

WOONPLAN KORTRIJK

DEEL 2

STRATEGISCHE WOONVISIE

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.*

In deze strategische visie formuleren we vier stadsbrede ambities. Deze ambities koppelen we vervolgens aan 3 strategieën. De doelstellingen vormen een vertaalslag op de ambities en krijgen een invulling die specifiek, tijdsgebonden, meetbaar en realistisch is.

In de volgende fase van het onderzoek zullen deze doelstellingen aan agenda's worden gekoppeld. Deze agenda's moeten ons in staat stellen de doelstellingen te operationaliseren en dit aan de hand van duidelijk afgebakende acties.

Inhoudsopgave

Introductie

leeswijzer van het woonplan

De woonstad in klare taal: verklarende begrippenlijst

stadsbrede 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

strategieën

strategie 1 - evenwichtig groeien naar
een stad van 85.000 inwoners

strategie 2 - groeien en transformeren naar een
woonstad met meer kwaliteit en betaalbaarheid

strategie 3 - ruimtelijk selectief groeien

LEESWIJZER VAN HET WOONPLAN

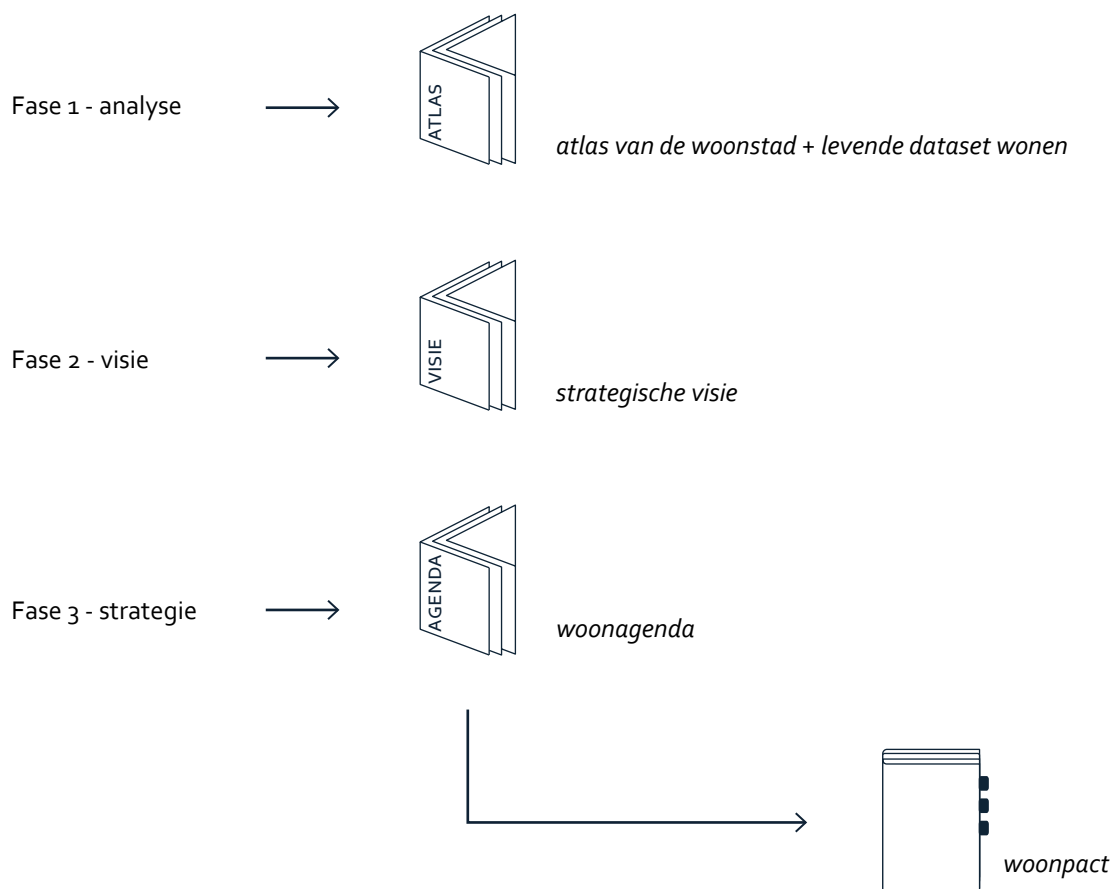
OPZET VAN HET WOONPLAN

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

Het traject van het woonplan verloopt parallel met de trajecten voor het ruimtelijk beleidsplan Kortrijk en voor het mobiliteitsplan Kortrijk.

Het ruimtelijk beleidsplan Kortrijk vormt een verlengstuk van het Ruimtepact en van de strategieën die benoemd zijn in de publicatie 'Kortrijk 2025, de stad die we kunnen willen'. Het bouwt verder op de kwaliteiten van de stad Kortrijk zoals die benoemd en verbeeld zijn in die publicatie. De ruimtelijke elementen van zowel het woonplan als van het mobiliteitsplan worden via een ruimtelijk beleidskader een onderdeel van het totale ruimtelijk beleidsplan Kortrijk.

8



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

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

Vervolgens **koppelen we deze ambities aan 3 strategieën.** De strategieën vormen een vertaalslag op de ambities en definiëren welke

keuzes de stad dient te maken op de lange termijn om de vooropgestelde ambities waar te maken. Deze fase leidde tot het tweede rapport: de strategische visie.

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

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

DETAILONDERZOEK IN BIJLAGEN

Doorheen het onderzoek werden verschillende analyses gemaakt die ingingen op specifieke thema's. De belangrijkste inzichten die uit deze onderzoeken voort kwamen werden verwerkt in de studie. De analyses op zich zijn in dit woonplan opgenomen als bijlage.

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

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 STRATEGIEËN PASSEN WE TOE OM DE AMBITIES TE BEREIKEN?

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

Gebiedsgerichte agenda's

DE WOONSTAD IN KLARE TAAL: VERKLARENDE BEGRIPPENLIJST

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

Levensloopbestendige woning

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

Gezinsvriendelijke woning

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

Starters

Dit is een type doelgroep die zich op de woningmarkt begeeft. Deze groep bestaat doorgaans uit alleenstaanden of koppels zonder kinderen die een eerste woning betrekken. Starters zetten hun eerste stappen op de woonladder. Een belangrijke nuance is dat zij nog geen definitieve woonoplossing zoeken. Indien starters een definitieve woning of minstens een woning zoeken met een langere termijnperspectief 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 steeds voor om eigenaar te worden van een woning, in tegenstelling tot starters. Dit resulteert in hogere wooneisen.

empty-nesters en senioren

Empty-nesters zijn ouders of alleenstaanden waarbij de kinderen het huis hebben verlaten. Oudere empty-nesters vallen onder de senioren. De senioren zijn een brede groep met sterke verschillen naar zorgbehoefte. 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 ééngezinwoning verlaat voor een compactere nultredenwoningen (appartement). De gezinswoning komt vervolgens vrij voor een huishouden met kinderen. Dit principe wordt ook de **doorstroming op de woningmarkt** genoemd.

suburbanisatie

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

woonmilieu

Een woonmilieu is een ruimtelijk geheel binnen de stad en in dit geheel heeft het woonaanbod vergelijkbare kenmerken.

Woonmilieus zijn morfologisch afgebakend en worden ingedeeld in verschillende types aan de hand van verschillende indicatoren zoals inwonersdichtheid, ouderdom van de bebouwing, aandeel open, halfopen en gesloten bebouwing.



STADSBREDE
AMBITIES

1

Woonstad voor iedereen
Levensloopbestendig wonen

4

Leefstad met identiteit
**Een woonstad op maat
van elke buurt**

2

Woonstad voor iedereen
Stad voor de stedeling

3

Woonstad voor iedereen
**Een betaalbare woonmarkt
met uitzonderlijke woonkwaliteiten**

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.

STADSBREDE AMBITIES
*als antwoord op de uitdagingen
voor de woonstad*



1 | Woonstad voor iedereen Levensloopbestendig wonen

Het huidige aanbod aan woningen bevat reeds een diversiteit, van ruime verkavelingswoningen tot kleine appartementsvormen. Als je gebiedsgericht gaat inzoomen is het aanbod aan woningen veeleer mono-typologisch. Zo kenmerken de landelijke kernen zich door een uitgesproken aanbod aan open en halfopen bebouwing in verkavelingen. Deze woontypologieën sluiten lang niet altijd meer aan bij de behoeften van de veranderende bevolking. Ze zijn vaak gebouwd voor het huisvesten van een gezin met kinderen. Dit terwijl dit traditioneel gezin volgens de demografische prognoses een kleiner wordende doelgroep is in Kortrijk. De vraag wordt daarentegen diverser. Voor Kortrijk betekent dit een groei van enerzijds 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 veranderende woonbehoeften wensen we in eerste instantie in te zetten op een **grotere doorstroming** op de woonmarkt. De vergrijzing van de Kortrijkse bevolking zorgt namelijk voor een **"onderbewoning"** van de ruimere verkavelingswoningen. De kinderen hebben het huis verlaten en de woning huisvest nog een ouder koppel of een alleenstaande. De verhuisgeneigdheid van deze groep is bijzonder laag. Dit heeft enerzijds te maken met de mate waarin men gehecht is aan de woning anderzijds wordt het zogenaamde alternatief aanbod ook niet als aantrekkelijk en betaalbaar beschouwd. Op dit eerste aspect kan de stad

moeilijk inspelen, op het tweede des te meer. Vandaag worden er appartementen gebouwd in Kortrijk zoals deze overal worden gebouwd: niet levensloopbestendig en er wordt amper een meerwaarde behaald uit collectiviteit. Dit wensen we om te keren en dit betekent dat er ook inspanningen worden gevraagd van ontwikkelaars bij het ontwerpen van nieuwe woonprojecten om deze ambitie te bereiken.

Om een hogere doorstroming te realiseren wensen we het aanbod aan toegankelijke en compacte woonvormen dat wel deze nodige kwaliteiten bevat te vergroten. Zo maken we werk van **zelfstandig oud worden in een aangepaste woning**. We benaderen deze ambitie dan ook vanuit het wonen en maken een strikt onderscheid met de zorgsfeer. Assistentiewoningen en woonzorgcentra zijn een belangrijke vervolgschakel. Maar de lacune in het woonbeleid is net een gepast antwoord op de fase daarvoor. De gemiddelde leeftijd waarop zorgbehoefte ontstaat ligt op dit moment op 82 jaar. Omwille van een goede integratie, het opbouwen van een netwerk en het kunnen beschikken over de nodige vitaliteit om de verhuisbeweging aan te gaan, stelt men dat er idealiter 10 jaar hiervoor verhuisd wordt naar een geschikte woning.

We stellen een aanpak voor die niet zozeer de klemtoon legt op het ondersteunen van het blijven wonen in de eigen woning maar wel op het **faciliteren van het tijdig verhuizen**. Hierdoor stimuleren we de **rotatie op de woningmarkt** bij de 65-plussers (zodat zij hun te grote/ onaangepaste woning verlaten) en komen er meer woningen vrij die gegeerd zijn bij een deel van de jonge bevolking die hiervoor vandaag de stad verlaat. Hierdoor zorgen we er voor dat we nog meer de **suburbanisatie binnen de eigen gemeentegrenzen kunnen opvangen** en dit niet via verder te verkavelen maar door de **woonrotatie** binnen de woonwijken op gang te brengen.

De nieuwe woonvormen “onder andere ook geschikt voor ouderen” verweven zich met andere woonvormen en in de bestaande woonweefsels. We stimuleren doorstroming op de woningmarkt door onder meer **levenslang wonen in de eigen buurt** mogelijk te maken om zo werk te maken van echte **intergenerationele buurten** over heel Kortrijk.

Naast de **stedelijke centraliteit** kenmerkt kortrijk zich door de aanwezigheid van **verstedelijkte en dorpse centraliteiten**. Op deze kwaliteit moeten we verder bouwen en ruimtelijk selectief uitwerken. Dit biedt namelijk kansen om ook buiten het stadscentrum aangepast wonen voor ouderen op een duurzame en leefbare manier te organiseren. **Zo laten we ouderen zo lang mogelijk zelfstandig en kwalitatief thuis wonen in een aangepaste woonvorm in de eigen buurt.**

De nieuwe woonvormen zullen an sich niet veel verschillen van de huidige bouwvorm. Wel wordt er vanaf nu in het ontwerp rekening gehouden met kwaliteiten die in woonprojecten vandaag nog te vaak ontbreken. Zo beschikken de nieuwe woonvormen over een minimum van collectiviteit om zo een ruimtelijke en sociale meerwaarde te valoriseren. Door **sociale interactie** tussen bewoners te faciliteren spelen we in op de uitdagingen omtrent **eenzaamheid bij ouderen**. Door bovendien een breder aanbod aan geschikte woonvormen te voorzien, willen we ook inzetten op een **hogere betaalbaarheid**. Vandaag zijn de nieuwbouwappartementen vaak op meer exclusieve plaatsen en *high end*.

De nieuwe woonvormen zijn **op maat van de identiteit van de buurten**: op sommige plaatsen benutten ze de mogelijkheden van meer densiteit en collectiviteit, op andere plaatsen passen ze zich aan aan de historische en landschappelijke beeldwaarde van buurt.



2 | Woonstad voor iedereen Stad voor de stedeling

Kortrijk heeft een hernieuwde aantrekkingskracht op **jonge starters**. Waar Kortrijk traditioneel altijd inwoners verloor in de leeftijdscategorie 20-30-jarigen, wint Kortrijk hier vandaag aan inwoners. Deze groep vestigt zich in het bijzonder in de sterk verstedelijkte zode eeuwse stadsrand. Het feit dat Kortrijk terug aantrekkelijk is geworden voor deze doelgroep is **een dynamiek die we ten volle willen aangrijpen**.

Een specifieke doelgroep zijn dus de jonge stedelingen ("millenials") die binnen de context van de kernstad op zoek gaan naar woonkwaliteiten. Woonkwaliteiten die in eerste instantie gelinkt zijn aan de nabijheid en bereikbaarheid van handel, horeca, diensten, cultuur, onderwijs en publieke ontmoetingsruimte maar ook betaalbaarheid. Tegelijk zijn hun woonwensen ten aanzien van de woning daarom niet minder kritisch. Ze zijn niet zo zeer op zoek naar een ruime woning met tuin, maar zoeken **andere kwaliteiten** in hun woonomgeving. Zo moet hun woning wel het nodige comfort en kwaliteit bieden: private of collectieve buitenruimte, energiezuinig wonen, autodelen, fietsgebruik, ...

De jonge stedeling is **flexibel**, maar tegelijk is slechts een kleiner aandeel echt geïnteresseerd in een appartement – zeker als definitieve woonoplossing – en is de rijwoning voor velen een valabeler alternatief.

Het stadscentrum trekt naast starters ook settlers aan waarvan een groot deel

jonge gezinnen met kinderen zijn. We zetten in op het verhogen van **specifieke woonkwaliteiten** zodat het **gezinsvriendelijk stedelijk wonen concurreert met het suburbaan gezinsvriendelijk**. Door diverse woontypologieën te schakelen, collectiviteit in te bouwen, en veilige beweeg- en speelruimte te voorzien kunnen we een stedelijk antwoord bieden op de vraag naar het gezinsvriendelijk wonen (ook op de verdieping). Dit laat zich uitermate goed verweven binnen concepten van intergenerationeel wonen.

Tegelijk heeft het stadscentrum een aantrekkingskracht op senioren. Dit is reeds langer het geval, maar ook dit is een dynamiek waar we moeten op inspelen. Deze doelgroep vestigt zich eerder in het echte stadscentrum. Een aantal woonkwaliteiten waar deze doelgroep naar op zoek gaat delen deze beide doelgroepen: duurzaamheid, (collectieve) ontmoetingsruimte, mobiliteit (zoals autodelen en fietsenstallingen), ... Dit ondersteunt enkel het idee van de **intergenerationele woonprojecten** in de stad.





3 | *Woonstad voor iedereen* **Een betaalbare woonmarkt met uitzonderlijke woonkwaliteiten**

Kortrijk wil een stad zijn van hoge woonkwaliteit. Dit moet zich zowel weerspiegelen in de kwaliteit van de **woonomgevingen** als in de kwaliteit van de woning. Kwaliteit, zowel **minimale woonkwaliteiten** als **verhoogde woonkwaliteiten**, is het uitgangspunt maar tegelijkertijd moeten we er voor zorgen dat dit de **betaalbaarheid** van het wonen niet bedreigt.

We maken een onderscheid tussen de **minimale woonkwaliteit** of conformiteit en **verhoogde woonkwaliteit**. Met de minimale woonkwaliteit willen we de normen van de **Vlaamse wooncode** handhaven. De bedoeling is hier dat eigenaars weten dat de stad verwacht dat deze normen gerespecteerd worden en dat men bij het niet respecteren van deze normen gestraft kan worden. Dit betekent dat de stad indien nodig gebruik zal maken van handhaving indien eigenaars te hardleers zijn.

Verder wil de stad ook zijn inwoners en eigenaars ondersteunen in het **optrekken van de woonkwaliteit** van het patrimonium. Er zijn reeds veel instrumenten aanwezig om een impact te hebben op de woonkwaliteit (premies, advies, begeleiding, ...): maar deze kunnen nog beter gekoppeld worden. We kiezen voor een andere benadering waarbij we niet vertrekken van de verschillende mogelijkheden afzonderlijk (aanbodgestuurd) maar waar we inzetten op een meer **klantgerichte (vraaggestuurde) benadering**. Door te vertrekken vanuit de klant en zijn traject op te volgen kunnen de verschillende instrumenten

meer op maat van de individuele cases logisch aan elkaar gekoppeld worden. Dit gaat zowel over de renovatie van de individuele huur- of koopwoning, als trajectbegeleiding bij grotere woonprojecten. De SVK-werking kan hierin zeker ook een rol spelen om individuele panden te gaan renoveren.

Ofschoon vele 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 **ééngemaakte woonmaatschappij**. De stad Kortrijk heeft zich heel ambitieus opgesteld met het objectief van **750 nieuwe 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 bestaande groei waarmee zowel het aantal als ook het aandeel sociale woningen zal toenemen. We willen in alle nieuwe projecten van een bepaalde omvang dan ook een aandeel sociale woningen of een bijdrage daartoe voorzien.

Naast het verhogen van de kwaliteit van het bestaand patrimonium en het uitbreiden van het aanbod aan betaalbare en sociale woningen willen we ook inzetten op een hoge woonstandaard voor de nieuwbouw en renovaties te Kortrijk. Stadsbreed zullen een aantal **kwaliteitseisen** verankerd worden om tegemoet komen te aan de verhoogde wooneisen. Kortrijk trekt een nieuw socio-economisch profiel aan en de stad wil hieraan tegemoet komen door stadsbreed in alle nieuwbouw- en renovatieprojecten maximaal in te zetten op energiezuinig of zelfs energieneutraal wonen, bruikbare buitenruimte voor iedere woning, inzetten op contact en

ontmoeting, ... Door het energiezuiniger maken van onze woningen reduceren we ook de woonkost.

Daarnaast staan er een aantal **unieke projecten** van een bepaalde schaal op stapel in de stad zoals bijvoorbeeld: De reconversie van de site Van Marcke in de Weggevoerdenlaan en Tip van Buda. Hier moeten we de lat nog hoger durven leggen en inzetten op **duurzame innovatieve woonwijken** met ruimte voor collectiviteit (in mobiliteits- en groeninfrastructuur), ontmoeting en kindvriendelijkheid, autodelen en autoluwheid, energieneutraliteit en energiepositieve ontwikkelingen (beovelden/ geothermie) Deze projecten moeten toonaangevend zijn van waar de stad wil voor staan.



4 | *Leefstad die inzet op identiteit* **Een woonstad op maat van elke buurt**

Wonen gaat uiteraard verder dan de woning op zich. Zowel het levensloopbestendig, het gezinsvriendelijk, het intergenerationeel als het stedelijk wonen moet zoveel mogelijk aantakken op **breder ruimtelijke kwaliteiten** die aanwezig zijn in de verschillende woonmilieus.

We screenen de woonmilieus op bestaande kwaliteiten en op ruimtelijke opportuniteiten die mogelijks nog verborgen liggen. Op die manier koppelen we de **juiste woontypologieën** aan de **juiste woonomgevingen** en creëren we gebruiksvriendelijke buurten op maat van verschillende doelgroepen.

Op die manier maken we werk van **een woonprogramma op maat van elke buurt**. De kansen en knelpunten liggen in elke buurt anders, de woonopgave vraagt daarom om een gedifferentieerd antwoord. Zo zal een levensloopbestendig woonproject met aangepaste woningen voor ouderen enkel slagen als er ook andere ruimtelijke kwaliteiten aanwezig zijn zoals een basisaanbod van voorzieningen, ontmoetingsruimtes, een verenigingsleven, ... Niet elk woonmilieu beschikt over de nodige kwaliteiten om een bepaald **woonprogramma duurzaam en leefbaar te organiseren**. In dit woonbeleid zullen we dan ook op een **selectieve manier het toekomstige woonprogramma verdelen** over de stad.

Aanvullend zal het ruimtelijk beleid (cfr. het Beleidsplan Ruimte) aangeven in

welke mate wonen al dan niet wenselijk wordt geacht op een specifieke locatie. Verschillende externe factoren, zoals overstromingsgevoeligheid, hittestress, bereikbaarheid, het voorzieningenniveau, het speelweefsel, ... moeten in overweging worden genomen. Deze factoren zullen mee bepalen op welke manier en voor welke doelgroep het wonen hier al dan niet kan uitbreiden. Zo kan bijvoorbeeld een **verdichtingsstrategie** in de stadswijken onmogelijk los gezien worden van een **vergroeningsstrategie** die zorgt voor hittebestendige, waterrobuuste en biodiverse woonbuurten met voldoende ontmoetings- en luwteplekken.

Het creëren van gebruiksvriendelijke buurten heeft daarom niet enkel te maken met woonbeleid maar gaat veel verder. De stad maakt naast het woonplan ook een ruimtelijk beleidsplan en een mobiliteitsplan op. Deze plannen moeten samen zorgen voor **gebruiksvriendelijke buurten** in een verbonden stad.

Door een buurtgerichte aanpak kunnen we via de woonopgave de **identiteit van de buurt versterken door sociale netwerken te faciliteren**. Dit doen we enerzijds door het levenslang wonen in de eigen buurt mogelijk te maken om zo de bestaande lokale verankering van bewoners te behouden. Via woningrotatie wordt bovendien de instroom van jonge gezinnen naar vrijgekomen woningen gefaciliteerd.

Door bovendien bij elk project de mogelijkheid voor **ontmoeting** te waarborgen, faciliteren we de sociale interactie tussen bewoners, verhogen we de sociale controle en gaan we vereenzaming tegen. Een buurt met veel **identiteit** en **herkenbaarheid** verhoogt namelijk de betrokkenheid van de inwoners. Het is daarbij steeds belangrijk dat de noden van onderuit sturing geven aan het verbeteren

van de leefkwaliteit in de buurt. Een grote betrokkenheid is daarbij cruciaal. Samen creëert dit een **groter buurtgevoel** en voedt de **sociale cohesie**.

In tweede instantie verbinden we de woonopgave zoveel als mogelijk aan **andere thematische opgaves** zoals landschapsontwikkeling, behoud van de open ruimte, uitbouw van hoogwaardige fietsnetwerken, stedelijke opwaardering, klimaatadaptatie en -mitigatie, ... Deze ruimtelijke opgaves vormen, naast het deomgrafische verhaal, eveneens de dragers van de woonopgave. Wonen zal steeds ingezet worden om **bestaande en nieuwe omgevingskwaliteiten** op een duurzame manier mee te ontwikkelen.

Ook hierbij vormt het woonplan slechts één van de insteken en verwijzen we opnieuw naar het **ruimtelijk beleidsplan** en het **mobiliteitsplan**. Deze drie beleidsplannen moeten de sterktes van ieder woonmilieu in de verf zetten en garanties bieden naar een toekomstig bestendig leven en wonen in Kortrijk.

stadsbrede 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

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.

In het vorige hoofdstuk hebben we de klijlijnen uitgezet voor de Kortrijkse woonstad in de toekomst. De 4 ambities geven aan op welke kwaliteiten voor het wonen we willen inzetten en geven aan hoe de woonstad er in de toekomst kan uitzien. De ambities koppelen we vervolgens aan drie strategieën.

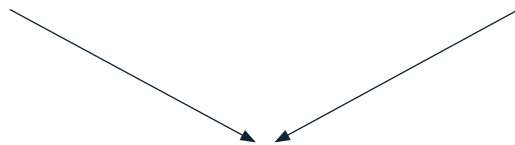
De strategieën tonen aan welke keuzes we zullen moeten maken, willen we de vooropgestelde ambities bereiken.

STRATEGIE 1

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.

TRENDMATIG
gestuurde woonbehoefte

BELEIDSMATIG
gestuurde woonbehoefte



2040
woonbehoefte



vertaling naar woontypologie



ruimtelijke spreiding



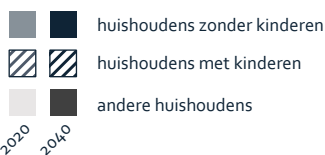
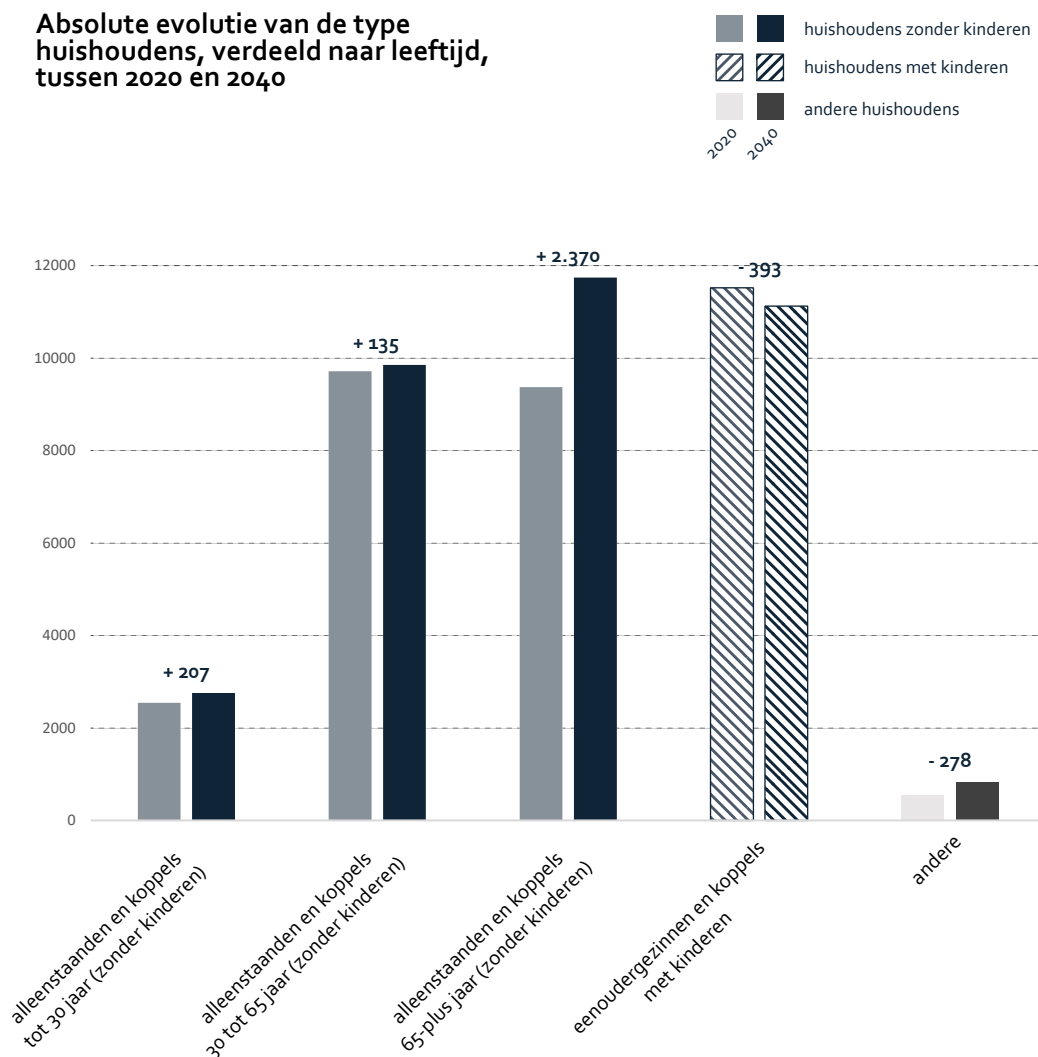
TRENDMATIG GESTUURDE WOONBEHOEFTE

Om een inschatting te maken van de woonbehoefte voor de komende 20 jaar vertrekken we van de demografische prognoses opgesteld door Statistiek Vlaanderen. We hernemen de data uit de woonatlas omtrent de evolutie van de huishoudentypes verdeeld naar leeftijd tussen 2020 en 2040. Onderstaande grafiek vat de evoluties samen voor 5 type huishoudens: alleenstaanden en koppels tot 30 jaar (zonder kinderen), alleenstaanden en

koppels tussen 30 en 64 jaar (zonder kinderen), alleenstaanden en koppels van 65 jaar of ouder, eenoudergezinnen en koppels met kinderen en andere huishoudens. De grafiek toont het bestaand en verwacht absoluut aantal huishoudens per type voor 2020 en 2040 en de toename of afname in de periode daartussen.

Deze huishoudensvooruitzichten werden berekend op basis van de prognoses van de leeftijdsklassen (op gemeenteniveau) en de prognoses van de type huishoudens (op arrondissementniveau). Volgens de huidige

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



2020 2040

prognoses wordt verwacht dat er tussen 2020 en 2040 netto 2.597 huishoudens zullen bijkomen in Kortrijk.

De huishoudensgroei wordt hoofdzakelijk aangedreven door de groei van alleenstaanden en koppels van 65 jaar of ouder (+2.370). De enige daling zien we bij de huishoudens met kinderen, namelijk een afname van 393 huishoudens¹. Hierbij valt wel op te merken dat er een beperkte groei wordt verwacht van de grootste huishoudens (dus met meerdere kinderen).

Door de absolute groei van het aantal huishoudens in beschouwing te nemen kunnen we een eerste inschatting maken van de **kwantitatieve woonbehoefte**. Door bovendien ook de verandering van de verdeling van de type huishoudens in rekening te brengen, kunnen we aan de kwantitatieve opgave ook de **kwalitatieve component** koppelen.

De projectie maken naar de gevraagde woningtypes uitgaande van huishoudenssamenstelling in de toekomst is een grove, maar heldere cijferoefening die ons meteen iets zegt over de grootteorde van de woningmarktopgave. Bovendien moeten we ook nog steeds benadrukken dat de inschatting van de woonbehoefte berust op bevolkingsprognoses. Er zijn (onzekere) factoren die kunnen inspelen op toekomstige verhuisbewegingen en dus de werkelijke bevolkingsontwikkeling.

Als we uitgaan van de huishoudensprojecties kunnen we stellen dat we bovenop het bestaande aanbod van 38.772 woningen (in 2020) afgerond 2.600 bijkomende woningen nodig hebben die, om te beantwoorden aan

1. Hoewel het totaal aantal gezinnen met kinderen daalt wordt er wel verwacht dat de recente stijging van de grootste gezinnen (4+-persoonshuishoudens) zich verder zal doorzetten.
2. Daarenboven kan het voorzien van een bepaald type net wel invloed hebben op de groei van een bepaald huishoudentype (zie ook volgende hoofdstuk).

de wijzigende woonbehoeften, hoofdzakelijk levensloopbestendig dienen te zijn. Concreet zal het in veel gevallen gaan om toegankelijke nultredenwoningen in een meergezinswoning.

Volgens prognoses zal er de komende 20 jaar geen nood meer zijn aan gezinsvriendelijke (of kindvriendelijke) woningen. Volgens de theoretische oefening die gebaseerd is op de prognoses, zou er zelfs een overschot zijn van ongeveer 400 woningen voor deze doelgroep. Deze stelling gaat er onder andere van uit dat huishoudens zonder kinderen geen woning bewonen die we onder het type 'gezinsvriendelijk' categoriseren. Dit is in de realiteit natuurlijk niet het geval².

Er is echter nog een tweede component aan het inschatten van de woonbehoefte, namelijk de woonbehoefte die beleidsmatig (of aanbod-) gestuurd wordt.

BELEIDSMATIG GESTUURDE WOONBEHOEFTE

We zien bovendien nog heel wat ruimtelijk potentieel om de stad op een duurzame manier meer te laten groeien dan wat de prognoses voorspellen. Zelfs wanneer we er voor kiezen om niet of minder te bebouwen in heel wat gebieden (omdat ze slecht gelegen zijn), kunnen we nog altijd een woonaanbod ontwikkelen de komende 20 jaar dat ver boven de prognoses uitkomt. Dit doen we door goed gelegen sites te transformeren naar wonen (denk maar aan de site Van Marcke en Tip van Buda) en te verdichten in laagdense en goedgelegen woonwijken (zoals de Pius X-wijk).

Stad Kortrijk wil en kan dus nog meer stad worden en streeft daarom een sterkere groei aan te sturen dan wat de prognoses voorstellen. 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.

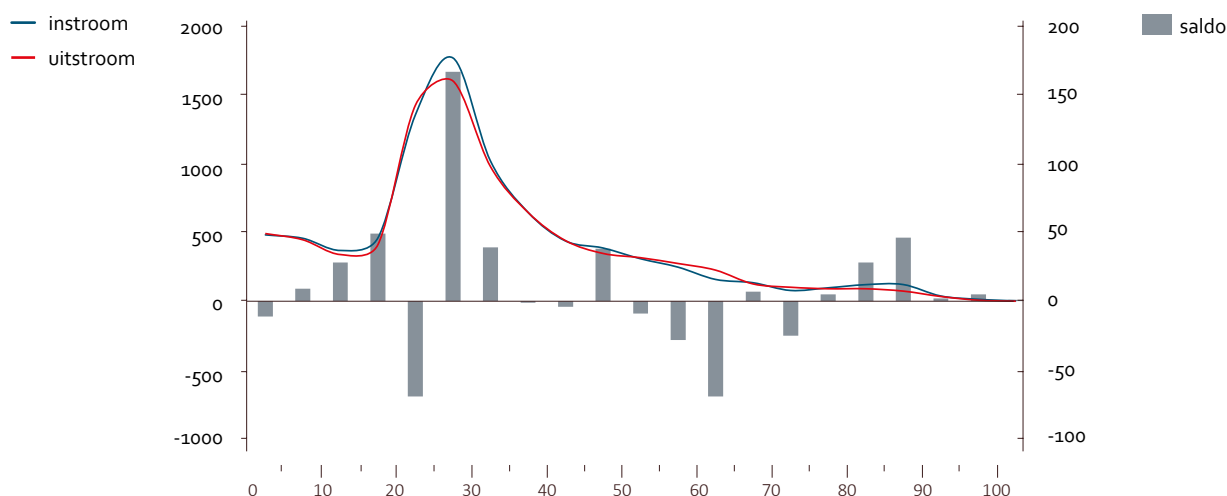
Tegen 2040 ambieert de stad te groeien naar 85.000 inwoners. Dit vraagt een bijkomende groei van **2.550 inwoners**. Aan een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,2 inwoners/huishouden staat dit voor een **bijkomende groei van 1.160 huishoudens**. Wanneer we deze behoefte optellen bij de huidige woningvoorraad in 2020 (38.722 woningen) en de trendmatige behoefte (2.600) hebben we

tegen 2040 een woningvoorraad nodig van ongeveer 42.500 woningen.

Voor de bijkomende groei sturen we vanuit het aanbod aan op jonge stedelingen, al dan niet alleenstaand, al dan niet met kinderen. We identificeren deze doelgroep vanuit:

- De vaststelling dat er een hernieuwde interesse is vanuit dit doelpubliek voor Kortrijk. De afgelopen jaren kende Kortrijk opnieuw een grotere instroom van 25-35-jarigen dan dat er mensen vertrokken uit Kortrijk (zie nevenstaande grafiek);
- Het idee van intergeneratieel wonen en de complementariteit die gezinsvriendelijk stedelijk wonen biedt ten aanzien van het levensloopbestendig wonen;
- en de veronderstelling dat de ruime inzet op levensloopbestendig wonen, ruimere (verkavelings-) woningen zal vrijmaken

Verhuisbewegingen tussen Kortrijk en een andere Belgische gemeente, geaccumuleerd voor de periode 2017-2019: instroom, uitstroom en saldo verdeeld naar leeftijd
bron: Provincies.in.cijfers | Rijksregister



voor een doelpubliek dat vandaag nog suburbaniseert. (en er met andere woorden aan deze vraag is voldaan).

Naast de 2.500 levensloopbestendige wooneenheden (gericht op ouderen) formuleren we dus ook de ambitie om 1.260 nieuwe compacte stedelijk en gezinsvriendelijke woningen te voorzien. Deze kunnen variabel zijn in grootte in functie van bewoners die kiezen voor een eerste dan wel definitieve woning.

WOONBEHOEFTE 2040

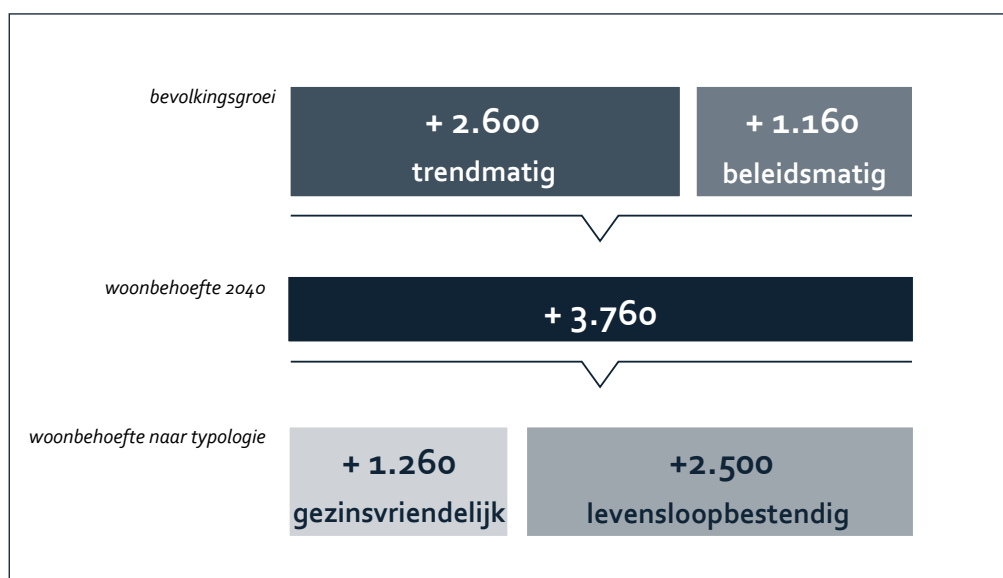
We mikken op een groei met ongeveer 3.760 huishoudens tussen 2020 en 2040. Wat betreft het toekomstige woonaanbod focussen we in deze op de twee meest kansrijke woningtypes in functie van de verwachte groei: de levensloopbestendige woning en de compacte stedelijke woning. Ongeveer een derde van de

groei van het woonaanbod (1.260 woningen) is gericht op de doelgroep jonge stedelingen en de daaraangekoppelde typologie van de compact, stedelijke gezinsvriendelijke woning. De overige twee derde van de groei van het woonaanbod is gericht op de verouderende Kortrijkse bevolking en de daaraan gekoppelde typologie van de levensloopbestendige woning.

Uiteraard zullen er ook niet-groeiende doelgroepen zoeken naar bepaalde woontypologieën. Deze woontypologieën zijn vandaag reeds aanwezig op de Kortrijkse woonmarkt. We streven er dan ook naar om deze terug beschikbaar te maken door middel van woningrotatie. Deze woningrotatie faciliteren we door een bijkomend en aangepast aanbod te voorzien voor de verouderende Kortrijkse bevolking.

Vanuit het idee dat het nieuwe aanbod een complementariteit biedt op de bestaande woningen menen we alle doelgroepen een

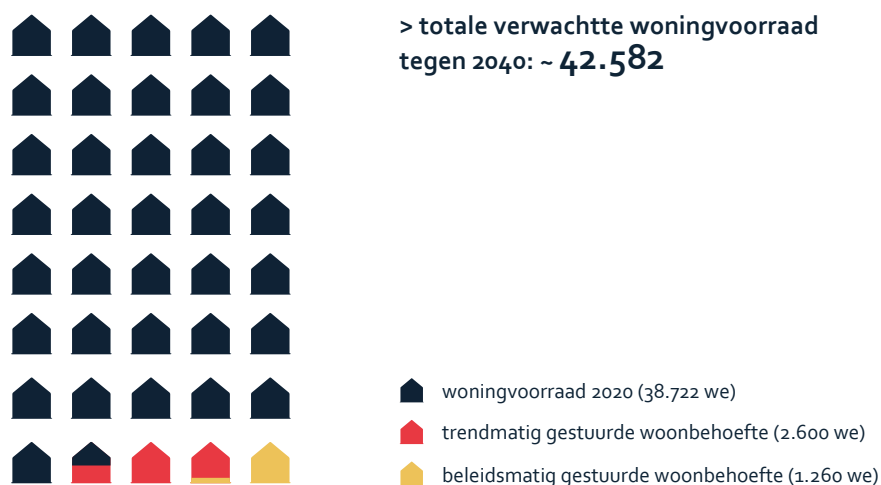
Overzicht woonbehoefte tussen 2020 en 2040 en doorvertaling naar woningtypologie



aanbod te kunnen aanbieden. Tegelijk zijn we ons er van bewust dat in de huidige projecten die lopende zijn en door de invulling van restpercelen tal van woningen gerealiseerd zullen worden die niet voldoen aan bovenstaande omschrijving.

Verder is het ook zo dat beide typologieën in deze visie tegenover elkaar worden geplaatst, maar uiteraard zijn niet deze noodzakelijk tegenstrijdig met elkaar, vanuit de gedachte van het intergenerationeel wonen is de gestapelde stedelijke levensloopbestendige en gezinsvriendelijke woning bij wijze van spreken een universeel type. In elk geval pleiten we vanuit het perspectief van intergenerationeel wonen voor een maximale vermenging van verschillende woontypologieën.

Verdeling van de woonbehoefte tussen 2020 en 2040 t.o.v. de huidige woningvoorraad



RUIMTELIJKE SPREIDING VAN DE WOONBEHOEFTE

In deze laatste stap onderbouwen we op welke manier de woonbehoefte ruimtelijk gespreid dient te worden in de stad. Met andere woorden wordt berekend waar welke woonbehoefte kan opgevangen worden. Dit is een mathematisch model. Het geeft richting aan maar mag niet als absoluut beschouwd worden. De woonwens is in zekere mate stuurbaar vanuit het aanbod, maar tegelijk is er uiteraard de keuzevrijheid van de inwoner om te kiezen waar hij wenst te wonen, ouder wenst te worden, zijn gezin wenst te stichten, De lokale context en bijzondere projecten kunnen deze keuzes beïnvloeden. We gaan vanuit de analyse van de vraag en de huidige spreiding van deze doelgroepen na, in welke mate er voldoende projectgronden beschikbaar zijn. We delen de spreiding van de woonbehoefte op in 2 onderdelen: de spreiding van de woonbehoefte voor het levensloopbestendig wonen en de spreiding van de woonbehoefte voor het gezinsvriendelijk wonen.

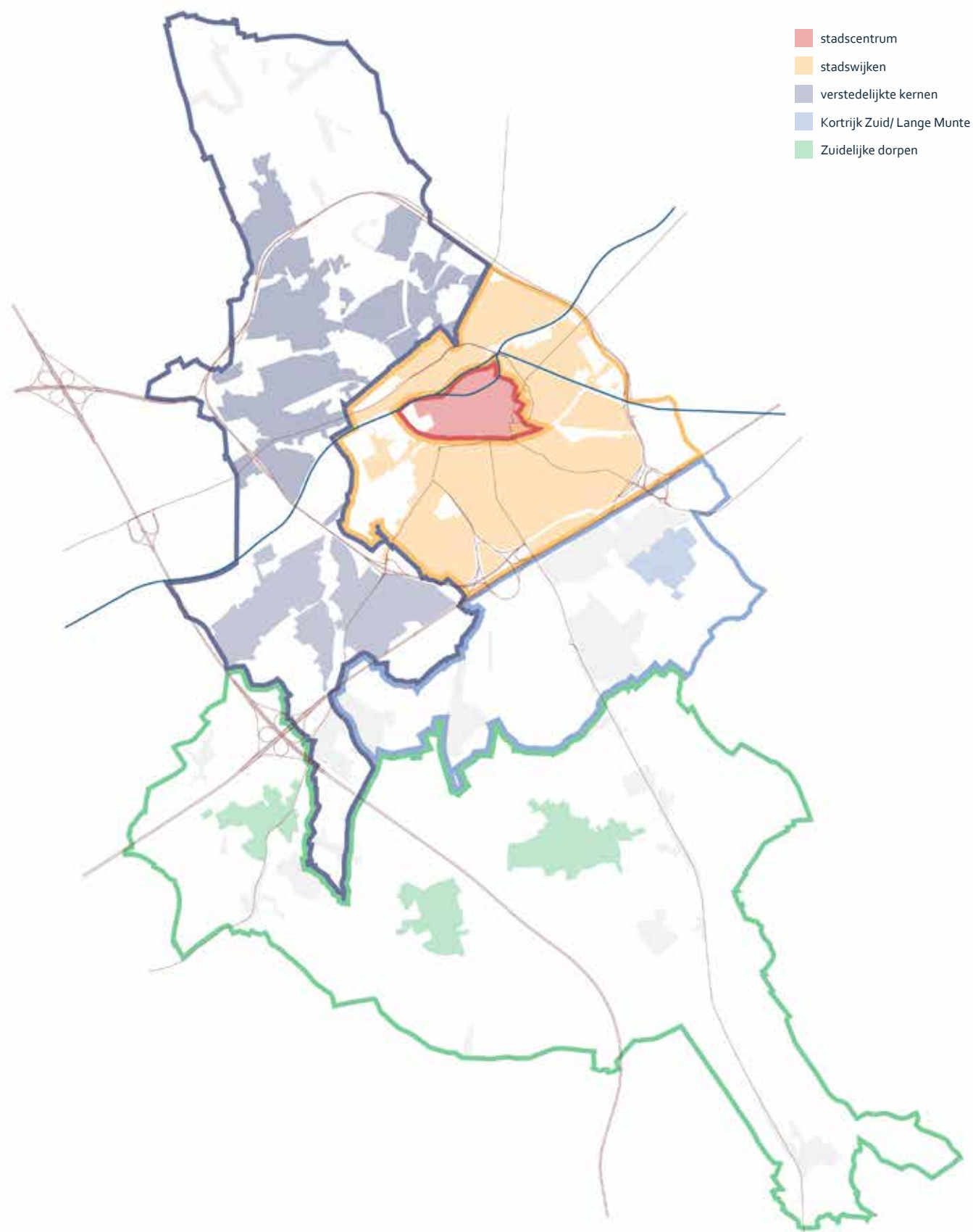
Voor deze oefening wordt Kortrijk opgedeeld in 5 zones (zie nevenstaande kaart). In deze strategische visie hebben we niet het voornemen het aantal bijkomende woonheden per woonmilieu of buurt uit te rekenen. Eerder willen we een vinschatting maken van een ruwe taakstelling op het ruimtelijk schaalniveau van deze 5 zones. Hierbij houden we enerzijds rekening met gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en anderzijds met de huidige aanwezigheid van bepaalde doelgroepen in de verschillende zones.

DE RUIMTELIJKE SPREIDING VAN LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN

Voor de spreiding van dit aanbod houden we rekening met de huidige spreiding van het aantal 65-plussers. We passen wel een correctie toe waarbij het stadscentrum een hoger aanbod krijgt (+50%). We verhogen dit omdat we uit de analyses konden vaststellen dat dit een belangrijke verhuisbestemming is, niet geheel

Toewijziging nieuwe wooneenheden voor levensloopbestendig wonen per zone, o.b.v. huidige verdeling van het aantal 65-plussers
bron: Provincies.in.cijfers | Rijksregister

	verdeling aantal 65-plussers 2021		toewijziging nieuwe wooneenheden	
	absoluut aantal	aandeel t.o.v. het totaal	relatief aandeel t.o.v. het totaal	absoluut aantal
Stadscentrum	2.408	10,8%	16,2%	405
Stadswijken	8.691	39%	36,6%	916
Verstedelijkte kernen	6.878	30,9%	29%	725
Kortrijk Zuid/ Lange Munte	1.447	6,5%	6,1%	152
Zuidelijke dorpen	2.869	12,9%	12,1%	302
	22.292	100%	100%	2500



onlogisch gezien alle voorzieningen en beleving hier ook is terug te vinden.

DE RUIMTELIJKE SPREIDING VAN GEZINSVRIENDELIJKE WONINGEN

Het aanbod aan woningen aan gezinsvriendelijk wonen voor jonge stedelingen voorzien we in eerste instantie in de stadsrand, vervolgens het centrum en dan in mindere mate de verstedelijkte kernen. We mikken hier niet op de landelijke kernen of Kortrijk-zuid.

DE TOTALE VERDELING VAN DE WOONBEHOEFTE IN 5 ZONES

Indien we de behoefte vergelijken met de vraag dan is er enkel in de zuidelijke dorpen een belangrijke spanning. Het aanbod dat voorzien is conform de bouwshift is ontoereikend om

de ambities aangaande levenslang wonen in de eigen buurt of woningrotaties in landelijke kernen op gang te kunnen brengen. Volgens de ruimtemonitor 2021 is het verwachte aantal bijkomende wooneenheden in projecten die reeds in voorbereiding zijn 27 en in projecten die nog niet in voorbereiding zijn 29. Het zal daarom nodig zijn om bijkomende projectgronden te voorzien om te beantwoorden aan de hierboven beschreven doelstellingen. Het is wenselijk om hiervoor hoofdzakelijk te kijken naar verdichtingskansen binnen het bestaand bebouwd gebied.

CONFRONTATIE MET GEPLANDE VOORRAAD

Naar ruimtelijke potenties kunnen de kwantitatieve vragen zowel in absolute aantallen voor gans Kortrijk als voor de

Toewijziging nieuwe wooneenheden voor gezinsvriendelijk wonen per zone, o.b.v. huidige verdeling van de totale bevolking
bron: Provincies.in.cijfers | Rijksregister

	verdeling totale bevolking 2021		toewijziging nieuwe wooneenheden	
	absoluut aantal	aandeel t.o.v. het totaal	relatief aandeel t.o.v. het totaal	absoluut aantal
Stadscentrum	5.958	7,7%	9,6%	120
Stadswijken	29.343	37,9%	47,2%	590
Verstedelijkte kernen	26.827	34,7%	43,2%	540
Kortrijk Zuid/ Lange Munte	5.247	6,8%		
Zuidelijke dorpen	9.956	12,9%		
	77.331	100%	100%	1250

verschillende deelgebieden (met uitzondering van de zuidelijke dorpen) gerealiseerd worden.

Op basis van de inschatting van het potentiële juridische aanbod (zie ook de woonatlas voor gedetailleerde toelichting van de verschillende categorieën uit onderstaande tabel) maken we de confrontatie tussen het geplande aanbod enerzijds en de woonbehoefte anderzijds.

In 2020 en 2021 werden er reeds 330 nieuwe wooneenheden vergund. Aanvullend zijn er de projectgebieden die *in voorbereiding* zijn of *nog niet in voorbereiding* zijn (zoals aangeduid in de ruimtemonitor van de stad). Hier is er een extra potentieel van 3.795 wooneenheden. Daarbovenop is er nog het onbebouwd aanbod buiten projectzones in geordend woongebied met een potentieel van 1250 wooneenheden. Wanneer de reeds vergunde projecten, de projecten in voorbereiding en nog niet in voorbereiding en het aanbod in geordend woongebied (deel 1 uit de tabel)

worden opgeteld komen we tot een potentieel aanbod van 5.375 wooneenheden. **Dit aanbod overstijgt de woonbehoefte tegen 2040 met 1625 wooneenheden. Aanvullend ligt er nog eens**

Wanneer hierbij nog eens de niet-geordende woongebieden worden opgeteld (woongebied na 50m vanaf de openbare weg en niet-geordende WUGs) komen we op een totaal theoretisch aanbod van 6527 wooneenheden. Dit overstijgt de woonbehoefte tegen 2040 met 2.777 wooneenheden.

TOEKOMSTIG AANBOD DAT NIET MATCHT MET WOONBEHOEFTE

Sowieso zijn er nog vrijliggende percelen waar een ander type bebouwing dan open en halfopen bebouwing niet wenselijk is. Tegelijk zit er tussen deze projecten nog vrij veel open

Totale verdeling woonbehoefte per zone

	verdeling levensloopbestendig wonen	verdeling gezinsvriendelijk wonen	totaal	aandeel t.o.v. totaal Kortrijk
Stadscentrum	405	120	525	14%
Stadswijken	916	590	1506	40%
Verstedelijkte kernen	725	540	1265	34%
Kortrijk Zuid/ Lange Munte	152		152	4%
Zuidelijke dorpen	302		302	8%
Totaal Kortrijk	2.500	1.250	3.750	100%

Theoretisch woonaanbod, uitgedrukt in aantal wooneenheden en verdeeld in 5 zones
bron: Ruimtemonitor (2021), Stad Kortrijk

Zone (met aanduiding van streefdichtheid, uitgedrukt in aantal wooneenheden per hectare)**	Centrum (25 we/ha)	Kortrijk Zuid (25 we/ha)	
1. theoretisch aanbod waar de gemeente geen vat op heeft	10	292	
1.1. aanbod onbebouwde percelen langs een uitgeruste weg binnen woongebied in ruime zin	10	292	
1.1.1 in een lot/VK (1 perceel = 1 unit)		222	
1.1.2 in een RUP/BPA < 50m	1	13	
1.1.3. in een woonbestemming <50m	9	57	
2. Theoretisch aanbod waar de gemeente vat op heeft	943	824	
2.1 bijkomend WE door geplande en beleidsmatig gevalideerde projecten*	943	519	
2.1.1. vergunningen 2020	63	27	
2.1.2. projecten vergund 2021	135	0	
2.1.3. projecten in voorbereiding 2021	669	208	
2.1.4. projecten nog niet in voorbereiding 2021	76	284	
2.3. binnengebieden binnen woongebied in ruime zin na 50m grens niet geordend	0	16	
2.4. niet-ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden (niet geordende WUGs)	0	289	
3. Totaal theoretisch aanbod	953	1115	

	Stadswijken (25 we/ha)	Verstedelijkte kernen (25 we/ha)	zuidelijke dorpen (15 we/ha)	Totaal
	231	553	165	1250
	231	553	165	1250
	93	259	56	630
	52	178	45	287
	86	116	64	333
	1645	1491	374	5277
	1532	1074	57	4125
	14	72	1	177
	0	18	0	153
	1176	525	27	2605
	342	459	29	1190
	18	46	26	106
	95	371	291	1045
	1876	2043	539	6527

* Projecten die in de ruimtemonitor onder de categorie 'projecten2021' als niet-ontwikkelaar zijn aangeduid zijn niet opgenomen. Projecten aangeduid met kleurcode 'rood' uit oefening ruimtemonitor wonen zijn eveneens niet opgenomen.

* Voor het inschatten van het aantal woonegelegenheden elders werd uitgegaan van een streefdichtheid van 25 we/ha in het stedelijk gebied en 15 we/ha in het landelijk gebied conform de dichtheden opgenomen in het RSV. Uiteraard is dit een veralgemenisering die voor veel projecten op strategische locaties een onderschatting vormt. Hier dient de ambitie uiteraard hoger te liggen. Voor het bepalen van het aantal woonegelegenheden in de projectzones werd uitgegaan van de dichtheid die per projectzone wordt aangegeven in de ruimtemonitor.

en halfopen bebouwing die niet aansluiten bij de toekomstige behoefte en typologisch niet matcht met de woontypologieën waar we in de toekomst op willen inzetten (de compacte gezinsvriendelijke woning en de levensloopbestendige woning). Het is een opgave om na te gaan in welke mate hier nog steeds een bijsturing mogelijk is. Tegelijk moeten we ons er bewust van zijn dat een beleidsvisie nooit geschreven wordt in een blanco context. In Kortrijk zijn vandaag nog zo'n 280 woonegelegenheden in de pipeline. Dit is een inschatting die gebeurd is op basis van de percelen die gelegen zijn in een reeds verkaveld lot. Op basis van een scan van het type perceel en de ruimtelijke context van de omgeving is nagegaan of hier al dan niet hoogstwaarschijnlijk open of halfopen bebouwing zal worden ontwikkeld. Van alle 630 percelen die gelegen zijn in een verkaveld lot wordt geschat dat dus **280 hiervan als open of halfopen bebouwing ontwikkeld zullen worden.**

STRATEGIE 2

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

INLEIDING

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' reeds verregaande engagementen genomen om het sociaal en betaalbaar woonaanbod uit te breiden. Ook in het nieuwe woonbeleid wensen we verder in te zetten op de verhoging van het sociaal huuraanbod. Daarnaast wil de stad ook kansen bieden aan zij die net buiten de inkomenscategorieën van de sociale huisvesting vallen. Het marktverhuurkantoor Kortrijk wordt dan ook geherdynamiseerd. Tenslotte willen we ook het

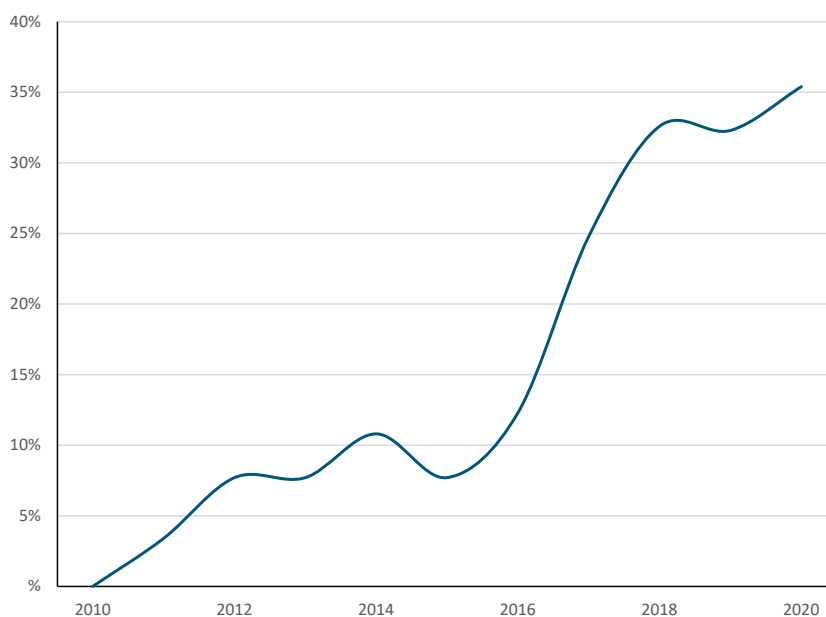
eigenaarschap verbreden door in te zetten op innovatieve woonvormen.

Tegelijk zijn we ons bewust van de relatie tussen betaalbaarheid en woonkwaliteit. Betaalbaarheid gaat in eerste instantie een stuk breder dan de relatie tussen inkomen en woonuitgaven. Er zijn daarnaast ook minimumstandaarden waaraan woningen dienen te voldoen (kwaliteit en grootte). Voor een deel van de gezinnen met een te kleine of kwalitatief ontoereikende woning is deze situatie immers geen vrije keuze maar een noodzaak. Een passende kwaliteitsvolle woning blijkt voor deze gezinnen 'onbetaalbaar'¹.

¹ K. Heylen, S. Winters, betaalbaarheid van wonen in Vlaanderen: de budgetbenadering, 2009

groei voert van de mediaanprijs van alle type huizen (excl. appartementen) tussen 2010 en 2020

bron: Stabel



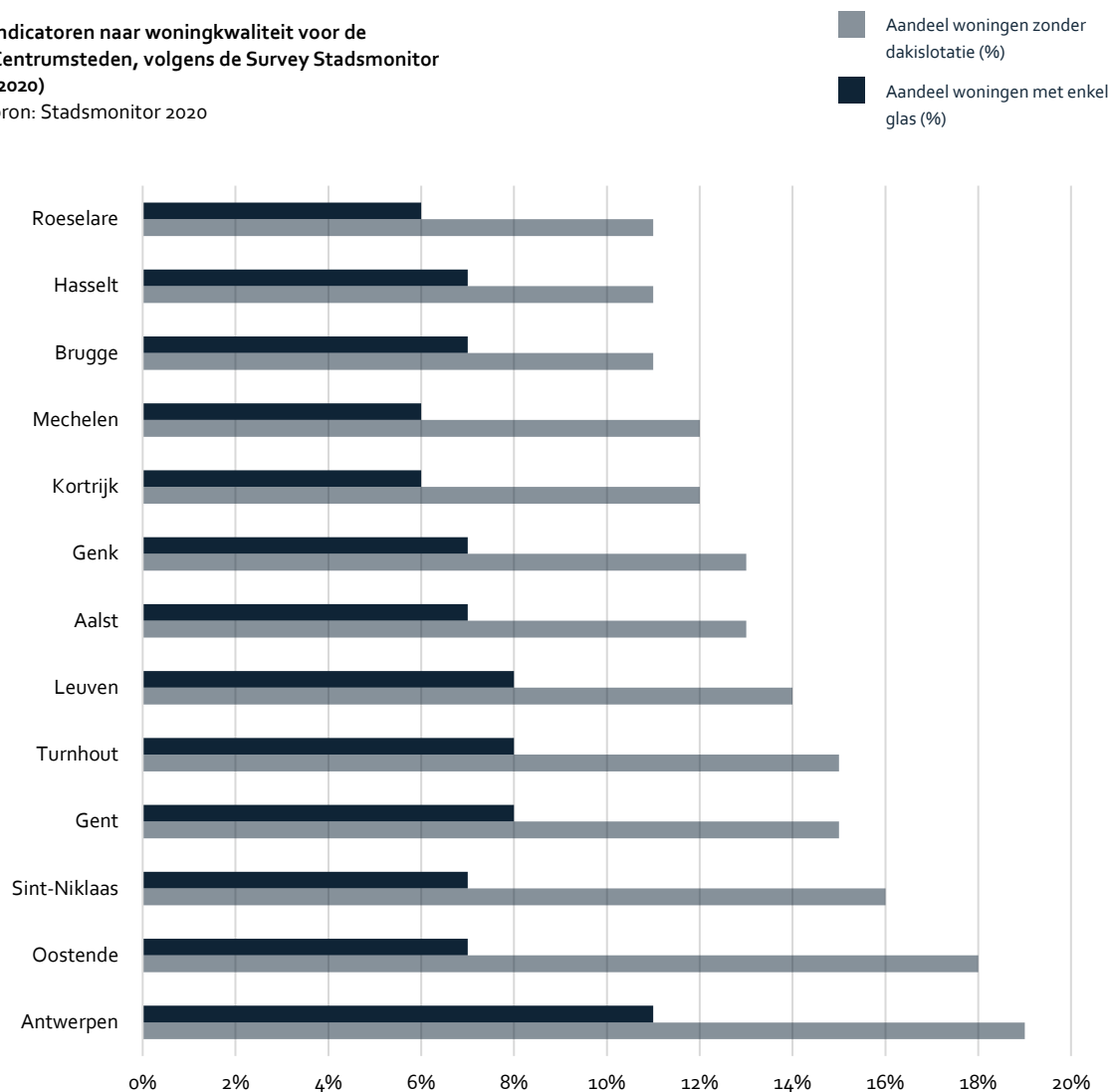
DE GROEI VAN HET SOCIAAL HUURANBOD ENTEN OP DE TOTALE GROEI

Bij de nulmeting (2007) van het Bindend Sociaal Objectief waren er 2.359 sociale huurwoningen in Kortrijk (8,4% van de gedomicilieerde huishoudens). Begin 2020 zijn er 2952 sociale huurwoningen (8,7 %) maar waren er 390

leegstaand. Dit betekent dat er ten opzichte van 33.713 huishoudens zo'n 7,8% over een sociale woning kan genieten. Dit betekent de facto een daling ten aanzien van 2007. Tijdens deze legislatuur werd ingezet op het wegwerken van de leegstand en bovenop de situatie van eind 2020 komen er ook nog eens bijna 200 nieuwe sociale woningen bij. Dat moet de sociale

Indicatoren naar woningkwaliteit voor de Centrumsteden, volgens de Survey Stadsmonitor (2020)

bron: Stadsmonitor 2020



woningstock op bijna 3.150 woningen brengen. Wat overeenkomt met 9,4% sociale woningen.

Het bindend sociaal objectief bepaalde een aandeel van 9% sociale woningen als te behalen grens voor alle gemeenten op lange termijn. Kortrijk heeft deze grens dus binnen bereik.

Kortrijk wil het aanbod aan sociale woningen verder laten groeien omdat hier ook een grote nood aan is. We weten dat huishoudens die in (kans-)armoede leven op de private markt heel moeilijk een betaalbare én kwalitatieve woonoplossing kunnen vinden. De cijfers spreken op dat vlak voor zich. Bij de laatste Gemeentemonitor gaf 12% van de Kortrijkse bevolking aan dat ze ofwel heel moeilijk of moeilijk rondkomen. Volgens de Kansarmoede statistieken leeft 14,5% van de Kortrijkse inwoners in kansarmoede en bedraagt de kinderarmoede zelf 15,3%. De wachtlijsten en wachttijden tonen deze nood ook duidelijk aan. Eind 2020 stonden ruim 3000 huishoudens op de wachtlijsten. De wachttijden variëren van 3 jaar en 4 maanden voor een eenoudergezin tot 5 jaar en 8 maanden voor koppels met kinderen.

De uitdaging is heel groot. De sociale woonvraag lijkt even groot als de totale woonvraag. **Daarom wil de stad een verdere versnelling inzetten en het aanbod zowel absoluut als relatief verhogen.** De stad stelt hier de doelstelling van **1000 nieuwe sociale huurwoningen voorop. Daarmee wordt het totaal aantal sociale woning op 4.150 eenheden geplaatst. Zo groeit het sociale aanbod door van 9,4% naar 11,1%.**

Deze 1000 sociale huurwoningen zouden dan gerealiseerd moeten worden door dit te enten op de totale groei van het woonpatrimonium. We stellen hier het streefcijfer 20% voorop. Dit komt neer op 750 nieuwe sociale huurwoningen. Dit wordt verder aangevuld door het uitbreiden van het sociale woonaanbod conform de huidige SVK-activiteiten. Deze activiteiten worden voortgezet in de eengemaakte woonmaatschappij en dit huurpatrimonium wordt uitgebreid met 250 nieuwe sociale huurwoningen tegen 2040.

matrix verdeling sociaal aanbod per zone

OOK DE GROEI VAN HET SOCIAAL HUURANBOD WORDT, NET ZOALS DE TOTALE GROEI, RUIMTELIJK SELECTIEF VERDEELD OVER DE STAD

Deze 1000 sociale huurwoningen zouden gerealiseerd moeten worden door dit te enten op de totale groei van het woonpatrimonium. Ook dit wensen we ruimtelijk selectief te doen. We gaan gemiddeld uit van aandeel van 20% betaalbare woningen t.o.v. de totale groei op stadsniveau. Maar we willen dit aandeel ruimtelijk selectief laten variëren in functie van de huidige aanwezigheid van sociale woningen en de groeitaakstelling per zone (zie de indeling van de zones hierboven).

hier nog cijfers nodig over de huidige verdeling sociale woningen per zone

WE STUREN STAPSGEWIJS AAN OP MEER KWALITEIT VANUIT DRIE FRONTEN

De meetbare parameters ten aanzien van woonkwaliteit geven aan dat Kortrijk hier vrij gemiddeld scoort. Tegelijk willen we dat iedere Kortrijkzaan over een kwalitatieve woning kan beschikken tegen een betaalbare prijs en dit is dus vandaag niet het geval.

Hier bovenop komen de nieuwe duurzaamheidsnormen (het Renovatiepact) voor 2050 die vragen dat tegen die deadline iedere woning zo energiezuinig is als een nieuwe woning en maximaal voldoet aan de minimale woningkwaliteit. Om aan de doelstelling te voldoen dient ofwel elk onderdeel van de woning te voldoen aan aparte eisen (piste 1) of dient de woning het label A of A+ te halen (piste 2). Een label A of A+ staat voor een EPC-score van maximaal 100 kWh/m² (via EPC bestaande bouw) of een E-peil van

maximaal E6o (via EPB-aangifte nieuwbouw of ingrijpende energetische renovatie).

Dit vraagt een inzet op kwaliteitsverhoging op diverse fronten. In eerste instantie willen we de minimumkwaliteit borgen. Dit door 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. Verder moeten we het duurzaamheidsniveau van de bestaande woningvoorraad gevoelig opkrikken. De stad zal hiervoor de ondersteuning aan de burgers in zowel begeleiding alsook het premiestelsel bijstellen en de inspanningen verhogen. Tenslotte willen we ook de kwaliteitsstandaard van de nieuwbouw- of vernieuwbouw-woningen toekomstbestendig maken. Dit gaat breder dan enkel de energetische kwaliteit verhogen. Maar dit betreft evenzeer aspecten zoals levenslang wonen, buitenruimte, collectiviteit, ...

STRATEGIE 3

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

WE LATEN DE WOONSTAD RUIMTELIJK SELECTIEF GROEIEN IN DE MEEST KANSRIJKE WOONMILIEUS

Onder het hoofdstuk van doelstelling 1 werd reeds aangetoond dat we de toekomstige woonbehoefte ruimtelijk selectief wensen te verdelen in Kortrijk. Dit doen we om de stad duurzaam en ruimte-efficiënt te laten groeien. Voor de 5 afgebakende zones werd dan ook een taakstelling per woningtype ingeschat.

Ook binnen deze 5 zones dienen we selectief om te gaan met de groei van het woonaanbod. 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.

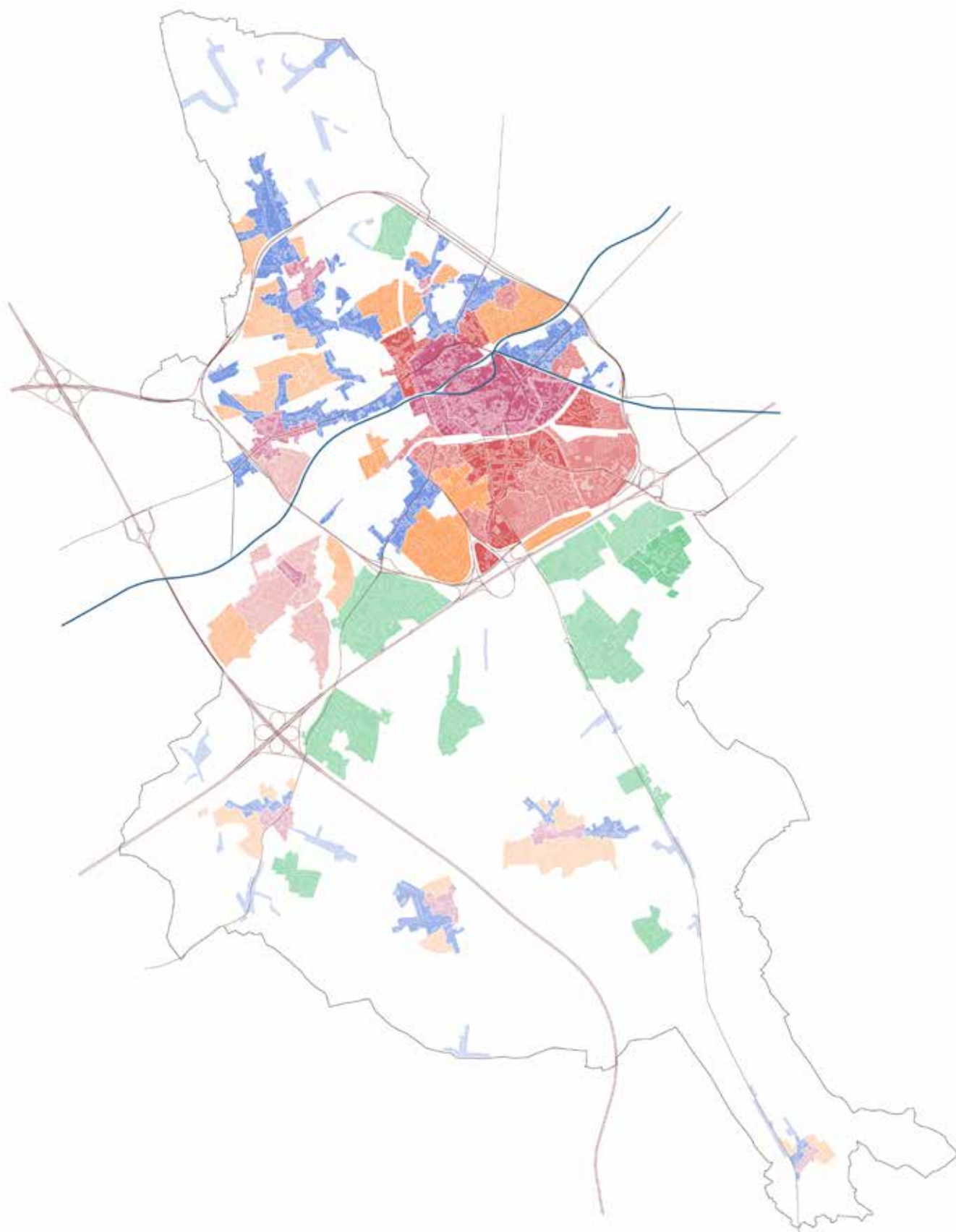
In de eerste fase van dit onderzoek werd de woonstad Kortrijk ingedeeld in types

woonmilieus op basis van de kenmerken van het aanwezige woonaanbod (zowel van de woning op zich als van de woonomgeving). Op basis van de aanwezige kwaliteiten voor het wonen, heeft elk type woonmilieu zijn eigen toekomstig ontwikkelingspotentieel. 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.

WE DEFINIËREN 9 KANSRIJKE WOONMILIEUS IN KORTRIJK

Na de ruimtelijke lezing van de woonstad (zie ook de atlas) definiëren we 11 kansrijke woonmilieus. In deze woonmilieus zijn voldoende kwaliteiten of nog te ontwikkelen





kwaliteiten aanwezig om de woonstad er te laten groeien.

Het betreft volgende woonmilieus en de daaraan gekoppelde kwaliteiten voor het wonen:

- **stadskern:** Directe aanwezigheid van zowel dagdagelijkse als niet-dagdagelijkse voorzieningen en multimodale mobiliteit in het woonmilieu.
- **verstedelijkte kern:** directe aanwezigheid van dagdagelijkse voorzieningen in het woonmilieu en de nabijheid tot de stadskern.
- **Dorpskern** (met uitzondering van Kooigem): Directe aanwezigheid van de meeste dagelijkse voorzieningen. In dit woonmilieu zien we enkel nog groei- en transformatiemogelijkheden om het levenslang wonen in de eigen buurt te faciliteren.
- **stadswijken 1e helft en 2e helft 20 eeuw:** Directe nabijheid van dagdagelijkse voorzieningen en nabijheid tot de stadskern.
- **verstedelijkte wijk:** Directe nabijheid van dagelijkse voorzieningen en nabijheid van de verstedelijkte kernen.
- **Stadskern gebonden verkaveling:** Geen directe aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen in het woonmilieu maar wel nabijheid van de stadskern.
- **Verstedelijkte kern gebonden verkaveling:** Geen directe aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen in het woonmilieu maar wel nabijheid van de verstedelijkte kern.
- **Verkaveling met centraliteit:** onderscheidt zich van andere verkavelingen doordat er

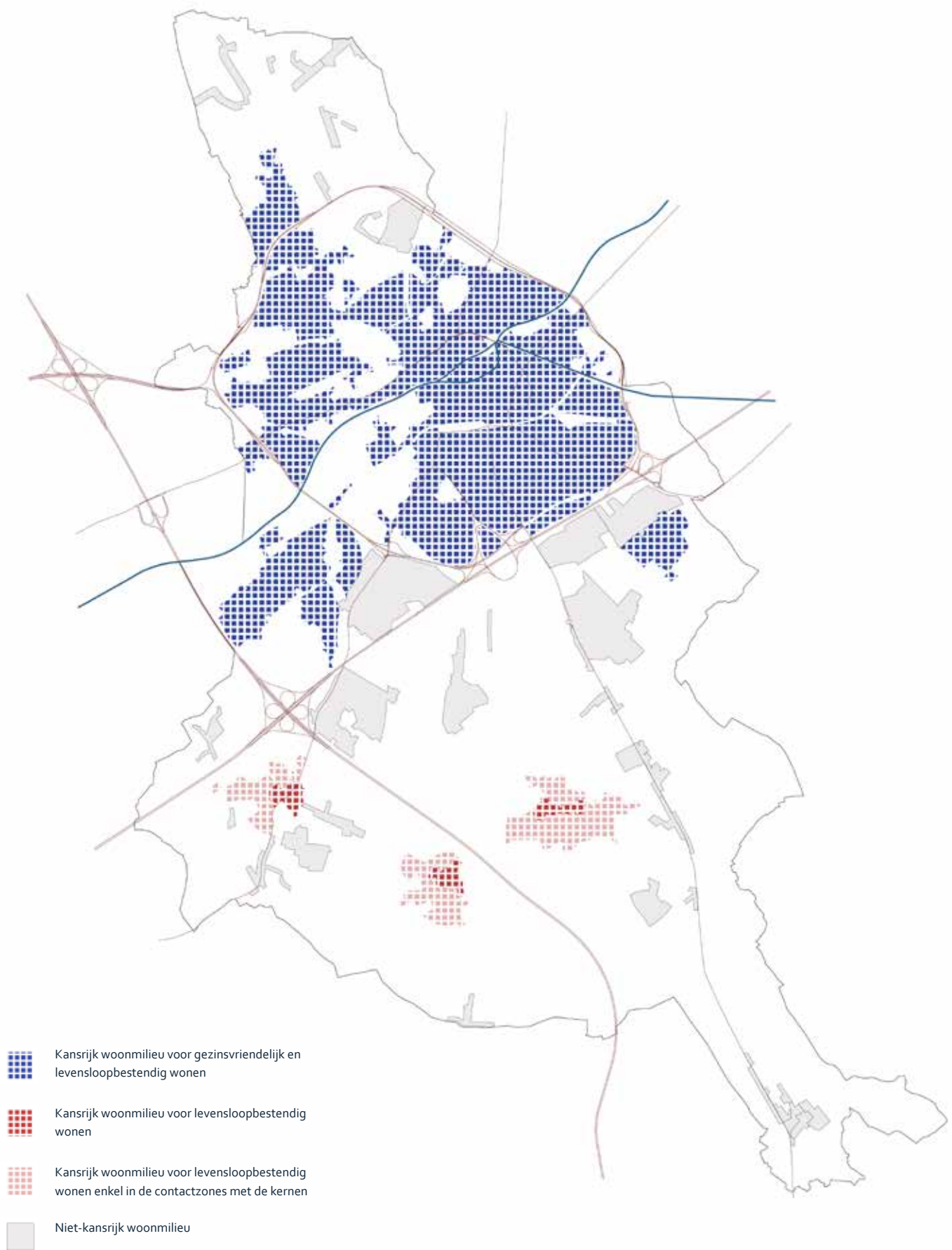
(beperkte) voorzieningenclusters aanwezig zijn.

- **verstedelijkte lint:** directe aanwezigheid van dagdagelijkse voorzieningen in het woonmilieu en de nabijheid tot de stadskern en verstedelijkte kern.

WE DEFINIËREN VIER NIET KANSRIJKE WOONMILIEUS

Er zijn in Kortrijk ook woonmilieus die onvoldoende ruimtelijke kwaliteiten bezitten om het woningaanbod er uit te breiden. Op deze plekken willen we de woonstad niet verder laten groeien. Dit zou leiden tot verdere suburbanisatie op perifere en auto-afhankelijke locaties.

- **Verkaveling zonder centraliteit:** Geen directe nabijheid van dagelijkse voorzieningen. Ook de afstand tot een voorzieningekern is vaak te groot om het woonverhaal te koppelen aan de ambities omtrent het verduurzamen van mobiliteitskeuzes.
- **Landelijk lint:** Geen directe nabijheid van dagelijkse voorzieningen. Ook de afstand tot een voorzieningekern is vaak te groot om het woonverhaal te koppelen aan de ambities omtrent het verduurzamen van mobiliteitskeuzes. Een uitbreiding van het woonaanbod staat hier bovendien vaak gelijk aan het verder aansnijden van de open ruimte.
- **Dorsplint:** In het kader van levensloopbestendig wonen (het enige motief om het woonaanbod in de zuidelijke dorpen te laten groeien) is er in dit woonmilieu te weinig potentieel. Vanuit het perspectief van levensloopbestendig wonen voor ouderen zijn de dagelijkse



voorzieningen te veraf gelegen. In specifieke gevallen waar dit woonmilieu grenst aan de 'dorpskern' (dus meer nabij de voorzieningentraliteit) kan levensloopbestendig wonen wel mogelijk zijn.

- **Dorpskern gebonden verkaveling:** In het kader van levensloopbestendig wonen is er in dit woonmilieu te weinig potentieel omdat vanuit het perspectief van wonen voor ouderen de dagelijkse voorzieningen te veraf gelegen zijn. In specifieke gevallen waar dit woonmilieu grenst aan de 'dorpskern' (dus meer nabij de voorzieningentraliteit) kan levensloopbestendig wonen wel mogelijk zijn.

In dit woonplan geven we dus aan welke woonmilieus wel of niet kansrijk zijn om er de woonstad te laten groeien of transformeren. Uiteraard dient er per woonmilieu verder te onderzocht worden wat ruimtelijk de meest strategische locaties zijn om nog onbebouwde ruimte aan te snijden of om te verdichten binnen het bestaand bebouwd gebied. Daarbij dienen aspecten zoals overstromingsgevoeligheid, landschappelijk beeldwaarde, hitte-eilandeffect, gewenste bos- en groenstructuren maar ook sociale aspecten ... tegen het licht worden gehouden. Deze oefening wordt gemaakt in het Ruimtelijk Beleidsplan. Onder andere de OpenRuimteMal maar ook de DNA-kaart bepaalt waar de woonstad verder kan groeien en transformeren. Ook de Kortrijkse gebiedswerkers kunnen hierin een partner zijn om de buurten te analyseren en kwaliteiten aan te duiden.

WE DEFINIËREN 5 KWALITEITEN VOOR DE WOONBUURTEN DIE TELKENS HET UITGANS PUNT VORMEN WANNEER WE DE WOONSTAD LATEN GROEIEN OF TRANSFORMEREN

Bovendien zijn er nog andere omgevingskwaliteiten waar we het wonen zoveel als mogelijk willen laten aantakken. Anderzijds kan de woonopgave nieuwe kwaliteiten in de buurt mee helpen ontwikkelen. Wanneer we het woonaanbod transformeren of laten uitbreiden dient dit telkens op maat van de karakteristieken van het desbetreffende woonmilieu te gebeuren.

Hieropvolgend definiëren we 5 kwaliteiten die we wensen te waarborgen of versterken in de woonbuurten. In de woonagenda zullen per kwaliteit strategieën gedefinieerd worden die aangeven hoe, afhankelijk van de context van het type woonmilieu, deze via ruimtelijke ingrepen kunnen gerealiseerd worden.



1 | Draagkrachtige woonbuurten

We willen de woonstad doen groeien waar dit ook verantwoord is. Het woonaanbod dient dus uitgebreid te worden in die buurten waar er ook voldoende draagkracht aanwezig is om deze groei op te vangen. Hiervoor kijken we in de eerste plaats naar de nabijheid van (dagelijkse) voorzieningen, openbaar vervoersknooppunten, hoogwaardige fiets- en wandelinfrastructuur, voldoende groen ... Daarnaast wordt ook gekeken naar de functionele mix die aanwezig is in een buurt alsook naar de aanwezige ontmoetingsruimtes (zowel informele plaatsen zoals parken en pleinen, alsook formele ontmoetingsplaats bijvoorbeeld verbonden met het verenigingsleven). In de kernen waarvan vandaag al duidelijk is dat ze aan deze vereisten voldoen is het cruciaal om net in te zetten op het behoud van het woonkarakter, de woonkwaliteiten en de diversiteit in het woonaanbod. Hier geldt dan ook de basisdoelstelling dat we de bestaande woonbuurt verder versterken.

Deze buurtkwaliteit houdt dan ook net het omgekeerde in: waar deze elementen onvoldoende draagkrachtig zijn, of zelfs ontbreken, wordt het woonaanbod niet uitgebreid. Zo willen we met het woonbeleid ook het ruimtelijk beleid mee ondersteunen: we springen doordacht en zuinig om met de beschikbare ruimte doordat we enkel duurzaam groeien in die woonmilieus die hier ook de nodige garanties toe kunnen bieden.

We zorgen voor draagkrachtige woonbuurten door de woonopgave te koppelen aan bestaande en nog te ontwikkelen ruimtelijke kwaliteiten: denk maar aan de ontwikkeling van de Konnector, de Noord-Zuid as en de meest strategische onafgewerkte randen aan het open landschap.

2 | Intergenerationele woonbuurten

We streven naar een woonstad waar in de toekomst intergenerationeel wonen de norm is. Dit betekent dat we de mismatch tussen vraag en aanbod verkleinen door in te zetten op nieuwe woningen die beantwoorden aan de woonbehoeften van de veranderende leeftijdsstructuur en huishoudenssamenstelling van de bevolking.

Om intergenerationele woonbuurten mogelijk te maken is het belangrijk om in te zetten op een mix aan woontypologieën en dit op de juiste plaats. Algemeen kunnen we stellen dat de uitbreiding van het woonaanbod de doelstelling 'meer stad worden' uit het ruimtelijk beleidsplan volgt. Dit betekent dat 'nabijheid en bereikbaarheid' als uitgangspunten worden genomen voor nieuwe ontwikkelingen.

Onze buurten worden intergenerationeel. Dit betekent dat er een passend woonaanbod is voor iedereen in de buurt. Dit doen we door de diversiteit aan woningtypes te vergroten.

3 | Klimaatrobuuste woonbuurten

Werken aan de woonopgave is onlosmakelijk verbonden met werken aan de groenblauwe stad. Open en groene ruimte is van cruciaal belang om de Kortrijkse woonomgevingen klimaatbestendig te maken. We kiezen er dan ook voor om zo weinig mogelijk open ruimte aan te snijden voor nieuwe woningen.

De ruimte die nodig is om woonbuurten klimaatrobuust te maken bepaalt welke ruimte nog beschikbaar is om de woonstad te laten groeien. De contouren voor woonuitbreiding, via verdichting en inbreiding, worden bepaald door de ruimte die noodzakelijk is om buurten hittebestendig, biodivers en overstromingsvrij te maken.

Daarnaast ligt er een belangrijke opgave in het duurzaam maken van het woningbestand zelf. Om de 2050-doelstellingen te halen zullen er heel wat aanpassingen nodig zijn om gebouwen energiezuinig te maken d.m.v. renovatie. Hierbij ligt de focus in de eerste plaats op isolatie (dak-, gevel en vloerisolatie), hoogrendementsglas in de ramen en energie-efficiënte en klimaatvriendelijke verwarmingsinstallaties. Dit is een bouwtechnische opgave maar een waaraan ook ruimtelijke meerwaarde kan gekoppeld worden. Zo biedt de verduurzaming van het patrimonium via vervangende nieuwbouw in bepaalde wijken kansen om ook andere uitdagingen aan te pakken bijvoorbeeld het ruimte-efficiënter terugbouwen van nieuwe woningen en meer ruimte laten voor (buurt) groen, water en ontmoetingsruimtes.

De groei van de woonstad staat steeds in functie van de ruimte die nodig is om de buurten hittebestendig, biodivers en overstromingsvrij te maken.

4 | Unieke woonbuurten

Kortrijk heeft uiteenlopende ruimtelijke kwaliteiten die een belangrijke meerwaarde bieden voor de bestaande en nieuwe woonbuurten in de stad. Denk maar aan de nabijheid van de open ruimte, de historische en beeldbepalende dorpskernen, hoogwaardige fietsverbindingen, parken, stadswijken met een sterke architecturale identiteit en wijken met een waardevol groen karakter.

Bij de uitbreiding van het woonaanbod dienen we deze kwaliteiten te waarderen en te integreren in nieuwe ontwikkelingen. De aanwezigheid van deze kwaliteiten verschilt per woonmilieu en de manier waarop we deze opnemen in de woonopgave zal dan ook sterk variëren. We streven er naar dat elk type woonopgave, zowel het levensloopbestendig als het gezinsvriendelijk wonen, afhankelijk van de buurt een aangepaste inpassing krijgt. Zo zal het stapelen van levensloopbestendige woningen er in de dorpskern anders uitzien dan in de stadswijken. Door goed te identificeren welke kwaliteiten reeds aanwezig zijn, kunnen deze als vertrekpunt worden genomen bij nieuwe woonontwikkelingen. Op die manier zorgen we er voor dat de identiteit van elk woonmilieu behouden blijft.

De woonstad bouwt mee aan de identiteit van de verschillende buurten in Kortrijk. De specifieke woonopgave om meer levensloopbestendige en gezinsvriendelijke woningen te voorzien, zal zich telkens op een andere manier inpassen in de bestaande woonbuurten.

5 | Verbonden woonbuurten

Onze ruimte wordt schaarser waardoor we efficiënter moeten omspringen met de ruimte die we innemen. Dit kunnen we doen door ruimtes te delen en meervoudig te gebruiken. Dit geldt ook voor de omgevingen waar we wonen. Bovendien bevordert meervoudig en gedeeld ruimtegebruik de sociale interactie tussen bewoners.

Door gedeelde ruimtes met meer verblijfskwaliteit in te richten kunnen we spontane ontmoetingen tussen bewoners faciliteren en zo vereenzaming tegengaan en de sociale cohesie in de buurt of het woonproject versterken. Hiermee dragen we bij tot de ambitie van 'verbonden stad' die in het Beleidsplan Ruimte naar voren wordt geschoven.

Tegelijkertijd is het belangrijk om ook voldoende aandacht te hebben voor ruimtes waar men zich net kan afzonderen, ook buiten de eigen woning. Zo dient er ruimte gemaakt te worden voor 'luwteplekken'. Het zijn plekken waar rust en stilte gecreëerd wordt en die hierdoor in contrast staan met hun omgeving.

Eenzaamheid is een groeiend probleem in de samenleving en het risico om zich eenzaam te voelen neemt toe bij oudere leeftijdsgroepen. Door gedeelde ontmoetingsruimtes in het woonproject te voorzien wordt de sociale interactie tussen bewoners gestimuleerd. Dit bevordert de sociale cohesie, de betrokkenheid van bewoners en versterkt het algehele buurtgevoel.





KORTRIJK



ATELIER
ROMAIN