

WOONPLAN KORTRIJK

WOONPACT

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? Hoe zorgen we er voor dat elke Kortrijkzaan betaalbaar in een kwalitatieve woning kan 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.*

Het woonplan mondt uit in dit Woonpact. Het woonpact is een engagement dat de stad aangaat en dat we samen met alle inwoners en iedereen die een project wil realiseren in de stad waar maken.

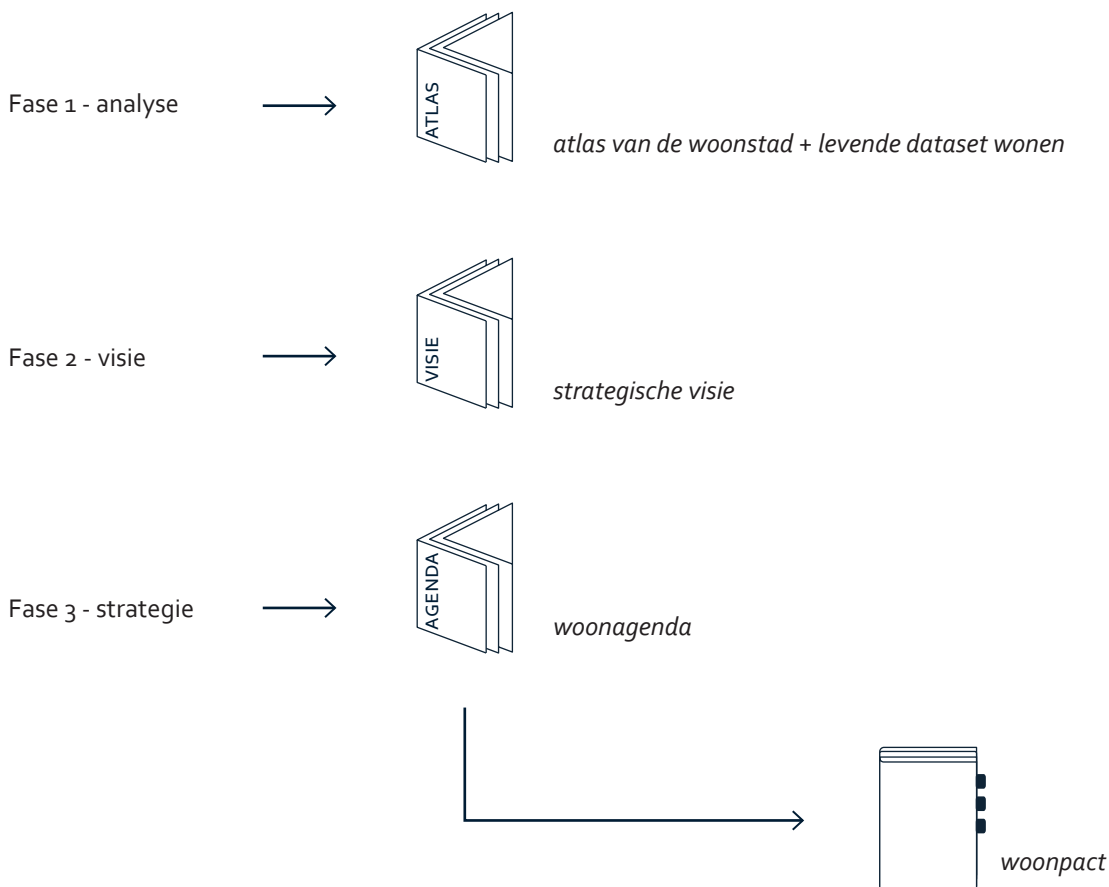
LEESWIJZER VAN HET WOONPLAN

Opzet van het woonplan

In 2020 startte de stad Kortrijk met de opmaak van een woonplan. Het woonplan geeft richting aan het stedelijk woonbeleid tot 2040 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 en voor het mobiliteitsplan. 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 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.

Daarnaast wordt een levende dataset wonen opgemaakt. Het doel van deze dataset is dat het woonbeleid zich flexibel kan aanpassen aan veranderende demografische trends.

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 Millennials

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.

WAT ZIJN DE UITDAGINGEN OP KORTRIJKSE WONINGMARKT?
verhaallijnen

De bevolkingsgroei in Kortrijk bestaat hoofdzakelijk uit een groei van kleine en oude huishoudens.

De Kortrijkse bevolking vergrijsst in de suburbane gebieden, maar tegelijkertijd vergroenen de stedelijke wijken.

Het aantal gezinnen met 1 of 2 kinderen blijft dalen, het aantal kleine gezinnen en grote gezinnen in de stad neemt toe.

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

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

Kortrijk kent een grote diversiteit aan woonmilieus met uiteenlopende woonkarakteristieken.

HOE MOET DE WOONSTAD ER IN DE TOEKOMST UITZIEN OM EEN ANTWOORD TE BIEDEN OP DE UITDAGINGEN?
ambities

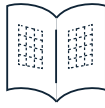
Ambitie 1
Levensloopbestendig wonen

Ambitie 2
Stad voor de stedeling

Ambitie 3
Een betaalbare woonmarkt met uitzonderlijke woonkwaliteiten

Ambitie 4
Een woonstad op maat van elke buurt





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

- Ruimtelijke strategieën voor 5 buurtkwaliteiten per type woonmilieu

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 mogelijk maakt.

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 langeretermijnspectief dan beschouwen we hen in deze analyse als settlers.

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 altijd voor om eigenaar te worden van een woning, in tegenstelling tot starters. Dit leidt tot 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 zorgbehoevendheid.

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 ééngeswoning 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 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.

Het woonpact vormt de vertaling van de keuzes die gemaakt zijn in het woonplan. Deze keuzes hebben we samengevat in vijf leidende principes. Deze principes dienen het uitgangspunt te vormen bij toekomstige ontwikkelingen in de woonstad. Het Woonpact dient als leidraad voor het gesprek en debat met de inwoners. Het woonpact resulteert in afspraken tussen de stad en haar inwoners, en het engagement van de stad om die te bewaken.

DE VIJF LEIDENDE PRINCIPES DIE WE ALS STAD
VOOROP STELLEN IN HET WOONBELEID

1

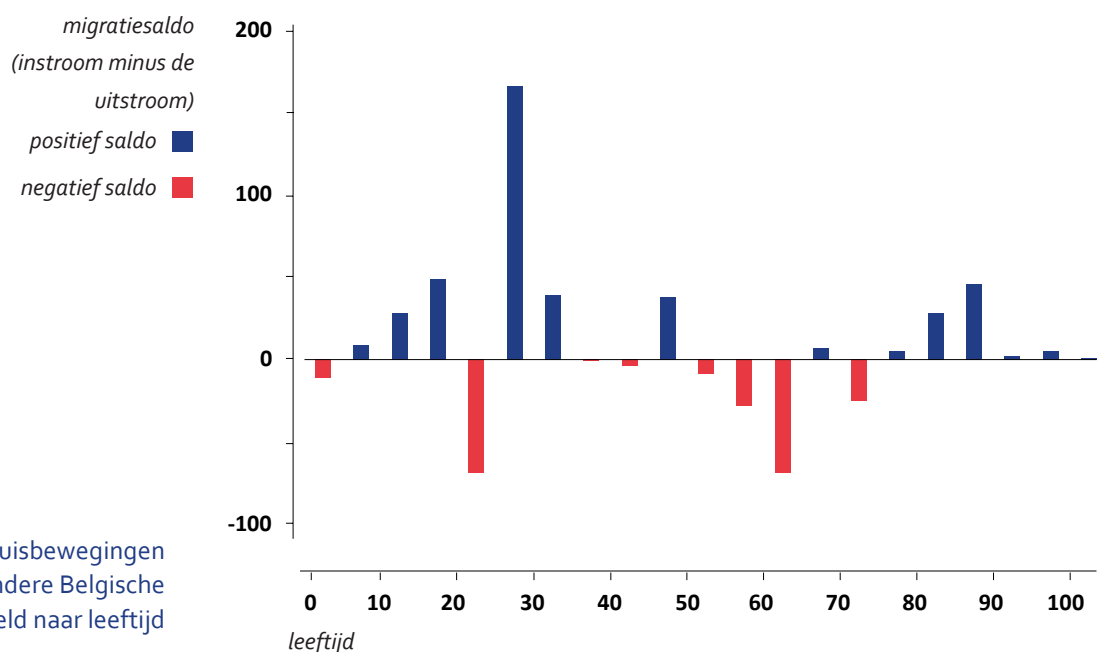
de stad kiest voor
groei

De stad kiest voor meer groei d.m.v. een aanbodbeleid. Zo bouwen we aan een stad voor 85.000 inwoners.

Stad Kortrijk wil en kan nog meer stad worden en streeft daarom een sterkere groei aan te sturen dan wat de prognoses vooropstellen. Groei is in deze geen doel op zich, maar wel een aandrijver van meer kwaliteit en verantwoorde ruimtelijke keuzes. Groei creëert schaalvoordelen en zorgt er voor dat we meer mogelijk kunnen maken op vlak van bijvoorbeeld openbaar vervoer, voorzieningenniveau en investeringen in de publieke ruimte.

We grijpen de hernieuwde aantrekkingskracht van de stad op starters aan om de stad meer te laten groeien

De stad kent een aanzwengelende aantrekkingskracht op starters. De afgelopen jaren kende Kortrijk opnieuw een grotere instroom van 25-35-jarigen dan dat er mensen uit deze leeftijdscategorie vertrokken uit de stad. We kunnen dan ook vaststellen dat er een hernieuwde interesse is vanuit dit doelpubliek voor Kortrijk. Waar de stad traditioneel altijd inwoners verloor in deze leeftijdscategorie, wint Kortrijk hier



Saldo van de verhuisbewegingen tussen Kortrijk en andere Belgische gemeenten, verdeeld naar leeftijd

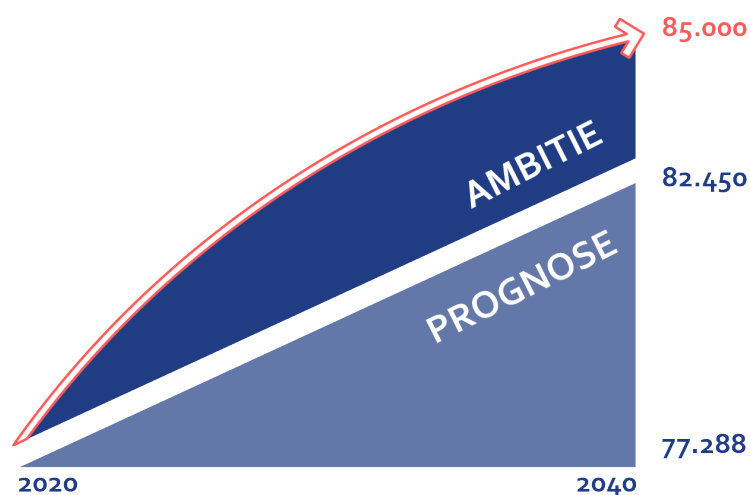
De stadsvernieuwingsprojecten van de afgelopen jaren, denk maar aan de herontwikkeling van de Leiebooren, hebben geleid tot een nieuwe stedelijke dynamiek die een aantrekkingskracht heeft op jonge starters.

vandaag aan inwoners. Dit is niet enkel het gevolg van de duurdere woningmarkt in andere centrumsteden, maar ook omwille van de herwonnen stedelijke dynamiek. De stad wenst deze tendens ten volle te valoriseren door de groei aan te sturen vanuit een aanbod gericht op de jonge stedelingen al dan niet alleenstaand, al dan niet met kinderen.

We kiezen voor een doorgevoerd aanbodbeleid en zien de private markt als partner om dit te realiseren zowel op de koop- als de huurmarkt. Hierin ligt ook een rol weggelegd voor het MVK.

Het MVK verhuurt voor een specifiek doelpubliek, maar ontlast ook heel sterk de verhuurders en net daar kan het een rol betekenen voor het uitbouwen van de huurmarkt in Kortrijk. Net hier kan het Marktverhuurkantoor het verschil maken. Het kan als vliegwiel dienen om projectontwikkelaars en investeerders (particulier of institutioneel) te overtuigen om te investeren in de stad.

Bevolkingsgroei volgens de prognoses een aangevuld met de groeiambitie



Tegen 2040 hebben we 3.760 nieuwe woningen gebouwd

Tegen 2040 ambieert de stad de verwachte groei naar 82.450 inwoners op te trekken tot 85.000 inwoners. We zetten dus in op een bijkomende groei van 2.550 inwoners bovenop de groei die de prognoses voorspellen. Aan een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,2 inwoners per huishouden staat dit voor een bijkomende groei van 1.160 huishoudens. Wanneer we deze behoefte optellen bij de huidige woningvoorraad in 2020 (38.722 woningen) en de trendmatige behoefte (2.600 huishoudens) dan hebben we tegen 2040 een woningvoorraad nodig van ongeveer 42.500 woningen of dus 3.760 bijkomende woningen t.o.v. de huidige woningvoorraad.

ACTIES VOOR DE TOEKOMST

1. De stad voert een actief aanbodbeleid om te groeien naar 85.000 inwoners.

2

intergenera

de stad kiest voor

tioneel wonen

De stad kiest voor een woonaanbod op maat van al haar inwoners. Zo bouwen we aan een intergenerationale woonstad.

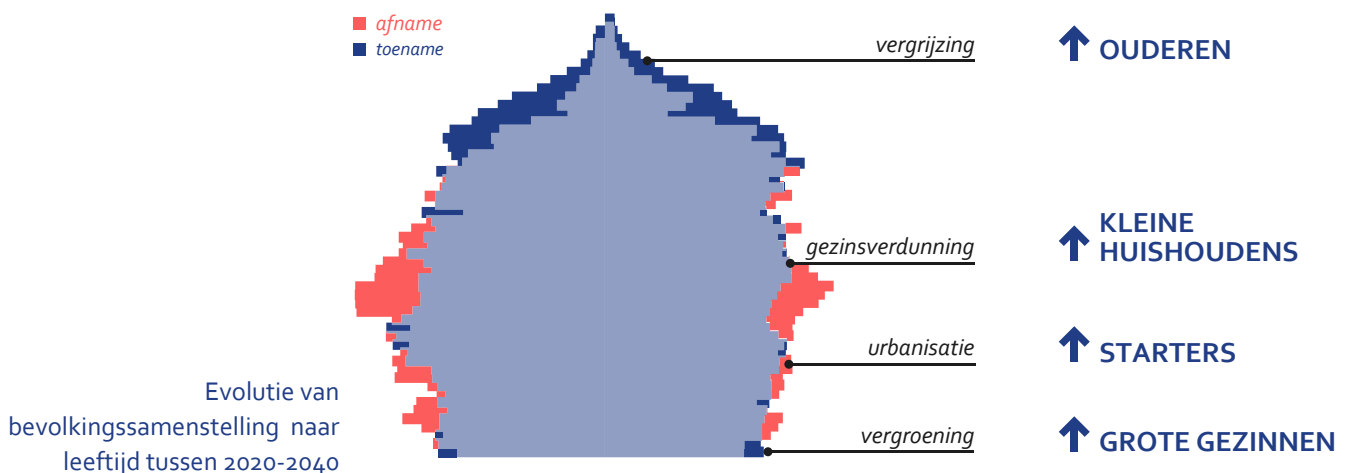
We zetten in op 2 kansrijke woningtypes namelijk de levensloopbestendige woning en de gezinsvriendelijke woning

De woonvraag of woonbehoeften in Kortrijk worden steeds diverser. Terwijl het traditioneel gezin volgens de demografische prognoses een kleiner wordende doelgroep is, zien we daartegenover een groei van een grote groep van kleine en oudere huishoudens maar ook een (weliswaar beperktere) groei van grotere en jongere huishoudens. Om een antwoord te bieden op de behoeften van deze steeds bredere bevolking wensen we in te zetten op 2 kansrijke woningtypes.

Elke nieuwe meergezinswoning wordt gebouwd volgens de principes van het levensloopbestendig wonen

In eerste instantie kiezen we resoluut voor de levensloopbestendige woning. We bouwen onze nieuwe woningen op die manier zodat ze 'onder andere ook geschikt zijn voor ouderen'. Door in het ontwerp rekening te houden met de

22

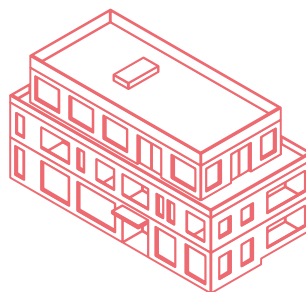


We anticiperen op de belangrijke demografische tendensen en bieden een antwoord op de steeds diversere woonbehoeften van de verschillende doelgroepen.

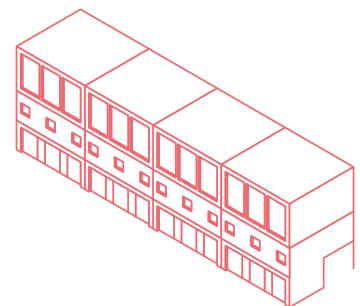
inrichtingsprincipes van levensloopbestendig wonen, bouwen we woningen die het mogelijk maken om zelfstandig oud te worden in een eigen aangepaste woning. Op die manier bouwen we een toekomstbestendige woningvoorraad die geschikt is voor starters en kleine huishoudens maar ook aangepast is of makkelijk aanpasbaar is aan de behoeften van ouderen en andere zorgbehoevenden.

Door aangepaste woningen voor ouderen te voorzien, stimuleren we de woningrotatie op de woningmarkt. Hierdoor komen er woningen vrij die geschikt zijn voor gezinnen.

Heel wat gezinnen met kinderen verlaten de stad op zoek naar een betaalbare gezinswoning. Door een woonaanbod te bouwen dat ook voldoet aan de noden van ouderen kunnen we het tijdig verhuizen faciliteren. Hierdoor komen woningen vrij die momenteel 'onderbewoond' zijn door zogenaamde empty-nesters of ouderen waarvan de kinderen het huis hebben verlaten. Dit zijn bovendien de woningen die gegeerd zijn bij een deel van de jongere bevolking die voor dit type woning vandaag de stad verlaat.



levensloopbestendige
woning



gezinsvriendelijke
stadswoning

2 kansrijke woningtypes

We bouwen verder aan de gezinsvriendelijke stad: niet door verder te verkavelen maar wel door te bouwen op de meest strategische locaties om zo meer stedelijkheid te creëren

Naast de woningen die vrijkomen door de woningrotatie te faciliteren, bouwen we ook extra woningen die aansluiten bij de wensen van gezinnen met kinderen. Nieuwe gezinsvriendelijke woningen kunnen compacte grondgebonden rijwoningen zijn maar daarnaast kan dit zeker ook op de verdieping. Het familie-appartement wordt een innoverend type woning in Kortrijk. Deze woningen bouwen we op de meest ruimtelijk duurzame locaties dicht bij voorzieningen, openbaar vervoer en hoogwaardige fietsverbindingen. Het gezinsvriendelijk wonen geven we dan ook een plaats in het stadscentrum en de verstedelijkte kernen van Heule, Bissegem en Marke. In autoafhankelijke verkavelingen en in de zuidelijke dorpen bouwen we geen nieuwe gezinswoningen meer.

We faciliteren het levenslang wonen in de eigen buurt, ook in de zuidelijke dorpskernen van Bellegem, Rollegem en Aalbeke

We streven de ambitie na dat de Kortrijkzaan levenslang maar ook aangepast kan wonen in de eigen buurt. Iedereen die dat wil kan in een toegankelijke woning ouder worden in de vertrouwde woonomgeving en dicht bij het eigen sociaal netwerk.

Vanuit ruimtelijke overwegingen wordt er voor gekozen om het woonaanbod in de zuidelijke dorpskernen niet meer te laten groeien (zie ook hierboven). Vandaag is er in deze dorpen weliswaar nog onvoldoende een aangepast levensloopbestendig aanbod aanwezig. Daarom laten we groei hier enkel toe in functie van het voorzien van nieuwe levensloopbestendige woningen.

2. We laten het woonaanbod groeien door te kiezen voor 2 kansrijke woningtypes: de levensloopbestendige woning en de gezinsvriendelijke woning. Deze twee types zijn flexibel en complementair zodat ze een antwoord kunnen bieden op de diversiteit aan doelgroepen en hun woonwensen.

3. We werken de algemene stedenbouwkundige verordening bij en hierin verplichten we de inrichtingsprincipes van levensloopbestendig wonen voor elk nieuw appartement dat gebouwd wordt in de stad. Deze richtlijnen gaan we per legislatuur gradueel laten toenemen.

4. Bij projecten van een zekere schaal gaan we met de ontwikkelaar onderhandelen om enkele verhoogde kwaliteiten voor het levensloopbestendig en het gezinsvriendelijk wonen gerealiseerd te zien in het project.

3

de stad kiest voor
kwaliteit

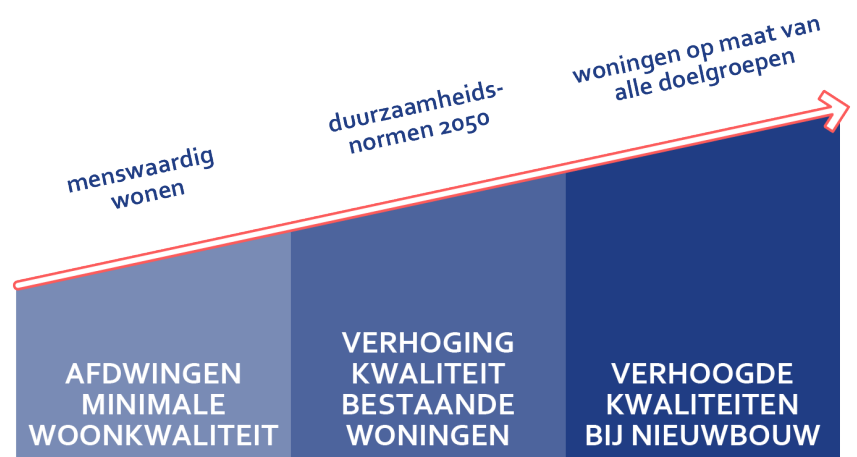
De stad blijft inzetten op een actief kwaliteitsbeleid met ondersteuning waar het nodig is en ingrijpen waar het moet. Zo bouwen we aan een woonstad met hoge kwaliteitsverwachtingen.

28

Kortrijk scoort vrij gemiddeld t.o.v. andere centrumsteden wanneer het gaat over woningkwaliteit. Dit wil echter niet zeggen dat er geen problemen zijn. Elk jaar worden enkele tientallen woningen ongeschikt of onbewoonbaar verklaard omdat ze niet voldoen aan de minimale woonkwaliteiten van de Vlaamse Wooncode. Dit wensen we aan te pakken en we leggen de ambities hoog. We streven er naar de kwaliteit van de woningvoorraad te verhogen en dit aan een betaalbare prijs. Dit zal een inspanning vragen op lange termijn aangezien er nog heel wat Kortrijkzanen vandaag niet kunnen beschikken over een kwalitatieve woning aan een voor hen haalbare prijs.

Hier bovenop komen de nieuwe duurzaamheidsnormen 2050 (uit het Renovatiepact van de Vlaamse Regering) die vragen dat tegen die deadline iedere woning zo energiezuinig is als een nieuwe woning en maximaal voldoet aan de minimale woningkwaliteit.

Tenslotte streven we er naar dat de woningen die we vandaag "nieuw" bouwen of herbouwen volledig futureproof zijn en voldoen aan de demografische-, klimatologische-, woon- en mobiliteitsuitdagingen van morgen. Dit vraagt een inzet op kwaliteitsverhoging op diverse fronten.



We sturen stapsgewijs aan op meer kwaliteit vanuit drie fronten: minimale woonkwaliteiten, verhoogde woonkwaliteiten van de bestaande woningvoorraad en verhoogde woonkwaliteiten bij nieuwbouw.

We dwingen minimale woonkwaliteiten af

In eerste instantie willen we de minimumkwaliteit borgen opdat iedereen in de stad menswaardig kan wonen. We zetten daarom in op een actiever beleid voor woningkwaliteitsbewaking. Dit doen we door te kiezen voor een verhoogde inzet op handhaving van de Vlaamse kwaliteitsnormen zoals deze in de codex wonen zijn opgenomen. Deze handhaving gaat ook gepaard met een hogere begeleiding van eigenaars.

- We doen dit ten eerste door pro-actiever aan de slag te gaan. Dit betekent dat we meer controles zullen uitvoeren. Deze controles kunnen we gericht uitvoeren. Bijvoorbeeld bij huurders die een sociale woning krijgen toegewezen kan de stad vragen of ze de huidige woning mag controleren. Ook kunnen we signalen van woonwelzijnsactoren gaan verzamelen om zo gericht controles uit te voeren op kritische plaatsen. Tot slot kunnen we als stad zelf gericht steekproeven doen. De stad kan zelf het initiatief nemen om een woninginspectie te laten uitvoeren. Ze hoeft hiervoor geen specifieke motivatie te hebben. Een vermoeden kan volstaan. Het toepassen van zo'n strategie zou eerder gebiedsgericht dienen te gebeuren en bovendien ook vrij selectief. We denken hierbij niet aan buurten of stadsdelen maar eerder aan straten of straatsegmenten.
- Ten tweede kiezen we er voor om eigenaars te begeleiden om hun huurpand op orde te zetten. Een eerste stap hierin is het informeren en sensibiliseren van eigenaars. Dit gaat uiteraard breder dan hen waarschuwen voor de mogelijke gevolgen. Naast de verplichtingen kunnen we hen ook wijzen op premies, begeleidingsmogelijkheden, de werking van de stedelijke verhuurkantoren, ... De werking van de kwaliteitsbewaking dient vanuit die logica gekoppeld te worden aan de renovatiebegeleiding. Ook na de eventuele uitspraak van een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring zijn dezelfde elementen aan de orde. Ook dan dient

de stad dezelfde capaciteit voor deze eigenaars te vrijwaren. In iedere fase is een aanklappende en dienstverlenende aanpak geboden waarbij de eigenaars op regelmatige basis worden opgevolgd en gecontacteerd.

- Ten derde kunnen we de druk verhogen op eigenaars die in gebreke blijven. Dit doen we door het heffingsreglement op onbewoonbaar en ongeschikte woningen gevoelig te verhogen. Dit betekent dat eigenaars van een onbewoonbare of ongeschikte woning vanaf 1 jaar een boete kunnen krijgen van maximaal 16.000 euro na 4 jaar.

We verhogen de kwaliteit van de bestaande woningen

Verder moeten we het duurzaamheidsniveau van de bestaande woningvoorraad gevoelig opkrikken. De stad zal hiervoor de ondersteuning aan de burgers in zowel begeleiding en het premiestelsel bijstellen en de inspanningen verhogen.

- In eerste instantie kiezen we er voor om een nieuwe oriëntering te geven aan het premie- of leningsstelsel. Premies worden in de toekomst gekoppeld aan het behalen van de nieuwe 2050-normen. Het uitreiken van een premie voor een gebouwonderdeel (het dak, de gevels, de vloeren, het buitenschrijnwerk en de verwarmings- of energie-installatie) moet er ook toe leiden dat dit gebouwonderdeel het niveau van de 2050-normen behaalt.
- Tenslotte moet het premiestelsel ook afgestemd worden op de nieuwe Vlaamse verbouwingspremies en -lening. Vanaf het najaar van 2022 worden deze gevoelig verhoogd.

We verhogen de kwaliteit bij nieuwbouw

Tenslotte willen we ook de kwaliteitsstandaard van de nieuwbouw- of vernieuwbouwwoningen toekomstbestendig maken. Dit gaat breder dan enkel de energetische kwaliteit verhogen. Dit betreft ook aspecten zoals levenslang wonen, buitenruimte, collectiviteit, ... Dit doen we door de kwaliteitseisen in de stedenbouwkundige verordening gradueel op te schroeven.

5. We integreren het systeem van kwaliteitsbewaking in de toewijzing van sociale huurwoningen. Wanneer huurders een sociale huurwoning krijgen toegewezen, wordt hen gevraagd of de huidige woning kan gecontroleerd worden. Het grote voordeel van deze benadering is dat er bij een eventuele OO-verklaring geen problematiek van herhuisvesting ontstaat.
6. We richten een partnerschap van woonwelzijnsactoren op en bouwen een meldingssysteem uit. Hierbij zal het nodig zijn om extra herhuisvestingscapaciteit beschikbaar te maken.
7. We creëren een eigen heffingsreglement op ongeschikte en onbewoonbare woningen dat op doortastende wijze de druk hoog zet.
8. We maken extra ambtelijke capaciteit beschikbaar voor huurders- en verhuurdersbegeleiding.
9. We maken een afsprakenkader op zodat alle schakels in het systeem op elkaar afgestemd raken, geen schakels overbelast worden en indien nodig schakels versterkt worden.
10. Het premie- of leningenbeleid wordt geëvalueerd en wordt bijgesteld. Er wordt heel gericht ingezet en zowel de stedelijke renovatiepremie als de huurmarktpremie kunnen enkel nog verkregen worden als er aan de energienormen 2050 wordt voldaan. Er wordt specifiek ingezet op de vijf verschillende gebouwonderdelen. De premies zijn dus enkel nog gericht op energetische verbetering.

4

b

de stad kiest voor

betaalbaarheid

De stad kiest voor betaalbaarheid en doet dit door het sociaal én betaalbaar aanbod sterk uit te breiden.

De woningprijzen zijn in Kortrijk net als in gans Vlaanderen sterk gestegen. Betaalbaarheid blijft dan ook een speerpunt voor het Kortrijkse woonbeleid. De stad heeft met het bestuursakkoord 'Kortrijk Beste Stad van Vlaanderen' al verregaande engagementen genomen om het sociaal en betaalbaar woonaanbod uit te breiden. We wensen verder in te zetten op de verhoging van het sociaal huuraanbod. Hoewel veel huishoudens kampen met betaalbaarheidsproblemen willen we in eerste instantie inzetten op zij die de grootste moeilijkheden kennen door het aanbod sociale woningen opnieuw fors op te trekken. De sociale huisvestingsmaatschappijen spelen hier uiteraard een rol in het aanbieden van betaalbare huurwoningen. Dit zal ook het geval blijven binnen de eengemaakte woonmaatschappij.

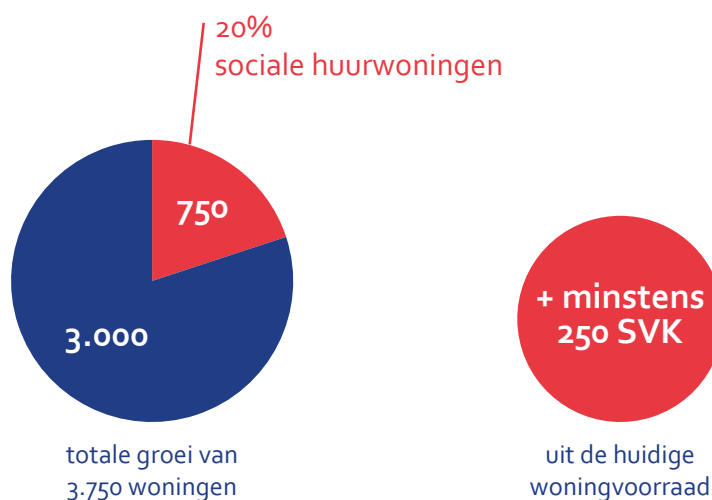
het aantal én aandeel sociale woningen groeit



We verhogen het aanbod sociale huurwoningen met 1000 extra eenheden

De stad Kortrijk heeft zich heel ambitieus opgesteld met het objectief van 750 extra beschikbare sociale huurwoningen in deze legislatuur. De ambitie waarvoor we staan is het voorzien van een nieuw uitgebreid pakket aan sociale woningen dat we enten op de gewenste groei waarmee zowel het aantal als ook het aandeel sociale woningen zal toenemen.

De uitdaging is heel groot. Daarom wil de stad een verdere versnelling inzetten en het aanbod zowel absoluut als relatief verhogen. De stad stelt hier de doelstelling om 750 nieuwe sociale huurwoningen te realiseren in nieuwe woonprojecten (in eigendom van de woonmaatschappij of via doorverhuurwoningen) en daarbovenop nog eens 250 extra doorverhuurwoningen binnen de bestaande woningvoorraad. Daarmee wordt het totaal aantal sociale woning op 4.150 eenheden gezet. Hiermee groeit het sociale aanbod door van 9,4% naar 11,1% sociale huurwoningen t.o.v. het totaal aantal huishoudens in 2040.



We leiden 20% van de totale groei toe naar betaalbaar wonen via een systeem van stedenbouwkundige lasten

Deze nieuwe sociale huurwoningen willen we realiseren door dit te enten op de totale groei van het woonpatrimonium. We stellen hier het streefcijfer 20% voorop, wat neerkomt op 750 nieuwe sociale huurwoningen binnen het totaal te realiseren nieuwe aanbod.

Naar voorbeeld van andere centrumsteden en gemeenten moet het haalbaar zijn om een significant aandeel van de totale groei toe te leiden naar betaalbaar wonen. Bij grotere projecten is het aangewezen om rechtstreeks te onderhandelen met de eigenaars. Bij projecten onder een bepaalde schaal kan via een systeem van stedenbouwkundige lasten ruimte, dan wel middelen vrijgemaakt worden voor betaalbaar wonen. We kiezen er voor dat van alle nieuw te bouwen woningen 20% voor sociaal wonen wordt ingezet. Dit is een gemiddeld streefcijfer dat afhankelijk van elk project en de huidige spreiding van sociale woningen kan variëren. Belangrijk is dat de invulling van deze woonbehoefte wordt afgestemd op de aanwezige doelgroepen op de wachtlijst en hun wachttijden.

We herdynamiseren het marktverhuurkantoor Kortrijk. Daarbij zetten we in op 2 doelgroepen, namelijk de jonge stedeling en senior, met onder meer de optie hamsterhuren.

De stad wil ook kansen bieden aan zij die net buiten de criteria en inkomenscategorieën van de sociale huisvesting vallen. Het marktverhuurkantoor Kortrijk wordt dan ook geherdynamiseerd om hier nog extra op in te zetten. Een eerste doelgroep die we identificeren en waarop we wensen in te zetten is deze van de jonge stedeling. Voor het doelpubliek van de jonge stedeling kan het een optie zijn om als MVK ook

het hamsterhuren op te nemen. Hierbij wordt een deel van de huur meegerekend als inspaarbedrag voor een eventuele aankoop. Er moet dan binnen het x-aantal jaar (vaak 5 à 10) beslist worden om over te gaan tot een aankoop. Dit is een doelgroep die voor dit type van spaar- of kredietformules open staat en kan ook hierdoor kansrijk zijn.

Een tweede doelgroep gaat over het levensloopbestendig wonen. De stad wil in eerste instantie alle nieuwbouwappartementen levensloopbestendig maken. Vandaag richt deze markt zich vooral op de koopsector. Ook hier willen we de huurmarkt ondersteunen en ook hier ligt een rol weggelegd voor het MVK.

We blijven kiezen voor doelgroepgerichtheid bij de uitbreiding en toewijzing van het sociaal en betaalbaar woonaanbod

Als we vandaag de inzet van het sociaal en betaalbaar patrimonium onderzoeken dan merken we dat deze in Kortrijk heel sterk doelgroepgericht gebeurt. Vooral het uitzonderlijk grote aandeel SVK-woningen in de stad heeft hier een sterke invloed op. We blijven inzetten op deze aanpak door in het nieuwe toewijzingssysteem volop in te zetten op pijler 3.

We zetten meer in op woningen voor grote huishoudens

In het sociale woonaanbod moet meer ingezet worden op woningen voor grote huishoudens. Bovendien moet er ook capaciteit vrijgemaakt worden om doorstroommogelijkheden uit de crisis- en noodopvangwoningen mogelijk te maken voor deze doelgroep.

We kiezen voor betaalbare woonvormen op de alternatieve eigendomsmarkt

Het klassieke woonbezit is erop gericht dat de juridische woningeigendom één op één samenvalt met wie de woning bewoont. Alternatieve vormen van woningbezit bieden variaties op dit standaardmodel. Het voordeel van dit type formules voor de bewoners is dat men doorgaans betaalbaarheid biedt in de vorm van een lagere instapdrempel en tegelijk de woonzekerheid van de eigendomsmarkt biedt. Een bijkomend voordeel voor de maatschappij is dat deze panden ook binnen dit systeem blijven en dus niet onderhevig zijn aan stijgende vastgoedprijzen of vastgoedspeculatie. Daarom wil de stad kansen geven aan een pilootproject waarbij een wooncoöperatie of CLT wordt gemaakt in Kortrijk.

ACTIES VOOR DE TOEKOMST

11. We realiseren 1000 extra sociale huurwoningen tegen 2040 binnen de ééngemaakte woonmaatschappij.

12. We leiden een deel van de totale groei toe naar betaalbaar wonen. Dit doen we door een systeem van stedenbouwkundige lasten uit te werken en deze te verankeren in een lastenverordening. In dit lastensysteem nemen we het realiseren van sociale en betaalbare woningen op als last. Hierbij hanteren we een streefcijfer van 20% sociale woningen t.o.v. het totaal te realiseren woningen in het project. Dit is een gemiddeld streefcijfer dat afhankelijk van elk project en de huidige spreiding van sociale woningen kan variëren.

13. De stad herdynamiseert het MVK en dit gericht op twee specifieke doelgroepen: de starters en ouderen.

14. De stad behoudt de huidige insteek bij het toewijzingsysteem en zet in op pijler 3.

15. We starten een pilootproject op voor een wooncoöperatie of CLT

5

verbon

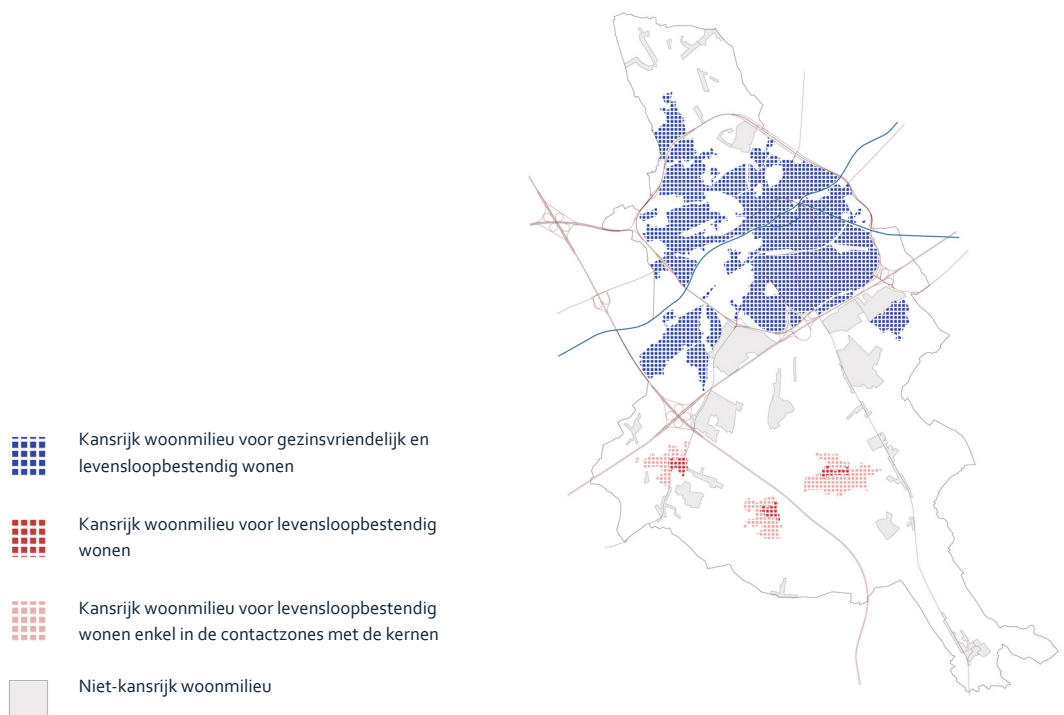
de stad kiest voor

den buurten

De woonstad groeit op maat van elke buurt. Dit doen we door ruimtelijk selectief te groeien in de meest kansrijke woonmilieus. Hierbij stellen we vijf buurtkwaliteiten voorop.

Kortrijk kent een diversiteit aan stedelijke en landelijke woonmilieus. We kiezen er voor om de woonstad te laten groeien vertrekkende vanuit de kwaliteiten van deze woonmilieus.

We willen de woonstad op een ruimtelijk verantwoorde manier laten groeien. Dit betekent dat we de groei opvangen op de meest strategische plekken: in de nabijheid van voorzieningen, buurtgroen, openbaar vervoer en hoogwaardige fietsverbindingen. Sommige woonmilieus hebben voldoende kwaliteiten en dus ook voldoende potentieel om het woonaanbod er te laten groeien. Andere woonmilieus hebben deze kwaliteiten niet en bezitten te weinig potentieel. Hier laten we de woonstad niet groeien, maar worden andere perspectieven uitgewerkt om deze ook te versterken naar de toekomst toe.



We laten de woonstad selectief groeien. We definiëren zowel voor het gezinsvriendelijk als voor het levensloopbestendig wonen de meest kansrijke woonmilieus.

Zowel voor het gezinsvriendelijk wonen als voor het levensloopbestendig wonen kiezen we de meest kansrijke woonmilieus om het woonaanbod er te laten groeien. In volgende woonmilieus zijn voldoende kwaliteiten of nog te ontwikkelen kwaliteiten aanwezig om het wonen voor beide doelgroepen te ondersteunen: stadskern, verstedelijkte kern, stadswijk 1e helft en 2e helft 20e eeuw, verstedelijkte wijk, stadskern gebonden verkaveling, verstedelijkte kern gebonden verkaveling, verkaveling met centraliteit en verstedelijkt lint.

In dit woonplan kiezen we er voor om het levenslang wonen in de eigen buurt te ondersteunen. In functie van deze doelstelling duiden we ook de dorpskernen (met uitzondering van Kooigem) aan als kansrijk woonmilieu, maar dan enkel voor het levensloopbestendig wonen en dus niet voor het gezinsvriendelijk wonen.

We definiëren 5 kwaliteiten voor de woonbuurten die telkens het uitgangspunt vormen wanneer we de woonstad laten groeien of transformeren

Wonen gaat verder dan de individuele woning op zich. Er zijn bredere ruimtelijke kwaliteiten die er voor zorgen dat men aangenaam kan wonen in deze stad. We bepalen dan ook 5 kwaliteiten die we wensen te waarborgen of versterken in alle woonbuurten waar de woonstad groeit of transformeert. In de woonagenda worden per kwaliteit verschillende strategieën gedefinieerd die aangeven hoe, afhankelijk van de context van het type woonmilieu, deze via ruimtelijke ingrepen kunnen gerealiseerd worden.

De vijf kwaliteiten die we als uitgangspunt nemen zijn: Draagkrachtige woonbuurten, intergenerationele woonbuurten, klimaatrobuuste woonbuurten, unieke woonbuurten en verbonden woonbuurten.



1. Draagkrachtige woonbuurten
groeien op verantwoorde locaties



2. Intergenerationele woonbuurten
levenslang wonen in de eigen buurt



3. Klimaatrobuuste woonbuurten
hittebestendige, biodiversere en overstromingsvrije buurten



4. Unieke woonbuurten
verder bouwen op de identiteit van iedere buurt



5. Verbonden woonbuurten
ontmoeting faciliteren tussen bewoners

ACTIES VOOR DE TOEKOMST

16. We nemen een deel van de buurtkwaliteiten op in de up te daten stedenbouwkundige verordening

17. Andere kwaliteiten worden op maat van het project onderhandeld met initiatiefnemers



KORTRIJK



ATELIER
ROMAIN