

KORTRIJK 8500(0)

De stad waar we
willen wonen

Een woonpact voor Kortrijk



KORTRIJK



Benieuwd naar meer informatie over het woonplan?

In de podcast 'Kortrijk Overmorgen: Het Woonplan' gaan we in dialoog met professionals over een aantal krijtlijnen uit het woonplan.



Scan de QR-code om te luisteren

Inhoudsopgave

04	Voorwoord
08	Inleiding
15	Vijf pijlers
16	Groei
22	Betaalbaarheid
32	Intergenerationeel wonen
44	Kwaliteit
54	Verbonden buurten
56	Woonpact samengevat
58	Doelstellingen
62	Begrippenlijst
66	Colofon

Men zegt dat...

... Kortrijk mooier is geworden. Inderdaad, de stad heeft een metamorfose ondergaan dankzij vele investeringen in de publieke ruimte en tal van stadsvernieuwingsprojecten. De Leie, vernieuwde dorpskernen, groene pleinen geven Kortrijk een nieuw gezicht. Maar het werk is bijlange niet af. Op hetzelfde elan investeren we verder in de heraanleg van de Leieboorden, tal van pleinen, de make-over van de stationsomgeving, de vergroening van het winkelwandelgebied, de heraanleg van het historische hart, groene en veilige fietsassen, culturele infrastructuur, levendige stadswijken ...

Consequente stadsvernieuwing noemen we dat.

Ook het onderwijs is een motor van stadsontwikkeling. We zijn met onze 16.000 studenten de grootste studentenstad van West-Vlaanderen. We bouwen de komende jaren 1.600 extra studentenkamers voor de verder groeiende studentenpopulatie. De campussen op Hoog Kortrijk en in het centrum bouwen we uit tot netwerken van onderwijs- en kennisinstellingen in een groene omgeving.

Kortrijk laat het economische hart van West-Vlaanderen sneller slaan, maar wordt ondanks onze dynamische regio ook geconfronteerd met uitdagingen op de arbeidsmarkt. Ruimte is er nog genoeg dankzij de talrijke reconversiegebieden. Het is een uitdaging verschillende functies met mekaar te verweven op maat van onze stad. We zijn overtuigd dat dit lukt dankzij consequente stadsontwikkeling.

Nieuwe ontwikkelingskansen zijn er bij de vleet op plekken waar we in de nabije toekomst de stad bij voorkeur zien evolueren. We noemen ze onze magneten. De magneet van de Leieboorden heeft getoond wat een kwaliteitsinjectie betekent voor de look-and-feel van de stad. Fysieke en mentale ruimte gaan hand in hand. Met diezelfde ambitie en kwaliteitseisen willen we nieuwe assen in beweging brengen.

De 3 kilometer lange Noord-Zuidas van het centrum tot Hoog Kortrijk kan de Champs-Élysées van Kortrijk worden. Consequente stadsontwikkeling op basis van mooie publieke ruimte, performant openbaar vervoer met de trambus, economische en residentiële ontwikkelingen, een uitdagende toekomst voor de Xpo-site, de uitbouw van onze kennisinstellingen, zorg- en dienstensector.

Of het nieuwe stadsdeel LandMarck. De bakermat van de Kunstwerkstede De Coene. Een plek die symbool staat voor het Kortrijks 'zijn': innovatie, creatie, ondernemerschap, transformatie. De lat ligt hoog: we bouwen er de stad van de toekomst met alle troeven van nabijheid, duurzaamheid en de verweving van leren, leven en werken... met andere woorden 16 ha kansen.

Je voelt het. In Kortrijk is er nog ruimte om te groeien. Er zijn objectieve factoren die het mogelijk maken. We tellen 80.000 inwoners. Bestemmingsmatig is er de ruimte om verder te groeien tot 90 à 95.000 inwoners. Er zijn voldoende goed gelegen gronden in het stedelijk gebied zonder de open ruimte te moeten aansnijden. Demografisch zijn de prognoses voorzichtig positief. Er is de potgrond waar opnieuw jonge mensen aarden. Er is het maatschappelijke mantra voor verstandige stedelijke verdichting. Meer stad, meer open ruimte. Het kan.

In Kortrijk is de ambitie om te groeien allesbehalve een doel op zich. We streven niet om te groeien omwille van de groei, maar om organische groei te realiseren door verder te bouwen op de kwaliteiten van de stad en consequent door te gaan met stadsvernieuwing. Groei ook als een pleidooi voor meer stedelijkheid en als absolute voorwaarde voor grotere levensvatbaarheid van de stad. Dit alles in onze ambitie om een steeds betere stad te worden.

Daarom maken we ook een woonplan. Voor een stad waar plaats is voor iedereen en waar groeien met het juiste woonaanbod nodig is om de betaalbaarheid te garanderen. We nemen als centrumstad een voortrekkersrol op binnen de regio.

Een stad bouwen doe je nu eenmaal niet alleen. Het is een zaak van veel middelen en het werk van veel handen in een gezonde alliantie tussen overheid, investeerder en burger. We nemen je graag mee op verkenning in onze stad, want samen bouwen we Kortrijk.

Onze grootste maat is de mensenmaat. We zijn klein genoeg om gezellig te zijn, maar groot genoeg om ambitieus te zijn.

Men zegge het voort...

Wout Maddens
*Schepen van Bouwen,
Wonen en Stadsvernieuwing*



Wonen in het Kortrijk van Overmorgen

Kortrijk wil een steeds betere stad zijn. Een stad die klaar is voor een veranderend klimaat en een groeiende bevolking. Daarom maken we meer plaats voor groen in plaats van grijs. Voor veilige fiets- en wandelroutes in plaats van druk verkeer. Voor goede jobs, verbonden buurten en ontmoeting.

In Kortrijk is plaats voor iedereen: van jonge stadsmensen tot senioren, van alleenstaanden tot kleine en grote gezinnen. Als levendige centrumstad trekken we steeds meer inwoners aan. Om in elke levensfase een goede thuis te bieden aan het groeiend aantal Kortrijkzanen, breiden we het woningaanbod uit en maken we het diverser. We zorgen ervoor dat de kwalitatieve huur- en koopwoningen, nieuwe en coöperatieve woonvormen, sociale woningen, betaalbare appartementen en eengezinswoningen vlot verbonden zijn met de rest van de stad, de deelgemeenten en het stadsgroen. In Kortrijk is het goed wonen.

Een woonplan voor Kortrijk

Hoe ziet Kortrijk eruit als woonstad in de toekomst? Waar kunnen we wonen? Waar willen we wonen? Hoe zorgen we dat de Kortrijkzaan betaalbaar kan wonen in een kwalitatieve woning? Wat zijn de kwaliteiten waarop we kunnen verder bouwen? Welke stad willen we worden? Welke woningen hebben we overmorgen nodig en hoe houden we onze woonbuurten leefbaar?

Kortrijk wil met het woonplan een antwoord bieden op de belangrijkste demografische- en maatschappelijke uitdagingen waarmee de stad in de toekomst geconfronteerd wordt op haar woningmarkt. De visie voor de woonstad van de toekomst stelt de ambities voor de toekomst scherp. Het woonplan neemt uitdagingen en oplossingen vast en maakt duidelijk hoe we aanwezige opportuniteiten inzetten. Het plan geeft richting aan het stedelijk woonbeleid tot 2040 en mondt uit in een woonpact: een engagement van de stad om het woonplan in praktijk te brengen, samen met zijn inwoners en iedereen die in de stad investeert.

Naast het woonplan is er ook het ruimtelijk beleidsplan en het mobiliteitsplan. Deze beleidsplannen kennen nog een verdere uitwerking. De drie plannen vormen samen een kader voor een stad die klaar is voor de toekomst. Het ruimtelijk beleidsplan vormt een verlengstuk van het Ruimtepact en van de strategieën die benoemd zijn in de publicatie 'Kortrijk 2025, de stad die we kunnen willen'.

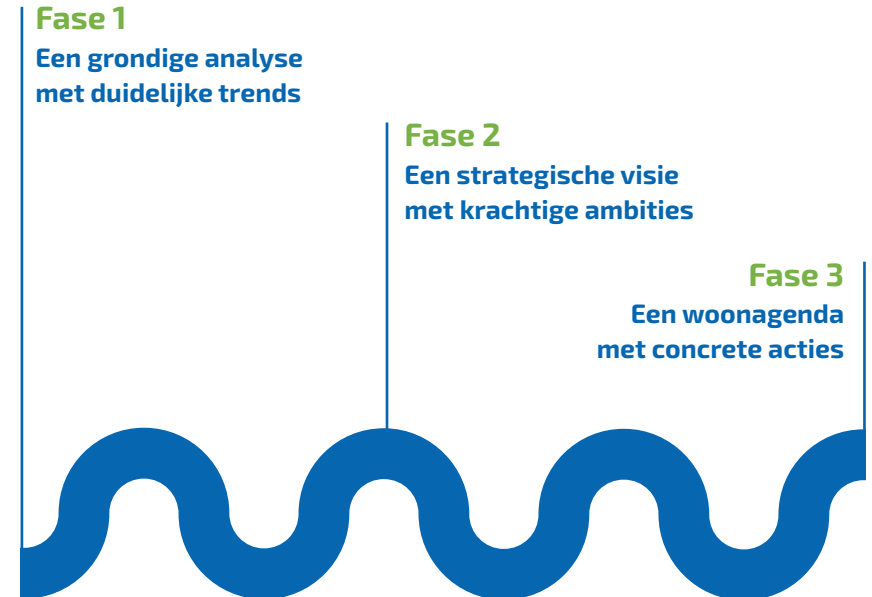
Het bouwt verder op de kwaliteiten van Kortrijk als groene, ondernemende en verbonden stad. Het ruimtelijk beleidsplan neemt als overkoepelend plan en toekomstvisie de belangrijkste conclusies, acties en ruimtelijke elementen mee uit het woonplan en het mobiliteitsplan.

We ontwikkelen **een toekomstvisie voor de woonstad van (over)morgen**. In het woonplan leggen we onze ambities helder vast. Deze visie toont welke uitdagingen we aanpakken en hoe we de aanwezige kansen benutten om oplossingen te bieden.

Het woonplan is het resultaat van meerdere jaren. Samen met Atelier Romain, het bureau voor ruimtelijk onderzoek en beleidsplanning, werkte de stad tussen medio 2020 en medio 2022 het woonplan uit.

Van analyse tot acties

Het proces om te komen tot een woonplan voor Kortrijk bestaat uit drie fases met elk een eindrapport.



Publieksbrochure

Het woonplan kreeg de voorbije twee jaar vorm door intensieve werksessies, debatten en consultaties met diverse belanghebbenden, waaronder buurt- en gebiedswerkers, ruimtelijke planners, jongeren, jonge gezinnen, starters, senioren en professionals uit de stedenbouwkundige-, zorg-, vastgoed- en renovatiesector. Diverse acties zijn al in de praktijk omgezet.

Het voorlopig slotstuk van dit proces is de publicatie van een publieksbrochure en de validatie in de gemeenteraad van juli 2024.. Het woonplan is een dynamisch document dat ons toelaat ons woonbeleid bij te sturen op basis van de juiste parameters.

Van analyse tot pijlers

Bij aanvang van het proces is een grondige woonanalyse van onze stad uitgevoerd, waaruit de volgende trends naar voren komen:

- Kortrijk ervaart een hernieuwde bevolkingsgroei.
- Deze groei komt voornamelijk door kleine en oude huishoudens.
- De vergrijzing vindt vooral plaats in de suburbane gebieden, terwijl stedelijke wijken juist verjongen.
- Het aantal gezinnen met één of twee kinderen daalt, terwijl zowel kleine als grote gezinnen in de stad toenemen.
- Kortrijk trekt starters aan uit grote steden en gemeenten in de tweede band, maar verliest settlers aan buurgemeenten.
- De woningmarkt in Kortrijk wordt duurder, vooral in vergelijking met omliggende gemeenten.
- Kortrijk kent een diversiteit aan woonmilieus met verschillende woonkarakteristieken.
- Deze groei komt ook door externe buitenlandse migratie. Dit is een algemene trend in Vlaanderen.

Op basis van de analyse werd er een strategische visie opgemaakt.

Het woonplan wordt een woonpact.

Dit pact is een engagement van de stad om het woonplan in praktijk te brengen, samen met zijn inwoners en iedereen die in de stad investeert.

Het woonpact beschrijft aan de hand van vijf leidende principes of keuzes de richting die we uitgaan met Kortrijk als woonstad die klaar is voor de toekomst.

“Er zijn heel weinig steden die de uitdagingen die er zijn, ook durven vastpakken en er goeie kanten uithalen. Vaak gaat verandering gepaard met schrik, hier is het meer ambitie en goesting.”



Brecht Vandekerckhove
- Atelier Romain



Beluister hier onze podcast
Aflevering 1 'Het woonplan'



Vijf pijlers in het woonbeleid

Stad Kortrijk kiest voor:

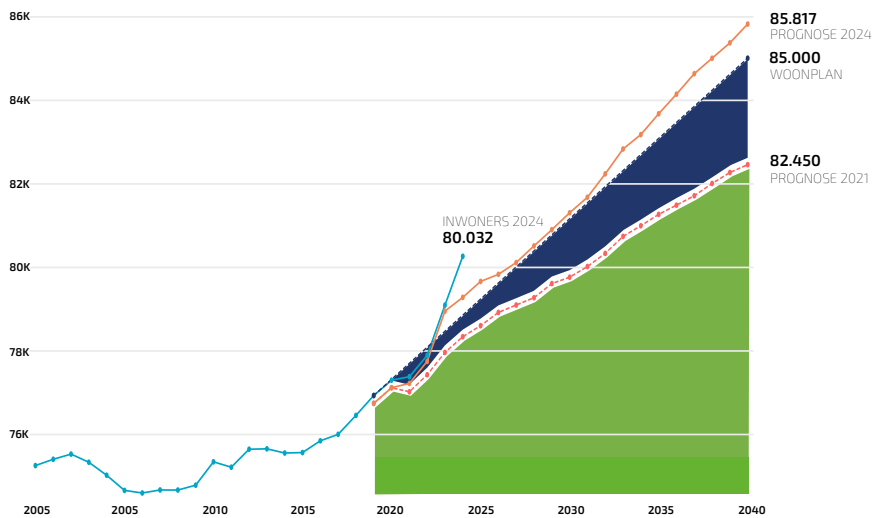
1. **Groei**
2. **Betaalbaarheid**
3. **Intergenerationeel wonen**
4. **Kwaliteit**
5. **Verbonden buurten**

De gemaakte keuzes in het woonplan vormen de basis voor toekomstige ontwikkelingen in de woonstad. Het woonplan is de leidraad bij gesprekken en debatten met de inwoners en iedereen die wil investeren in de stad.

Pijler 1: De stad kiest voor groei

Groei, om een nog betere stad te worden.

Kortrijk GROEIT. De stad groeit zelfs sneller dan de voorspellingen van Vlaanderen in 2021. Deze ambitie wordt gestaafd door de recentste voorspelling van Vlaanderen uit 2024, die elke drie jaar worden bijgewerkt. We maken onze stad klaar voor verdere groei en verantwoorde ruimtelijke keuzes. Groei creëert schaalvoordelen en zorgt voor meer mogelijkheden op vlak van openbaar vervoer, meer voorzieningen en investeringen in de publieke ruimte.



Deze groei is geen doel op zich, maar eerder het gevolg van een aantrekkelijke stad, verbeterde kwaliteit en verantwoorde ruimtelijke beslissingen. Groei brengt schaalvoordelen met zich mee. Dit opent de deur naar meer mogelijkheden op het gebied van openbaar vervoer, voorzieningen en investeringen in de openbare ruimte. Daarom bouwen we aan een kwalitatieve woonstad op weg naar 90.000 inwoners. Groei is ook een noodzaak om een betere stad te kunnen worden. Er is kritische massa nodig.

Dit houdt niet alleen een groei van het aantal inwoners in, maar ook een toename van de woningvoorraad om aan de vraag te voldoen. **Het ruimtelijk potentieel biedt zelfs nog meer mogelijkheden. Er is nog ruimte genoeg om te groeien, ook met respect voor de bouwshift.**

Het huidige ruimtelijke beleid richt zich al grotendeels op de bouwshift. Wij willen echter nog gerichtere keuzes maken, door de opmaak van een bouwshiftnota. Met dit toetsingskader bepalen we waar nieuwe ontwikkelingen wenselijk zijn en waar niet. Het doel is een 'planologische' bouwshift in gang te zetten voor greenfieldgebieden maar evenzeer voor goed gelegen reconversiegebieden.

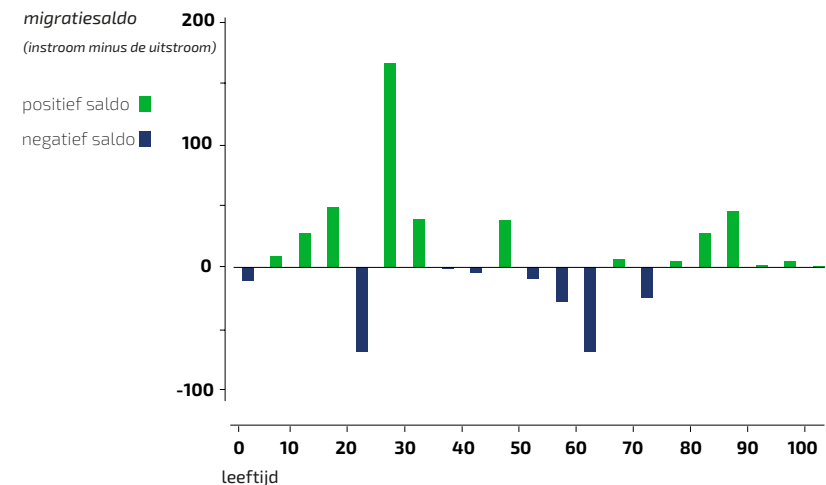
We grijpen de hernieuwde aantrekkingskracht van de stad op jonge mensen aan om de stad te laten groeien.

Kortrijk trekt steeds meer starters aan. De afgelopen jaren was de instroom van 25 tot 35-jarigen in Kortrijk groter dan de uitstroom van deze leeftijdsgroep. Dit toont een hernieuwde interesse voor Kortrijk, wat opvallend is gezien de stad voorheen juist inwoners uit deze leeftijdscategorie verloor.

Deze hernieuwde interesse komt deels door de stijgende huizenprijzen in andere grote steden. Daarnaast hebben de consequente stadsvernieuwingsprojecten van de afgelopen jaren geleid tot een nieuwe stedelijke dynamiek die aantrekkelijk is voor jonge starters. Met 16.000 studenten is Kortrijk de grootste studentenstad van West-Vlaanderen. De voorbije jaren werden er maar liefst 1.600 studentenkamers vergund, waarmee we klaar zijn voor verdere groei.

Ook na hun studies willen we de 'young professionals' in onze stad houden. We zetten deze trend van instroom voort en bevorderen groei door een aanbod te creëren dat gericht is op young professionals, jonge stedelingen, of ze nu alleenstaand zijn, een partner, wel of geen kinderen hebben.

Wij zetten vol in op de toekomst, met een ambitieus beleid dat de stad nog aantrekkelijker maakt voor de nieuwe generatie stedelingen.





Kortrijk heeft echt mijn hart gestolen

Orphée kwam vijf jaar geleden naar Kortrijk om te studeren. Toen was de stad voor haar nog onbekend terrein: "Natuurlijk kende ik Kortrijk van naam, maar je had me niet moeten vragen of ik het kon aanwijzen op een kaart," lacht Orphée. Ondertussen mag ze zich sinds dit jaar officieel een Kortrijkzaan noemen.

"Ik ben oorspronkelijk van Blankenberge, een stad waar ik nog steeds graag kom, vooral in de zomer om van het strand te genieten. Maar Kortrijk heeft echt mijn hart gestolen vanwege de bruisende sfeer. Er valt hier altijd wel iets te beleven."

Genieten van het studentenleven

Orphée begon in 2019 aan een bacheloropleiding aan Howest: "Mijn eerste jaar als student werd helaas overschaduwd door de coronapandemie en de bijbehorende lockdowns, waardoor ik niet veel van Kortrijk kon zien. Toen de maatregelen versoepelden, besloot ik dan ook volop te genieten en de stad te

verkennen. En zo leerde ik ook de mensen kennen die nu mijn beste vrienden zijn."

"Na mijn eerste opleiding was ik nog niet klaar om Kortrijk achter me te laten," vertelt Orphée. "Daarom besloot ik nog een verkorte bachelor te volgen en verhuisde ik naar een studentenkot aan het Sint-Amandsplein op Overleie. Dit was echt een fantastische tijd, ook omdat ik zo dicht bij het centrum woonde. Wekelijks wandelde ik langs de Leie, ging ik shoppen naar de K, of las ik een boek met een take-away koffie aan de verlaagde Leieboorden. En bij mooi weer sprak ik af met vrienden op Buda Beach."

Kans krijgen als jonge starter

Na vier jaar studeren besloot Orphée om in Kortrijk te blijven wonen: "Aan het einde van het academiejaar zat ik met mijn beste vriendin in de Irish Pub. We spraken over de toekomst en realiseerden ons dat we niet meer weg wilden uit Kortrijk. Dus begonnen we de zoektocht naar een appartement om samen te huren. Het was niet eenvoudig om als pas afgestudeerden een appartement en ook een job te vinden. Maar tegen het einde van de zomer ontmoetten we een verhuurder die ons als jonge starters een kans wilde geven."

"Ik ben echt verliefd geworden op Kortrijk en zie mezelf hier voorlopig nog niet vertrekken."

- Orphée

"Inmiddels woon ik bijna een jaar in het centrum van Kortrijk. Het is al een prachtig jaar geweest. Ik hou nog steeds van wandelingen langs het water en heb volop genoten van evenementen zoals de Paasfoor en Sinksen. Deze zomer kijk ik ernaar uit om opnieuw van de zon te genieten aan de Broeltorens of op een terrasje."



Kamer over? Word Kotmadam!

Christine woont in de Schietspoelstraat in Kortrijk. Haar vier kinderen zijn de deur uit. Sinds het begin van dit schooljaar verhuurt ze een leegstaande kamer aan student Alexander en dat valt voor beiden heel goed mee.

Goedkoper kot

Christine las voor het eerst over het principe van de Kotmadam in het stadsmagazine. "Ik heb zelf drie kotstudenten gehad en weet hoe zwaar dat op het budget kan wegen. Mijn grootste drijfveer om Kotmadam te worden is een goedkoper alternatief aanbieden. Ik nam contact op met de stad en een medewerker kwam langs om alles uit te leggen."

Attesten en regels

"Als je een kamer wil verhuren, moet die aan een aantal regels voldoen: minstens 12 vierkante meter, rechtstreeks daglicht, een rookmelder, een raam dat open kan ... Daarnaast moet je bewijzen dat de woning van jou is en dat je er ook zelf woont. Ik moest ook een geldig conformiteitsattest voorleggen."

Gemeenschappelijke ruimtes

"Het verschil met een gewoon kot, is dat je als huiseigenaar ruimtes van je eigen

huis deelt met de student. Zo maakt Alexander gebruik van mijn keuken. Dat wil niet zeggen dat ik voor hem moet koken. Dat doet hij zelf en dat meestal

op een ander tijdstip dan wanneer ik de keuken nodig heb."

Leven in huis

"Ik ben het altijd gewoon geweest om veel leven in huis te hebben met vier kinderen. Nu ik met pensioen ben zorg ik nog wel af en toe voor de kleinkinderen, maar het is wel fijn om met Alexander toch wat compagnie te hebben in de week. Hij is een rustige kerel. Hij ruimt altijd netjes op, wast af en maakt zijn kamer schoon. We komen goed overeen."

Rust en kalmte

Alexander beaamt dat: "Ik ben al afgestudeerd als industrieel ingenieur en volg nu een extra master aan UGent en KU Leuven. Ik heb les in Kortrijk en Brugge en volg stage in Zwevegem. Een volle agenda dus. Na een drukke dag verkies ik een rustig kot in een rustige buurt en dat heb ik hier gevonden. Dankzij Christine voelt het een beetje als thuis."

Zelf Kotmadam worden?

Ontdek alle voorwaarden op www.kortrijk.be/kotmadam

"Opnieuw zien we dat groei een kans is waardoor de aanpasbaarheid, de diversiteit, het op tijd verhuizen naar een woning die bij je levensfase past, betaalbaarder en gemakkelijker wordt én dat dit de stad aangenamer maakt."



Leo Van Broeck

- Voormalig Vlaams Bouwmeester



Beluister hier onze podcast
Aflevering 3 'Groeï'



Pijler 2: De stad kiest voor betaalbaarheid

De woningprijzen stijgen in Kortrijk, net als in heel Vlaanderen. Betaalbaarheid blijft daarom een belangrijk speerpunt in het lokale woonbeleid. Maar een lokaal bestuur heeft niet alle actoren in de hand. Op de factoren die de betaalbaarheid macro-economisch bepalen, heeft een lokaal bestuur weinig tot geen invloed. Waar we wel impact op hebben is het woningaanbod. Er dient diversiteit te zijn in het woonaanbod zodat alle doelgroepen aan hun trekken komen.

Daarom voeren we een **gericht aanbodbeleid**, verhogen we het sociaal **woonaanbod, versterken de private huurmarkt** en durven we te **experimenteren**.

We voeren een gericht aanbodbeleid: minimaal 4000 extra woongelegenheden tegen 2040.

De prijs van woningen komt tot stand door vraag en aanbod. Als het aanbod traag reageert op een groter wordende vraag, vertaalt zich dat in de stijgende woningprijzen. Het aantal woongelegenheden dient op zijn minst mee te groeien met de groei van het aantal huishoudens. Daarom wensen we tegen 2040 minstens 4000 extra woongelegenheden bij te bouwen. We reiken hiervoor de hand naar de private ontwikkelaars door middel van een efficiënt vergunningsbeleid. We gaan in dialoog door middel van onderhandelingsstedenbouw en zoeken architecturale, ruimtelijke, economische en maatschappelijke meerwaarde.

We verhogen het aanbod sociale huurwoningen van 9% naar 11%.

Samen met de woonmaatschappij SW+ en de private markt willen we het sociaal aanbod laten groeien tot minstens 11% sociale huurwoningen tegenover het totaal aantal huishoudens in 2040. We doen dit door 20% van het bijkomende woonaanbod toe te leiden naar sociale huurwoningen. Daarom koppelen we de groei van het sociaal huuraanbod aan de totale groei van onze stad.

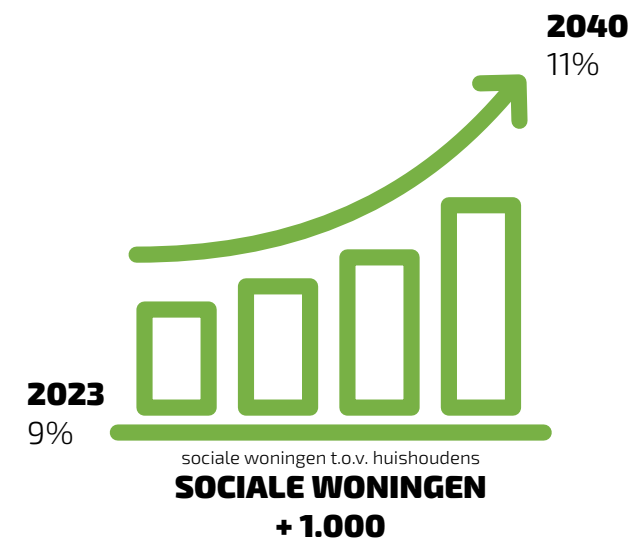
Om dit doel te bereiken, moeten er tegen **1000 extra sociale woningen** beschikbaar komen tegen 2040.

We blijven verouderde sociale woonwijken renoveren, we maken voor elke deelgemeente een masterplan op en bekijken de verdichtingsmogelijkheden per wijk. Zo maken we het bestaande patrimonium toekomstbestendig en trachten we netto meer woonunits te realiseren in bestaande sociale woonwijken die afgestemd zijn op de noden van de wachtlijsten.

We activeren de grondvoorraad nu al in eigendom van SW+ en bepalen het ontwikkelingspotentieel van deze terreinen binnen het kader van de bouwshift. Voor slecht gelegen reservegronden gaan we actief op zoek naar alternatieven.

Als lokale overheid of woonmaatschappij kunnen we de grote vraag naar sociale huurwoningen niet alleen via sociale huisvestingsprojecten (SHM-model) realiseren. Deze projecten duren vaak erg lang. Daarom moeten we ook de private markt maximaal betrekken bij het realiseren van sociale huurwoningen. De woonmaatschappij moet actief op zoek gaan naar panden op de private markt, zoals bij het vroegere SVK-model. Hiervoor ontvangt de woonmaatschappij een prestatiegebonden toelage van de stad.

Via de verordening sociaal wonen betrekken we projectontwikkelaars bij het realiseren van sociale huurwoningen. Bij projecten vanaf 10 woonunits vragen we om 10% van het aantal woonunits aan te bieden aan de woonmaatschappij. Dit kan door een stuk grond aan te bieden of een huurovereenkomst voor 18 jaar. Dit systeem zorgt ervoor dat projectontwikkelaars en de woonmaatschappij SW+ in een vroeg stadium met elkaar gaan praten. Deze aanbieding en dialoog dienen als een hefboom om meer sociale woonprojecten te realiseren en private ontwikkelaars hiervoor te stimuleren.



We versterken de private huurmarkt

De private huurmarkt vervult een belangrijke rol op onze woningmarkt. In de eerste plaats biedt ze huisvesting aan 11.718 alleenstaanden en gezinnen. Daarnaast biedt de private huurmarkt investeringsmogelijkheden voor particuliere en professionele verhuurders en investeerders die op zoek zijn naar een relatief veilige belegging met een goed rendement. Zowel huurders als verhuurders hebben dus belang bij een goed functionerende private huurmarkt. Ook hier zetten we in op een extra kwalitatief aanbod.

De private markt en Kokon zien we als partners voor het realiseren van ons woonbeleid. Zij dragen bij tot het verbreden van het aanbod op de koop- en huurmarkt en dragen zo ook bij tot de betaalbaarheid in onze stad.

Kokon, voorheen het Marktverhuurkantoor, staat bekend als een vertrouwd tussenpersoon voor woningverhuur in Kortrijk. Kokon huurt woningen van privé-eigenaars of investeerders en verhuurt deze door aan iemand die moeilijker toegang heeft tot de private huurmarkt.

Zo wordt de eigenaar van het pand volledig ontzorgd en is hij zeker van zijn huurinkomsten. De huurder krijgt een eerlijke kans op een kwalitatieve woning tegen een redelijke prijs. Zowel mensen die moeilijk een woning vinden via private verhuur als jonge starters en senioren, krijgen via Kokon een eerlijke kans dankzij een objectief toewijssysteem.

Kokon kan een rol spelen bij het verder verbreden van de huurmarkt in Kortrijk door projectontwikkelaars en investeerders, zowel particulier als institutioneel, te overtuigen om in de stad te investeren.

Met Kokon focussen we op 2 doelgroepen: de jonge stedeling en senior inwoner.

De stad wil ook mogelijkheden creëren voor mensen die net buiten de criteria en inkomenscategorieën van de sociale huisvesting vallen. Daarom schalen we de bestaande werking van Kokon op en stemmen we ze beter af op de actuele uitdagingen in de stad. We focussen hierbij op de 2 doelgroepen die meest zullen groeien in de toekomst, namelijk de jonge stedeling en de ouderen. We verwachten dat deze doelgroepen ook steeds vaker op huur zullen aangewezen zijn.

We experimenteren met alternatieve woon- en eigendomsvormen.

We durven te experimenteren met alternatieve woon- en eigendomsvormen met als doel betaalbare alternatieven te creëren. Ook al is dit een proces van "trial and error". De stad wenst actief **proefprojecten op te starten. Dit kan gaan van modulair wonen tot het opstarten van een wooncoöperatie, Community Land Trust (CLT) of een formule huur-koop.** In de bouwcode werd een regelluw kader voorzien waarmee we deze projecten kunnen initiëren en waar ontwerprijheid centraal staat.



▲ Het project **Tuinstraat-Nieuwstraat** van Pandenfonds NV omvat 16 gezinsvriendelijke en energiezuinige woningen met een gemeenschappelijke tuin. Pandenfonds NV, een samenwerking tussen Stad Kortrijk en PMV, wil met dit project meer betaalbare woningen voor de middenklasse in Kortrijk creëren. Begin 2025 kunnen de eerste bewoners hun intrek nemen. Een deel van de woningen wordt tegen een eerlijke prijs verhuurd via Kokon. De overige woningen worden te koop aangeboden.



Zorgeloos huren en verhuren met Kokon

Vind je moeilijk een huis op de private huurmarkt maar kom je niet in aanmerking voor een sociale woning? Of ben je eigenaar van een woning en wil je die zonder zorgen verhuren? Kokon verbindt verhuurders met huurders die moeilijk een woning vinden op de private markt.

Ontzorging

Heleen verhuurt haar huis via Kokon: "Ik kocht mijn huis in 2021, maar trok een half jaar later in bij mijn vriend. Daarom besloot ik om het te verhuren via Kokon. Dat heeft heel wat voordelen. Zelfs als er geen huurder wordt gevonden, ben ik toch verzekerd van het afgesproken maandelijkse huurbedrag. Kokon is ook het eerste aanspreekpunt voor alle vragen van de huurder. De volledige ontzorging is een grote troef: ik hoef me niet bezig te houden met administratieve rompslomp of ingewikkelde reglementering. Je hoort soms ook slechte verhalen over huurders, maar via Kokon ben ik verzekerd dat mijn huis in dezelfde staat behouden blijft.

Voor de start van de verhuur stuurde Kokon een woningcontroleur. Die liet me weten welke aanpassingswerken nodig waren. Met de hulp van een renovatiecoach pakte ik de pijnpunten aan, zoals een trapleuning plaatsen. Nadien ontving ik een conformiteitattest. Het was voor mij een hele geruststelling dat ik zeker wist dat ik aan alle regels voldeed."

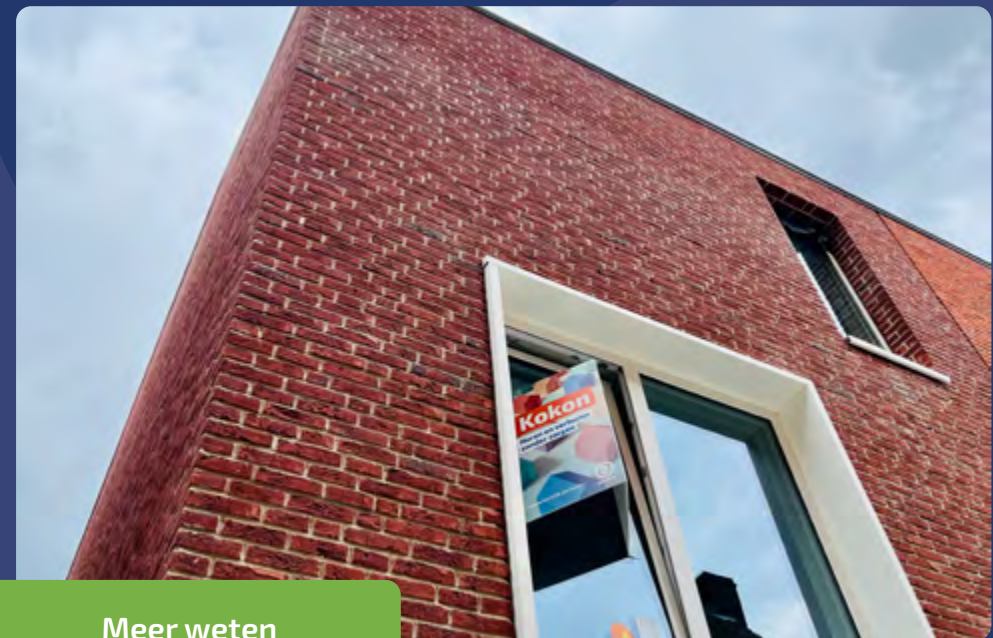
"De volledige ontzorging is een grote troef, ik hoef me niet bezig te houden met administratieve rompslomp of ingewikkelde reglementering."

- Heleen

Flexibele service

Serigne is de huurder van Heleens woning en alleenstaande papa van twee kindjes: "Ik zocht eerst een nieuwe woning via immokantoren maar die zoektocht verliep heel moeilijk. Na zes maanden nam ik contact op met Kokon. Een maand later kon ik deze woning komen bekijken tijdens een bezoekdag. Na nog een tweede bezichtiging tekende ik het contract."

"Ik ben zeer tevreden over de service," vertelt Serigne. "Na een storm was de poort beschadigd. Ik belde mijn vaste contactpersoon bij Kokon. Zij overlegde met Heleen of ze zelf de herstelling wou doen of dat via de technische dienst van Kokon wou oplossen. Heleen koos voor het laatste en de poort werd kort nadien al hersteld."



Meer weten over Kokon?

www.kortrijk.be/kokon

“Eigenlijk zijn er heel veel cursoren waar de overheid aan kan draaien om wonen betaalbaar te maken zonder dat het aan de maatschappij iets hoeft te kosten”



Kristof Vanfleteren
- CEO projectontwikkelaar ION



Beluister hier onze podcast
Aflevering 4 'betaalbaarheid'



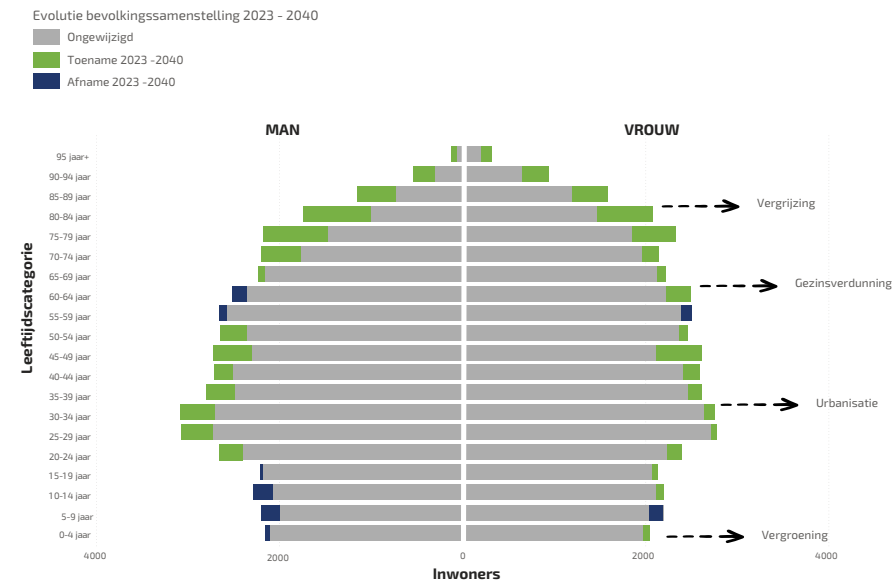


Pijler 3: De stad kiest voor intergenerationeel wonen

**Een woningaanbod op maat van alle inwoners.
Een woonstad voor alle generaties.**

De levensloopbestendige woningen, de gezinsvriendelijke woningen en woningen voor starters zijn de kansrijke woningtypes.

De woonbehoeften in Kortrijk worden steeds diverser. De voorspellingen tonen aan dat de groep van traditionele gezinnen kleiner wordt, terwijl het aantal kleine en oudere huishoudens sterk toeneemt. Ook het aantal grotere en jongere huishoudens neemt toe, maar voorlopig in beperkte mate. Kortrijk speelt in op de behoeften van een steeds diversere bevolking door te investeren in een aantal **kansrijke woningtypes: levensloopbestendige woningen, gezinsvriendelijke woningen, familieappartementen en woningen voor starters.**



Levensloopbestendige woningen

Nieuwe meergezinswoningen worden gebouwd volgens de principes van levensloopbestendig wonen.

Om de grote uitdaging van vergrijzing aan te pakken, kiezen we resoluut voor levensloopbestendige appartementen. Nieuwe meergezinswoningen moeten zo ontworpen worden dat je er zelfstandig kunt blijven wonen, ook op oudere leeftijd. Op die manier bouwen we een toekomstbestendige woningvoorraad die geschikt is voor alle generaties en huishoudens. De woningen zijn ook aangepast of makkelijk aanpasbaar aan de behoeften van ouderen en andere tijdelijke of permanente zorgbehoevenden. Om te anticiperen op de aankomende vergrijzing, is besloten dat alle nieuwbouwappartementen levensloopbestendig moeten te zijn. Dit werd vastgelegd in de bouwcode.

Levenlang wonen in eigen dorp

We maken levenslang wonen in de eigen buurt mogelijk. Ons doel is dat elke inwoner van Kortrijk, ook diegenen die in de zuidelijke dorpskernen wonen, de kans krijgt om in hun vertrouwde omgeving en dicht bij hun sociale netwerk te blijven wonen. Dit in een toegankelijke woning die is aangepast aan hun behoeften, ongeacht hun levensfase.

We stimuleren woningrotatie op de woningmarkt door aangepaste en aantrekkelijke alternatieven voor ouderen te voorzien.

Veel gezinnen met kinderen zoeken naar geschikte gezinswoningen. Als ze deze niet vinden is de kans groot dat ze de stad verlaten en elders op zoek naar woningen. Om voldoende aanbod aan geschikte gezinswoningen te garanderen, bevorderen we woningrotatie.

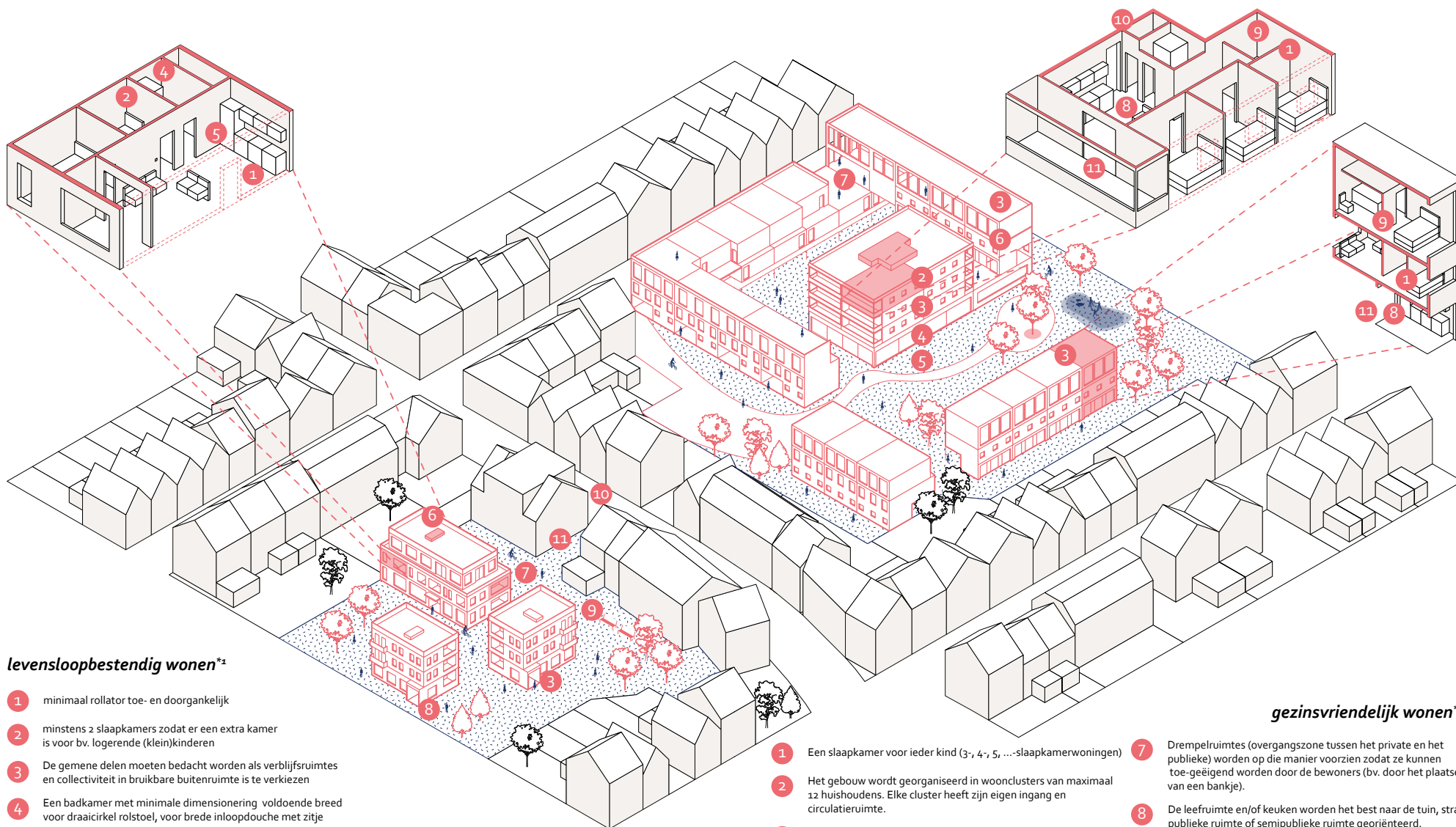
Veel gezinswoningen worden nu 'onderbezet' door empty nesters van wie de volwassen kinderen al uit huis zijn. Om empty nesters te stimuleren te verhuizen, willen we een woonomgeving creëren die ook aantrekkelijk is voor ouderen, met aangepaste en aantrekkelijke woonalternatieven in de nabije buurt. Hierdoor kunnen ook jonge gezinnen makkelijker een gezinswoning vinden in de stad.

Gezinsvriendelijke woningen

We bouwen verder aan de gezinsvriendelijke stad.

Naast woningrotatie stimuleren, bouwen we ook extra woningen die aansluiten bij de behoeften van gezinnen met kinderen. Kortrijk hanteert al sinds 2008 heel bewust de woningtypetoets. De woningtypetoets beschermt de typologie van eengezinswoningen en bepaalt waar ruimtelijk grondgebondenwoningen gewenst zijn. Ons beleid richt zich op nieuwe stadswoningen die geschikt zijn voor gezinnen. Dit kan variëren van compacte rijwoningen met een grondgebonden karakter tot woningen op de verdieping.

Grondgebonden gezinsvriendelijke woningen bouwen we op strategische locaties, rekening houdend met het bouwshiftkader en de woningtypetoets.



levensloopbestendig wonen^{1*}

- 1 minimaal rollator toe- en doorgankelijk
- 2 minstens 2 slaapkamers zodat er een extra kamer is voor bv. logerende (klein)kinderen
- 3 De gemene delen moeten bedacht worden als verblijfsruimtes en collectiviteit in bruikbare buitenruimte is te verkiezen
- 4 Een badkamer met minimale dimensionering voldoende breed voor draaicirkel rolstoel, voor brede inloopdouche met zijje
- 5 Een keuken met minimale dimensionering voldoende breed voor draaicirkel rolstoel
- 6 Voldoende brede gemeenschappelijke lift
- 7 Traag verkeer wordt ruimtelijk gescheiden van gemotoriseerd verkeer, de voetpaden zijn voldoende breed voor een rolstoel en de materialen zijn obstakel- en slipvrij
- 8 De hoogtevverschillen worden waar mogelijk beperkt en met een lichte helling weggewerkt
- 9 Straatmeubilair is toegankelijk voor rolstoelgebruikers

^{1*} geïnspireerd op 'Dorpse Architectuur (F14_Parkwonen)', eigen verwerking

gezinsvriendelijk wonen^{2*}

- 1 Een slaapkamer voor ieder kind (3-, 4-, 5-, ...slaapkamerwoningen)
- 2 Het gebouw wordt georganiseerd in woonclusters van maximaal 12 huishoudens. Elke cluster heeft zijn eigen ingang en circulatieruimte.
- 3 De verschillende wooncluster én individuele woningen zijn herkenbaar via het divers materiaalgebruik in gevels, deuren, en in gedeelde ruimtes en circulatieruimtes.
- 4 De nachthal is afsluitbaar en kan als binnenspeelruimte dienst doen.
- 5 Elke unit heeft vanuit de leefruimte of private buitenruimte zicht op de gedeelde buitenruimte.
- 6 De maximale bouwhoogte t.o.v. de gedeelde buitenruimte is 4 verdiepingen (tot dan is er visueel en auditief contact mogelijk). Bij hogere projecten wordt het gebouw per 4 verdiepingen opgeknipt en van eigen gestapelde buitenruimtes voorzien.
- 7 Drempelruimtes (overgangszone tussen het private en het publieke) worden op die manier voorzien zodat ze kunnen toe-geëigend worden door de bewoners (bv. door het plaatsen van een bankje).
- 8 De leefruimte en/of keuken worden het best naar de tuin, straat, publieke ruimte of semipublieke ruimte georiënteerd.
- 9 Naast slaapkamers moeten ook de badkamer en toiletten voldoende groot zijn om comfortabel één of meerdere kinderen te wassen en te verzorgen.
- 10 Er is berging of ruimte voorzien voor kinderwagens, buggy's en kinderfietsjes. Dit kan ook een collectieve berging zijn.
- 11 Ramen komen laag genoeg, zodat ook kinderen buiten kunnen kijken (bv. naar de gedeelde buitenruimte). Er is echter voldoende (transparante) beveiliging zodat jonge kinderen er niet uit kunnen vallen.

^{2*} geïnspireerd op project 't Wisselspoor door URA, eigen verwerking

Familieappartementen

Jonge ouders trekken vaak naar de omliggende gemeenten zodra ze kinderen hebben, maar de stad krijgt een steeds grotere aantrekkingskracht. Stadsappartementen zijn vaak niet geschikt voor deze doelgroep vanwege hun beperkte grootte, steile trappen, gebrek aan een lift, te weinig bergruimte, gebrek aan buitenruimte, en een omgeving die vaak onvoldoende faciliteiten biedt voor kinderen.

Om gezinnen toch een geschikte plek in de stad te geven, mag ook het gezin “de hoogte in”.

Het concept van het 'familieappartement' kan een innovatieve woningoplossing worden in Kortrijk. Op dit moment sluit het familieappartement nog niet volledig aan bij de woonwensen van de inwoners van Kortrijk. Deze nieuwe woningtypologie moet nog overtuiging vinden onder de Kortrijkzanen. Deze nieuwe woningtypologie zal de Kortrijkzaan dus nog moeten overtuigen.

Deze woningen bouwen we op de ruimtelijk duurzaamste locaties dicht bij voorzieningen, openbaar vervoer en hoogwaardige fietsverbindingen, pleinen en parken.

Het is niet eenvoudig om het 'familieappartement' precies te definiëren. Natuurlijk moeten deze appartementen ruim genoeg zijn zodat elk kind zijn eigen kamer of speelruimte heeft, maar dat is slechts het begin. Ook een goede buitenruimte is essentieel, hoewel grote balkons niet overal mogelijk zijn in de stad. Dit kan opgelost worden door meer gemeenschappelijke buitenruimte te creëren waar kinderen kunnen spelen, met een visuele verbinding zodat ouders een oogje in het zeil kunnen houden. Daarnaast zijn praktische zaken zoals ruimte voor kinderwagens of bakfietsen en voldoende bergruimte belangrijk. Dit vraagt niet alleen iets van het gebouw zelf, maar ook van de omgeving. We zijn ervan overtuigd dat dit type woning tegemoet kan komen aan de wensen van jonge gezinnen.

Woningen voor starters

Een aanbod voor young professionals

Met 16.000 studenten is Kortrijk de grootste studentenstad van West-Vlaanderen. Recent werden er maar liefst 1.600 studentenkamers vergund, waarmee we klaar zijn voor verdere groei. Na hun studies willen we ook deze 'young professionals' in onze stad houden.

De voornaamste reden om in de stad te blijven is het stadsleven, het rijke aanbod aan winkels, horeca, cultuur, kunst en evenementen. Daarnaast zijn 'young professionals' vooral op zoek naar een goedkopere instapmogelijk op de woonmarkt. Als het ware een opstap van hun studentenkamer. Moderniteit, flexibiliteit, technologie en duurzaamheid zijn sleutelwoorden in de woonbehoeften van young professionals. Young professionals geven vaak de voorkeur aan compacte woonruimtes die efficiënt zijn ingericht en ze staan open voor collectieve voorzieningen zoals gedeelde werk- en ontspanningsruimtes, die bijdragen aan een dynamische en gemeenschappelijke levensstijl. Met respect voor privacy en sociale interactie.



De verhuizing en het ontspullen waren een uitdaging, maar ik heb er geen spijt van.

Kaat verhuisde naar een appartement nadat haar volwassen dochters het huis uit waren: "Mijn vorige woning was een gezinswoning in Kortrijk, vlakbij Marke met drie slaapkamers en een grote tuin.

Ik woonde daar met mijn dochters en katten. Nadat mijn dochters uit huis gingen en onze kater overleed, besloot ik ons huis te verkopen en kleiner te gaan wonen."

Vanzelfsprekende keuze

Voor Kaat was de beslissing om te verhuizen een vanzelfsprekende keuze: "Nog voor mijn jongste dochter vorig jaar uit huis ging, had ik dit appartement al op het oog. Het is allemaal snel gegaan. Na de bezokedag deed ik een bod en niet veel later was het van mij."

"Ik denk ook dat dit mijn laatste woning zal zijn. Daar heb ik wel over nagedacht. Zonder de lift in het gebouw had ik dit appartement waarschijnlijk niet gekocht, ook al neem ik nu voornamelijk de trap. Er zijn twee verdiepingen en ik woon op



de bovenste, dus ik zeg vaak: 'Ik woon in een penthouse,'" vertelt Kaat met een glimlach.

Ontspullen

De verhuizing van een grotere woning naar een kleiner appartement was voor Kaat een uitdaging: "Maar ik heb er geen spijt van en kreeg ook hulp van mijn vrienden. Tijdens de verhuizing moest ik veel ontspullen en alles sorteren: wat ga ik houden, wat kan weg, en wat gaat naar de kringloopwinkel?"

"Mijn huis ontspullen heeft rust in mijn hoofd gebracht. Ik voel me nu veel beter."

- Kaat

"Ik had niet verwacht dat het ook emotioneel zwaar zou zijn. Twintig jaar aan spullen, al die herinneringen. Maar mijn huis ontspullen heeft rust in mijn hoofd gebracht. Ik voel me nu veel beter." Nieuwe levensfase Haar grote gezinswoning mist Kaat helemaal niet: "Mijn burens zijn het enige dat ik mis aan mijn vorige woning, met hen had ik twintig jaar een goede band."

"Het huis is nu verkocht aan een jonge vrouw met wie ik nog af en toe contact heb. Soms stuurt ze foto's van wat ze heeft veranderd of geschilderd. We kenden elkaar voordien niet, maar het is wel leuk om contact te houden," vertelt Kaat.

"Het leven verandert en loopt in fasen. Toen ik met mijn gezin woonde, vond ik een huis heel belangrijk. Nu waardeer ik mijn vrijheid en eenvoud."



“In plaats van levensloopbestendig wonen gaat het eigenlijk over levenslang zelfstandig wonen. Dat is de behoefte die we hebben. We willen eigenlijk levenslang op eigen benen staan.”



Filip Lemaitre
- Bureau 50



Beluister hier onze podcast
Aflevering 2 'levensloopbestendig wonen'





Woonwijk Blauwe Poort

De woonwijk Blauwe Poort ligt rustig verscholen naast één van de mooiste parken van Kortrijk. SW+, de woonmaatschappij voor Kortrijk en Wevelgem, bezit hier veel woningen en heeft een masterplan gemaakt om de wijk te verbeteren. Vanaf 2025 zullen ze beginnen met het renoveren van woningen en deze energiezuiniger maken. Daarnaast komen er gezamenlijke tuinen en wordt de verbinding met het park verbeterd. Zo kunnen de bewoners nog meer genieten van de groene omgeving.

Pijler 4: De stad kiest voor woonkwaliteit

De stad voert een actief kwaliteitsbeleid. We ondersteunen waar nodig en grijpen in waar dat moet. Op deze manier streven we naar een woonstad met hoge kwaliteitsstandaarden.

Kortrijk scoort gemiddeld op het gebied van woningkwaliteit in vergelijking met andere centrumsteden. Dit betekent echter niet dat er geen problemen zijn. Jaarlijks worden ongeveer 50 woningen als ongeschikt of onbewoonbaar verklaard omdat ze niet voldoen aan de minimale woonkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen. In de afgelopen 4 jaar zijn er gemiddeld 325 woningen per jaar op het leegstandsregister geplaatst, maar bijna 400 zijn ook weer van het register verwijderd, waarvan de helft opnieuw bewoond wordt. Sinds het strengere reglement op verwaarlozing in januari 2023 van kracht werd, zijn er 70 panden aan het register toegevoegd. Dankzij actieve opvolging is al een derde van deze verwaarloosde panden opgeknapt en hergebruikt. De stad slaagt er dus in om leegstaande, ongeschikte, onbewoonbare en verwaarloosde woningen weer in gebruik te nemen. Door verschillende instrumenten te combineren, werken we actief aan het verbeteren van de kwaliteit van woningen.

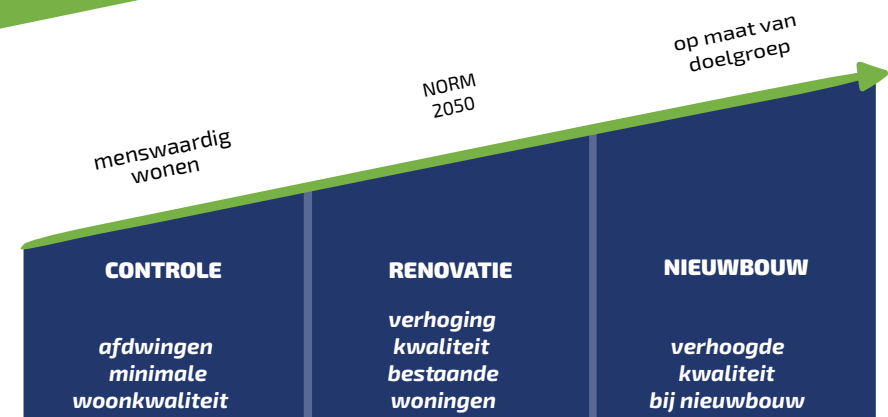
Daarnaast beschikken we over een historisch redelijk verouderd woningbestand. De stad wil dit aanpakken en de ambities zijn hoog. Het doel is om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren, zonder de betaalbaarheid uit het oog te verliezen.

Ook de nieuwe duurzaamheidsnormen 2050 uit het **Renovatiepact van de Vlaamse Regering** eisen dat tegen 2050 elke woning even energiezuinig is als een nieuwe woning en dat ze voldoet aan minimale kwaliteitseisen.

Ten slotte streven we ernaar dat woningen die vanaf vandaag nieuw worden gebouwd of herbouwd, volledig klaar zijn voor de toekomst. Ze moeten klaar zijn voor uitdagingen op het gebied van demografie, klimaat, wonen en mobiliteit.

We streven naar meer kwaliteit vanuit 3 invalshoeken door middelen en instrumenten te bundelen:

1. Minimale woonkwaliteiten door controle
2. Verhoogde woonkwaliteiten van bestaande woningen door renovatie
3. Verhoogde woonkwaliteiten van nieuwbouwwoningen door kwaliteitseisen op te leggen



1. Controle: We dwingen minimale woonkwaliteiten af

De stad wil in eerste instantie zorgen voor een minimale kwaliteit van woningen, zodat iedereen menswaardig kan wonen. Daarom voeren we een gecoördineerd en actief beleid voor het bewaken van de kwaliteit en het aanpakken van leegstand en verwaarlozing van woningen. Dit houdt in dat we streng toezien op de naleving van de Vlaamse kwaliteitsnormen uit de Vlaamse Codex Wonen. Dit koppelen we aan een intensievere begeleiding van woningeigenaars.

Hoe doen we dit?

1. We voeren proactief gerichte controles uit.
2. We begeleiden eigenaars om hun huurpand op orde te zetten.
3. We verhogen de druk bij eigenaars die in gebreke blijven.
4. Als een huurder een sociale woning krijgt toegewezen, vraagt de stad of ze de woning die de huurder verlaat mogen inspecteren. Op die manier richten we onze inspanningen op het onderste segment van de private huurmarkt en het meest kwetsbare woningbestand.

2. Renovatiestrategie: We verhogen de kwaliteit van de bestaande woningen

De tweede grote uitdaging is om het bestaande woningpatrimonium kwalitatief en toekomstbestendig te maken. Maar liefst 57,5% van de woningen in Kortrijk is ouder dan 50 jaar. En op dit moment heeft Kortrijk een gemiddelde EPC-score van 324 kWh/m². De Vlaamse overheid streeft ernaar dat alle huizen tegen 2050 energiezuinig zijn, met een maximale EPC-score van 100 kWh/m². Deze doelstellingen voor 2050 zijn ambitieus. Om dit te bereiken, moet de stad haar inspanningen verhogen en nog meer inzetten op persoonlijke begeleiding en een efficiënt premiestelsel.

De Kortrijkse **renovatiebegeleiding** loont. Al jarenlang slaagt Kortrijk erin om per inwoner het hoogste premiebedrag aan Vlaamse renovatie- en verbeteringspremies te ontvangen. Deze trend laat zien dat de renovatiebegeleiding in Kortrijk een voorbeeld is voor Vlaanderen. De Kortrijkzaan wordt gestimuleerd om zijn woning grondig en energiezuinig te renoveren en haalt dankzij de premies het maximum uit zijn besteedbare budget.

Het stedelijk **premiestelsel werd volledig herzien**. We koppelen de stedelijke premies volledig aan de 2050-normen en zetten uitsluitend nog in op energetische verbeteringen met focus op de bouwschil. Om te zorgen dat niemand uit de boot valt in deze transitie, worden de premies ook meer gedifferentieerd op basis van inkomen.

Daarnaast stemt de stad het stedelijk premiestelsel ook af op de **nieuwe Vlaamse verbouwpremies en leningen**. Door deze instrumenten goed op elkaar af te stemmen, kunnen we een grotere impact hebben en effectiever mogelijkheden bieden.

Daarnaast stemt de stad het stedelijk premiestelsel ook af op de **nieuwe Vlaamse verbouwpremies en -lening**. Door deze instrumenten goed op elkaar af te stemmen, kunnen we een grotere impact bereiken en effectief zaken mogelijk maken.

3. Nieuwbouw: We zetten in op verhoogde woonkwaliteiten

We dwingen verhoogde woonkwaliteiten af bij nieuwbouw of grondige renovaties. Dit omvat niet alleen energie-efficiëntie, maar ook aspecten zoals levensloopbestendigheid, buitenruimte, collectieve voorzieningen, duurzame mobiliteit en meer. We verhogen de kwaliteit door geleidelijk de eisen in de bouwcode aan te scherpen. Zo zijn de gebouwen die vandaag worden gebouwd nog beter voorbereid op de toekomst.



Zonder de renovatiebegeleiders was dit nooit gelukt

Gert-Jan en Cato kochten in december 2022 hun huis in de Magdalenestraat. Net als 5.000 andere Kortrijkzananen namen ze contact op met de renovatiebegeleiders van Stad Kortrijk. Dat hebben het zich alvast nog geen moment beklagd.

Historisch en multifunctioneel

“Wij zijn allebei van Waregem, maar ons werk bracht ons enkele jaren geleden naar Kortrijk. We huurden eerst een woning en kochten in december 2022 ons huis in de Magdalenestraat. Het huis dateert uit 1950. 72 jaar lang werd het bewoond door dezelfde familie. In de aanbouw was ooit een naaiatelier gevestigd, waar 21 naaisters werkten”, vertelt Cato.

“Voor we het huis kochten, trokken we drie maanden met de fiets door Amerika. We hadden zin om dat te blijven doen, maar we misten onze vrienden en familie te veel. Tijdens onze reis leerden we veel gastvrije mensen kennen. Wij wilden dat graag meenemen in onze woonervaring.

We zochten een pand waarin je mensen kan ontvangen. Het moest multifunctioneel zijn. Het eerste huis dat we bezochten, was dit. We waren meteen verkocht. Het had veel karaktervolle elementen en potentieel, maar er was wel veel werk aan”, vult Gert-Jan aan.

Renovatiebegeleiding

Gert-Jan: “Hoewel ik stedenbouwkundige ben van opleiding, vond ik het heel moeilijk om mijn weg te vinden in het kluwen van premies en vergunningen. Op het

“Dankzij de renovatiebegeleiding konden we zowel ons dak als onze ramen renoveren.”

- Cato

studiebureau waar ik toen voor werkte, hoorde ik over de renovatiebegeleiders van de stad. Het bleek heel simpel om die begeleiding op te starten. Na het maken van een eerste afspraak, kwam Joost bij ons thuis op bezoek. We kregen meteen bruikbare tips voor onze nieuwe ramen en over welk soort ventilatie we moesten plaatsen.”

Cato: “Op het moment dat ons dossier werd geopend, kon je renteloos lenen voor bepaalde renovatiewerken. Maar in februari 2023 kwam daar plots een einde aan. Renovatiebegeleider Thomas ontdekte dat net op tijd. Hij belde ons op 31 januari om 10 uur 's avonds op en diende nog snel onze aanvraag in. Zonder die lening hadden we moeten kiezen tussen het dak of de ramen. Nu hebben we ze allebei kunnen renoveren. Thomas en zijn collega's wezen ons bovendien op premies van de stad, waar wij anders nooit van geweten hadden. We zijn hen echt heel dankbaar.”

Heb je verbouwplannen? De renovatiebegeleiders komen vrijblijvend langs om je te informeren over premies en vergunningen. Ze helpen ook met offertes, stappenplannen en budgetten.

Meer informatie:

www.kortrijk.be/renovatiebegeleiding

*"Met een familieappartement
dien je de kwaliteiten van een
villa in de stad te krijgen. Ik
denk dat daar nu nog weinig
voorbeelden van zijn in
Vlaanderen of België."*



Sigert Defranca
- Architect - Veldhuis



Beluister hier onze podcast
Aflevering 5 'gezinsvriendelijk wonen'





Pijler 5: De stad kiest voor verbonden buurten

We zijn een stad van verbonden buurten. Er zijn in Kortrijk 35 unieke woonbuurten, elk met zijn identiteit. Een 15 minutenstad 'avant la lettre'. Samen vormen ze een aaneenschakeling van levendige en diverse woonmilieus op 'mensen' afstand. **We laten de woonstad evolueren op een manier die past bij de identiteit van elke buurt.**

We kiezen om de woonstad te laten evolueren vanuit de bestaande kwaliteiten van de diverse stedelijke en landelijke woonmilieus.

We willen de stad laten groeien op de juiste locaties. We kiezen de meest slimme plekken om te groeien: nabij voorzieningen, groen, openbaar vervoer en fietspaden.



We definiëren 5 kwaliteiten voor de woonbuurten die het uitgangspunt vormen voor groei of transformatie van de woonstad.

Wonen draait niet alleen om de individuele woning, maar ook om de kwaliteit van de ruimere leefomgeving rondom de woning. Deze buurtkwaliteiten dragen eveneens bij aan aangenaam wonen in Kortrijk. We hebben vijf belangrijke kwaliteiten gedefinieerd die we willen waarborgen of versterken in alle woonbuurten die groeien of transformeren. Rekening houdend met deze kwaliteiten zal groei er in elke woonbuurt anders uitzien en behouden we de eigenheid van de woonbuurt. Tussen de woonbuurten voorzien we een netwerk aan groene corridors, samen met parken, pleinen en een bomenplan 3-30-300.

De vijf kwaliteiten die we als uitgangspunt nemen zijn:

1. Draagkrachtige woonbuurten

Groeien op verantwoorde locaties

2. Intergenerationele woonbuurten

Levenslang wonen in de eigen buurt

3. Klimaatrobuuste woonbuurten

Hittebestendige, biodiverse en overstromingsvrije buurten

4. Unieke woonbuurten

Verder bouwen op de identiteit van iedere buurt

5. Verbonden woonbuurten

Ontmoeting faciliteren tussen bewoners

Woonpact

Stad Kortrijk kiest voor:

1. **Groei**
2. **Betaalbaarheid**
3. **Intergenerationeel wonen**
4. **Kwaliteit**
5. **Verbonden buurten**

De 5 pijlers van het woonplan houden Kortrijk op koers om klaar te zijn als woonstad van de toekomst. Zowel op korte als lange termijn vloeien uit het woonplan acties voort die de visie en ambities moeten waarmaken.

Samen bouwen we aan de stad van (over)morgen.

Doelstellingen

1. We maken onze stad klaar voor 8500(0) inwoners
2. We wensen te groeien als gevolg van kwaliteit
3. We voeren een gericht aanbodbeleid van minimaal 4000 bijkomende woonegelegenheden tegen 2040
4. We verhogen het aanbod sociale huurwoningen van 9% naar 11% tegenover het aantal huishoudens in 2040
5. We voeren een onderhandelingsstedenbouw met het oog op projecten met een architecturale, ruimtelijke, economische en maatschappelijke meerwaarde
6. We versterken de private huurmarkt
7. We experimenteren met alternatieve woon- en eigendomsvormen
8. We bouwen aan een woonstad voor alle generaties
9. We kiezen voor levensloopbestendige appartementen bij nieuwbouw om tegemoet te komen aan de toenemende vergrijzing
10. We zien het familieappartement als een kansrijke woningtypologie voor gezinnen
11. We creëren een woonaanbod voor Young Urban Professionals
12. We dwingen minimale woonkwaliteit af door actief te controleren op woonkwaliteit, leegstand en verwaarlozing
13. We versterken onze renovatiebegeleiding en renovatiestrategie om de doelstellingen 2050 te halen.
14. We zijn een 15 minuten stad van 35 verbonden woonbuurten



Begrippenlijst

Bouwshift

De bouwshift is het voornemen van de Vlaamse Regering om tegen 2040 geen extra ruimtebeslag in te nemen. Het ruimtebeslag omvat de ruimte die gebruikt wordt voor menselijke activiteiten. Dit betekent concreet dat enkel nog woningen gebouwd zullen mogen worden binnen de ruimte die al ingenomen is, en dat er vanaf 2040 geen bijkomende ruimte-innames meer mogen plaatsvinden.

Community Land Trust (CLT)

Community Land Trusts (CLT) combineert individuele eigendomsrechten met collectief landeigendom. De bewoner koopt alleen de woning, terwijl de grond eigendom blijft van de organisatie. Hierdoor zijn de bewoners geen eigenaar van de grond waarop hun woning staat.

Databronnen

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

Empty nesters en senioren

Empty nesters zijn ouders of alleenstaanden waarbij de kinderen het huis hebben verlaten. 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. De senioren zijn een brede groep met sterke verschillen naar zorgbehoefte.

Familieappartement

Een familieappartement biedt gezinnen met kinderen de mogelijkheid om kwalitatief te wonen op een verdieping. Hierbij wordt speciale nadruk gelegd op voorzieningen die voor gezinnen essentieel zijn, zoals een ruim terras, gemeenschappelijke ruimtes die sociale interactie bevorderen, veilige speel- en beweegruides, goede zichtbaarheid, en meer.

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 mogelijk maakt.

Greenfieldgebieden

Greenfieldgebieden zijn gebieden die nog open, onbebouwd en onverhard zijn. Er werd nog

niet eerder op gebouwd en er vonden nog geen activiteiten plaats die een impact hadden op het gebied.

Huur-koop

Huur-koop is een alternatieve woonvorm die interessant kan zijn voor jonge starters. Hierbij wordt een deel van de maandelijkse huur als spaarbedrag gereserveerd voor een eventuele aankoop van de woning. Binnen een bepaalde periode, meestal tussen de 5 en 10 jaar, moet dan worden besloten of men tot aankoop van de woning overgaat.

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.

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.

Modulair wonen

Bij modulair bouwen worden complete onderdelen van woningen vooraf als modules vervaardigd. Op de bouwplaats worden deze modules samengevoegd tot één geheel. Deze bouwmethode biedt vaak meer flexibiliteit.

Reconversiegebieden

Reconversiegebieden zijn gebieden die al bebouwd of in gebruik waren, en die omgevormd worden in functie van de behoeften van een nieuw gebruik of een nieuwe invulling.

SHM-model

Woonmaatschappijen zijn organisaties die verantwoordelijk zijn voor het aanbieden van sociale huisvesting. Ze zijn ontstaan uit de fusie van verschillende partners die sociale woningen aanbieden: sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) en sociaal verhuurkantoren (SVK). In het SHM-model is de woonmaatschappij eigenaar van de woning en verhuurt deze aan een sociale huurder.

Starters

Deze groep bestaat meestal uit alleenstaanden of koppels zonder kinderen die voor het eerst een eigen woning betrekken. Starters zetten hun eerste stappen op de woningmarkt. Een belangrijk onderscheid is dat zij nog niet op zoek zijn naar een definitieve woonsituatie. Wanneer starters wel op zoek zijn naar een permanente woning of op zijn minst een woning met langetermijnperspectief, beschouwen we hen in deze analyse als settlers.

Suburbanisatie

Deze term verwijst naar het verhuizen van mensen van stedelijke naar minder stedelijke gebieden. In het geval van Kortrijk gebruiken we deze term om de verhuizing van huishoudens van de stad naar omliggende gemeenten aan te duiden. Vaak is het prijsverschil voor eenzelfde type woning de belangrijkste reden voor deze verhuizing. Ook de behoefte aan meer ruimte speelt hierbij een rol.

SVK-model

Woonmaatschappijen zijn organisaties die verantwoordelijk zijn voor het aanbieden van sociale huisvesting. Ze zijn ontstaan uit de fusie van verschillende partners die sociale woningen aanbieden: sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) en sociaal verhuurkantoren (SVK). In het SVK-model blijft de woning eigendom van een private eigenaar. De woonmaatschappij huurt de woning van de eigenaar en verhuurt deze vervolgens door aan een sociale huurder.

SW+

SW+ is de woonmaatschappij voor Kortrijk en Wevelgem. Het ontstond uit de fusie van onder meer de sociale huisvestingsmaatschappijen Wonen Regio Kortrijk, De Vlashaard en het sociaal verhuurkantoor De Poort. De Vlaamse overheid wil met woonmaatschappijen één centraal aanspreekpunt per gemeente creëren voor alles rond sociale huisvesting. Kortrijk en Wevelgem samen te werken op dit gebied.

Woningtypetoets

De woningtypetoets is een beoordelingskader dat de stad gebruikt bij aanvragen voor het bouwen van woningen. Het helpt bepalen welk type woning (eengezinswoning, meergezinswoning, huis, appartement) het meest geschikt is voor een bepaalde locatie. Zo definieert de stad duidelijk waar verschillende woningtypes toegestaan zijn.

Wooncoöperatie

Een wooncoöperatie is een woonvorm waarbij een groep mensen samen een organisatie vormt om gezamenlijk vastgoed te beheren. De leden van de coöperatie zijn geen directe eigenaar van een woning, maar huren deze. Daarnaast moeten de leden ook aandeelhouder worden van de coöperatie. Daardoor verwerven ze een woonrecht in de woningen van de coöperatie.

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.

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 dat hun te grote ééngesinswoning verlaat voor een compactere nultredewoningen (appartement). De gezinswoning komt vervolgens vrij voor een huishouden met kinderen. Dit principe wordt ook de doorstroming op de woningmarkt genoemd.

Young professionals

Young professional zijn mensen tussen de 20 en 35 jaar vaak met een hogere opleiding, die zich in het begin van hun carrière bevinden. Organisaties investeren graag in young professionals vanwege hun potentieel en groeimogelijkheden.



Colofon

Auteur

Atelier Romain
Stad Kortrijk

Onderzoekteam

Brecht Vandekerckhove
Maarten Van Hulle

Grafisch ontwerp

FORT 07
Stad Kortrijk

Fotografie

Bas Bogaerts
Stad Kortrijk

Druk

Kwadri Co

In opdracht van

Stad Kortrijk

Kernteam

Wout Maddens, Jeroen David, Joke Goyvaerts,
Fien Vermeulen

Samen met

Orphée Vanhove, team Bouwen, Milieu en Wonen, team Stadsvernieuwing en Omgevingsbeleid, team Vastgoed, de sociale dienst, de programmaregisseurs armoede, sociale vooruitgang, kinderen, jongeren en klimaat, Gebiedswerking, de datacel van Stad Kortrijk, de sociale woonpartners, het agentschap Wonen in Vlaanderen en de private vastgoedsector.

De leden van het college van burgemeester en schepenen en de gemeenteraad, de Gecoro Kortrijk.

De Kortrijkse bevolking.

Atelier Romain

Dendermondesesteeweg 50
9000 Gent
+32 (0) 9 223 69 76
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be

Verantwoordelijke uitgever

Vincent Van Quickenborne,
Grote Markt 54, 8500 Kortrijk



