van 15 wooneenheden niet altijd realistisch. Het werkelijk potentieel aanbod zal dus lager liggen, maar toont aan dat er voldoende bouwpotentieel beschikbaar is om de woonbehoefte voor 2030 en 2035 op te vangen. Bij een realisatiegraad van 50% bedraagt dit immers circa **787** wooneenheden.

	2019	2035
Aantal huishoudens	8.205	8.979
<b>Woonbehoefte</b>		<b>+ 774</b>
<b>Onmiddellijk beschikbaar woonaanbod (cat. 1 en 2a)</b>	<b>105 ha ( 1575 wooneenheden)</b>	
<b>Realisatiegraad van 50%</b>	<b>787 wooneenheden</b>	

**Tabel 23: Confrontatie tussen de woonbehoefte en het potentieel woonaanbod op basis van ROP.**

Ook de cijfers die bekomen werden in de studie rond Regionet geven een idee over het potentieel beschikbaar woonaanbod. Voor de gemeente Kortenberg werd een totaal van **120 ha** onbebouwde, mogelijk beschikbare grond bekomen. Echter niet elk beschikbaar bouwperceel is gelegen op een goede locatie om te bebouwen. Zo is het niet gewenst om bijvoorbeeld verder te verlinten tussen de kernen. Daarom werd voor het aanbod aan bouwpotentieel in de eerste plaats gekeken naar de beschikbare goedgelegen percelen. In totaal is dit beschikbaar aanbod geraamd op **61 hectare**. Met een bouwdichtheid van 15 wooneenheden/hectare komt dit neer op circa **915 wooneenheden**. Er is dus een theoretisch overaanbod van 141 wooneenheden. Daarnaast is er in de gemeente Kortenberg naar schatting nog circa **59 ha** (875 wooneenheden) beschikbaar bouwpotentieel op minder goed gelegen locaties. Omwille van het overaanbod is het niet wenselijk om deze aan te snijden. Aangezien vooral de vraag naar compacte woningen zal toenemen in de komende jaren, kan, zeker in kerngebieden, de bouwdichtheid mogelijk hoger zijn dan 15 eenh./ha. Bij een dichtheid van 25 woningen per hectare wordt een potentieel woonaanbod van 1525 wooneenheden bekomen en bij een dichtheid van 30 woningen per hectare is dit zelfs 1830 wooneenheden. Het bouwen van meergezinswoningen of splitsen van bestaande woningen kan hieraan bijdragen.

	<b>2019</b>	<b>2035</b>
Aantal huishoudens	8.205	8.979
<b>Woonbehoefte</b>		<b>+ 774</b>
<b>Beschikbaar woonaanbod in kernen</b>	<b>61 ha ( 915 wooneenheden)</b>	
<b>Beschikbaar perifeer woonaanbod</b>	<b>59 ha (875 wooneenheden)</b>	

**Tabel 24: Confrontatie tussen de woonbehoefte en het potentieel woonaanbod op basis van regionet.**

Omdat er sprake is van een overaanbod aan goed gelegen bouwpotentieel, is het wenselijk om zoveel mogelijk minder goed gelegen bouwgronden te vrijwaren. Dit wil zeggen dat ook verdere aansnijding van woonuitbreidingsgebieden niet aan de orde is. Behalve voor het doelgroepenbeleid indien er hiervoor geen mogelijkheden zijn binnen het goedgelegen aanbod. (zie verder onder 10.1)

## **9.2. Conclusie confrontatie woonaanbod**

De gegevens uit het voorgaand hoofdstuk geven een grootteorde weer van de confrontatie tussen de berekende woonbehoefte op basis van een open bevolkingsprognose en het beschikbaar aanbod onbebouwde percelen in het juridisch aanbod op basis van het ROP. Op basis van deze confrontatie kan volgende conclusie getrokken worden. Het onmiddellijk beschikbaar juridisch aanbod zoals beschreven in het vorige hoofdstuk komt ongeveer overeen met de woonbehoefte voor 2030. De berekeningen van het potentieel woonaanbod op basis van de oppervlakte aan beschikbare gronden resulteren zelfs in een ruim overaanbod ten opzichte van de woonbehoefte voor 2035. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het onmiddellijk beschikbaar juridisch aanbod sterk afhankelijk is van het beleid dat de gemeente zal voeren.

In werkelijkheid zijn er mogelijk nog meer bouw mogelijkheden beschikbaar, aangezien de inventaris onbebouwde percelen in eerste instantie enkel rekening houdt met bouw mogelijkheden binnen woongebieden en goedgekeurde verkavelingen. Bovendien wordt geen rekening gehouden met verdichting die gerealiseerd kan worden door meergezinswoningbouw of het opsplitsen van woningen.

## **10. BETAALBAAR WOONAANBOD**

---

### **10.1. Aanbod Vlabinvest en Interleuven**

---

Vlabinvest biedt betaalbare kavels, huur- en koopwoningen aan in de Vlaamse rand rond Brussel zodat mensen met een klein tot middelgroot inkomen in hun buurt kunnen blijven wonen. Het heeft als doelgroep personen die niet vallen onder de voorwaarden van de sociale woningen maar ook niet op de private markt terecht kunnen. De gemeente Kortenberg valt binnen het werkingsgebied van Vlabinvest. Vlabinvest heeft de gronden van het project Kortenberg-West in handen en zal naast de woningen die de sociale huisvestingsmaatschappij SWaL gaat realiseren (zie verder) ook een aantal kavels en koopwoningen gaan realiseren onder de eigen voorwaarden. Het gaat hier in totaal over 34 huurwoningen van SwaL, 30 huurwoningen van VlabInvest en 33 koopkavels van VlabInvest.

Net als Vlabinvest biedt Interleuven woningen en kavels aan die een antwoord bieden aan de leemte die er bestaat tussen enerzijds de sociale woningmarkt en anderzijds de privéwoningbouw. Ze doet dit meestal in samenwerking met een sociale huisvestingsmaatschappij om ook sociale woningen in haar projecten te gaan realiseren. Interleuven heeft zo in het woonuitbreidingsgebied 'Ter Gessel' een woonproject gerealiseerd met 8 bescheiden bouw kavels, 8 sociale woningen en 6 betaalbare bouw kavels gerealiseerd. Interleuven heeft een deel van het nog vrij liggende woonuitbreidingsgebied in handen en volgens het principiële akkoord dat van de provincie verkregen werd kunnen hier nog 18 sociale woningen en 30 woningen en/of kavels worden gerealiseerd om een betaalbaar woonaanbod te voorzien.

Om de doelgroep te bereiken worden inkomens- en eigendomsvoorwaarden en voorrang voor personen met binding met de gemeente opgelegd door Interleuven en Vlabinvest.

### **10.2. Bindend Sociaal objectief**

---

Met het decreet grond- en pandenbeleid d.d. 27 maart 2009 wil Vlaanderen het sociaal woonaanbod uitbreiden en geografisch spreiden. Elke provincie krijgt daarin een aanbod sociale huisvesting opgelegd dat ze dient te realiseren in de periode 2009-2025. Voor de provincie Vlaams-Brabant is het aantal te realiseren sociale huurwoningen vastgelegd op 7684<sup>41</sup>. Dit aantal is verdeeld over de verschillende gemeenten van de provincie, gebaseerd op de nulmeting die werd uitgevoerd op 31 december 2007<sup>42</sup>. Elke gemeente met minder dan 9 % sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens kreeg een doelstelling voor 2025 opgelegd op basis van de nulmeting. Dit bindende sociaal objectief (BSO) bestond oorspronkelijk zowel voor sociale huurwoningen (2009-2025) als voor sociale koopwoningen en sociale kavels (2009-2020). Inmiddels werden in het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, de objectieven voor sociale koopwoningen en sociale kavels opgeheven. Het BSO bestaat dus enkel nog uit sociale huurwoningen.

Om de evolutie van het bindend sociaal objectief op te volgen heeft Wonen-Vlaanderen de 'voortgangstoets' ingevoerd. De voortgangstoets wordt tweejaarlijks uitgevoerd en gaat na

---

<sup>41</sup> Decreet Grond- en Pandenbeleid dd. 27 maart 2009

<sup>42</sup> Decreet Grond- en Pandenbeleid dd. 27 maart 2009 – Bijlage 1

welke inspanningen een gemeente heeft geleverd ten opzichte van de vorige meting en ten opzichte van de nulmeting, de eerste meting op 31 december 2007.

<b>Gemeente Kortenberg</b>	
Private huishoudens op 1 januari 2008	7.639
Sociale huurwoningen op 31 december 2007 (nulmeting)	210
Aandeel sociale huurwoningen %	2,75 %
Bindend sociaal objectief 2009-2020	127
Inhaalbeweging voor gemeenten onder een aandeel van 3 %	6
Totaal te realiseren bijkomend aanbod 2009-2025	133
<b>Totaal te behalen aantal sociale huurwoningen 2025</b>	<b>348</b>
<b>Nog te realiseren aanbod sociale huurwoningen 2025</b>	<b>138</b>
Aandeel sociale huurwoningen in 2025 t.o.v. huishoudens op 1 januari 2008	4,55 %
Huishoudens prognose 1 januari 2025	8.583
Aandeel sociale huurwoningen in 2025 t.o.v. huishoudens op 1 januari 2025	4,05 %

**Tabel 25: Overzicht van het bindend sociaal objectief voor de gemeente Kortenberg (Bron: Wonen-Vlaanderen).**

Voor de gemeente Kortenberg bedroeg de nulmeting 210 sociale huurwoningen op een totaal van 7.639 huishoudens op 1 januari 2008. Dit komt overeen met een aandeel van 2,75 % sociale huurwoningen. Voor gemeenten met minder dan 3 % werd naast het bindend sociaal objectief een bijkomende inhaalbeweging voorzien<sup>43</sup>. Het gemeentelijk sociaal bindend objectief voor Kortenberg werd vastgelegd op 127 bijkomende sociale huurwoningen tegen 2025. Daarbij komt de inhaalbeweging van 0,08 % van het aantal huishoudens, oftewel 6 bijkomende sociale huurwoningen waardoor het totaal tegen 2025 op 133 komt. In de meest recente voortgangstoets werd het bindend objectief voor Kortenberg vastgelegd op 138 bijkomende sociale huurwoningen in totaal. In totaal dienen dus tegen 31 december 2025 in Kortenberg 348 sociale huurwoningen ter beschikking te zijn waarvan er in 2007 reeds 210 ter beschikking waren.

<b>Deelgemeente</b>	<b>SHM</b>	<b>SVK</b>	<b>Vlabinvest</b>	<b>Totaal</b>
Kortenberg	181	3	4	188
Erps-Kwerps	51	0	0	51
Meerbeek	14	0	0	14
Everberg	4	0	0	4
<b>Totaal</b>	<b>250</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>257</b>

**Tabel 26: Het aantal sociale huurwoningen per deelgemeente in Kortenberg conform de voortgangstoets 2018 gemeten op 31 december 2017 (Bron: Voortgangstoets 2018 - Wonen-Vlaanderen)**

<sup>43</sup> Decreet Grond- en Pandenbeleid dd. 27 maart 2009 – art. 4.1.1, §2, eerste lid

De voortgangstoets van 2018 voor de gemeente Kortenberg geeft het aantal sociale huurwoningen weer op 31 december 2017. Het totaal aantal sociale huurwoningen bedroeg in totaal 257, waarvan 250 van de Sociale Huurmaatschappij (SHM), 3 van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant (Vlabinvest) en 4 van het Sociaal Verhuurkantoor. Sinds de nulmeting zijn er dus 47 woningen bijgekomen. Tegen 2025 dienen er dan ook nog 91 extra gerealiseerd te worden. Hiervoor dient naar de geschikte locatie gezocht te worden. Het grootste aandeel van de bestaande sociale huurwoningen ligt momenteel in de hoofdgemeente Kortenberg (188). Ook Erps-Kwerps telt een behoorlijk aandeel sociale huurwoningen (51), terwijl Meerbeek (14) en Everberg (4) slechts een zeer klein aantal op hun grondgebied hebben liggen.

Momenteel staan er voor Kortenberg in het project Kortenberg West nog 64 huurwoningen gepland. Het gaat om 30 huurwoningen van Vlabinvest en 34 sociale huurwoningen van SWaL (Sociaal Wonen arrondissement Leuven). Daarnaast werden er nog 15 sociale huurappartementen vergund in de Frans Mombaersstraat die via sociaal verhuurkantoor Webra verhuurd zullen worden. Verder worden in Hof Sint-Elisabeth nog 12 sociale koopwoningen gerealiseerd worden door SWaL. Deze worden niet meegenomen in het BSO. Van de 348 te realiseren sociale huurwoningen zijn er dus reeds 257 gerealiseerd en nog eens circa 79 gepland. Dat brengt het totaal op 336 van de 348. Indien al deze geplande woningen worden gerealiseerd, dienen er in de periode 2020-2025 dus minimaal nog circa 12 sociale huurwoningen te worden gerealiseerd. In principe kan dit in het WUG Ter Gessel in Meerbeek waar de intercommunale Interleuven een principiële akkoord kreeg van de deputatie voor de ontwikkeling van dit WUG en waar reeds een eerste fase met 8 sociale huurwoningen van werd uitgevoerd. (zie hierboven)

<b>Gemeente Kortenberg</b>	Aantal sociale huurwoningen
2009	210
2018	257
Gepland	79
BSO 2025	348
<b>Te realiseren 2020-2025</b>	<b>12</b>

**Tabel 27: Overzicht van de evolutie van het aantal sociale huurwoningen in Kortenberg (Bron: Wonen-Vlaanderen, Statistiek Vlaanderen en Gemeente Kortenberg).**



## 11. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

---

Het doel van deze studie is het inschatten van de woonbehoefte in Kortenberg om gerichte beleidskeuzes voor de toekomst te kunnen maken.

Eerst werd een demografische analyse uitgevoerd van de bestaande situatie. Hieruit blijkt dat er in de periode 2000-2019 een sterke groei gebeurde van de bevolking, voornamelijk door intergemeentelijke migratie en een stijging van het aantal huishoudens, voornamelijk door gezinsverdunding en vergrijzing. Volgens de projecties van deze cijfers op de toekomst blijkt dat deze trend zich zal doorzetten richting 2035. Gezien het effect van migratie werd voor het berekenen van de behoefte een open bevolkingsprognose gebruikt.

Uit een analyse van de woningmarkt blijkt dat het totaal aantal vastgoedtransacties tussen 1992 en 2017 zo goed als constant is gebleven voor woningen en appartementen. Enkel het aantal transacties met bouwgronden is sterk gedaald omwille van een verminderd aanbod. De evolutie van het aantal bijkomende woningen toont ons dat het aantal appartementen sterker steeg dan het aantal ééngezinswoningen. Uit onderzoek binnen Regionet Leuven blijkt dat nog steeds bijna een kwart van de nieuwe woningen bijkomen in perifeer gebied. Dit wil zeggen dat nog steeds bijna een kwart van de nieuwe huishoudens niet op gunstige locaties komt, waardoor een verdere verspreiding van het woonlandschap nog toeneemt.

Het potentieel woonaanbod vanuit het ROP toont nochtans dat er voldoende mogelijkheden zijn om de komende 10 jaar aan de woonvraag te voldoen op goedgelegen gronden binnen goedgekeurde verkavelingen of gronden in woongebied langs een voldoende uitgeruste weg. Als we kijken naar het aanbod in de zones die goed gelegen zijn, zien we dat er in de kernen met hoogwaardig vervoer (HOV) en in de andere kernen voldoende potentieel is om de woonbehoefte op te vangen. Als er sterk wordt ingezet op verdichting in de kernen met HOV, zien we dat de vraag daar zelfs volledig kan worden opgevangen. Op basis van de oppervlakte aan onbebouwde percelen is er zelfs overaanbod beschikbaar. De gemeente kan dus gerichte keuzes maken over het aansnijden van het beschikbaar potentieel.

Door de woningvraag te vergelijken met het aanwezige woningaanbod, zien we dat er een grote kloof ligt tussen de nood aan compacte woningen en appartementen voor huishoudens van 1 en 2 personen en het bestaande woningbestand met vaak grotere grondgebonden woningen. Het aantal gezinnen met minstens 3 personen blijft volgens de gezinsprognose gelijk terwijl dat van 1 tot 2 personen zal stijgen. De toename is bovendien bijna volledig te wijten aan de toename van 65-plussers. De gemeente zal in haar woonbeleid met deze evoluties moeten rekening houden.

De gemiddelde prijzen van bouwgronden, woningen, appartementen en villa's zijn systematisch gestegen waarbij de prijs van bouwgrond het hardst steeg. Gezien de betaalbaarheid van het woonaanbod achteruit gaat en het aantal alleenstaanden toeneemt, is het segment sociaal wonen belangrijk. Vanuit de taakstelling van het Bindend Sociaal Objectief dient de gemeente nog 91 huurwoningen te realiseren tegen 2025. Hiervoor is de (gedeeltelijke) aansnijding van twee WUG's voorzien. Er staan reeds 79 nieuwe sociale woningen gepland waardoor er nog 12 bijkomende woningen gepland en gerealiseerd dienen te worden tegen 2025.

Op basis van huidige trends en voorspelde evoluties worden een aantal aandachtspunten en aanbevelingen gegeven voor het toekomstige woonbeleid in Kortenberg.

### **Demografische evolutie:**

De bevolking van de gemeente Kortenberg kent een constante stijging, waarbij de bevolkingssamenstelling wijzigt. De gezinsverdunding doet het aantal kleine huishoudens binnen de gemeente sterk toenemen terwijl het aantal gezinnen met 3 of meer personen constant blijft. Er is een aangepast woonbeleid nodig dat gericht is op het realiseren van compacte woningen of appartementen voor die kleine huishoudens. Bovendien situeert de bevolkingstoename zich grotendeels in de categorie 65-plussers. Deze categorie heeft behoefte aan kleinere aangepaste woningen met eventueel de nodige dienstverlening.

### **Betaalbaarheid:**

De demografische evolutie toont aan dat er weinig jonge gezinnen in Kortenberg bijkomen. Een mogelijke oorzaak hiervan kan de sterke stijging van de vastgoedprijzen zijn. De hoge prijzen trekken vooral huishoudens aan met een hoog gemiddeld inkomen. Er is dan ook sprake van een toenemende gentrificatie waardoor jongeren, die vaak aangewezen zijn op de huurmarkt, en alleenstaande ouderen verdrongen worden van de woningmarkt. De intergemeentelijke migratiebewegingen die Kortenberg kenmerken laten dan ook een toename van welgestelde gezinnen zien en een afname van jonge huishoudens. De gemeente moet daarom extra inzetten op betaalbare en compacte woningen voor jonge huishoudens. De kwaliteit van dergelijke compacte woningen moet gewaarborgd blijven door het stellen van minimale eisen, ook voor de huurmarkt.

### **Verschillende woonvormen:**

De evolutie naar kleinere huishoudens heeft tot gevolg dat een groot deel van het aanbod aan grote woningen onderbewoond wordt. De woningen zijn vaak te groot voor oudere koppels en te duur voor jonge gezinnen. Er dient daarom werk gemaakt te worden van een gedifferentieerd en betaalbaar woonaanbod. Dit kan onder andere door andere woonvormen te stimuleren zoals duplexwonen en zorgwonen. Het beleid kan dit stimuleren door verschillende woontypologieën mogelijk te maken binnen een bestemmingsplan of stedenbouwkundige voorschriften. Ook groepswoningen en cohousing kunnen een mogelijke aanvulling op het woonaanbod zijn voor zowel jongeren als alleenstaande ouderen.

### **Actieve verdichting en kleinschalige ontwikkelingen:**

De confrontatie van het woonaanbod en de vraag toont aan dat er zeker voor de komende 10 jaar voldoende aanbod is op goedgelegen locaties om aan de woonbehoefte te voldoen. Nieuwe woningen moeten zoveel mogelijk voorzien worden binnen de kerngebieden en aan de HOV-knooppunten. De focus ligt op duurzaam ruimtegebruik met een kerngericht beleid waarbij maximaal gebruik wordt gemaakt van de bestaande bouw mogelijkheden en voorzieningen. Gezien er ook juridisch een aanbod is dat voldoende groot is om de volledige woonbehoefte op te vangen buiten de goedgelegen kerngebieden, zal de gemeente er over moeten waken dat het woonaanbod niet daar zal worden vergroot. De vraag naar kleinere woningen waarbij minder grond nodig is dan het uitgangspunt van 15 wo/ha, zorgt ervoor dat dit nog belangrijker wordt. Daarnaast is het belangrijk bij de interpretatie van de woonbehoefteraming om tenslotte ook in het achterhoofd te houden dat de woonbehoefte niet alleen gerealiseerd kan worden op onbebouwde percelen. De toenemende vraag naar kleinere woningen door de kleinere gemiddelde gezinsgrootte resulteert vaak in nieuwe ontwikkelingen op bestaande bebouwde percelen die daardoor meer wooneenheden bevatten. Die zitten echter niet in het woonaanbod dat we in deze studie berekend hebben. De gemeente dient dit soort ontwikkelingen binnen

haar kerngebieden te stimuleren om een geleidelijke verdichting te realiseren. Hier zijn immers alle voorzieningen die de woonfunctie ondersteunen reeds aanwezig.

Maatregelen rond kernverdichting worden genomen in een beleidsvisie, RUP of verordening. Zo blijft de woonkwaliteit in de kernen behouden en worden zones buiten de kernen zoveel mogelijk gevrijwaard. Ook de woonuitbreidingsgebieden worden gevrijwaard zolang er voldoende potentieel woonaanbod beschikbaar is. Er zijn reeds twee WUG's voorzien voor betaalbaar woonaanbod, de aansnijding van nieuwe WUG's is dus uit den boze.