

WOONPLAN KORTRIJK

COLOFON

Opdracht

Woonplan Kortrijk

Opdrachtgever

Stad Kortrijk

Onderzoeksteam

Brecht Vandekerckhove

Maarten Van Hulle

Atelier Romain

Dendermondsesteenweg 50

9000 Gent

+32 (0) 9 233 69 76

info@atelierromain.be

www.atelierromain.be



Hoe ziet KORTRIJK er als woonstad uit in de toekomst? Waar willen we wonen? Welke woningen hebben we overmorgen nodig en hoe houden we onze woonbuurten leefbaar? Met het woonplan willen we een antwoord bieden op de belangrijkste demografische uitdagingen waarmee de stad in de toekomst geconfronteerd wordt op haar woningmarkt. We ontwikkelen een visie voor de woonstad die de ambities voor de toekomst scherpstelt. Deze visie maakt duidelijk op welke uitdagingen we oplossingen bieden en hoe we aanwezige opportuniteiten hiervoor inzetten. Hierbij gaan we gebiedsgericht te werk. Kortrijk kent een grote diversiteit aan type woonomgevingen waar de ruimtelijke én sociale uitdagingen en kansen sterk verschillen. De toekomstige ontwikkelingsperspectieven die in kader van het woonplan ontwikkeld worden, bestaan daarom uit zowel stadsbrede of thematische strategieën als buurtspecifieke of gebiedsgerichte strategieën.

Inhoudsopgave

Introductie	7
Leeswijzer van het woonplan	8
De woonstad in klare taal: verklarende begrippenlijst	9
Deel 1 - Atlas van de Woonstad	15
Demografische trends: de woonvraag in beeld	17
1 - Bevolkingsgroei	8
2 - Leeftijd	24
3 - Huishoudens	31
4 - Diversiteit	37
5 - Migraties	38
Kenmerken van de woning en de woonomgeving: het woonaanbod in beeld	45
1 - Ruimtelijke indicatoren van het woonaanbod	47
2- Betaalbaarheid van het woonaanbod	68
3- Onbebouwd woonaanbod	80
Type woonmilieus	85
Synthese	101
Deel 2 - Strategische visie	107
Stadsbrede ambities	109
Ambitie 1 - Levensloopbestendig wonen	110

Ambitie 2 - Stad voor de stedeling	112
Ambitie 3 - Een betaalbare woonmarkt met uitzonderlijke woonkwaliteiten	114
Ambitie 4 - Een woonstad op maat van elke buurt	116
Strategieën	119
Strategie 1 - evenwichtig groeien naar een stad van 85.000 inwoners	121
Strategie 2 - groeien en transformeren naar een woonstad met meer kwaliteit en betaalbaarheid	135
Strategie 3 - ruimtelijk selectief groeien	143
Deel 3 - Woonagenda	157
Thematische agenda's	159
1. Doelgroepen	159
2. Betaalbaarheid	167
3. Woonkwaliteit	177
4. Kwaliteitsvol verdichten in Kortrijk	195
Gebiedsgerichte agenda	203
5. Ruimtelijke strategieën voor 5 buurtkwaliteiten per type woonmilieu	203
Synthese: lijst van acties	239

In deze introductie wordt een overzichtsschema van het doorlopen proces getoond. In het schema wordt een samenvatting gegeven van de eindproducten per fase en de koppeling van deze eindproducten over de verschillende fases heen. Dit schema dient ook als leeswijzer bij het woonplan.

INTRODUCTIE

Leeswijzer van het woonplan

Opzet van het woonplan

In 2020 startte de stad Kortrijk met de opmaak van een woonplan. Het woonplan geeft richting aan het stedelijk woonbeleid voor deze en volgende legislatuur en mondt uit in een Woonpact, een engagement dat de stad aangaat en dat we vragen van alle inwoners en iedereen die een project wil realiseren in de stad.

Het traject van het woonplan verloopt parallel met de trajecten voor het ruimtelijk beleidsplan Kortrijk en voor het mobiliteitsplan Kortrijk. Het ruimtelijk beleidsplan Kortrijk vormt een verlengstuk van het Ruimtepact en van de strategieën die benoemd zijn in de publicatie 'Kortrijk 2025, de stad die we kunnen willen'. Het bouwt verder op de kwaliteiten van de stad Kortrijk zoals die benoemd en verbeeld zijn in die publicatie. De belangrijkste conclusies, acties en de ruimtelijke elementen van zowel het woonplan als

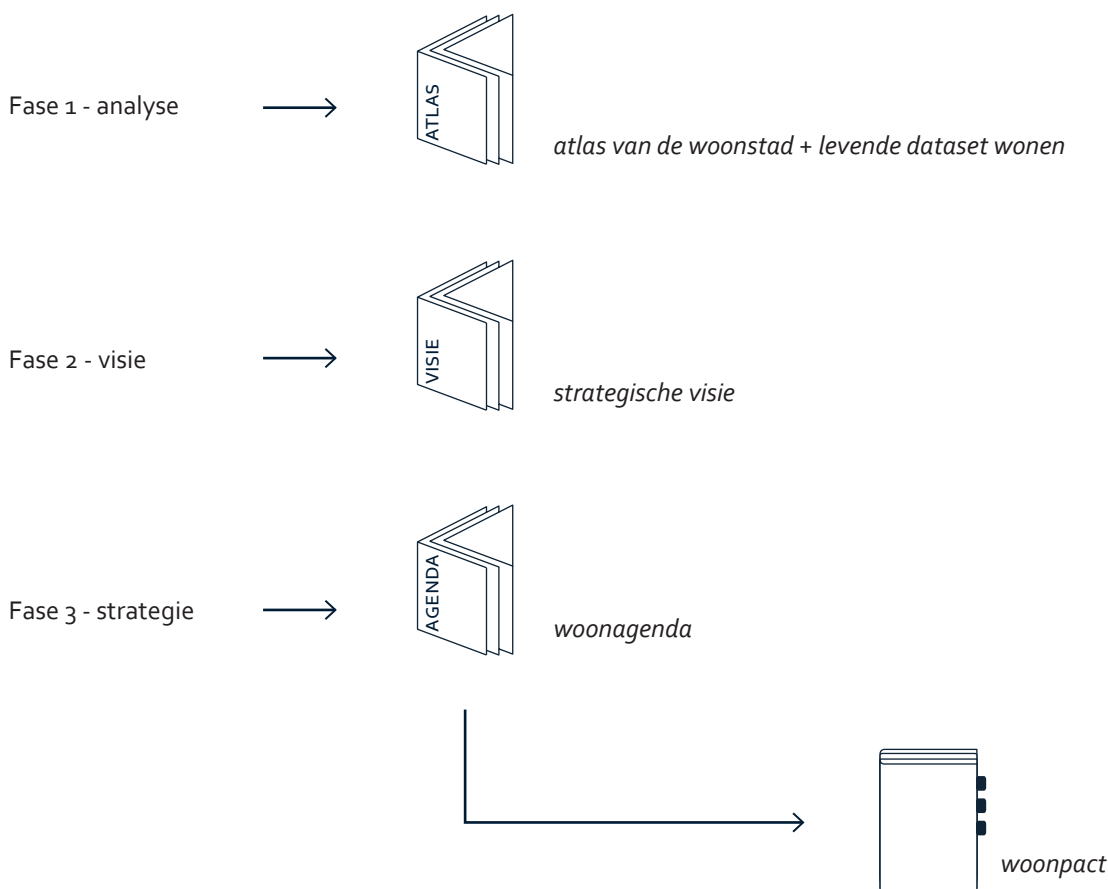
van het mobiliteitsplan zullen worden opgenomen in het ruimtelijk beleidsplan Kortrijk.

3 onderzoeksfases: een logische aaneenschakeling van eindproducten

Het traject van dit woonplan bestaat uit drie fases. Elke fase wordt gekoppeld aan een eindrapport. Op de volgende pagina wordt een overzicht geschetst van de eindproducten per fase en de koppeling van deze eindproducten over de verschillende fases heen.

In *fase 1 - analyse* wordt een overzicht gemaakt van de belangrijkste uitdagingen waar de woonstad vandaag en in de toekomst mee geconfronteerd wordt. **De uitdagingen zijn gebundeld tot zes verhaallijnen.** Deze fase leidde tot het eerste rapport: de atlas van de woonstad.

8



Daarnaast wordt een levende dataset wonen opgemaakt. Het doel van deze dataset is dat het woonbeleid zich flexibel kan aanpassen aan veranderende demografische trends. Door een levende dataset te genereren kunnen we de uitdagingen voor de woonstad telkens opnieuw monitoren. De dataset biedt overigens een overzicht op de relevante informatie met betrekking tot het bredere woonveld. Daarbij worden ook indicatoren opgenomen die het toelaten om het beleid te evalueren.

In *fase 2 - Visie* worden de **zes verhaallijnen gekoppeld aan vier stadsbrede ambities**. Er zijn heel wat stadsbrede uitdagingen op de Kortrijkse woningmarkt die ook een stadsbrede aanpak vragen. Met de stadsbrede ambities zetten we de overkoepelende krachtlijnen uit voor het woonbeleid in de stad, verdeeld naar verschillende thema's. Deze ambities bieden een antwoord op de uitdagingen die geformuleerd zijn in de verhaallijnen.

Vervolgens **koppelen we deze ambities aan 3 strategieën**. De strategieën vormen een vertaalslag op de ambities en definiëren welke keuzes de stad dient te maken op de lange termijn om de vooropgestelde ambities waar te maken. Deze fase leidde tot het tweede rapport: de strategische visie.

In *fase 3 - agenda* worden **de strategieën uit fase 2 aan agenda's gekoppeld**. Deze agenda's moeten ons in staat stellen de doelstellingen te operationaliseren en dit aan de hand van duidelijk afgebakende acties. Deze agenda's kunnen thematisch of gebiedsgericht van aard zijn. Deze fase leidde tot het derde rapport: de woonagenda.

Tot slot mondt de opmaak van het woonplan uit in een Woonpact. Het Woonpact omvat afspraken tussen de stad en haar inwoners, en het engagement van de stad om die te bewaken.

Detailonderzoek in bijlagen

Doorheen het onderzoek werden verschillende analyses gemaakt die ingingen op specifieke thema's. De belangrijkste inzichten die uit deze onderzoeken voortkwamen werden verwerkt in

de studie. De analyses op zich zijn in dit woonplan opgenomen als bijlage.

- Analyse van doelgroepen en hun woonbehoeften
- Analyse van de spreiding van het sociaal huuraanbod
- Migratieanalyse
- Buurtpaspoorten
- Woonwensen Millenials

De woonstad in klare taal: verklarende begrippenlijst

Sommige begrippen worden in dit woonplan meermaals gebruikt. In deze begrippenlijst voorzien we deze van een passende uitleg.

Levensloopbestendige woning

Een levensloopbestendige woning is aangepast of kan vlot worden aangepast aan de veranderende noden van ouder wordende bewoners of mensen met een beperking. Hierbij staan comfort, toegankelijkheid en veiligheid van de woning centraal.

Gezinsvriendelijke woning

De gezinsvriendelijke stadswoning biedt een woonoplossing voor huishoudens met kinderen. Dit kan gaan om een grondgebonden woning maar even goed om een 'familieappartement' dat het gezinsvriendelijk wonen op de verdieping faciliteert.

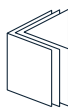
Starters

Dit is een type doelgroep die zich op de woningmarkt begeeft. Deze groep bestaat doorgaans uit alleenstaanden of koppels zonder kinderen die een eerste woning betrekken. Starters zetten hun eerste stappen op de woonladder. Een belangrijke nuance is dat zij nog geen definitieve woonoplossing zoeken. Indien starters een definitieve woning of minstens een woning zoeken met een langere termijnspectief dan beschouwen we hen in deze analyse als settlers.

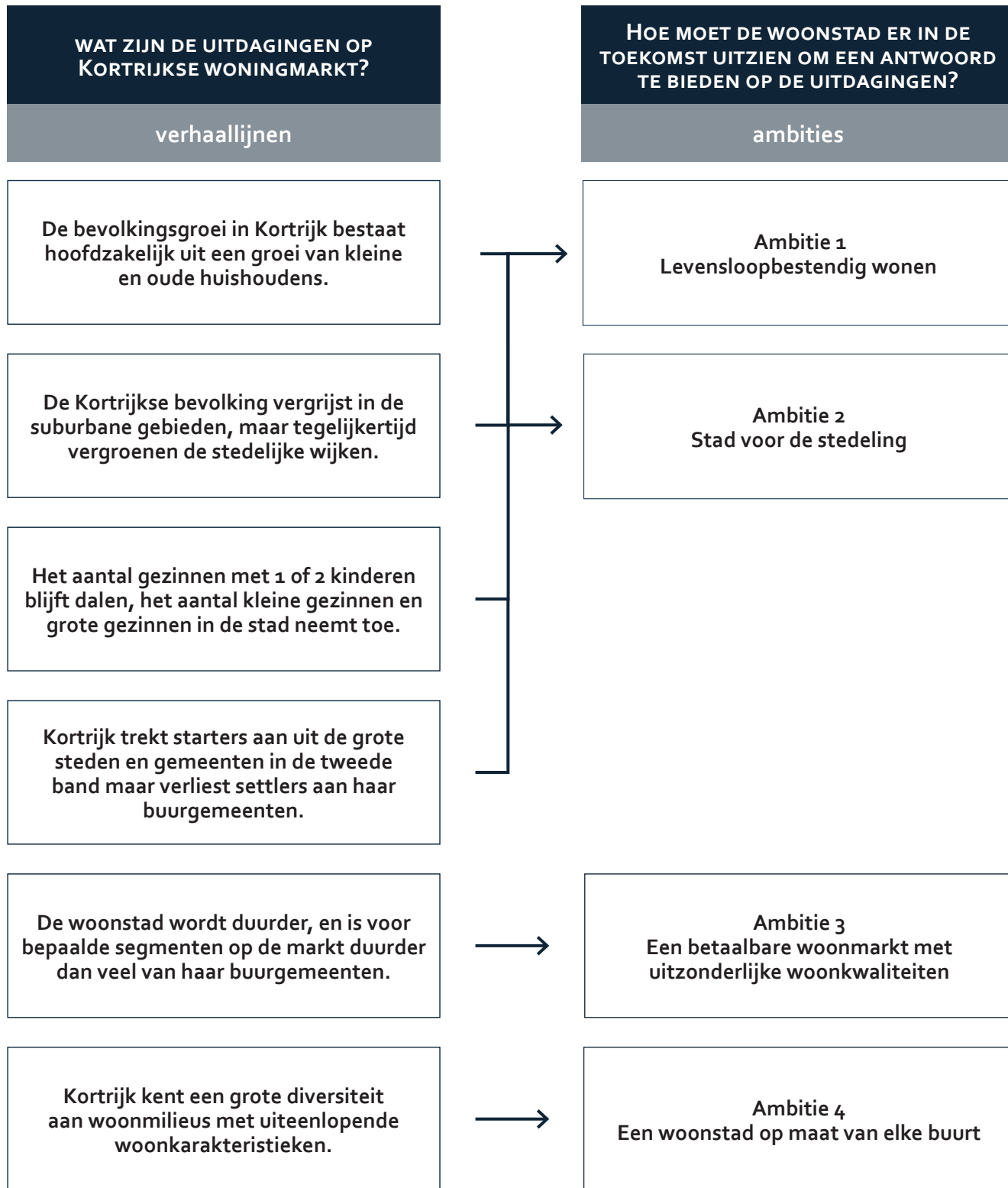
overzichtsschema van het woonplan

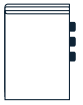
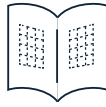
fase 1 - analyse

atlas



fase 2 - visie





WELKE KEUZES MOETEN WE MAKEN OM DE AMBITIES WAAR TE MAKEN?

strategieën

We groeien evenwichtig en bouwen een stad voor 85.000 inwoners. Daarbij zetten we in op 2 kansrijke woningtypes: de levensloopbestendige woning en de gezinsvriendelijke woning. Deze bouwen we in de daarvoor meest geschikte buurten van de stad.

We groeien en transformeren naar een woonmarkt met enerzijds meer kwaliteit aangestuurd vanop drie fronten en anderzijds met een groter sociaal en alternatief aanbod.

We groeien ruimtelijk selectief in de meest kansrijke woonmilieus gestuurd door vijf buurtkwaliteiten.

WELKE ACTIES NEEMT DE STAD OM DE STRATEGIEËN DOOR TE VERTALEN NAAR INSTRUMENTARIUM EN BELEID?

agenda's

Thematische agenda's

1. Doelgroepen

- 1.1 Kwaliteiten levensloopbestendige woning
- 1.2 Kwaliteiten gezinsvriendelijke woning

2. Betaalbaarheid

- 2.1 Een deel van de totale groei toeleiden naar betaalbaar wonen
- 2.2 Doelgroepgerichtheid
- 2.3 Het verbreden van de private huurmarkt
- 2.4 De alternatieve eigendomsmarkt

3. Woonkwaliteit

- 3.1 Pro-actiever aan de slag gaan
- 3.2 Eigenaars begeleiden
- 3.3 Druk verhogen op eigenaars die in gebreke blijven
- 3.4 Intensieve inzet op de meest problematische woningstock
- 3.5 Aanklampende renovatiebegeleiding
- 3.6 Ruimte voor experiment
- 3.7 Een aantal kwaliteiten stadsbreed durven inzetten op alle projecten
- 3.8 Een aantal kwaliteiten stadsbreed durven inzetten op alle projecten vanaf een bepaalde schaal
- 2.9 Een aantal kwaliteiten gebiedsgericht durven afdwingen

4. Kwaliteitsvol verdichten in Kortrijk

- 4.1 Overdruk-RUP
- 4.2 Update algemene sted. verordening
- 4.3 Lastensysteem + lastenverordening
- 4.4 Bouwblokkenvisie + woningtypetoets

Gebiedsgerichte agenda's

5. Ruimtelijke strategieën voor 5 buurtkwaliteiten per type woonmilieu

Settlers

De settlers zijn een diverse groep die bestaat uit alleenstaanden en koppels al dan niet met kinderen. Settlers zoeken naar een woning voor een langere termijn. Bovendien kiezen zij er quasi steeds voor om eigenaar te worden van een woning, in tegenstelling tot starters. Dit resulteert in hogere wooneisen.

Empty-nesters en senioren

Empty-nesters zijn ouders of alleenstaanden waarbij de kinderen het huis hebben verlaten. Oudere empty-nesters vallen onder de senioren. De senioren zijn een brede groep met sterke verschillen naar zorgbehoefvendheid. We situeren de empty-nesters in de leeftijdscategorie 45 tot 65 jaar. Vanaf een leeftijd van 65-jaar rekenen we de empty-nesters onder de senioren.

Intergenerationeel wonen

Mensen van verschillende leeftijden leven samen. Wanneer we het hebben over een intergenerationeel woonproject betekent dit dat er woningtypes aanwezig zijn die voldoen aan de woonbehoeften van verschillende generaties.

Woonrotatie

Woonrotatie betekent dat huishoudens verhuizen naar een andere woning die (in de meeste gevallen) beter voldoet aan hun woonnoden. Hierdoor komen er woningen vrij voor huishoudens die op dat moment beter in die woning passen. Een klassiek voorbeeld is een ouder koppel die hun te grote ééngezinswoning verlaat voor een compactere nultredenwoningen (appartement). De gezinswoning komt vervolgens vrij voor een huishouden met kinderen. Dit principe wordt ook de **doorstroming op de woningmarkt** genoemd.

Suburbanisatie

Deze term duidt op de verhuisbeweging die mensen maken van het stedelijk gebied naar het minder stedelijk gebied. In het geval van Kortrijk gebruiken we deze term voor de migratie van huishoudens van de stad naar de omliggende gemeenten. Vaak vormt de het prijsverschil van éénzelfde type woning de drijfveer voor deze verhuisbeweging. Ook de wens om ruimer te wonen kan hier toe bijdragen.

Woonmilieu

Een woonmilieu is een ruimtelijk geheel binnen de stad en in dit geheel heeft het woonaanbod vergelijkbare kenmerken. Woonmilieus zijn morfologisch afgebakend en worden ingedeeld in verschillende types aan de hand van verschillende indicatoren zoals inwonersdichtheid, ouderdom van de bebouwing, aandeel open, halfopen en gesloten bebouwing.

databronnen

De data die gebruikt zijn in dit woonplan zijn afkomstig van provincies.in.cijfers tenzij anders aangegeven.

In dit eerste deel van het woonplan, de *Atlas van de Woonstad*, brengen we het wonen in Kortrijk in zijn verschillende facetten in beeld. In eerste instantie onderzoeken we de belangrijkste demografische trends. We gaan na hoe de samenstelling van de bevolking in Kortrijk zal evolueren, om zo inzichten te verkrijgen over de toekomstige woonbehoefte of met andere woorden de woonvraag. Het is namelijk op deze (toekomstige) vraag waarop we in dit woonplan beleidsmatige antwoorden zoeken. Vervolgens bestuderen we de bestaande en toekomstige woningvoorraad. Dit is het (potentiële) aanbod waarmee we aan de slag moeten om antwoorden te bieden op de woonvraag.

Naast het in beeld brengen van cijfers en trends brengen we ook de ruimtelijke kenmerken van het woonaanbod in beeld. Aan de hand van een reeks ruimtelijke indicatoren tonen we hoe de eigenschappen van het woonaanbod ruimtelijk gedifferentieerd zijn in de stad. Ook de betaalbaarheid van dit aanbod brengen we uitgebreid in beeld.

Op basis van de ruimtelijke indicatoren kunnen we zowel gebiedsspecifieke gelijkenissen als verschillen detecteren binnen de stad. Dit laat ons toe om type woonmilieus af te bakenen. Elk type woonmilieu zal zijn eigen woonmilieuspecifieke kansen en uitdagingen hebben op de woningmarkt. Deze woonmilieus zullen vervolgens als basis dienen om gebiedsgerichte strategieën voor het woonplan te gaan formuleren.

Tot slot formuleren we zes verhaallijnen. Deze verhaallijnen vormen een synthese van de belangrijkste uitdagingen voor de woonstad.

DEEL 1

ATLAS VAN DE WOONSTAD

Welke woonvraag kunnen we in de toekomst verwachten in Kortrijk? Om op die vraag een antwoord te kunnen bieden, is het cruciaal om een goed zicht te hebben op de samenstelling van de Kortrijkse bevolking. Maatschappelijke veranderingen zoals gezinsverdunding, vergrijzing en de toenemende heterogeniteit van huishoudenstypes zorgen namelijk voor een grondige wijziging van de bevolkingsstructuur en dus ook van de toekomstige woonbehoefte.

In dit eerste onderdeel brengen we verschillende sociaal-demografische kenmerken van de Kortrijkse bevolking in beeld om zicht te krijgen op de toekomstige woonbehoeften in de stad. Hierbij kijken we zowel naar eerdere tendensen die zich voordeden in de stad als naar de bevolkingsvooruitzichten. De inzichten uit het cijfermateriaal worden samengevat in heldere stadsbrede verhaallijnen die ook ingaan op significante ruimtelijke verschillen die spelen in de stad.

Door met cijfers vooruit te kijken, kunnen we vandaag beginnen bouwen aan een woningmarkt die toekomstbestendig is en beantwoordt aan de wensen en noden op lange termijn.

DEMOGRAFISCHE TRENDS

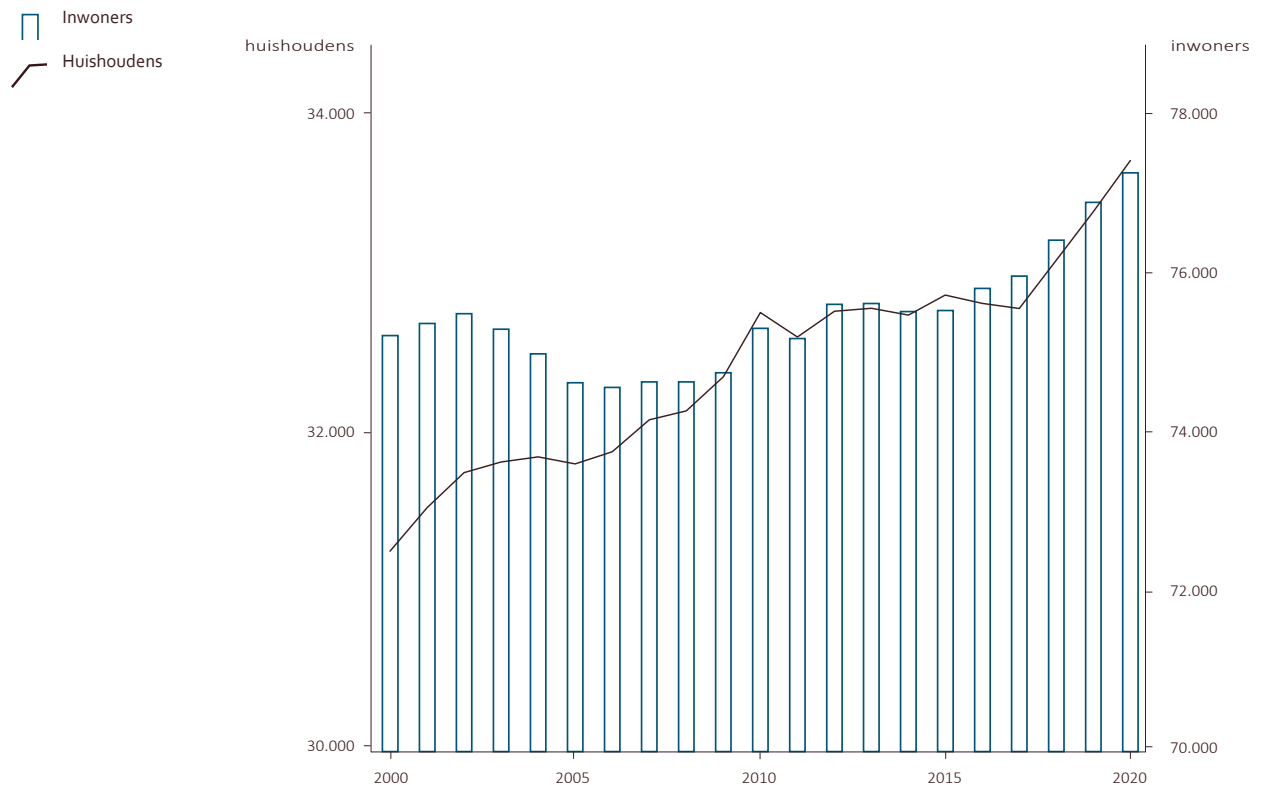
De woonvraag in beeld

1. BEVOLKINGSGROEI

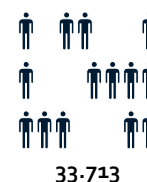
Kortrijk telde op 1 januari 2020 77.288 inwoners (inclusief de personen in het wachtregister). Het aantal Kortrijkzaten zit sinds 2014 weer in stijgende lijn na een dalende tendens. Van 1992 tot 2006 daalde het aantal inwoners van 76.397 tot 74.588. Sinds 2006 is het aantal inwoners in de stad opnieuw beginnen groeien. In tegenstelling tot de dalende trend

van het aantal inwoners, is er de afgelopen 30 jaar een algemene groei geweest van het aantal huishoudens. Een dalend aantal inwoners en een stijgend aantal huishoudens laat zich verklaren door een toenemende gezinsverdunning die net zoals in de rest van Vlaanderen een belangrijke impact heeft op de demografische tendensen binnen Kortrijk.

Evolutie van het aantal inwoners en het aantal huishoudens tussen 2000 en 2020

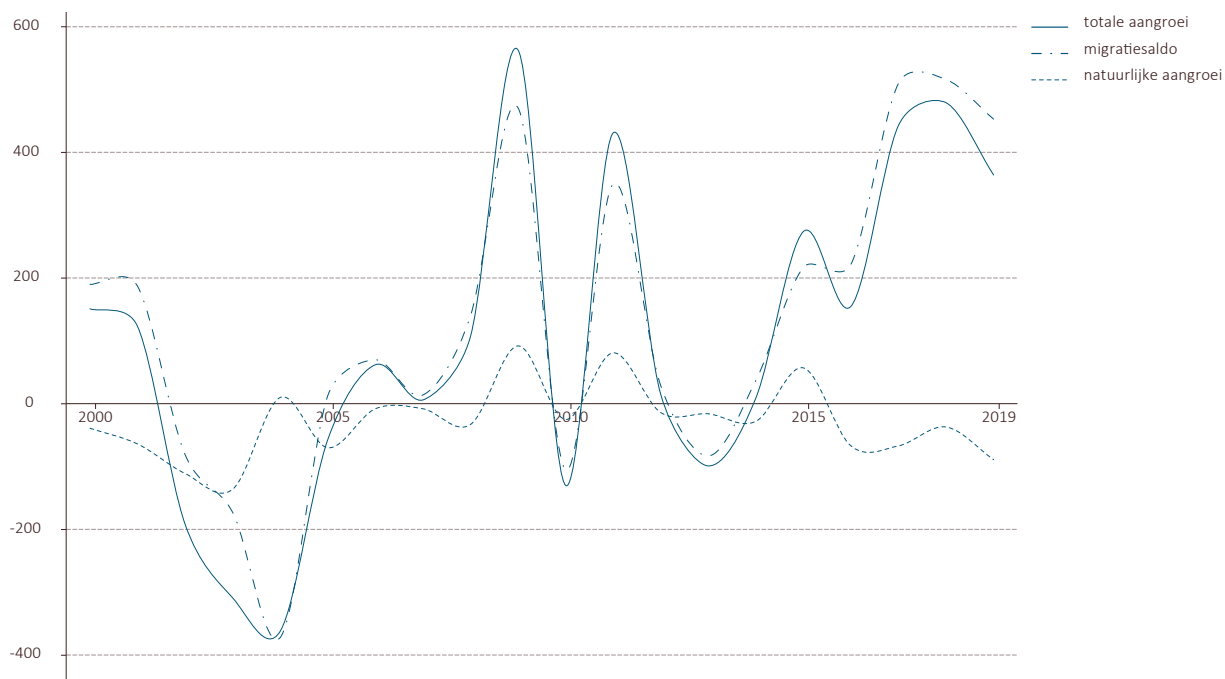


*Kortrijk telde in 2020 77.288
inwoners en 33.713 huishoudens.*

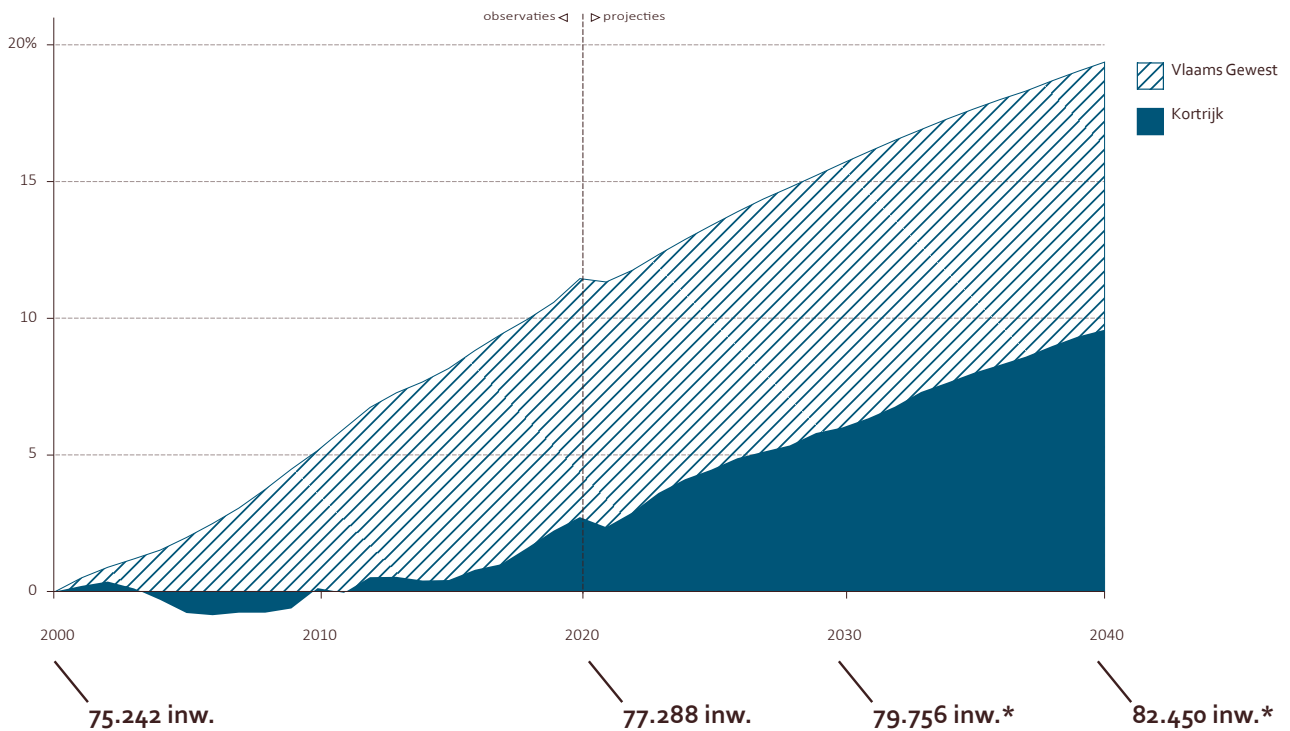


De natuurlijke aangroei van de bevolking en het migratiesaldo in Kortrijk schommelen sterk de afgelopen 20 jaar. Ook de totale aangroei schommelt met een absoluut minimum van -361 inwoners in 2004. Van 2014 tot nu bleef de totale bevolking groeien. De natuurlijke aangroei is de afgelopen vijf jaar wel negatief. De Kortrijkse bevolking groeide dan enkel door de instroom van nieuwe inwoners die van buiten de gemeente komen.

Absolute aangroei van de bevolking tussen 2000 en 2019, verdeeld naar natuurlijk saldo, migratiesaldo en het totale saldo



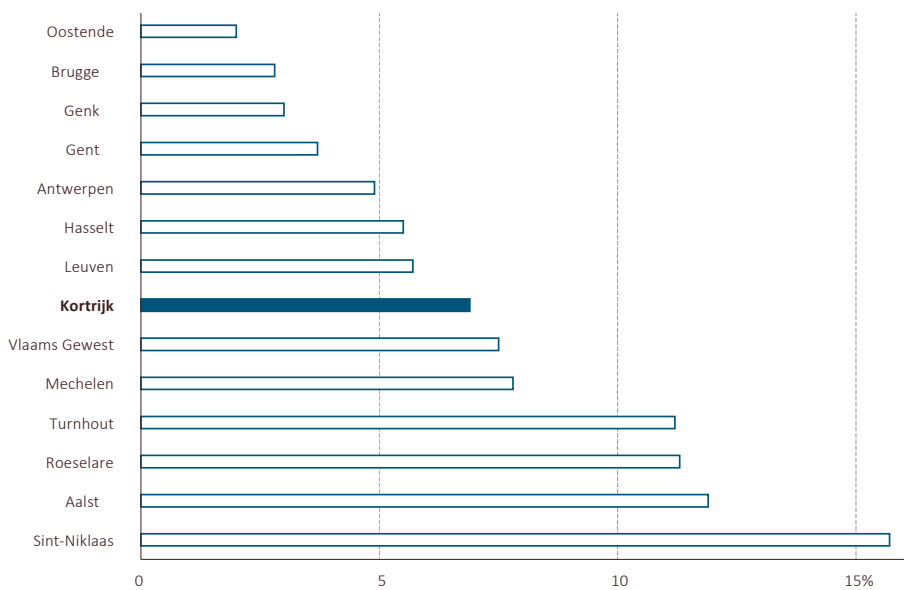
Groeipercentage van het aantal inwoners t.o.v. 2000 van 2000 tot 2040 voor Kortrijk en het Vlaams Gewest



Een gemiddelde groei voor Kortrijk in vergelijking met Vlaanderen

De bevolkingsgroei in Kortrijk was klein de afgelopen jaren in vergelijking met die van Vlaanderen. Tussen 2000 en 2020 is het aantal inwoners gegroeid met 2,7% in vergelijking met een groeipercentage van 11,5% voor Vlaanderen. We verwachten dat de groei in Kortrijk ongeveer gelijk zal zijn aan het Vlaams gemiddelde. Met een groeipercentage van 6,9% scoort Kortrijk net onder het Vlaams gemiddelde dat 7,5% procent bedraagt.

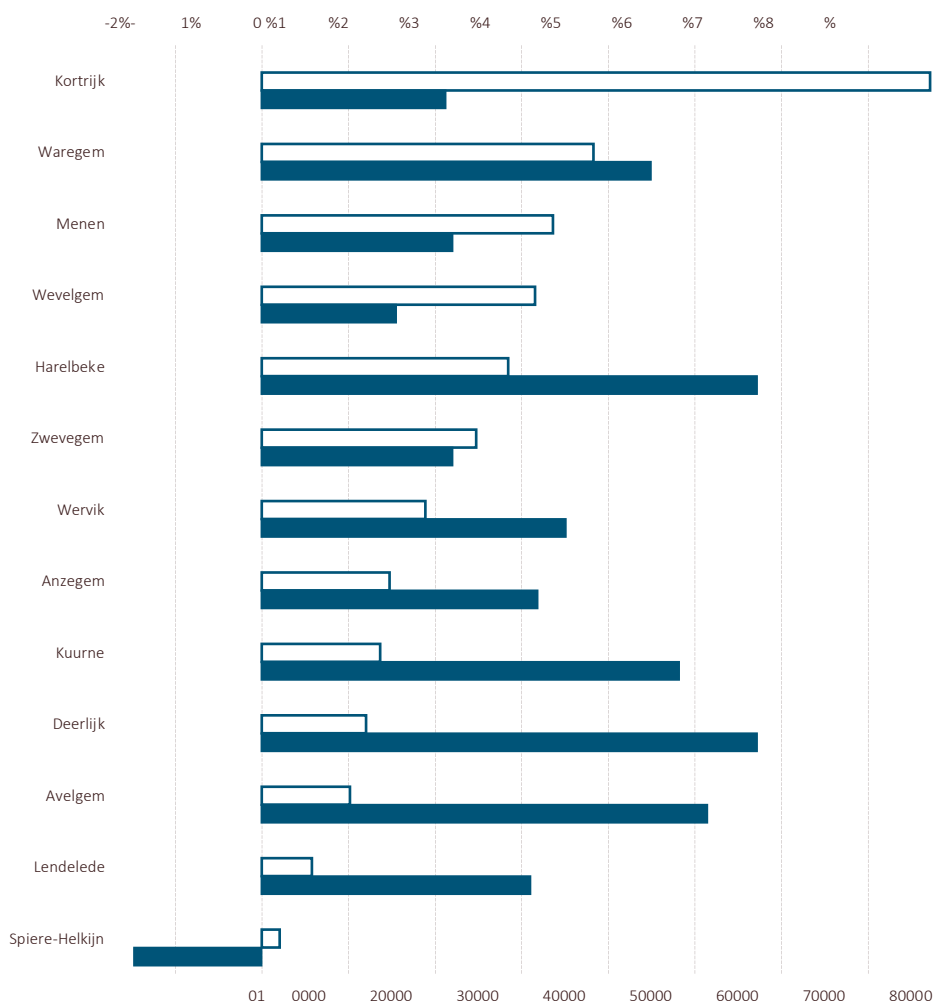
Volgens de huidige prognoses wordt verwacht dat het aantal Kortrijkzanen tegen 2030 zal groeien van 77.292 tot 79.756 inwoners. Tegen 2040 wordt verwacht dat dit aantal stijgt tot 82.450 inwoners. We kunnen echter vaststellen dat het huidige aantal inwoners (in 2020) de prognoses voor datzelfde jaar reeds overstijgen.



Verwacht groeipercentage van het aantal inwoners in de 13 centrumsteden tussen 2020 en 2040 o.b.v. de bevolkingsprognoses

Kortrijk binnen de regio Zuid-West-Vlaanderen





Absoluut aantal inwoners in 2020 en groeivoet van het inwonersaantal tussen 2010 en 2020, per gemeente in de regio

De kleinste gemeenten in de regio zijn de sterkste groeiers

Kortrijk maakt deel uit van de regio Zuid-West-Vlaanderen. Dit is een zogenaamde referentieregio¹ die bestaat uit de gemeenten Anzegem, Avelgem, Deerlijk, Harelbeke, Kortrijk, Kuurne, Lendeledede, Menen, Spiere-Helkijn, Waregem, Wervik, Wevelgem en Zwevegem.

Binnen de regio is Kortrijk de gemeente met het grootste aantal inwoners, gevolgd door Waregem en Menen. Kijken we naar de bevolkingsgroei dan laat nevenstaande grafiek

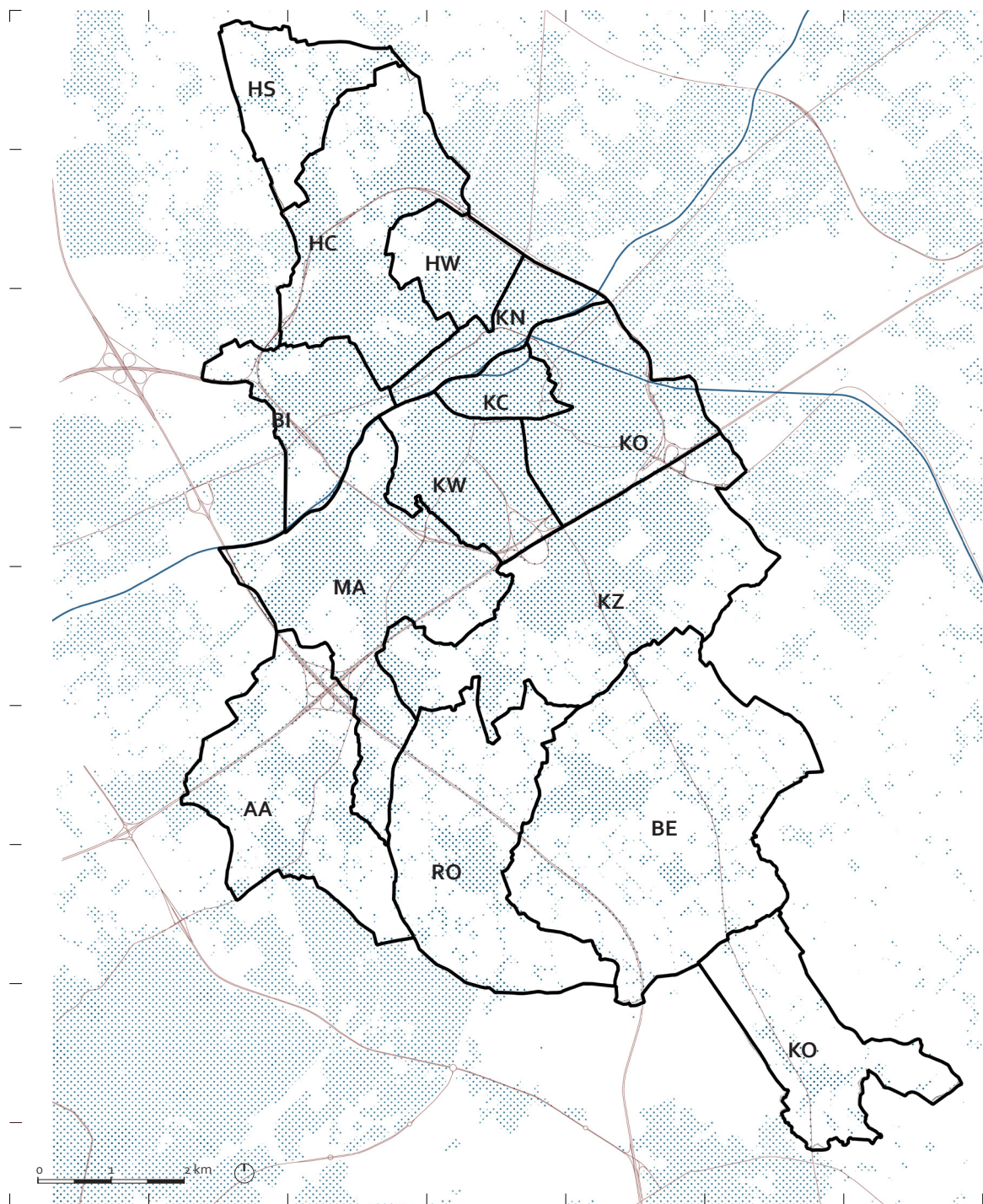
zien dat het net de gemeenten met het laagste inwonersaantal zijn die het sterkst gegroeid zijn. De afgelopen 10 jaar was de groei in Kortrijk de op 2 na laagste in de regio.

¹ De referentieregio's zijn afgebakend door de Vlaamse Regering. Ze zijn bedoeld als afstemmingsniveau voor alle vormen van intergemeentelijke en bovenlokale samenwerking in Vlaanderen.

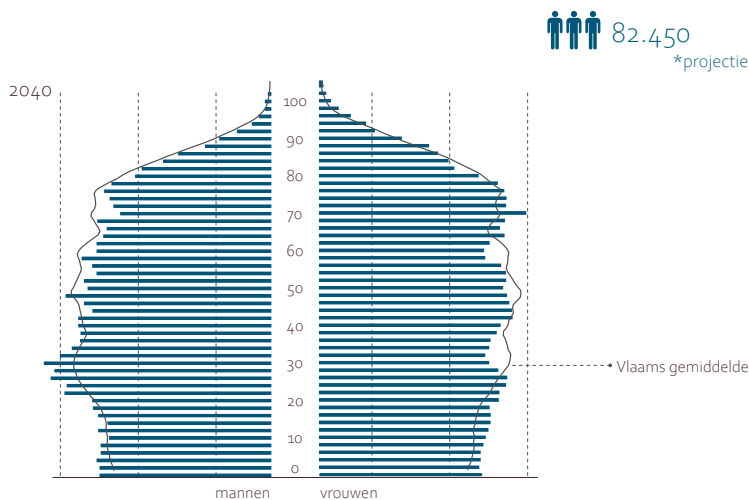
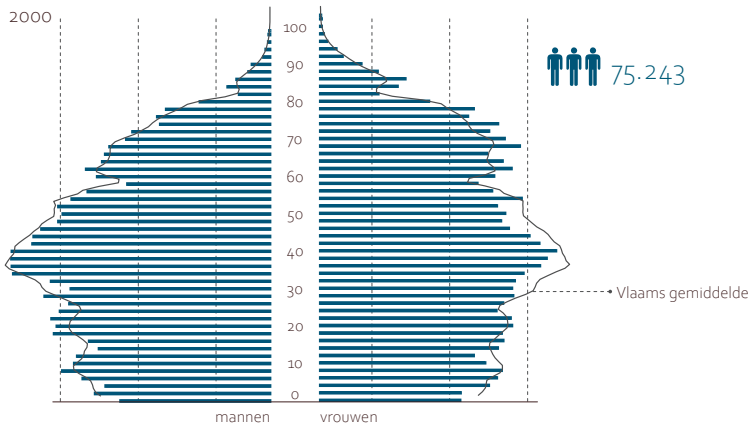
De 14 wijken Kortrijk

HS Heule Sente	AA Aalbeke	KO Kortrijk-Oost
HC Heule Centrum	RO Rollegem	KW Kortrijk-West
HW Heule Watermolen	KI Kooigem	KC Kortrijk-Centrum
BI Bissegem	BE Bellegem	KN Kortrijk-Noord
MA Marke	KZ Kortrijk-Zuid	

Doorheen het woonplan zullen sommige cijfers niet op stadsniveau maar wel op wijkniveau worden getoond. Onderstaande kaart geeft een overzicht van de 14 administratieve wijken in Kortrijk.



2. LEEFTIJD



Bevolkingspiramides - Structuur van de bevolking naar leeftijd voor het jaar 2000, 2020 en 2040

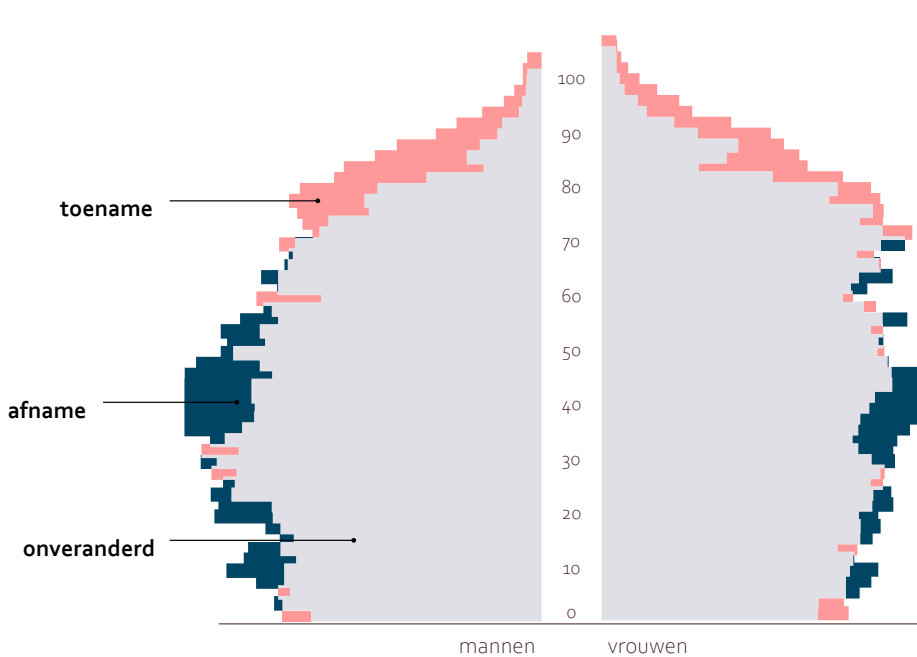
De evolutie van de bevolkingsstructuur van Kortrijk is zeer vergelijkbaar met die van het Vlaams Gewest. Hiernaast staande bevolkingspiramides tonen de leeftijdsverdeling van de bevolking voor het jaar 2000, 2020 en 2040. Zowel voor Vlaanderen als Kortrijk kan gesteld worden dat de bevolking de afgelopen 20 jaar ouder is geworden en dat deze tegen 2040 zal blijven verouderen.

Op de grafiek valt duidelijk de verschuiving in leeftijd op van de babyboomgeneratie (de bevolking geboren in de jaren 50 en 60). In het jaar 2000 heeft deze groep een leeftijd tussen 30 en 50 jaar. In het jaar 2020 heeft deze generatie de leeftijd bereikt van 50 tot 70 jaar. De sterke vergrijzing van de babyboomgeneratie moet dus nog op ons afkomen. Deze generatie zal de zorgbehoevende leeftijd van 80 jaar namelijk bereiken vanaf 2030.

De vergrijzing is in Kortrijk momenteel al iets groter dan het Vlaams gemiddelde (21,5 % van de Kortrijkzanen was in 2020 ouder dan 65 jaar in vergelijking met 20,5% in het Vlaams Gewest). Wel wordt verwacht dat naar de toekomst toe (2040) het aandeel ouderen in Kortrijk ongeveer 1% lager zal zijn dan het Vlaams gemiddelde (24,3% in vergelijking met 25,4%).

Tegen 2040 is de bevolkingspiramide van Kortrijk geen piramide meer. De grafiek evolueert naar de vorm van een tol met een zware top en een smalle basis.

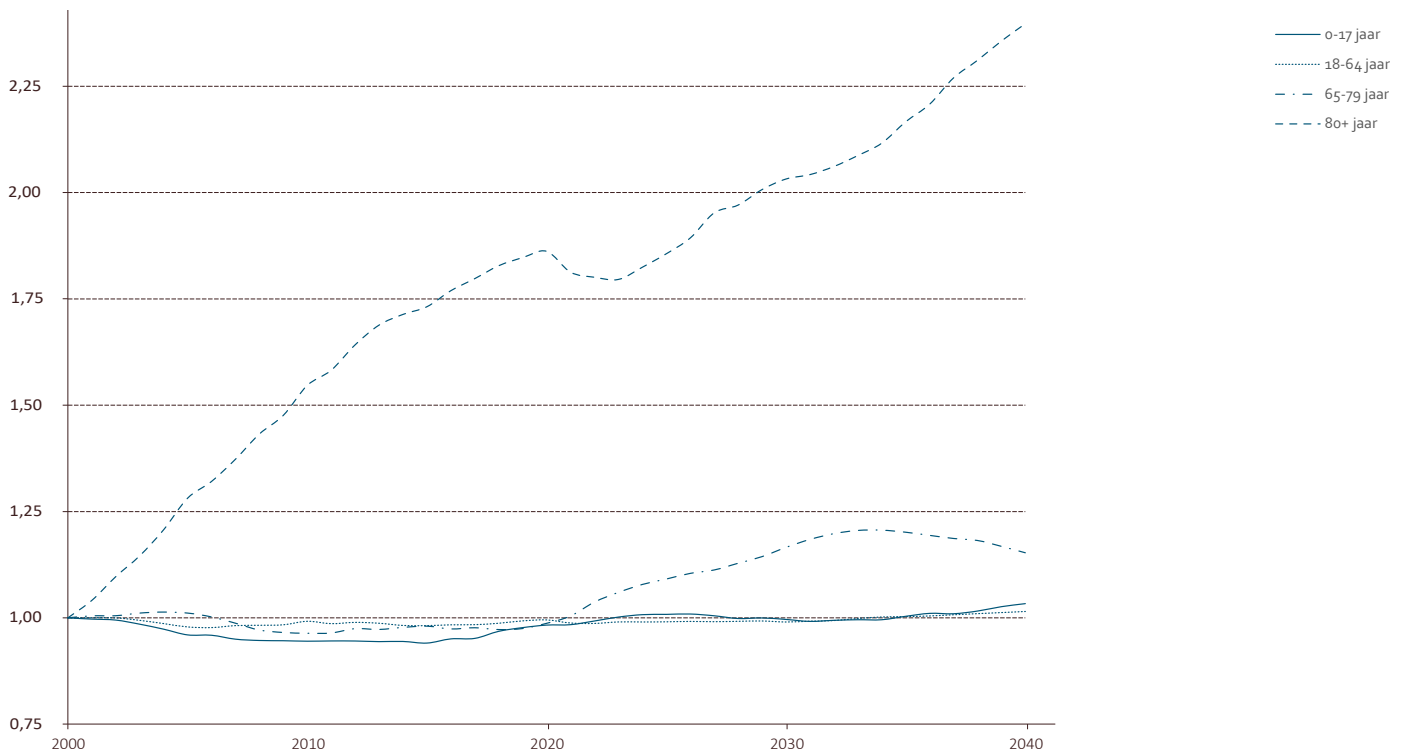
De bevolkingspiramide van Kortrijk evolueert gelijklopend met de piramide van het Vlaams Gewest: naar een zware top en een smalle basis.



Verandering van de bevolkingsstructuur van 2000 en 2040

Deze grafiek toont hoe de leeftijdsstructuur van de bevolking zal geëvolueerd zijn tussen 2000 en 2040. De demografische transitie in Kortrijk wordt gekenmerkt door een toename van het aandeel 65-plussers en een afname van het aandeel van de 20-64-jarigen (de actieve bevolking).

Groeivoet van het aandeel 0-17 jarigen, 18-64-jarigen, 65-79-jarigen en 80-plussers tussen 2000 en 2040 t.o.v. 2000



Een bovengemiddelde huidige vergrijzingsgraad, maar een ondergemiddelde groei van het aantal ouderen

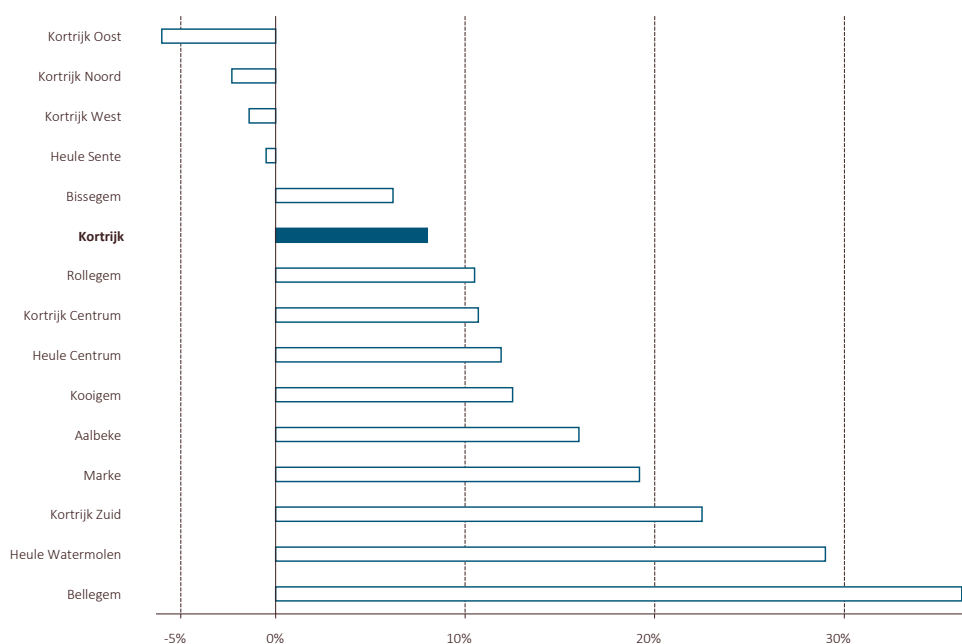
Momenteel ligt het aandeel 65-plussers in Kortrijk met 21,5% hoger dan het Vlaams gemiddelde (20,5%). Door de tragere groei van het aantal ouderen (in vergelijking met het Vlaams gemiddelde) wordt echter verwacht dat vanaf 2030 het aandeel 65-plussers in Kortrijk lager zal zijn dan het aandeel ouderen in Vlaanderen.

Tussen 2000 en 2040 zal het aantal 65-plussers in Kortrijk gegroeid zijn met 21% in vergelijking met een groei van 33,5% voor het Vlaams gewest. Ook het aandeel 80-plussers in Kortrijk is hoger dan het Vlaams gemiddelde (respectievelijk 7,5% versus 6,3% in 2020). Ook het aantal 80-plussers zal in Kortrijk minder

snel stijgen in vergelijking met het Vlaams gemiddelde.

Kortrijk kenmerkt zich dus door haar bovengemiddelde vergrijzings- en verzilveringsgraad, maar ondergemiddelde groei van de vergrijzing en verzilvering (groei van de 80-plussers) in vergelijking met het Vlaams Gewest. Tussen 2020 en 2040 wordt verwacht dat het aantal 65-plussers zal toenemen met 3.477 inwoners en het aantal 80-plussers met 1.659. De veroudering van de bevolking zal zich blijven doorzetten in Kortrijk.

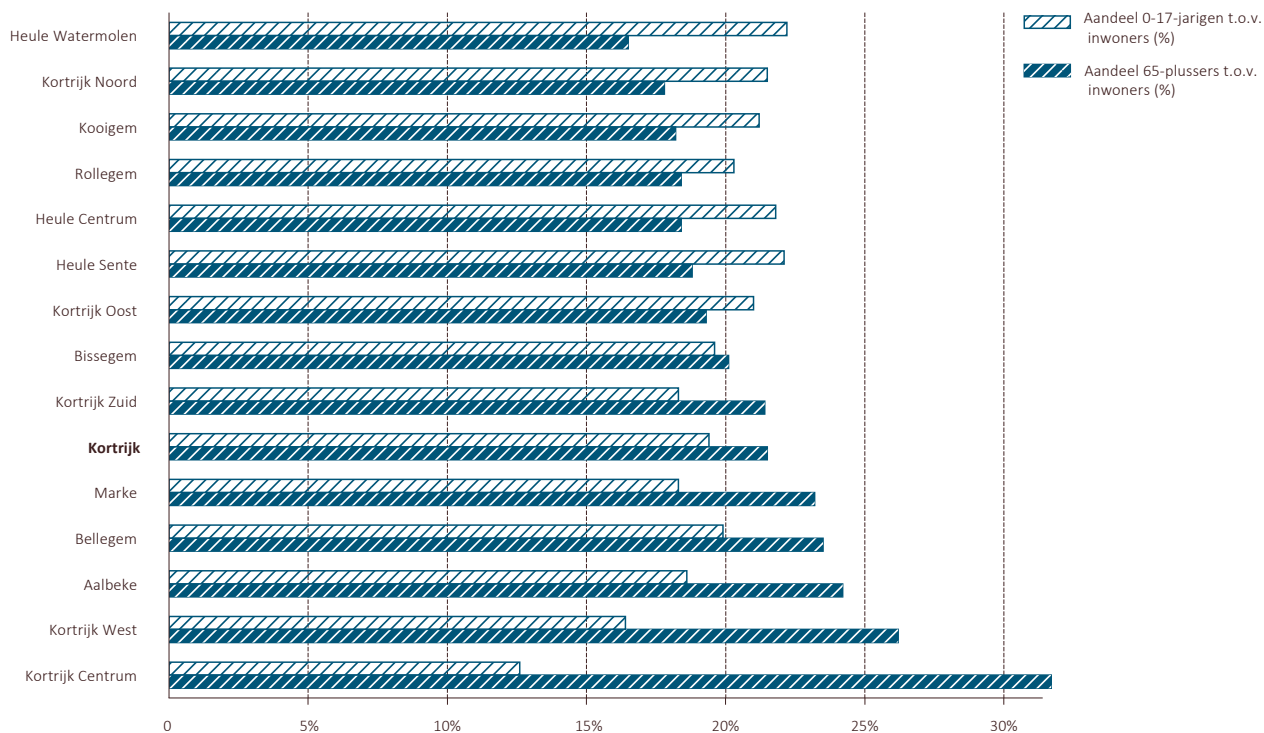
Groei van het absoluut aantal 65-plussers tussen 2010 en 2020, uitgedrukt in een groeipercentage (%) per wijk



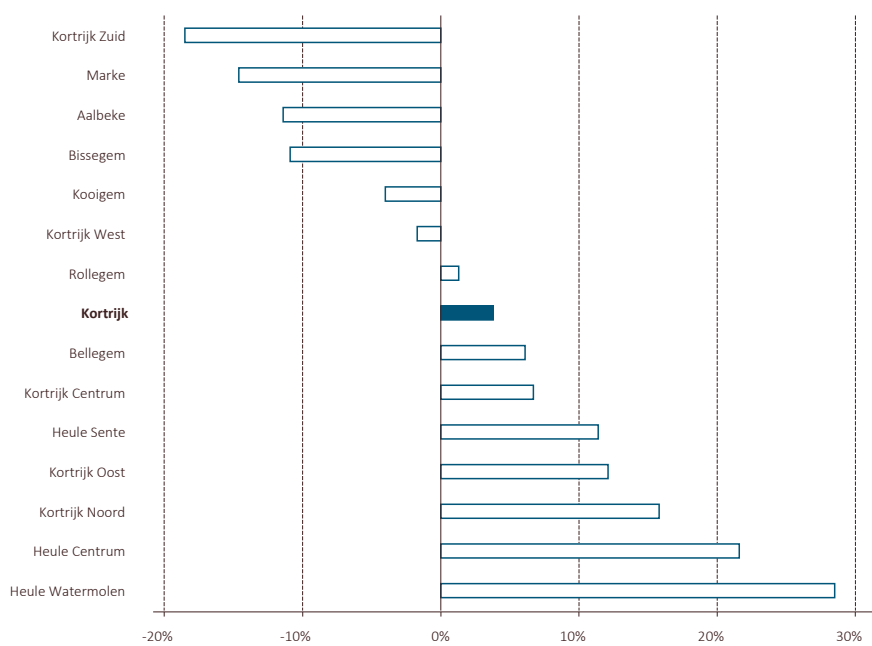
Kortrijk vergrijst maar niet in elk stadsdeel. In de wijken Kortrijk Oost, Kortrijk Noord, Kortrijk West en Heule Sente is het aantal 65-plussers de afgelopen 10 jaar afgenomen. De sterkste afname kon worden vastgesteld in Kortrijk Oost met een afname van 5% (min 208 65-plussers). In Heule centrum nam het aantal 65-plussers de afgelopen 10 jaar toe, maar het aandeel nam wel af. Dit betekent dat er andere leeftijdsgroepen een sterkere groei kenden in deze wijk de voorbije 10 jaar.

In de wijken Bellegem, Heule Watermolen en Kortrijk Zuid is de groei van het aantal 65-plussers het sterkst.

Aandeel 0-17-jarigen en 65-plussers t.o.v. de totale bevolking per wijk in 2020



Groei van het absoluut aantal 0-17-jarigen tussen 2010 en 2020, uitgedrukt in een groeipercentage (%) per wijk

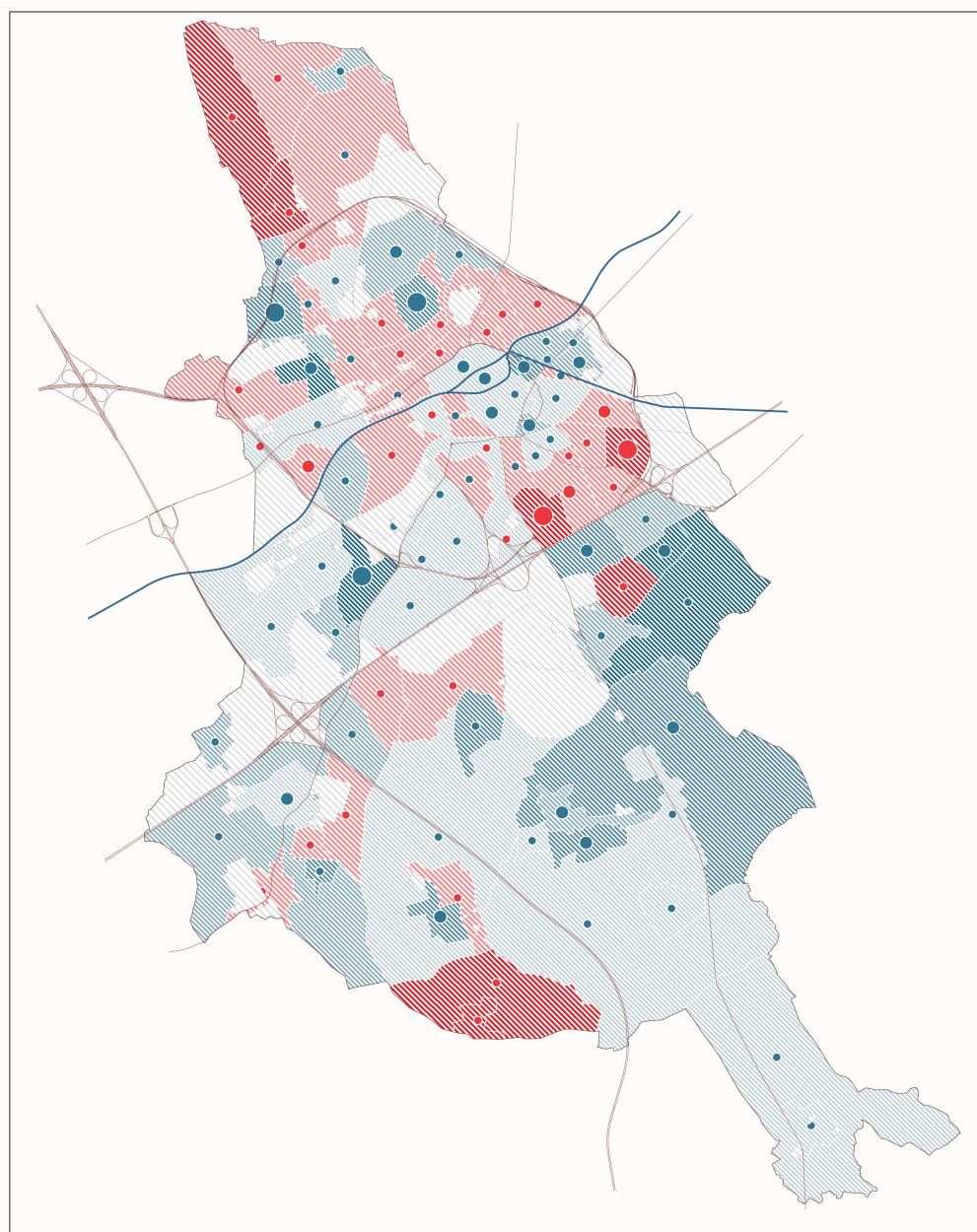


Vergroening in enkele stedelijke wijken

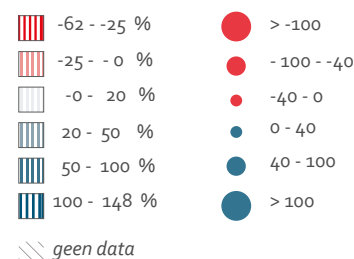
Tussen 2000 en 2020 kende Kortrijk een negatief groeipercentage voor de leeftijdsgroep 0-17-jarigen (zie grafiek linksboven) en nam het aantal 0-17-jarigen af van 15.114 naar 14.831 inwoners. Sinds 2016 neemt het aantal jongeren weer toe en er wordt verwacht dat het aantal 0-17-jarigen naar de toekomst opnieuw licht zal blijven stijgen.

In 2020 bedroeg het aandeel 65-plussers t.o.v. de totale bevolking 21,5% in vergelijking met 19,4% 0-17-jarigen. Deze gemiddelde verhouding tussen de twee leeftijdsgroepen verschilt wel sterk tussen de wijken. De wijken Heule Watermolen, Kortrijk Noord, Kortrijk-Oost, Heule-Centrum en Heule-Sente hebben

een bovengemiddeld aandeel jongeren en een ondergemiddeld aandeel ouderen. De vergroening (de groei van het aantal jongeren) speelde zich dan ook af in deze wijken (zie hieronder). In Heule Watermolen en Heule Centrum, de wijken met de sterkste vergroeningstendensen, nam het aantal jongeren toe met een groeipercentage van respectievelijk 28,5 % (+ 199 jongeren) en 21,6% (+ 337 jongeren).



Evolutie van het aandeel (t.o.v. het totaal aantal inwoners) en het absoluut aantal 65-plussers tussen 2010 en 2020



bron: Rijksregister, provincies.incijfers.be

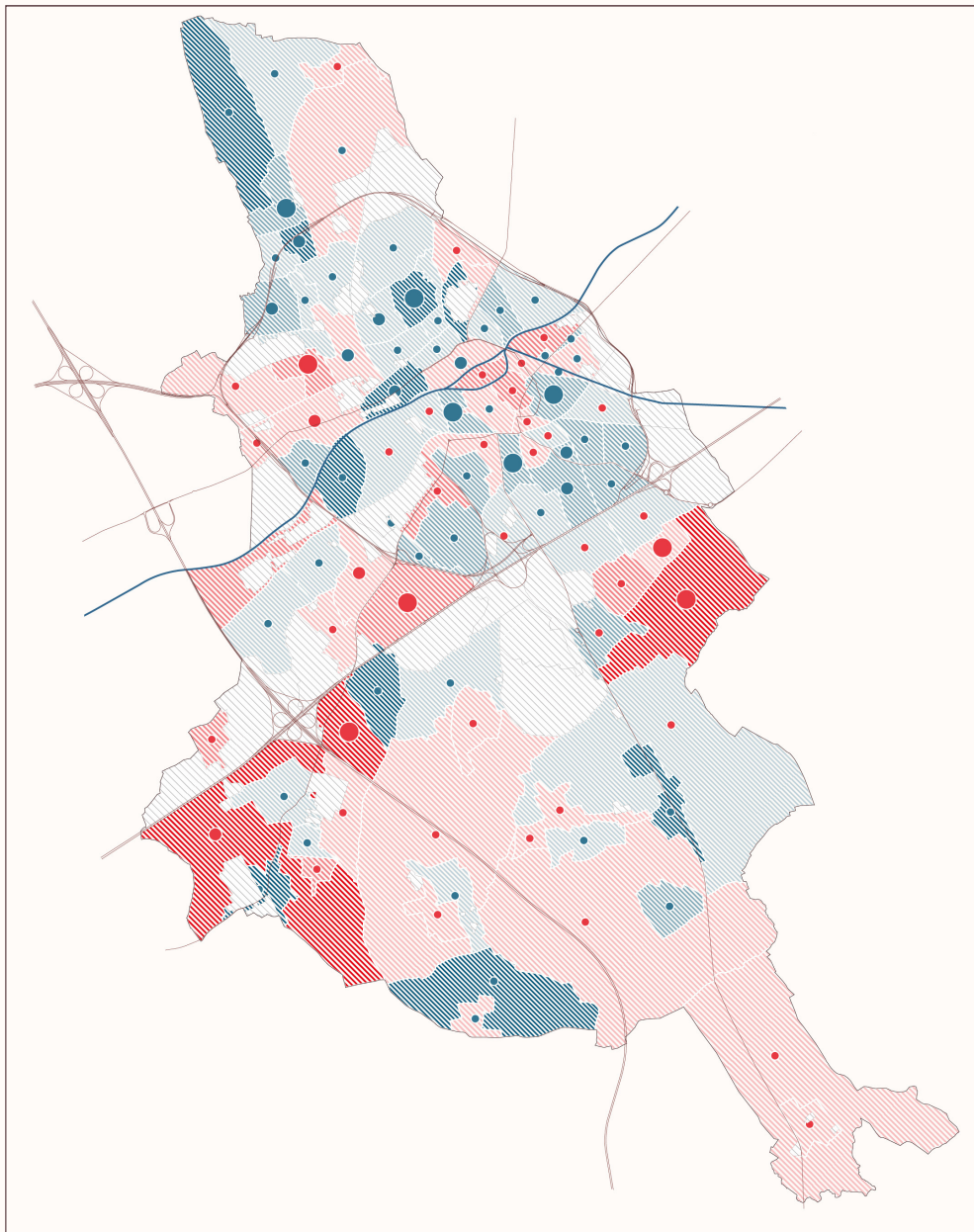
VERGRIJZING IN HET STADSCENTRUM EN DE SUBURBANE GEBIEDEN

Hoewel het aantal en het aandeel (t.o.v. het totaal aantal inwoners) 65-plussers in Kortrijk toenam met respectievelijk 1.234 inwoners en 1,1%, zijn er sterke verschillen op het buurtniveau. Belangrijk hierbij om te vermelden, is dat de aanwezigheid van woonzorgcentra een belangrijke impact kunnen hebben op de cijfers op niveau van de statistische sector. In het stadscentrum is er een duidelijke trend merkbaar. In de buurten van de historische binnenstad nam

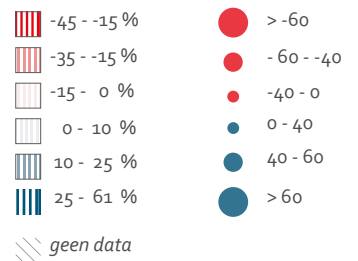
zowel het aandeel als het aantal 65-plussers toe. Hiertegenover staat dat het aantal en het aandeel 65-plussers afnam de voorbije 10 jaar in de 20e-eeuwse wijken rond de stadskern. De sterkste afname van het aandeel en het aantal 65-plussers zien we in de sectoren 'Blauwe Poort' en 'Soetens Molen' ten zuiden van de stadskern. In het stadscentrum zijn er ook enkele buurten waar het aantal 65-plussers wel toenam maar het aandeel 65-plussers t.o.v. de totale

bevolking afnam. Dit betekent dat andere leeftijdsgroepen hier een sterkere groei kenden. Algemeen kan dus gesteld worden dat de stadskern vergrijsd en de 20e-eeuwse wijken rond de stadskern vergroenen (zie ook nevenstaande kaart).

Ook in het randstedelijk en landelijk gebied van Kortrijk treedt de vergrijzing op. Toch zijn er ook sectoren waar het aantal en het aandeel 65-plussers afnam de afgelopen 10 jaar.



Evolutie van het aandeel
(t.o.v. het totaal aantal
inwoners) en het absoluut
aantal 0-17-jairgen tussen
2010 en 2020



bron: Rijksregister, provincies.incijfers.be

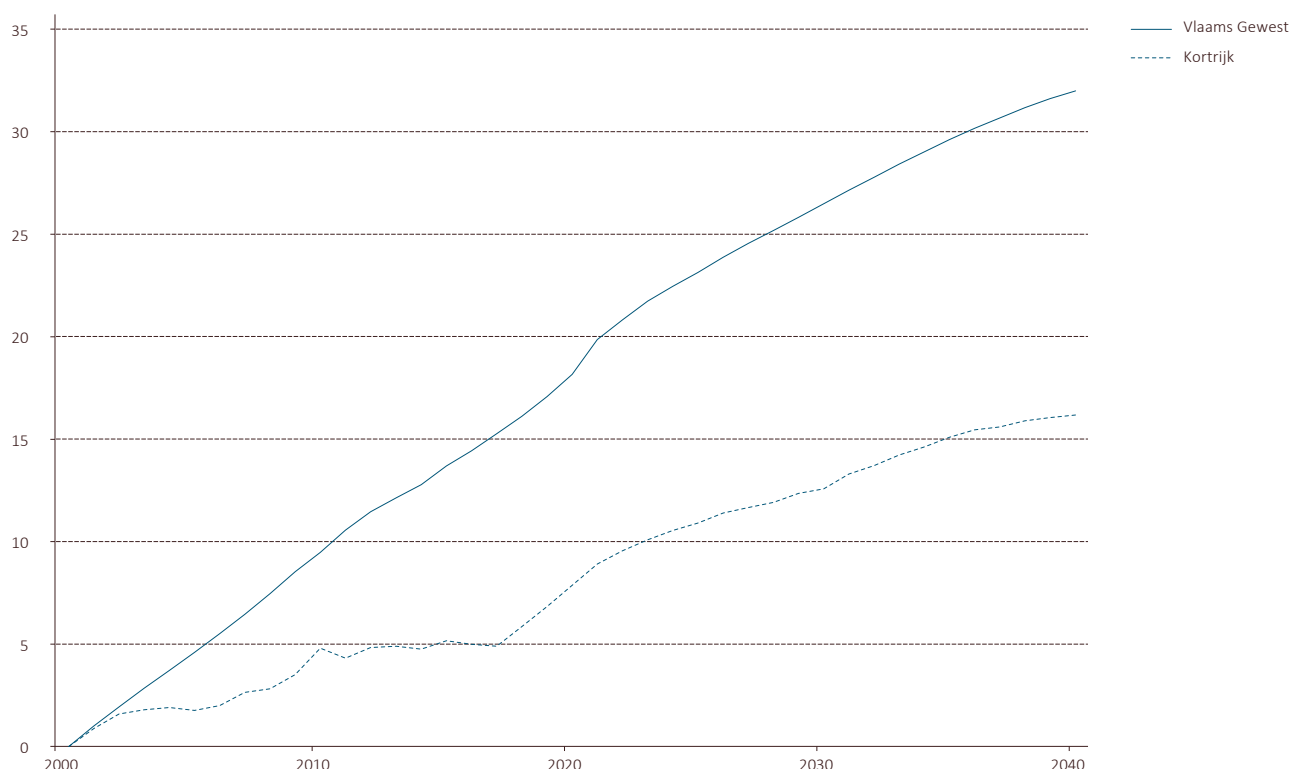
VERGROENING IN DE STADSWIJKEN ROND HET STADSCENTRUM

Op stadsniveau was er tot 2015 een dalende trend van het aantal jongeren in de stad. Sinds 2015 stijgt het aantal 0-17-jarigen op stadsniveau opnieuw. Tussen 2015 en 2020 kwamen er 644 0-17-jarigen bij. Hoewel dit een stadsbrede trend zijn, zien we aan de hand van bovenstaande kaart dat er sterke ruimtelijke verschillen zijn. De vergroening van de Kortrijkse bevolking speelt zich voornamelijk af in de stadswijken rond het centrum. De sterkste

groei zien we in de sectoren Nieuwe Sint-Janswijk, Doorniksewijk, Kortrijk Station - Gerechtshof en Waterhoek.

3. HUISHOUDENS

Groeivoet van het aantal huishoudens tussen 2000 en 2020 (observaties) en 2020 en 2040 (prognoses) t.o.v. 2000



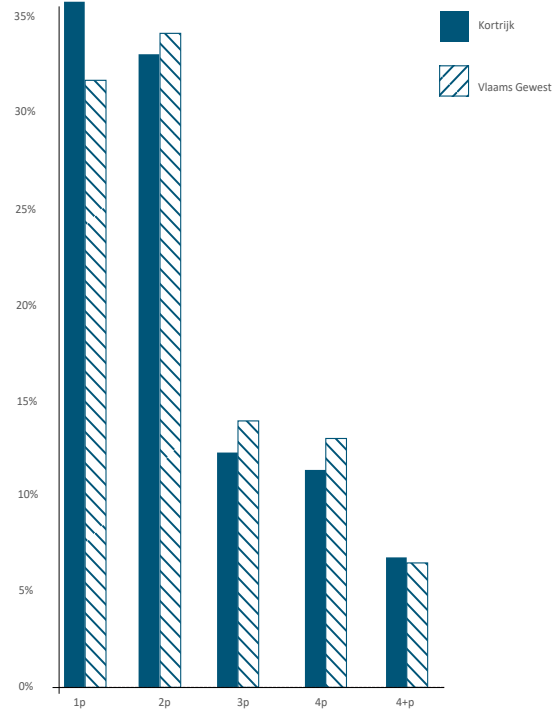
De toename in aantal huishoudens vlakt verder af

Kortrijk telde op 1 januari 2000 samengeteld 31.028 private huishoudens. Twintig jaar later was dit aantal toegenomen tot 33.713. Dit betekent een stijging van 2.685 huishoudens of 8%. Hiermee ligt de geobserveerde groeivoet onder het Vlaams gemiddelde van 18%.

De komende twintig jaar wordt het aantal huishoudens in Kortrijk verwacht verder te

stijgen met 7,6%. Dit is een eerder beperkte stijging in vergelijking met het Vlaams gemiddelde dat tussen 2020 en 2040 11,5% zal bedragen.

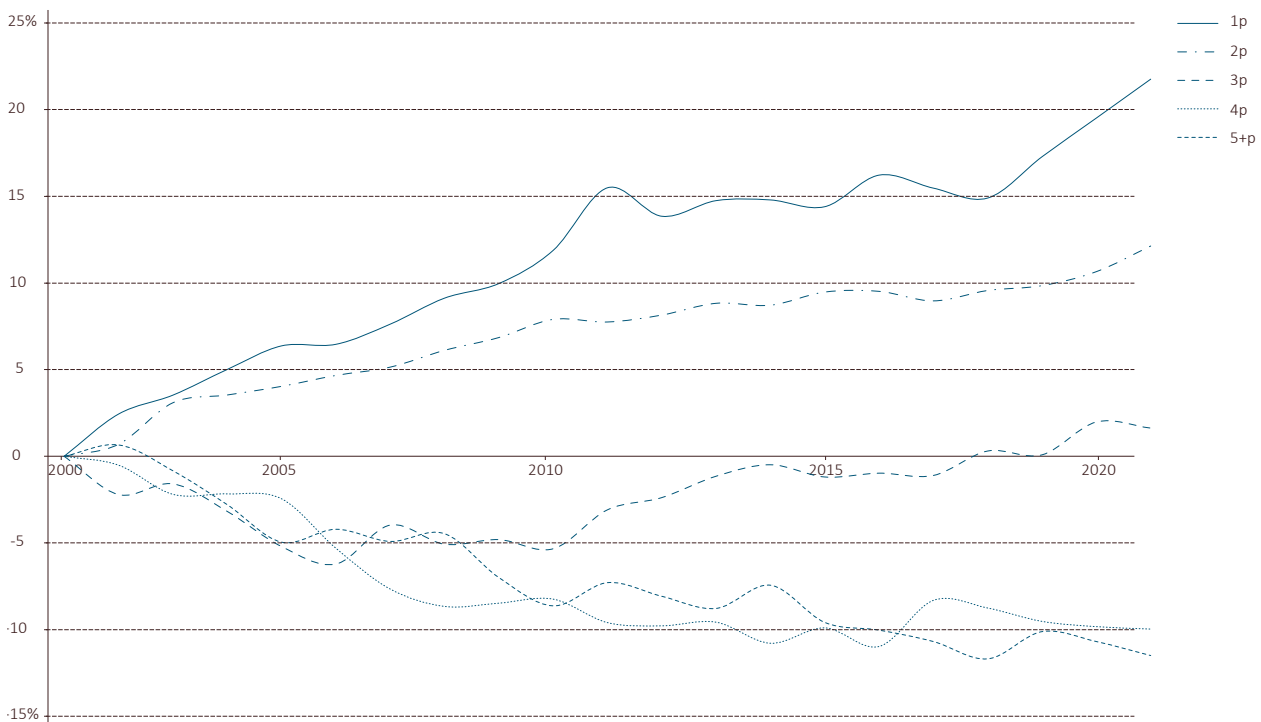
Verdeling van het aantal huishoudens naar samenstelling in 2020 voor Kortrijk en het Vlaams Gewest



Het samengetelde aandeel van de één en tweepersonshuishoudens in 2020 bedroeg ca. 69% van het totale aantal huishoudens.

Onderstaande grafiek toont dat het aantal éénpersoonshuishoudens groeide tussen 2000 en 2020 met 22%. Het aantal drie- en vierpersoonshuishoudens daalde respectievelijk met 11% en 10%. Voor het aantal 5+-persoonshuishoudens nam het aantal af tot 2010, waarna het opnieuw begon te groeien.

Observatie groeivoet van het aantal huishoudens verdeeld volgens huishoudenssamenstelling



Kortrijk kent een groot aandeel kleine huishoudens

De grootste groep huishoudens in Kortrijk zijn éénpersoonshuishoudens. Dit huishoudentype maakte in 2020 iets meer dan één derde van het totaal aantal huishoudens uit. Het aandeel eenpersoonshuishoudens ligt in Kortrijk boven het Vlaams gemiddelde.

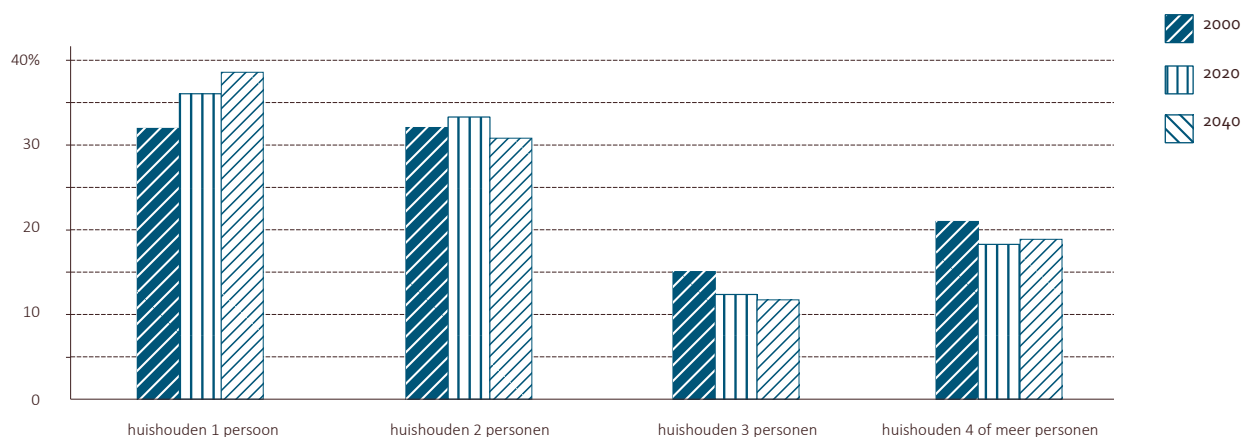
Tussen 2000 en 2020 nam het aantal eenpersoonshuishoudens sterk toe. De totale groei in éénpersoonshuishoudens bedroeg 2.173. Deze trend tekende zich duidelijk af in de gemiddelde huishoudensgrootte die daalde van 2,35 tot 2,24.

De projecties geven aan dat de sterkste gezinsverdunding intussen in het verleden ligt. Het aantal éénpersoonshuishoudens

zal tussen 2020 en 2040 weliswaar blijven toenemen met een groeivoet van 14,6%. Verwacht wordt dat er in 2040 14.011 1-persoonshuishoudens zullen zijn. Dat zijn er 1.852 meer dan vandaag. Het aantal tweepersoonshuishoudens zal in diezelfde periode lichtjes dalen met een groeivoet van -0,4%.

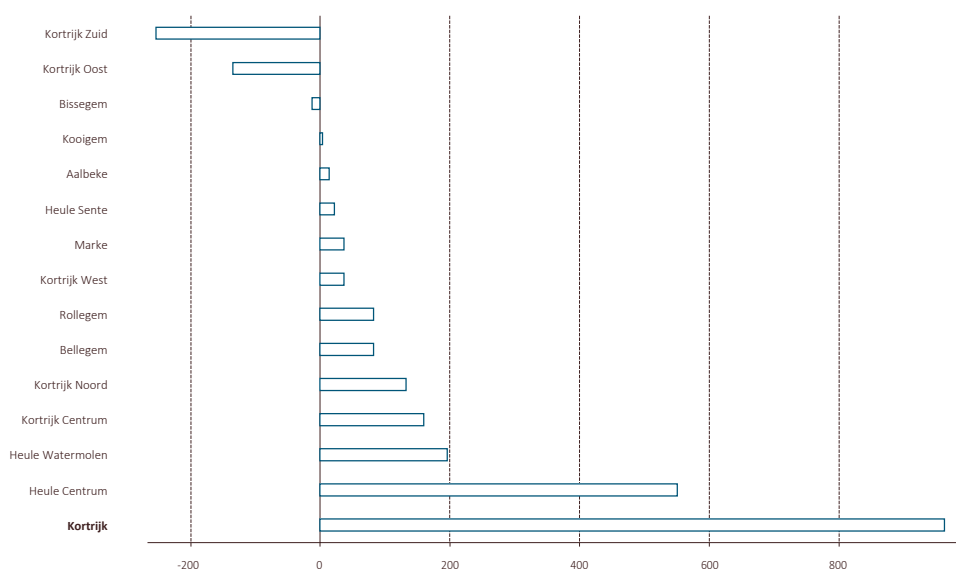
Verdeling van het aantal huishoudens naar samenstelling voor Kortrijk, voor de periode 2000, 2020 (observaties) en 2040 (prognoses)

Het aandeel éénpersoonshuishoudens t.o.v. het totaal aantal huishoudens bedroeg 36,1% in 2020.



Evolutie aantal huishoudens per wijk (2010-2020)

De afgelopen 10 jaar kwamen er 956 huishoudens bij in Kortrijk. In de wijken Kortrijk Zuid en Kortrijk Oost nam het aantal huishoudens af met respectievelijk -251 en -133. De grootste groei kon worden waargenomen in de wijken Kortrijk Noord (+132), Kortrijk Centrum (+159), Heule Watermolen (+195) en Heule Centrum (+547).

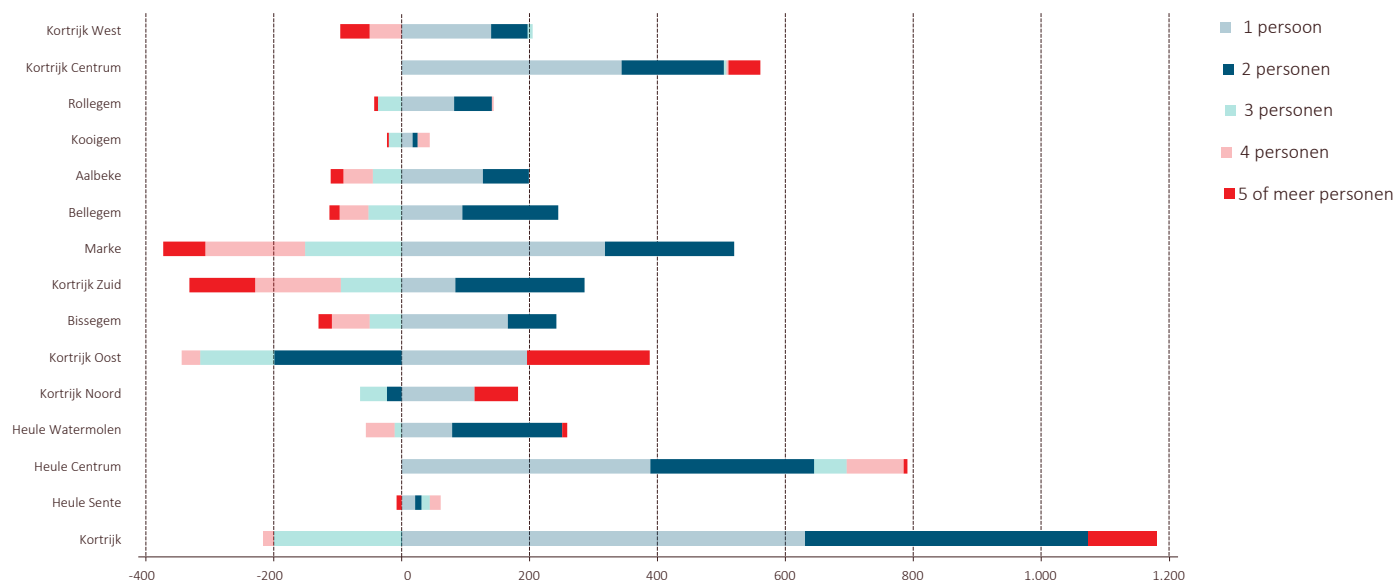


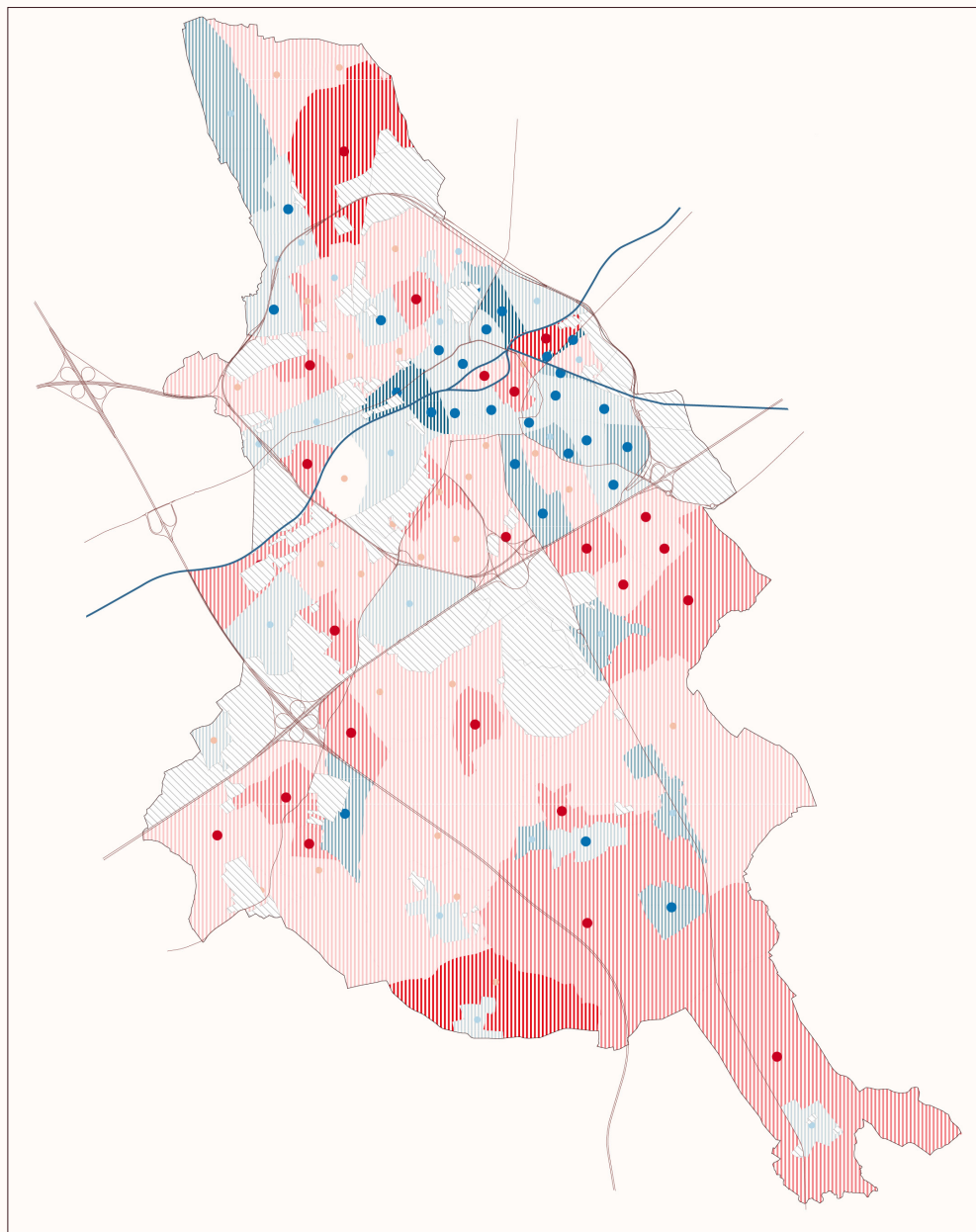
Sterke verschillen tussen de wijken

Het aantal huishoudens nam tussen 2000 en 2020 sterk toe. Deze groei is niet gelijk verdeeld tussen de verschillende wijken. De grootste groei deed zich voor binnen de wijken Heule-centrum en Kortrijk-centrum. De totale toename in aantal huishoudens is voor ca. 55% te verklaren door de toename in deze twee wijken.

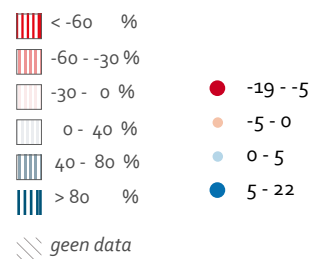
De evolutie naar type huishouden vertoont een duidelijk onderscheid per wijk. Een groot deel van de groei in Heule-centrum en Kortrijk-centrum bestond uit één- en tweepersoonshuishoudens. Ook opmerkelijk is de sterke afname van grote huishoudens in Marke en de groei van grote huishoudens in Kortrijk-Oost.

Evolutie aantal huishoudens per wijk (2010-2020), verdeeld naar huishoudensgrootte





Evolutie van het aandeel en het absoluut aantal huishoudens met 5 of meer personen tussen 2010 en 2020



bron: Rijksregister, provincies.incijfers.be

GROEI VAN DE GROOTSTE HUISHOUDENS IN DE STADSWIJKEN ROND HET STADSCENTRUM

Het aantal grote huishoudens van 5 of meer personen neemt, na een dalende tendens, weer toe in de stad. Over een periode van 10 jaar kwamen er net iets meer dan 100 grote huishoudens bij. Deze groei is weliswaar ruimtelijk gedifferentieerd in de stad. De groei speelde zich

voornamelijk af in Kortrijk Oost en Kortrijk Noord. In de wijken Kortrijk Zuid, Marke en Aalbeke zien we de grootste krimp van het aantal grote huishoudens.

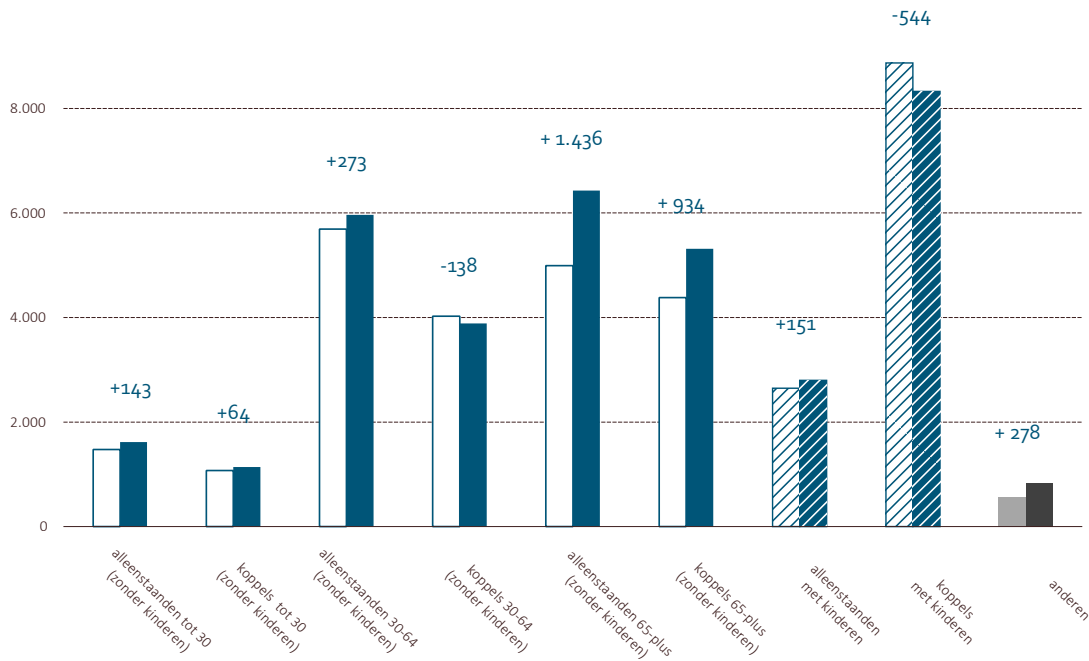
Deze huishoudensvoorzichten werden berekend op basis van de prognoses van de leeftijdsklassen (op gemeenteniveau) en de prognoses van de type huishoudens (op arrondissementsniveau). Volgens de huidige prognoses wordt verwacht dat er tussen 2020 en 2040 netto 2.597 zullen bijkomen in Kortrijk.

De grafiek toont de toename of afname van het aantal huishoudens per type huishouden. De huishoudens worden verdeeld naar gezinnen met of zonder kinderen,

alleenstaanden of koppels, en dit voor 3 leeftijdsgroepen.

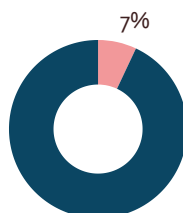
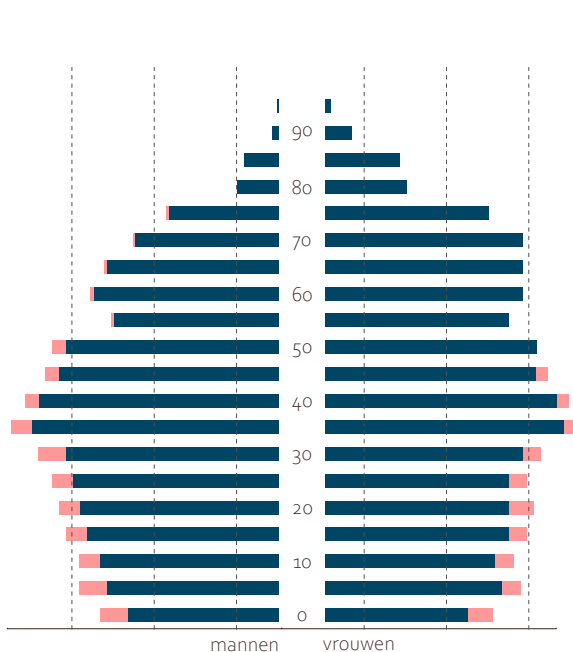
Uit de grafiek valt op te maken dat de groei van de huishoudens over de periode van 20 jaar voornamelijk een groei van kleine en oude huishoudens zal zijn. Het aantal huishoudens met kinderen zal afnemen met 393.

Absolute evolutie van de type huishoudens, verdeeld naar leeftijd, tussen 2020 en 2040



4. DIVERSITEIT

2000



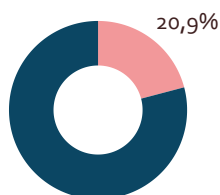
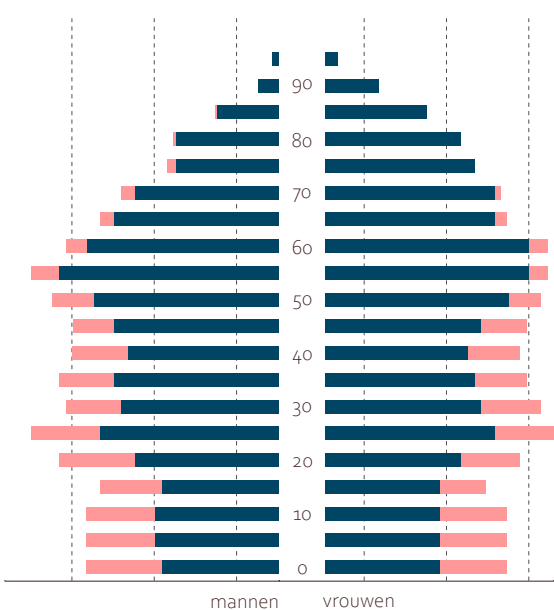
Aandeel inwoners met een Belgische en niet-Belgische herkomst, verdeeld naar leeftijd in 2000-2020

Belgische herkomst ■
Niet-Belgische herkomst ■

De bevolking in Kortrijk wordt diverser. In 2020 hebben net geen 21% van de inwoners een niet-Belgische herkomst¹ in vergelijking met 7% in het jaar 2000.

De groei van de diversiteit speelt zich hoofdzakelijk af in de jongere leeftijdsgroepen. In 2020 had 36,1% van de 0-17-jarigen een niet-Belgische herkomst in vergelijking met 12,7% in 2000. De vergroening (groei van het aantal 0-17-jarigen) heeft, samen met migraties van mensen met een niet-Belgische herkomst naar Kortrijk, bijgedragen tot de groei van de diversiteit in de stad.

2020



Aandeel inwoners met een niet-Belgische herkomst t.o.v. de totale bevolking

De herkomstlanden die het sterkst vertegenwoordigd zijn in de stad naast De Belgische zijn: Marokkaans (4,3%), Frans (2%) en Sovjet-Unie (1,9%).

¹ Inwoners met een niet-Belgische herkomst hebben ofwel zelf een niet-belgische geboortenationaliteit of hebben minstens 1 ouder met een niet-belgische geboortenationaliteit.

5. MIGRATIES

Kortrijk liet in de periode 2017-2019 een positief migratiesaldo optekenen voor zowel de nationale migratie (+ 127) als voor de internationale migratie (+1.445).

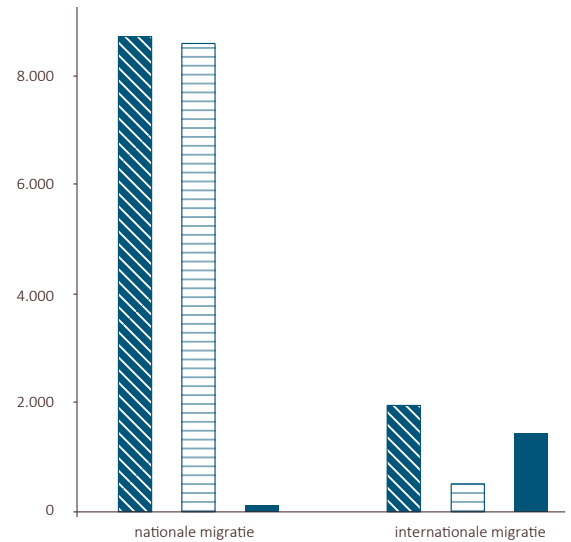
In de periode 2017-2019 verhuisden 10.702 personen naar Kortrijk. Tijdens diezelfde periode verlieten 9.130 inwoners de stad. Het totale migratiesaldo was met plus 1.572 dan ook positief.

Het leeuwendeel van deze migratiebewegingen bestond uit migratie van en naar Belgische gemeenten. Kortrijk trok 8.745 nieuwe inwoners aan vanuit een andere

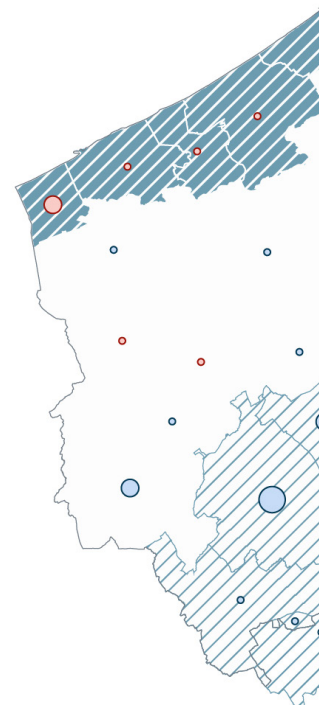
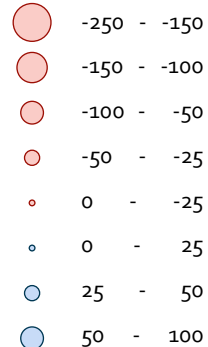
Belgische gemeenten. Tegelijkertijd besloten 8.618 Kortrijkzanen te verhuizen naar een andere Belgische gemeente. Het nationale migratiesaldo bedroeg plus 127.

Het internationale migratiesaldo was met plus 1.445 sterk positief. De instroom uit het buitenland overtrof ruimschoots de uitstroom naar het buitenland.

Overzicht migratiesaldi voor de periode 2017 - 2019



LEGENDE



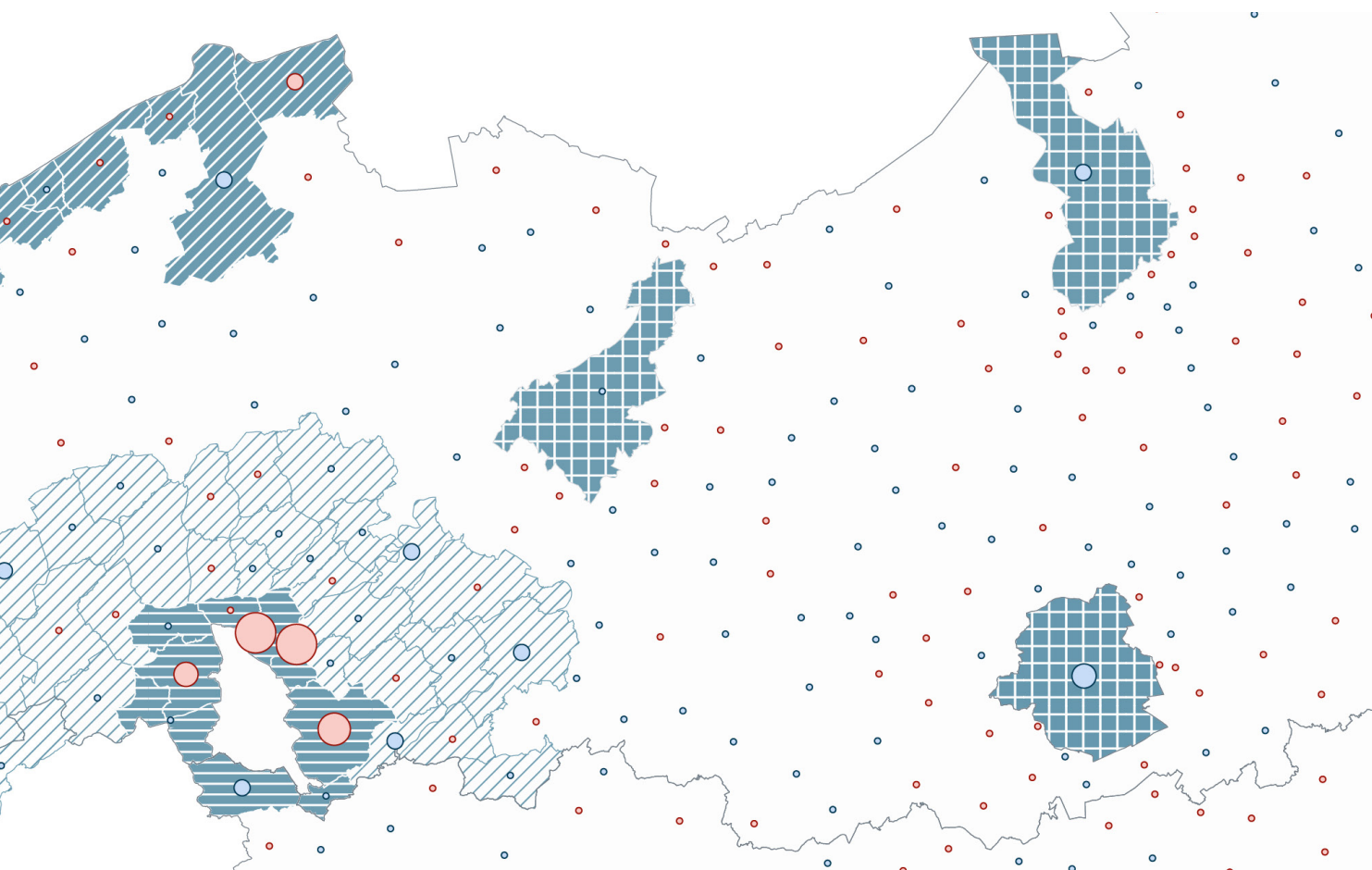
Kortrijk kent verschillende migratiedynamieken die kunnen worden opgedeeld in regio's

De nationale migratiedynamiek kan worden verdeeld in verschillende geografische regio's nl. Kortrijk zijn buurgemeenten, de gemeenten in de tweede band, de kustgemeenten, Gent, Antwerpen en Brussel. De gemeenten in de tweede band zijn gemeenten in de tweede rang die, ondanks hun afstand tot Kortrijk, een zekere migratiedynamiek met Kortrijk hebben.

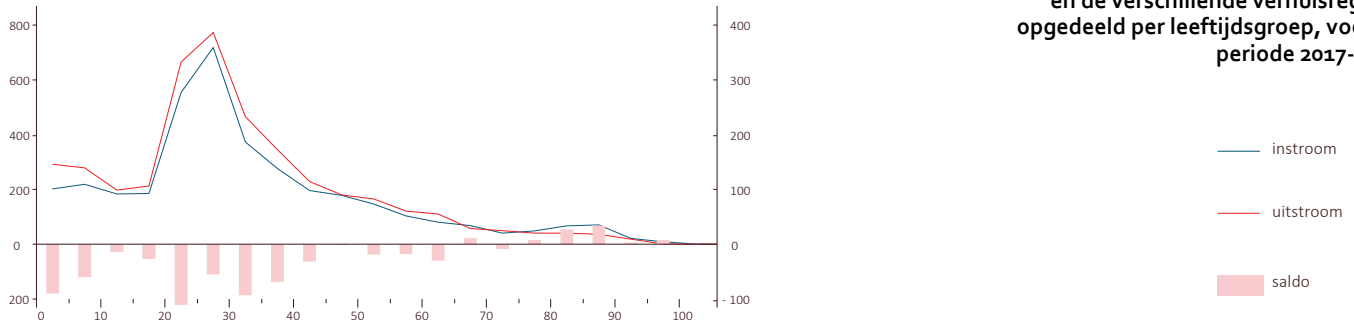
Kortrijk heeft een negatief migratiesaldo met haar buurgemeenten en met de

kustgemeenten. Het migratiesaldo is sterk positief met de gemeenten in de tweede band. Het aantrekken van inwoners uit een ruimere regio, en het verliezen van inwoners aan de buurgemeenten, duidt op het samenspel van urbanisatie en suburbanisatie. Dit is een typische stedelijke migratiedynamiek.

Migratiesaldi tussen Kortrijk en de andere Belgische gemeenten, met aanduiding van de vier belangrijkste regio's



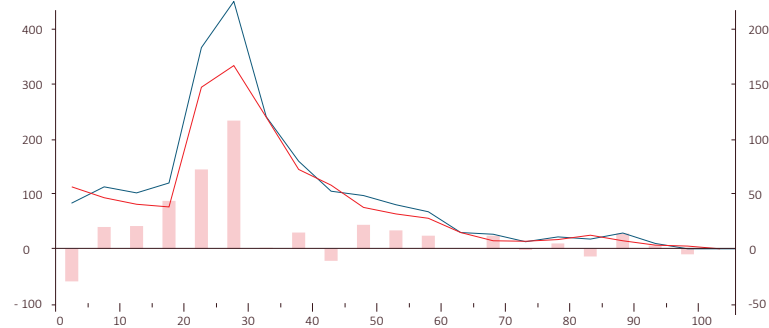
buurgemeenten



Verhuisbewegingen tussen Kortrijk en de verschillende verhuisregio's, opgedeeld per leeftijdsgroep, voor de periode 2017-2019

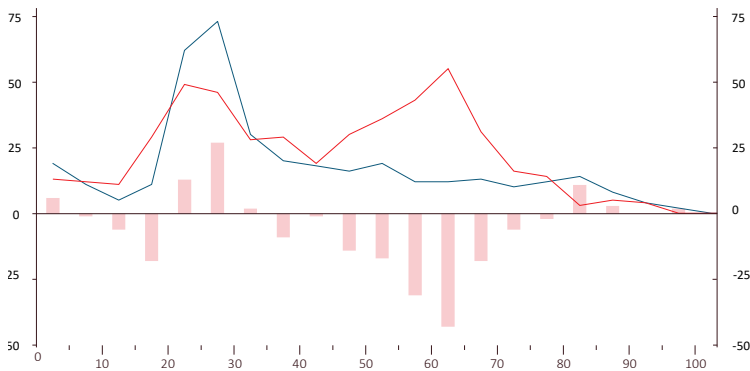
- instroom
- uitstroom
- saldo

2e band

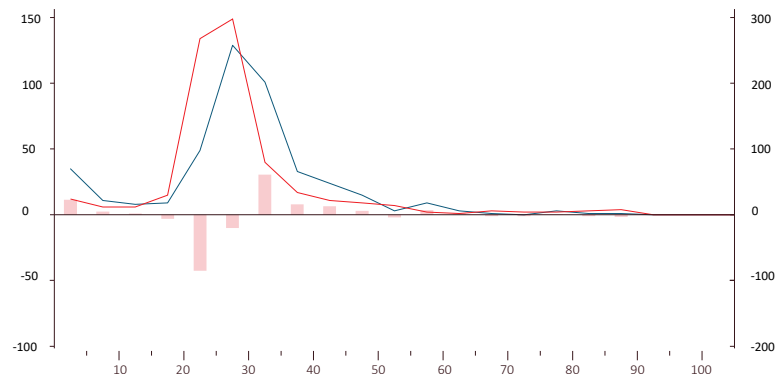


40

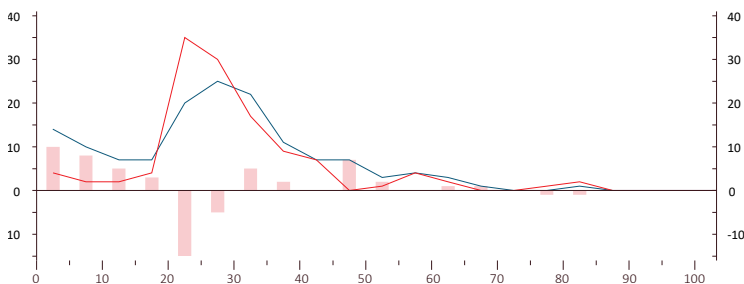
kustgemeenten



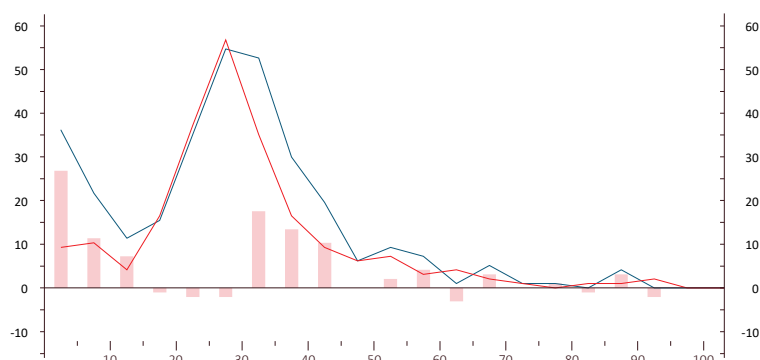
Gent



Antwerpen



Brussel



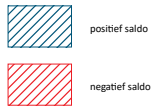
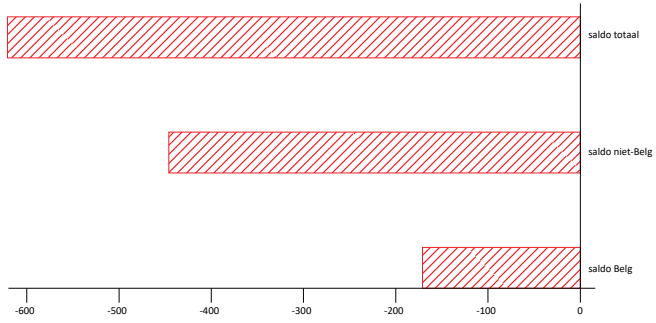
De geografische regio's hebben elk een eigen leeftijdsdynamiek

De migratiedynamiek van Kortrijk wordt getypeerd door het aantrekken van starters en jonge gezinnen vanuit gemeenten in de tweede band (urbanisatie) en door het wegtrekken van inwoners over alle leeftijdscategorieën heen naar de buurgemeenten (suburbanisatie). Hiernaast is onder Kortrijkzanen ouder dan 40-jaar een verhuisbeweging richting kust merkbaar. Ook opvallend is dat de leeftijdscohorten die vanuit Gent naar Kortrijk trekken ouder zijn dan de inwoners van Kortrijk die richting Gent verhuizen. Dit duidt mogelijk op

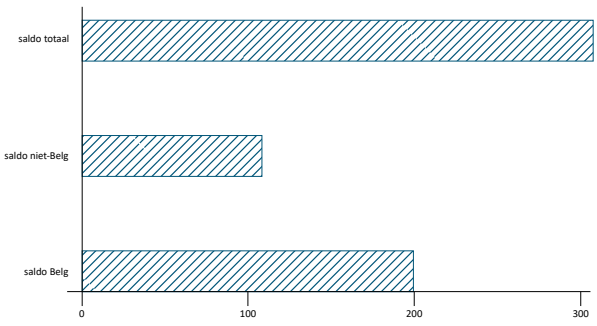
een terugkeereffect. Dit zijn bijvoorbeeld Kortrijkzanen die in Gent gingen studeren, er bleven plakken na hun studies maar naar Kortrijk terugkeren eens ze zich willen settelen. De migratie met Antwerpen en Brussel wijst op een instroom van niet-Belgische gezinnen met jonge kinderen.

Verhuisbewegingen tussen Kortrijk en de verschillende verhuisregio's, opgedeeld naar herkomstnationaliteit, voor de periode 2017-2019

buurgemeenten

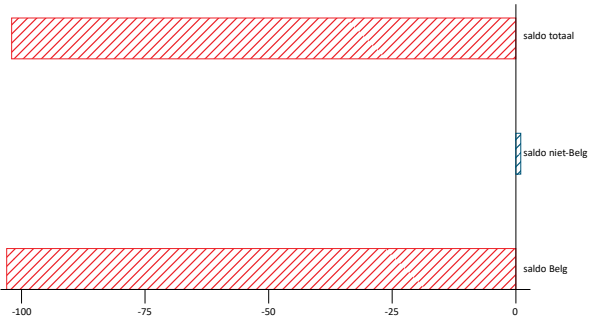


ze band

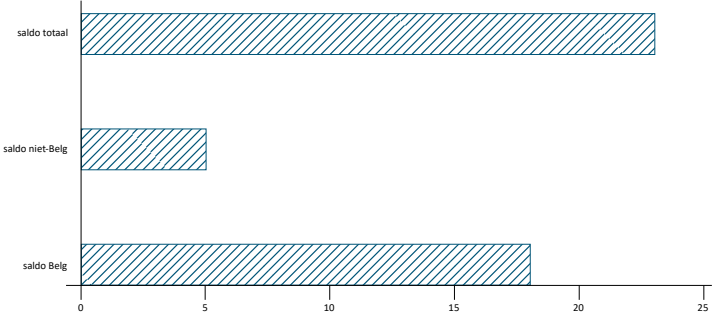


42

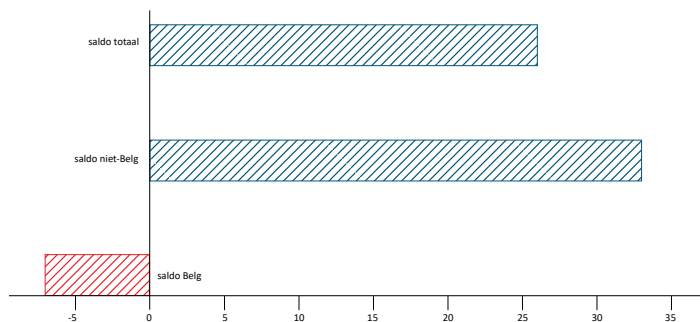
kustgemeenten



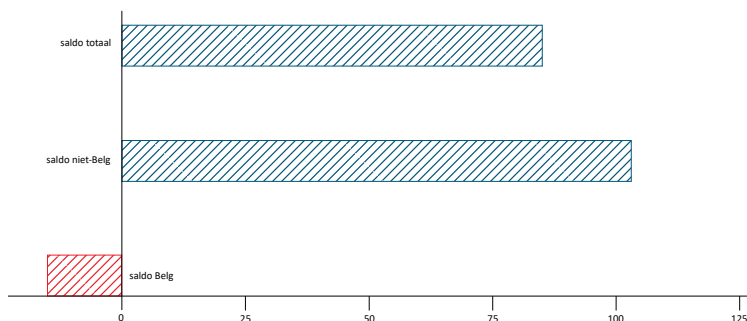
Gent



Antwerpen



Brussel



Herkomst van de verhuizers verschilt per regio

Kortrijk kent op stadsniveau een licht negatief migratiesaldo voor personen met een Belgische herkomst en een sterk positief migratiesaldo voor personen met een niet-Belgische herkomst. Deze tendens is weliswaar ruimtelijk gedifferentieerd. Zo is er uit de gemeenten in de 2e band een positieve instroom van zowel Belgen als niet-Belgen. Het saldo tussen Kortrijk en de steden Brussel en

Antwerpen is negatief voor Belgen maar sterk positief voor Niet-Belgen. Deze migratie wordt voornamelijk beïnvloedt door een instroom van gezinnen met jonge kinderen waarvan minstens één van de ouders een niet-Belgische herkomst hebben.

De afgelopen 10 jaar zijn er ongeveer 3000 woningen bijgekomen in Kortrijk. Meer dan twee derde van dat aantal waren appartementen. De woningmarkt transformeert maar de vraag stelt zich of er op dit moment de juiste woningen gebouwd worden voor de toekomstige veranderende woonbehoefte.

In het eerste onderdeel van dit hoofdstuk wordt het bestaande en potentiële (onbebouwde) woonaanbod in beeld gebracht. Deze analyse wordt opgedeeld in twee luiken, namelijk een analyse van de kenmerken van de woningen enerzijds en een analyse van de kenmerken van de woonomgeving anderzijds.

In het tweede onderdeel wordt er dieper ingegaan op betaalbaarheid van het woningaanbod.

Tenslotte wordt een analyse gemaakt van het potentiële toekomstige aanbod.

KENMERKEN VAN DE WONING EN DE WOONOMGEVING *het woonaanbod in beeld*

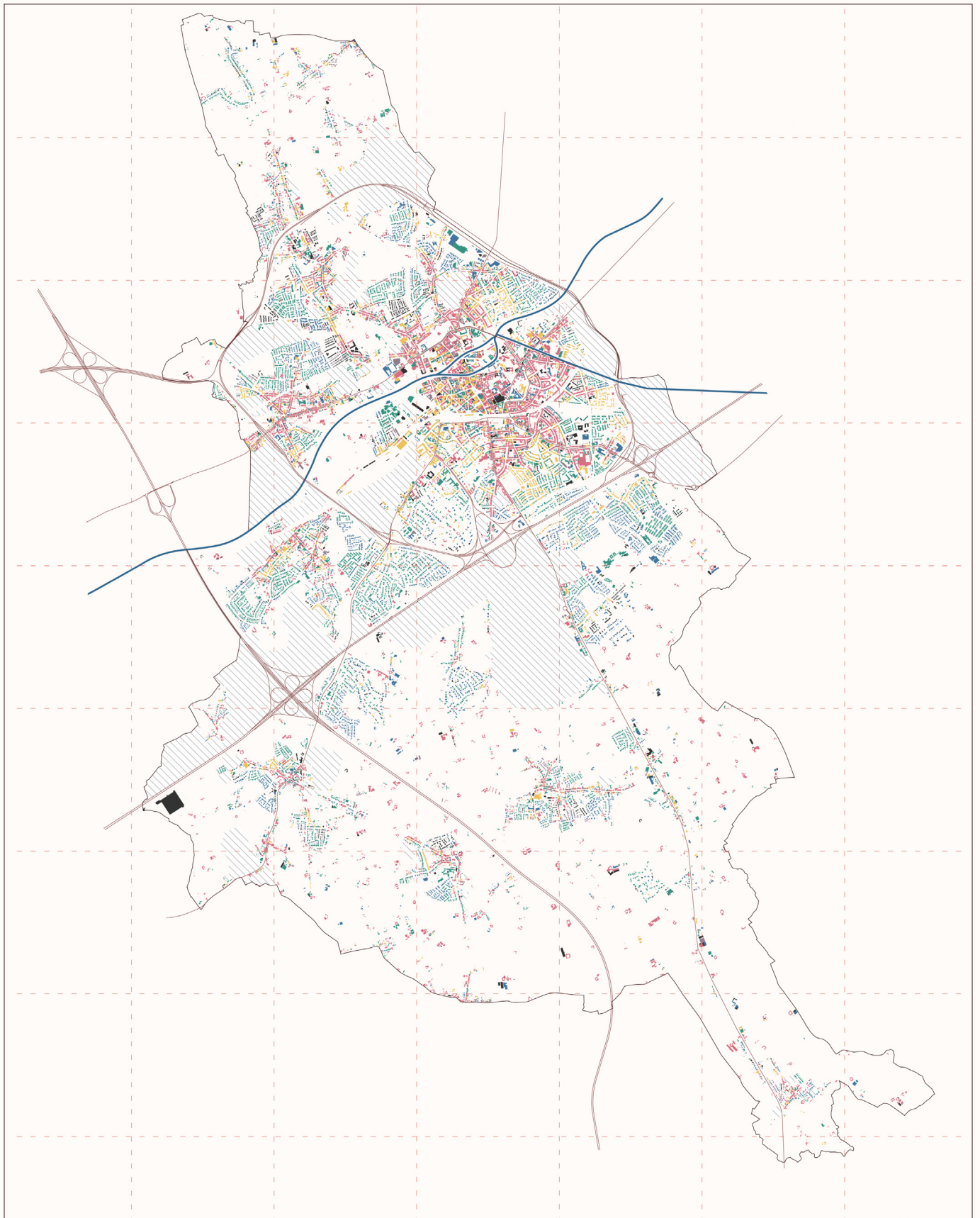
1. RUIMTELIJKE INDICATOREN VAN HET WOONANBOD

In dit eerste onderdeel worden de ruimtelijke aspecten van het woonaanbod besproken. Aan de hand van een reeks kaarten, onderbouwd met stadsbreed cijfermateriaal, worden verschillende indicatoren toegelicht. Daarbij wordt een stadsbrede balans opgemaakt maar wordt er tegelijkertijd ook ingegaan op belangrijke ruimtelijke verschillen binnen de stad.

We maken een onderscheid tussen ruimtelijke indicatoren die ingaan op de kenmerken van de woning en ruimtelijke indicatoren die ingaan op de kenmerken van de woonomgeving. Bij de eerste groep worden volgende indicatoren besproken: ouderdom bebouwing, type bebouwing, type woning (ééngezins- versus meergezinswoning), verhouding huurders/

eigenaars, sociale huur en studentenwoningen.

Bij de tweede groep worden volgende indicatoren besproken: inwonersdichtheid, kansarme buurten, maatschappelijke voorzieningen en functiemix & centraliteit.



LEGENDE (BOUWJAAR PER KLASSE)

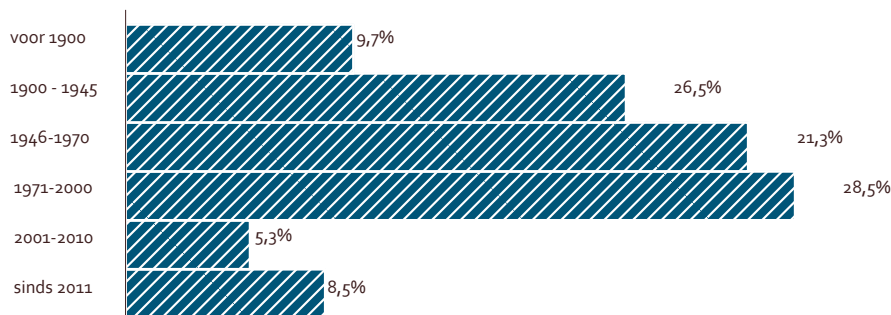
- | | | |
|--|--|---|
| ■ < 1940 | ■ 1960 - 1980 | ■ 2000 - 2009 |
| ■ 1940 - 1960 | ■ 1980 - 2000 | ■ > 2009 of onbekend |
| geen data | | |



bron: Kadaster Kortrijk, Agentschap Informatie Vlaanderen (GRB)

Ouderdom bebouwing

Aandeel van het aantal wooneenheden gebouwd per bouwjaarklasse t.o.v. het totaal aantal wooneenheden (2020)



Kerncijfers op stadsniveau
bron: Kortrijk in cijfers

De kaart met de ouderdom van de gebouwen toont hoe de stad zich doorheen de jaren ontwikkelde. De oudste woningen in Kortrijk vinden we terug in de binnenstad, de 19e-eeuwse stadswijken en in de historische dorpskernen van Heule, Bissegem, Marke, Aalbeke, Rollegem, Bellegem en Kooigem. Ook langs de invalswegen tussen het centrum en de dorpskernen bevindt zich een groot aandeel woningen gebouwd voor 1945. Het betreft hier dan voornamelijk rijwoningen. Daarnaast maken de hoeves en agrarische

gebouwen in het buitengebied een groot deel uit van de oudste woningen in de stad. Het aandeel wooneenheden gebouwd voor 1945 ligt met 31% in Kortrijk lager dan het gemiddelde voor de centrumsteden dat 34% bedraagt.

Vanaf 1945 ontstonden de eerste planmatige uitbreidingen met open en half-open bebouwing rondom het stadscentrum (zoals Pius X ten noorden van de binnenstad).

De grootste woonuitbreiding gebeurde in de periode 1946-

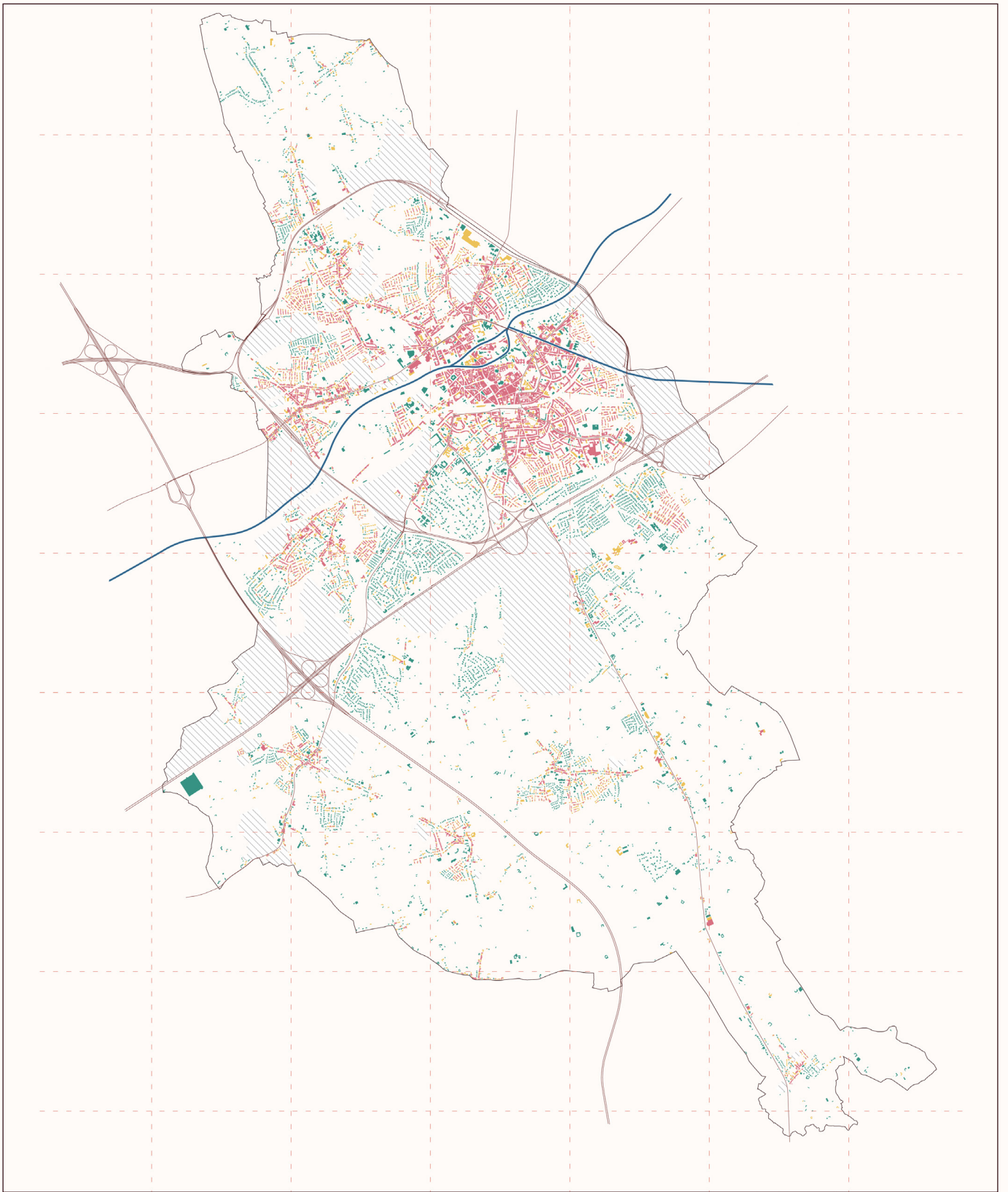
1970 en 1971-2000. Vanaf begin jaren '60 komt er verandering in de type woonuitbreidingen met een steeds groter wordend aandeel halfopen en open bebouwing. De woningen uit deze periode kenmerken zich door de hoge renovatiekosten omdat ze onder meer slecht geïsoleerd zijn. Ook de grote grondoppervlaktes maken deze woningen relatief duurder. Daarnaast zijn het deze relatief grote woningen die minder in trek zijn bij de kleiner wordende gezinnen¹.

Ouderdom van de bebouwing naar bouwjaar

¹ Pisman, A., Vanacker, S., Willems, P., Engelen, G. & Poelmans, L. (Eds.) (2018). Ruimterapport Vlaanderen (RURA). Een ruimtelijke analyse van Vlaanderen. Brussel: Departement Omgeving.

Detail van de ouderdom van de bebouwing in Overleie(links) en Rollegem (rechts)





LEGENDE (BOUWVORM)

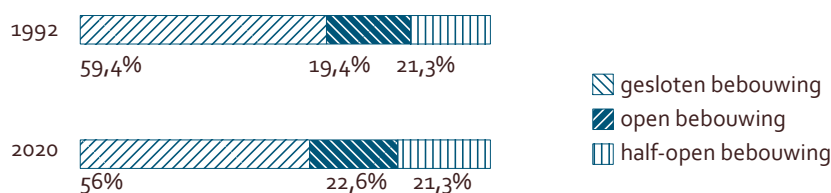
- GESLOTEN
- OPEN
- HALF-OPEN
- geen data



bron: Rijksregister, provincies.incijfers.be, Agentschap Informatie Vlaanderen (GRB)

Type bebouwing

Aandeel van de woonegelegenheden in huizen per type bebouwing t.o.v. het totaal aantal woonegelegenheden in huizen (%)



Kerncijfers op stadsniveau
bron: Kortrijk in cijfers

Woonmilieus onderscheiden zich onder andere door het type bebouwing dat er overwegend in voorkomt.

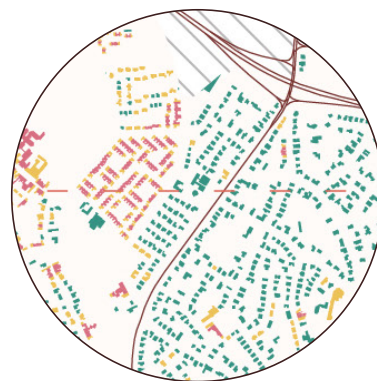
Zowel in het stadscentrum als in de dorpskernen overweegt het type gesloten bebouwing. Opvallend zijn ook de linten tussen het centrum van Kortrijk en de omliggende dorpskernen met een overwegend aandeel aan gesloten bebouwing. De woonmilieus met een lagere inwonersdichtheid (zie

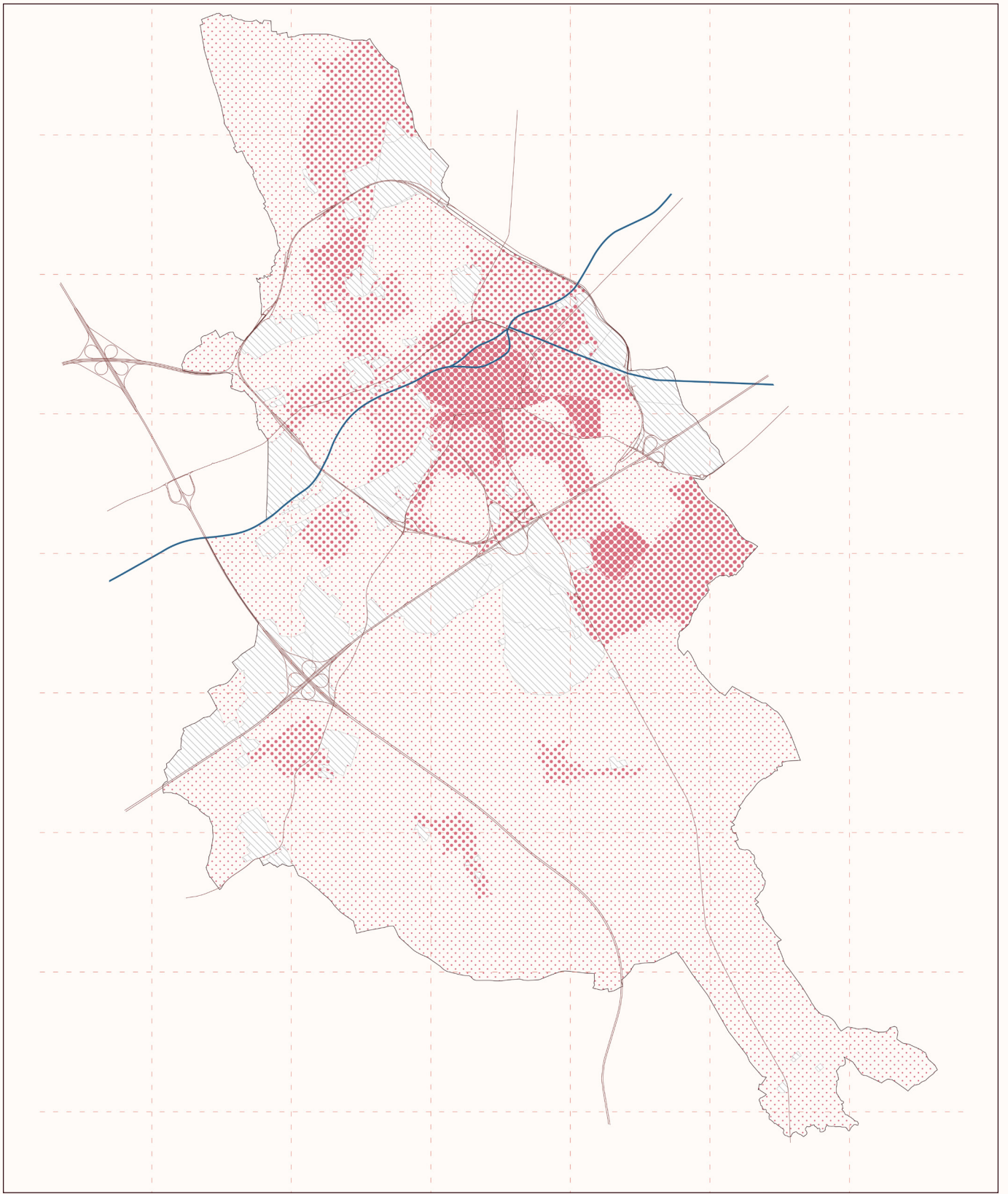
onderstaande kaart) hebben overwegend open bebouwing.

De afgelopen 28 jaar is het aandeel woonegelegenheden in open bebouwing t.o.v. het totaal aantal woonegelegenheden in huizen toegenomen van 19,4% in 1992 naar 22,6% in 2020. Het aandeel woonegelegenheden in gesloten bebouwing is de afgelopen 28 jaar afgenomen maar het aantal nam in diezelfde periode wel toe.

Type bebouwing onderverdeeld naar open, gesloten en half-open bouwvorm

Detail van de types bebouwing in Sint Pius X-wijk (links) en Rodenburg (rechts)





LEGENDE (BOUWFORM)

- 50 - 89 % ■ 10 - 25 % ▨ geen data
- 25 - 50 % ■ < 10 %

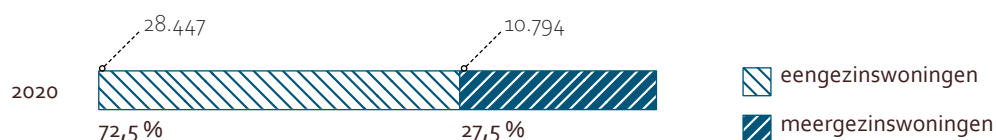


bron: Rijksregister, provincies.incijfers.be, Agentschap Informatie Vlaanderen (GRB)

Type woning

Aandeel van de woonegelegenheden in ééngesinswoningen en meergezinswoningen t.o.v. het totaal aantal woonegelegenheden in 2020 (%)

Kerncijfers op stadsniveau
bron: Kortrijk in cijfers



Verhouding van het aandeel woonegelegenheden in ééngesinswoningen versus het aandeel woonegelegenheden in meergezinswoningen t.o.v. het totaal aantal woonegelegenheden

In 2020 waren er in Kortrijk in totaal 39.241 woonegelegenheden. 72,5% van deze woonegelegenheden waren woonegelegenheden in eengezinswoningen en 27,5% waren woonegelegenheden in meergezinswoningen.

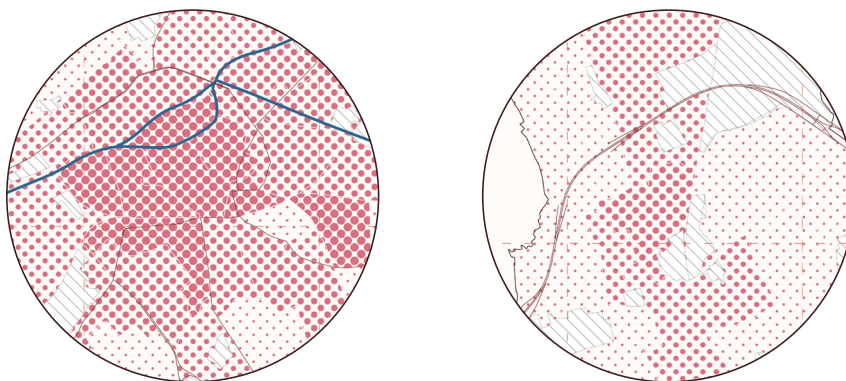
In de statistische sectoren 'Buda' en 'Houtmarkt' is er het grootste aandeel woonegelegenheden in meergezinswoningen

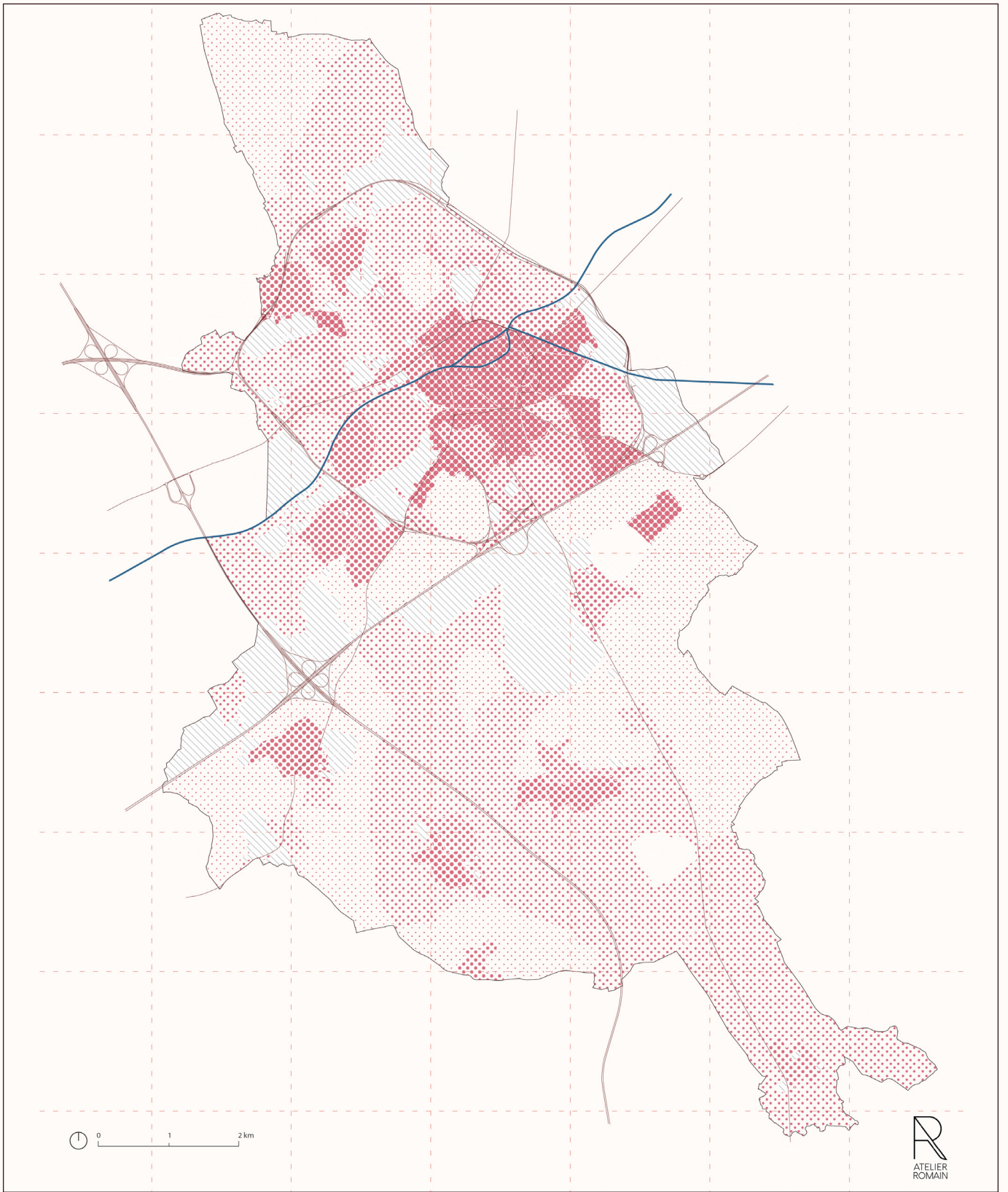
t.o.v. het totaal aantal woonegelegenheden met respectievelijk 89% en 86%.

Op wijkniveau is het aandeel meergezinswoningen het hoogst in Kortrijk Centrum, gevolgd door Kortrijk West, Kortrijk Oost en Kortrijk Noord. Ook Kortrijk Zuid heeft een relatief hoog aandeel meergezinswoningen. Vooral de studentenwoningen op de campus van KU Leuven

hebben hierin een belangrijke bijdrage. Het laagste aandeel meergezinswoningen vinden we terug in de wijk Kooigem met 3,8%.

Detail van de types woning in centrum Kortrijk (links) en Heule (rechts)





LEGENDE (AANDEEL HUURDERS)

- 40 - 79 %
- 30 - 40 %
- 20 - 30 %
- 10 - 20 %
- < 10 %
- geen data

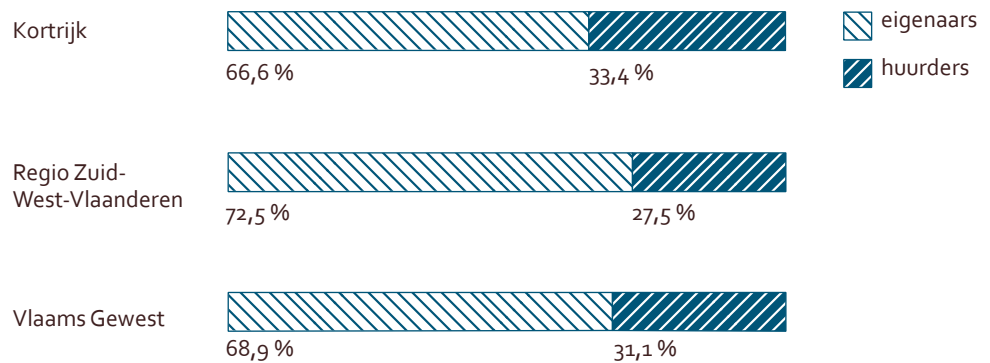


bron: Rijksregister, provincies.incijfers.be, Agentschap Informatie Vlaanderen (GRB)

Verhouding huurders/eigenaars

Verhouding huurders en eigenaars t.o.v. het totaal aantal huishoudens met een gekende eigendomstitel (2020)

Kerncijfers op stadsniveau
bron: Kortrijk in cijfers

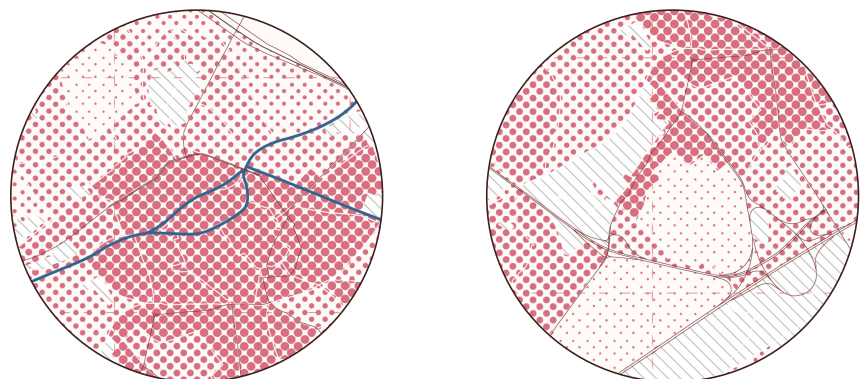


In 2020 huurden 33,4% van de huishoudens in Kortrijk hun woongelegenheden. Dit aandeel ligt lager dan het gemiddelde van de Vlaamse Centrumsteden dat 44,1% bedraagt.

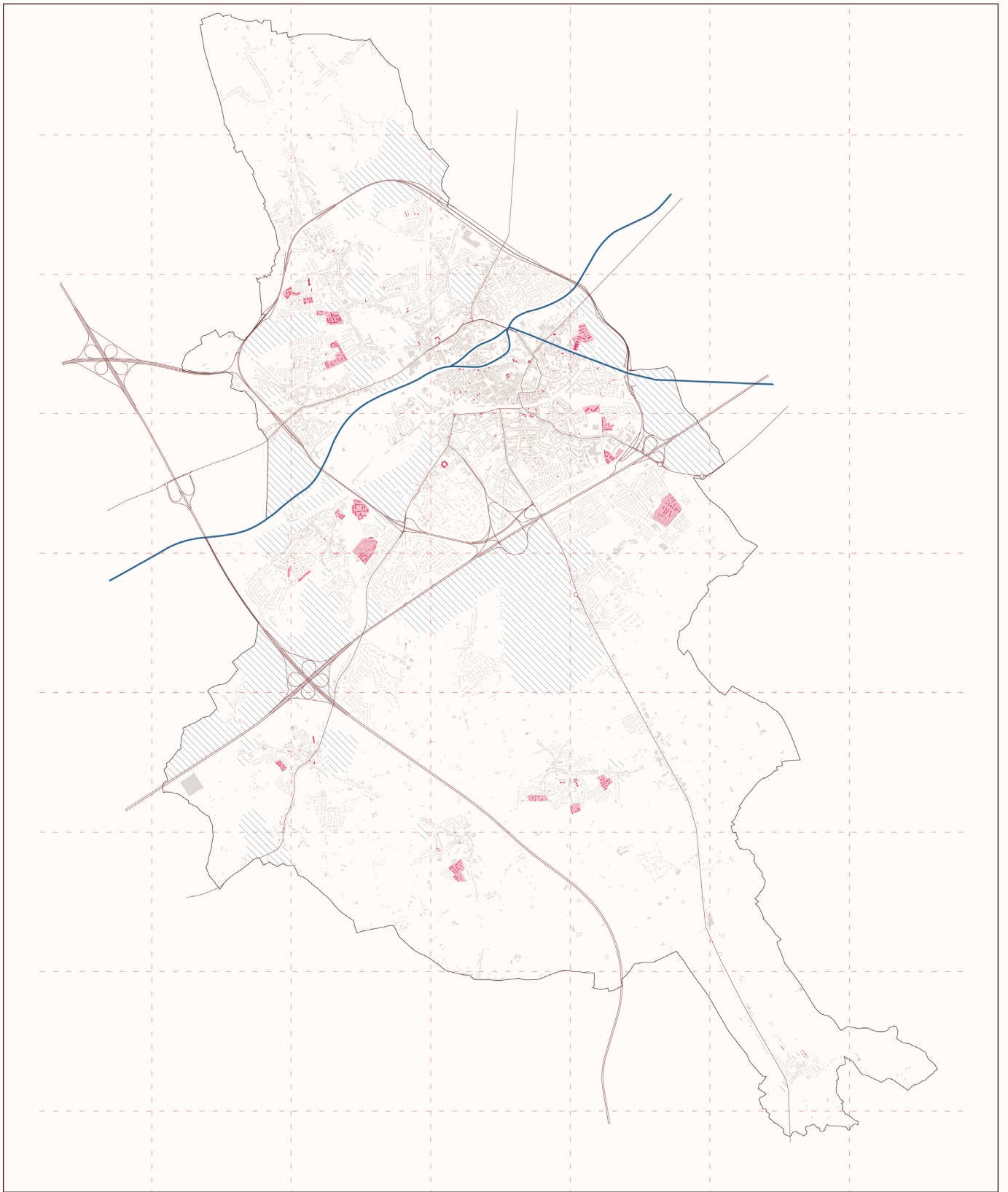
Er zijn echter sterke ruimtelijke verschillen op het vlak van de verhouding tussen eigenaars en huurders. De hoogste aandelen huurders komen voor in de wijken Kortrijk Centrum, Kortrijk West, Kortrijk Noord en Kortrijk Oost. Binnen deze wijken zijn er weliswaar ook sterke

verschillen. In Kortrijk Noord is een groot verschil tussen de Pius X wijk met een aandeel huurders van 16% en Overleie met een aandeel huurders van 56%. De hoogste aandelen huurders t.o.v. het totaal aantal huishoudens bevinden zich in de sectoren 'Houtmarkt', 'Buda' en 'Kortrijk Centrum'.

Verhouding van het aantal huurders t.o.v. het aantal eigenaars



Detail van de verhouding huurders/eigenaars in Overleie (links) en Wolvendreef/Pottelberg (rechts)



LEGENDE

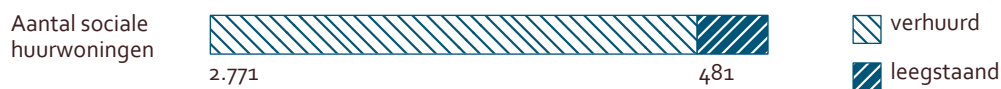
- SOCIALE WONING
- SOCIALE WOONWIJK



bron: Kadaster Kortrijk, Agentschap Informatie Vlaanderen (GRB)

Sociale huur

Aantal verhuurde sociale huurwoningen en aandeel sociale huurwoningen t.o.v. het totaal aantal huishoudens (status 31.12.2020)



Kerncijfers op stadsniveau
bron: Stad Kortrijk

In 2020 waren er in Kortrijk in totaal 3252 sociale huurwoningen¹. Het betreft woningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen (Wonen Regio Kortrijk, Eigen Haard en De Leie), het Vlaams Woningfonds, het OCMW het sociaal verhuurkantoor SVK De Poort. Van de 3252 sociale huurwoningen waren er 481 leegstaand wat het aantal

effectief verhuurde woningen voor dat jaar op 2.771 brengt.

Aanvullend werden er in datzelfde jaar 51 woningen verhuurd via het Marktverhuurkantoor dat betaalbare woningen aanbiedt. Deze worden niet bij het totaal aantal sociale woningen gerekend.

Ten opzichte van de toestand in 2018 nam het aantal sociale

woningen in verhuur toe met 429 eenheden.

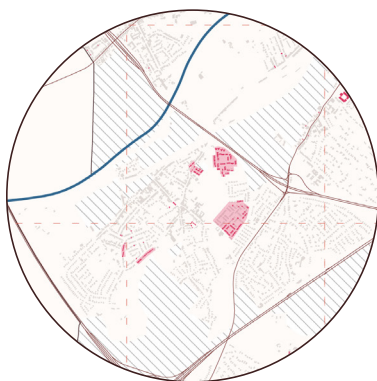
Op de meting van 31 december 2020 stonden er nog 367 woningen gepland om te realiseren d.m.v. sloop en herbouw, renovatie of nieuwbouw.

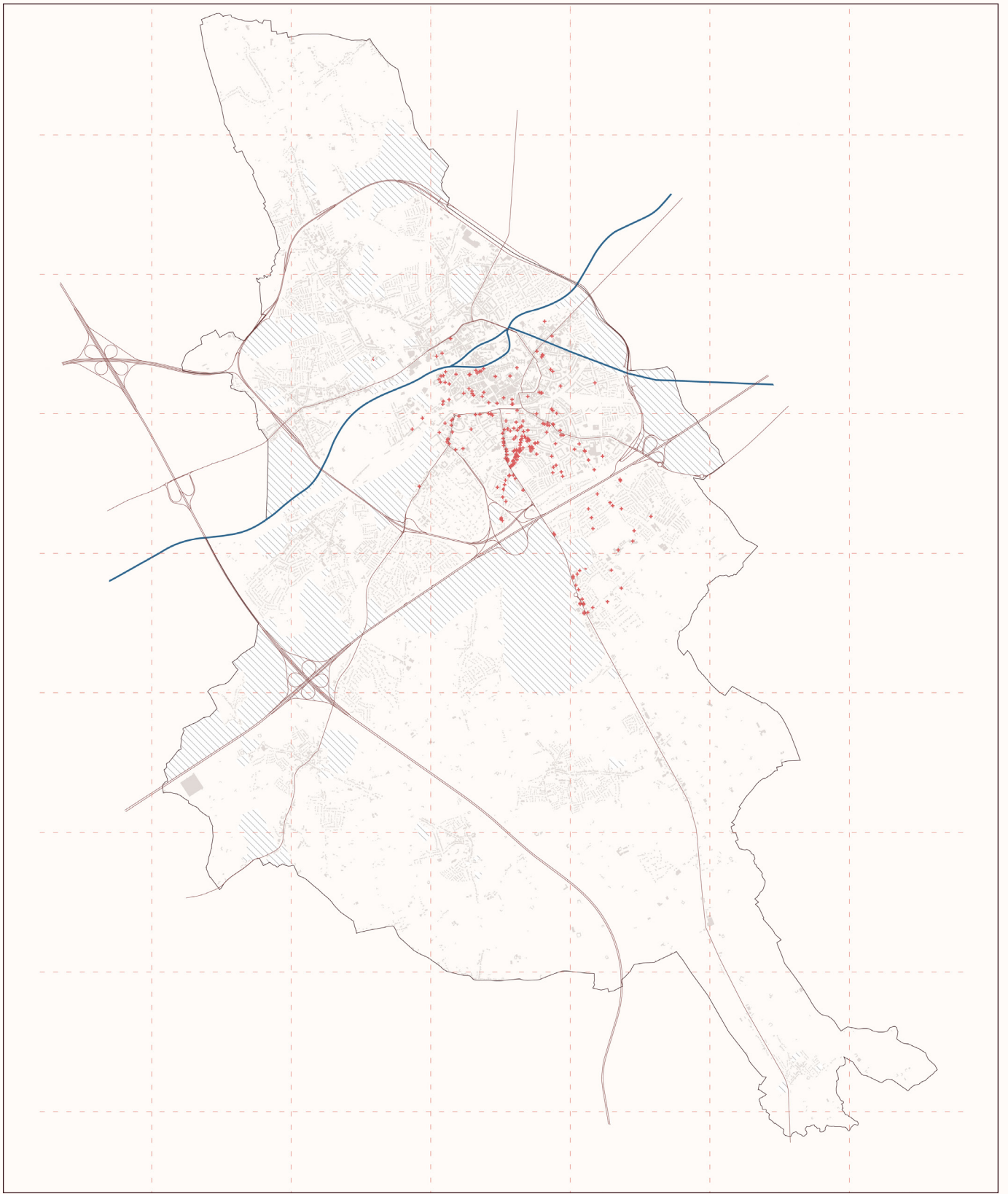
In 2020 kende Kortrijk een aandeel van 9,6% sociale huurwoningen t.o.v. het totaal aantal huishoudens.

Sociale huur

1 Toestand op 31 december 2020, opvolging sociale woningen toestand S2 2020, stad Kortrijk

Detail van de sociale huurwoningen in Marke (links) en Langemunte (rechts)





LEGENDE

+ STUDENTENKAMER



bron: Stad Kortrijk, Agentschap Informatie Vlaanderen (GRB)

Studentenkamers

Aantal studentenkamers (2021)

Kerncijfers op stadsniveau
bron: Stad Kortrijk

Aantal
studenten-
kamers



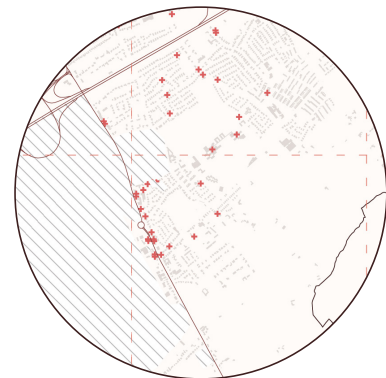
In 2021 waren er in Kortrijk in totaal 2.572 studentenkamers. De grootste complexen met studentenkamers bevinden zich op de campussen Kulak en Vives (Kortrijk Zuid) met in totaal 480 studentenkamers. De overige studentenkamers bevinden zich in kleinschaligere (particuliere) complexen.

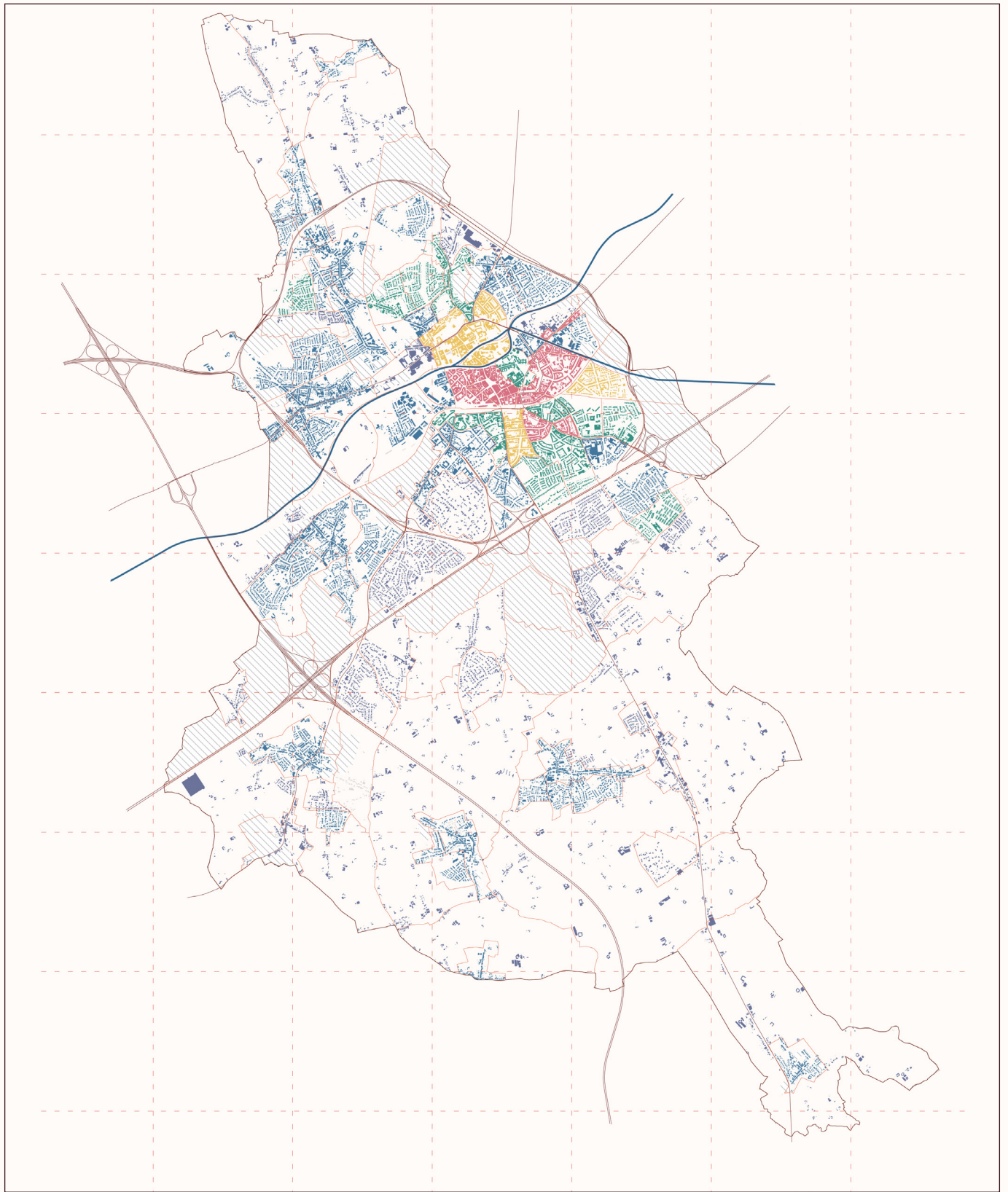
langs de Doorniksesteenweg en de Sint-Rochuslaan (Sint-Elisabethwijk) en het stadscentrum.

Er zijn verschillende ruimtelijke clusters van studentenkamers. Zo is er een cluster langs de Doorniksesteenweg ('T Hoge),

Studentenhuisvesting

Detail van
studentenwoningen
Langs de
Doorniksesteenweg
en Sint-Rochuslaan
(links) en
Doorniksesteenweg
(‘T Hoge) (rechts)





LEGENDE (INW./HA RUIMTEBESLAG)

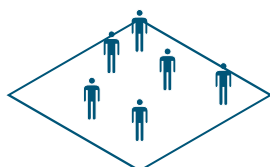
163 - 100	75 - 50	25 - 7
100 - 75	50 - 25	geen data



bron: Rijksregister, provincies.incijfers.be, Agentschap Informatie Vlaanderen (GRB)

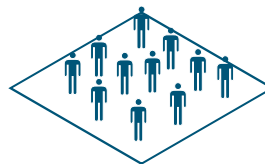
Inwonersdichtheid

Gemiddelde inwonersdichtheid
totale oppervlakte



9,7 inwoners per hectare

Gemiddelde inwonersdichtheid
t.o.v. ruimtebeslag



19,6 inwoners per hectare

Kerncijfers op stadsniveau

De inwonersdichtheid binnen Kortrijk varieert sterk tussen de verschillende woonmilieus. De kaart toont de inwonersdichtheid per statistische sector. De inwonersdichtheid wordt hier niet berekend voor de totale oppervlakte van de sector maar wel voor t.o.v. het ruimtebeslag in de sector¹. De dichtheid wordt uitgedrukt in aantal inwoners per hectare. Deze methode laat toe om de inwonersdichtheid binnen statistische sectoren met grote aandelen open ruimte nauwkeuriger in te schatten en om deze te kunnen vergelijken met sectoren met een veel hogere bebouwingsgraad.

De hoogste inwonersdichtheden bevinden zich in het stadscentrum van Kortrijk en Kortrijk Oost. In het stadscentrum scoort de sector 'Rijkswacht 1' (in de Sint-Elisabethwijk) het hoogst met 163 inwoners per hectare ruimtebeslag.

Daarnaast is er een duidelijk ruimtelijk verschil tussen de meer verstedelijkte deelgemeenten Bissegem en Heule ten noordwesten van het stadscentrum met meer dense woonmilieus en de deelgemeenten in het zuiden van de gemeente

met overwegend lage inwonersdichtheden.

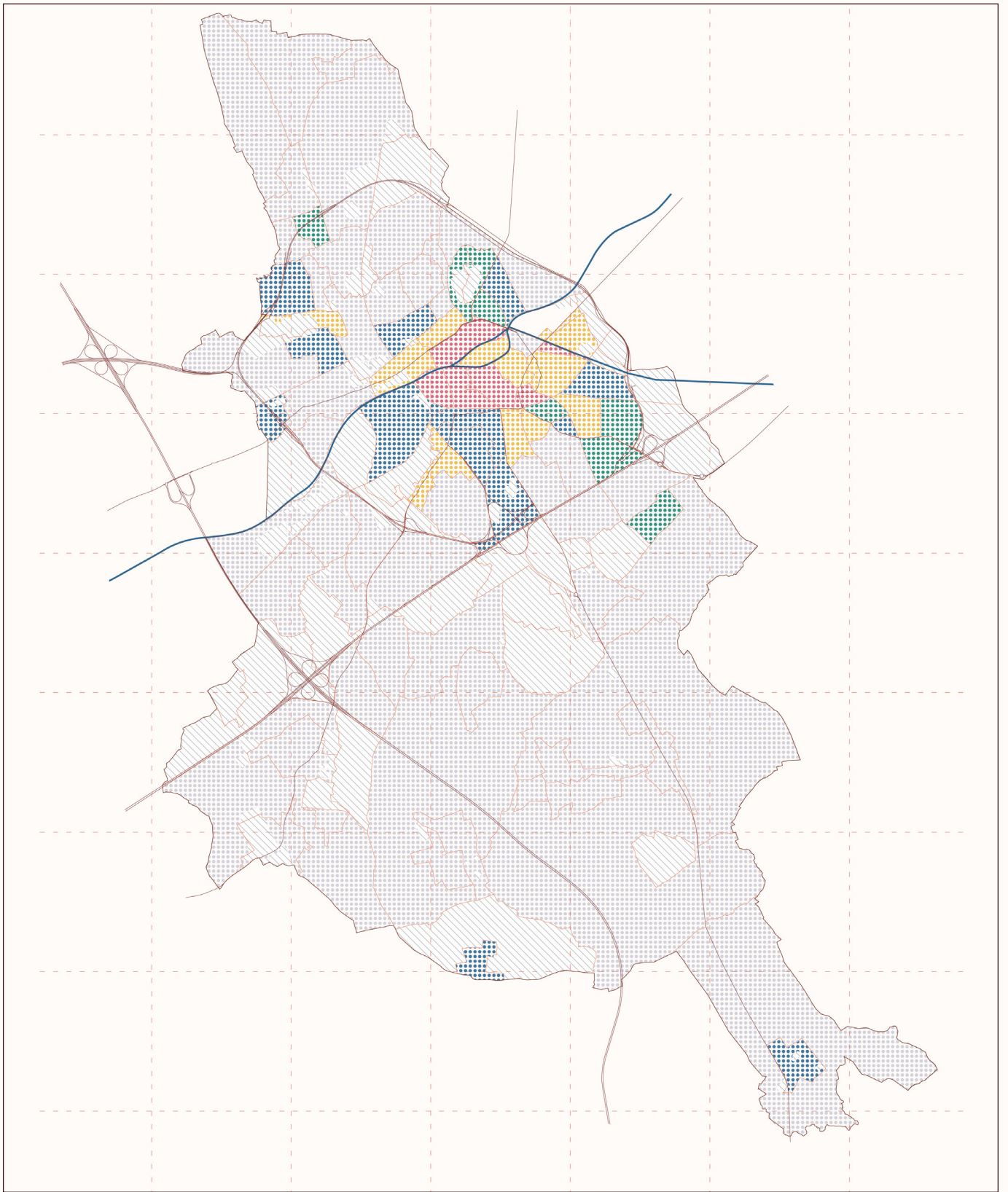
Woonmilieus met de laagste inwonersdichtheden zijn enerzijds sectoren met overwegend verspreide bebouwing (in Belleghem, Rollegem, Aalbeke, Kooigem en Heule) en anderzijds sectoren met verkavelingen met overwegend open bebouwing (Groenpark, Marionetten, Rodenburg-Abdijhoeve, Hoog Mosscher (Wolvendreef), Populierenhof en Kasteel Dejager).

Inwonersdichtheid per
hectare ruimtebeslag, per
statistische sector
(inw./ha)

¹ volgens de indeling van de Landgebruikskaart 2016 uit de Ruimtemonitor van het Departement Omgeving

Detail van de
inwonersdichtheden in
Heule (links) en Pottelberg
(rechts)





LEGENDE (AANTAL OVERSCHREDEN DREMPELWAARDES)

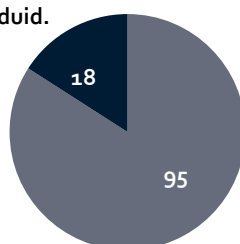
- | | | |
|---|---|-----------|
| 4 | 2 | 0 |
| 3 | 1 | geen data |



bron: Kansarmoedeanalyse Gemeentelijke steekkaart Kortrijk (2021)

Kansarme buurten

18 van de 113 buurten worden als kansarm aangeduid.



Kerncijfers op stadsniveau

Een kansarme buurt is een buurt waar verschillende kansarmoede-problematieken voorkomen. De West-Vlaamse kansarmoedeatlas identificeert op basis van verschillende parameters kansarme buurten per gemeente in West-Vlaanderen. Dit gebeurt op het afbakeningsniveau van de statistische sector. De parameters of kansarmoede-problematieken waarop gemeten wordt, worden onderverdeeld in 4 dimensies:

huishouden, herkomst, financiële kwetsbaarheid en gezondheid. Wanneer een buurt minstens 3 drie keer een drempelwaarde van een dimensie overschrijdt¹, wordt deze als kansarm geïdentificeerd.

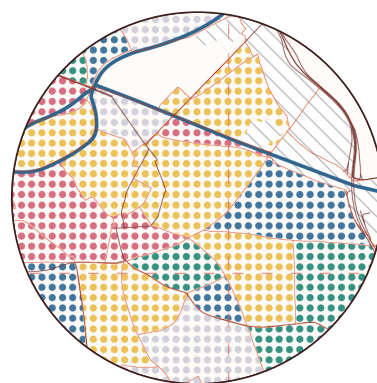
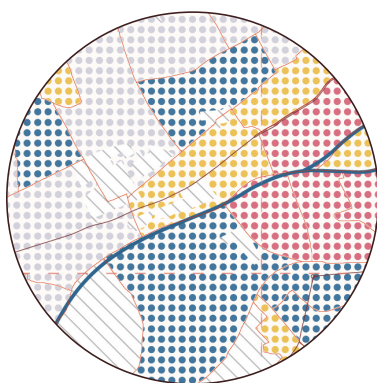
In 2019 waren er in Kortrijk van de 113 buurten 18 kansarm. Met andere woorden waren er 18 buurten die minstens 3 drempelwaarden overschreden (de rode en gele categorie op de kaart). Daarmee is Kortrijk in

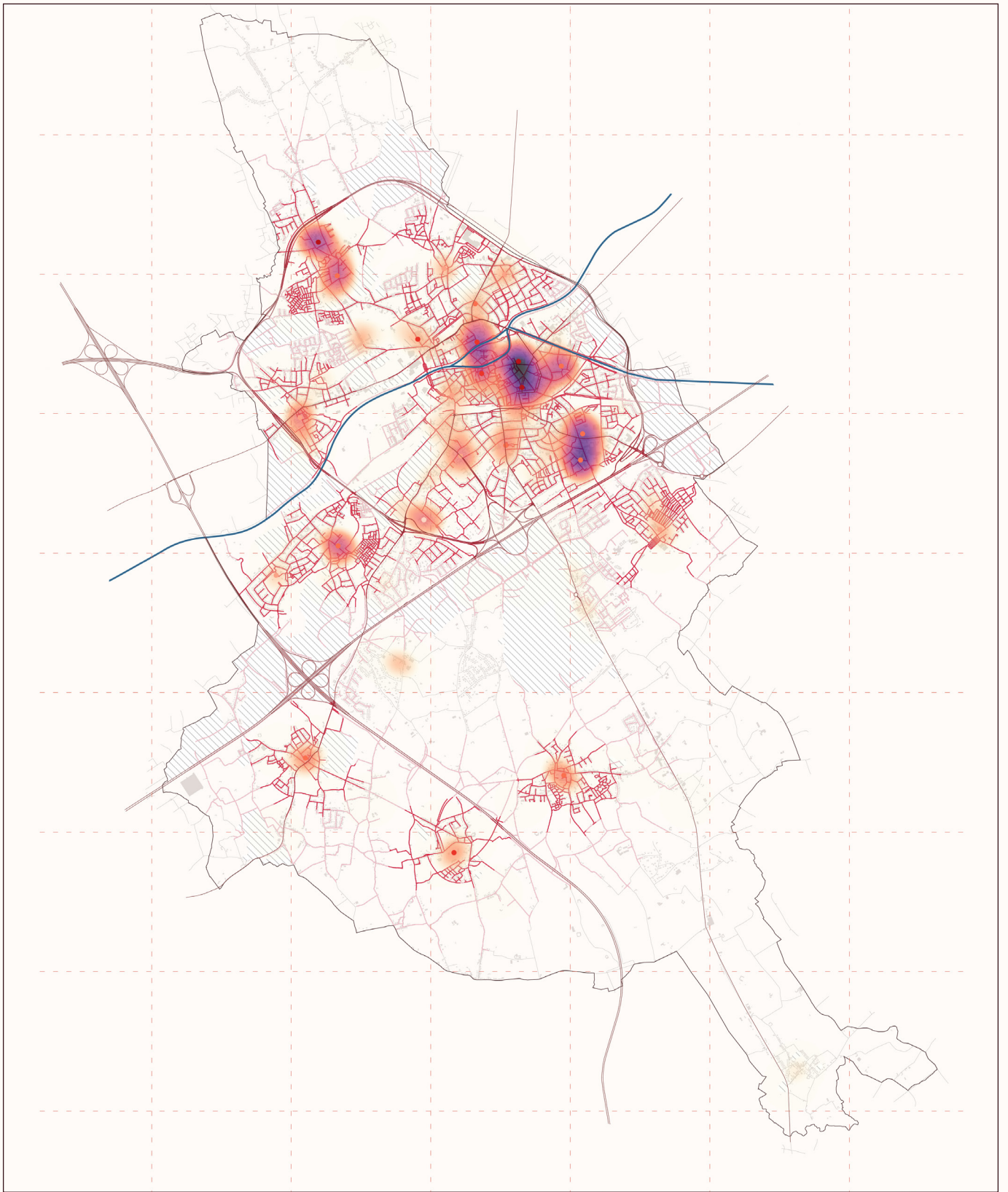
West-Vlaanderen na Oostende de gemeente met het grootste aantal kansarme buurten. De meest kansarme buurten bevinden zich in en rond het stadscentrum van Kortrijk. Het betreft de buurten Overleie, Buda, Goederenstation, Groeningekaai, Oude Sint-Janswijk, Kortrijk-Centrum en Kortrijk Station-Gerechtshof.

¹ In de kansarmoedeatlas wordt een drempelwaarde van 15% gehanteerd. De drempelwaarde wordt vervolgens bekomen door de waarde te nemen waarbij 15% van de buurten een waarde hoger hebben dan de drempelwaarde.

Kansarmoedeatlas

Detail van de kansarmoede-atlas in Kortrijk Centrum (links, rechts)





LEGENDE

- CENTRALITEIT
- SERVICEGEBIED 1000M
- SERVICEGEBIED 2000M
- geen data



bron: Geopunt, Agentschap Informatie Vlaanderen

Functiemix en centraliteit

De nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen heeft een belangrijke impact op de leefbaarheid in een woonmilieu en bijgevolg ook op het ruimtelijk ontwikkelingspotentieel. De nabijheid van een voorzieningenaanbod is dan ook een belangrijke voorwaarde om er al dan niet het woonaanbod uit te breiden. Door na te gaan waar de woonondersteunende voorzieningen zich bevinden, waar deze clusters en waar er een diversiteit aan type voorzieningen is, kunnen we centraliteiten in Kortrijk in beeld brengen.

Nevenstaande kaart toont waar voorzieningencusters of centraliteiten zich bevinden in Kortrijk. De voorzieningencusters werden bepaald door volgende voorzieningen in rekening te brengen: onderwijs, zorg, sport

en dagelijkse commerciële voorzieningen (bakker, slager, vis, kaas, supermarkt en kruidenier). De heatmap toont waar deze voorzieningen clusteren.

Vervolgens werd er een centraliteit aan de cluster toegekend wanneer binnen de cluster vier verschillende type voorzieningen aanwezig zijn.

In een tweede stap werd voor elke centraliteit een servicegebied van 1000m en een servicegebied van 2000m berekend, aan de hand van het stratennetwerk. Een servicegebied toont welke plaatsen bereikbaar zijn vanuit de centraliteit over een bepaalde afstand.

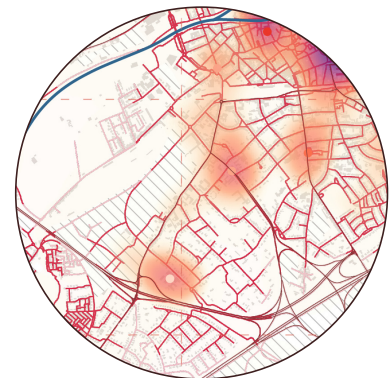
De kaart toont duidelijk de clustering van voorzieningen in centrum van Kortrijk. Hier is de grootste dichtheid aan voorzieningen aanwezig.

Daarnaast is er ook een sterke voorzieningencuster ter hoogte van de Oudenaardsesteenweg.

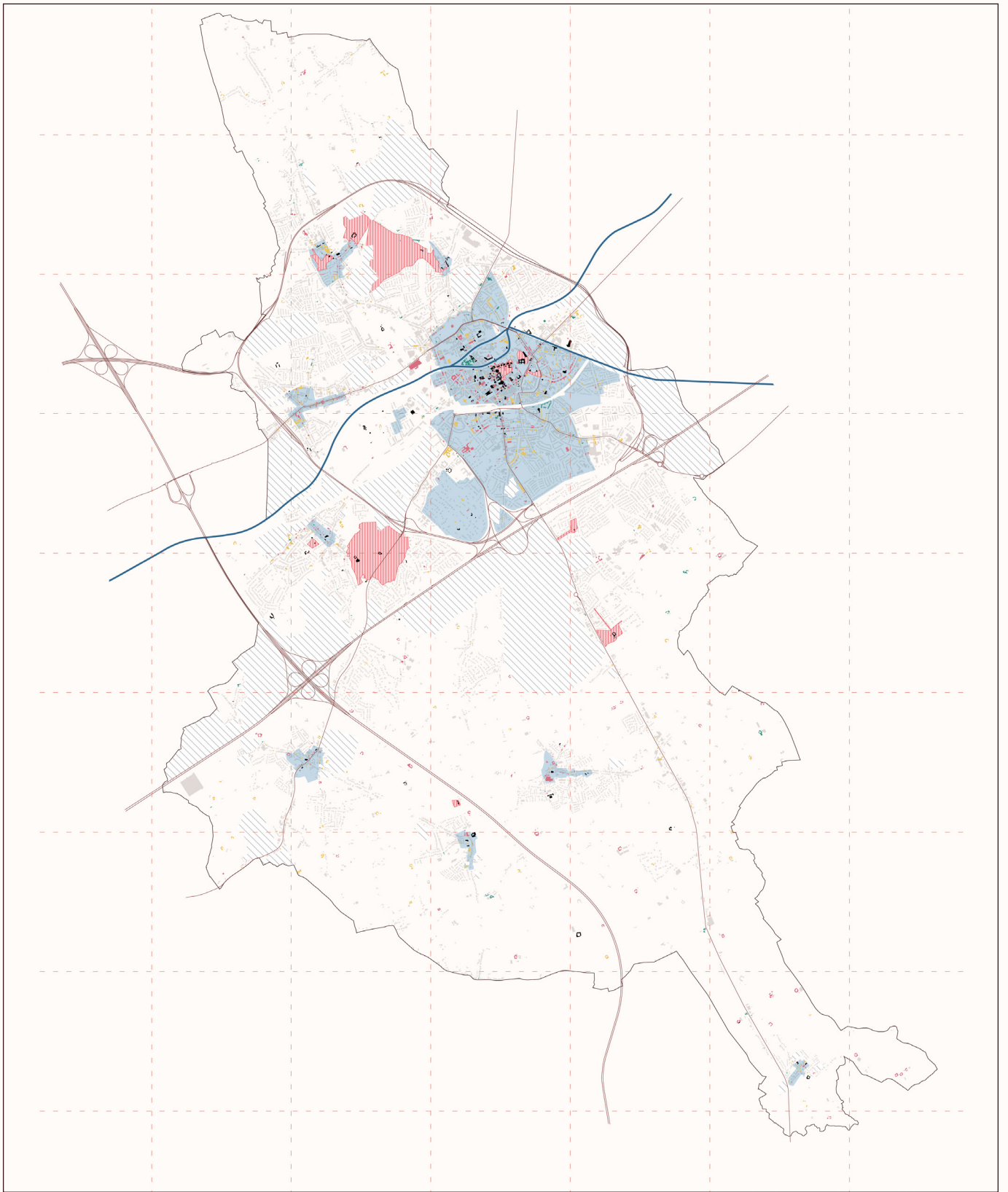
Vervolgens vinden we in de kernen van de verstedelijkte deelgemeenten Heule, Bissegem en Marke centraliteiten terug. Ook de kernen van de zuidelijke dorpen (Aalbeke, Rollegem en Bellegem) zijn alle drie, weliswaar in mindere mate dan de kernen van de verstedelijkte deelgemeenten, voorzien met basisvoorzieningen.

Het merendeel van de verkavelingen en linten binnen Kortrijk zijn weinig tot niet voorzien. Uitzonderingen hierop zijn de verkavelingen van Lange Munte. De verkaveling van Wolvendreef heeft op zich weinig centraliteit maar bevindt zich wel nabij enkele kleinere centraliteiten en de grootste centraliteit in het centrum.

Functiemix en centraliteit, berekend op basis van de dichtheid van voorzieningen

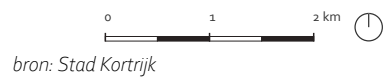


Detail van de centraliteit en functiemix in Bellegem (links) en Wolvendreef (rechts)



LEGENDE

-  BEELDKWALITEITSPANZONE
-  BESCHERMD STADS- & DORPSGEZICHT
-  BESCHERMD MONUMENT
-  geen data
-  GEBOUW MET HOGE LOCUSWAARDE
-  GEBOUW MET MIDDELHOGE LOCUSWAARDE
-  GEBOUW MET LAGE LOCUSWAARDE



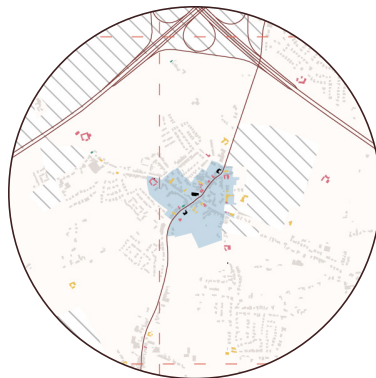
bron: Stad Kortrijk

Erfgoed en beeldkwaliteit

Kortrijk is een historische stad en de relictten daarvan zijn tot op vandaag aanwezig en zichtbaar in de woonmilieus. Op het grondgebied van Kortrijk zijn in totaal 267 panden of bouwkundige gehelen beschermd. Daarboven zijn er in Kortrijk 12 beschermde stads- en dorpsgezichten. Aanvullend werden er 21 beeldkwaliteitsplanzones afgebakend binnen de stad.

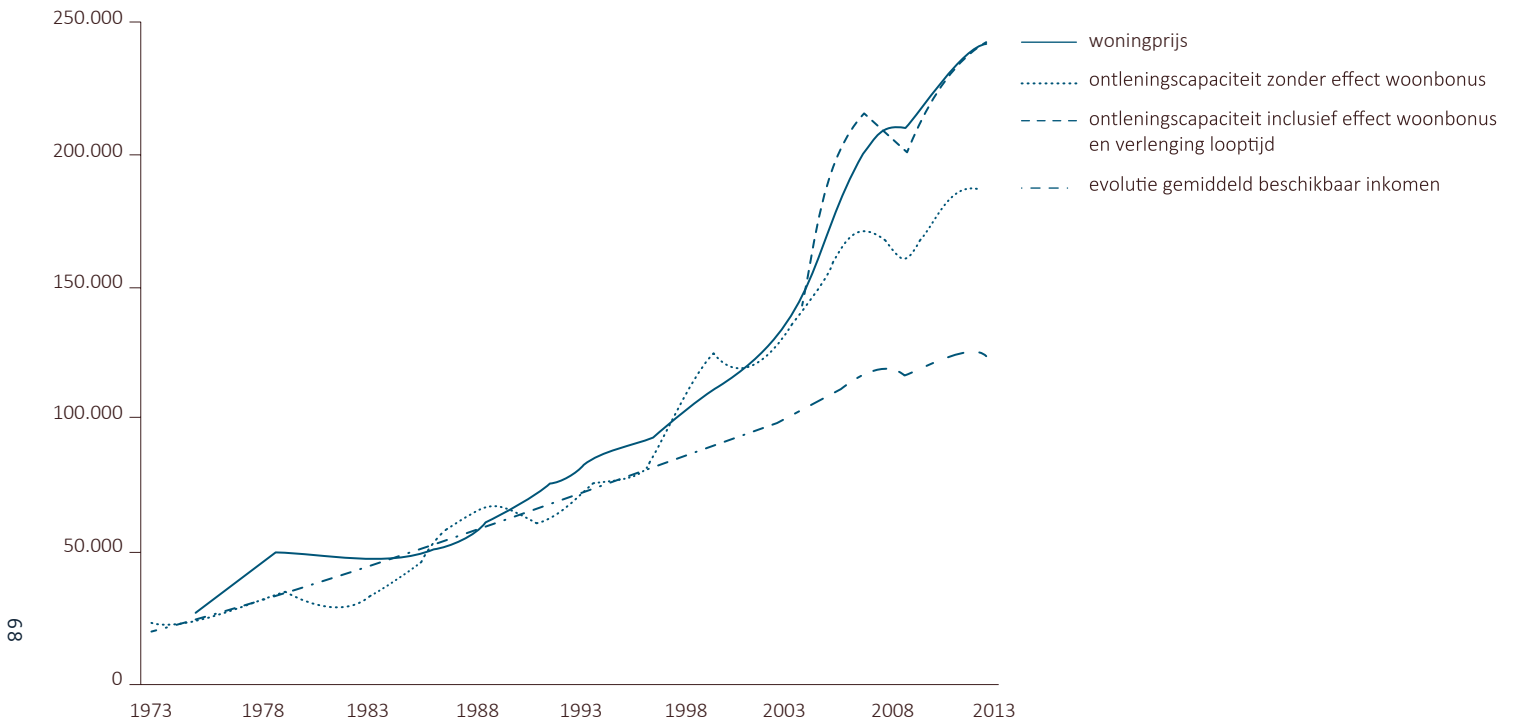
De cultuurhistorische kenmerken bepalen mee het unieke karakter van heel wat buurten in Kortrijk.

Bouwkundig erfgoed in Kortrijk



Detail van de erfgoedwaarde in Aalbeke (links) en Kortrijk Centrum (rechts)

2. BETAALBAARHEID VAN HET WOONAAVBOD



Verklaring woningprijsevolutie aan de hand van onderliggende koopkrachtvariabelen, 1973-2013, België

bron: ADS, NBB, ASLK, bewerking door CES KU Leuven

Factoren van betaalbaarheid op de koopmarkt

De Vastgoedmarkt is een markt die gestuurd wordt door vraag (demografie + trends) en aanbod (woningvoorraad). Naast aanbod is de grootste bepalende factor op wat mensen uitgeven aan hun woning, de ontleningscapaciteit. Deze hangt af van hun inkomen en de rente.

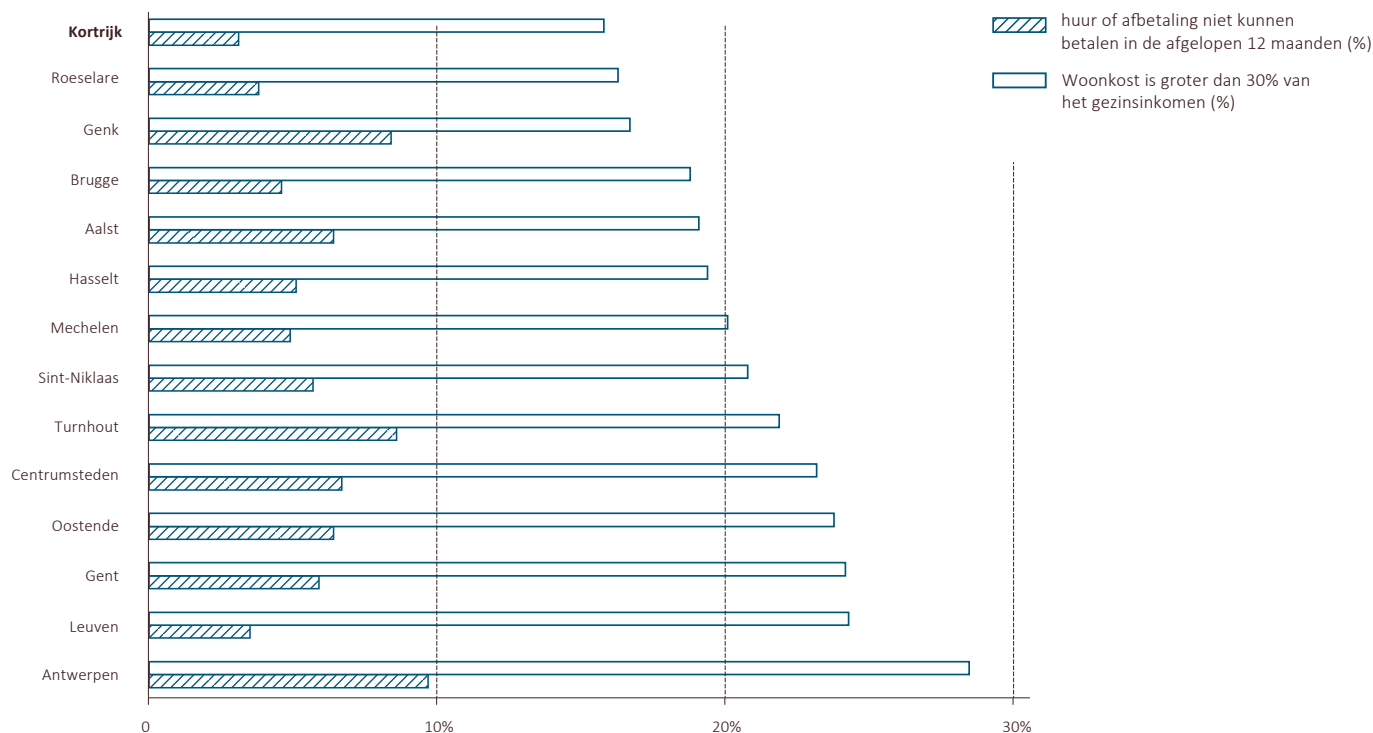
De rente staat vandaag laag waardoor starters nog gemakkelijk dergelijk bedrag kunnen ontlenen. Starters met een aflossingscapaciteit van 1000 euro/maand kunnen vandaag 205.000 euro ontlenen. Hun ouders leenden aan een rente van 10% en hun grootouders aan 15%, en zouden respectievelijk slechts 102.000 euro en 75.000 euro kunnen lenen met dezelfde aflossing.

Op de rente heeft een lokaal bestuur geen vat maar lokale overheid kan wel sturend werken op de woonvoorraad. We zijn ons er natuurlijk wel van bewust dat de bouwkost van een woning ook moeilijk te verminderen is en ook inflatiegevoelig is.

De rente is stijgende en dat brengt bovendien onzekerheid te weeg. De rentevoeten zijn nog evenwel steeds laag ten aanzien van de historisch hoge rentes van 10% of meer decennia geleden.

Betaalbaarheid van het wonen in Kortrijk in vergelijking met de andere centrumsteden

bron: survey stadsmoitor 2020



Betaalbaarheid van het wonen

In vergelijking met de centrumsteden is het aandeel inwoners met betalingsmoeilijkheden in Kortrijk het kleinst. 3,1% van de inwoners behoorden tot een gezin dat in 2020 de huur of afbetaling niet kon betalen in de afgelopen 12 maanden in vergelijking met 6,7% voor de centrumsteden. Dit cijfer is de afgelopen 6 jaar telkens gedaald van 6,9% in 2014 naar 3,5% in 2017. Kortrijk kent dus een daling van het aandeel mensen met betalingsmoeilijkheden tussen 2017 en 2020, in tegenstelling tot het gemiddelde voor de Vlaamse centrumsteden dat van 2017 tot 2020 steeg van respectievelijk 6,1 naar 6,7%. Dit betekent echter wel dat er vandaag (2020) ongeveer

2400 van de inwoners in Kortrijk tot een huishouden behoren met betalingsmoeilijkheden doordat zijn het afgelopen jaar de woonkosten niet (op tijd) kon betalen.

Het aandeel inwoners waarvan de woonquote meer dan 30% bedraagt in Kortrijk bedroeg in 2017 15,9 % en in 2020 15,8%. Daarmee scoort Kortrijk het laagst van de 13 centrumsteden (gemiddeld 23,2%) maar boven het Vlaams gemiddelde (15%).

Voor Kortrijk komt dit neer op 5.327 huishoudens met een woonquote boven de 30%-norm in 2020. Het aandeel inwoners waarvan de totale uitgave van het gezin voor wonen minstens 30% bedraagt van het gezinsinkomen verschilt sterk voor eigenaars en huurders met respectievelijk 11% en 37% (in 2017).

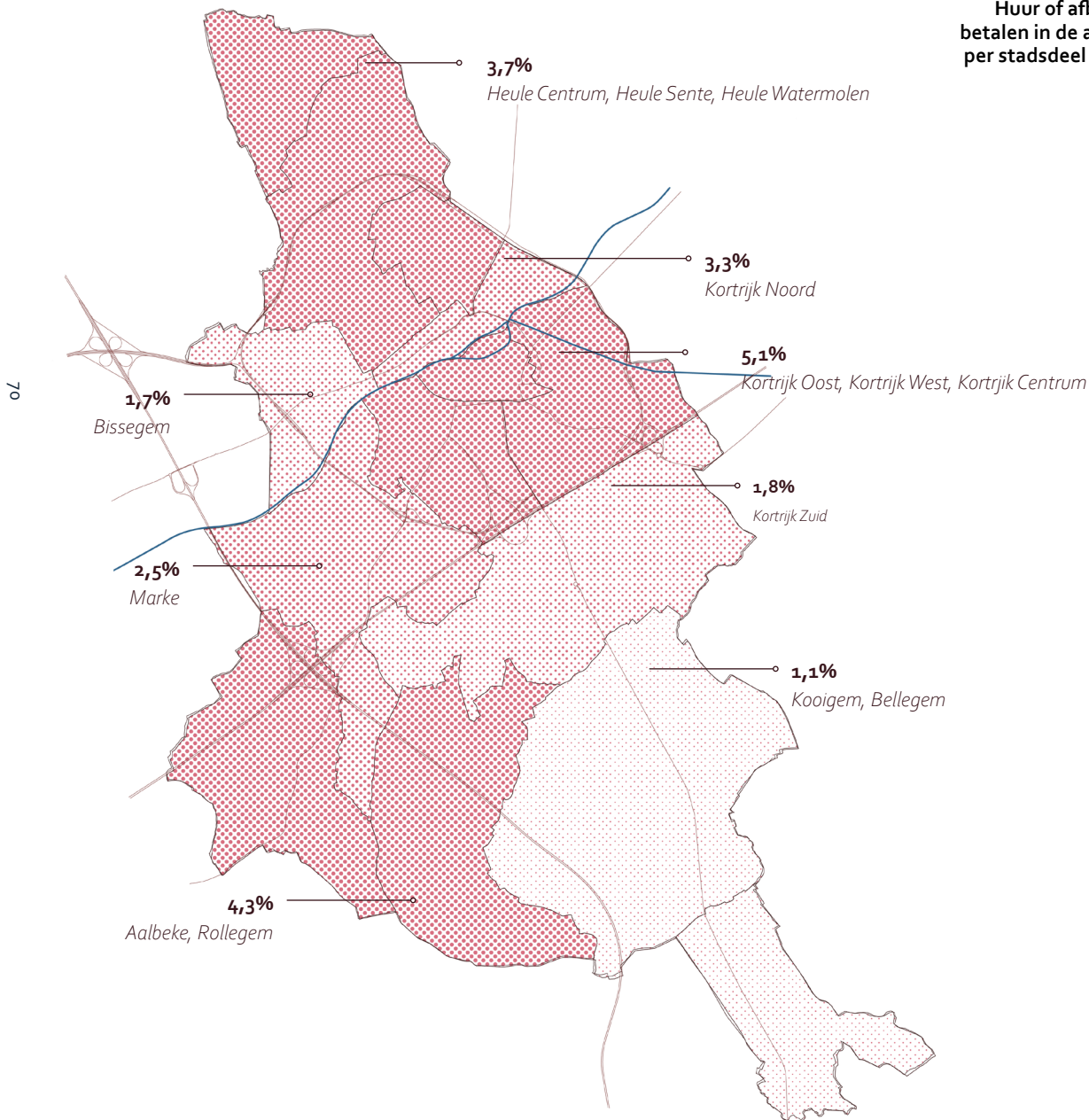
In Vlaanderen was er nog een significante stijging van het aandeel inwoners met een woonquote boven de 30%-norm in de periode 2005-2013. Die negatieve trend is de afgelopen jaren tot stilstand gekomen waardoor het gemiddelde cijfer voor Vlaanderen weinig verschilt tussen 2013 en 2018 (respectievelijk 20% en 21%).

Er zijn weliswaar grote verschillen tussen de wijken. Zo kon in Kortrijk

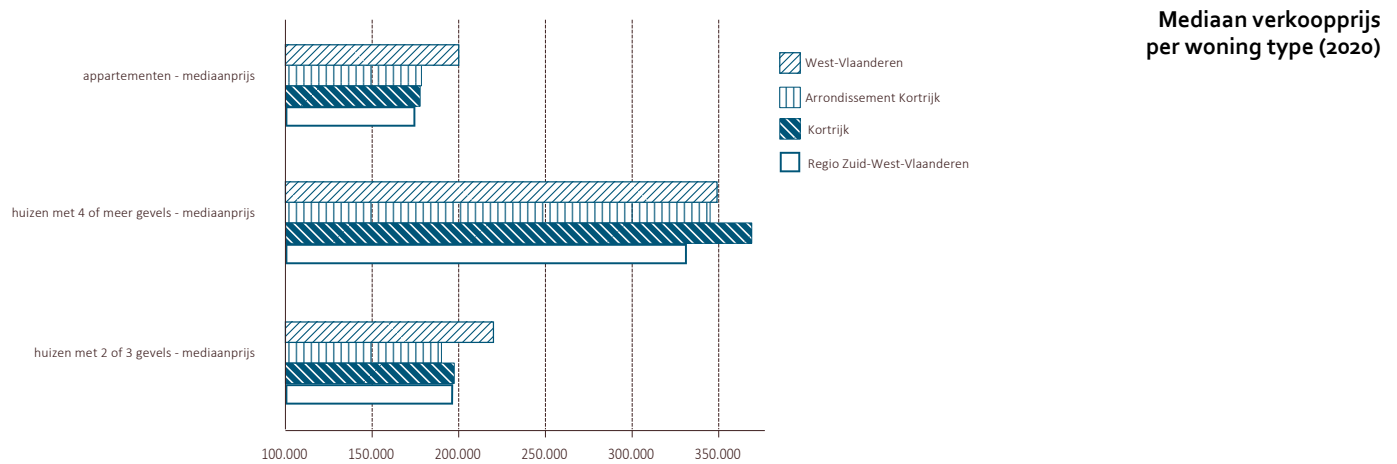
Oost 5,1% de huur of afbetaling niet betalen versus 1,1% in Kooigem en Bellegem.

Algemeen wordt gesteld dat Kortrijk ongeveer 12.000 inwoners at risk of poverty telt. Binnen deze groep is quasi altijd een nood op vlak van wonen aanwezig (op vlak van betaalbaarheid maar evenzeer kwaliteit, energie en/of onderhoud).

Huur of afbetaling niet kunnen betalen in de afgelopen 12 maand, per stadsdeel (2020), bron: survey stadsmonitor



2.1. DE KOOPMARKT



Vastgoedprijzen

De vastgoedprijzen in Kortrijk voor appartementen en huizen met 2 of 3 gevels lagen in 2020 onder het West-Vlaams gemiddelde. Enkel voor huizen met 4 of meer gevels (open bebouwing) is Kortrijk duurder dan het West-Vlaams gemiddelde.

Bovenstaande grafiek toont ook dat Kortrijk voor elk type woning duurder was in 2020 dan het gemiddelde voor de regio Zuid-West-Vlaanderen.

Prijs voor ééngezinswoningen

De gemiddelde prijs van een woonhuis in Kortrijk is in 2021 gestegen naar 263.000 euro. Dit is een stijging van 8,4%. Een woning kost voor het eerst gemiddeld meer dan 250.000 euro. In Vlaanderen steeg de gemiddelde prijs voor een woonhuis met +7,6%. Een huis kost in Vlaanderen gemiddeld 330.000 euro.

In Kortrijk spannen Bellegem, Kooigem, Rollegem en Marke al enkele jaren de kroon. In 2021 bedroeg de gemiddelde verkoopprijs 294.000 euro.

Verkoopprijzen voor woonhuizen, afgerond op duizendtallen bron: notarisbarometer

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Aalbeke	210.000	237.000		216.000	220.000	230.000
Bellegem	242.000	258.000		258.000	266.000	294.000
Bissegem	208.000	212.000		227.000	234.000	251.000
Kortrijk (centrum)	201.000	227.000		245.000	241.000	262.000
Kortrijk (gemeente)	210.000	228.000		242.000	243.000	263.000

De prijzen voor een woonhuis zijn in Kortrijk sinds 2019 met 8,8% gestegen. In Vlaanderen bedroeg deze stijging gemiddeld 14,75%. De prijzen voor woonhuizen zijn in Kortrijk dus minder sterk gestegen. Een woning in Kortrijk is gemiddeld 67.000 euro goedkoper dan elders in Vlaanderen.

van nieuwbouwappartementen. Denk maar aan de metamorfose van nieuwbouwgebouwen langs de Leieboorden. Een nieuwbouw appartement is in aanschafkost duurder dan een bestaand appartement.

Prijs voor appartementen

Op basis van de cijfers van 2021 bedraagt de gemiddelde verkoopprijs in Kortrijk voor een appartement 257.000 euro. Tegenover 2020 is dit een daling van - 5,73%. Een appartement in Kortrijk koste vorig jaar gemiddeld 272.000. De daling is eerder een normalisatie van de sterke stijging in 2020, wanneer de prijzen voor appartementen op een jaar tijd stegen met 21,89%.

De prijzen voor een appartement zijn in Kortrijk sinds 2019 met 14,91% gestegen. In Vlaanderen bedroeg deze stijging gemiddeld 12,8%. De prijzen voor appartement zijn in Kortrijk dus sterker gestegen. Je kan stellen dat de prijs van een appartement in Kortrijk gelijk loopt met de gemiddelde prijs in Vlaanderen. De prijsstijging in Kortrijk kan je toewijzen aan de toename

Verkoopprijzen voor appartementen,
afgerond op duizentallen
bron: notarisbarometer

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Aalbeke						
Bellegem						
Bissegem		212.000		227.000	234.000	251.000
Kortrijk (centrum)	183.000	227.000		245.000	241.000	262.000
Kortrijk (gemeente)	210.000	228.000		242.000	243.000	263.000

Verhouding van het marktaandeel op de residentiële koopmarkt van appartementen versus woonhuizen in Kortrijk.

bron: notarisbarometer

- marktaandeel appartementen
- marktaandeel woonhuizen



Verhouding appartementen en huizen op de residentiële koopmarkt

Het marktaandeel van appartementen neem de laatste jaren toe. Maar woonhuizen zijn nog steeds de drijvende motor van de residentiële koopmarkt in Kortrijk. Vier vijfde van de verkopen is een woonhuis, één vijfde van alle verkopen is een

appartement. In het centrum van de stad ligt de verhouding wat anders. Daar is het marktaandeel van de appartementen hoger met 27,4%. Ook hier blijven de woonhuizen de markt domineren.

Ruimtelijke verhouding van de verkopen

Het grootste deel van de verkopen gebeurt in het stadscentrum. De verhouding bedraagt 64% in het stadscentrum en 36% in de deelgemeenten. Het stadscentrum neemt de laatste jaren toe in marktaandeel. De verstedelijking is bij de kopers dus ook ingezet.

Ruimtelijke verhouding van de verkopen
bron: notarisbarometer

	2017	2018	2019	2020	2021
Aalbeke	3,6%	2,9%	4%	3,5%	3,1%
Bellegem	16,7%	16%	16,9%	15%	16,4%
Bissegem	19,1%	17,9%	19,7%	18,8%	16,4%
Kortrijk (centrum)	60,6%	63,2%	59,4%	62,7%	64,1%
Kortrijk (gemeente)	100%	100%	100%	100%	100%

Verdeling volgens de leeftijd van de koper

Het aandeel jonge kopers neemt toe in Kortrijk. 32,7% van de kopers is jonger dan 30 jaar. Sinds 2017 betekent dit een stijging van 2,5%. In de meeste steden is dit een dalende trend. In Vlaanderen bedraagt dit ongeveer 23 procent van de kopers in Vlaanderen. In alle provinciehoofdsteden zien we hier een dalende trend, terwijl in Kortrijk het aandeel jonge kopers toeneemt. De stad scoort hiermee zelfs beter dan centrumsteden Mechelen en Antwerpen. In Antwerpen ligt het aandeel jonge kopers het hoogste van alle provinciehoofdsteden.

Verkopen verdeeld volgens de leeftijd van de koper

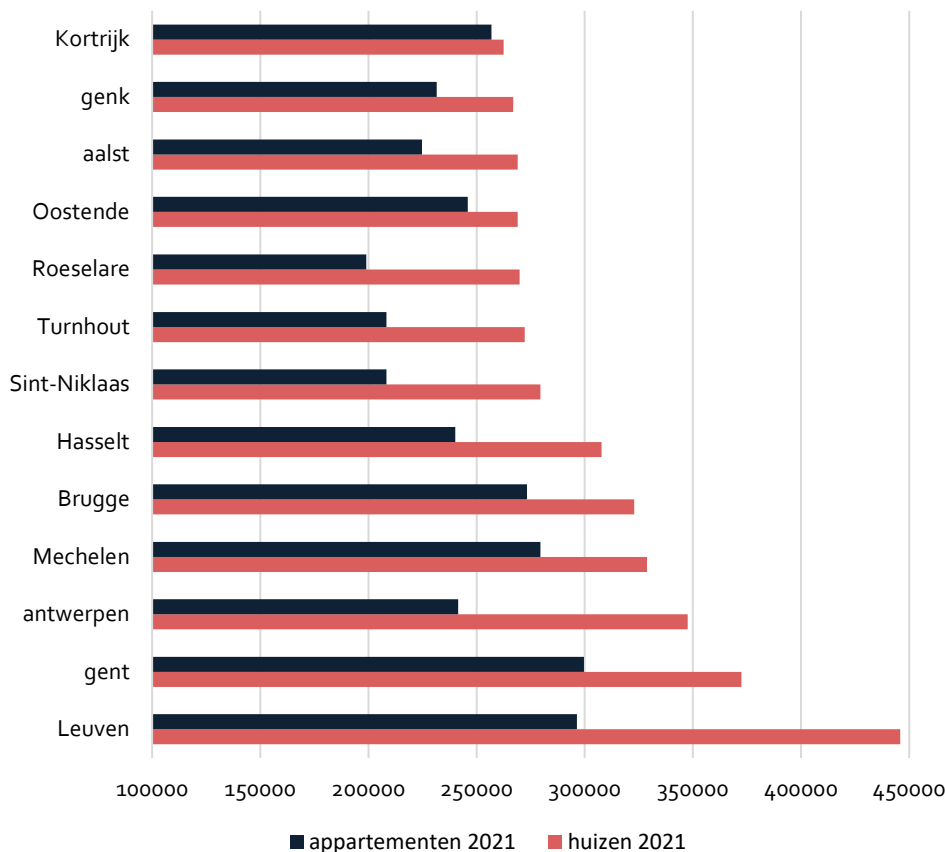
bron: notarisbarometer

	<=30 jaar	31-50 jaar	51-65 jaar	> 65 jaar
2017	30,2%	45,2%	19,2%	5,4%
2020	32%	46,1%	17,9%	4%
2021	32,7%	47,9%	16,6%	3,8%

Het aandeel kopers tussen 31 jaar – 50 jaar neemt in Kortrijk ook toe met 2,7% en heeft in 2021 een aandeel van 47,9%. Deze stijgende trend komt ook elders voor. Het aandeel 51+ kopers heeft in Kortrijk een dalende trend (een daling van 5,2% tegenover 2017).

Gemiddelde verkoopprijs voor een huis en een appartementen in 2021 in de centrumsteden

bron: notarisbarometer



Kortrijk t.ov. de andere centrumsteden

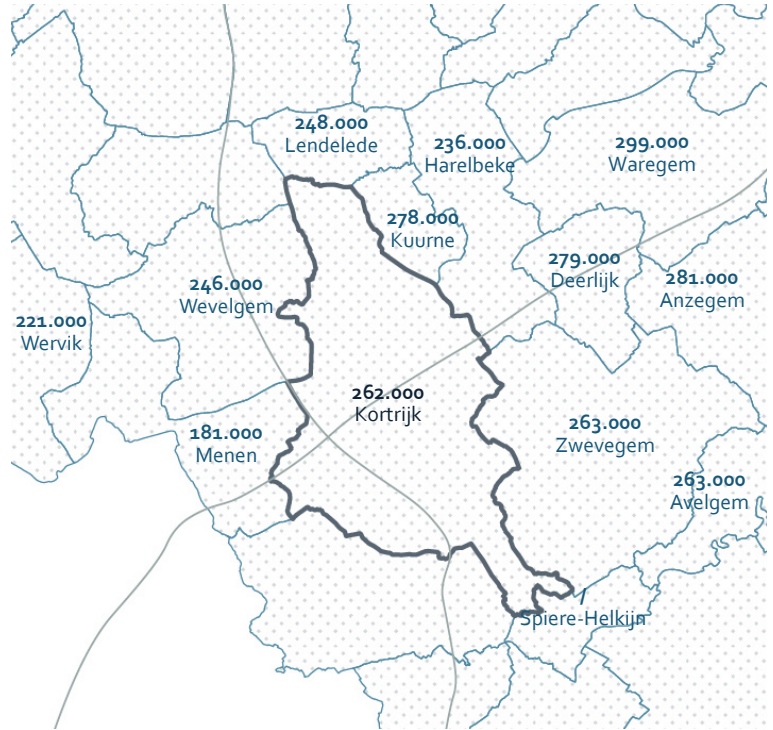
Kortrijk is de goedkoopste centrumstad om een woning te kopen. De stad is de 5e duurste centrumstad voor appartementen. De koopmarkt in Kortrijk is voornamelijk gedreven door woningen.

Vastgoedprijzen in de regio

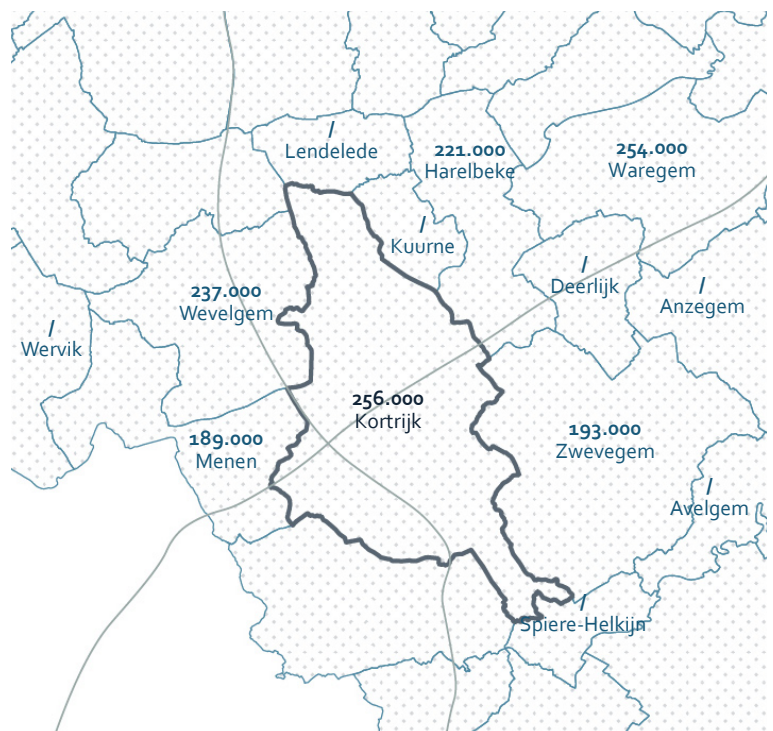
Gemiddelde is Kortrijk niet de duurste gemeente in de regio om een woning te kopen. Kortrijk is wel de duurste gemeente wat betreft de prijs voor appartementen, gevolgd door Waregem. De koopmarkt in Kortrijk is weliswaar voornamelijk gedreven door woningen.

Nevenstaande kaarten tonen de mediaanprijs voor huizen voor Kortrijk en de andere gemeenten in de regio Zuid-West-Vlaanderen. Dit zijn weliswaar relatieve prijzen. De mediaanprijs wordt namelijk sterk beïnvloedt door verkoopprijzen van woningen die in zeer slechte staat te koop worden aangeboden.

Mediaanprijs voor huizen in 2021 voor Kortrijk en de gemeenten in de regio Zuid-West-Vlaanderen, afgerond op duizendtallen
bron: notarisbarometer



Mediaanprijs voor appartementen in 2021 voor Kortrijk en de gemeenten in de regio Zuid-West-Vlaanderen, afgerond op duizendtallen
bron: notarisbarometer



2.2. DE HUURMARKT

Prijzen op de Kortrijkse huurmarkt

Op basis van de afgesloten huurcontracten in 2021 bedraagt de gemiddelde prijs voor een woongelegenheden (alle woningtypes samen) in Kortrijk € 704 per maand. Dit is een stijging van 8,14% tegenover 2020. Dit is een sterkere stijging tegenover de gemiddelde stijging in Vlaanderen. Over het algemeen is er in Vlaanderen een stijging van 2,5% ten opzichte van 2020. De huurprijs in Vlaanderen ligt voor 2021 op €797 en overschreed in de tweede helft van 2021 voor het eerst de grens van €800. Sinds 2019 steeg de gemiddelde huurprijs voor een woongelegenheden in Vlaanderen met 4,73%.

Voor een woongelegenheden wordt in Kortrijk gemiddeld € 93 per maand minder betaald dan gemiddeld in Vlaanderen.

Op basis van de afgesloten huurcontracten in 2021 kost een rijwoning in Kortrijk € 747 per maand. Een stijging van 6,71% tegenover 2020. In Vlaanderen kost een rijwoning gemiddeld € 836 per maand. Tegenover 2020 is dit een stijging van 2,8%.

Op basis van de afgesloten huurcontracten in 2021 kost een halfopen bebouwing in Kortrijk € 785 per maand. Een status quo tegenover 2020. In Vlaanderen kost een halfopen bebouwing gemiddeld € 960 per maand. Tegenover 2020 is dit een stijging van 3,3%.

Op basis van de afgesloten huurcontracten in 2021 kost een vrijstaande woning in Kortrijk € 1084 per maand. Dit is een stijging van 20,04% tegenover 2020. Dit vastgoedsegment heeft een klein marktaandeel (2% van alle

verhuringen). Er zijn dus minder gegevens beschikbaar waardoor dit hoge verschillen kan geven tegenover de vorige periode. Algemeen in Vlaanderen stegen vrijstaande woningen met 4,7%. De gemiddelde prijs bedraagt € 1098 per maand. De huurprijs van een vrijstaande woning in Kortrijk ligt dus dicht bij het Vlaams gemiddelde.

Een appartement kost in 2021 in Kortrijk € 671 per maand. Dit is een stijging van 2,13% tegenover 2020. Algemeen in Vlaanderen stegen appartementen met 3,1%. De gemiddelde prijs bedraagt € 759 per maand. De huurprijs van een appartement ligt € 88 lager dan het Vlaams gemiddelde.

Sinds 2019 steeg de gemiddelde huurprijs voor een appartement in Vlaanderen met 5,56%. In Kortrijk steeg een appartement met 3,39%.

Een studio kost e in Kortrijk in 2021 € 436 per maand. Dit is een stijging van nog geen 1% tegenover 2020. Algemeen in Vlaanderen stegen studio's met 3,0%. De gemiddelde prijs bedraagt € 507 per maand. De huurprijs van een studio ligt € 88 lager dan het Vlaams gemiddelde.

Gemiddelde huurprijs in Kortrijk in 2021 voor verschillende type woningen
bron: notarisbarometer



EUR 704
alle type woningen



EUR 747
rijhuizen



EUR 785
halfopen bebouwing



EUR 785
open bebouwing



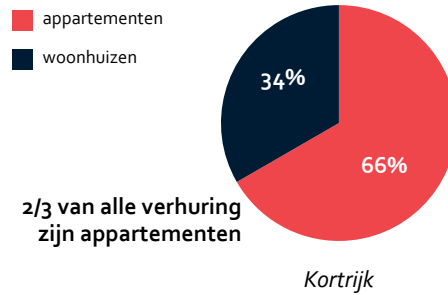
EUR 671
appartementen



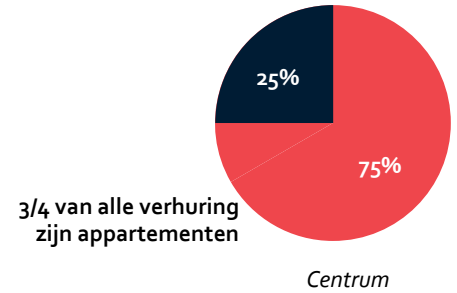
EUR 436
studio's

Verhouding van woonhuizen en appartementen op de huurmarkt

Het marktaandeel van appartementen blijft tegenover vorige jaren status quo. Anders dan bij de koopmarkt zijn appartementen de drijvende motor van de residentiële huurmarkt in Kortrijk. Twee derde van de verhuringen zijn appartementen. Eén derde van de verhuringen zijn woonhuizen. In het centrum van de stad is het aandeel appartementen nog hoger met drie vierde van alle verhuringen en één vierde aan woonhuizen.



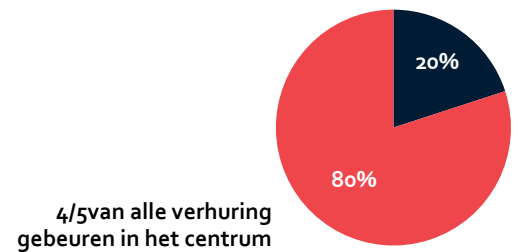
Verhouding van de verhuur van appartementen versus woonhuizen in 2021 bron: notarisbarometer



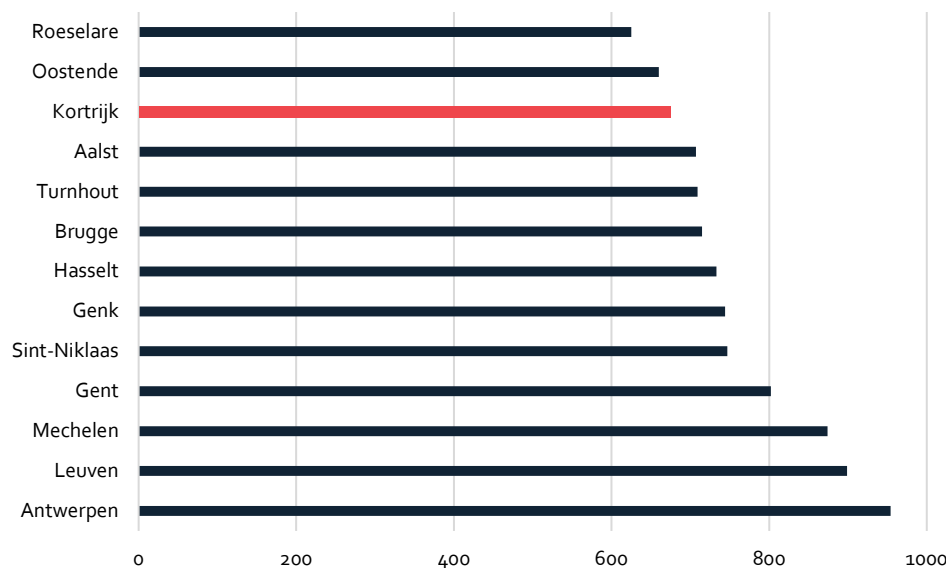
Ruimtelijke verdeling van de verhuringen

Het grootste deel van de verhuring gebeurt in het stadscentrum. De verhouding bedraagt vier vijfde in het stadscentrum en één vijfde in de deelgemeenten. Ook hier is een trend van verstedelijking te merken.

Verhouding van de verhuur in het centrum versus de andere deelgemeenten in 2021 bron: notarisbarometer



Gemiddelde huurprijs voor appartementen in 2021 bron: CIB Huurbarometer



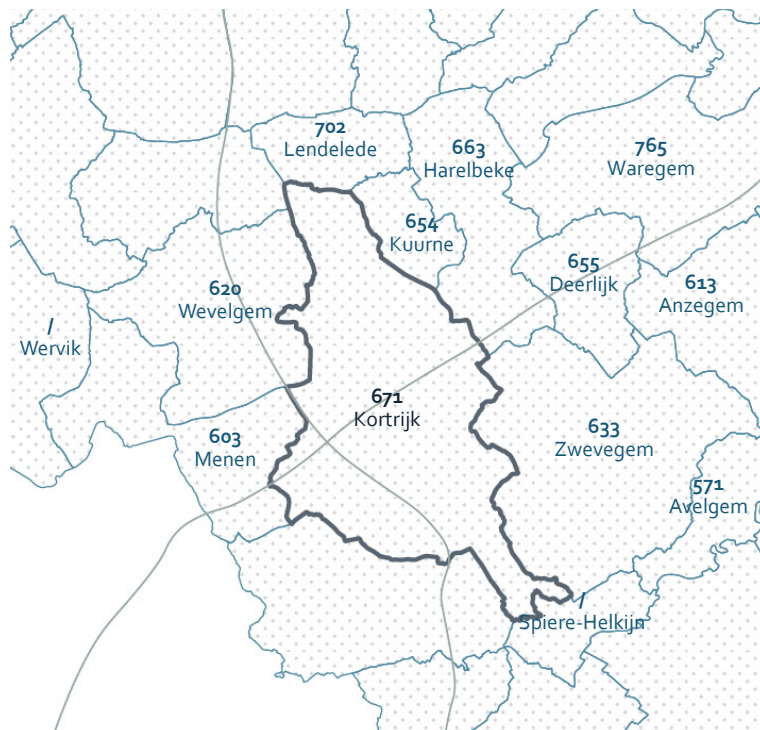
De Kortrijkse huurmarkt in vergelijking met de andere centrumsteden

Kortrijk is de derde goedkoopste centrumstad om een appartement te huren.

Huurprijzen appartementen in de regio Zuid-West-Vlaanderen

In de regio is Waregem de duurste stad/gemeente om een appartement te huren. Met Kortrijk komen we op de 3de plaats na Lendeledede.

Gemiddelde huurprijs voor appartementen in 2021
bron: CIB Huurbarometer



3. ONBEBOUWD AANBOD

Potentieel juridisch woonaanbod

Naast het bestaande woonaanbod dient er in tweede instantie rekening te worden gehouden met het toekomstige en potentiële aanbod.

Daarom werd in kader van het woonplan een analyse gemaakt op het onbebouwde juridische aanbod.

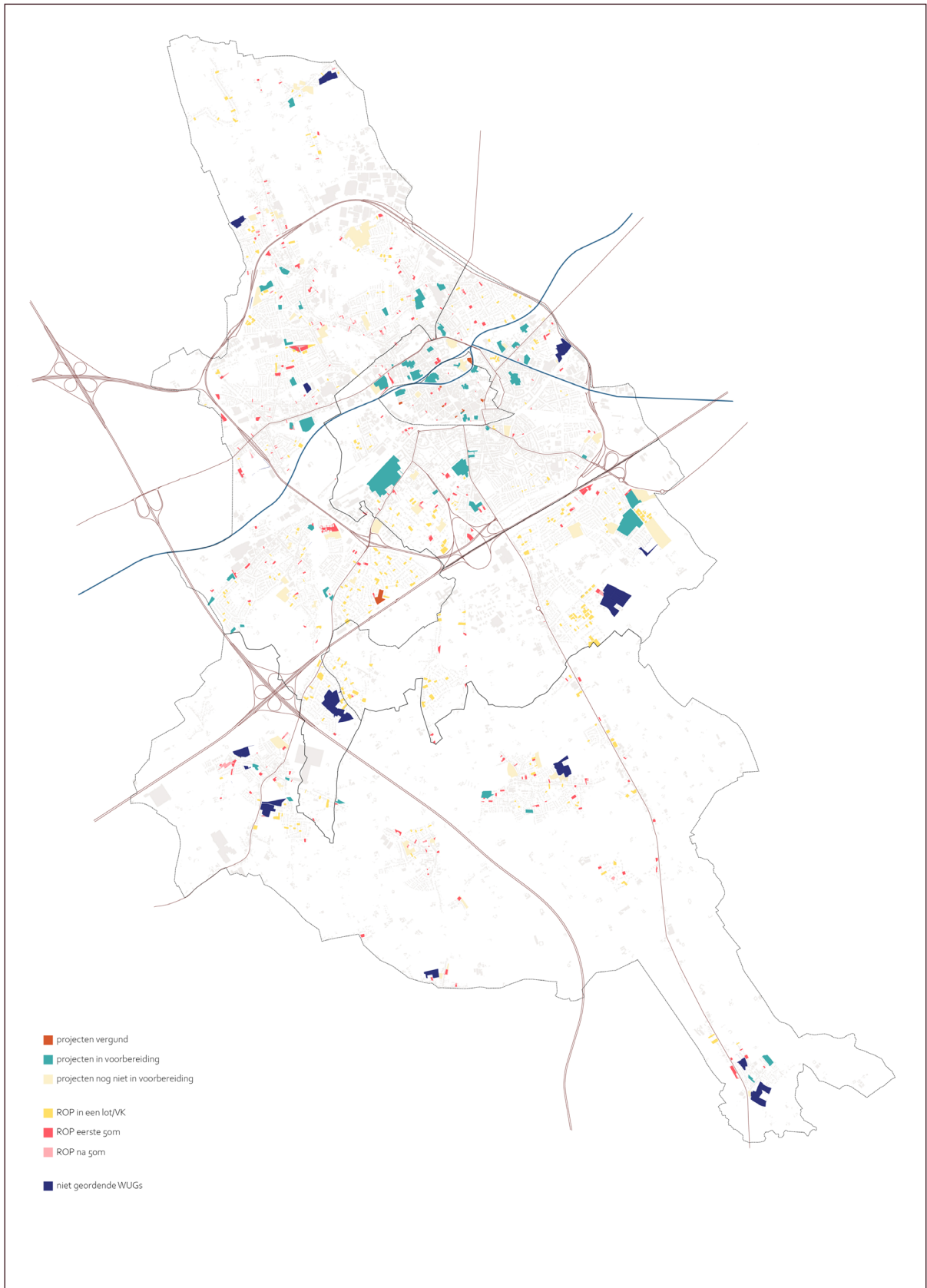
Nevenstaande kaart geeft een ruimtelijk overzicht van het onbebouwd juridisch aanbod in Kortrijk. De kaart verdeelt het onbebouwd aanbod over volgende categorieën:

- *projecten vergund*: dit zijn projecten waarvoor de stads reeds een vergunning heeft verleend.
- *projecten in voorbereiding*: dit zijn projecten waarvoor de intentie om te ontwikkelen reeds werd overgemaakt aan de stad. Het type en het aantal woningen staan voor dit type projecten nog niet vast.
- projecten nog niet in voorbereiding: dit zijn gronden met een zekere omvang, waarvoor nog geen intentie werd overgemaakt om de gronden te ontwikkelen.
- ROP in een lot/VK: dit zijn onbebouwde percelen waarvoor reeds een verkavelingsvergunning is goedgekeurd.
- ROP eerste 50m: dit zijn (delen van) percelen die binnen maximaal 50m van een openbare weg gelegen zijn.
- ROP na 50m: dit zijn (delen van) percelen die verder dan 50m van een openbare weg gelegen zijn.

- Niet geordende WUGs: dit zijn (delen van) percelen die gelegen zijn in een WUG dat nog niet geordend is. Dit betekent dat er geen BPA, RUP of verkavelingsvergunning het woonuitbreidingsgebied ontwikkelbaar-klaar heeft gemaakt.

Het aanbod dat in deze analyse is opgenomen is een **theoretisch aanbod**. Dit betekent dat we niet met zekerheid voor elke categorie weten in welke mate en op welke termijn het aanbod zal ontwikkeld worden. Er wordt met andere woorden een inschatting gemaakt van de snelheid en hoeveelheid van het onbebouwd aanbod dat zal ontwikkeld worden.

Hiervoor gaan we uit van zogenaamde 'realisatiegraden'. Deze realisatiegraden worden uitgedrukt in een percentage en geven aan hoeveel procent van het aanbod binnen een bepaalde termijn waarschijnlijk zal ontwikkeld worden. Dit gaat uit van de veronderstelling dat niet alle onbebouwde gronden in woongebied onmiddellijk beschikbaar of bebouwbaar zijn. We doen hiervoor beroep op de realisatiegraden die zijn opgenomen in het provinciaal ruimtelijk structuurplan van West-Vlaanderen. Hier gaat men uit van een realisatiegraad van 80% voor onbebouwde loten binnen goedgekeurde verkavelingen in een periode van 10 jaar. Voor andere onbebouwde percelen gelegen buiten verkavelingen wordt een realisatiegraad van minimum 30% in een periode van 10 jaar gehanteerd. Aanvullend gaan we er van uit dat projecten die reeds vergund zijn, projecten die in voorbereiding zijn en projecten die nog niet in voorbereiding zijn binnen een termijn



van 10 jaar aan 100% ontwikkeld zullen worden.

We delen het aanbod op in 2 grote categorieën. De eerste categorie is "het theoretisch aanbod waar de gemeente geen vat op heeft".

Dit is het aanbod aan onbebouwde percelen die langs een uitgeruste weg binnen een woongebied in de ruime zin gelegen zijn. Dit aanbod komt mogelijks al dan niet op de markt zonder dat de gemeente hier vat op heeft. We delen deze categorie op in volgende types onbebouwd aanbod, telkens gekoppeld aan een realisatiegraad:

1. **onbebouwde percelen in een lot/verkaveling:** Deze percelen worden ontwikkeld aan een realisatiegraad van 80% binnen 10 jaar.

2. **ROP eerste 50m** (maximaal op 50m van een uitgeruste weg): Deze percelen worden ontwikkeld aan een realisatiegraad van 30% binnen 10 jaar.

De tweede categorie is het "theoretisch aanbod waar de gemeente vat op heeft". Dit is het aanbod aan onbebouwde percelen die worden opgedeeld in volgende categorieën en allen ontwikkeld worden aan een realisatiegraad van 100%.

1. projecten die vergund zijn (in 2020)
2. projecten die in voorbereiding zijn
3. projecten die nog niet in voorbereiding zijn

Overzicht potentieel toekomstig woonaanbod
bron: verwerking van de Ruimtemonitor 2021

Synthese: Potentieel aanbod tussen 2021 -2040

1. realistisch aanbod waar de gemeente geen vat op heeft

1.1. aanbod onbebouwde percelen langs een uitgeruste weg binnen woongebied in ruime zin

1.1.1 in een lot/VK (1 perceel = 1 unit)

1.1.2 in een RUP/BPA < 50m

1.1.3. in een woonbestemming <50m

2. realistisch aanbod waar de gemeente vat op heeft

2.1 bijkomend WE door geplande en beleidsmatig gevalideerde projecten*

2.1.1. vergunningen 2020

2.1.2. projecten vergund 2021

2.1.3. projecten in voorbereiding 2021

2.1.4. projecten nog niet in voorbereiding 2021

2.3. binnengebieden binnen woongebied in ruime zin na 50m grens niet geordend

2.4. niet-ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden (niet geordende WUGs)

3. Totaal theoretisch aanbod

4. niet geordende WUG's

Projectie aantal wooneenheden

Op basis van de verschillende types onbebouwd aanbod en de daaraan gekoppelde realisatiegraden wordt een inschatting gemaakt van het mogelijks ontwikkelbaar aantal wooneenheden¹.

Per type wordt de totale oppervlakte aan juridisch aanbod berekend.

Vervolgens wordt het potentiële aantal wooneenheden geschat uitgaande van een gemiddelde ontwikkelingsdichtheid.

Hierbij wordt een ruimtelijke differentiatie gemaakt. Voor de

zones stadscentrum, stadswijken, verstedelijkte kernen en Kortrijk Zuid/Langemunte wordt gerekend aan een gemiddelde dichtheid van 25 wooneenheden per hectare (de streefdichtheid in stedelijk gebied volgens het RSV). In de zone Zuidelijke dorpen wordt gerekend aan een gemiddelde dichtheid van 15 wooneenheden per hectare (de streefdichtheid in landelijk gebied volgens het RSV). Voor percelen binnen een projectgebied (zoals aangeduid in de ruimtemonitor) wordt uitgegaan van de reeds daarvoor opgestelde dichtheid en aantal wooneenheden.

¹ Gronden die niet strategisch gelegen zijn en waar de stad ontwikkeling niet wenselijk ziet, zijn niet opgenomen in de doorekening van het toekomstig woonaanbod.

aantal wooneenheden 2021 - 2040 (i.f.v. realisatiemogelijkheden)					
centrum	Kortrijk Zuid	Stadswijken	Verstedelijkte kernen	zuidelijke dorpen	Totaal
5	249	160	399	109	921
5	249	160	399	109	921
0	213	89	249	54	605
0	6	26	91	23	147
5	29	44	59	33	170
943	519	1532	1074	57	4125
943	519	1532	1074	57	4125
63	27	14	72	1	177
135	0	0	18	0	153
669	208	1176	525	27	2605
76	284	342	459	29	1190
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
948	768	1692	1473	166	5046

De kenmerken van het woonaanbod (zowel van de woning op zich als van de woonomgeving) variëren sterk binnen Kortrijk. Zowel de demografische als aanbodgestuurde uitdagingen zijn ruimtelijk gedifferentieerd in de stad. Om in de volgende fase de juiste strategie voor de juiste plaats te ontwikkelen, maken we nu werk van een opdeling van Kortrijk in woonmilieus. Op basis van de ruimtelijke kenmerken van het woonaanbod identificeren we type woonmilieus. Elk type woonmilieu heeft zijn specifieke woonkenmerken en dus ook zijn specifieke kansen en uitdagingen.

TYPE WOONMILIEUS

TYPE WOONMILIEUS

De eigenschappen van het woningbestand en de woonomgeving variëren sterk binnen Kortrijk. Kortrijk kenmerkt zich door de aanwezigheid van zowel een stedelijk, een verstedelijkt als een landelijk woonaanbod. Ook binnen deze drie zones zijn er belangrijke verschillen in het woonaanbod. Hierdoor zullen de uitdagingen waarop we een antwoord willen bieden en de (ruimtelijke) opportuniteiten die we hiervoor inzetten onderling sterk verschillen.

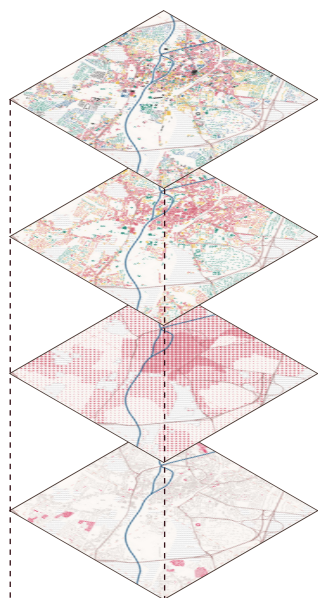
Om in de volgende fase van het onderzoek ruimtelijk gedifferentieerde strategieën te ontwikkelen, wordt Kortrijk ingedeeld in type woonmilieus. De types worden bepaald op basis van vergelijkbare eigenschappen van het woonaanbod. Hiervoor worden de verschillende indicatoren van het woningbestand en de woonomgeving, die hierboven werden besproken, ingezet.

De woonmilieus worden onderverdeeld in vier morfologische categorieën, namelijk Kern, Wijk, Verkaveling en Lint. Per categorie worden de woonmilieus van elkaar

verder onderscheiden afhankelijk van de type omgeving namelijk het stedelijke, het verstedelijkte en het landelijke (dorpse). In totaal worden er zo 14 woonmilieus geïdentificeerd voor Kortrijk.

Nevenstaand schema toont het overzicht van de ruimtelijke indicatoren die werden gebruikt om de woonmilieus af te bakenen.

Kenmerken van de woning



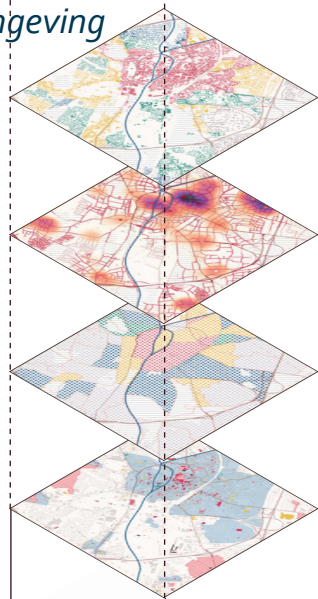
Ouderdom woning

Type bebouwing

Type woning / ééngezins- versus meergezinswoning

Type woning / sociale huur

Kenmerken van de woonomgeving

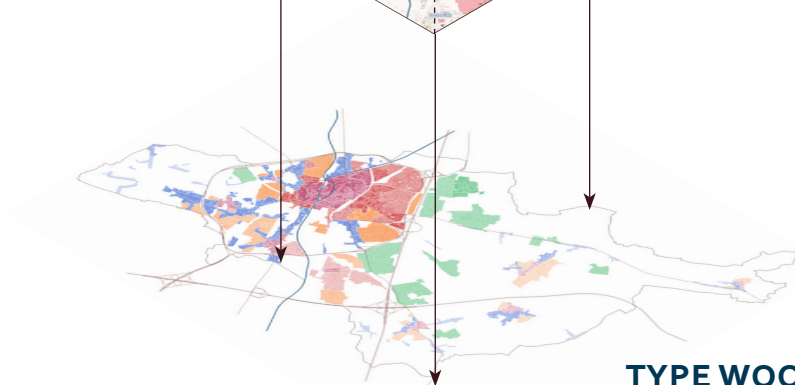


Inwonersdichtheid

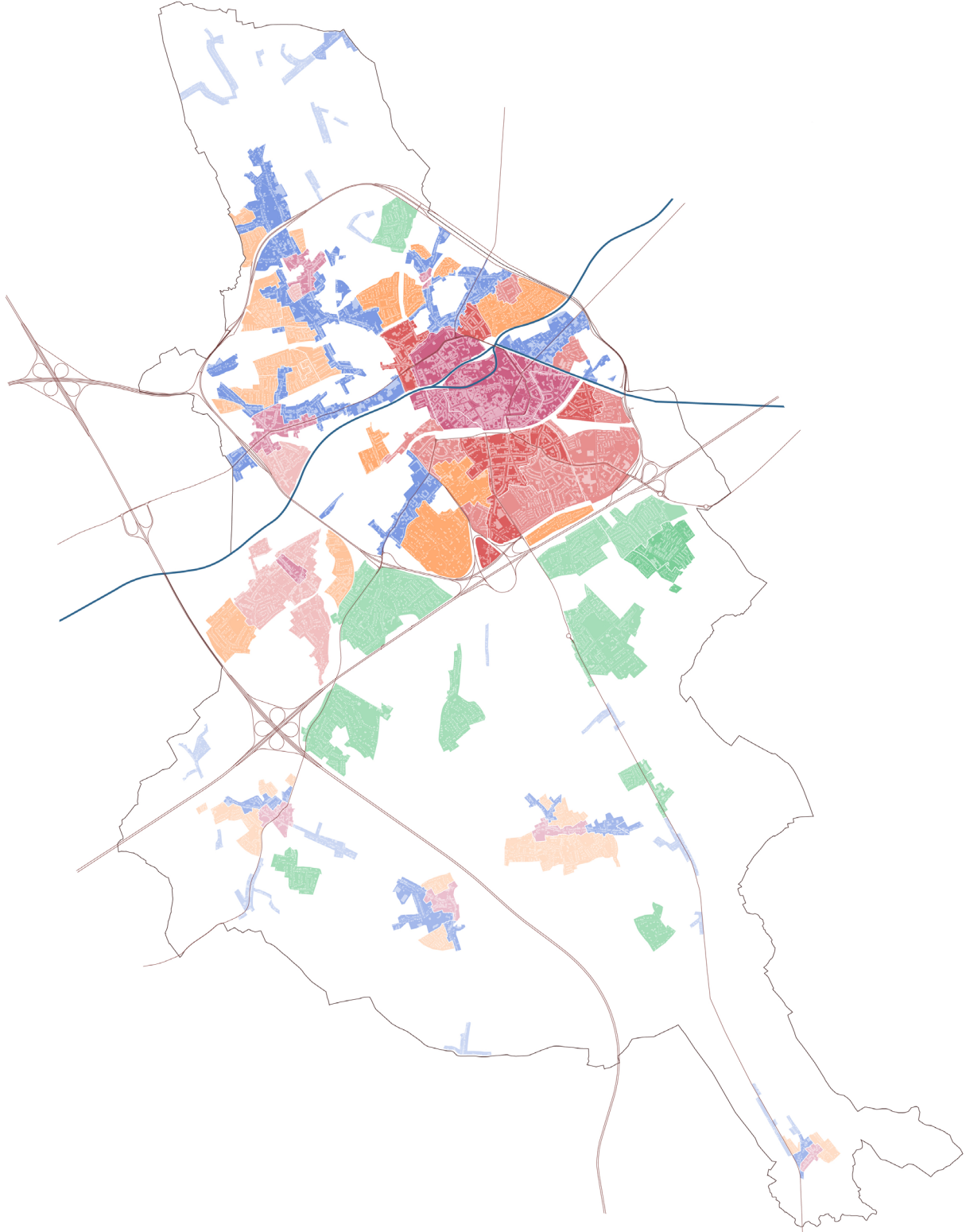
Funciemix en centraliteit

Kwetsbare buurten

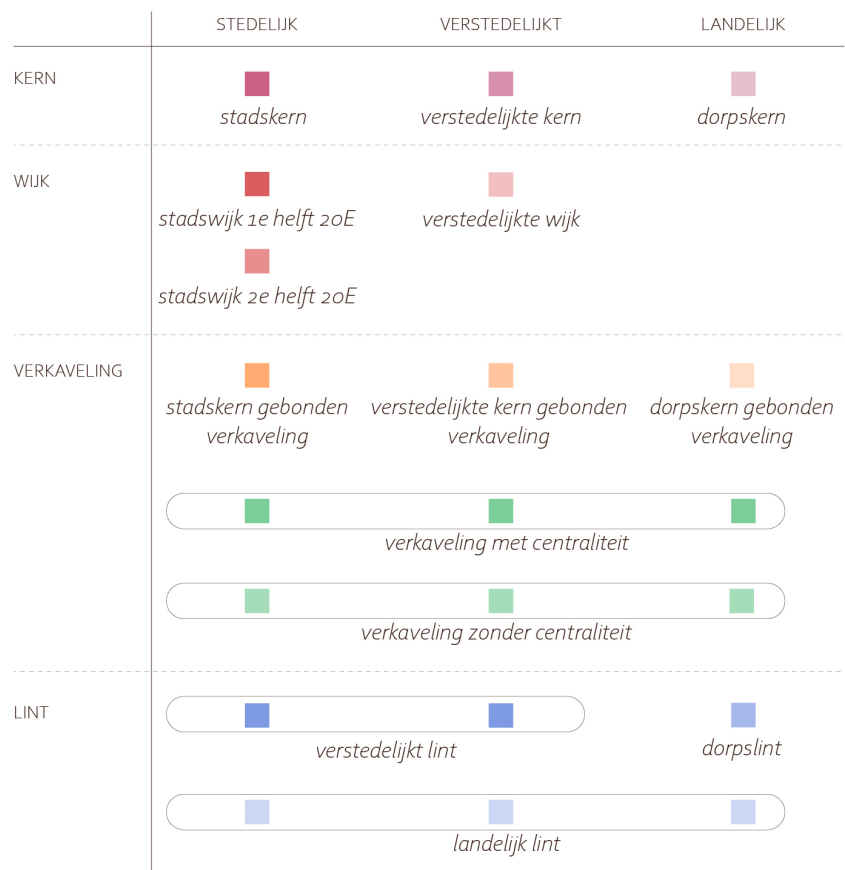
Erfgoed en beeldkwaliteit

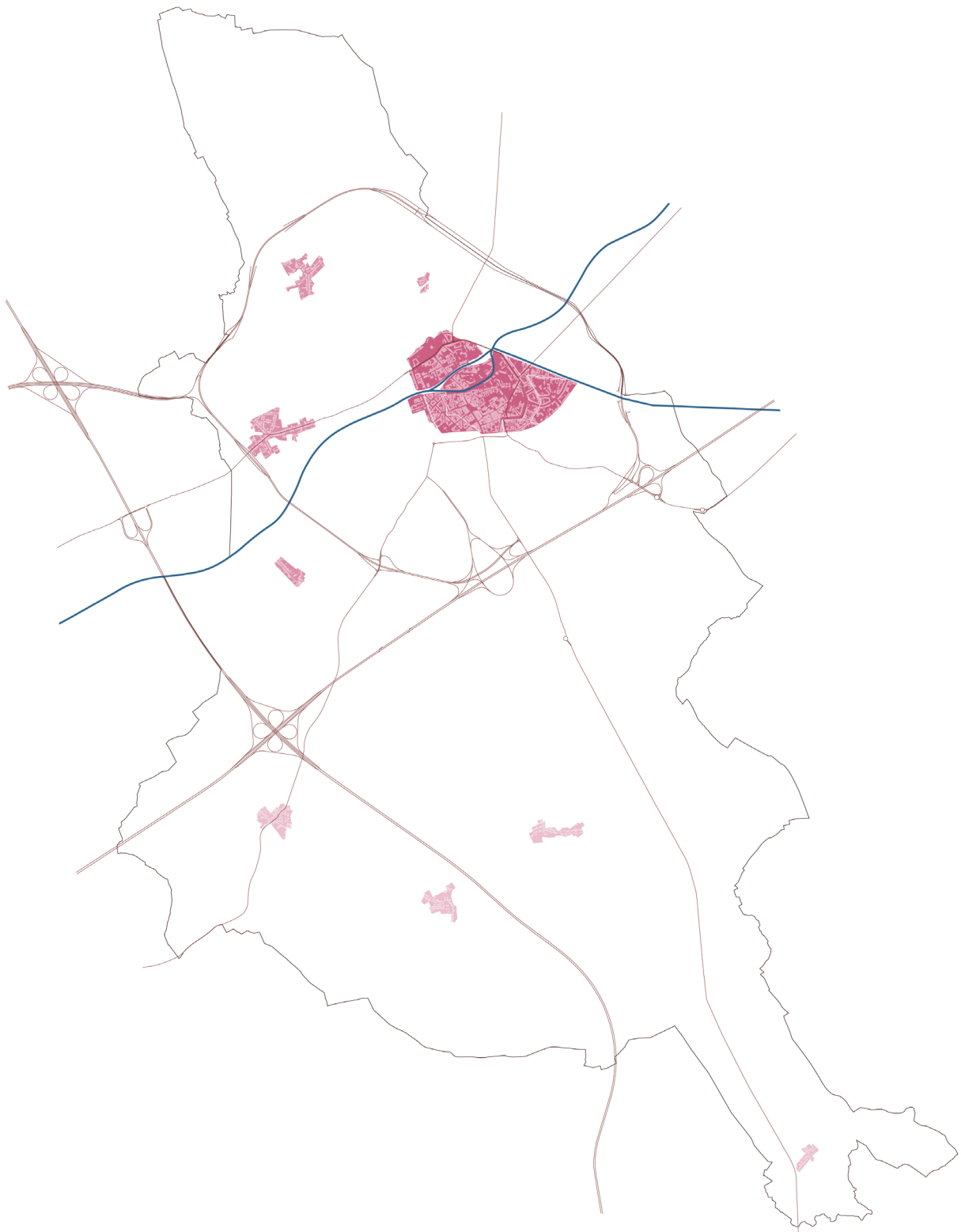


TYPE WOONMILIEUS



Type woonmilieus in
Kortrijk, verdeeld volgens
de categorieën Kern, Wijk,
Verkaveling en lint





Kern

■ Stadskern

Het woonmilieu 'Stadskern' beslaat het historische centrum van stad Kortrijk. Dit type woonmilieu wordt in de eerste plaats gekenmerkt door het ouder woonpatrimonium. Meer dan 19% van de woongelegenheden zijn gebouwd voor 1900 in vergelijking met een aandeel van 10% op stadsniveau. Ook het aandeel woongelegenheden in gesloten bouwvorm en het aandeel meergezinswoningen is hier hoger dan het stadsgemiddelde.

De buurten die tot de stadskern behoren worden begrensd door de spoorbundel ten zuiden van de historische binnenstad, het kanaal Bossuit-Kortrijk, de Herderstraat ten noorden van de historische binnenstad en de R36 ten westen van de historische binnenstad. De stadskern onderscheidt zich van de andere type buurten door haar hoge inwonersdensiteit en haar grote functiemix. Naast wonen zijn hier nog heel wat andere functies met elkaar verweven.

■ Verstedelijkte kern

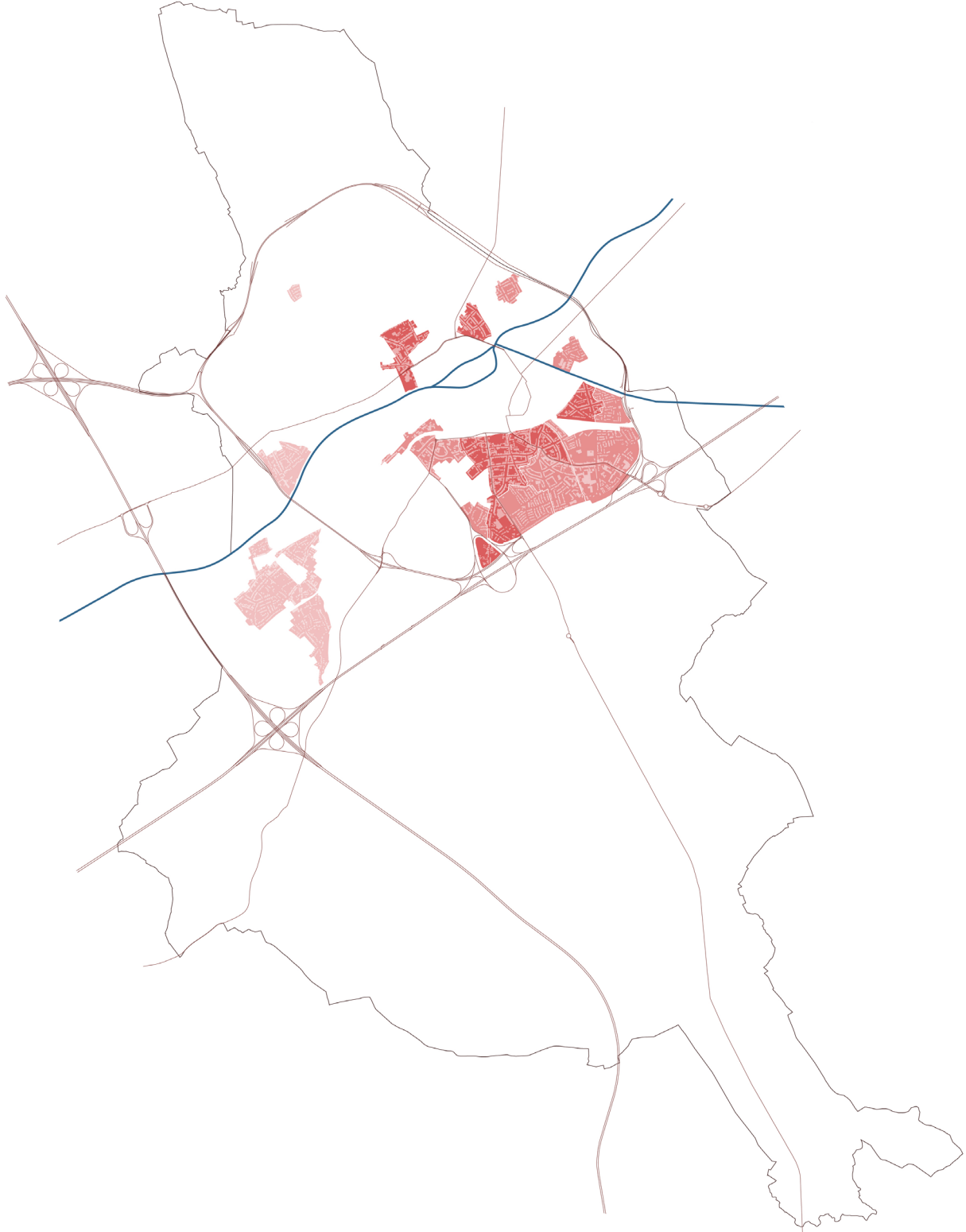
Dit woonmilieu wordt toegekend aan de historische kernen van de verstedelijkte deelgemeenten Marke, Bissegem en Heule. Het woonmilieu onderscheidt zich in eerste plaats door haar centraliteit, voorzieningenmix en nabijheid bij het stadscentrum. Daarnaast hebben deze kernen een historisch karakter (met een hoge concentratie aan bouwkundig erfgoed in de historische linten).

De verstedelijkte kernen zijn gelegen langs de invalswegen die de deelgemeenten verbinden met het stadscentrum. In de verstedelijkte kernen komt overwegend gesloten bebouwing voor.

■ Dorpskern

Het woonmilieu 'dorpskern' wordt toegekend aan de historische kernen van de landelijke, zuidelijke deelgemeenten Aalbeke, Rollegem, Bellegem en Kooigem. Dit type woonmilieu kenmerkt zich door haar historisch en landelijk karakter.

De dorpskernen zijn relatief goed voorzien van de meeste basisvoorzieningen en hebben daarom een zekere centraliteit.



Wijk

■ Stadswijk eind 19e en begin 20e eeuw

De 19e eeuwse stadswijken bevinden zich rond de stadskern. Het zijn wijken met overwegend gesloten bebouwing (in tegenstelling tot de stadswijken 2e helft 20e eeuw waar meer halfopen of open bebouwing voorkomt). Deze wijken zijn ontwikkeld langs historische invalswegen naar de stad (zoals de Doorniksesteenweg, de Oudenaardsesteenweg, de Brugsesteenweg en

de Kortrijksestraat). Net zoals in de stadskern is het voorzieningenapparaat hier sterk aanwezig en dan vooral langs de historische invalswegen die de wijken doorkruisen.

■ Stadswijk 2e helft 20e eeuw

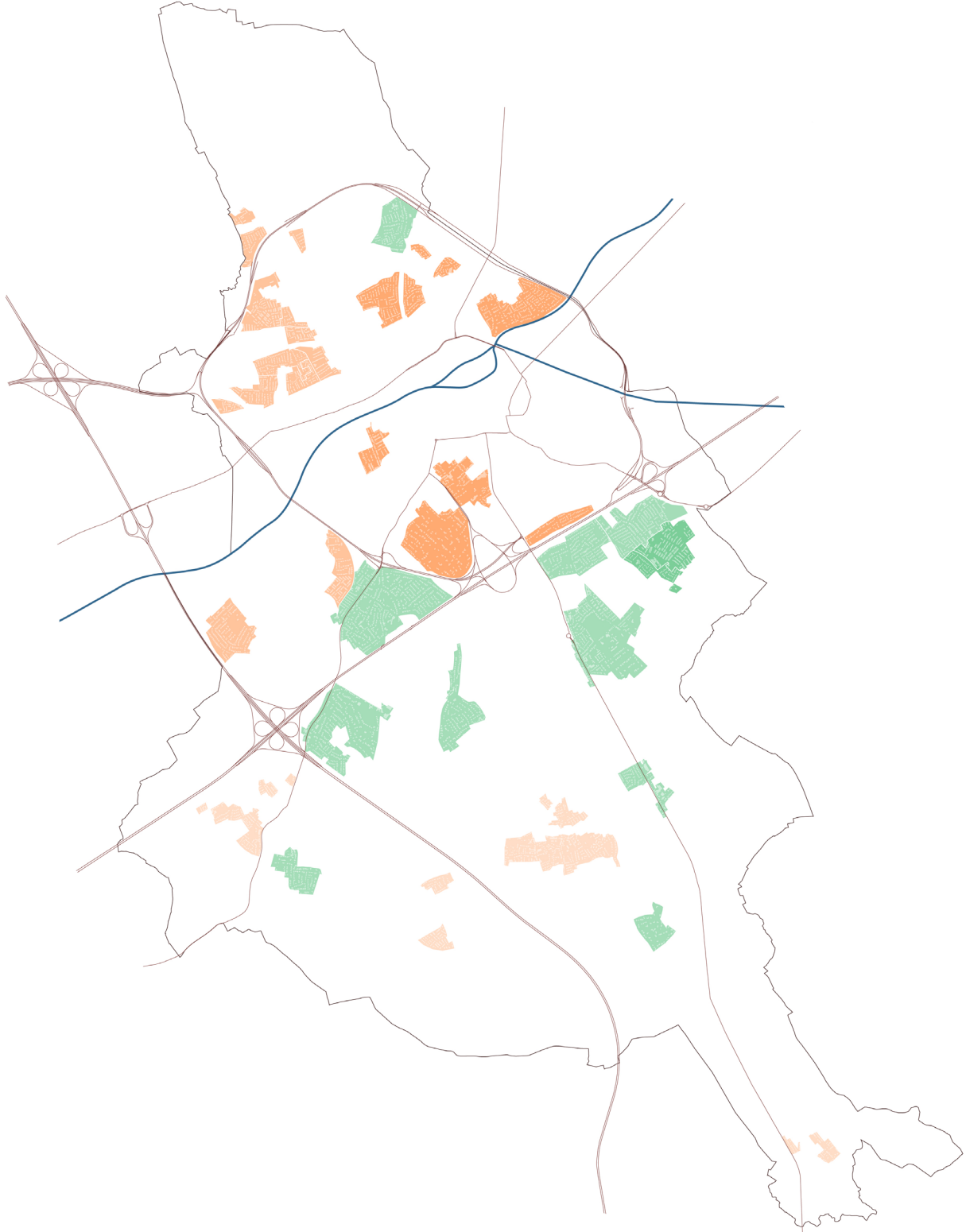
De stadswijken 2e helft 20e eeuw bevinden zich in de tweede band rond het stadscentrum. Dit woonmilieu heeft betrekking op de wijken Sint-Elisabeth, Blauwe Poort, Stationswijk-Zuid, Drie Hofsteden, Venning en Vogelzanglaan. Deze stedelijke woonmilieus kenmerken zich door hoofdzakelijk eengezinswoningen in combinatie met lokale handel en gemeenschapsvoorzieningen langs de invalswegen. Deze

wijken bestaan grotendeels uit aaneengesloten bel-etagewoningen (met voortuin).

■ Verstedelijkte wijk

Deze wijken zijn de planmatige uitbreidingen rond de verstedelijkte kernen. Dit type woonmilieu vinden we dan ook enkel terug in de deelgemeentes Marke, Bissegem en Heule. In tegenstelling tot de latere verkavelingen, betreft het hier hoofdzakelijk gesloten of halfopen rijwoningen. Bovendien zijn de verstedelijkte wijken over het algemeen beter bedeed

met voorzieningen dan de verkavelingen.



Verkaveling

■ Stads kern gebonden verkaveling

Rond het stadscentrum van Kortrijk zijn er verschillende verkavelingen. Dit zijn wijken die stelselmatig gebouwd zijn in een korte periode (vaak in de jaren 60, 70 en 80). Omwille van hun overwegend open of halfopen bebouwing en hun lage densiteit staan ze in contrast met de omliggende dichtere stadswijken. Vooral de verkaveling 'Wolvendreef' is omwille van haar lage densiteit en groen

karakter en tegelijkertijd haar ligging nabij het stadscentrum uniek voor de centrumstad. Daarnaast behoren ook de buurten Pius X, Watermolen, Paters Mote en Loofstraat tot dit type woonmilieu.

■ Verstedelijkte kern gebonden verkaveling

De verkavelingen gebonden aan de verstedelijkte kern komen qua bebouwing overeen met de stads kern gebonden verkaveling, maar zijn gelegen aan de verstedelijkte kernen.

■ Dorps kern gebonden verkaveling

De verkavelingen gebonden aan de dorps kern komen qua bebouwing overeen met de stads kern en verstedelijkte kern gebonden verkaveling, maar zijn gelegen aan de dorps kernen.

■ Verkaveling met centraliteit

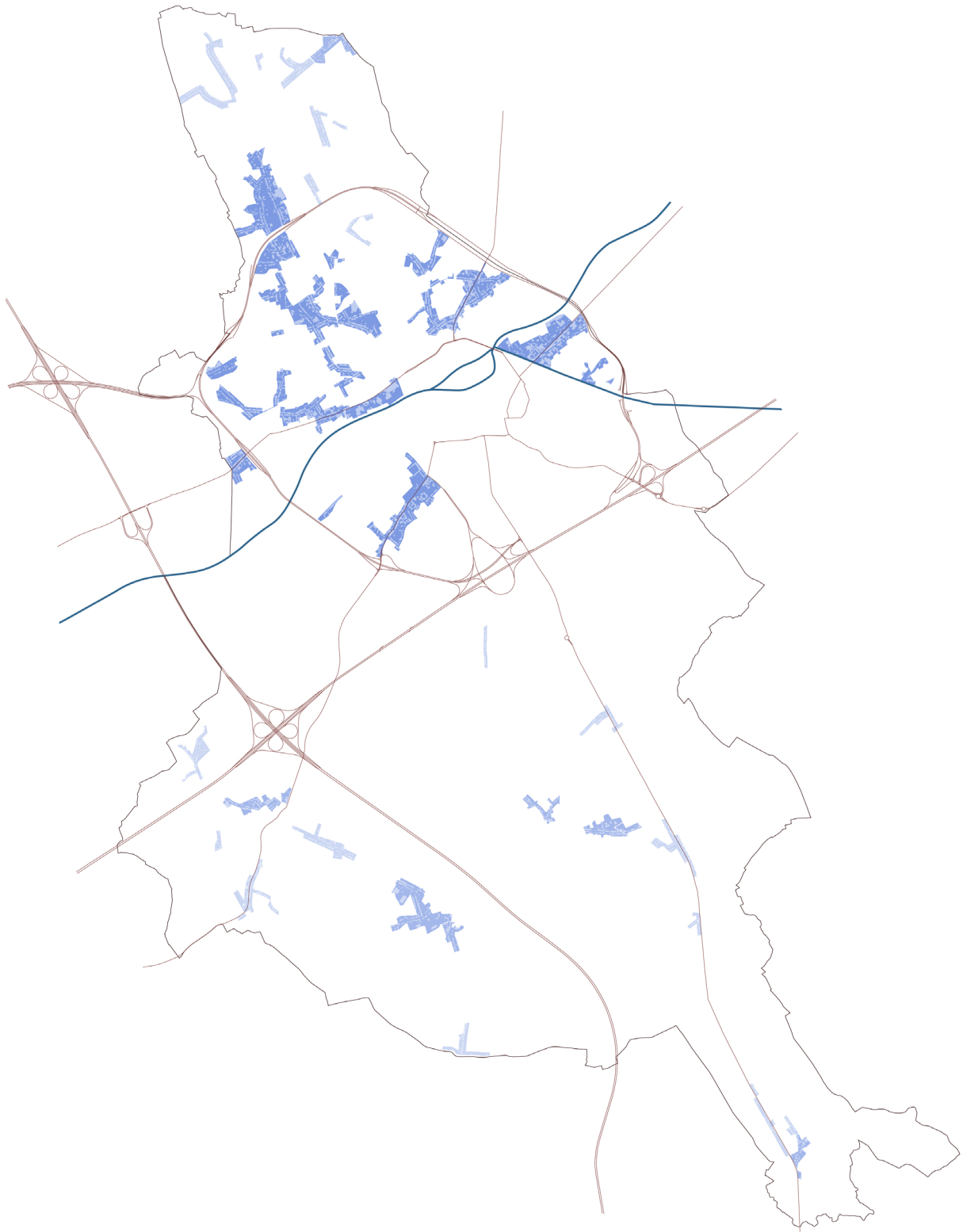
Naast de verkavelingen die gebonden zijn aan een van de kernen zijn er ook verkavelingen die niet gebonden zijn aan een historische kern. In de meeste gevallen zijn deze woonmilieus zeer monotoon en zijn er weinig tot geen voorzieningen aanwezig. De verkaveling Lange Munte vormt hier een uitzondering op. In deze verkaveling (met overwegend gesloten bebouwing, waarvan een

groot aandeel sociale woningen) is er een zekere concentratie van voorzieningen aanwezig. We kunnen stellen dat Lange Munte een niet-kerngebonden verkaveling maar met een eigen centraliteit.

■ Verkaveling zonder centraliteit

De overige niet-kerngebonden verkavelingen in Kortrijk beschikken niet over de centraliteit die Lange Munte heeft. Doordat zij bovendien niet gebonden zijn aan een kern zijn ook de centraliteiten van de historische kernen verder

afgelegen. Door hun perifere ligging en de afwezigheid van centraliteit is er weinig perspectief voor een duurzame ontwikkeling in deze woonmilieus.



Lint

■ Verstedelijkt lint

Het verstedelijkt lint is een typerend woonmilieu voor Kortrijk dat zich in de overgangszone bevindt tussen de kernstad en de verstedelijkte kernen. Het zijn de historische verbindingswegen die doorheen de jaren dener bebouwd werden. In de verstedelijkte linten komen hoofdzakelijk oudere woningen in gesloten bebouwing voor.

In de verstedelijkte linten is een groot en gevarieerd aanbod aan woonondersteunende voorzieningen aanwezig. Zij hebben dan ook een veel

sterker voorzieningenaanbod dan de verkavelingen. Op veel plaatsen liggen er groene binnengebieden achter en tussen de verstedelijkte linten. Deze groene binnengebieden bieden een grote landschappelijke, klimaatadaptieve en recreatieve kwaliteit voor de nabijgelegen woonbuurten.

De verstedelijkte linten komen enkel voor in de deelgemeenten Kortrijk, Marke, Bissegem en Heule.

■ Dorpslint

De dorpslinten zijn de uitlopers van de dorpskernen. Dit woonmilieu bestaat hoofdzakelijk uit lintbebouwing langsheen de historische invalswegen. Het dorpslint is een woonmilieu dat aanwezig is in de dorpen van de zuidelijke deelgemeenten Kooigem, Bellegem, Rollegem en Aalbeke.

■ Landelijk lint

De landelijke linten slaan op de lintbebouwing die niet gebonden is aan een dorpskern. Landelijke linten zijn aanwezig in de deelgemeenten van de zuidelijke dorpen en in het landelijke deel van Heule.

Als slot vatten we de inzichten uit bovenstaande analyse samen in zes verhaallijnen. Elke verhaallijn vertrekt vanuit een of meerdere vaststellingen die we kunnen trekken uit het cijfermateriaal. Elke verhaallijn duidt ook op een specifieke uitdaging waar de woonstad nu of in de toekomst mee geconfronteerd wordt.

SYNTHESE

6 Verhaallijnen

1 De bevolkingsgroei in Kortrijk zal hoofdzakelijk bestaan uit een groei van kleine en oude huishoudens

De Kortrijkse bevolking groeit en verwacht wordt dat er in 2040 82.450 inwoners zullen zijn. Dit betekent dat er op een periode van 20 jaar tijd iets meer dan 5000 inwoners of 2600 huishoudens bijkomen. Ongeveer 90% van deze bijkomende huishoudens zouden koppels of alleenstaande 65-plussers zonder kinderen. Het aantal gezinnen met kinderen (alleenstaande ouders en koppels met kinderen) zal over diezelfde periode afnemen. Deze trends zijn gebaseerd op prognoses. Omwille van veranderende dynamieken kunnen er zich in de toekomst andere evoluties afspelen.

2 De Kortrijkse bevolking vergrijst in de suburbane gebieden en de binnenstad maar tegelijkertijd vergroenen de stadswijken

De bevolking in Kortrijk veroudert. Het aandeel 80-plussers steeg van 4,1% naar 7,5% of een absolute stijging van 2.672. Dit aandeel zal verder blijven stijgen in de toekomst en de verzilvering van de babyboomgeneratie zal zich echt laat voelen vanaf 2030.

Hoewel de bevolking veroudert op stadsniveau speelt er zich op wijkniveau een veel ruimtelijker gedifferentieerd verhaal af. In de verkavelingen en landelijke gebieden vergrijst de bevolking (en worden de huishoudens kleiner) maar daar tegenover treedt er een vergroening op (toename van het aantal 0-17-jarigen) in de stedelijke wijken (hier neemt ook het aantal grote huishoudens toe). Het gemiddelde cijfer op stadsniveau is dus de optelsom van twee ruimtelijk tegengestelde fenomenen.

3 Het aantal gezinnen met 1 of 2 kinderen blijft verder dalen, het aantal kleine gezinnen én grote gezinnen in de stad neemt toe

Het aantal kleine huishoudens van 1- en 2-persoonen zijn nu reeds het sterkst vertegenwoordigd in Kortrijk en maken samen 69,5 % uit van alle huishoudens. Verwacht wordt dat dit cijfer ongeveer gelijk blijft tegen 2040 maar dat het aandeel 1-persoonshuishoudens wel zal groeien. Tegelijkertijd neemt het aantal huishoudens met kinderen af en verwacht wordt dat deze trend zich zal doorzetten. Deze daling is voornamelijk een gevolg van de daling van de 3- en 4-persoonshuishoudens. Daartegenover zien we wel een groei van de grootste huishoudens (5- of meer-persoonshuishoudens) sinds 2010 (+ 107 huishoudens) en verwacht wordt dat deze groei zich beperkt zal doorzetten naar de toekomst toe. De groei van deze huishoudens situeert zich in de stedelijke wijken Kortrijk Oost, Kortrijk Noord en Kortrijk Centrum.

4 Kortrijk trekt starters aan uit de grote steden en gemeenten in de tweede band maar verliest settlers aan de buurgemeenten

Kortrijk kent opnieuw een positief migratiesaldo met de Belgische gemeenten: de uitstroom van inwoners is kleiner dan de instroom. Deze stadsbrede tendens is echter de optelsom van twee belangrijke migratiedynamieken. In de eerste plaats wint Kortrijk starters (20-30-jarigen) uit de gemeenten in de tweede band en in beperktere mate de grote steden. Hier speelt dus een urbanisatiedynamiek.

In de tweede plaats verliest Kortrijk starters en settlers (20-tot 40-jarigen) aan haar buurgemeenten. Hier speelt dus een suburbanisatiedynamiek.

5 De woonstad wordt duurder, en is voor bepaalde segmenten op de markt duurder dan veel van haar buurgemeenten.

Ten opzichte van de andere centrumsteden heeft Kortrijk een relatief betaalbare woningmarkt en kent het minder betaalbaarheidsmoeilijkheden. Toch geeft 3,1% van de inwoners aan dat ze behoren tot een huishoudens dat in 2020 de huur of afbetaling niet kon betalen in de afgelopen 12 maanden. Dit komt overeen met ongeveer 2400 inwoners van Kortrijk. De Kortrijkse koopmarkt is, op Kuurne na, duurder dan die van al haar buurgemeenten.

6 Kortrijk kent een grote diversiteit aan woonmilieus met uiteenlopende woonkarakteristieken

Kortrijk kenmerkt zich door haar diversiteit aan stedelijke, verstedelijkte en landelijke woonmilieus. Binnen deze drieledige opdeling identificeren we kernen, wijken, verkavelingen en linten.

