

Woonbehoeftestudie Kortenberg

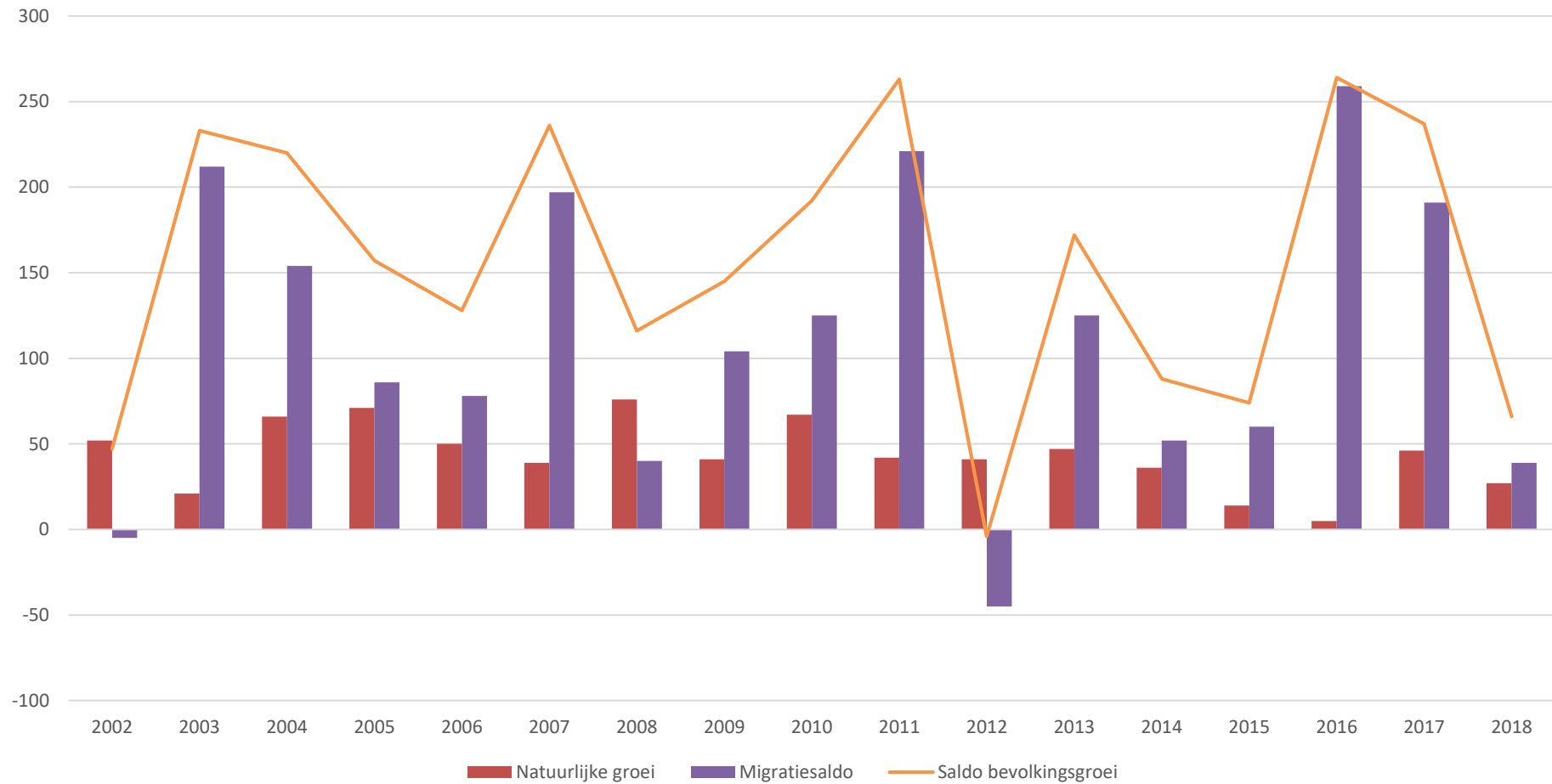
INLEIDING

- Wat is een woonbehoeftestudie:
 - Analyse van de demografische evolutie
 - Prognose van deze evolutie voor de volgende 10 tot 15 jaar
 - Raming woonbehoefte
 - Berekenen potentieel woonaanbod
 - Confrontatie behoefte met aanbod
 - Aanbevelingen

Woonbehoeftestudie Kortenberg

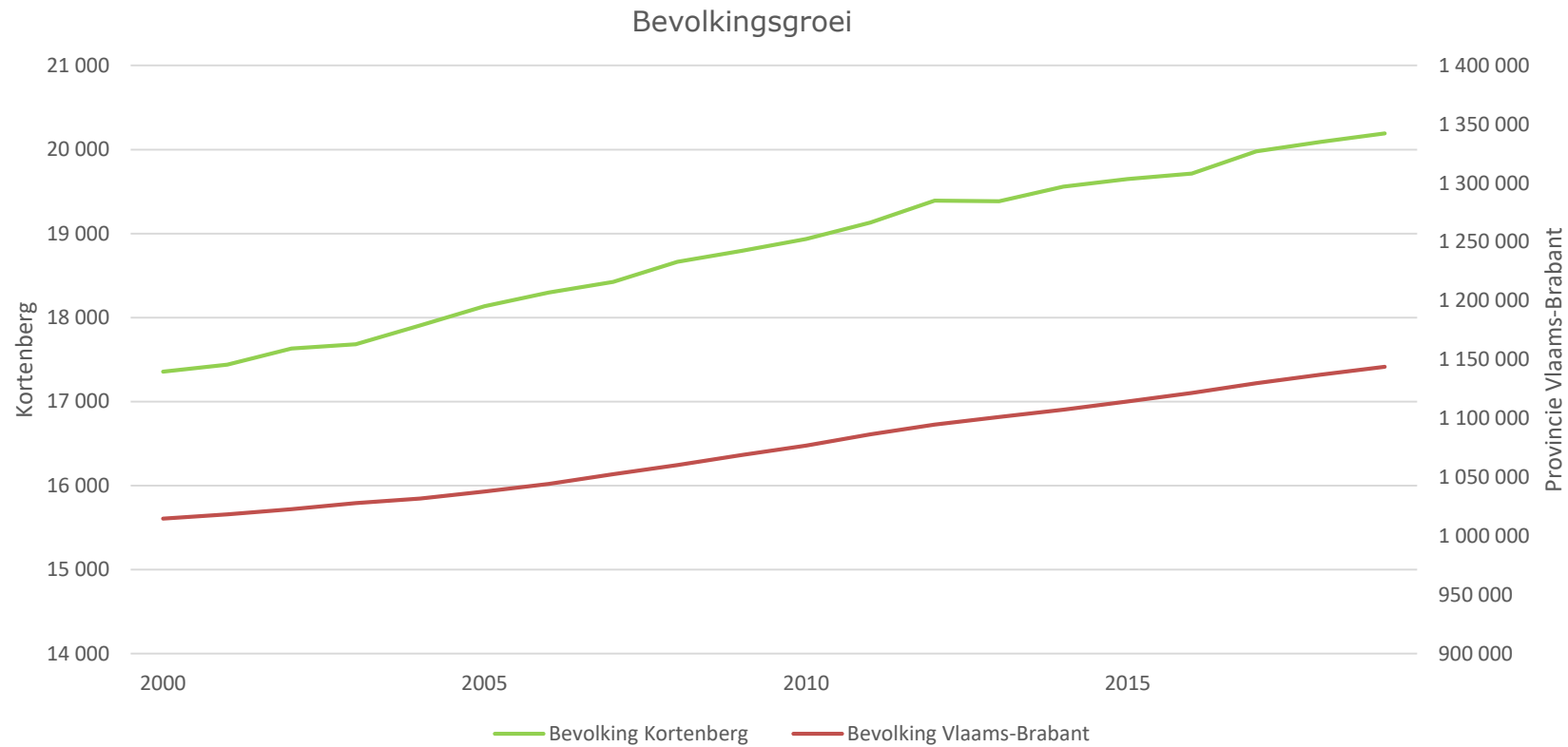
DEMOGRAFISCHE EVOLUTIE

Totale bevolkingsaan groei



Woonbehoeftestudie Kortenberg

DEMOGRAFISCHE EVOLUTIE



Woonbehoeftestudie Kortenberg

DEMOGRAFISCHE EVOLUTIE

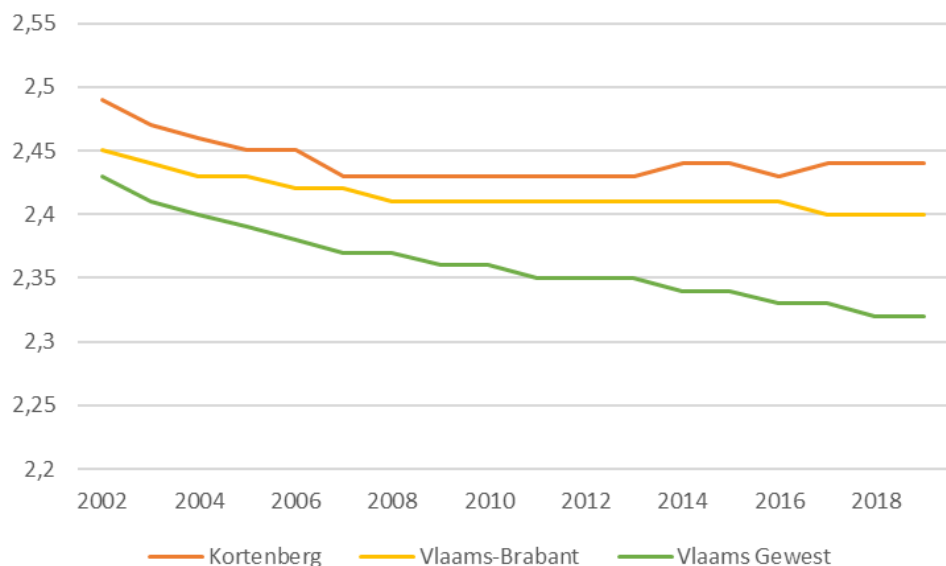
| | 2000 | Aandeel tov totale bevolking | 2010 | Aandeel tov totale bevolking | 2019 | Aandeel tov totale bevolking |
|---------------|---------------|---------------------------------|---------------|---------------------------------|---------------|---------------------------------|
| 0-17 jaar | 3.738 | 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 % |

| 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 |
| Totaal | | | 741 | | | 1893 | 2634 |

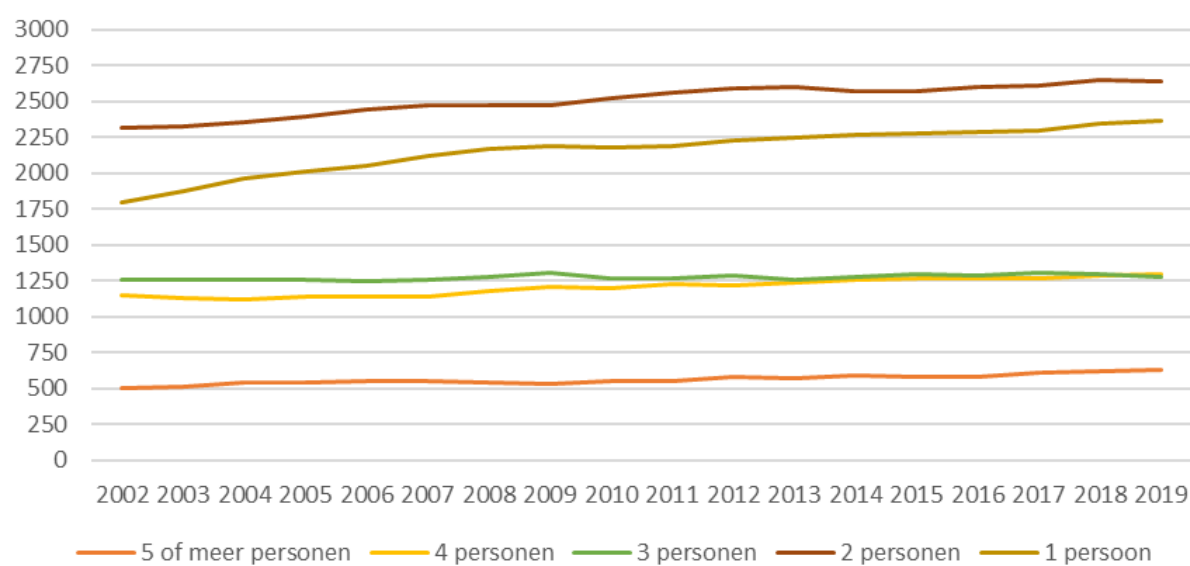
Woonbehoeftestudie Kortenberg

DEMOGRAFISCHE EVOLUTIE IN HUISHOUDENS

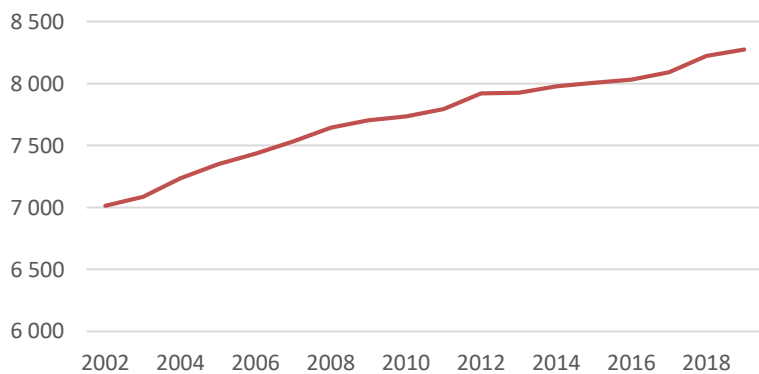
Gemiddelde gezinsgrootte



Aantal huishoudens op basis van gezinsgrootte



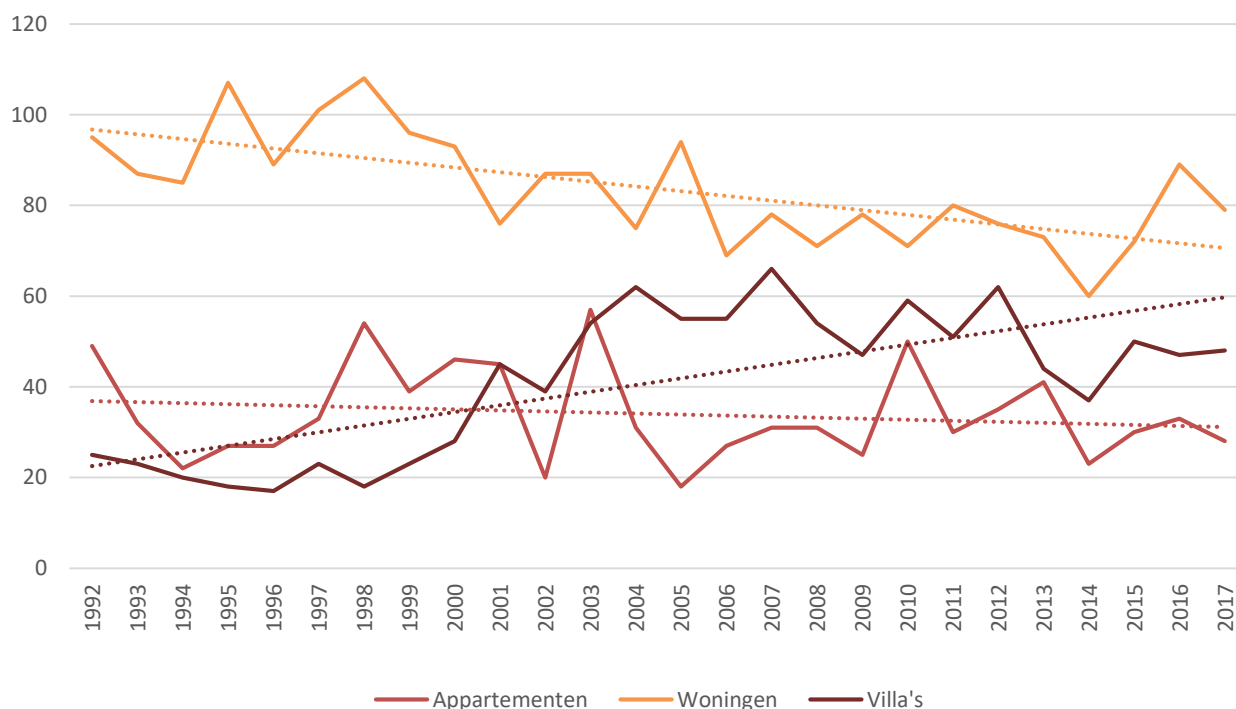
Aantal huishoudens



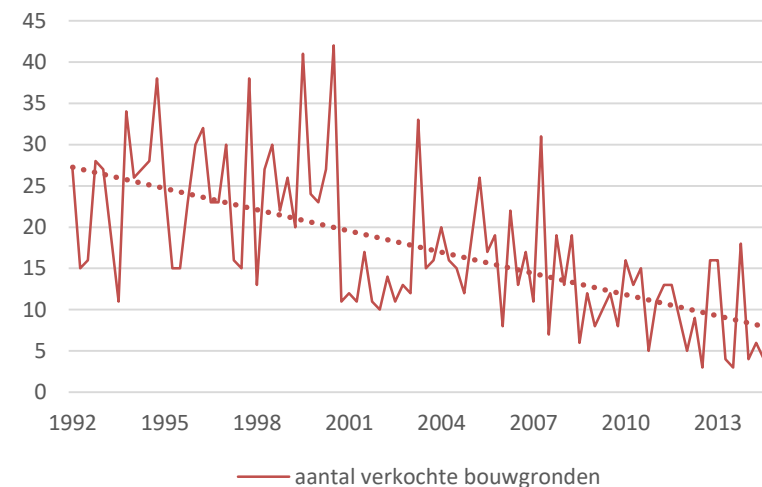
Woonbehoeftestudie Kortenberg

VASTGOEDMARKT

Aantal vastgoedtransacties per jaar



Aantal verkochte gronden



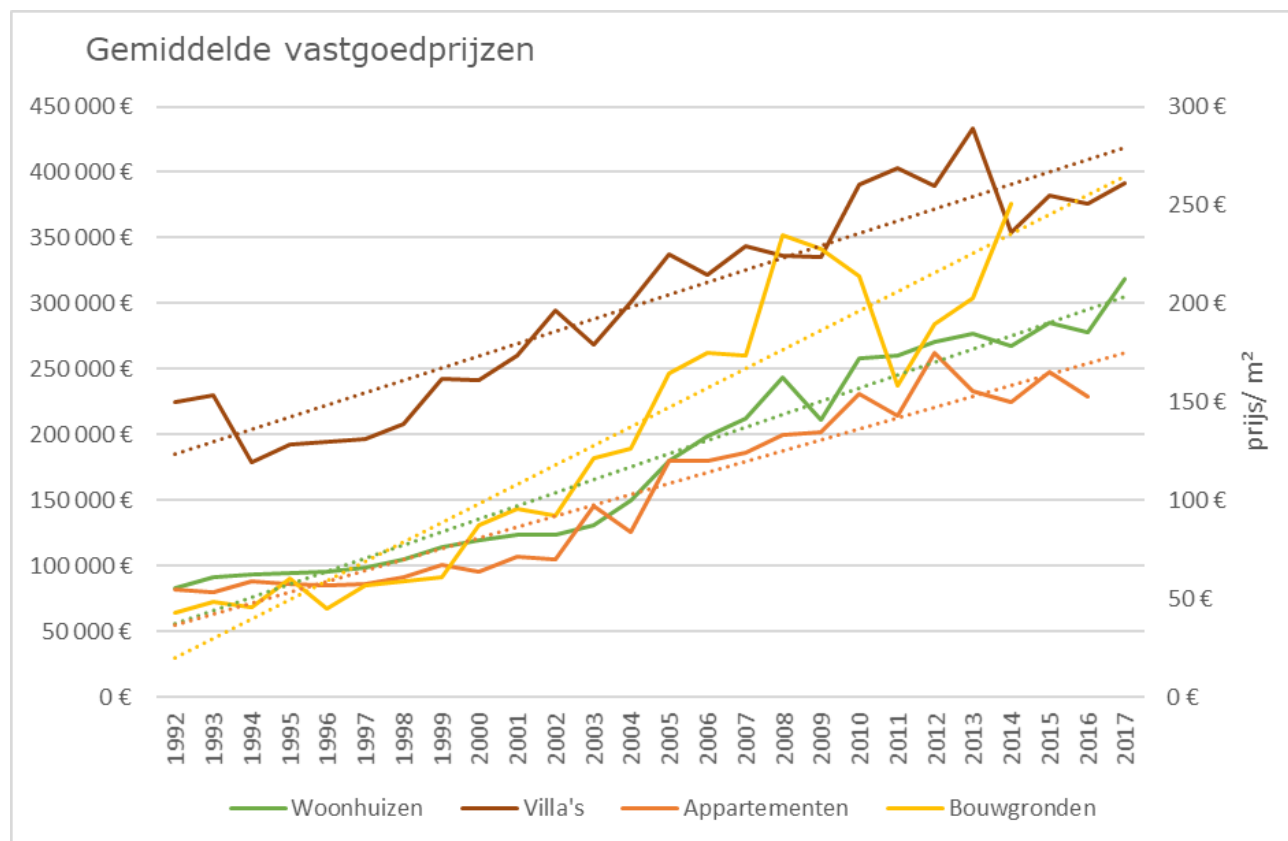
| | kern | perifeer |
|--------------------------|-------------|-------------|
| 2002-2017 (saldo) | 78 % | 22 % |
| | + 850 hh. | + 250 hh. |
| 2017 | 72 % | 28 % |
| | 5850 hh. | 2250 hh. |



Woonbehoeftestudie Kortenberg

VASTGOEDMARKT

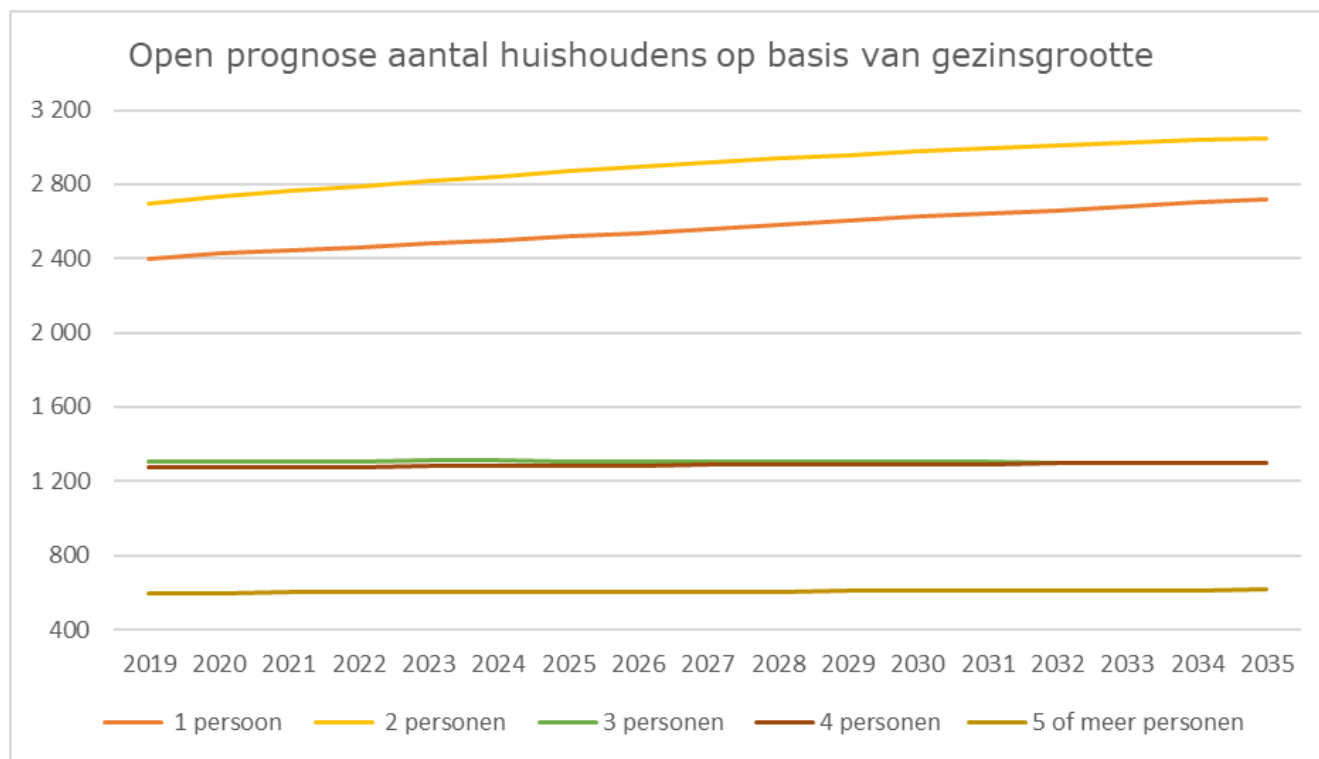
| | Kortenberg (euro) | Vlaams Gewest (euro) |
|------|----------------------|-------------------------|
| 2005 | 17.180 | 14.441 |
| 2006 | 17.885 | 14.984 |
| 2007 | 18.244 | 15.550 |
| 2008 | 19.382 | 16.199 |
| 2009 | 19.269 | 16.505 |
| 2010 | 19.606 | 16.599 |
| 2011 | 20.004 | 17.146 |
| 2012 | 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 |



- 20% van gezinnen KOG woonquote > 30%
- Vooral huurders

Woonbehoeftestudie Kortenberg

PROGNOSE



| | 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 |
| Totaal | 20.191 | 20.741 | 21.120 | 21.429 |

Woonbehoeftestudie Kortenberg

PROGNOSE

| | 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 % |
| Totaal aantal huishoudens | 8.205 | 8.583 | 8.805 | 8.979 | + 774 + 9,4 % |

Woonbehoeftestudie Kortenberg

WOONBEHOEFTE

| | 2019 | 2030 | 2035 |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Aantal huishoudens | 8.205 | 8.805 | 8.979 |
| Woonbehoefte | | + 600 | + 774 |
| Totaal aantal woongelegenheden | 8.540 | 9.140 | 9.314 |

Woonbehoeftestudie Kortenberg

WOONAANBOD

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

Woonbehoeftestudie Kortenberg

WOONAANBOD

| Categorie | # loten | Oppervlakte | # wooneenheden |
|---|-------------|---------------|----------------|
| Totaal ROP | 1249 | 160 ha | 2400 |
| 1: gronden in goedgekeurde verkavelingen | 436 | 46 ha | 700 |
| 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 |
| 2: gronden in woongebied (buiten verkaveling) | 507 | 75 ha | 1125 |
| 2a: langs uitgeruste wegen | 366 | 59 ha | 885 |
| 2b: langs onvoldoende uitgeruste wegen | 92 | 10 ha | 150 |
| 2c: in binnengebieden | 49 | 6 ha | 90 |
| 3: in woonuitbreidingsgebieden | 297 | 37 ha | 555 |
| 4: andere bestemming niet in verkaveling | 9 | 1 ha | 15 |
| Totaal theoretisch beschikbaar aanbod | 1249 | 160 ha | 2400 |

Woonbehoeftestudie Kortenberg

WOONAANBOD

| 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 |

- 105 ha met een realisatiegraad van 30% geeft **787 woningen** aan 15 wo/ha
- Berekening regionet geeft **915 woningen**

Woonbehoeftestudie Kortenberg

CONFRONTATIE WOONAANBOD - WOONBEHOEFTE

| | 2019 | 2035 |
|----------------------------------|----------------------------------|--------------|
| Aantal huishoudens | 8.205 | 8.979 |
| Woonbehoefte | | + 774 |
| Beschikbaar woonaanbod in kernen | 61 ha (915 wooneenheden) | |
| Beschikbaar perifeer woonaanbod | 59 ha (875 wooneenheden) | |

- Conclusie: overaanbod in KOG
- Als er extra verdicht wordt tegenover 15 wo/ha dan zal er nog groter woonaanbod overblijven
- In de kernen met HOV kan zelfs alle woonbehoefte worden opgevangen met verdichting

Woonbehoeftestudie Kortenbergh

AANBEVELINGEN

- Aangepast woonbeleid gericht op compacte woningen of appartementen voor kleine huishoudens (groot deel 65+)
- Betaalbaar en compact wonen voor jongeren die anders wegtrekken
- Woonaanbod afstemmen op nood aan kleinere woningen met alternatieve vormen
- Nieuwe woningen zoveel mogelijk voorzien worden binnen de kerngebieden en aan de HOV-knooppunten, oppassen met verdichting bebouwde percelen
- Gezien het woonaanbod is de aansnijding van nieuwe WUG's uit den boze