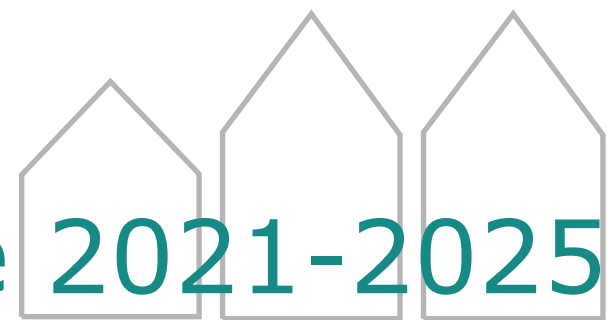




Gemeentebestuur Kuurne

# Woonstudie 2021-2025



## Inhoud

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PRIORITEIT 1: KUURNE ALS REGISSEUR IN HET WOONBELEID .....</b>                                 | <b>5</b>  |
| 1. Situering .....  | 5         |
| 1.1. Enkele regionale trends met reflex naar Kuurne .....   | 5         |
| 1.2. Juridisch aanbod voor Kuurne .....   | 14        |
| 2. Voortgang acties woonplan 2016-2020 .....  | 26        |
| 3. Mogelijke acties voor het beleid .....   | 28        |
| 3.1. Valoriseren aanbod in woongebied .....   | 28        |
| 3.2. Verder opnemen regisseursrol .....   | 28        |
| <b>PRIORITEIT 2: KUURNE KIEST VOOR LEEFBAARHEID EN HOGE KWALITEIT .....</b>                       | <b>31</b> |
| 1. Situering .....  | 31        |
| 1.1. Differentiatie typologie .....   | 32        |
| 1.2. Kwaliteit openbaar domein .....  | 36        |
| 1.3. Kwaliteit woonomgeving .....   | 39        |
| 1.4. Aanwezigheid van voorzieningen .....   | 40        |
| 1.5. Kwaliteit van de woningen .....  | 42        |
| 2. Voortgang acties woonplan 2016-2020 .....  | 43        |
| 3. Mogelijke acties voor het beleid .....   | 45        |
| 3.1. Streven naar een evenwichtig en divers woonaanbod .....                                      | 45        |
| 3.2. Streven naar een kwalitatief woonaanbod .....  | 45        |
| <b>PRIORITEIT 3: KUURNE INVESTEERT IN SOCIAAL WONEN .....</b>                                     | <b>46</b> |
| 1.1. Specifieke gegevens voor Kuurne .....  | 47        |
| 2. Voortgang acties woonplan 2016-2020 .....  | 53        |
| 3. Mogelijke acties voor het beleid .....   | 57        |
| 3.1. Verhogen woonkwaliteit sociaal huurpatrimonium .....   | 57        |
| 3.2. Het goed voorbereiden van verhuisbewegingen bij renovatie van grootschalige projecten .....  | 57        |
| 3.3. Een duurzame groei van het sociaal huurpatrimonium .....                                     | 57        |
| 3.4. Verhogen toegankelijkheid sociale huisvesting voor specifieke doelgroepen .....              | 57        |
| 3.5. Ondersteunen van de sociale huurder en verhogen van de leefbaarheid van sociale wijken ..... | 58        |
| 3.6. Stimuleren van inhuurname bestaande woningen door SVK .....                                  | 58        |
| 3.7. Verder opnemen regiefunctie gemeente .....   | 58        |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>PRIORITEIT 4: KWALITEITSVERBETERING PRIVATE HUURWONINGEN .....</b>                        | <b>59</b> |
| 1. Situering .....   | 59        |
| 1.1. Specifieke gegevens voor Kuurne .....   | 59        |
| 2. Overzicht uitgaven en inkomsten wonen en milieu 2016-2019 .....                           | 73        |
| 2.1. Gemeentelijke renovatiepremie .....   | 73        |
| 2.2. Premie aanleg groendaken .....  | 74        |
| 2.3. Premie hakselmachine .....  | 75        |
| 2.4. Subsidie biodiversiteit .....   | 75        |
| 3. Voorstel nieuw premiestelsel .....  | 76        |
| 4. Voortgang acties woonplan 2016-2020 .....   | 77        |
| 5. Mogelijke acties voor het beleid .....  | 81        |
| 5.1. Inspelen op regionale samenwerkingsmogelijkheden .....                                  | 81        |
| 5.2. Een brede communicatiecampagne rond zorgeloos renoveren .....                           | 81        |
| 5.3. Verhogen van de kwaliteit van de private huurmarkt .....                                | 81        |
| <b>PRIORITEIT 5: KUURNE BIJDT KANSEN VOOR WONEN EN ZORG .....</b>                            | <b>83</b> |
| 1. Situering .....   | 83        |
| 1.1. Specifieke gegevens voor Kuurne .....   | 83        |
| 2. Voortgang acties woonplan 2016-2020 .....   | 87        |
| 3. Mogelijke acties voor het beleid .....  | 89        |
| 3.1. Coördinatie tussen wonen en zorg .....  | 89        |
| 3.2. Blijvende aandacht voor zorgvragen tijdens woningonderzoeken .....                      | 89        |
| 3.3. Opvolgen vraag en aanbod privaat aangepast woningaanbod .....                           | 89        |
| <b>PRIORITEIT 6: KUURNE OPTIMALISEERT DE DIENSTVERLENING ROND WONEN VOOR DE BURGER .....</b> | <b>90</b> |
| 1. Situering .....   | 90        |
| 1.1. Het ontstaan van woonwinkels .....  | 90        |
| 1.2. Intergemeentelijke samenwerking .....   | 90        |
| 1.3. Specifieke gegevens voor Kuurne .....   | 91        |
| 2. Voortgang acties woonplan 2016-2020 .....   | 98        |
| 3. Mogelijke acties voor het beleid .....  | 101       |
| 3.1. Verdere groei naar het woonwinkelconcept .....  | 101       |
| 3.2. Installeren meldpunt private huur .....   | 101       |
| 3.3. Verder zetten interlokale vereniging wonen .....  | 101       |
| 3.4. Actief promoten Vlaamse Energielening .....   | 102       |
| 3.5. Verder organiseren lokaal woonoverleg en woonplatform .....                             | 102       |

## **PRIORITEIT 1: KUURNE ALS REGISSEUR IN HET WOONBELEID: het slapend aanbod binnen gebieden bestemd als woongebied wordt doordacht gevaloriseerd.**

### **1. Situering**

Als we het hebben over het totale woonaanbod kijken we in eerste instantie naar de zones waar nieuwe woningen kunnen gebouwd worden. Dit zijn de gebieden die op vandaag al een woonbestemming hebben. Daarnaast mogen we de reconversiegebieden en de omvorming van eengezinswoningen naar appartementen niet vergeten.

Nieuwe gebieden aansnijden voor wonen hoort daar niet bij. Dit is niet gewenst en juridisch onmogelijk. Een bijkomende woonbehoefte hebben we in Kuurne immers niet. Kuurne beschikt nog steeds over voldoende gronden met woonbestemming om de groei van de Kuurnse bevolking op te vangen en kan dan ook geen zachte bestemmingen (bv. landbouwgebied) omzetten in woongebied.

Betaalbaar wonen is in elke gemeente een prioriteit. Uit studies is echter gebleken dat het ontwikkelen van een extra woonaanbod weinig effect heeft op de betaalbaarheid, moet gericht en strategisch overwogen maar worden in het kader van duurzaam ruimtegebruik en kwaliteit van de woonomgeving.

In dit hoofdstuk bekijken we

- De realisatiegraad van het woonaanbod;
- Waar en hoeveel woningen er nog kunnen gebouwd worden de komende jaren;

- De typologie binnen het woonaanbod waarop bijkomend ingezet dient te worden;
- De aanbevelingen aan het bestuur

### **1.1. Enkele regionale trends met reflex naar Kuurne**

Kuurne maakt voor het grootste stuk deel uit van het stedelijk gebied Kortrijk (ASK). Dit bracht met zich mee dat er een aantal nieuwe ontwikkelingsgebieden bepaald zijn en dat Kuurne in 2006 een bepaalde taakstelling m.b.t. de te realiseren woningen kreeg. Deze gebieden zijn intussen grotendeels ontwikkeld. Op regionaal niveau is intussen gebleken dat er een ruim voldoende aanbod is aan woongebieden en er geen extra behoefte bestaat.

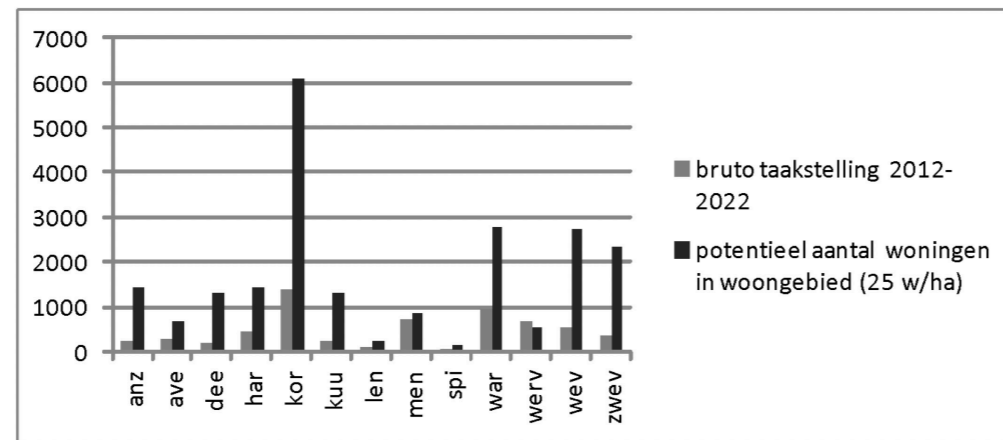
### 1.1.1. Regionaal juridisch aanbod: ruimschoots voldoende

Met de goedkeuring van de afbakening van het stedelijk gebied Kortrijk (ASK) in 2006 werden er voor de regio heel wat woonontwikkelingsmogelijkheden voorzien, goed voor zo'n 8.000 nieuwe woningen.

Dit op basis van de toenmalige woonbehoefteprognoses, opgemaakt in het kader van de opmaak van het ASK. Voor de periode (1999 – 2007) waren er echter slechts 4.370 bijkomende huishoudens. Dat betekent een veel minder snelle stijging van het aantal gezinnen dan initieel geraamd, waardoor een overaanbod aan bouwgrond was gecreëerd.

In 2014 - 2015 werd door Intercommunale Liedal een vergelijking gemaakt tussen het aanbod aan woongebied enerzijds en de behoefte aan nieuwe woningen in de regio voor de periode 2013-2030 op basis van de huishoudensprognoses anderzijds. Deze behoefte werd geraamd op 6.218 nieuwe wooneenheden in de regio Kortrijk.

Het aanbod aan onbebouwde percelen in woongebied bedroeg voor de regio echter ongeveer 880 ha, goed voor zo'n 20.000 nieuwe wooneenheden. Op basis hiervan kan worden vastgesteld dat er op regionale schaal ruimschoots voldoende aanbod is (tot 4 keer meer aanbod als behoefte). Voor Kuurne is er 11 keer zoveel aanbod als behoefte.



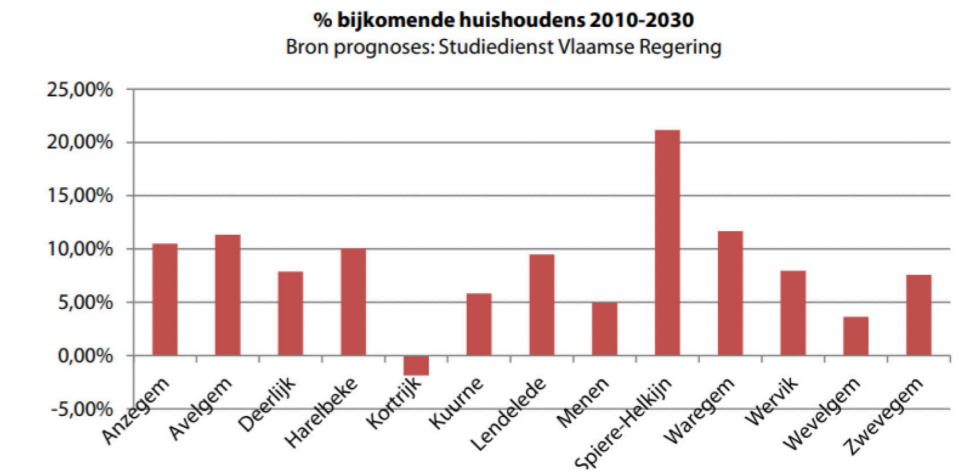
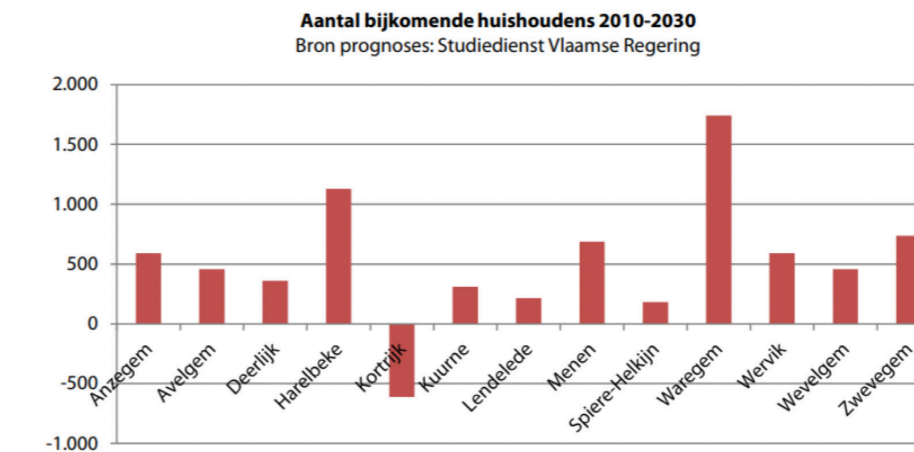
|                | AANBOD (eind 2014):<br>Theoretisch aantal<br>woningen in woongebied<br>en aan te snijden<br>woonuitbreidingsgebied<br>(25 wo/ ha in stedelijk<br>gebied en 15 wo/ha<br>buitengebied) | BEHOEFTE:<br>Aantal<br>bijkomende<br>huishoudens<br>2012-2022<br>(prognoses<br>PRS WV, DC<br>Noise) | Aantal<br>bijkomende<br>huishoudens<br>2012-2014<br>(SVR) | BEHOEFTE:<br>Aantal<br>bijkomende<br>huishoudens<br>2015-2022 | CONFRONTATIE:<br>aanbod versus<br>behoefte<br>(positieve balans) | Factor meer<br>aanbod dan<br>behoefte |
|----------------|--|---|---|---|--|---------------------------------------|
| Anzegem        | 810  | 232   | 67  | 165   | 645  | 4,9                                   |
| Avelgem        | 425  | 273   | 60  | 213   | 212  | 2,0                                   |
| Deerlijk       | 1.043  | 190   | 108   | 82  | 961  | 12,7                                  |
| Harelbeke      | 1.377  | 485   | 230   | 255   | 1.122  | 5,4                                   |
| Kortrijk       | 6.002  | 1.397   | -26   | 1.423   | 4.579  | 4,2                                   |
| Kuurne         | 1.487  | 238   | 108   | 130   | 1.357  | 11,4                                  |
| Lendeledede    | 147  | 99  | 28  | 71  | 76   | 2,1                                   |
| Menen          | 1.462  | 734   | 200   | 534   | 928  | 2,7                                   |
| Spiere-Helkijn | 86   | 58  | -5  | 63  | 23   | 1,4                                   |
| Waregem        | 2.476  | 947   | 190   | 757   | 1.719  | 3,3                                   |
| Wervik         | 584  | 672   | 85  | 587   | -3   | 1,0                                   |
| Wevelgem       | 2.593  | 552   | 91  | 461   | 2.132  | 5,6                                   |
| Zwevegem       | 1.941  | 359   | 121   | 238   | 1.703  | 8,2                                   |
| <b>Totaal</b>  | <b>20.434</b>  | <b>6.236</b>  | <b>1.257</b>  | <b>4.979</b>  | <b>15.455</b>  | <b>4,1</b>                            |

### Trend: Gezinsverdunding zet zich verder

Tot rond de jaren 1990 was er in de regio een sterke groei van bevolking en huishoudens. Sedertdien stagneert de groei. De kleine toename van huishoudens die nog te verwachten valt tegen 2030, is bijna uitsluitend te wijten aan gezinsverdunding. Het gemiddeld aantal personen per huishouden in het arrondissement Kortrijk is gedaald van 3,12 in 1980 tot 2,40 in 2020 en wordt verwacht verder te dalen tot 2,27 in 2030. Voor Vlaanderen wordt tussen 2010-2030 een stijging van het aantal huishoudens van 11% verwacht. Voor het arrondissement Kortrijk een stijging van 5,47% huishoudens of een stijging van ongeveer 0.27% per jaar. Voor Kuurne wordt gedacht dat het aantal huishoudens zou stijgen met 5,83 % of 0,29% per jaar. Een ander getal: in 2027 worden in Kuurne volgens Statistiek Vlaanderen 5.857 huishoudens verwacht, terwijl er in 2020 5.805 huishoudens wonen. Dit is een stijging van amper 52 gezinnen.

In functie van de gezinsverdunding ligt het aanbod in Kuurne hoofdzakelijk in de vorm van meergezinswoningen, hoofdzakelijk gelegen in het centrum van Kuurne.

In de nieuwe verkavelingen, aan de rand van Kuurne, worden daarnaast heel wat woongelegenheden aangeboden met een oppervlakte van ongeveer 50m<sup>2</sup> en een bewoonbare oppervlakte van 100m<sup>2</sup>. Een aanbod aan grondgebonden kleine woningen in het centrum vind je zelden.



|                         | 2010   | 2020   | 2035<br>(prognose) |
|-------------------------|--------|--------|--------------------|
| Bevolking               | 12.902 | 13.676 | 13.914             |
| Huishoudens             | 5.236  | 5.746  | 5.972              |
| Personen per huishouden | 2,39   | 2,38   | 2,28               |

Bron: Gemeente Kuurne + Statistiek Vlaanderen

**Het aantal personen per huishouden in Kuurne blijft afnemen.**

### 1.1.2. Trend: afname van de bewoonbare oppervlakte

Terwijl de gemiddelde bewoonbare oppervlakte in 2010 nog 120m<sup>2</sup> bedroeg, wordt verwacht dat de gemiddelde bewoonbare oppervlakte van een woning tegen 2030 een gemiddelde bewoonbare oppervlakte van 100m<sup>2</sup> zal bedragen. Ook in Kuurne merken we deze trend sterk: De grondoppervlakte van de woningen blijft dalen.

Evolutie grondoppervlakte van de woningen:



### 1.1.3. Trend: Te weinig renovatie

De Europese ambitie op vlak van renovatie ligt op 2% per jaar. Voor de regio worden jaarlijks slechts 0.7% woningrenovaties uitgevoerd, wat een heel stuk onder het streefniveau ligt. Renovatie is dan ook heel belangrijk om verder te blijven nastreven. Dit teneinde de bestaande eengezinswoningen in het centrum te behouden en de jonge gezinnen een woning met tuin aan te bieden in de kern van de gemeente. Bij renovatie dient voornamelijk kwaliteit nagestreefd te worden waarbij voldoende rekening wordt gehouden met duurzame en energiezuinige maatregelen. Ook in Kuurne dient voldoende nadruk te blijven liggen op het renoveren van woningen, en dan voornamelijk in het directe centrum. Hier is de trend dat de bestaande woningen gesloopt worden en omgevormd worden tot appartementen.

### 1.1.4. Verkoopprijzen onroerend goed

#### a. Verkoopprijs binnen de regio

Statbel, het Belgische statistiekbureau, publiceert jaarlijks de vastgoedcijfers tot op gemeenteniveau.

De bedragen die we hier weergeven zijn gebaseerd op de Q75-prijs. Dat betekent dat 75 procent van de verkopen gebeurt voor een lager bedrag. De verkoopprijs van vastgoed schommelt zeer sterk per kwartaal en is in kleinere gemeenten zeer sterk beïnvloed door de woonprojecten die er op de markt verschijnen. Daarom werd hier een gemiddelde over een periode van 5 jaar weergegeven.

Voor de regio ziet dit er als volgt uit:

|           | Appartementen | Woonhuizen |
|-----------|---------------|------------|
| Kuurne    | € 289.063     | € 238.864  |
| Kortrijk  | € 236.835     | € 229.088  |
| Zwevegem  | € 250.000     | € 213.921  |
| Wevelgem  | € 219.282     | € 214.512  |
| Deerlijk  | -             | € 223.233  |
| Harelbeke | € 259.909     | € 219.412  |
| Lendelede | -             | € 245.079  |

Bron: <https://statbel.fgov.be/nl/nl/themas/bouwen-wonen/vastgoedprijzen/op-basis-van-de-aard-op-het-kadastrale-plan>

We merken dat Kuurne tot de 'duurste' gemeenten op vlak van wonen is in de regio. Hier is geen eenduidige verklaring voor. Er is een sterk vermoeden dat dit te wijten is aan het recente aanbod van afgewerkte nieuwbouwwoningen die op de markt zijn gekomen de afgelopen jaren, ten opzichte van gemeenten waar proportioneel meer woningen verkocht werden waar nog renovatiewerken aan dienen te gebeuren.

**b. Reflex naar Kuurne**

• **Vooraf:**

Vastgoedprijzen in een kleine gemeente als Kuurne zijn zeer onderhevig aan sterke schommelingen ten aanzien van specifieke projecten. Bovendien is er een zeker volume aan verkopen nodig om conclusies te kunnen trekken. De cijfers die hieronder staan zijn berekend door de Federale Overheid. Ze zijn de meest betrouwbare, en meest recente cijfers, ook al dateren ze soms van enkele jaren terug, die het onderscheid maken tussen appartementen, woonhuizen en villa's.

• **Trend: Verkoop prijs bouwgrond is hoger dan gemiddelde in regio en gemiddelde in Vlaanderen**

Kuurne behoorde de afgelopen jaren tot de duurste gemeenten van de regio. De aankoop prijs van de bouwgrond ligt 30% hoger dan het gemiddelde van de regio. Gemiddeld bedroeg de verkoop prijs volgens de statistische gegevens van het FOD €178/m<sup>2</sup> in 2014.

Op basis van bouwgronden te koop aangeboden op de website [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be) in juni 2020 blijkt dat de gemiddelde verkoop prijs van bouwgronden in Kuurne eerder ligt op €220 /m<sup>2</sup>. In vroegere verkavelingen was er zelfs sprake van verkoop prijzen van €250/m<sup>2</sup>. Dat is een groot verschil in vergelijking met de statistische gegevens van het FOD.

|   | Kuurne |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|---|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|   | 2005   | 2006  | 2007  | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  |
| Gemiddelde verkoop prijs bouwgrond per m <sup>2</sup> | 127,3  | 107,0 | 103,1 | 118,5 | 136,3 | 126,8 | 141,8 | 158,3 | 180,7 | 178,0 |
| Groei (2005=100)                                      | 100,0  | 84,0  | 81,0  | 93,0  | 107,1 | 99,6  | 111,4 | 124,3 | 142,0 | 139,8 |

|   | BELFIUS.Gemeenten en kleine steden met centrumfunctie en economische activiteit (V12) |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|---|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|   | 2005  | 2006  | 2007  | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  |
| Gemiddelde verkoop prijs bouwgrond per m <sup>2</sup> | 101,6   | 112,8 | 120,3 | 124,3 | 141,3 | 137,7 | 144,2 | 152,5 | 158,8 | 167,5 |
| Groei (2005=100)                                      | 100,0   | 111,0 | 118,4 | 122,3 | 139,0 | 135,5 | 141,9 | 150,1 | 156,2 | 164,8 |

|   | Vlaams Gewest |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|---|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|   | 2005          | 2006  | 2007  | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  |
| Gemiddelde verkoop prijs bouwgrond per m <sup>2</sup> | 110,7         | 120,3 | 129,1 | 137,0 | 147,6 | 155,7 | 156,7 | 165,6 | 169,0 | 176,6 |
| Groei (2005=100)                                      | 100,0         | 108,6 | 116,6 | 123,7 | 133,3 | 140,7 | 141,5 | 149,6 | 152,7 | 159,6 |

• **Trend: Verkoop prijs huizen blijft stijgen, maar minder snel dan elders in Vlaanderen**

De verkoop prijs van gewone woonhuizen is in Kuurne minder snel gestegen dan gemiddeld in gelijkaardige gemeenten in het Vlaams Gewest. In 2016 werd voor een gewoon woonhuis gemiddeld 200.999 € betaald, voor villa's was dit gemiddeld 315.920 €. In dit laatste segment is wel een enorme prijs schommeling waar te nemen. Volgens cijfers van Statbel, het Belgische statistiekbureau is de mediaan prijs in 2019 verder gestegen tot €225.000.

• **Trend: Verkoop prijs appartementen ligt een stuk hoger dan gemiddeld**

Ondanks het stijgende aanbod aan appartementen, blijft de verkoop prijs van appartementen markant hoog. In 2015 lag de gemiddelde verkoop prijs voor een appartement, flat en studio op €263.561. Dat is ruimschoots hoger dan het gemiddelde in Vlaanderen van €230.983 dat jaar.

|                                  |                          | Vlaams Gewest |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|----------------------------------|--------------------------|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                                  |                          | 2005          | 2006    | 2007    | 2008    | 2009    | 2010    | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    |
| appartementen, flats en studio's | Gemiddelde verkoop prijs | 144.060       | 160.786 | 172.070 | 178.319 | 182.976 | 195.574 | 201.018 | 206.991 | 211.182 | 214.503 | 230.983 | 227.855 |
|                                  | Groei (2005=100)         | 100,0         | 111,6   | 119,4   | 123,8   | 127,0   | 135,8   | 139,5   | 143,7   | 146,6   | 148,9   | 160,3   | 158,2   |
| gewone woonhuizen                | Gemiddelde verkoop prijs | 139.648       | 157.347 | 172.141 | 181.925 | 183.992 | 192.450 | 201.020 | 207.823 | 212.065 | 214.138 | 222.121 | 228.480 |
|                                  | Groei (2005=100)         | 100,0         | 112,7   | 123,3   | 130,3   | 131,8   | 137,8   | 143,9   | 148,8   | 151,9   | 153,3   | 159,1   | 163,6   |
| villa's, bungalows en landhuizen | Gemiddelde verkoop prijs | 281.646       | 303.318 | 328.557 | 336.899 | 321.849 | 342.486 | 352.879 | 354.095 | 352.506 | 353.794 | 375.112 | 374.705 |
|                                  | Groei (2005=100)         | 100,0         | 107,7   | 116,7   | 119,6   | 114,3   | 121,6   | 125,3   | 125,7   | 125,2   | 125,6   | 133,2   | 133,0   |

|                                  |                         | Kuurne  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|----------------------------------|-------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                                  |                         | 2005    | 2006    | 2007    | 2008    | 2009    | 2010    | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    |
| appartementen, flats en studio's | Gemiddelde verkoopprijs | 125.115 | 149.819 | 147.778 | 180.540 | 130.780 | 149.622 | 194.056 | 172.200 | 199.268 | 270.460 | 263.561 | 159.662 |
|                                  | Groei (2005=100)        | 100,0   | 119,7   | 118,1   | 144,3   | 104,5   | 119,6   | 155,1   | 137,6   | 159,3   | 216,2   | 210,7   | 127,6   |
| gewone woonhuizen                | Gemiddelde verkoopprijs | 128.585 | 132.757 | 136.075 | 152.966 | 153.106 | 160.648 | 169.500 | 187.691 | 179.551 | 188.255 | 180.614 | 200.999 |
|                                  | Groei (2005=100)        | 100,0   | 103,2   | 105,8   | 119,0   | 119,1   | 124,9   | 131,8   | 146,0   | 139,6   | 146,4   | 140,5   | 156,3   |
| villa's, bungalows en landhuizen | Gemiddelde verkoopprijs | 200.557 | 224.469 | 292.968 | 227.333 | 280.168 | 305.188 | 262.792 | 293.333 | 292.125 | 346.595 | 402.312 | 315.920 |
|                                  | Groei (2005=100)        | 100,0   | 111,9   | 146,1   | 113,4   | 139,7   | 152,2   | 131,0   | 146,3   | 145,7   | 172,8   | 200,6   | 157,5   |

|                                  |                         | BELFIUS.Gemeenten en kleine steden met centrumfunctie en economische activiteit (V12) |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|----------------------------------|-------------------------|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                                  |                         | 2005  | 2006    | 2007    | 2008    | 2009    | 2010    | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    |
| appartementen, flats en studio's | Gemiddelde verkoopprijs | 135.881   | 156.397 | 161.765 | 170.275 | 174.906 | 186.017 | 197.062 | 200.251 | 208.659 | 217.438 | 223.630 | 219.780 |
|                                  | Groei (2005=100)        | 100,0   | 115,1   | 119,0   | 125,3   | 128,7   | 136,9   | 145,0   | 147,4   | 153,6   | 160,0   | 164,6   | 161,7   |
| gewone woonhuizen                | Gemiddelde verkoopprijs | 126.162   | 143.058 | 156.583 | 165.886 | 170.057 | 176.237 | 184.749 | 192.817 | 195.410 | 200.289 | 205.440 | 212.788 |
|                                  | Groei (2005=100)        | 100,0   | 113,4   | 124,1   | 131,5   | 134,8   | 139,7   | 146,4   | 152,8   | 154,9   | 158,8   | 162,8   | 168,7   |
| villa's, bungalows en landhuizen | Gemiddelde verkoopprijs | 252.814   | 273.423 | 296.077 | 304.369 | 311.056 | 315.217 | 325.322 | 332.045 | 326.663 | 330.758 | 336.376 | 347.992 |
|                                  | Groei (2005=100)        | 100,0   | 108,2   | 117,1   | 120,4   | 123,0   | 124,7   | 128,7   | 131,3   | 129,2   | 130,8   | 133,1   | 137,6   |

### c. Conclusie aanbod versus verkoopprijs

Een zoektocht op immoweb.be leerde dat er in januari 2015 zo'n 190 woningen, waarvan 120 nieuwbouwwoningen en 10 appartementen te koop stonden. In september 2020 waren dit 123 woningen, waarvan 41 nieuwbouwwoningen en 41 appartementen. Dit aanbod aan te koop staande woningen/appartementen wordt frictieeegstand genoemd. Een frictieeegstand van 2-3% is noodzakelijk om de mobiliteit op de huizenmarkt te bewaren. De huidige leegstand op immoweb bedraagt iets meer dan 2%. Uiteraard is dat geen volledig beeld van het aanbod aan woningen in Kuurne, maar het gaf aan dat 1/3e van het aanbod appartementen zijn en 1/3e nieuwbouwwoningen.

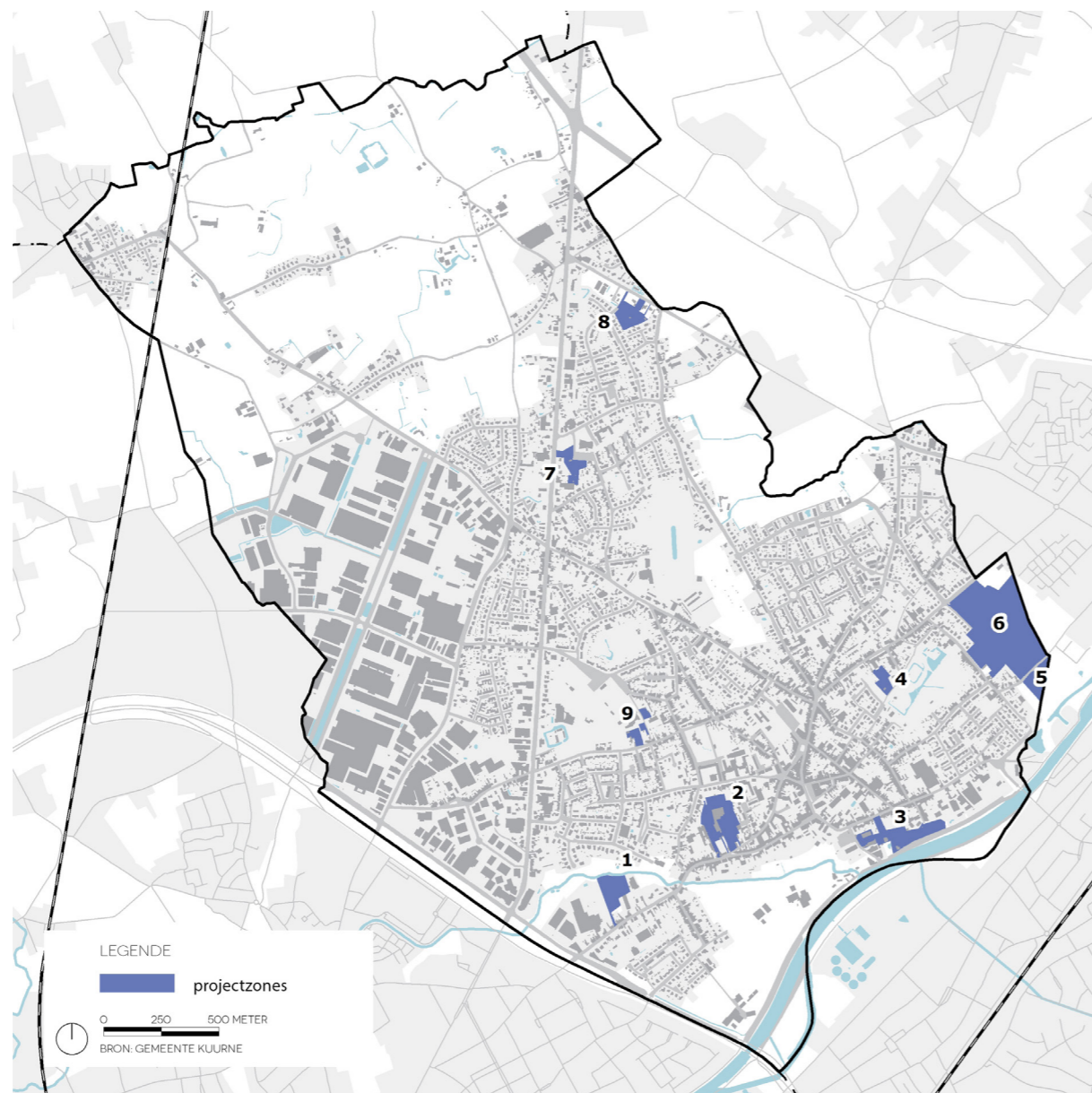
Vandaag kunnen we analyseren of het grote aanbod aan nieuwe woningen uit 2015 een daling heeft betekend van de prijzen. Dit lijkt het geval te zijn voor appartementen die in de jaren 2015 en 2016 een sterke prijsdaling hebben gekend. Voor woonhuizen is dit effect zeer tijdelijk. In 2015 werd een daling vastgesteld, die zich niet heeft verder gezet in 2016.

## 1.2. Juridisch aanbod voor Kuurne

### 1.2.1. Woonaanbod in nieuwe verkavelingen en inbreidingsprojecten

Sinds de goedkeuring van het Gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk (ASK) van 2006 werden in Kuurne verschillende nieuwe woongebieden aangesneden. De bouwactiviteiten voorzien bij de afbakening van het stedelijk gebied Kortrijk zijn tot uiting gekomen. Er werden van 2015 tot midden 2020 19 verkavelingsvergunningen afgeleverd om in totaal 336 nieuwe woonegelegenheden te bouwen. Zo spreken we van de verkaveling in de Koolkappershoek, Oudstrijderslaan, Goed Ter Heulestraat, de Koolakker, de Kattestraat, Weidenstraat, het Woonpark, Hectaar, Oudstrijderslaan,... Deze verkavelingen werden hoofdzakelijk afgeleverd aan bouwpromotoren die zelf instaan voor het bouwen van de woningen.

Daarnaast liggen er in Kuurne op vandaag nog een 9-tal woonprojecten waar nog nieuwe woningen kunnen gebouwd worden. Waar in de vorige woonstudie nog grotere verkavelingen op het programma stonden, ligt de klemtoon anno 2020 vooral op de inbreidingsprojecten. Geschat wordt dat hier nog eens +/- 480 woningen bij kunnen gebouwd worden. Deze woonprojecten zijn nog niet gerealiseerd, maar staan op de planning van ontwikkelaars of particulieren. Een overzicht van deze projecten wordt weergegeven op het plan hiernaast.



| nr | Naam  | Opp (ha) | Korte termijn: 1-3 jaar | middellange termijn: 3-5 jaar | Lange termijn: + 5 jaar | Eigenaar                           | Planning   |
|----|---|----------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------------------------|--|
| 1  | Kortrijksestraat  | 1.8      |                         |                               | x                       | Verschillende particulieren        | Eerste deel reeds vergund. Tweede deel: lange termijn.   |
| 2  | Gasthuisweide   | 3.3      |                         | x                             |                         | Verschillend                       | RUP is goedgekeurd en inrichtingsplan opgemaakt samen met de ontwikkelaar.   |
| 3  | Leieboorden   | 3.4      |                         | x                             |                         | Verschillend                       | RUP op te maken  |
| 4  | Pachthofweg/ Astridlaan   | 1        | x                       |                               |                         | Verschillend                       | Deel Pachthofweg vergund en deels reeds in aanbouw   |
| 5  | Groeninghe Ververij + voormalige site v/d gemeenteloods in de Steenovenstraat | 1.6      |                         |                               | x                       | Verschillende projectontwikkelaars | RUP is goedgekeurd. Twee zones:<br>- zone voormalige gemeenteloods: 13 à 15 woningen<br>- zone site GroeningheVerverij |
| 6  | Leiehoek/Woonpark   | 11.5     | x                       |                               |                         | Verschillende projectontwikkelaars | Woningen vergund en # in aanbouw   |
| 7  | Sint-Pieter   | 1        |                         |                               | x                       | Verschillend, deels kerkfabriek    | Masterplan opgemaakt. Opmaak RUP noodzakelijk.   |
| 8  | Rijksweg  | 1.3      | x                       |                               |                         | Verschillende projectontwikkelaars | Deel 1 reeds uitgevoerd<br>Deel 2: Site Fenaux – in voorbespreking   |
| 9  | Boomgaardstraat   | 0.6      | x                       |                               |                         | Verschillend                       |  |



### 1.2.2. Woonaanbod bij vervangingsbouw van woningen naar appartementen

Los van het aansnijden van nieuwe gronden dient eveneens gesproken te worden over de appartementisering in het centrum van Kuurne. Heel wat eengezinswoningen worden omgevormd tot appartementen. De mogelijkheid om eengezinswoningen om te vormen naar meergezinswoningen in Kuurne werd grotendeels vastgelegd in de verschillende BPA's waar de bouwhoogte hoofdzakelijk vastgelegd werd op 3 à 4 bouwlagen.

Het aandeel aan appartementen in Kuurne is tussen 2009 en 2013 gestegen van 12,6% naar 13,2% ten opzicht van het totaal aantal woningen in Kuurne. Deze trend zette zich verder. In 2019 steeg dit getal naar 16,3% en overstijgt daarmee het regionaal gemiddelde van 15,9%

Concreet betekent dit dat van de 394 nieuwe wooneenheden die tussen 2015 en 2019 gebouwd werden, er 149 appartementen zijn, of **38% van de nieuwe wooneenheden zijn appartementen.**

In de woonstudie 2009 werd geconcludeerd dat, uit de cijfers beschikbaar tot 2005, vooral de druk op de appartementen zeer hoog was. Ook toen al was er een perceptie dat er te veel appartementen gebouwd werden. In de vorige woonstudie van 2015 bleek nog dat 60% van de vergunde wooneenheden appartementen waren.

Op vandaag is er nog steeds een belangrijk deel van de vergunde wooneenheden een appartement. Het belang van een doordachte inplanting van de verschillende woontypologieën in de woonomgeving kan niet voldoende benadrukt worden. De hoge verkoopprijs van de appartementen geeft aan dat er wel degelijk interesse is in de aankoop (investering) van appartementen en dat de markt nog niet verzadigd is, maar dit kan niet ten koste gaan van een kwalitatieve woonomgeving.

Het grote aanbod aan appartementen was een hot topic in de bevolkingsbevraging bij het vorige woonplan. Bij zowat elke doelgroep wordt vernomen dat er een perceptie is van een overaanbod aan appartementen. Bij de senioren was te horen dat ze uitkijken naar een kleinere woning, maar toch een grondgebonden woning met kleine tuin verkiezen. Aangezien er hier geen aanbod in is, kunnen de senioren niet anders dan naar een meergezinswoning uit te wijken. Deze situatie is intussen ongewijzigd.

### 1.2.3. Reconversie

Reconversie is de omvorming van voornamelijk bestaande, afgeschreven industriële gebouwen en terreinen naar wonen. In Kuurne komen een viertal projecten in aanmerking voor reconversie.

#### **Voormalige site gemeenteloods**

Het betreft de oude gemeenteloods langs de Steenovenstraat. Het terrein heeft een oppervlakte van 0.37 ha.

#### **Site Pienter en Wijzer**

Een nieuwe gemeentelijke school ter vervanging van de scholen Pienter en Wijzer zal voorzien worden op de 'steentjesparking' bij de renbaan. De oude site komt daarbij vrij. De herbestemming dient echter nog verder onderzocht te worden: KMO, wonen of een combinatie van beide. De vermarkting van beide sites dient verder juridisch/financieel uitgewerkt te worden. Beide projectzones hebben samen een oppervlakte van 0,8 ha.

#### **Kattehoek**

Voor de verre toekomst: Reconversiegebied Kattehoek betreft een oude boerderijsite langs de Brugsesteenweg – Kattestraat die kan ingezet worden als woongebied binnen een bestaand BPA. Het terrein heeft een oppervlakte van 0.8 ha. In totaal kunnen hier zo'n 20 woningen gebouwd worden.

#### **Erf 7**

Oude Speeltheek van de gemeente, gelegen tussen sociale huisvesting van shm EGEH. Op dit terrein kunnen een handvol wooneenheden worden gerealiseerd.

### 1.2.4. Slapend aanbod

Een slapend aanbod is de telsom van bestaande percelen gelegen langs een uitgeruste weg die veelal in eigendom zijn van particulieren die op vandaag geen bouwplannen hebben. Deze particulieren houden het perceel meestal als spaarpotje.

In 2020 werd een actualisatie gedaan van het register van onbebouwde percelen van Kuurne.

Het resultaat is een weergave van het (theoretisch) juridisch aanbod aan bouwmogelijkheden in de gemeente Kuurne.

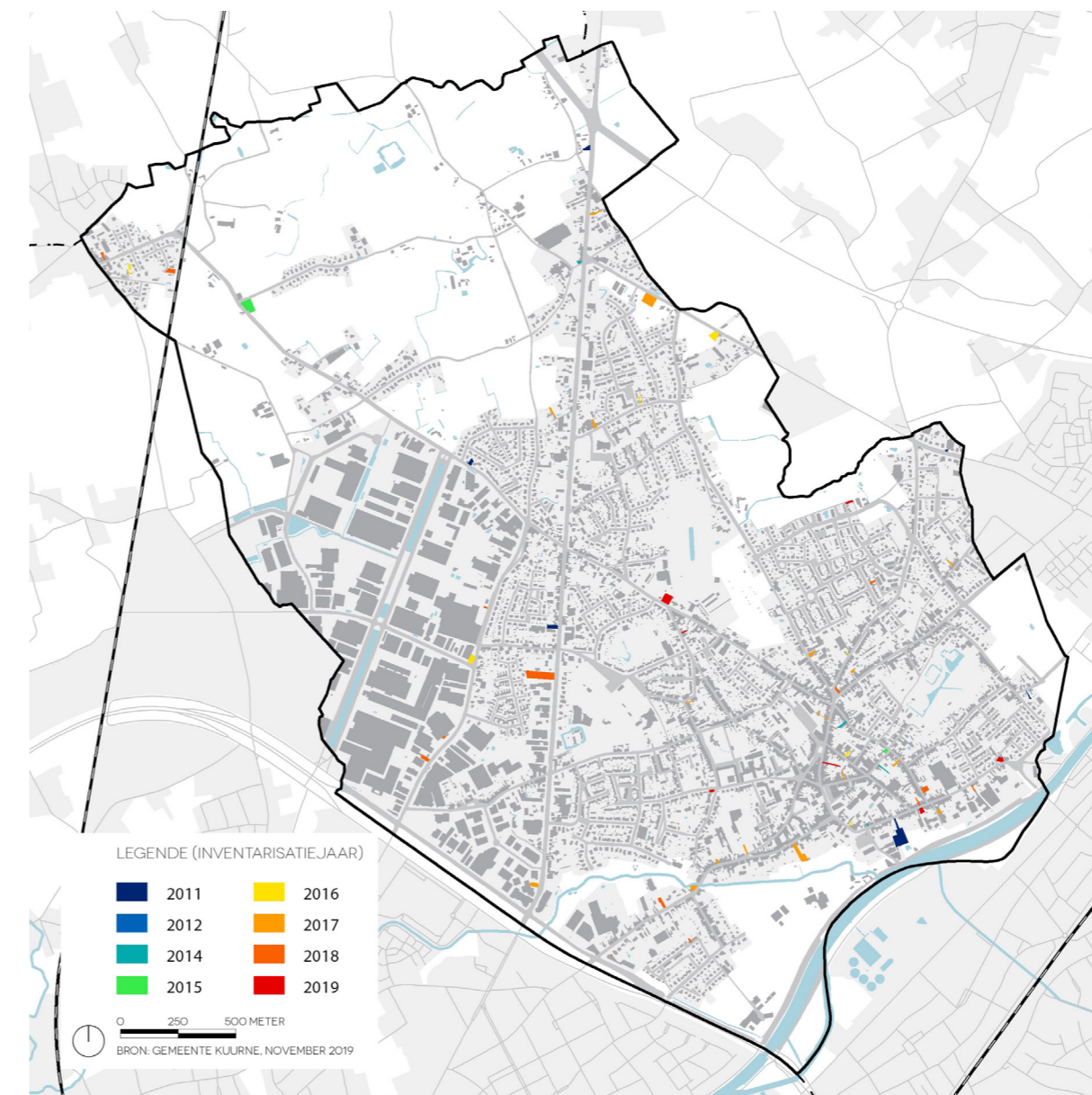
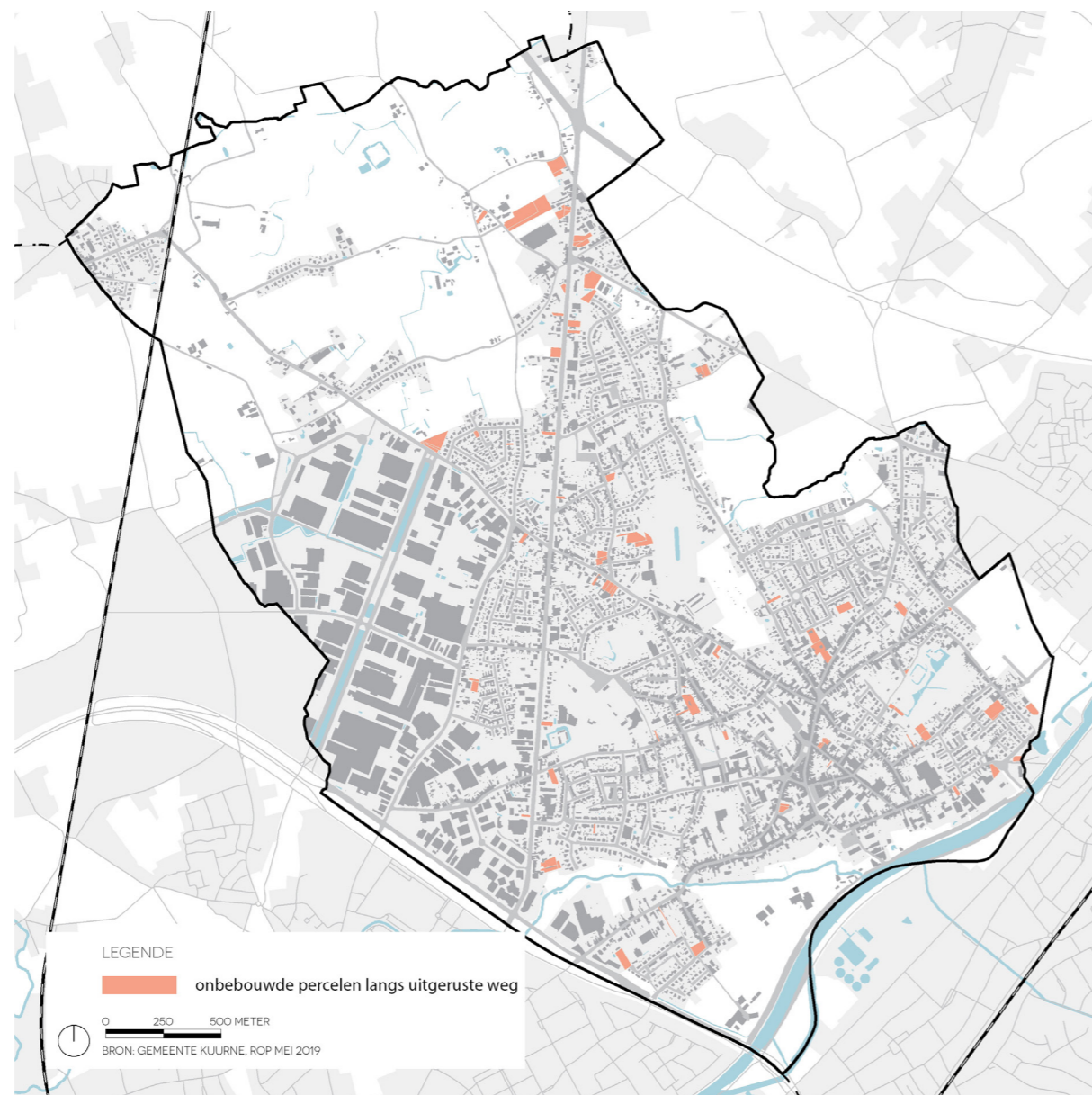
In totaal zijn er 131<sup>1</sup> onbebouwde percelen die kunnen worden aangesneden voor woningbouw, gelegen langs een uitgeruste weg. Die worden weergegeven op het plan hiernaast.

De afgelopen jaren werden enkele verkavelingen goedgekeurd, Van 2015 tot midden 2020 werden 19 verkavelingsvergunningen goedgekeurd. Het aanbod aan nieuwe kavels is dus voldoende hoog. Het merendeel van deze verkavelingen werd ontwikkeld door projectontwikkelaars die zelf de woningen bouwen. Sommige projectontwikkelaars kiezen ervoor om de loten meteen te bebouwen, anderen kiezen ervoor om pas de loten te bebouwen eens de woning op papier verkocht is. Om de kwaliteit van de nieuwe verkavelingen hoog te houden en te voorkomen dat de nieuwe verkavelingen gedurende lange tijd een bouwverval zijn en blijven, zal het nodig zijn om systematisch het aantal onbebouwde loten te analyseren.

### 1.2.5. Leegstand

Sinds 2011 inventariseert Kuurne de leegstaande woningen. Op de inventaris leegstand stonden er begin 2014 43 woningen. Midden 2020 bedroeg deze lijst 60 woningen. Op deze woningen heerst een voorkooprecht door de gemeente. Hiernaast een overzicht van de leegstaande panden, gerangschikt volgens datum van inventarisatie.

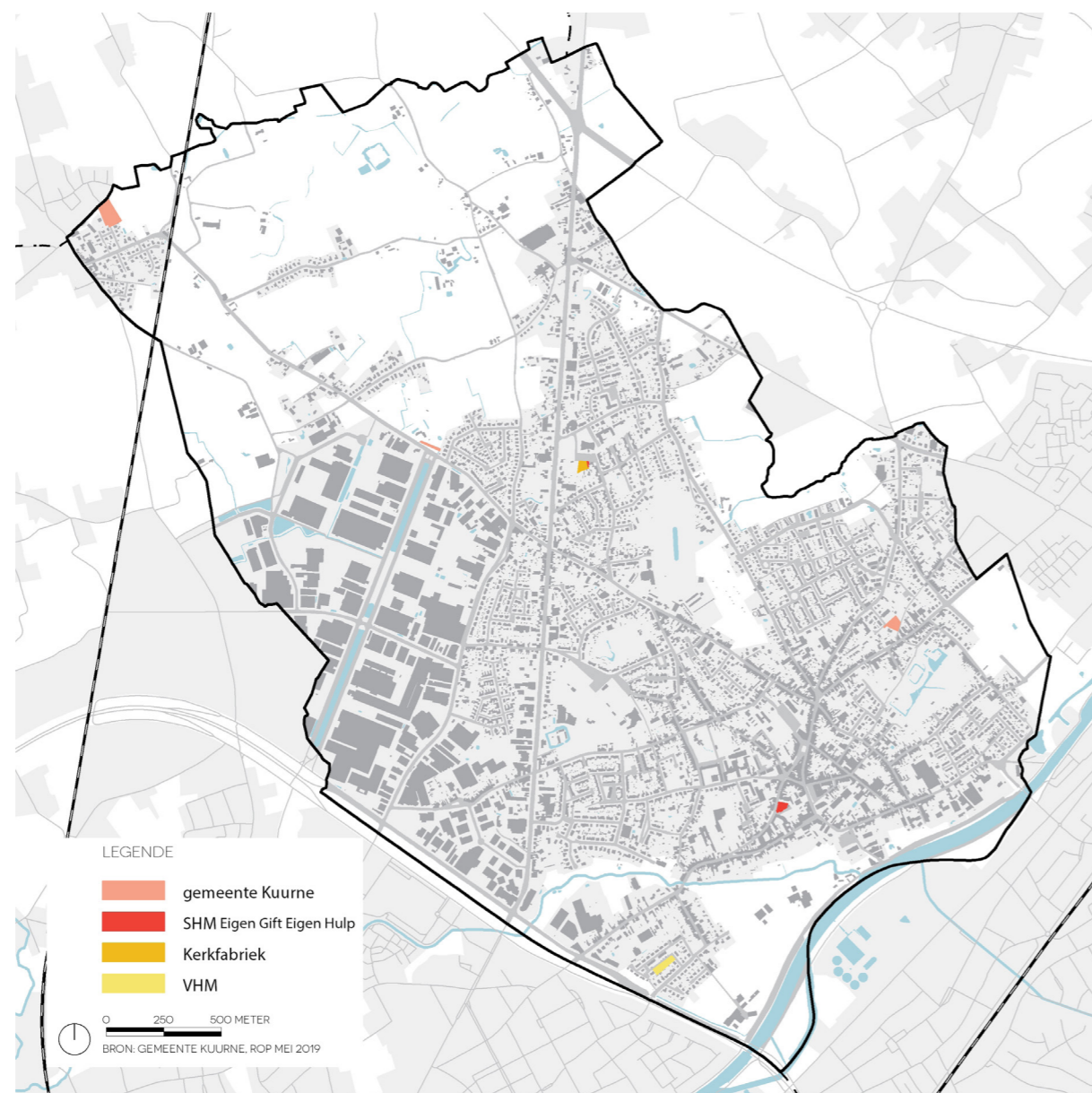
Bron: Leegstandsregister, laatste update: 16/6/2020



### 1.2.6. Gronden in (semi-) publieke eigendom

In Kuurne zijn er verschillende gronden in eigendom van een (semi-) publieke instantie. Het merendeel van de gronden in eigendom van de gemeente Kuurne zijn in gebruik als groenzone. De sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Gift - Eigen Hulp heeft in het centrum van Kuurne een site in eigendom van 0.33ha. Deze site komt in aanmerking om te bebouwen. Hiervoor werd door de sociale huisvestingsmaatschappij een wedstrijd uitgeschreven voor de ontwikkeling van deze site. Er kunnen een 34 nieuwe woonegelegenheden (appartementen) gebouwd worden.

Een overzicht van alle (semi-)publieke eigendommen werden op kaart en in tabel aan deze woonstudie toegevoegd.



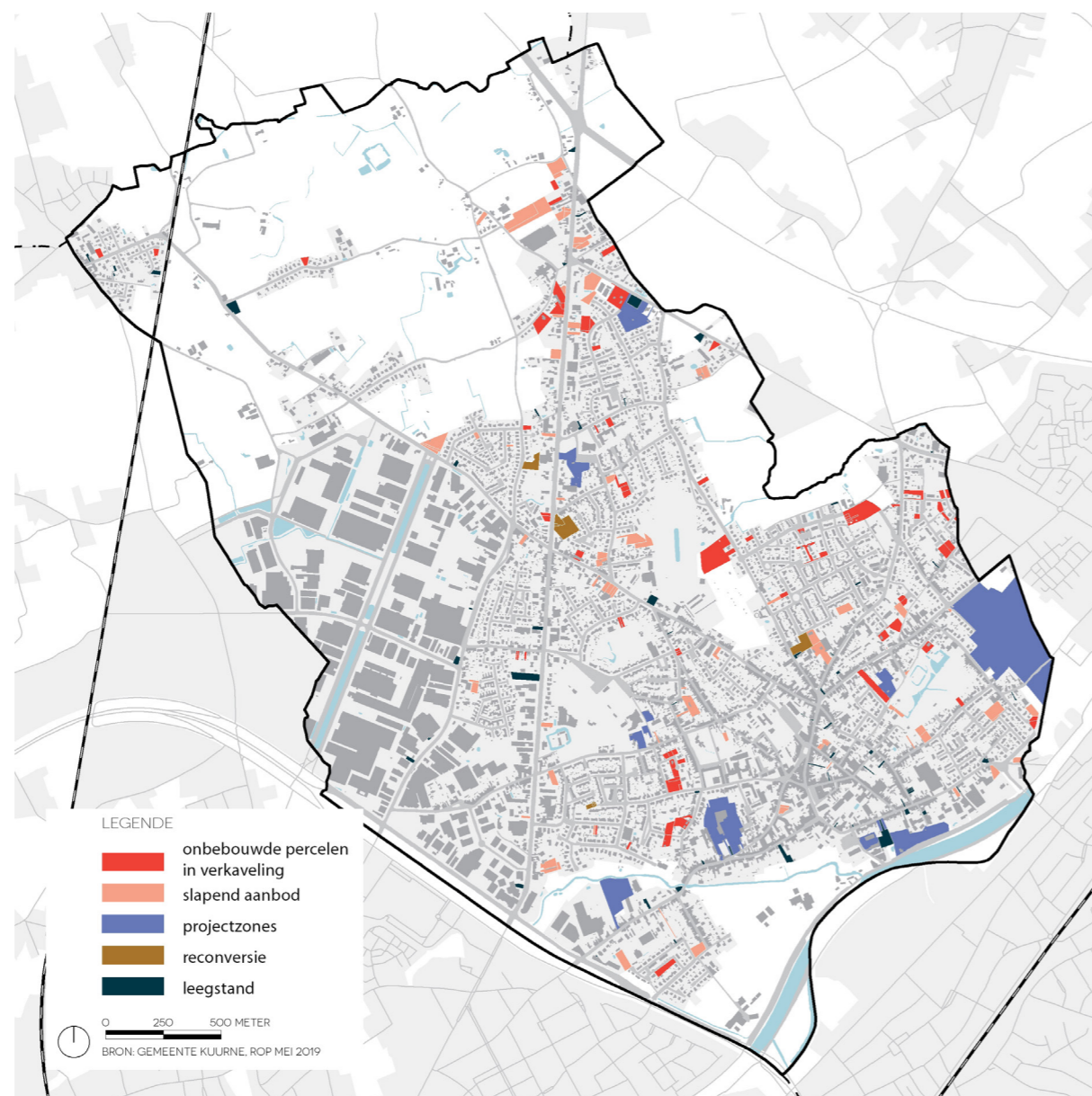
| Actor           | Straat                    | Opp   | # woningen | Opmerkingen                     | kadastraal nummer |
|-----------------|---------------------------|-------|------------|---------------------------------|-------------------|
| Gemeente Kuurne | Sint-Katriensesteenweg    | 640   | 0          | smalle strook, niet bebouwbaar  | A0305/2G          |
| Gemeente Kuurne | Evariste Carpentierstraat | 2.194 | 5          |                                 | C0037/A           |
| Gemeente Kuurne | Waubrechts                | 6.650 | 17         |                                 | A0099/R           |
| EGEH            | Gen Eisenhowerstraat      | 450   | 11         |                                 | C0325/S           |
| EGEH            | Gen Eisenhowerstraat      | 915   | 28         |                                 | C0325/T           |
| EGEH            | Parkwijk                  | 85    | 7          |                                 | B00B000           |
| Kerkfabriek     | Parkwijk                  | 1.578 | 34         |                                 | B0210/D           |
| VMSW            | Koolakker                 | 2.572 | 99         | Stedelijk woongebied Kuurnebrug | C0381/H           |

### 1.2.7. Totaliteit juridisch aanbod

Op de volgende pagina een weergave van het (theoretisch) juridisch aanbod aan bouw mogelijkheden in de gemeente Kuurne. In deze berekening werden een beperkt aantal restpercelen van beperkte oppervlakte buiten beschouwing gelaten aangezien ze onbebouwbaar zijn. Ook percelen die in gebruik zijn als park, parking, garageweg, ... werden buiten beschouwing gelaten.

De tabel en de kaart geven het juridisch aanbod weer. Er worden een scenario's met een dichtheid van 25 woningen per hectare en realisatiegraden in tabelvorm weergegeven.

Deze dichtheid en realisatiegraden (bv. 80% van de onbebouwde loten in verkavelingen worden binnen de 10 jaar gerealiseerd, 30% van de onbebouwde loten buiten een verkaveling) zijn conform de richtlijnen die de provincie West-Vlaanderen vooropstelt bij het berekenen van het woonaanbod en zijn geïnspireerd op reële realisatiegraden van de afgelopen decennia.



Uit de woonstudie van 2008 werd het aanbod voor de komende 10 jaar op respectievelijk 607 woningen geraamd voor een periode van 10 jaar tijd.

Anno 1/1 2015, dus 6 jaar later, werden al enkele grote verkavelingen gerealiseerd. Heel wat niet-uitgeruste gronden uit 2008 zijn nu gecatalogeerd onder de uitgeruste gronden. Vanaf 2011 werd een inventaris leegstand bijgehouden. Dit verklaart meteen het grote verschil in leegstaande woningen in 2008 in vergelijking met 2015.

In 2015 was er een juridisch aanbod van respectievelijk 553 woningen voor een periode van 10 jaar tijd.

Anno 2020 is er nog een juridisch aanbod van respectievelijk 407 voor een periode van 10 jaar tijd.

| 25 woningen/ha ;<br>min realisatiegraden<br>provinciaal structuurplan | Potentieel aantal<br>woningen | Verdeling   | Realisatiegraad<br>10 jaar | Aanbod in<br>10 jaar tijd | Gemiddeld<br>jaarlijks aanbod |
|---|-------------------------------|-------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Onbebouwde loten in verkavelingen                                     | 131                           | 14%         | 80%                        | 105                       | 11                            |
| Onbebouwde loten langs uitgeruste<br>weg                              | 83                            | 9%          | 30%                        | 25                        | 2                             |
| Percelen in niet-uitgerust woongebied                                 | 480                           | 53%         | 30%                        | 144                       | 22                            |
| Reconversie   | 50                            | 6%          | 30%                        | 15                        | 2                             |
| Vervangbouw   | 100                           | 11%         | 100%                       | 100                       | 10                            |
| Leegstaand  | 60                            | 7%          | 30%                        | 18                        | 2                             |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>907</b>                    | <b>100%</b> |                            | <b>407</b>                | <b>41</b>                     |

### 1.2.8. Realistisch aanbod en bijhorende planning

Naast het theoretisch aanbod is het van belang om een zicht te krijgen op het realistisch aanbod en om de planning van de verschillende projecten op te volgen. De projectzones uit de vorige woonstudie worden opnieuw bekeken en geactualiseerd op hun realisatiegraad, het effectief aantal loten voorzien in de verkaveling, hun status, ...

In de voorgaande edities van de woonstudie stelden we telkens vast dat de gemaakte schattingen niet gehaald werden. In 2008 (de eerste studie) werd verwacht dat er jaarlijks een 70-tal nieuwe woningen zouden worden gerealiseerd. 7 jaar later betekent dit dat er ongeveer 490 bijkomende woningen zouden moeten gebouwd zijn. Volgens de gegevens uit het bevolkingsregister kwamen tussen 1/1/2008 tot 1/1/2015 (7 jaar) echter maar 328 gezinnen bij, wat neerkomt op 47 gezinnen per jaar. In de studie van 2015 (de tweede studie) werd vastgesteld dat de gemaakte schatting op korte termijn (<5 jaar) van de eerste studie uit 2009 niet gehaald werd. Er werden geen 561 nieuwe wooneenheden gerealiseerd maar slechts 166 wooneenheden. In 2015 was de prognose voor de komende tien jaar een groei van ongeveer 600 wooneenheden over 10 jaar. Anno 2020, vijf jaar later, merken we een bevolkingsgroei van 294 huishoudens en dat er 394 woningen vergund zijn. Aangezien niet alle vergunde woongebouwen al opgericht zijn, kunnen we stellen dat de prognose uit 2015 een realistisch schema was.

### 1.2.9. Woonuitbreidingsgebieden

De ontwikkelingsmogelijkheden van woonuitbreidingsgebieden liggen juridisch vast. Dit kan als volgt: Volgens het inrichtingsbesluit (KB 28/12/1978) zijn woonuitbreidingsgebieden "uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor". Woonuitbreidingsgebieden zijn in eerste plaats een element voor het voeren van een woonbeleid, en dienen op een duurzame en kwalitatieve manier te worden aangesneden. Ook het reservekarakter van deze gebieden dient benadrukt te worden.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gaf in 2006 reeds aan dat er geen behoefte is om de 3 woonuitbreidingsgebieden aan te snijden. Er werd toen ook gesteld dat deze woonuitbreidingsgebieden dienden te blijven liggen in functie van toekomstige ontwikkelingen. Op vandaag kan de woonbehoefte opgevangen worden binnen de woongebieden en dit zonder het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden. Dat blijkt uit zowel de regionale als de lokale analyse.

Concreet zijn er in Kuurne 3 relatief grote woonuitbreidingsgebieden gelegen, nl. Sint-Pieter (ten westen van de Brugsesteenweg), Sente Noord en Sente Zuid

In 2018 werd de ontwikkeling van het WUG Sint-Pieter 'bevroren' tot 2040 via een gemeentelijk

ruimtelijk uitvoeringsplan. De twee andere WUGs liggen niet langs een uitgeruste weg in het buitengebied en zijn niet ontwikkelbaar.

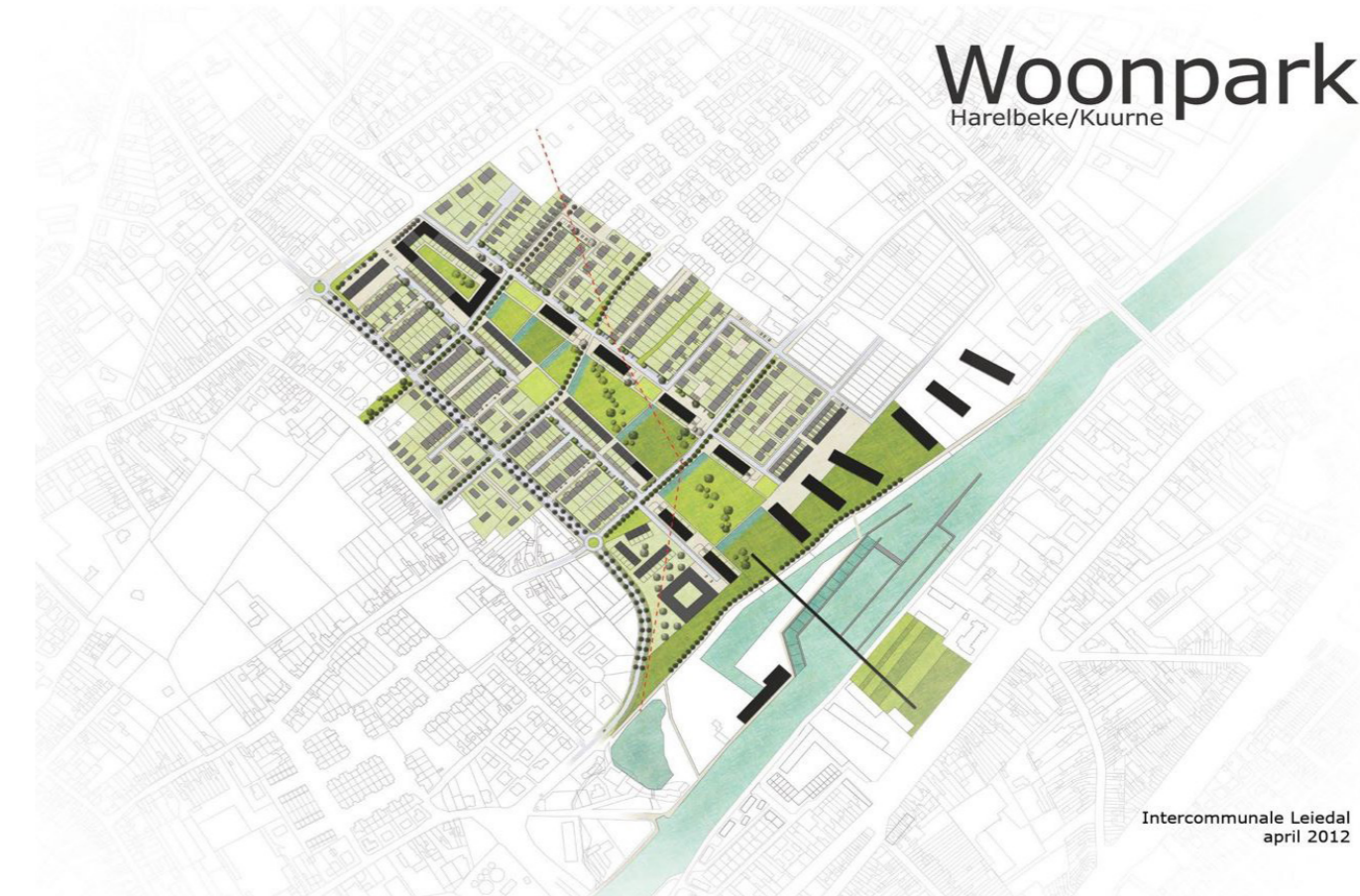
Er kan geconcludeerd worden dat het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden op basis van de behoefte niet aan de orde en niet gewenst is.

Op Vlaams niveau wordt intussen werk gemaakt van een bijsturing van het instrumentendecreet, en een bijhorend decreet dat een nieuwe regeling voor de woonuitbreidingsgebieden uitwerkt. Lokale besturen krijgen binnen deze plannen in de toekomst het initiatiefrecht om woonuitbreidingsgebieden al dan niet volledig of gedeeltelijk om te zetten. Hierbinnen zal ook een regeling uitgewerkt worden voor het vergoeden van eigenaars.

### 1.2.10. Potentiële gronden die in aanmerking komen voor sociale woningbouw

Bij elke verkaveling van een zekere oppervlakte onderneemt het gemeentebestuur pogingen om enkele gronden te voorzien in functie van sociale woningbouw. Zo ook bij het woonpark.

Het woonpark is een, bij de afbakening van het stedelijk gebied Kortrijk, nieuw woongebied op de grens tussen Kuurne en Harelbeke. Het gebied zit ingesloten tussen de Leie, de Bavikhoofsestraat en de Steenovenstraat. In zijn totaliteit kan op deze site een 250 tal woningen gebouwd worden. Het gemeentebestuur ondernam al verschillende pogingen om 'de kop' van dit woonpark te reserveren voor sociale woningbouw. Samen met de ontwikkelaars werd afgesproken dat 'de kop' zal gereserveerd worden om de mogelijkheid tot sociale invulling open te houden.



## 2. Voortgang acties woonplan 2016-2020

### ACTIE 1: Valoriseren aanbod in woongebied

#### Actie 1.1.1 Verder activeren leegstaande panden

Sinds 2011 wordt de inventaris van leegstaande woningen en gebouwen jaarlijks geactualiseerd. Op basis van een vermoedenslijst (woningen waar een domicilie ontbreekt) wordt jaarlijks een rondgang georganiseerd om leegstaande woningen ter plaatse te bekijken. Daarvan wordt een technisch verslag opgemaakt. Op basis van deze rondgang wordt jaarlijks een nieuwe lijst opgemaakt van woningen die op 15 november van het desbetreffende jaar worden opgenomen op de inventaris. Na sloop, functiewijziging of 6 maand ononderbroken bewoning kunnen de woningen opnieuw van het leegstandsregister worden geschrapt. Gebouwen worden op vandaag nog niet geïnventariseerd.

#### Actie 1.1.2 Evalueren en bijsturen leegstandsheffing

In 2015 werd het heffingsreglement betreffende de leegstandsheffing uitgebreid geëvalueerd en aangepast. Zo werd oa. een vrijstelling toegevoegd bij het voorleggen van een compromis tot verkoop van de woning (vroeger moest de akte reeds verleden zijn) en bij voorlegging van een renovatienota. Er werd ook een algemene beperking van maximum 5 vrijstellingen per inventarisatieperiode toegevoegd.

#### Actie 1.1.3 Activeren onbebouwde percelen

Als regisseur van het woonbeleid is het aan de gemeente om de beschikbare gronden zo spoedig mogelijk op de markt te brengen. Het aantal onbebouwde percelen wordt jaarlijks bijgehouden. Daarnaast wordt ook het aantal leegstaande woningen, waaronder nieuwbouwwoningen gemonitord. De nieuwbouwwoningen worden als een afzonderlijke categorie gezien.

#### Actie 1.1.4 Woonuitbreidingsgebieden bevriezen, voorlopig niet aansnijden

Op 21 juni 2018 werd het RUP Woonuitbreidingsgebied Sint-Pieter goedgekeurd. Dit RUP heeft tot doel het woonuitbreidingsgebied ten westen van de Brugsesteenweg en gelegen buiten de afbakeningslijn van het Stedelijk Gebied Kortrijk bouwvrij te laten tot 2040. Dat betekent dat het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies niet toegelaten is. Momenteel wordt dit RUP aangevochten bij de Raad van State.

#### Actie 1.1.5 Realiseren woonproject op semi-publieke grond

De semi-publieke gronden ter hoogte van de kerk van Sint-Pieter werden onderzocht op ontwikkelingsmogelijkheden. In de loop van 2016 werd het masterplan voor Sint-Pieter opgemaakt. Er werd een toelichting gegeven aan de eigenaars van de omliggende percelen ikv de ontwikkelingsmogelijkheden. Gezien het bouwprogramma uit het masterplan pas realiseerbaar is na een wijziging van het BPA en gezien er op vandaag geen bijkomende woonnood bestaat, werd beslist om dit project on hold te zetten.

### ACTIE 2: Verder opnemen regisseursrol

#### Actie 2.1 Ondersteunen/stimuleren van nieuwe woonvormen

In 2013 werd het charter samenhuizen ondertekend door de gemeente Kuurne, waarmee de gemeente wilde aantonen dat projecten rond samenhuizen in de gemeente welkom zijn en op ondersteuning kunnen rekenen. Er werden echter geen concrete vragen gesteld of dossiers opgestart tot het inrichten van een project samenhuizen. Er werden verder ook geen specifieke acties ondernomen om het samenhuizen te stimuleren binnen onze gemeentegrenzen.

#### Actie 2.2 Ondersteunen van verkavelaars in verschillende fasen van een project

Van in het vroegste stadium worden gesprekken gevoerd met ontwikkelaars teneinde een kwalitatieve woonontwikkeling na te streven. Zo kwamen de verkavelingen Woonpark en Oudstrijderslaan tot stand. De ontwikkeling van de grotere woongebieden die vastgelegd werden bij de goedkeuring van de afbakening van het stedelijk gebied Kortrijk liggen hiermee achter ons. De laatste jaren betreft de vraag hoofdzakelijk kleinere invulverkavelingen. Ook hier blijft het nastreven van kwaliteit belangrijk en gaan we met elke ontwikkelaar in overleg.

#### Actie 2.3 Verder opnemen vraag naar vrije kavels in nieuwe verkavelingen

Het merendeel van de bouwgronden is in handen van bouwpromotoren. Om ook aan de bouwensen te voldoen van particulieren die bij voorkeur niet met een bouwpromotor werken, werd voorgesteld om gronden op de markt

te brengen zonder bouwverplichting met een promotor. De vraag naar bouwpromotoren toe om vrije kavels op de markt te brengen geldt nog steeds. Verschillende verkavelingen werden zonder bouwpromotor op de markt gebracht, waardoor de kavels ook vrij verkocht werden. Voorbeelden hiervan zijn de verkaveling in de St-Pieterstraat waarbij 4 loten op de markt kwamen en de verkaveling in de Kapittelstraat met 3 loten. In sommige verkavelingen was de promotor niet bereid om kavels vrij op de markt te brengen.

#### Actie 2.4 Inzetten op eengezinswoningen in het centrum

Op 7 mei 2019 werd de opdracht gegeven aan Intercommunale Leiedal om een masterplan op te maken waarbij nagestreefd wordt om het centrum van Kuurne tegen 2035 levendig en leefbaar te maken. Hierbij werd heel wat aandacht besteed aan het behoud van de identiteit van de gemeente. Hierbij wordt gewerkt aan 4 doelstellingen, nl. een groener Kuurne, het versterken van de identiteit van het centrum, het versterken van de relatie met het water en het nastreven van een duurzame mobiliteit. Binnen Kuurne 2035 werden richtlijnen uitgewerkt waarbij aandacht gaat naar het behoud van de identiteit van de gemeente. Doorheen de jaren is het aantal meergezinswoningen sterk gestegen.

Omdat nieuwe appartementen niet altijd even goed aangepast worden aan het bestaande straatbeeld, verandert het karakter van de gemeente ingrijpend. Om het behoud van de identiteit na te streven werden een aantal principes uitgewerkt om te hanteren bij de verdere beoordeling van bijkomende wooneenheden in Kuurne. Basis van deze principes is dat rijwoningen de eerste keuze zijn

en dat appartementen voorbehouden worden voor bijzondere plekken. Een herziening van de voorschriften centrum BPA is aan de orde in deze optiek.

Daarnaast is er een studie opgemaakt waarbij de inventaris Bouwkundig Erfgoed van dichtbij bestudeerd werd. Aan de hand van enkele criteria werd bepaald wat de locuswaarde van elk opgenomen pand is. Deze locuswaarde bepaalt de waarde van het pand in het straatbeeld en daarmee gepaard gaand het al dan niet behoud van dit pand.

### ACTIE 3: Reconversie van leegstaande panden

#### Actie 3.1 Onderzoek naar mogelijkheden grote alleenstaande woningen/percelen

Aan het omgevingsloket werden geen concrete vragen gesteld over de mogelijkheden tot het opsplitsen van grote alleenstaande woningen of percelen.

### 3. Mogelijke acties voor het beleid

#### 3.1. Valoriseren aanbod in woongebied

##### 3.1.1. Verder activeren leegstaande panden en opvolgen van de leegstandsheffing

Naast het verder actualiseren van de leegstandslijst, kunnen de eigenaars van panden die reeds drie jaar op de lijst staan uitgenodigd worden voor een gesprek, om de redenen van leegstand na te gaan en proactief te stimuleren om actie te ondernemen. Een specifiek geval zijn de onbewoonde nieuwbouwwoningen binnen de meest recente verkavelingen (bv. Seizoenswijk)..

##### 3.1.2. Strategisch stimuleren van ontwikkeling goed gelegen onbebouwde percelen

Uit de analyse blijkt dat er binnen de recente verkavelingen op vandaag wat onbebouwde percelen aanwezig zijn. Het bijhouden van het aantal onbebouwde percelen en ontwikkelaars sensibiliseren van eigenaars is een eerste stap om na te gaan hoe dit aantal evolueert.

Gezien het grote aanbod aan onbebouwde percelen is het aangewezen vooral in te zetten op onbebouwde percelen op goed bereikbare centrumlocaties, en perifeer gelegen onbebouwde percelen minder prioriteit te geven.

Sommige onbebouwde percelen kunnen daarbij ingezet worden om bestaande buurten te

voorzien van (tijdelijke) volkstuinjes of ander zacht gebruik dat de desbetreffende wijk ten goede komt.

De gemeente kan hierbij aan prospectie doen en strategische gronden aankopen en/of gronden koppelen aan buurtinitiatieven. Zo wordt de ontwikkeling van bestaande gronden vertraagd.

##### 3.1.3. Niet aansnijden van woonuitbreidingsgebied

Kuurne voert het beleid dat de bestaande woonuitbreidingsgebieden niet kunnen aangesneden worden, o.a. door de opmaak van een RUP dat het WUG Sint-Pieter bevriest. Dit beleid moet aangehouden worden, omdat het hoogst noodzakelijk is eerst de bestaande onbebouwde woongebieden te valoriseren.

#### 3.2. Verder opnemen regisseursrol

##### 3.2.1. De promotie van de rijwoning

Het lijkt goed een aantal principes te hanteren bij de verdere beoordeling van bijkomende wooneenheden in Kuurne. Dit om te vermijden dat Kuurne verder verdicht aan een groot tempo zonder dat hierbij een kwaliteitstoename is. Kuurne moet op zoek naar een nieuwe bouwtraditie. Er moet een pleidooi gevoerd worden voor iets anders dan appartementen. Een herintroductie van de rijwoning kan een oplossing bieden aangezien deze wel past bij de dorpse uitstraling en schaal. De gemeente Kuurne kan dit opnemen in de bilaterale gesprekken die men heeft met toekomstige ontwikkelaars, en waar nodig de bouw van meergezinswoningen enkel toelaten wordt waar het een meerwaarde is.

Een beleidsinstrument kan hier rond worden opgemaakt (RUP / verordening / ruimtelijk beleidskader/opleggen van stedenbouwkundige lasten).

##### 3.2.2. Meerwaarde voor de buurt

Woonbehoeftestudies wijzen uit dat er vandaag geen nood is aan bijkomend woonaanbod in Kuurne. De gemeente zou op de rem kunnen staan bij het vergunnen van nieuwe woonprojecten.

Wanneer er bijkomende wooneenheden toegelaten worden, kan hierbij een meerwaarde gecreëerd worden voor de buurt (bv. bijkomend publiek domein, waterbuffering, speelgroen, wandel- en fietsverbindingen, ...).

Bijkomend woonaanbod betekent in veel gevallen immers extra verkeersbewegingen, parkeerdruk en andere mogelijke vormen van overlast. De gemeente kan de verplichting opleggen om dit te compenseren.

##### 3.2.3. Aanbod voor jonge gezinnen in het centrum

In het centrum, waar volgens de BPA-voorschriften hoofdzakelijk appartementen mogelijk zijn, kunnen jonge gezinnen de aankoopprijs van een bestaande woning niet betalen. Om jonge gezinnen maximaal de mogelijkheid te geven om zich te vestigen in het centrum van Kuurne dient voldoende aandacht te gaan naar grondgebonden woningen in het centrum van Kuurne.

##### 3.2.4. Kernversterking door kwalitatieve woonvormen

Kuurne is een aantrekkelijke gemeente om te wonen wegens heel wat redenen: voorzieningenniveau, tewerkstelling, bereikbaarheid, ... Er is dan ook een grote druk op de ontwikkeling van bijkomende woningen en appartementen. Dit is een goede zaak, maar Kuurne is daardoor zijn dorpsgevoel doorheen de jaren steeds meer verloren. Systematisch worden panden opgekocht en ingeruild voor appartementen, in een gemeente waar eigenlijk geen groeiopgave is. Het aanbod aan voor woningen bestemde gronden overtreft immers ruimschoots de vraag. Wat doen deze appartementen met het dorp? Wat brengen ze bij aan de identiteit van de gemeente? Deze problematiek van appartementisering betreft meer dan alleen smaak en architectuur. Het is een vraagstuk van korrel, schaal, identiteit en kwaliteit van de straat. Nieuwe appartementen worden niet altijd even goed aan het bestaande straatbeeld aangepast, waardoor het karakter van de gemeente ingrijpend verandert.

Bij kernversterking dient te worden gestreefd naar een goede mix en een aanbod aan zowel grote als kleine kavels en woongelegenheden. Ook de woondichtheid moet in de hand worden gehouden. Hierbij dient de trend van gezinsverdunningen en het voorzien van aangepaste woonvormen om in te spelen op trends meegenomen te worden. Een maximumdichtheid bij nieuwbouwprojecten kan daarbij soms belangrijker zijn dan een minimumdichtheid. Ook het aanwezige erfgoed in onze gemeente bepaalt mee de dorpskern.

In de gemeentelijke visie 'Kuurne 2035' werden een reeks principes opgenomen om te hanteren bij de beoordeling van bijkomende wooneenheden in Kuurne. Dit om te vermijden dat Kuurne verder verdicht aan een groot tempo

zonder dat hierbij een kwaliteitstoename is. Het masterplan Kuurne 2035 geeft expliciet aan dat het bestuur de identiteit van het centrum wenst te versterken en dat eengezinswoningen hierbij de norm zijn. Deze principes werden ook voorgelegd aan de brede bevolking op verschillende manieren van participatie en werden algemeen zeer positief ontvangen. (zie hoofdstuk 'de juiste woning op de juiste plek'). Een bijzondere opportuniteit kan zich voordoen wanneer de gemeente zelf als grondeigenaar een voorbeeldrol kan opnemen en daar gericht alternatieve woonvormen kan ontwikkelen (bv. cohousing, groepswonen, etc.). Het ruimtelijk en programmatorisch onderzoek voor deze sites zal gebeuren in de komende beleidsperiode.

##### 3.2.5. Een vernieuwd ruimtelijk instrumentarium

Binnen de bestaande juridische plannen in het centrum van Kuurne (BPA's en RUP's) zijn zeer ruime bouw mogelijkheden toegelaten die de verdere bebouwing, verharding, verdichting van de beschikbare ruimte mogelijk maken. Dit strookt niet langer met de huidige uitdagingen van de samenleving op vlak van klimaat, erfgoedwaardes, mobiliteit, ... Het is dan ook wenselijk met de opmaak van toekomstige RUP's hier duidelijkheid en juridische zekerheid te bieden voor het ganse centrum van Kuurne, uitvoering gevend aan de visie binnen Kuurne 2035.

### 3.2.6. Blijvend opnemen van de vraag naar vrije kavels

Het merendeel van de bouwgronden is in handen van bouwpromotoren. Het spreekt voor zich dat zij, na het verkavelen van hun stuk grond, ook zelf willen instaan voor het bouwen van de woningen. Er zijn echter heel wat mensen die zelf een woning willen bouwen. Om ook aan hun bouw wensen te voldoen, is het zinvol om te streven naar het op de markt brengen van gronden waarbij vrij van architect kan gebouwd worden. In het verleden is de gemeente er al meermaals in geslaagd een handvol kavels vrij van architect op de markt te brengen. Dat hopen we ook in de toekomst te blijven doen.

## PRIORITEIT 2: KUURNE KIEST VOOR LEEFBAARHEID EN HOGE KWALITEIT: bij woonprojecten worden een aantal basiskwaliteitseisen toegepast.

### 1. Situering

Vanuit de gedachte van duurzaam ruimtegebruik moeten woonprojecten een minimale woondichtheid halen. Bouwen met een grotere dichtheid vraagt een specifieke aandacht voor kwaliteit. Uit projecten met een hoge dichtheid blijkt dat de kritische succesfactoren zijn: privacy, identiteit, omgaan met de wagen, kwaliteit van het openbaar domein, aanwezigheid private of collectieve buitenruimte,...

Niet enkel de kwaliteit van nieuwe projecten is van belang, maar ook de kwaliteit van de bestaande woonomgeving. De kwaliteit van een woonomgeving hangt met zeer veel verschillende elementen samen. In dit hoofdstuk proberen we de kwaliteit te vatten in een aantal parameters nl.:

- Differentiatie typologie
  - verdeling bij nieuwe verkavelingen van open, halfopen en gesloten bebouwing
  - woningdichtheid – vnl. bij nieuwbouwappartementen
  - oppervlakte van woningen en percelen in nieuwe verkavelingen
  - evolutie type huishoudens (gezinsverdunning)
  - oppervlaktenormering woongelegenheden (meergezinswoningen)
- Kwaliteit openbaar domein
  - parkeerdruk
  - voetpadenbeleid
  - knelpuntenwandeling
- Kwaliteit woonomgeving
  - aandeel openbaar groen/ stenen plein in nieuwe verkavelingsprojecten
  - Vlaspark – nieuw openbaar groen
- Aanwezigheid van voorzieningen
  - Aanwezigheid openbaar vervoer
  - Voorzieningen in nieuwe verkavelingen
  - handelsfuncties in centrum (van wonen naar diensten, kantoren, weinig handel, toename opslagruimtes)



## 1.1. Differentiatie typologie

### 1.1.1. Verdeling bij nieuwe verkavelingen: open, halfopen en gesloten bebouwing

In 2001 situeerde Kuurne zich tussen de gemeenten met een stedelijk karakter. Met slechts 50% open en halfopen bebouwing positioneert Kuurne zich in de lagere helft ten opzichte van de regio Kortrijk. Het aandeel appartementen in Kuurne was dan weer heel hoog ten opzichte van de regio, nl. 12%. Het percentage aan appartementen ten opzichte van het totaal aantal woningen in Kuurne is sinds 2006 gestegen van 12% naar 15% in 2012. Deze groei is daarna licht gestegen tot 16,3% in 2019. Dit is hoger dan het gemiddelde in het arrondissement Kortrijk (15,9%).

In de sinds 2015 vergunde verkavelingen werden 237 nieuwe kavels i.f.v. woningbouw gecreëerd. Hiervan zijn er 37 woningen als open bebouwing, 114 in halfopen bebouwing (vnl. einde van een rij woningen) en 86 in gesloten bebouwing.

Omgerekend betekent dit :

- 15,6% open bebouwing
- 48% halfopen bebouwing
- 36% gesloten bebouwing

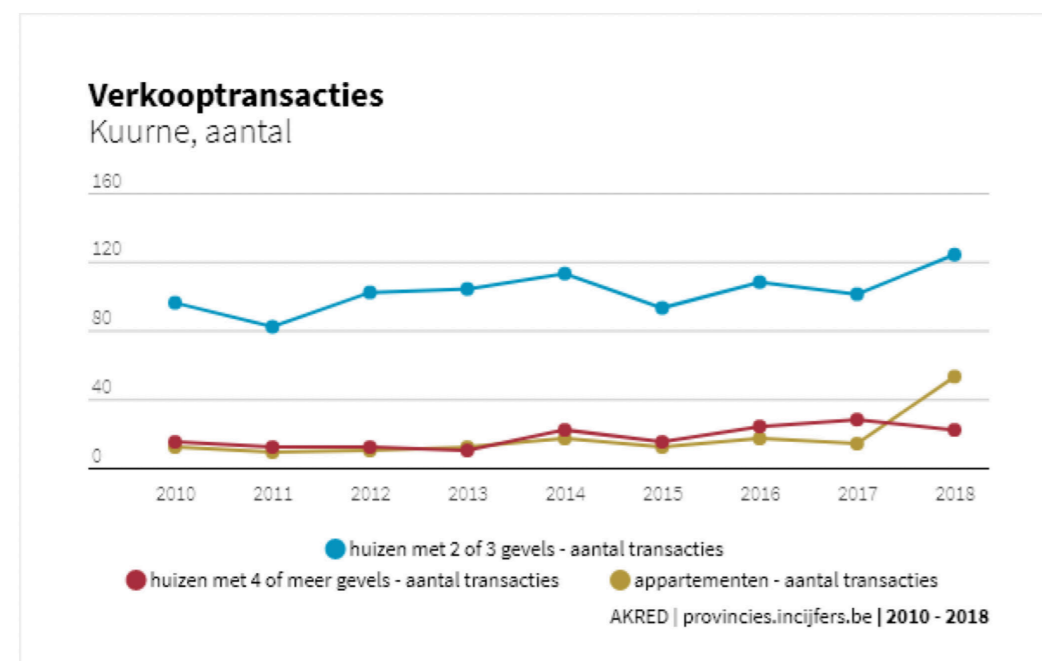
Het aantal transacties van gesloten en halfopen woningen schommelt sinds jaren rond de 100. Het aantal villa's (huizen met vier gevels) ligt rond de 20. Het aantal appartementen lag historisch gezien rond de 10, maar stijgt de laatste jaren.

In 2018 waren dit:

- 124 transacties met huizen van 2 of 3 gevels (62%)
- 22 transacties met huizen met 4 of meer gevels (11%)
- 53 transacties van appartementen (28%)

Samen: 199 transacties.

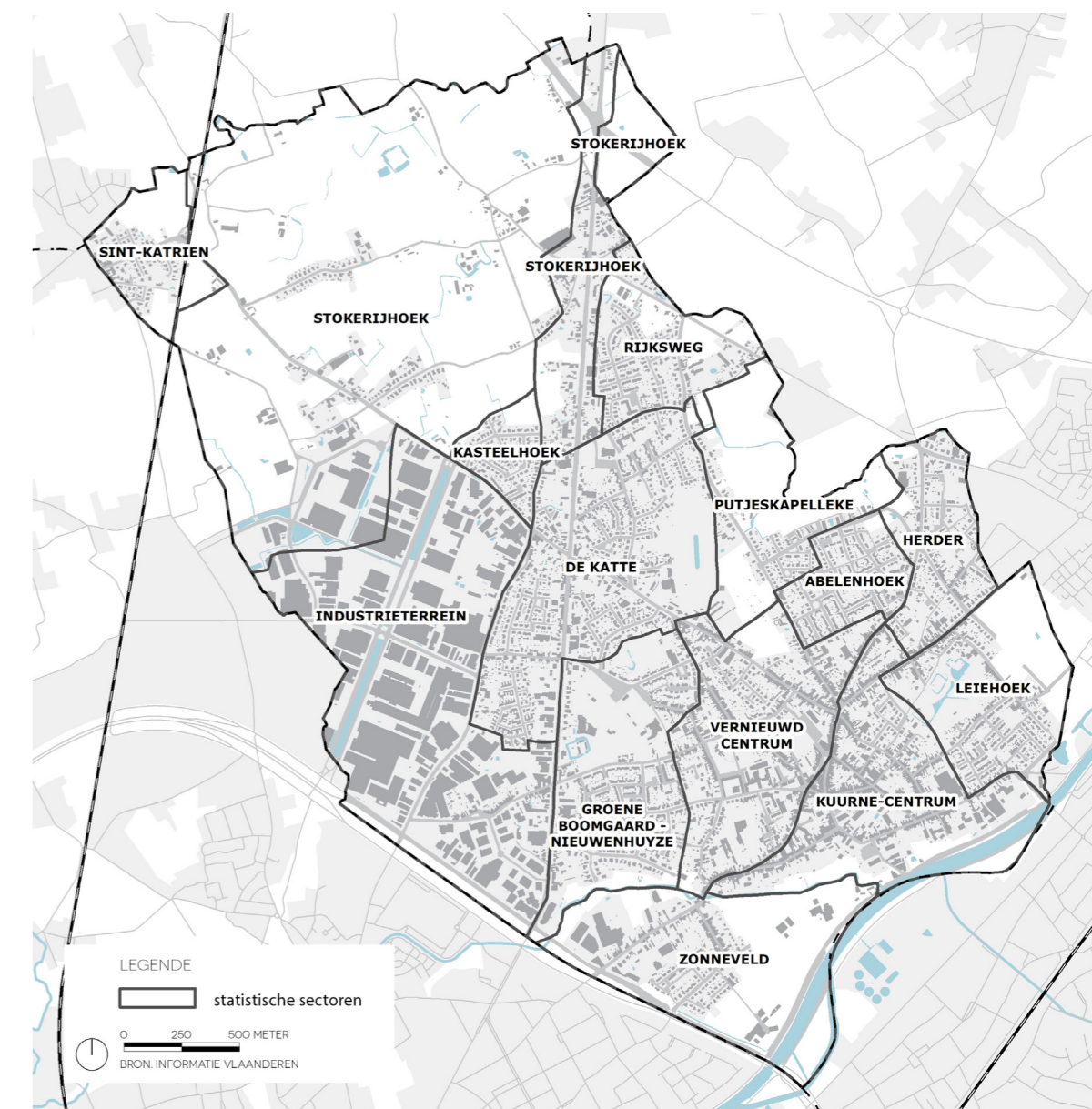
We kunnen concluderen dat er nog steeds een aandeel aan appartementen gebouwd wordt, alsook een heel hoog aandeel aan open en halfopen bebouwing. Het aandeel binnen gesloten bebouwing is dan weer laag.



## 1.1.2. Woningdichtheid

De bevolkingsdichtheid in Kuurne is sinds 2005 gestaag gegroeid tot een dichtheid in 2019 van 1.349 inwoners/km<sup>2</sup>. De dichtheid in Kuurne groeit iets sneller dan het gemiddelde van Vlaanderen en ligt meer dan dubbel zo hoog als de bevolkingsdichtheid in de regio. Het is dan ook belangrijk om in Kuurne voldoende aandacht te schenken aan openbare ruimtes, zowel groene als stenen ruimtes. Daarnaast is aandacht voor privacy en dan voornamelijk bij meergezinswoningen een niet te verwaarlozen item.

In het directe centrum van Kuurne, nl. de statistische sectoren A021 (Abelenhoek) en A053 (Vernieuwd Centrum) is de woondichtheid enorm hoog.



## HUISHOUDENS

| Aantal huishoudens             | Kuurne | Arr. Kortrijk | West-Vlaanderen |
|--------------------------------|--------|---------------|-----------------|
| Aantal huishoudens 2013        | 5.421  | 119.431       | 506.989         |
| Aantal huishoudens 2005        | 5.046  | 113.384       | 477.172         |
| Evolutie huishoudens 2005-2013 | 107,4  | 105,3         | 106,3           |

*Bron: Rijksregister, op 1/1 van betreffend jaar*

Het aantal huishoudens, en dus ook het aantal woonegelegenheden in Kuurne, is sinds 1990 toegenomen met 27%. Dit is 2x hoger dan het arrondissement. De woondichtheid in Kuurne blijft dus stijgen.

Om de woondichtheid te bewaken kunnen de gevormde richtcijfers uit het woonplan 2009 als handleiding gebruikt worden. Deze gewenste dichtheid werd bepaald tussen het bestaand aandeel appartementen, open en halfopen bebouwing en de relatieve toename van de dichtheid van het bouwblok.

- Sociale woningbouwprojecten hebben steeds een dichtheid van minsten 25w/ha
- Max % app + min. % hob = 35w/ha
- Indien toename dichtheid in bouwblok te groot is: 25w/ha in plaats van 35w/ha
- Max % app + max % hob = 25w/ha
- Min % app + min % hob = 25w/ha
- Indien toename dichtheid in bouwblok te groot is: 15w/ha
- Min % app + max % hob = 15w/ha

Met betrekking tot de dichtheid is het belangrijk dat cijfers slechts een manier zijn om erover te waken dat er een verantwoorde dichtheid t.a.v. kwaliteit gerealiseerd wordt.

Er heerst nog steeds een groei van het aantal appartementen in Kuurne. Van de gevreesde stagnatie van de appartementenmarkt is in Kuurne nog geen sprake.

Een maximumpercentage aan appartementen dient bewaakt te worden.

### 1.1.3. Oppervlakte van woningen en percelen in nieuwe verkavelingen

De gemiddelde grondoppervlakte van een nieuwbouwwoonegelegenheid neemt de laatste 20 jaar geleidelijk af van 150m<sup>2</sup> in 1996 tot 100m<sup>2</sup> in 2007. Deze neemt verder af tot gemiddeld 80m<sup>2</sup> in 2012.

De gemiddelde kaveloppervlakte in de nieuwe verkavelingen neemt eveneens verder af. Het gemiddelde van een bouwkaavel ligt vandaag op 385m<sup>2</sup>. Dit gemiddelde werd berekend op basis van de tussen 2015 en 2020 afgeleverde verkavelingsvergunningen.

Wanneer we echter focussen op de verkavelingsvergunningen die afgeleverd werden in de nieuwe woonegebieden (bv. het Woonpark) liggen deze oppervlaktes nog heel wat lager, nl. 300m<sup>2</sup>.

Het is belangrijk om ook bij grondgebonden woningen voldoende aandacht te hebben voor de woonkwaliteit. Dit zowel van de woning zelf als van de buitenruimte.

Er geldt in Kuurne een richtlijn dat de minimale tuinzone 8 m achter de achterbouwlijn bedraagt.

### 1.1.4. Evolutie type huishoudens (gezinsverdunning)

De grote vraag naar kleine woonegelegenheden door gezinsverdunning is gekend. De gemiddelde gezinsgrootte in 2020 is 2,40 personen per gezin.

Het percentage binnen de typologie aan huishoudens in Kuurne loopt gelijk met deze van de rest van het arrondissement. Enkel het aandeel aan alleenstaanden ligt een stuk lager en dat in alle leeftijdscategorieën.

De 'kleine' gezinnen bestaan uit een divers publiek: jongere alleenstaanden, senioren, alleenstaande ouders, personen na een echtscheiding, ... 'kleine woonegelegenheden' staat daarom niet gelijk aan appartementen, wel aan woningen met een beperkte oppervlakte en een beperkt aantal slaapkamers. Halfopen en

open bebouwing richt zich slechts in beperkte mate tot deze kleine gezinnen.

| Aantal personen in het huishouden 2019 (Kuurne) | Kuurne | West-Vlaanderen | Vlaams gewest |
|---|--------|-----------------|---------------|
| 1 persoon                                       | 29,3%  | 33,%            | 31,7%         |
| 2 personen                                      | 36,8%  | 36,1%           | 34,4%         |
| 3 personen                                      | 14,2%  | 13,3%           | 14,2%         |
| 4 personen                                      | 13,6%  | 12,4%           | 13,2%         |
| 5 of meer personen                              | 6,1%   | 5,2%            | 6,6%          |

| Kenmerken alleenstaanden      | West-Vlaanderen |       | Arr. Kortrijk |       | Kuurne |       |
|-------------------------------|-----------------|-------|---------------|-------|--------|-------|
|                               | Aantal          | %     | Aantal        | %     | Aantal | %     |
| Totaal aantal alleenstaanden* | 166 475         | 32,13 | 36 778        | 30,24 | 1 578  | 28,52 |
| < 25 jaar **                  | 4 508           | 48,20 | 1 058         | 0,46  | 39     | 0,44  |
| 25-39 jaar **                 | 25 401          | 25,51 | 6 446         | 24,96 | 233    | 21,88 |
| 40-54 jaar **                 | 31 340          | 22,13 | 6 891         | 4,87  | 274    | 17,31 |
| 55-64 jaar **                 | 28 947          | 30,09 | 6 064         | 6,30  | 277    | 27,37 |
| 65-79 jaar **                 | 43 323          | 37,41 | 9 020         | 35,93 | 446    | 35,91 |
| 80+ **                        | 32 956          | 59,20 | 7 299         | 59,60 | 309    | 56,91 |

\*:% berekend tov totaal aantal huishoudens; \*\*: % berekend tov aantal huishoudens met referentiepersoon in de leeftijdscategorie

*Bron: Rijksregister, 01.01.2016*

De gezinsverdunning betekent ook dat een groter wordend aantal gezinnen op een bepaald moment (en eventueel langere periode) te maken hebben met 1 inkomen (en niet zoals het beeld dat we hebben van het 'ideale gezin' met 2 inkomens). Uiteraard heeft dit een grote impact op het inkomen dat kan besteed worden aan de woonkost. Dit vraagt dat de gemeente voorziet in een specifiek aanbod aan betaalbare huur- en koopwoningen, rekening houdend met 1 inkomen of 1 uitkering op basis van de groei van eenoudergezinnen en alleenstaande senioren.

### 1.1.5. Oppervlaktenormering woongelegenheden (meergezinswoningen)

In 2011 werd door het CBS een oppervlaktenormering goedgekeurd waaraan nieuwe woongelegenheden moeten voldoen. Oorsprong van dit document is te vinden in de nood aan een minimum aan leefkwaliteit bij nieuwe woongelegenheden.

Dit werd opgemaakt in nauw overleg met de sociale huisvestingsmaatschappijen actief in Kuurne en met de in Kuurne wonende architecten.

In dit document werd de oppervlakte van de woonruimte, slaapruijme, berg- en afvalruimte, buitenruimte, ... vastgelegd, alsook de nood aan fietsenberging en parkeerruimte.

Als er al discussie is hierover, heeft dit veelal te maken met de functionaliteit van het terras. Ook de minimale diepte van een toilet, nl. 140cm lijkt iets te ruim. In veel woningen wordt die beperkt tot 130cm. Een lichte wijziging aan deze normering dringt zich op.

Sinds een aantal jaren wordt er aansluitend op de normering ook gewaakt over een voldoende ruime fietsenberging bij meergezinswoningen. Er wordt 1 fietsstalplaats opgelegd per hoofdkussen.

### 1.1.6. Vaststellingen

Een aantal opmerkelijke vaststellingen, los van de projectzones zijn de volgende:

- Steeds meer komt de vraag om ook vervangingsbouw naar appartementen te voorzien en dit zowel in als buiten het directe centrum.
- De recent goedgekeurde appartementen hebben een enorm grote variatie in oppervlakte, gaande van 50m<sup>2</sup> tot 180m<sup>2</sup>.

- Er is weinig tot geen discussie rond de oppervlaktenormering van nieuwe woongelegenheden.
- De private buitenruimte bij meergezinswoningen wordt grotendeels ingenomen ifv het parkeren.
- De woondichtheid in Kuurne neemt alleen maar toe.
- De rijwoningen in nieuwe verkavelingen worden het minst snel verkocht.
- Het minimum aan buitenruimte wordt steeds opgezocht. In Kuurne wordt een minimale tuindiepte van 8 m vooropgesteld. Bij rug aan rugwoningen wordt dan ook steeds dit minimum nagestreefd. Uit studies blijkt echter dat er, om de leefbaarheid en privacy te garanderen, minstens 25 m afstand zou moeten zijn tussen de 2 hoofdgebouwen.

Uit deze vaststellingen kunnen enkele concrete acties vooropgesteld worden nl.:

- Oppervlaktenormeringen opleggen voor nieuwe kavels met voornamelijk minimale oppervlaktes per perceel en per woongelegenheden.
- Herzien van de oppervlaktenormering van nieuwe woongelegenheden en dan vnl. m.b.t. de buitenruimte en de fietsenstalling.
- Kernversterking door kwalitatieve woonvormen en niet enkel onder de vorm van meergezinswoningen.

### 1.2. Kwaliteit openbaar domein

De kwaliteit van het openbaar domein en dan voornamelijk een goed onderhouden groenzone, kwaliteitsvolle speelmogelijkheden, maar ook een goed aangelegd en onderhouden voetpad, ... dragen bij tot de leefbaarheid van de omgeving. Kuurne zet al een tijd in op kwaliteit van het

openbaar domein.

Zo werd in het masterplan Kuurne 2035 ruime aandacht besteed aan de kwaliteit van de woonomgeving.

Het bestuur besliste verder te werken aan een veilige en comfortabele woonomgeving. Het gehanteerde STOEPR-principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Elektrische wagens, Personenwagen) moet ervoor zorgen dat de voetganger als prioritaire gebruiker van het openbaar domein gezien wordt. Dit nieuwe voetpadenbeleid werd een eerste keer geïmplementeerd in de Hoevewijk.

#### 1.2.1. Knelpuntenwandeling

Sinds 2010 werd valpreventie opgenomen in het ouderenbeleidsplan 2008-2013, als volgend actiepunt "De ouderen informeren over valpreventie."

Onder leiding van de Ouderenraad, in samenwerking met de gemeentelijke preventiewerkgroep gezondheidszorgen, ontstond de actie "Valpreventie bij thuiswonende ouderen". Er wordt rond 3 domeinen gewerkt: sensibiliseren, faciliteren en pleitbezorging. Niet enkel de thuisomgeving, maar ook de buitenomgeving heeft een belangrijke invloed op de mate van fysieke activiteit. De aan- of afwezigheid van voorzieningen in de gemeente kunnen de mate van beweging bij de oudere bewoners op een positieve of negatieve manier beïnvloeden. Moeilijke oversteekplaatsen, onveilige voetpaden, slecht aangelegde wandelen fietspaden, te weinig rustbanken,... kunnen belangrijke fysieke barrières zijn, waardoor een oudere minder gaat bewegen. Minder bewegen maakt de kans op vallen groter.

Daarom werd in 2011 voor de eerste maal een

knelpuntenwandeling georganiseerd in het kader van valpreventie.

Het parcours van deze knelpuntenwandeling startte aan het Sociaal Huis, liep langs de kerk, het gemeentehuis, het rusthuis, de post, de bib, de Hoevewijk, de Kouterstraat, en eindigde aan de achterkant van het Sociaal Huis.

Wie gingen mee op stap?

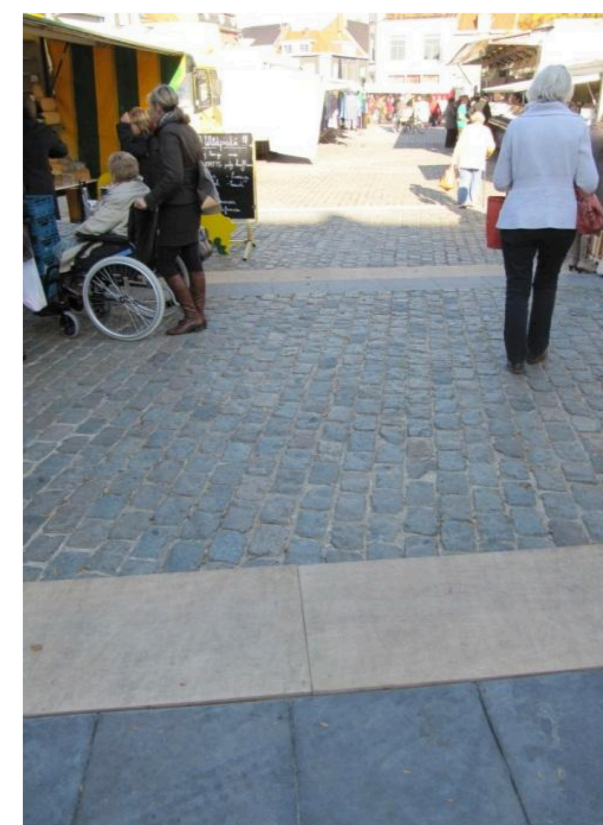
Een slechtziende persoon, een rolstoelgebruiker, de ouderenbeleidscoördinator, de deskundige welzijnsdienst, de voorzitter van de Verkeerscommissie, de voorzitter van de Ouderenraad, de schepen van ouderen en welzijn, de schepen van openbare werken, de mobiliteitsambtenaar, een medewerker van LOGO Leiland, een medewerker van vzw Westkans en de voorzitter van de preventiewerkgroep gezondheidszorgen.

Tijdens deze wandeling in groep worden mogelijke fysieke knelpunten en barrières in de omgeving geïdentificeerd. Dit gebeurt aan de hand van een knelpuntenfiche, waarop wordt aangeduid wat de mogelijke hindernissen zijn, en waar ze zich bevinden. De verschillende knelpunten worden telkens per straat of buurt geïnventariseerd. Zo kunnen deelnemers hun dagdagelijkse wandeling of weg van en naar de winkel, gemeentehuis, ... in kaart brengen. De lijst met knelpunten wordt daarna aan de bevoegde gemeentelijke instanties gegeven. Daarna wordt een moment gezocht om met alle deelnemers en de bevoegde instanties de resultaten en de nodige toekomstige stappen te bespreken.

Naar aanleiding van de eerste knelpuntenwandeling werden al een aantal aanpassingen gebeurd: er werd een extra parkeerplaats voor personen met een beperking gecreëerd aan de voorkant van het Sociaal Huis, er werd een trapleuning voorzien aan de kerk, er werd een studie gemaakt over hoe de niveaoverschillen op het marktplein kunnen weggewerkt worden, etc.

Ook in 2013 werd een knelpuntenwandeling georganiseerd. Het parcours van deze knelpuntenwandeling liep door de Hoevewijk. Hier wonen voornamelijk ouderen. Naar aanleiding van het verslag van deze knelpuntenwandeling werd de bushalte in de Beukenlaan aan beide kanten reeds aangepast. De drempels werden weggewerkt en de opstapplaats werd verhard. Overhangende struiken werden gesnoeid zodat het voetpad terug toegankelijk is voor iedereen. De voetpaden lagen er op verschillende plaatsten erbarmelijk bij. De Hoevewijk is de eerste wijk waarvan de voet- en fietspaden integraal worden aangepakt volgens het STOEPR-principe. Er wordt dus voornamelijk ingezet op het heraanleggen van nieuwe voetpaden.

In 2014 werd een knelpuntenwandeling gestapt in de Seizoenwijk. Dit verslag werd in het najaar van 2014 aan het beleid bezorgd. We streven opnieuw naar concrete acties om de buurt valvrij en toegankelijker te maken. Sinds 2014 vond geen nieuwe knelpuntenwandeling plaats.



### 1.2.2. Voetpadenbeleid



Om de kwaliteit van het openbaar domein te verhogen werd een voetpadenbeleid uitgewerkt. Met dit voetpadenbeleid willen we enerzijds het straatbeeld een groenere aanblik geven en tegemoetkomen aan de vraag naar bijkomende infiltratie van het hemelwater, maar anderzijds ook voorzien in veilige en comfortabele verbindingen.

De algemene visie is dat er steeds voetgangerscirkels gecreëerd worden, dat er bij doodlopende straten in nieuwe woonprojecten geen voetpaden meer worden voorzien, maar dat deze worden vervangen door gras. Dit beleid wordt ook verder gezet bij de heraanleg van de voetpaden in de bestaande woonwijken. In niet-doodlopende straten worden de voetpaden wel nog voorzien zodat de voetganger steeds comfortabel van de ene plaats naar de andere kan wandelen.

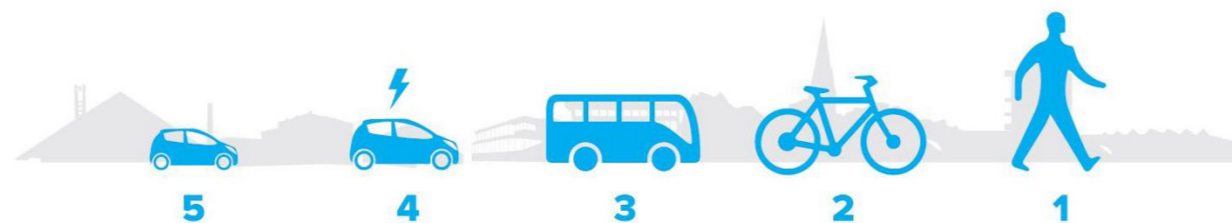
Hiermee werd rekening gehouden bij de heraanleg van de Hoevewijk en de centrumvernieuwing.

### 1.2.3. STOEP principe

Om het centrum van Kuurne leefbaarder te maken, wordt het STOEP-principe toegepast. Volgens dat principe gaat bij het inrichten van de straten de prioriteit eerst uit naar de Stappers, dan naar de Trappers, het Openbare vervoer, Elektrische wagens en dan pas naar Personenwagens. Het principe vormt de basis van het Vlaamse mobiliteitsbeleid. Het belangrijkste argument: meer dan de helft van onze verplaatsingen zijn korte verplaatsingen die gemakkelijk te voet of met de fiets kunnen worden afgelegd. Dit geldt zeker voor Kuurne, dat te voet of met de fiets zeer gemakkelijk te bereiken is door de kleine afstanden.

Plaatsen die we dagelijks bezoeken, moeten voor voetgangers en fietsers vlot en veilig te bereiken zijn. Van en naar publieke functies en centumparkings zal het STOEP-principe worden toegepast in de straten zodat deze veilige en aangename verbindingen worden.

Deze ingreep wil stimuleren dat inwoners zich in de toekomst vaker te voet en met de fiets verplaatsen in plaats van met de auto. In straten die het vaakst door fietsers worden gebruikt of die relatief smal zijn, kan de fietsstraat of eenrichtingsverkeer geïntroduceerd worden.



Vooropgestelde uitgangspunten STOEP-principe:

- Obstaclevrij voetpad van minstens 1,5 m breed
- Fietspad van minstens 1,75 m breed
- Kwaliteitsvolle en aantrekkelijke materialen
- Smallere rijweg vergemakkelijkt de oversteek

Het STOEP principe vindt zijn uitwerking in de verkavelingen. Ook bij de herinrichting van straten wordt dat principe toegepast.

### 1.3. Kwaliteit woonomgeving

De kwaliteit van de woonomgeving wordt bepaald door de aanwezigheid van openbaar groen, pleinen, speelpleinen, ...

#### Inventaris groenzones

In het woonplan 2009 werd de kwaliteit en de nabijheid van openbaar groen in kaart gebracht. Hiermee werd duidelijk dat er in Kuurne heel wat groengebieden op een voldoende grote schaal aanwezig zijn. Onmiddellijk werd ook duidelijk dat deze groengebieden veeleer als potenties beschouwd moeten worden dan op vandaag als effectief openbaar groen met een gebruikswaarde en toegankelijkheid voor de bevolking. Het was ook een actie in het voorgaande woonplan om m.b.t. deze groengebieden de mogelijkheden te onderzoeken om ze nauwer te betrekken op de Kuurnse samenleving. In 2010 werden in samenwerking met de Intercommunale Leiedal de 9 grote groengebieden onderscheiden van elkaar en werd gezocht om deze via een netwerk van kleinere wijkparkjes met elkaar te verbinden.

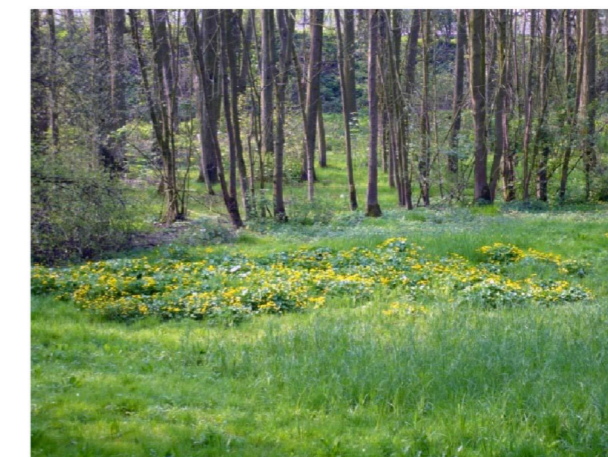
Deze groengebieden zijn:

1. Sportpark
2. Renbaan
3. Vaernewijkbeekvallei
4. Leiemeersen
5. Groene Long
6. Groengebied Sente
7. Groen rond de bibliotheek
8. Begraafplaats
9. Heulebeekvallei

De begraafplaats werd tussen 2011-2013 onder handen genomen. Aan de hand van een globaal ontwerp, de aanleg van een vijver, hagen en

andere groenstructuren, het voorzien van banken,... werd een parksfeer gecreëerd.

Het Heulebeekdomein kent zijn eigen specifieke aanpak als natuurdomein. De visie voor het Heulebeekdomein werd vastgelegd in de studie 'Heerlijke Heulebeek' uit 2007. Dit domein is enkel toegankelijk voor wandelaars. Binnen de opmaak van RUP Boomgaard werd een voorkooprecht voorzien teneinde het Heulebeekdomein iets ruimer te maken.



Voor de 7 andere groenzones werd er in de studie van de groenzones onderzocht welke ingrepen nodig, wenselijk, mogelijk zijn om hun rol als volwaardig groengebied in Kuurne te optimaliseren.

In de studie van de groenzones werd gesuggereerd om te streven naar een multidisciplinair gebruik van de bestaande infrastructuur van de renbaan en om het centrum van de piste te activeren. Deze piste werd opgenomen bij de opmaak van Kuurne 2035.

Rond de Vaernewijkbeekvallei tussen de Koning Boudewijnstraat en de Rijksweg werd de verkaveling van de Seizoensweg goedgekeurd. Het nieuwe groen in de verkaveling moet een meerwaarde betekenen voor de beekvallei. Op termijn moet nagedacht worden hoe de beekvallei verder kan ingericht worden en hoe de aanleg van paden kan gerealiseerd worden.

Voor de Leiemeersen werd begin 2015 via een ontwerpwedstrijd een masterplan genaamd 'Vlaspark' opgemaakt. Dit masterplan legt de verdere ontwikkeling van dit gebied vast. Een deel van het binnengebied, gelegen tussen de pastoriewoning en de Heulebeek en op vandaag reeds eigendom van de gemeente, werd opengesteld voor de inwoners van Kuurne. Verder werd reeds gestart met de aankoop van enkele cruciale gronden zodat het gebied ruimer kan worden.

De Groene Long is een educatief natuurgebied in het centrum van Kuurne. Ze zit enigszins verstopt binnen een woonblok. Het bestaande BPA rondom de Groene Long laat bewoning toe op het naastliggende terrein. Opportuniteiten om het gebied van de Groene Long uit te breiden worden gemonitord.

De onbebouwde gebieden in de kern van Sente zijn bestemd als woonuitbreidingsgebied. Juridisch is het niet gewenst deze aan te snijden. Een groot deel van het gebied is in eigendom van de gemeente Kuurne. In 2013 werd een groot deel van dit gebied aangelegd als speelgroen en werden enkele gronden in concessie gegeven aan de schuttersclub. Zo wordt het groene karakter gewaarborgd en staat het ten dienste van de omwonenden.

Het groengebied rond de bibliotheek werd

ingericht als vlindertuin. Het ontwerp garandeert het verhogen van de biodiversiteit.



#### Aandeel openbaar groen / stenen plein in nieuwe verkavelingsprojecten

In elke nieuwe verkaveling wordt, afhankelijk van de oppervlakte van de verkaveling en het aantal woningen, een plein of openbare groenzone voorzien. Een algemene groennorm is er niet. Wel wordt bijzondere aandacht geschonken aan de algemene kwaliteit en het streven naar een groen uitzicht van de woonomgeving. Afhankelijk van de leeftijd en de wensen van de nieuwe bewoners wordt de inrichting van deze nieuwe groenzone bepaald. Bij het opmaken van de verkavelingsvoorschriften wordt bijzondere aandacht gegeven aan het groene uitzicht van de verkaveling. Zo wordt een maximumpercentage aan verharding in de voortuin opgelegd, dient de afsluiting naar het openbaar domein toe te bestaan uit hagen, dienen de openbare parkeerplaatsen zo groen mogelijk ingericht te worden, ... Dit alles in functie van de kwaliteit

van de woonomgeving.

Binnen de verkaveling rond de Pouckeweg, genaamd Meikever, werd een stenen plein ontwikkeld. Omringd door bomen en banken draagt dit plein bij tot de woonkwaliteit.

In 2016 werd de verkaveling van het Woonpark goedgekeurd. Binnen deze verkaveling wordt een grote nieuwe groenzone gecreëerd. Deze nieuwe groenzone overstijgt het wijkniveau. De inrichting van de groenzone zal gebeuren samen met de buurt.

#### Spelen in de buurt

Het gemeentebestuur zorgt ervoor dat er steeds speelmogelijkheid is dicht bij huis. Zo worden er speelpleintjes aangelegd, afhankelijk van de vraag en de leeftijd van de kinderen. Bij het plaatsen van de speelkist, (kisten die in de zomer op openbare pleintjes worden gezet en waarin een groot assortiment van spel materiaal in zit, waardoor de kinderen steeds dichtbij huis kunnen spelen) wordt tijdens de zomervakantie de haalbaarheid en leefbaarheid van een speelplein geanalyseerd. Daarna wordt, na inspraak van de buurtbewoners, het ontwerp opgemaakt, de speeltoestellen gekozen en wordt vervolgens overgegaan tot de aanleg van het speelplein. Ook kleine kinderen worden groot. Het bestuur kiest er dan ook voor om de toestellen op onvoldoende gebruikte speelpleinen te verwijderen en deze eventueel te vervangen door elementen aangepast aan de leeftijd van de bewoners. Dit kan gaan van het plaatsen van enkele zitbanken, tot het voorzien van materiaal voor de aanleg van een petanqueveldje.

#### 1.4. Aanwezigheid van voorzieningen

Voorzieningen komen op plaatsen waar een kritische massa aan bewoners aanwezig is en er een straat met doorgaand verkeer is. In Kuurne bevinden de voorzieningen zich hoofdzakelijk in het centrum van Kuurne, langs de Brugsesteenweg en langs de Ringlaan/Ter Ferrants. De aanwezigheid van kleinhandelszaken, scholen, openbare functies (sport, buurtcentrum, bibliotheek, ...), ... maar ook het voorzien in een basismobiliteit valt hier onder.

Door de aanwezigheid van de kleinhandelszone langs de Ringlaan/Brugsesteenweg is het in Kuurne niet vanzelfsprekend om nieuwe handelszaken te vestigen. Verschillende handelszaken sloten de afgelopen jaren hun deuren en het zoeken van een nieuwe economische invulling is niet evident.

#### Aanwezigheid openbaar vervoer en comodaliteit

Het stimuleren van het openbaar vervoer is een van de doelstellingen uit het mobiliteitsplan. In het vorige woonplan was de visie nog steeds om te voorzien in een basismobiliteit. Dit principe stelde tot doel dat iedere burger in een stedelijk gebied binnen een welbepaalde afstand een bushalte kon bereiken. Dit principe was aanbodgericht. Het Vlaams Gewest gaat op vandaag niet meer uit van het principe van basismobiliteit, maar van netmanagement. Dit principe is vraaggericht: waar veel vraag naar openbaar vervoer is, worden de lijnen frequenter ingesteld. Ook binnen Kuurne wordt het vraaggerichte principe ingevoerd.

#### Naar aanleiding van de centrumvernieuwing zal De Lijn enkele buslijnen wijzigen.

Doelstelling op vlak van openbaar vervoer is om ter hoogte van het nieuwe sociaal woonproject 'De Vlastuin' de hoofdhalt te voorzien. Voldoende aandacht voor de inrichting van de nieuwe hoofdhalt is belangrijk. Deze zal op wandelafstand liggen van het Marktpllein, de verschillende handelszaken en enkele grootschalige sociale woonprojecten zoals De Vlastuin, Slijter en Brakel, Andries, ... Er kan gebruik gemaakt worden van de nieuwe infrastructuur.

De Lijn werd tevens bereid gevonden om de wijkverzamelweg te bedienen van openbaar vervoer. Op deze manier zullen de nieuwe verkavelingen eveneens voorzien worden van openbaar vervoer. Hierdoor zullen een aantal bestaande haltes afgeschaft worden. De nodige aandacht zal moeten gaan naar de inplanting van de nieuwe haltes. Deze moeten op beperkte afstand blijven van de afgeschafte. Dit dient te gebeuren in nauw overleg tussen het gemeentebestuur en De Lijn.

Daarnaast moet ingezet worden op comodaliteit. De bestaande bushaltes moeten aansluiten op duurzame zachte vervoerssystemen zoals (deel)fietsen.

#### Aanwezigheid van parkeervoorzieningen

In 2015 telde Kuurne het grootste aantal wagens per 1.000 inwoners. Steeds meer gezinnen hebben 2 of meerdere auto's. De vermindering van de bewoonbare oppervlakte in de woningen noodzaakt gezinnen ertoe om de garage in te nemen als bergruimte of leefruimte. Hierdoor komen de auto's buiten te staan. De toenemende vraag aan bijkomende parkeerruimte op privaat

domein, voornamelijk het verharderen van de voortuinstraken of het voorzien van een carport in de vrije zijstrook zijn hier voorbeelden van. Het verharderen van de voortuinstraken brengt met zich mee dat het parkeren in de straat afneemt, wat dan weer bijkomende druk legt op de andere woningen om ook hun voortuin in te nemen voor parkeren.

De inrichting van een voortuin heeft invloed op het straatbeeld, de verkeersveiligheid en op de goede waterhuishouding. Verharding zoals grind, kiezels of grasdallen dienen eveneens met de nodige zorg bekeken te worden. Niettegenstaande deze materialen waterdoorlatend zijn en het regenwater dus in de bodem laten infiltreren, dragen ze niet bij tot het straatbeeld, de verkeersveiligheid noch tot de zuivering van de lucht.

#### In nieuwe verkavelingen

In nieuwe verkavelingen wordt een parkeernorm opgelegd, enerzijds op privaat domein, anderzijds op openbaar domein. Voor nieuwe woningen geldt volgende norm:

- bij appartementen wordt een parkeernorm opgelegd van 1,5 parkeerplaatsen per woongeleggenheid.
- bij halfopen en open bebouwing geldt een parkeernorm van 1 autostelplaats per kavel en 2 parkeerplaatsen in de voortuinstrook
- bij gesloten bebouwing geldt een parkeernorm van 1 autostelplaats binnen het bouwkader en 1 parkeerplaats in de voortuin (= oprit)

Richtlijnen voor het parkeren op openbaar domein zijn er niet. Dit wordt steeds meer als een gemis ervaren.

#### Bij nieuwbouwapartementen

Bij appartementen wordt een parkeernorm voorzien van 1,5 parkeerplaatsen per woongeleggenheid. Mede hierdoor wordt een enorme druk ervaren op de tuinzone horend bij deze appartementen. De voormalige tuin wordt volgebouwd met garages en verharding ernaartoe.

In de visie 2035 voor Kuurne wordt onderzocht hoe parkeren dient te gebeuren bij appartementsgebouwen. Nieuwe appartementsgebouwen krijgen een ondergrondse parking zodat er ruimte overblijft voor een groene tuinzone. We streven bij nieuwe projecten naar maximaal 50% bebouwing en verharding per perceel. Nieuwe projecten moeten bovendien voldoende en vlot toegankelijke fietsenstallingen voorzien.

Het is belangrijk dat mensen die in een appartement wonen toegang hebben tot voldoende nabijgelegen groene buitenruimte. Indien parkeren bovengronds gebeurt, is het voor veel sites niet mogelijk om nog een (collectieve) tuinzone in te richten. Bovengronds parkeren zorgt voor meer verharding op de site waardoor waterinfiltratie moeilijker wordt en hittestress kan optreden. Daarnaast creëert parkeren in de tuinzone overmatige hinder voor de omwonenden. Voor nieuwe projecten is het daarom aangewezen om het parkeren ondergronds te voorzien en dit zo veel mogelijk onder de gebouwen. De gemeente onderzoekt dan ook om de parkeerrichtlijnen aan te passen.

De gemeente wil duurzame vormen van mobiliteit stimuleren. Daarom moeten er voldoende en vlot toegankelijke fietsenstallingen voorzien worden bij alle nieuwe projecten. Zo

worden de bewoners gestimuleerd de fiets te nemen in plaats van de wagen.

- **In het centrum van Kuurne**

Om het langparkeren in de centrumstraten te ontmoedigen werd een blauwe zone geïnstalleerd.

Daarnaast werden shop & go plaatsen geïnstalleerd: Wie gaat winkelen kan zijn wagen een half uur lang gratis parkeren op één van de Shop&Go plaatsen ter hoogte van de Kerkstraat (6 plaatsen), Kouterstraat (3 plaatsen), 12e Liniestraat (2 plaatsen) en de Tramstatie (4 plaatsen).

Binnen het kader van de centrumvernieuwing zullen deze blauwe zones, de shop&go plaatsen en de aanduiding van de randparkings worden geoptimaliseerd.

### Winkelvoorzieningen

Om een bereikbaar en leefbaar centrum te creëren is een doordachte keuze voor detailhandel een basisprincipe. Het gaat hier om niet langer een goede spreiding van handelszaken na te streven, maar deze te concentreren in de kern van de gemeente. Deze detailhandelszaken zorgen voor levendigheid en beleving in de kernen. Dit kernwinkelgebied moet zo compact mogelijk worden afgebakend. Meergezinswoningen die gebouwd worden binnen dit kernwinkelgebied worden het best voorzien van een commerciële maar omvormbare plint. Er worden best geen nieuwe detailhandelsvestigingen toegelaten buiten de kern, zowel solitair als langs verbindingswegen en steenwegen. Bestaande verweving van detailhandelslinten moeten langzaam uitdoven.

Het college ondertekende in mei 2020 de regionale visie die Leiedal opstelde omtrent kleinhandel.

#### a. In het centrum

Uit het voorgaande woonplan kwamen een aantal gebieden naar voor die slecht scoorden naar voorzieningen toe. Dit waren de omgeving van de Rijksweg, Abelenhoek, Zonneveld. Daarnaast wordt vastgesteld dat het aantal voorzieningen in het centrum erop achteruit is gegaan. Het aanbod aan basisvoorzieningen zoals bakker, slager, kruidenierswinkel, ... daalt.

Voor de Brugsesteenweg werd een beeldkwaliteitsplan opgemaakt. Hiermee wil het bestuur de leefbaarheid en leesbaarheid van de Brugsesteenweg verbeteren door de identiteit ervan te versterken.

#### b. In de nieuwe verkavelingen

De nieuwe verkavelingen situeren zich hoofdzakelijk op de rand van het stedelijk gebied. Aangezien het merendeel van de woongelegenheden bestaat uit halfopen en gesloten bebouwing en dat de grondoppervlakte van de woongelegenheden in de meeste gevallen niet groter is dan 80m<sup>2</sup>, is het moeilijk om voorzieningen zoals handel, diensten of kantoren in nevenbestemming te voorzien. Anderzijds is er op vandaag weinig vraag om nieuwe handelsactiviteiten te starten in Kuurne.

### 1.5. Kwaliteit van de woningen

Over de individuele kwaliteit van de woningen zijn weinig gegevens beschikbaar. De gemeente zet wel in op een remediëren van de duidelijk

verwaarloosde woningen, zichtbaar vanop het publiek domein.

Aan de gemeenteraad van 14 december 2017 werd een inventarisatie- en heffingsreglement voorgelegd betreffende verwaarloosde gebouwen en woningen.

Eigenaars van verwaarloosde woningen en gebouwen worden belast indien de woning minstens 12 maand is opgenomen in de inventaris. Er zijn verschillende vrijstellingen van toepassing. Zo is er o.a. een vrijstelling mogelijk voor eigenaar-bewoners van één enkele woning.

In 2019 werd de eerste vaststelling gedaan. Er werden 26 panden met tekenen van verwaarlozing vastgesteld, deze kunnen zowel bewoond als leegstaand zijn.

## 2. Voortgang acties woonplan 2016-2020

### Actie 1: Streven naar een gezonde woonmix

#### 2.1 Kernversterking door kwalitatieve nieuwe woonvormen

Op 7 mei 2019 werd de opdracht gegeven aan Intercommunale Leiedal om een masterplan op te maken waarbij nagestreefd wordt om het centrum van Kuurne tegen 2035 levendig en leefbaar te maken. Hierbij werd heel wat aandacht besteed aan het behoud van de identiteit van de gemeente. Hierbij wordt gewerkt aan 4 doelstellingen nl. een groener Kuurne, het versterken van de identiteit van het centrum, het versterken van de relatie met het water en het nastreven van een duurzame mobiliteit. Binnen Kuurne 2035 werden richtlijnen uitgewerkt waarbij aandacht gaat naar het behoud van de identiteit van de gemeente. Doorheen de jaren is het aantal meergezinswoningen sterk gestegen. Omdat nieuwe appartementen niet altijd even goed aangepast worden aan het bestaande straatbeeld, verandert het karakter van de gemeente ingrijpend. Om het behoud van de identiteit na te streven werden een aantal principes uitgewerkt die kunnen gehanteerd worden bij de verdere beoordeling van bijkomende wooneenheden in Kuurne. Basis van deze principes is dat rijwoningen de eerste keuze zijn en dat appartementen voorbehouden worden voor bijzondere plekken. Op 21 juni 2016 werd opdracht gegeven aan de Intercommunale Leiedal om een verordening op te maken voor het bouwen van meergezinswoningen. Deze verordening wordt momenteel gehanteerd als leidraad bij de voorbespreking met ontwikkelaars, maar ligt niet verordenend vast. Binnen de opmaak van beleidskaders n.a.v. Kuurne 2035 zal

deze studie verder verfijnd worden en uitgewerkt worden als beleidskader.

#### 2.2 Vastleggen maximale woondichtheden

Gezien de grote verkavelingen achter de rug zijn en er enkel nog enkele kleinere inbreidingsprojecten naar voren werden geschoven om te ontwikkelen, werd geen kader opgemaakt om maximale woondichtheden vast te leggen. De ontwikkelingsmogelijkheden bij inbreidingsprojecten liggen veelal lager dan bij greenfields, waardoor steeds in overleg met de ontwikkelaars de meest geschikte woondichtheid gekozen werd. Veelal bedroeg deze woondichtheid rond de 25 woningen/ha.

#### 2.3 Strefcijfer opmaken voor verdeling woontypologie per project

Gezien de grote verkavelingen achter de rug zijn en er enkel nog enkele kleinere inbreidingsprojecten naar voren werden geschoven om te ontwikkelen, werd geen kader opgemaakt om maximale woondichtheden vast te leggen. De ontwikkelingsmogelijkheden bij inbreidingsprojecten liggen veelal lager dan bij greenfields, waardoor de meest geschikte woontypologie vastgelegd werd a.d.h.v. de gangbare typologie in de directe omgeving.

### ACTIE 2: Verhogen kwaliteit woonpatrimonium

2.1 Evalueren en indien nodig aanpassen van de minimale kwaliteitsnormen bij nieuwbouwwoningen en - appartementen

Op 21 juni 2016 werd opdracht gegeven aan de Intercommunale Leiedal om een verordening op te maken die de kwaliteit moet bewaken bij het bouwen van meergezinswoningen. Binnen

deze opdracht werden de bestaande minimale kwaliteitsnormen geëvalueerd. Deze verordening wordt momenteel gehanteerd als leidraad bij de voorbespreking met ontwikkelaars, maar ligt niet verordenend vast. Binnen de opmaak van beleidskaders nav Kuurne 2035 zal deze studie verder uitgewerkt worden en meegenomen worden als beleidskader.

#### *2.2 Bewaken aanbod voorzieningen bij reconversie en nieuwe verkavelingen*

Samen met de opmaak van masterplan Kuurne 2035 werd het project KISS opgestart (mei 2019). Dat is een project dat de kleinhandel bestudeert. Eveneens in de loop van 2019 – 2020 werd een regionale visie detailhandel opgemaakt. Deze studie is op vandaag, april 2020, nog niet volledig afgerond, maar enkele aandachtspunten zijn wel reeds duidelijk.

Uit beide studies blijkt dat het van belang is om in te zetten op kernversterking van detailhandel binnen een afgebakende zone, waarbij spreiding van handelsfuncties buiten deze zone niet aangewezen is. Op basis van deze studie blijkt dat het niet aangewezen is om in te zetten op de aanwezigheid van voorzieningen bij nieuwe verkavelingen die zich buiten de kern bevinden, waardoor op deze actie niet verder ingezet werd.

### **3. Mogelijke acties voor het beleid**

#### **3.1. Streven naar een evenwichtig en divers woonaanbod**

De gemeente Kuurne kan kernversterkend werken door kwalitatieve woonvormen op te leggen in bilateraal overleg met ontwikkelaars. Daarbij wordt de rijwoning gepromoot, en appartementisering getemperd.

Ze kan daarnaast programmatorisch experimenteren op eigen gronden en reconversieprojecten.

Het adagium bij de verdere ontwikkeling van het centrum moet zijn “de juiste woning op de juiste plek”, met zoveel mogelijk het koesteren van de identiteit van het centrum. Daarbij streeft de gemeente naar zoveel mogelijk renovatie ipv nieuwbouw.

#### **3.2. Streven naar een kwalitatief woonaanbod**

##### **Woningen**

De minimale kwaliteitsnormen bij nieuwbouwwoningen en appartementen zijn toe aan evaluatie, en indien nodig wijziging.

De gemeente kan verder inzetten op een multidisciplinaire aanpak bij beoordeling woningkwaliteit (overleg tussen dienst ruimtelijke ordening, mobiliteit, wonen, milieu, zorg)

##### **Woonomgeving**

De gemeente heeft nood aan de opmaak van algemene stedenbouwkundige richtlijnen binnen een verordening: minimale oppervlakte openbaar groen, maximale oppervlakte verharding, parkeernorm, ...

De gemeente dient het aanbod voorzieningen te bewaken bij reconversie en meerwaarde voor de buurt bij nieuwe verkavelingen.

Zo kunnen er o.a. belangrijke meerwaarden worden gecreëerd door een verdere ontharding en vergroening van voortuintjes.

##### **Wijkgericht**

Heel wat grotere verkavelingen worden de komende periode ongeveer 50 jaar. Bv. Seizoenswijk, Leiehoek. De gemeente Kuurne kan hierop inspelen door een brede communicatiecampagne op te richten tot het verbeteren van woning en woonomgeving in deze buurten en hier wijkgerichte acties ondernemen die volgende doelstellingen koppelen:

- Energetische renovaties: via RenovatieCoach.
- Een bijkomend voordeel: wanneer 10 gezinnen uit één wijk bereid zijn om te renoveren kan het advies van de RenovatieCoach gratis zijn via de burenpremie van Fluvius.
- Klimaatrobuustheid: ontharding, collectieve tuintjes,
- Duurzame energie
- ...

### **PRIORITEIT 3: KUURNE INVESTEERT IN SOCIAAL WONEN: Systematisch opdrijven van sociale huurwoningen en tegelijkertijd maatregelen nemen om een goed beheer van sociale woonprojecten te bevorderen.**

#### **1. Situering**

Vlaanderen heeft in vergelijking met andere landen in Europa een krappe sociale huurmarkt (gemiddeld 6,6% sociale huurwoningen). Vlaams onderzoek toonde aan dat er een toename is van betaalbaarheidsproblemen, vooral bij:

- Private huurders met de 40% laagste inkomens
- 65-plus huishoudens op de private huurmarkt (18,4%)
- Alleenstaanden en éénoudergezinnen
- Huishoudens met een ziek/arbeidsongeschikt of werkloze referentiepersoon.

39% van alle private huurders voldoet aan de wettelijke inkomensvoorwaarden voor de sociale huurmarkt. Dit komt overeen met 11% van het totaal aantal huishoudens in Vlaanderen.

Eind 2009 werd het decreet grond- en pandenbeleid goedgekeurd om de betaalbaarheid van wonen te verhogen. Het decreet gaf aan de gemeenten een aantal mogelijkheden om daar concreet op in te zetten, door het verhogen van het aanbod aan sociale woningen, het activeren van leegstaande panden en gronden, ... Elke gemeente kreeg een 'bindend sociaal objectief' toebedeeld voor het realiseren van bijkomende sociale koop- en huurwoningen en sociale kavels tegen 2020. Het decreet vormt ook de basis voor het activeren van gronden en panden via de opmaak van

een leegstandsregister en een register onbebouwde percelen en daaraan gekoppelde activeringsheffingen.

In het decreet van 19 december 2014 betreffende de begroting 2015 werd de subsidiëring van de sociale koopwoningen en de sociale kavels afgeschaft. Halverwege 2015 keurde de Vlaamse regering een conceptnota goed betreffende een nieuw kader voor sociale koopwoningen en kavels.

Het Kaderbesluit Sociale Huur (inwerkingtreding 01/01/2008) voorziet twee systemen voor de toewijzing van sociale huurwoningen:

1. dat van de sociale huisvestingsmaatschappijen (o.a. Eigen Gift Eigen Hulp) waar achtereenvolgens rekening gehouden wordt met de rationele bezetting, absolute en optionele voorrangregels en tenslotte de chronologie van inschrijving als kandidaat-huurder.
2. dat van sociale verhuurkantoren (o.a. SVK De Poort) waar na rationele bezetting en absolute voorrangregels vooral een puntensysteem sterk bepalend zijn voor de uiteindelijk plaats op de wachtlijst als kandidaat-huurder. In dit puntensysteem zijn voornamelijk woonnood en actueel besteedbaar inkomen belangrijke factoren.

Dit kaderbesluit maakt het tenslotte ook mogelijk om als gemeente een eigen toewijzingsbeleid te ontwikkelen als men rekening wil houden met de

lokale binding van kandidaat-huurders, met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen of als men wil werken aan de leefbaarheid in bepaalde wijken.

In het huidig Vlaams regeerakkoord staat de intentie om tegen 1 januari 2023 sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren samen te voegen in één woonactor met maar één speler per gemeente. Voorlopig zijn er nog geen stappen of ministeriële besluiten hieromtrent genomen.

#### **1.1. Specifieke gegevens voor Kuurne**

Kuurne heeft een vrij unieke situatie met slechts één sociale huisvestingsmaatschappij (Eigen Gift – Eigen Hulp) die sociale huurwoningen realiseert.

Ook het sociaal verhuurkantoor (SVK) De Poort is actief in Kuurne en heeft een beperkt patrimonium in beheer.

Sociale koopwoningen vinden we niet terug in Kuurne, deze activiteit werd in het verleden opgenomen door de Zuid-West-Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappij (nu Wonen Regio Kortrijk). Momenteel staan er bij deze maatschappij geen nieuwe projecten in Kuurne op stapel.

##### **1.1.1. Aantal en type sociale huurwoningen**

Kuurne telde in 2019 499 sociale huurwoningen, waarvan 480 in huur door de SHM Eigen Gift Eigen Hulp en 19 door het SVK De Poort. Dit is een lichte daling t.o.v. 2015, te wijten aan

individuele woningen die door SHM Eigen Gift – Eigen Hulp werden verkocht. De verkoop past in de strategische investeringsvisie van Eigen Gift Eigen Hulp waarbij grondgebonden woningen worden verkocht in geval van volgende kenmerken: geïsoleerde ligging en te grote renovatiekosten om de woning aan te passen aan de Vlaamse woonkwaliteitsnormen. In de toekomst wordt verwacht dat het aantal woningen terug zal groeien door op til staande vervangbouw zoals Spijker en Schardauw.

Het patrimonium van shm Eigen Gift Eigen Hulp bestaat uit 342 sociale appartementen en 138 sociale woningen. Het aandeel appartementen is zeer groot in vergelijking met de regio.

Er is slechts een heel beperkt aanbod aan woningen en appartementen met 4 slaapkamers. De meeste 4-slaapkamer woningen zijn slechts geschikt voor maximum 5 personen. Enkel de 16 3-slaapkamerwoningen in Nieuwenhuyse zijn geschikt voor gezinnen tot 6 personen.

Ongeveer de helft van het sociaal huurpatrimonium is geconcentreerd in drie wijken: Spijker en Schardauw (153 wooneenheden), Ter Groenen Boomgaard (62 wooneenheden) en de Hoevewijk (70 wooneenheden). 22 appartementen uit Ter Groenen Boomgaard kunnen prioritair worden toegewezen aan personen met een zorgprofiel (mindervaliden/ouderen met een zorgbehoefte) via het lokaal toewijzingsreglement.

Eind 2012 was het sociaal objectief uit het grond- en pandendecreet van 9% sociale huurwoningen bereikt. Het was echter wachten tot de voortgangstoets van begin 2014 tot de realisatie van het objectief ook door Wonen-Vlaanderen werd bevestigd. Daarna stagneerde dit aantal.

Er werd nog een groei van 1 wooneenheid vastgesteld (aankoop van een appartement) en enkele verkopen van sociale woningen.

De gemeente heeft de intentie om het sociaal woonaanbod te laten groeien tot 11% en doet daarvoor de nodige inspanningen door het afsluiten van sociale woonbeleidsconvenanten met de Vlaamse Overheid.

#### **1.1.2. Toewijzing en beheer sociale huurwoningen**

##### **a. Zittende huurders**

Ongeveer 70% van de zittende huurders (2019) van een sociale huurwoning is ouder dan 50 jaar, met een zeer grote vertegenwoordiging van 70+ers. De woningen worden voornamelijk bewoond door kleine gezinnen (58% bestaat uit 1 gezinslid). Dit hangt nauw samen met het aanbod dat voornamelijk uit kleine woningen bestaat en met de vergrijzing. Er is een heel beperkt aanbod voor grote gezinnen (+4 personen), waardoor de wachttijd voor grote gezinnen sterk oploopt en een aanzienlijk aantal woningen (33) overbezet zijn. Dit staat tegenover ruim 16% van de woningen die onderbezet zijn (analyse wachtlijsten uit 2014).

##### **b. Kandidaat-huurders**

Het profiel van de kandidaat-huurder wijkt duidelijk af van dat van de zittende huurder. Bij het afsluiten van de actualisatie op 21/03/2019 stonden 520 kandidaat-huurders op de wachtlijst. Dit is 9% van de private huishoudens. Dit percentage ligt bijzonder hoog in vergelijking met het gemiddelde in het arrondissement Kortrijk (5,3%). Het aantal ligt



lager na de tweejaarlijkse actualisatie. Later dat jaar waren er nog 371 kandidaat-huurders. Dit aantal fluctueert sterk. Opmerkelijk is wel dat er na actualisatie steeds minder 'schrappingen' zijn van de wachtlijst. Waar vroeger soms tot 48% van de kandidaten werd geschrapt na actualisatie (wanneer de kandidaat niet reageert op de verstuurde brieven), is dit aantal gedaald tot 30%. De samenwerking tussen sociale huisvestingsmaatschappij, ocmw, caw en andere begeleidende diensten werpt hier vruchten af.

Uit de analyse van 2014 bleek dat 37% van de wachtenden personen zijn met 'lokale binding', waarvan 19% op de private huurmarkt is gehuisvest en 18% reeds een zittende huurder binnen Eigen Gift – Eigen Hulp is. Daarnaast zijn er 54% 'nieuwe' (nog geen sociale huurwoning) kandidaten zonder lokale binding en 8% zittende huurders bij een andere sociale huisvestingsmaatschappij. Dit werd bevestigd door de wachtlijstanalyse van 2018 waar toen 35% van de kandidaten lokale binding genoot.

In tegenstelling tot de gemiddeld hoge leeftijd bij de zittende huurder, zit bij de kandidaat-huurders de piek op de leeftijdspiramide eerder tussen de 30 en 50 jaar. Er zijn relatief weinig senioren en jonge 'starters'.

De gezinssamenstelling is meer gelijklopend met de zittende huurder. 48% bestaat uit 1 gezinslid, 67% is alleenstaand met of zonder kinderen. Kleine gezinnen zijn duidelijk de grootste groep.

Hier moeten we zeker opmerken dat enkel het bekijken van de wachtlijst geen volledig beeld geeft over de personen die voor een sociale huurwoning in aanmerking komen. In het woonregieboek van 2008 werd ingeschat dat 11% van de totale bevolking in onze streek in aanmerking komt voor een sociale huurwoning,

Vlaamse studies spreken over 13% gezinnen die in armoede leven (+ 1/3 van het besteedbaar inkomen aan woonkosten). Vertaald naar Kuurne betekent dit 753 gezinnen als potentiële kandidaat-huurders (op basis van aantal gezinnen op 01/01/2020). Ook het aanbod zal zeker een invloed hebben op het al dan niet inschrijven op de wachtlijst. Grote gezinnen (+5 personen) zullen bv. minder snel inschrijven, gezien er ook geen aanbod bestaat voor deze gezinnen.

### c. Toewijzing en wachttijden

Er zijn de afgelopen 5 jaar ongeveer 30 toewijzingen per jaar. Bij de ingebruikstelling van een nieuwbouwproject, loopt dit aantal uiteraard op. In 2019 werden 32 wooneenheden toegewezen, waarvan 10 huishoudens tussen de 31 en 40 jaar waren. Het aantal toewijzingen gebeurt het vaakst in Spijker en Schardauw en Rodekruisplein. Dit is te verklaren wegens twee met elkaar verbonden fenomenen: de wachttijden zijn er het kortst, de interesse het kleinst. Eenmaal een kandidaat daar een woning toegewezen krijgt, stroomt men in de daarop volgende jaren vaak door via interne mutatie naar een andere woning.

Zo wordt duidelijk dat enkel in Spijker en Schardauw en Rodekruisplein wordt toegewezen aan kandidaat-huurders zonder lokale binding. We kunnen dus stellen dat enkel wordt toegewezen aan kandidaat-huurders met lokale binding, uitgezonderd in de site Spijker en Schardauw en Rodekruisplein. In Schardauw wordt zelfs meer toegewezen aan kandidaat-huurders zonder lokale binding dan aan kandidaat-huurders met lokale binding.

De wachttijden variëren sterk per project en type woning. Voor een woning in de Boomgaardstraat

en Hazelaarstraat wacht je het langst en hier blijven de huurders ook het langst wonen. Voor een appartement in Spijker, Kattestraat, Schardauw en Rode Kruisplein is de wachttijd gemiddeld lager en is het verloop ook het grootst.

De gemiddelde wachtduur voor alleenstaande kandidaten bedroeg in 2018 863 dagen (2,36 jaar). We stellen dat ongeveer 3/4de van de Vlaamse shm's langere wachttijden noteren voor deze doelgroep. Ondanks de positieve sectorale positionering zien we dat in de periode 2014 – 2018 de wachtduur verdubbeld is (van 430 dagen in 2014 naar 863 dagen in 2018).

De gemiddelde wachtduur voor éénoudergezinnen is 325 dagen, waarmee de sociale huisvestingsmaatschappij uitzonderlijk goed scoort. Voor koppels zonder kinderen is dit 755 dagen, voor koppels met kinderen 730 dagen. In vergelijking met het Vlaams gemiddelde scoort de shm hier zeer goed.

Een uitzondering en aandachtspunt voor Kuurne zijn de grote gezinnen. De wachttijd in 2019 was hier 1739 dagen. Hier blijkt 3/4de van de Vlaamse shm's een kortere wachttijd te hebben.

### d. Lokaal toewijzingsreglement

Sinds 2018 beschikt Kuurne over een lokale toewijzingsreglement, dat eigen accent legt in de toewijzing van sociale huurwoningen. Deze kwam tot stand na een uitgebreide doelgroepanalyse in 2014.

Er wordt ingegaan op drie aspecten:

1. Lokale binding: Wanneer een kandidaat met lokale binding

2. Personen met een zorgprofiel: 22 appartementen in de wijk Ter Groenen Boomgaard worden prioritair toegewezen aan personen met een beperking en zorgbehoefte.
3. Een kandidaat voor het sociaal verhuurkantoor die ingaat op een tijdelijk tewerkstellingsprogramma (art. 60, TWE, wijk-werken) en die een acute woonnood heeft behoudt het maximum aantal punten onder de categorie 'actueel besteedbaar inkomen'. Dit betekent dat hij of zij niet 'gestraft' wordt wanneer hij ingaat op dit tijdelijk tewerkstellingsaanbod. Gezien het krappe woningaanbod van het SVK geldt deze uitzondering voor maximum 1 woning per jaar.

### e. Weigeringen

Volgens het Kaderbesluit Sociale Huur wordt een kandidaat van de wachtlijst geschrapt als hij twee keer een woning weigert. Gemiddeld zijn er drie weigeringen per aangeboden woning, met sterke variatie tussen de verschillende woonprojecten. Spijker en Schardauw hebben het meeste weigeringen (5 à 6), terwijl amper weigeringen voorvallen voor een recent project zoals de appartementen in de Gasthuisstraat.

| <b>Overzicht sociale huurwoningen per wijk</b> |  |                                    |
|--|--|------------------------------------|
| <b>Wijk</b>                                    | <b>Straten</b>   | <b>Aantal sociale huurwoningen</b> |
| Abeelhoek                                      | Spijker (64), Schardauw (89), Bavikhoofsestraat (7)  | 160                                |
| Centrum  | Kon. Elisabethstraat, Gen. Eisenhowerstraat, Lt-Gen. Gerardstraat, Weggevoerdenplein, Kouterstraat, Gasthuisstraat | 101                                |
| Kasteelwijk                                    | lasbloemstraat, Nieuwenhuyse, Kasteelstraat  | 95                                 |
| Sint-Pieter                                    | Burg. De Coenestraat, Gouden Akker, Hazelaarstraat, Kersendreef  | 19                                 |
| Hoewijk  | lfde Julilaan (2), Boomgaardstraat - Kasteelstraat (9), Erf (6), Rodekruisplein (64), Ter Groenen Boomgaard (62)   | 143                                |

De voornaamste reden van weigering is het niet beantwoorden van de toewijzingsbrief naar het adres bekend bij de kruispunt databank.

De redenen die kandidaten zelf aangeven bij 'actieve' weigering zijn divers: te klein, wil woning ipv appartement, is eigenaar van woning geworden, teveel trappen, wil in huidige woning blijven, wacht liever op nieuwbouw, niet klaar voor verhuis,...

### f. Woonkwaliteit en woonomgeving

De sociale huurwoningen bevinden zich in 5 woonwijken, verspreid over de gemeente. In de overige 5 woonwijken komen op vandaag geen sociale huurwoningen voor. In de wijken Sente, Sterrewijk, Watertorenwijk, Leiehoek en Industriezone komen op vandaag

geen sociale huurwoningen voor.

De grootste concentratie sociale huurwoningen bevindt zich in Spijker en Schardauw. Het is een woonomgeving met een hoge dichtheid en een specifieke architectuur. Het project is ongeveer 40 jaar oud.

Ook in de Hoewijk is een grote concentratie aan sociale huurwoningen aanwezig, voornamelijk door de aanwezigheid van 2 grote sociale huisvestingsprojecten Ter Groenen Boomgaard (stapelwoningen) en Rodekruisplein (appartementen).

Toekomstvisie van Eigen Gift Eigen Hulp De sociale huurwoningen/appartementen werden gebouwd tussen 1953 en 2015. Voornamelijk

de eengezinswoningen (Kasteelstraat, Nieuwenhuyse, Boomgaardstraat, Gouden Akker, Hazelaarstraat) zijn ruim 50 jaar oud. De grotere woonblokken Rodekruisplein, Ter Groenen Boomgaard en Spijker en Schardauw werden in de jaren 80 gebouwd.

Om het comfort van de woningen op peil te houden, en een realistische langetermijnplanning te hanteren deelde de shm zijn patrimonium onder in 4 clusters, waaraan een investeringsproject wordt gekoppeld.

(1) CLUSTER 1 - De wijk Spijker en Schardauw.

Dit wooncomplex met 153 wooneenheden maakt een klein derde uit van het patrimonium in Kuurne. Deze wijk vormt ontegensprekelijk een technische, sociale en financiële uitdaging voor Eigen Gift Eigen Hulp. Betreffende dit wooncomplex dienen zich maatregelen aan op korte en lange termijn. Daarbij geldt de uitdaging dat hoe meer middelen er gaan naar het korte-termijn-traject, des te minder middelen zijn er voor duurzame investeringen.

(2) CLUSTER 2 - Het centrum.

Het centrum van Kuurne is het recentste patrimonium van Eigen Gift Eigen Hulp. Met deze projecten heeft Eigen Gift Eigen Hulp ontegensprekelijk zijn steentje bijgedragen tot de stads- en dorpskernvernieuwing van Kuurne. Op heden vinden we er volgende wooncomplexen: Andries, De Zwingel, De Repel, De Brakel, De Slijter. Binnen de regio van het centrum ligt het in de bedoeling om het nieuwbouwproject De Vlastuin voor 2021 te realiseren (34 wooneenheden).

(3) CLUSTER 3 – Gezinswoningen.

Het Kuurnse patrimonium wordt gekenmerkt door grondgebonden gezinswoningen die verspreid liggen rond het centrum van de gemeente. Deze woningen zijn hoofdzakelijk gebouwd voor 1970. Deze woningen voldoen vandaag niet aan de Vlaamse kwaliteitsnormen en ook op het vlak van ERP2020 moet er in deze woningen nog een inhaaloperatie ingezet worden met 86 woningen die op vandaag geen centrale verwarming hebben.

(4) CLUSTER 4 – Hoevewijk.

Deze wijk omvat het recent gerenoveerde Rodekruisplein, de woonwijk Ter Groenen Boomgaard en de 6 woningen van het Erf. Het eerste complex vergt in de nabije toekomst geen grote investeringskost op korte termijn. De woningen voor het Erf en Ter Groenen Boomgaard worden behouden, maar zullen de eerstkomende jaren binnen de renovatieplanning prioritair dienen behandeld te worden (cfr. patrimoniumanalyse II voorjaar 2020 in kader van de opmaak van een duurzaam onderhouds- en renovatieplan). Uit de patrimoniumanalyse blijken zich in cluster 1 en 3 de grootste investeringsuitdagingen te situeren, in cluster 4 zal vanaf 2020 verder werk gemaakt worden van een renovatie- en onderhoudsplan (ook voor wijken zoals Ter Groenen Boomgaard, Rode Kruisplein en andere strategisch te behouden patrimonium).

### 1.1.3. Ondersteuning sociale huurder

#### a. Buurtwerking

Sinds 1999 is er een buurtwerker aan de slag, tewerkgesteld door het OCMW van Kuurne. De buurtwerker is actief in de sociale wijk

Spijker en Schardauw. Deze site bevat samen een derde van de sociale huurwoningen in de gemeente. Het buurtwerk heeft 3 grote doelstellingen: zorgen voor samenhangigheid tussen alle bewoners; zorgen dat het aangenaam wonen is in de wijk en zorgen dat de wijk en haar bewoners geen geïsoleerd eiland zijn in de gemeente. De buurtwerker heeft een vlot toegankelijk bureau op de site Spijker en Schardauw en is vooral aanspreekbaar tijdens verschillende concrete activiteiten, zoals buurtnamiddagen, infomomenten, wijkfeest,...

In de toekomst wordt nagedacht om de buurtwerker in te schakelen als brugfiguur tussen ouders en de lokale scholen.

Volgende concrete taken worden door de buurtwerker uitgevoerd:

- Eerste hulp bij administratieve vragen of problemen (vertalen, uitleggen, contact leggen met diensten,...)
- Huisbezoek bij nieuwe huurders. Uitleg wat er allemaal gebeurt op de wijk en bij wie en waarvoor ze terecht kunnen in het Sociaal Huis
- Bemiddelen tussen huurders onderling
- Contact met de sociale huisvestingsmaatschappij. Opvolgen vragen bewoners naar de maatschappij toe.
- Momenten van ontmoeting organiseren. (vb. buurtfeest, paasontbijt, sinterklaasfeest, daguitstap,...)
- Probleemsituaties korte periode van nabij opvolgen
- Bewonersraad organiseren en begeleiden
- Signaalfunctie naar gemeente en Sociaal Huis toe (zwerfvuil, sluikstort, wonen, probleemsituaties,...)
- Luisterend oor naar bewoners toe
- Sensibiliseren rond sorteren

- Schrijven wekelijkse nieuwsbrief waarin mededelingen vanuit de gemeente / het Sociaal Huis in eenvoudige taal worden uitgelegd.

Naast de activiteiten van de buurtwerker van het OCMW, worden ook vanuit andere organisaties acties ondernomen ter ondersteuning van sociale huurders:

- Buurthuis als ontmoetingscentrum, uitgebaat door buurtwerk. O.a. hobbyclub, gratis pc-lessen, gratis pc en internet ter beschikking, speel-o-theek,....
- Vzw 't Alternatief – Vlindertjes:
  - Naschoolse kinderopvang, enkel voor kinderen woonachtig op de wijk of van werknemers vzw BIK.
  - Aanbieden van gratis huiswerkbegeleiding voor kinderen op de wijk, jaarlijks paasontbijt en sinterklaasfeest ism buurtwerk. Toegankelijk voor alle gezinnen met kinderen op de wijk.
  - Maandelijks activiteiten voor moeders (veel deelnemers woonachtig in Spijker en Schardauw), in samenwerking met de Vrije kleuterschool.
- Vzw De Brug: Tweedehands winkel en verdeling voedselpakketten, ondersteund door het OCMW
- Poets hulp / thuiszorg verschillende mutualiteiten: Dagelijkse aanwezigheid op de wijk voor individuele hulpvragen. Deze diensten hebben echter ook een goed zicht op de leefomstandigheden in de wijk, door hun aanwezigheid in verschillende appartementen.

#### b. Woonloket

Aan het woonloket komen heel wat vragen over (sociaal) huren. Mensen krijgen er o.m. hulp bij het verzamelen van de nodige documenten voor het inschrijven voor een sociale woning. Ook voor klachten over kwaliteitsproblemen in de woning, kunnen ze terecht in het woonloket.

#### c. Intergemeentelijke samenwerking wonen

De technisch adviseurs uit de intergemeentelijke samenwerking wonen voeren alle woningonderzoeken uit in kader van de kwaliteitsbewaking, zoals omschreven in de Vlaamse Wooncode. Naast klachten uit de private huurmarkt, kunnen ook sociale huurders beroep doen op een technisch adviseur om een woningonderzoek uit te voeren.

### 1.1.4. Planning bouw sociale woningen

#### a. Groeiritme sociale huisvesting

In de periode 2016-2020 is het huurpatrimonium van de huisvestingsmaatschappij Eigen Gift – Eigen Hulp licht gekrompen, van 489 wooneenheden eind 2016 naar 480 wooneenheden in 2020. Dit is vooral te wijten aan de verkoop van de oudere woningen, zoals vooropgesteld binnen de kwaliteitsanalyse opgemaakt in de sociale huisvestingsmaatschappij. In deze kwaliteitsanalyse werd vooropgesteld dat het ouder patrimonium niet meer zal worden gerenoveerd, maar systematisch (bij het verlaten van de zittende huurder) zal worden verkocht. Het vrijgekomen kapitaal zal worden ingezet om een aantal inbreidingsprojecten te realiseren.

Zo zullen de woningen in de Kasteelhoek (Nieuwenhuyse/Vlasbloemstraat/Kasteelstraat) worden gesloopt en vervangen door nieuwe woningen (van 51 naar 87 WE) en zullen de appartementen in Spijker en Schardauw worden vervangen door nieuwbouwappartementen (van 153 naar 170 WE). Daarnaast wordt ook nog het project Vlastuin gerealiseerd, waarbij 34 nieuwe appartementen worden gerealiseerd. Daar tegenover staat de verkoop van 45 verouderde eengezinswoningen van slechte kwaliteit en energieprestatie.

Dit globale investeringsplan zal het patrimonium van Eigen Gift – Eigen Hulp van 483 naar 525 wooneenheden laten aangroeien in de periode 2020-2030.

Het aantal woningen in beheer van het sociaal verhuurkantoor De Poort groeide licht, van 9 woningen op 31/12/2015 naar 13 woningen op 31/12/2018. Het is de bedoeling om ook daar verder te groeien, naar 20 woningen.

#### Te verwachten groei 2021-2026

|  | Sociale huur |
|--|--------------|
| Eigen Gift – Eigen Hulp<br><i>verwachte groei door inbreidingsprojecten</i>            | +87          |
| Eigen Gift - Eigen Hulp<br><i>verwachte krimp door verkoop van verouderde woningen</i> | -45          |
| SVK De Poort -<br><i>ambitie</i>   | +7           |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>+49</b>   |

Indien deze 49 extra woningen worden gerealiseerd zal het huurpatrimonium stijgen tot +/- 540 woningen. Hierbij wordt rekening gehouden met enkele verkopen aan zittende huurders.

Dit doet het aandeel sociale huurwoningen stijgen tot 10,5% t.o.v. de nulmeting uit 2008.

#### b. Sociaal objectief

Zoals alle Vlaamse gemeenten kreeg Kuurne vanuit het decreet grond- en pandenbeleid een objectief sociale huurwoningen toebedeeld en een objectief sociale koopwoningen en kavels vanuit de Provincie West-Vlaanderen. Ook in het woonplan van 2009 werd een programmatie sociale huisvesting vooropgesteld.

|                           | Huur      | Koop      | Kavel     |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|
| ambitie woonplan 2009     | 107       | 63        | 30        |
| bindend sociaal objectief | 23        | 96        | 5         |
| Saldo woonplan            | <b>52</b> | <b>41</b> | <b>30</b> |
| Saldo sociaal objectief   | <b>0</b>  | <b>74</b> | <b>5</b>  |

Dit sociaal objectief werd intussen gehaald.

Om te blijven groeien tot 11% sociale huur (ambitie woongregieboek en gemeente kuurne) dienen sociale woonbeleidsconvenanten met de Vlaamse Overheid afgesloten te worden.

## 2. Voortgang acties woonplan 2016-2020

### Actie 3.1: Verhogen van het aanbod aan sociale woningen

#### 3.1.1 Verhogen van het aanbod aan sociale huurwoningen, blijven streven naar 11%

In de periode 2016-2020 is het huurpatrimonium van de huisvestingsmaatschappij Eigen Gift – Eigen Hulp licht gekrompen, van 489 wooneenheden eind 2016 naar 483 wooneenheden eind 2019. Dit is vooral te wijten aan de verkoop van de oudere woningen, zoals vooropgesteld binnen de kwaliteitsanalyse opgemaakt in de sociale huisvestingsmaatschappij. In deze kwaliteitsanalyse werd vooropgesteld dat het ouder patrimonium niet meer zal worden gerenoveerd, maar systematisch (bij het verlaten van de zittende huurder) zal worden verkocht. Het vrijgekomen kapitaal zal worden ingezet om een aantal inbreidingsprojecten te realiseren.

De gewenste stijging richting 11% kon dus niet gerealiseerd worden tegen 2020, maar zal dus plaatsvinden in de periode 2021-2030.

#### 3.1.2 Afsluiten sociaal woonbeleidsconvenant met de Vlaamse Overheid om subsidies voor shm's te garanderen

In 2017 werd een convenant met de Vlaamse overheid afgesloten voor het bijkomend realiseren van 16 sociale huurwoningen. In 2019 werd deze convenant reeds volledig gerealiseerd door de aanmelding van het project Kasteelwijk, waar 36 bijkomende woningen zullen gerealiseerd worden. Ondertussen werd reeds een nieuwe convenant aangevraagd voor de realisatie van 13 bijkomende sociale huurwoningen, op basis van een schetsontwerp voor de realisatie van 13 woningen op de gronden gelegen in Koolakker. Het is niet de bedoeling om deze site op korte termijn te ontwikkelen, de convenant is eerder bedoeld om te kunnen inspelen op eventuele opportuniteiten de komende jaren (het aantal toegekende woningen hangt niet vast aan een concreet project).

#### 3.1.3 Opmaken van een plan van aanpak voor het verhogen van het aanbod gezinswoningen: evalueren rationale bezetting huidig aanbod, stimuleren verhuisbeweging, grondgebonden nieuwbouwprojecten,...

Telkens wanneer een gezinswoning binnen het sociaal woonpatrimonium opnieuw vrij kwam, werd de rationale bezetting vanuit de Wooncode bepaald door Woonwijs. Op basis daarvan werd een voorstel gedaan aan de Raad van Bestuur om de rationale bezetting al dan niet aan te passen. Op deze manier werd de rationale bezetting reeds van 3 woningen verhoogd naar maximum 6 personen. Deze woningen werd daarna toegewezen op basis van de nieuwe rationale bezetting. Daarnaast werd voor 12 3-slaapkamer appartementen in het centrum de rationale bezetting aangepast van maximum 4 naar 5 personen, zodat ook daar het aanbod voor gezinnen groeide.

In 2016 werd het Sociaal Huurbesluit aangepast door het invoeren van een onderbezettingsvergoeding voor sociale huurders die kamers op overschot hebben. Concreet kan een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend aan sociale huurders die 'te groot' wonen nadat eerst tweemaal een passend aanbod werd gedaan binnen een straal van 5 kilometer. Op die manier voorzag de wetgever een duidelijke stimulans tot verhuizen naar een woning die wel voldoet aan de rationale bezetting van de huurder.

In de plannen van de shm voor de komende jaren wordt ingezet op grondgebonden woningen door 87 nieuwe grondgebonden woningen te voorzien in het project Kasteelhoek. Daar worden 24 woningen voorzien geschikt tot 6 personen en 2 woningen geschikt tot 8 personen, zodat een duidelijke groei in ruime gezinswoningen kan worden verwacht. Dit na veelvuldig overleg met de gemeente en de uitvoering van een wachtlijstanalyse waaruit bleek dat de gezinnen vanaf 6 personen met lange wachttijden te kampen hebben.

### 3.1.4 Inzetten op sociale eigendomsverwerving met de nodige ondersteuning van de Vlaamse overheid

Met het afschaffen van de subsidies voor sociale koopwoningen in 2015, werd vanuit de Vlaamse regering aangekondigd dat niet verder zou worden ingezet op sociale eigendomsverwerving. Door de Vlaamse regering werd vooral ingezet op het verstrekken van sociale woonleningen door het budget gevoelig te verhogen. Vanuit het woonloket wordt dan ook regelmatig doorverwezen naar het Vlaams Woningfonds of VMSW (lokale kantoren) voor de aanvraag van een sociale woonlening.

## Actie 3.2 Verhogen toegankelijkheid sociale huisvesting voor specifieke doelgroepen

### 3.2.1 Bekendmaking aanbod sociale huisvesting

Tijdens een bezoek aan het Woonloket bij vragen over het zoeken naar een woning, wordt telkens nagegaan of de persoon kan worden ingeschreven voor een sociale huurwoning. De opbouw van de wachtlijsten en het systeem van toewijzen bij een shm en svk wordt toegelicht en het patrimoniumaanbod wordt overlopen bij het opmaken van een inschrijving.

### 3.2.2 Systematisch inschrijven cliënten op zoek naar betaalbare huurwoning in shm en svk, ondersteuning bij inschrijving

Tijdens een bezoek aan het Woonloket bij vragen over het zoeken naar een woning, wordt telkens nagegaan of de persoon kan worden ingeschreven voor een sociale huurwoning van de shm of svk. De volledige inschrijving wordt dan ook vanuit het woonloket opgemaakt. Ook bij een bezoek aan de Woonclub wordt dit toegepast.

### 3.2.3 Samenwerking met shm bij actualisatie wachtlijst, vermijden schrapping bij niet-reageren

Zowel tijdens de actualisatie van de wachtlijsten van het svk als de shm is er samenwerking met de sociale dienst van het OCMW, het Zorgloket en het Woonloket. Als mensen niet reageren op de eerste brief betreffende de actualisatie, krijgen ze een herinneringsbrief. De lijst van mensen die een herinneringsbrief ontvangen, wordt doorgestuurd naar de sociale dienst, het Zorgloket en het Woonloket. De verschillende medewerkers overlopen de lijst en contacteren hun eigen cliënten die op de lijst voorkomen. Zo worden die mensen extra gestimuleerd en ondersteund om tijdig te reageren op de brief.

### 3.2.4 Typologie woningen afstemmen op wachtlijst en demografische ontwikkelingen bij realisatie van nieuwbouwprojecten (flexibele woonvormen)

In 2018 werd een nieuwe uitgebreide wachtlijstanalyse uitgevoerd, een samenwerking tussen shm en het Woonloket. Net zoals in de vorige analyse kwam de nood aan woningen voor alleenstaanden en grote gezinnen duidelijk

naar voor. ¾ van de zittende huurders en kandidaat-huurders met lokale binding bestaat uit maximum 2 personen. Voor deze groep wordt dan ook gepleit voor een groot aantal kleine woningen/appartementen met 2 slaapkamers. Een 2-slaapkamer woning/appartement is een flexibele woonvorm dat geschikt is voor alleenstaanden, maar ook voor een koppel met of zonder kind en alleenstaande ouders met 1 of maximum 2 kinderen. Voor de gezinnen van 3 en 4 personen is de wachttijd gevoelig korter en lijkt het huidig aanbod dan ook voldoende. Voor gezinnen van 6 personen is de wachttijd duidelijk langer en is het aanbod heel beperkt. Voor gezinnen vanaf 7 personen is er geen aanbod. Er wordt dan ook gepleit om een beperkt aanbod te voorzien voor deze groep.

In de geplande projecten van de shm werd maximaal rekening gehouden met deze analyse. Zo wordt een ruim aanbod voorzien voor huishoudens van 6 personen in het toekomstig project Kasteelhoek. Daar worden ook 2 woningen voorzien geschikt tot 8 personen, het eerste aanbod voor deze grote gezinnen. Daarnaast wordt in datzelfde project een ruim aanbod aan duplexwoningen met 2 slaapkamers voorzien voor kleine gezinnen en alleenstaanden (een aantal geschikt voor minder mobiele personen) en wordt nog een ruim aanbod 2-slaapkamer appartementen voorzien in het nieuwe project Vlastuin. Er wordt daar ook een beperkt aanbod 3-slaapkamer appartementen voorzien om ook het aanbod aan huishoudens van 3 tot 5 personen te bestendigen.

### 3.2.5 Verder onderzoek naar effecten lokaal toewijzingsreglement obv resultaten doelgroepenonderzoek, woonnoden

Eind 2014 werd door Leiedal een rapport afgeleverd waarin de nood aan een lokaal

toewijzingsreglement werd onderzocht. In het rapport werd een lokaal toewijzingsreglement aanbevolen voor de doelgroep zorgbehoevenden/ personen met een beperking voor de gelijkvloerse appartementen in Ter Groenen Boomgaard en voor personen binnen een tijdelijk tewerkstellingsinitiatief. Er werd ook aanbevolen om de lokale binding af te schaffen of te verruimen.

In januari 2018 werd een doelgroepenonderzoek opgemaakt vanuit het Woonloket in uitgebreid overleg met het zorgloket, shm en svk, vertrekkend vanuit de eerdere aanbevelingen vanuit Leiedal. Daar werden mensen die nog zelfstandig kunnen wonen met de nodige ondersteuning naar voor geschoven voor prioritaire toewijzing van 22 gelijkvloerse 1-slaapkamerappartementen in Ter Groenen Boomgaard. Voor het bepalen van de doelgroep wordt gewerkt met de BEL-schaal (bepalen zorgbehoefte) en de B- en P-waarden uit het zorgzwaarte-instrument voor personen met een beperking.

Voor mensen die in een tijdelijk tewerkstellingsinitiatief zitten en een acute woonnood hebben kan op basis van een verslag van de sociale dienst voor maximum 1 dossier per kalenderjaar het puntentotaal onder de categorie 'inkomen' worden bevroren op 20 voor de periode van het tijdelijk tewerkstellingsinitiatief.

De definitie 'lokale binding' werd aangepast van in de laatste 6 jaar 3 jaar inwoner zijn geweest van de gemeente naar:

- 1) Kandidaat-huurders die in de periode van 10 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoners zijn geweest van de gemeente Kuurne

- OF
- 2) Kandidaat-huurders die 15 jaar aansluitend inwoner zijn geweest van de gemeente Kuurne

Deze definitie van lokale binding wordt enkel toegepast voor de shm Eigen Gift Eigen Hulp.

In februari 2018 werd dan het lokaal toewijzingsreglement goedgekeurd door de gemeenteraad, eind mei 2018 werd het definitief goedgekeurd door de Minister van wonen. In januari 2019 werd dit toewijzingsreglement geïmplementeerd door het svk en de shm, samen met de actualisatie van de wachtlijsten. Anno 2020 merken we dat de welzijnsactoren hun cliënten die kunnen gebruik maken van de voorrang voor personen met een zorgvraag nog te weinig inschrijven.

### 3.2.6 Zoeken naar mogelijkheden om onderbezetting van sociale huurwoningen te verminderen, interne verhuisbeweging stimuleren

De wetgever zorgde voor een oplossing voor dit probleem, door in 2017 het sociaal huurbesluit aan te passen. Een sociale huurder mag maar 1 kamer meer extra hebben (= aantal bewoners +1). Vanaf 2 kamers extra kan een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend van 30€/kamer/maand. Daarvoor moet wel eerst 2 maal een aanbod aan de zittende huurder worden gedaan van een geschikte woning van maximum dezelfde huurprijs binnen een straal van 5 km. Voor inwoners vanaf 1/3/2017 geldt deze vergoeding niet, maar kan een opzeg worden gedaan van de huurovereenkomst als een geschikt aanbod tweemaal wordt geweigerd. In Kuurne werd door de sociale dienst van de shm aan elke bewoner van een onderbezette woning een huisbezoek gebracht. 5 huurders

schreven zich vrijwillig in op de wachtlijst om te verhuizen naar een geschikte woning. Daarna kregen 32 mensen een aangepast aanbod, waarvan 8 mensen op het aanbod zijn ingegaan en naar een kleinere woning/appartement verhuisden. Er konden niet aan alle huurders 2 geschikte aanbiedingen worden gedaan (hogere huurprijs); 4 huurders betalen een onderbezettingsvergoeding.

## Actie 3.3 Verhogen kwaliteit en energie-efficiëntie ouder sociaal huurpatrimonium

### 3.3.1 Uitvoeren renovatieprogramma 2020: dakisolatie, hoogrendementsglas en centrale verwarming voorzien in alle woningen

Het patrimonium van de shm scoort reeds goed wat betreft de aanwezigheid van dakisolatie, hoogrendementsglas en centrale verwarming. In alle appartementen zijn de drie maatregelen reeds aanwezig. Enkel in een aantal gezinswoningen ontbreekt nog dubbele beglazing en/of centrale verwarming. Terwijl in 2017 nog de keuze werd gemaakt om alle woningen te voorzien van centrale verwarming, werd in een uitgebreide patrimoniumanalyse van 2018 beslist om 45 oudere gezinswoningen te verkopen bij het verlaten van de zittende huurder. 51 oudere gezinswoningen worden gesloopt voor het realiseren van 87 nieuwe grondgebonden woningen.

Er wordt dus geen enkele oudere gezinswoning meer gerenoveerd, deze worden ofwel gesloopt ofwel verkocht na vertrek door de zittende huurder.

### Actie 3.4 Ondersteunen sociale huurder, verhogen leefbaarheid sociale woonwijken

*3.4.1 Verderzetten bestaande initiatieven zoals huisbewaarder, buurtwerker, woonloket, IGS wonen*

De samenwerking tussen de gemeente, het OCMW en de shm betreffende de huisbewaarder werd eind 2018 stopgezet omdat het profiel van de medewerker lokale diensteneconomie niet aansloot bij de verwachtingen binnen de functie. De buurtwerker wordt sinds 2012 ingezet, voornamelijk op de site Spijker en Schardauw, maar ook beperkt op de Hoevewijk. Sinds 2018 is een nieuwe buurtwerker aan de slag. In samenwerking met vrijwilligers organiseerde de buurtwerker allerhande activiteiten op de site Spijker en Schardauw: bewonersraad, zwerfvuilacties, jaarlijks buurtfeest, wekelijkse zitdag speel-o-theek, jaarlijks paasontbijt en sinterklaasfeest, kookworkshops, fietstochten, jaarlijkse daguitstappen (Bellewaerde, Plopsaland,...)

In de Hoevewijk ondersteunt de buurtwerker jaarlijks de nieuwjaarsreceptie en de zomerborrel, georganiseerd door het Hoevewijkcomité.

Ook het woonloket en het IGS Woonwijs werden verdergezet. Dit komt uitgebreid aan bod onder prioriteit 6.

*3.4.2 Werkgroep sociale huisvesting: zoeken naar structurele oplossingen voor woonproblemen, gezamenlijke aanpak gemeente, ocmw, shm*

De werkgroep sociale huisvesting werd opgericht in 2014 en had als taak het

formuleren van structurele oplossingen van woonkwaliteitsproblemen. De werkgroep bevat de directeur en voorzitter van de shm, de voorzitter van het OCMW, de woonbeleidscoördinator en de projectcoördinator van het IGS wonen.

In 2018-2019 was er veelvuldig overleg tussen gemeente, shm en OCMW, wat resulteerde in een uitgebreide patrimoniumanalyse opgemaakt door de shm en een duidelijke lange-termijn-visie waarbij renovatie centraal staat. Dit kwam eerder reeds uitgebreid aan bod.

*3.4.3 Samenwerking met CAW bij dreigende uithuiszetting, via 'aanklampende' methode*

Gemiddeld worden jaarlijks 2 dossiers doorverwezen naar het CAW bij dreigende uithuiszetting. Deze dossiers gaan niet over een dreigende uithuiszetting door huurachterstal maar eerder door woonproblemen, zoals woningvervuiling, overlast. In 2015 werd dit aanbod vanuit CAW uitgebreid van sociale huurders naar private huurders en verhuurders.

*3.4.4 Concrete acties opzetten vanuit de resultaten uit de leefbaarheidsenquête Spijker en Schardauw, verhogen van de leefbaarheid*

Vanuit de enquête bleek een duidelijke ontevredenheid over de keukens en de badkamers in de appartementen. In 2014-2015 werden dan ook alle badkamers vernieuwd. Daarnaast werd er ook een renovatie van de houten trappen uitgevoerd, een vaak genoemd probleem in de enquête. Het was de bedoeling om ook de keukens in een latere fase te vernieuwen, maar dit werd niet meer uitgevoerd vanwege het plan tot het slopen en vervangen door nieuwe appartementen. De start van deze gefaseerde vervangbouw staat gepland in 2023-

2025. Door deze geplande vervangbouw wou men ook tegemoetkomen aan de vaak gemelde vochtproblemen in de appartementen op de wijk.

Vanuit buurtwerk wordt ingezet op de aanpak van sluikestorten en hondenpoep. Voor hondenpoep wordt regelmatig gesensibiliseerd, maar het probleem blijft. Het sluikestorten zou worden opgevolgd door de huisbewaarder, maar deze tewerkstelling werd stopgezet. Sindsdien wordt dit vanuit buurtwerk verder opgevolgd door sensibilisatieacties op te zetten. Er werd ook een procedure opgesteld voor het aanpakken van sluikestort waarbij oa samen met vrijwilligers wordt ingezet op het zo snel mogelijk verwijderen van het sluikestort. Vanuit de shm werden deze vrijwilligers al verschillende keren beloond met een taart of bloemetje. Er is ook een maandelijks ophaaldienst voor grof vuil om sluikestort tegen te gaan.

Om tegemoet te komen aan de problemen rond verkeersoverlast wordt gesensibiliseerd rond snelheid en laten vrijwilligers een briefje achter bij foutparkeerders. Er worden ook verschillende activiteiten voor kinderen georganiseerd om tegemoet te komen aan de vraag naar plaats om te spelen. In de zomer van 2020 werd ook een speelstraat voorzien.

### Actie 3.5 Opnemen regiefunctie Gemeente

*3.5.1 Organiseren lokaal woonoverleg: afstemmen projecten sociale actoren*

In de periode 2016-2020 werd minstens 2 maal per jaar een lokaal woonoverleg georganiseerd. Daarop worden shm Eigen Gift Eigen Hulp, shm Wonen Regio Kortrijk, svk de Poort, Leiedal en Wonen-Vlaanderen uitgenodigd om in overleg te treden met schepenen en ambtenaren wonen

en ruimtelijke ordening van de gemeente en de voorzitter van het OCMW.

Een aantal dossiers die werden besproken: opmaak lokaal toewijzingsreglement, afsluiten woonbeleidsconvenant, project Vlastuin, aanpak versnelde toewijzingen, sociale last verkleining Seizoenwijk en Woonpark, voortgangsverslag acties woonplan, patrimoniumanalyse Eigen Gift Eigen Hulp, CBO-procedure, de huurmarkt in Kuurne, svk Pro, project Kasteelwijk, stedenbouwkundige studie Spijker & Schardauw, analyse en actualisatie wachtlijsten.

## 3. Mogelijke acties voor het beleid

### 3.1. Verhogen woonkwaliteit sociaal huurpatrimonium

De gemeente Kuurne beschikt over een relatief groot huurpatrimonium en heeft groeikansen, maar de belangrijkste prioriteit voor het beleid is het verhogen van de woonkwaliteit van het huidig patrimonium, door inzetten op energie-efficiëntie waar het kan en inzetten op vervangbouw waar het moet en noodzakelijk is.

De gemeente wenst dan ook de toekomstvisie en de op til staande renovatiegolf van de sociale huisvestingsmaatschappij op te volgen en flankerende maatregelen te nemen.

### 3.2. Het goed voorbereiden van verhuisbewegingen bij renovatie van grootschalige projecten

Bij een brede renovatiegolf zal een grote

(tijdelijke) verhuisbeweging ontstaan bij de zittende huurders van de sociale huurwoningen.

De gemeente moet dit goed voorbereiden en mee de verhuisbeweging ondersteunen op vlak van:

- communicatie: opvolgen van vragen van zittende huurders aan woonloket
- reduceren overlast: de gemeente kan mee ondersteunen en toeleiden naar klusjesdiensten voor hulp bij verhuis
- opvolgen van leegstand.

### 3.3. Een duurzame groei van het sociaal huurpatrimonium

Ondanks het bereiken van het sociaal objectief huur blijven de wachtlijsten lang. Het is dan ook aangewezen om te blijven streven naar een hoger aantal sociale huurwoningen. De vooropgestelde 11% uit het woonregieboek blijft een na te streven doelstelling. Om voldoende garanties op subsidiëring voor nieuwe projecten te voorzien, zal het verderzetten van nieuwe sociale woonbeleidsconvenanten met de Vlaamse Overheid een belangrijke actie zijn!

### 3.4. Verhogen toegankelijkheid sociale huisvesting voor specifieke doelgroepen

Terwijl sociale huisvesting bedoeld is voor kwetsbare groepen, vinden net deze doelgroepen vaak het moeilijkst toegang tot de sociale woningen. Het is belangrijk om het aanbod aan sociale woningen bij deze doelgroep voldoende (proactief) bekend te maken en de nodige ondersteuning te bieden voor de effectieve inschrijving op de wachtlijst.

### Onnodige schrappingen vermijden

Om onnodige schrappingen te vermijden bij actualisatie is een samenwerking en afstemming met betrekking tot de timing van de actualisatieoefening bij shm Eigen Gift Eigen Hulp en SVK De Poort aangewezen. Het Sociaal Huis kan mee ingeschakeld worden om de kandidaten te contacteren die op de eerste actualisatiebrief niet reageerden. Het is belangrijk dat kandidaat-huurders tijdig op deze actualisatiebrieven reageren.

### Grote gezinnen

Uit de analyse van de wachtlijsten blijkt de wachttijd voor grote gezinnen het hoogst. Het blijvend screenen van opportuniteiten op de private huurmarkt (via SVK) en integratie van grotere wooneenheden in grootschalige projecten (van het SHM) blijft noodzakelijk.

### Bijzondere jeugdzorg

Een tweede doelgroep die vaak uit het oog wordt verloren zijn de kwetsbare jongvolwassenen. Dit is een bijzonder kwetsbare doelgroep die niet aan bod komt in bv. het lokaal toewijzingsreglement.

Personen met een zorgvraag: blijvend communiceren van het bestaande lokaal toewijzingsreglement

Op vandaag schrijven de welzijnsactoren nog te weinig hun kandidaten met een beperking in om gebruik te maken van de prioriteit. Dit aanbod moet blijvend bekend gemaakt worden. De gemeente kan hierin actie ondernemen.

### Doorgangswoningen

Het huidig aanbod aan doorgangswoningen is te beperkt. Vaak moeten kandidaten worden geweigerd omdat er geen woning beschikbaar is. Voorzie dus een voldoende aanbod aan doorgangswoningen om crisissituaties te kunnen

opvangen. Investeer in de aankoop of renovatie van een extra doorgangswoning.

### 3.5. Ondersteunen van de sociale huurder en verhogen van de leefbaarheid van sociale wijken

Op vandaag bestaan reeds heel wat initiatieven om de sociale huurder te ondersteunen: buurtwerker, werkgroepen sociale huisvesting,... Het is belangrijk om deze inspanningen ook de komende jaren verder te zetten.

### 3.6. Stimuleren van inhuurname bestaande woningen door SVK

In de zoektocht naar grote woningen, stoot het SVK in onderhandelingen met private eigenaars vaak op het prijsverschil dat de eigenaar kan ontvangen door huur op de private huurmarkt versus de huurprijs die het SVK kan bieden.

Om het aanbod van het SVK aantrekkelijker te maken, kan de gemeente zijn renovatiepremie ook uitbreiden of toegankelijk maken voor het sociaal verhuurkantoor.

### 3.7. Verder opnemen regiefunctie gemeente

Om projecten rond sociale huisvesting voldoende op elkaar af stemmen, is regelmatig overleg noodzakelijk. De verderzetting van het **lokaal woonoverleg**, dat op vandaag reeds goed werkt, is dan ook zeker aangewezen. Het lokaal woonoverleg heeft de uitdrukkelijke taak om elk project af te stemmen op de woonbehoefte en wachtlijsten van de sociale

huisvestingsmaatschappijen. Het woonoverleg geeft concreet advies over het aantal en het type te realiseren woningen.

#### Verhogen aanbod sociale woningen

- Afsluiten sociaal woonbeleidsconvenant met de Vlaamse overheid, verder streven naar 11% sociale huurwoningen via vervangingsbouwprojecten
- Verlengen nieuwe samenwerkingsovereenkomst met SVK De Poort en OCMW Kuurne: vergroten portefeuille, focus op grotere gezinswoningen
- Vinger aan de pols houden bij de voorziene vervangbouwprojecten van shm Eigen Gift Eigen Hulp (bv. Spijker en Schardauw)

#### Verhogen toegankelijkheid sociale huisvesting voor specifieke doelgroepen

- Bekendmaking aanbod sociale huisvesting: SHM + SVK
- Systematisch inschrijven cliënten op zoek naar betaalbare huurwoning in SHM en SVK, ondersteuning bij inschrijving
- Samenwerking met SHM en SVK bij actualisatie wachtlijst, vermijden schrapping bij niet-reageren
- Jaarlijkse wachtlijstanalyse
- Typologie nieuwe sociale huurwoningen afstemmen op de wachtlijsten en demografische ontwikkelingen, flexibel sociaal huuraanbod
- Evaluatie van het lokaal toewijzingsreglement
- In kaart brengen van de uithuiszettingen uit de sociale huursector: shm en svk. Ontwikkelen van een gezamenlijk plan van aanpak en remediëring waar kan.

#### Begeleiden van mogelijke fusies sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren

- Vinger aan de pols houden en belangenverdediging van de gemeente bij de op til staande fusie van sociale huisvestingsmaatschappijen
- Opvolgen Vlaams initiatief rond verplichte integratie van het sociaal verhuurkantoor in de sociale huisvestingsmaatschappij

#### Verhogen wooncomfort

- Ondersteunen sociale huurder, leefbaarheid sociale woonwijken
- Verderzetten bestaande initiatieven: huisbewaarder, buurtwerker, woonloket, IGS wonen
- Werkgroep sociale huisvesting (SHM, gemeente, OCMW): zoeken naar structurele oplossingen voor woonproblemen, gezamenlijke aanpak
- Samenwerking met CAW voor voorkoming uithuiszetting (Eigen Gift Eigen Hulp)
- Concrete acties opzetten vanuit resultaten enquête Spijker en Schardauw

## PRIORITEIT 4: KWALITEITSVERBETERING PRIVATE HUURWONINGEN

### 1. Situering

Eigendomsverwerving is in Vlaanderen een pijler van de welvaartsstaat. Volgens de studie 'Kwaliteit en betaalbaarheid van wonen' (door Sien Winters en Kristof Heylen-2013) woont 75,6 % van de bevolking in Vlaanderen in een eigen woning. Dit is meer dan het gemiddelde in de Europese Unie (73,6%). De huishoudens die zich geen eigen woning kunnen veroorloven, huren een woning, hetzij op de private huurmarkt (14,8%), hetzij op de sociale huurmarkt (7,9%).

Daarnaast bevestigt dezelfde studie het algemeen vermoeden dat personen met een laag inkomen en een armoederisico minder goed gehuisvest zijn dan anderen. Ook huishoudens met slechts één volwassene bevinden zich in een minder gunstige situatie. Hoewel de woonsituatie in Vlaanderen gemiddeld goed kan genoemd worden in vergelijking met de andere landen in de Europese Unie, is het recht op kwaliteitsvol en betaalbaar wonen ook in Vlaanderen nog niet voor iedereen gerealiseerd.

Wonen en woningkwaliteit is een Vlaamse bevoegdheid. De Vlaamse Wooncode omschrijft de basisnormen waaraan een huurwoning moet voldoen. De regisseursrol inzake woningkwaliteit wordt echter steeds meer bij de gemeenten gelegd. Ook in het woonregieboek Zuid-West-Vlaanderen, dat de kwaliteit van huurwoningen als prioriteit aanhaalt, wordt er verwezen naar de regisseursrol van de gemeente om, via een goed onderbouwd beleid, de nodige instrumenten te

voorzien die de kwaliteit van de huurwoningen kan bewaken en verbeteren.

#### 1.1. Specifieke gegevens voor Kuurne

Bovenstaande cijfers betreffende de verdeling tussen eigendomsmarkt en huurmarkt voor Vlaanderen kunnen ook voor de gemeente Kuurne doorgetrokken worden. Volgens cijfers van het kadaster (Bron: steunpunt sociale planning – Woonfiche Kuurne 2013) werd in 2013 75% van de woning bewoond door de eigenaar. De resterende 25% omvat de huurmarkt, die bestaat uit de sociale woningen en de private huurwoningen.

De meeste private huurwoningen worden verhuurd door particuliere, kleine eigenaars. Dat maakt dat er weinig cijfermateriaal voorhanden is over de kwaliteit van deze private huurwoningen. De enige en laatste sociaaleconomische enquête op grote schaal (Provincie West-Vlaanderen) dateert van 2001, waardoor de cijfers gedateerd zijn en niet meer gebruikt kunnen worden om het gemeentelijk beleid op te baseren. Om een efficiënt beleid te kunnen bepalen voerde de gemeente Kuurne zelf een screening uit in de periode 2013-2014. Na afloop van de screening werden eigenaars met niet-conforme woningen aangemoedigd om gebreken op te lossen en werd het premiebeleid herdacht.

### 1.1.1. Regionale samenwerking op vlak van woningkwaliteit

#### a. Intergemeentelijke samenwerking wonen

In 2011 ging de intergemeentelijke samenwerking wonen Deerlijk, Harelbeke, Kuurne en Lendelede van start, of kortweg IGS DHKL. In de praktijk wordt vaak de naam 'Woonwijs' gebruikt. De 4 gemeenten besloten om op het vlak van wonen de krachten te bundelen en samen 4 personeelsleden aan te werven met elk hun eigen specialisatie. Er zijn 2 technisch adviseurs, die vooral ingezet worden om woningonderzoeken uit te voeren. Daarnaast is er een algemeen adviseur, die informatie verstrekt aan burgers rond premies, Vlaamse Energieleningen, herhuisvesting... De projectcoördinator staat in voor de algemene werking en staat de gemeenten bij op beleidsniveau: uitwerken reglementen, woonplan... De technisch medewerkers en de projectcoördinator werken vanuit het stadhuis van Harelbeke (beherende gemeente van de intergemeentelijke samenwerking), de algemeen adviseur heeft zitdagen in de verschillende gemeenten. De intergemeentelijke samenwerking werd tijdens de eerste periode (2011-2014) gesubsidieerd door Vlaanderen en de Provincie West-Vlaanderen. In de zomer van 2014 werd een tweede subsidiedossier goedgekeurd, in 2017 een derde. Ook de toekomst is verzekerd, door de toekenning van een Vlaamse subsidie en een schaalvergroting door de toetreding van de gemeente Zwevegem voor de periode 2020-2025. Het saldo wordt volgens de verdeelsleutel van de huishoudens gedragen door de vijf gemeenten. Net omdat het om een gesubsidieerd project gaat, moet Woonwijs rond een aantal thema's

werken. Eén van de doelstellingen is het verbeteren van de woningkwaliteit en het verbeteren van de positie van de zwakke huurder op de huurmarkt. De intergemeentelijke samenwerking wonen komt meer uitgebreid aan bod onder prioriteit 6.

#### b. Warmer wonen

Hoewel de gemeenten de regisseursrol voor de verbetering van het private huurpatrimonium toegekend kregen, kan niet ontkend worden dat het om een regionale problematiek gaat. Dat vraagt om een regionale aanpak en hierdoor beslisten de 13 gemeenten en OCMW's van de regio Kortrijk, waaronder ook Kuurne, om de doelstellingen van Warmer Wonen te onderschrijven.

Voortvloeiend uit het Woonregieboek Zuid-West-Vlaanderen werd Warmer Wonen opgestart in de loop van 2013. Het betreft een regionaal en overkoepelend programma, dat de kwaliteit en duurzaamheid van het private (huur) patrimonium wenst te verbeteren door in te zetten op de geïntegreerde renovatie van een groot aantal bestaande, slechte woningen in de regio. De private huurmarkt en kwetsbare doelgroepen krijgen hierbij prioriteit. Het programma wordt getrokken door de Intercommunale Leiedal in samenwerking met een groot aantal regionale woonactoren: de Provincie West-Vlaanderen, Wonen-Vlaanderen, Energiesnoeiers Zuid-West-Vlaanderen, vzw De Poort, Samenlevingsopbouw, IGS 'Woonwijs', IGS 'Kwalitatief wonen in de grensstreek', CAW Zuid-West-Vlaanderen en OCMW Kortrijk. De bedoeling is om alle bestaande initiatieven van de deelnemende woonactoren efficiënter op elkaar af te stemmen (energiescans, Vlaamse

Energieleningen, kwaliteitsonderzoeken IGS, bestaande premies...). Vervolgens wil Warmer Wonen nagaan welke initiatieven ontbreken om eigenaars aan te moedigen om hun huurwoning te renoveren of kwetsbare eigenaars te ondersteunen om hun woning kwalitatiever te maken. Nadat deze ontbrekende schakels bekend zijn, wil Warmer Wonen deze ontbrekende schakels verder uitwerken.

Warmer Wonen zoekt mogelijkheden en financiering voor een globaal (nieuw) datamanagementsysteem, dat gebruikt kan worden om de informatie uit de verschillende bestaande screeningsrapporten (energiescan, kwaliteitsonderzoek) te verwerken en naast elkaar te leggen. De bedoeling is ook dat de verschillende partners digitaal in contact zullen staan via het datamanagementsysteem. Op die manier moet het uitwisselen / doorsturen van dossiers vereenvoudigd worden en zullen de bestaande initiatieven beter op elkaar kunnen inspelen. Kuurne schoof dit in eerste instantie als prioritaire actie naar voren. Er werden subsidies verkregen vanuit het Vlaams Energie Agentschap (VEA) voor de ontwikkeling van een uniek digitaal klantendossier, maar dit project staat momenteel on hold wegens de problematiek omtrent de GDPR (persoonsgegevens) en de lopende wijzigingen aan de digitale systemen bij VEA en Fluvius.

Eens de gemeente weet waar er problemen zijn inzake woningkwaliteit, zijn er op vandaag heel veel instrumenten om de verhuurder te overtuigen om de kwaliteit van de betreffende woningen te verbeteren: gemeentelijke en bovenlokale premies, procedure o/o, energiescans, Vlaamse Energieleningen, renovatiebegeleiding voor woningen verhuurd via SVK... Toch merken de verschillende partners

dat er ook nood is aan renovatiebegeleiding (zowel voor huurder als verhuurder), een rollend fonds voor vervangbouw en een pool van tijdelijke woningen. Het bestaan van dergelijke instrumenten zal verhuurders helpen overtuigen om hun huurwoning te renoveren.

In de loop van 2014-2015 zochten de partners via verschillende kanalen naar cofinanciering voor de ontbrekende instrumenten en wordt binnen de partners van Warmer Wonen gekeken wie het meest geschikt is om dat bepaalde initiatief op te nemen:

- Pool tijdelijke woningen (project 'Huis Inclusief'): subsidies toegekend uit het provinciale Impulsfonds – start 1 september 2014
- Regionale pool renovatiebegeleiders: de intercommunale Leiedal heeft intussen verschillende RenovatieCoaches in dienst die particulieren ondersteunen met advies en expertise bij hun energetische verbouwplannen tegen een vergoeding. Flankerend aan dit aanbod, stellen de lokale besturen een budget ter beschikking zodat kwetsbare doelgroepen gratis renovatiebegeleiding kunnen genieten.

Warmer Wonen wordt aangestuurd door een kerngroep, waarin de projectcoördinator van Woonwijs de 4 gemeenten van Woonwijs vertegenwoordigt. Op die manier bouwt ook Kuurne actief mee aan deze regionale werking.

### 1.1.2. Woningkwaliteit

Voortvloeiend uit de verplichtingen van de Vlaamse Wooncode, de doelstellingen van de intergemeentelijke samenwerking Woonwijs en de nood aan actuele informatie over de

private huurmarkt, werd de voorbije jaren in Kuurne volop ingezet op het uitvoeren van woningonderzoeken. Er zijn verschillende mogelijke aanleidingen tot een woningonderzoek:

- klacht van een zittende huurder
- aanvraag conformiteitsattesten (door verhuurder of sociaal verhuurkantoor)
- screening privaat huurpatrimonium (door gemeente)

In de periode 2016 – 2020 werden 83 screenings uitgevoerd door de technisch adviseurs van Woonwijs in Kuurne. 10 daarvan waren conformiteitsattesten voor woningen die verhuurd worden via SVK De Poort. Het hebben van een conformiteitsattest is immers verplicht voor verhuurders die hun woning verhuren via het SVK.

#### a. Klacht van een zittende huurder

Huurders die vermoeden dat hun huurwoning niet voldoet aan de normen van de Vlaamse Wooncode, kunnen bij het woonloket een klacht indienen.

Tot 2011 werden deze klachten behandeld door het woonloket. Sinds de oprichting van de intergemeentelijke samenwerking Woonwijs, volgen de technisch adviseurs van Woonwijs de klachten rond woningkwaliteit op. Wanneer huurders een klacht indienen, voeren zij een woningonderzoek / vooronderzoek uit en gaan aan de hand van de technische fiche van Wonen-Vlaanderen na welke gebreken de woning vertoont. Vervolgens wordt de eigenaar gecontacteerd, zodat de gebreken opgelost kunnen worden. Gebeurt dit niet binnen een redelijke termijn, dan pas wordt een officiële procedure tot ongeschiktheid / onbewoonbaarheid opgestart bij Wonen-

Vlaanderen. Er werd intergemeentelijk voor de methode met een vooronderzoek gekozen, omdat deze bemiddelende rol ervoor zorgt dat de relatie tussen huurder en verhuurder het minst geschaad wordt. Hierdoor eindigt slechts nog een minderheid van de klachten in een procedure ongeschiktheid / onbewoonbaarheid.

#### b. Conformiteitsattesten op vraag van verhuurders

Met het uitvoeren van woningonderzoeken op basis van klachten, werk je als gemeente reactief. Om ook proactief te werken, worden verhuurders aangespoord om zelf een conformiteitsattest aan te vragen. Zo weten de verhuurders zeker dat de woning die ze te huur aanbieden, conform is. Om conformiteitsattesten te promoten, besliste de gemeenteraad in april 2014 om de retributie af te schaffen. Conformiteitsattesten kunnen nu kostenloos worden afgeleverd.

Dit conformiteitsattest is niet verplicht, maar wordt door de gemeente Kuurne sinds 2017 gekoppeld aan een kwaliteitslabel, dat beperkt is in de tijd bij teveel strafpunten. Het attest is immers slechts 5 jaar geldig is indien er minstens 9 strafpunten zijn. Ook al is dit label vrijwillig, toch worden verhuurders op deze manier gestimuleerd om hun woning in orde te brengen en te promoten als kwalitatief huurpatrimonium.

In 2013 werd een afsprakenkader afgesloten tussen de gemeente Kuurne, Wonen-Vlaanderen, SVK De Poort en Woonwijs. SVK De Poort engageerde zich om voor alle woningen, die in huur worden genomen door het SVK, een conformiteitsattest aan te vragen. De woningonderzoeken worden uitgevoerd door de technisch adviseurs van Woonwijs. Het afsprakenkader werd in de loop van 2015

geëvalueerd en uitgebreid. De uitbreiding houdt in dat SVK De Poort ook voor bestaande woningen een conformiteitsonderzoek zal aanvragen op het moment dat een huurder vertrekt uit de woning.

### c. Screening privaat huurpatrimonium

De gemeente Kuurne besliste om, bij wijze van piloot binnen Warmer Wonen, de private huurwoningmarkt proactief te screenen. De primaire doelstelling was om via proactieve woningonderzoeken een beeld te krijgen van de kwaliteit in de woningen waarover de huurders geen klacht indienen. In het woonplan van 2009 werd de keuze gemaakt om 'zicht te krijgen op de bestaande situatie m.b.t. de inwendige kwaliteit van de woningen'. In de periode oktober 2013 – december 2014 werden 70 screenings uitgevoerd door de technisch adviseurs van Woonwijs. Een tweede doelstelling was het ontwikkelen van een methodiek om dergelijke screenings uit te voeren, zodat dit later eventueel ook binnen de andere gemeenten van Warmer Wonen kan toegepast worden.

#### Methodiek

##### • Instrument

Tijdens de screening wordt een woningonderzoek uitgevoerd aan de hand van het technisch verslag van Wonen-Vlaanderen. Daarnaast wordt in een 10-tal vragen gepeild naar het isolatieniveau van de woning (dak en glas), het gemiddeld verbruik, soort huurcontract, betaalde waarborg, inkomen, gezinssamenstelling, tevredenheid woning, tevredenheid woonbuurt, relatie met verhuurder, inschrijving voor sociale woning en kennis van het woonloket.

##### • Selectie woningen – eerste fase

Uit de adressen van private woningen, die niet bewoond worden door de eigenaar, werden ad random adressen geselecteerd. Vervolgens werden de huurders gecontacteerd. Er werd bewust gekozen om voor het uitvoeren van het woningonderzoek enkel de huurders te contacteren. De vrees bestond immers dat verhuurders, die een screening niet zagen zitten, hun huurder onder druk zouden zetten om niet mee te werken aan de screening. Het vermoeden bestond dat er op die manier enkel een onderzoek zou kunnen uitgevoerd worden in de betere woningen, wat geen correct beeld zou opleveren.

In eerste instantie werden de huurders telefonisch gecontacteerd. Er zijn echter veel huurders die enkel nog over een mobiel telefoonnummer beschikken. Aangezien deze nummers niet terug te vinden zijn, bleek het telefonisch contacteren van huurders in veel gevallen niet mogelijk. Daarom werd per brief een afspraak gemaakt.

Dit resulteerde in veel verloren bezoeken bij mensen die niet reageerden op de brief en niet thuis waren op het moment van de afspraak. Daarom werden de huurders vanaf het voorjaar 2014 uitgenodigd voor de screening per brief en werd enkel een dagdeel vermeld (voor- of namiddag) waarop de technisch adviseur zou langskomen. Dit werkte voor de technisch adviseurs een stuk vlotter en er was minder tijdverlies. De huurders hadden ook steeds de mogelijkheid om een andere afspraak te maken (op welbepaald tijdstip), of niet in te gaan op de uitnodiging van de screening.

Op deze manier werden uiteindelijk 60 huurwoningen gescreend.

##### • Selectie woningen – tweede fase

In het voorjaar van 2014 werd het proefproject bekend gemaakt via het gemeenteblad en werd er een oproep gelanceerd naar zowel huurders als verhuurders, die wilden deelnemen aan de screening.

Op die manier werden nog eens 10 huurwoningen gescreend.

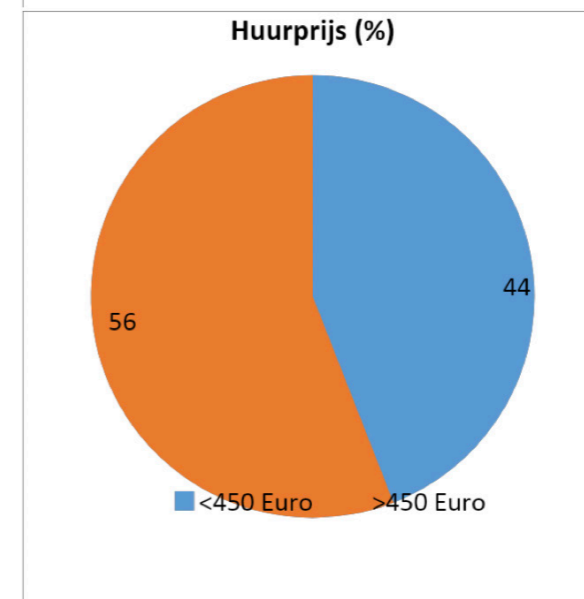
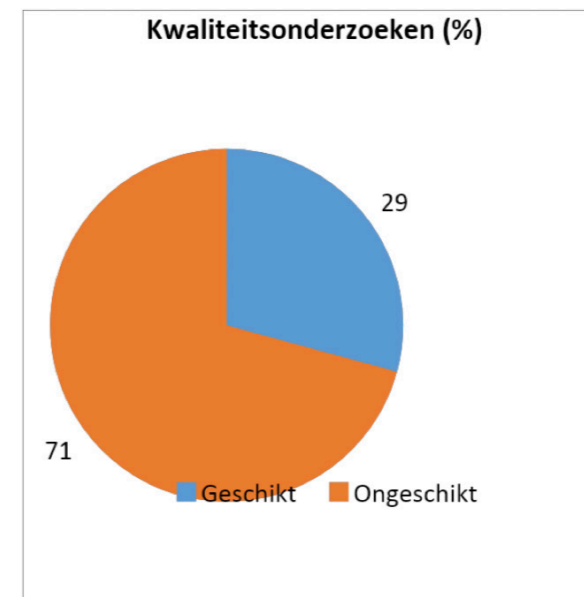
##### • Opvolging screening

Na de screening werd een technisch verslag opgemaakt, dat werd bezorgd aan en besproken met de eigenaar. De woningen werden ingedeeld in 4 categorieën:

- Conform: minder dan 15 strafpunten  
De eigenaar kreeg een brief met eventuele tips om aantal strafpunten te verminderen tot 0 en de uitnodiging om een conformiteitsattest aan te vragen.
- Niet-conform, maar zonder acuut gevaar  
De eigenaar krijgt een brief, vergezeld van het technisch verslag en de vraag om binnen een redelijk bepaalde termijn de gebreken op te lossen.
- Niet-conform, maar met acuut gevaar  
Zelfde procedure als hierboven, maar de eigenaar wordt zo snel mogelijk telefonisch gecontacteerd.
- Woning met ernstig veiligheids- en gezondheidsrisico  
De eigenaar wordt gecontacteerd met de mededeling dat er onmiddellijk een procedure bij Wonen-Vlaanderen wordt opgestart.

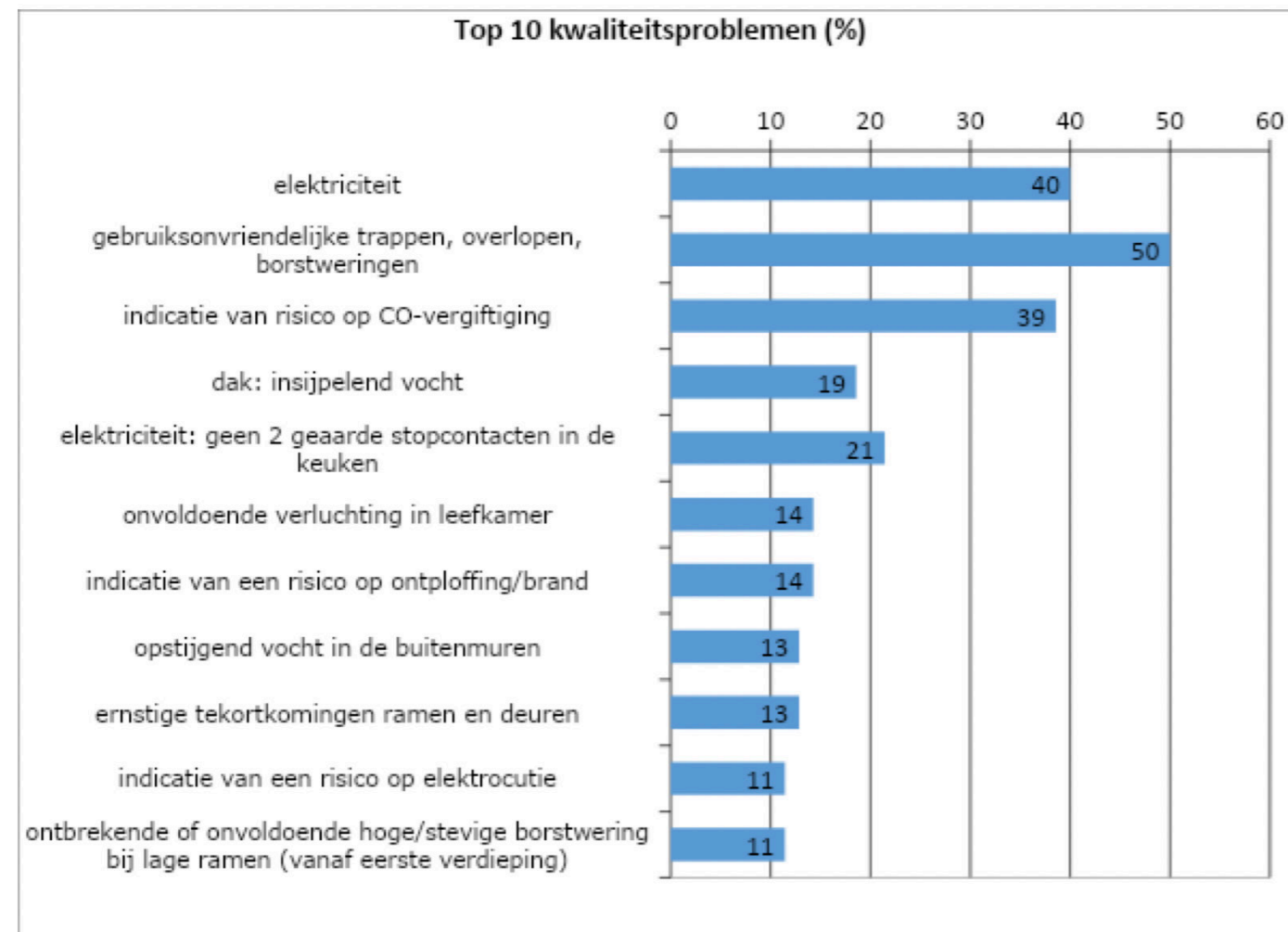
Daarnaast werd ook de nodige begeleiding voorzien voor de huurders. Indien de situatie het nodig achtte en er een voorrang op sociale woning mogelijk was, werd het technisch verslag overgemaakt aan de sociale huisvestingsmaatschappij. Indien er sociale begeleiding aangewezen was, werd dit doorgegeven aan de sociale dienst van het Sociaal Huis. Ook de thuiszorgcoördinator werd, waar nodig, ingeschakeld.

- Tijdsbesteding  
De screening van de huurwoning duurt ongeveer 1 uur. Voor de verwerking van de gegevens, contact met de eigenaar, opvolging, hercontrole na de werken... mag tot 1 dag per adres gerekend worden.
- Resultaten  
In 29% van de uitgevoerde screenings bleek de woning geschikt te zijn. De huurprijs bedraagt voor 44% van de huurders minder dan 450 euro. De bewoners van deze laatste groep zijn een potentiële doelgroep voor de gratis energiescan en het sociaal dakisolatieproject.

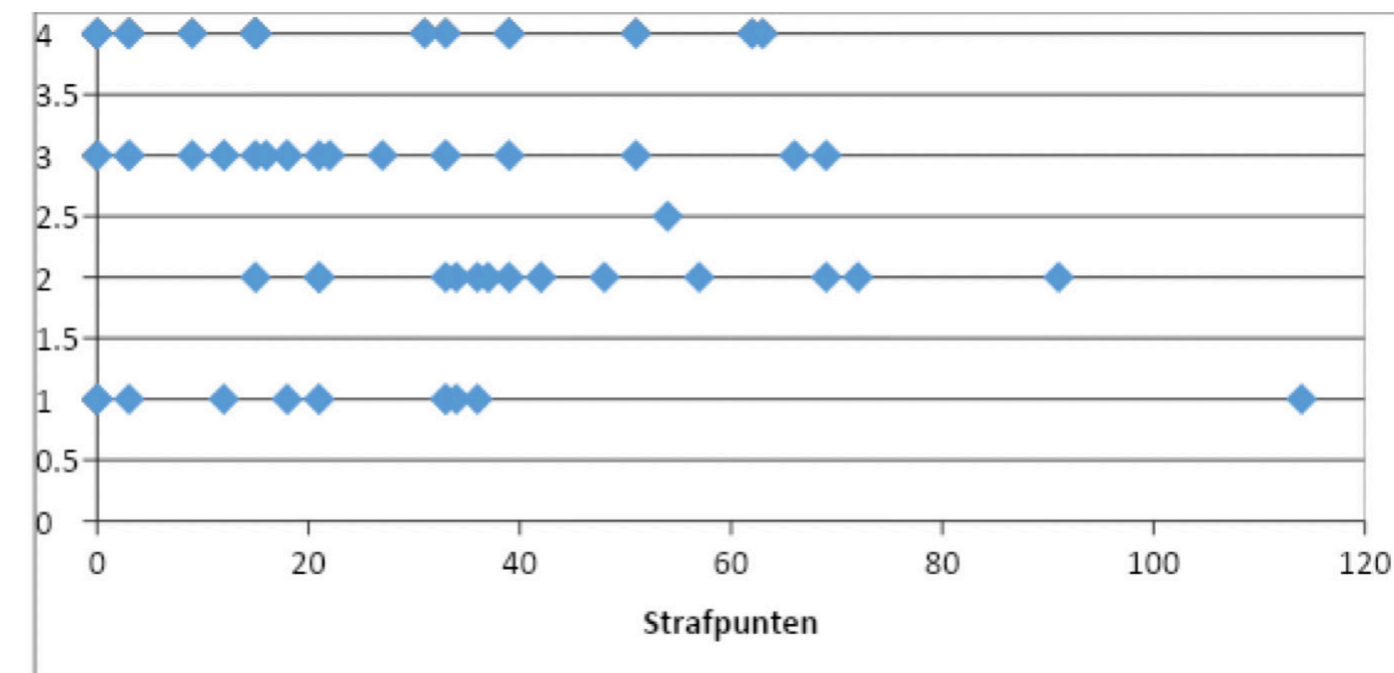




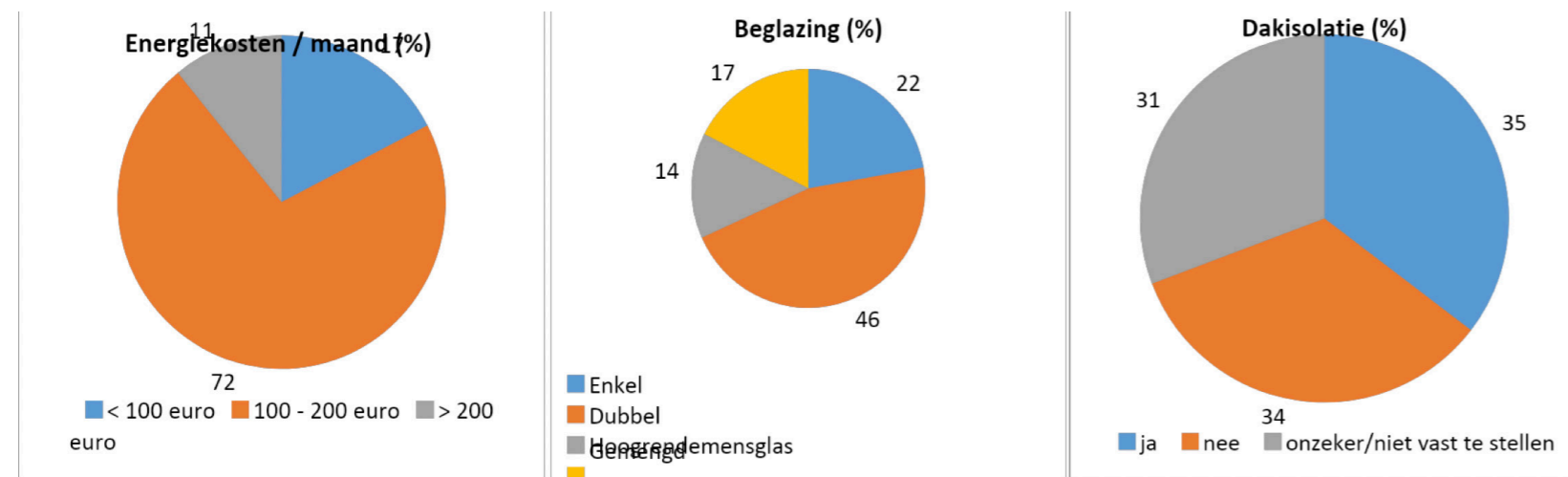
Onderstaande tabel geeft een overzicht van de 10 meest voorkomende kwaliteitsproblemen. De meeste problemen hebben te maken met elektriciteit, vocht en CO-gevaar (ontbreken van onderverluchting). Er werd rekening gehouden met deze resultaten bij de evaluatie van de gemeentelijke premiereglementen.



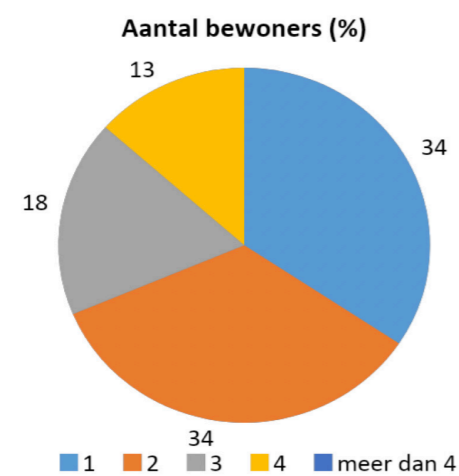
Omdat een aantal van bovenstaande gebreken geen invloed hebben op het comfortgevoel van de huurder (vb. CO-gevaar, onveilige elektriciteit), is er geen verhouding tussen de tevredenheid over de woning en het aantal strafpunten. Met andere woorden, het is niet omdat een woning veel strafpunten krijgt, dat de bewoner ook steeds ontevreden is over de woning.



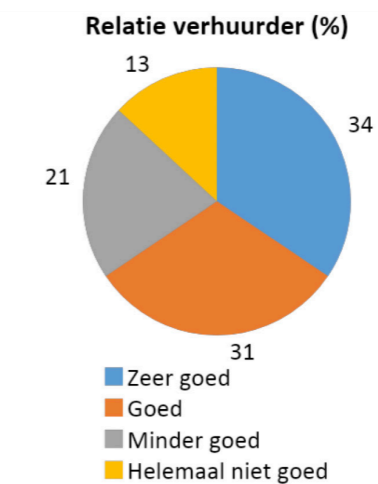
De gemiddelde maandelijkse energiekost (gas en elektriciteit) bedraagt 146,34 euro. 11% van de huurders betaalt maandelijks meer dan 200,00 euro aan energieverbruik. Dit is recht evenredig met het isolatieniveau van de woning. 22% van de huurwoningen heeft nog enkele beglazing en slechts 35% van de huurwoningen beschikt zeker over dakisolatie.



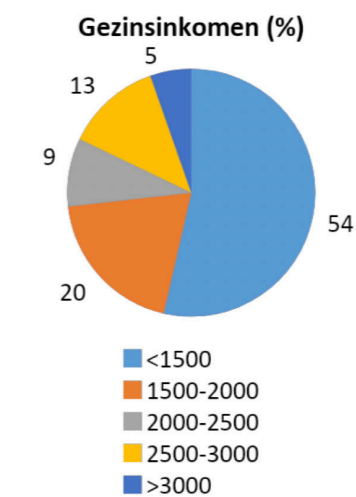
Bijna 70% van de huurwoningen wordt bewoond door 1 of 2 personen:



Bijna 75% van de huurders heeft een netto-gezinsinkomen dat minder is dan 2000 euro / maand:



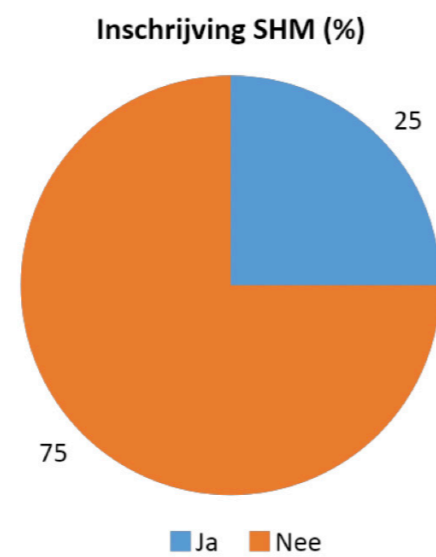
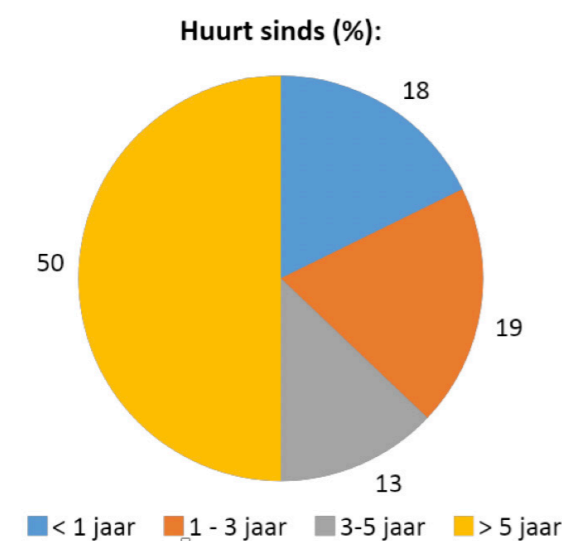
Meer dan 70% van de bewoners geeft aan tevreden te zijn met de woonomgeving waarin hij woont en 65% geeft aan een goede relatie te hebben met de verhuurder.



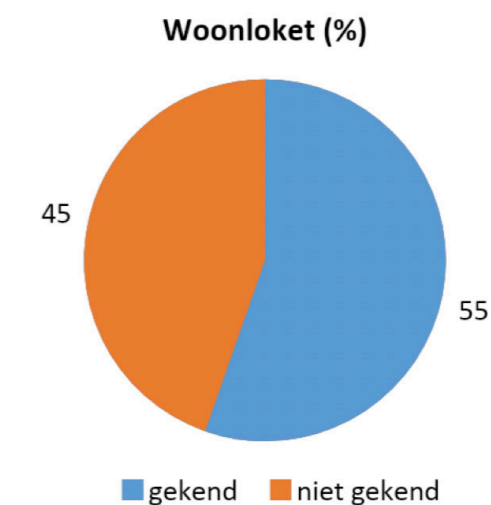
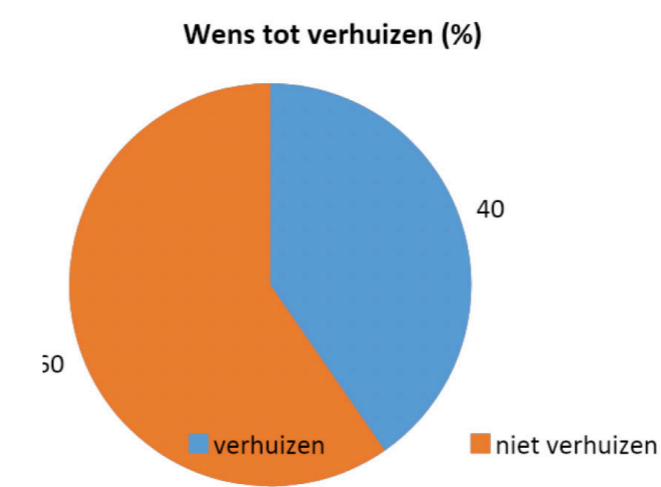
Volgende tabel toont de verhouding tussen de relatie met de verhuurder en de tevredenheid over de woning. Er is een duidelijk verband tussen de relatie met de verhuurder en de tevredenheid over de woning.

| Tevredenheid woning | Relatie met de verhuurder |             |      |           |
|---------------------|---------------------------|-------------|------|-----------|
|                     | Helemaal niet goed        | Minder goed | Goed | Zeer goed |
| Heel ontevreden     | 13%                       | 2%          | 3%   | 2%        |
| Ontevreden          | 0%                        | 13%         | 6%   | 3%        |
| Tevreden            | 0%                        | 5%          | 19%  | 6%        |
| Heel tevreden       | 0%                        | 2%          | 3%   | 22%       |

Hoewel de huurmarkt het imago heeft dat er veel verloop van huurders is, geeft 50% van de huurders aan meer dan 5 jaar in de huidige woning te wonen. Een kwart van de huurders is ingeschreven bij de sociale huisvestingsmaatschappij en 40% van de huurders wenst te verhuizen, als die kans zich voordoet.



Meer dan de helft van de huurders kent het woonloket. Er is echter nog ruimte voor verdere naambekendheid van het woonloket, aangezien 45% aangeeft het woonloket niet te kennen.



• **Resultaten opvolging (situatie 1/01/2016):**

Na afloop van de screening werden de meeste eigenaars van de woningen die niet conform zijn (meer dan 15 strafpunten) aangemoedigd om de gebreken op te lossen. Hoewel eigenaars wettelijk verplicht zijn om een conforme woning aan te bieden, is het voor de gemeente, initiatiefnemer voor deze proactieve screening, moeilijk om officiële procedures inzake woningkwaliteit op te starten voor de eigenaars die de gebreken niet oplossen, vooral omdat dit ook op voorhand niet werd aangekondigd. Ondertussen werden de gemeentelijke premies aangepast en gecommuniceerd naar de eigenaars. Indien deze eigenaars, ondanks de mogelijkheid tot het aanvragen van de premie om de gebreken weg te werken, nog altijd geen actie ondernemen, kan de gemeente nadien alsnog beslissen om een officiële procedure op te starten.

- 20 woningen waren conform bij screening.
- 22 woningen bleken na hercontrole conform (na wegwerken van gebreken door eigenaar)
- 4 woningen blijven steken op 15 strafpunten
- 2 procedures werden opgestart bij Wonen-Vlaanderen, er werd nog geen besluit genomen omdat beide woningen momenteel niet meer bewoond zijn.
- Voor 6 leegstaande woningen zal een nieuwe domicilie aanvraag door de dienst bevolking worden gesignaleerd aan het IGS. Op die manier kunnen de technische adviseurs opnieuw langsgaan om een hercontrole uit te voeren.
- Voor 11 woningen werd geen vooruitgang geboekt (vraag van huurder

om verhuurder niet te contacteren, delicate situaties zoals huurder was vroeger eigenaar, ...)

**1.1.3. Vlaamse Huursubsidie**

Wie een bescheiden inkomen heeft en verhuist naar een nieuwe huurwoning, kan een huursubsidie krijgen van de Vlaamse overheid, een tegemoetkoming in de huurprijs.

U komt in aanmerking indien:

- U bent verhuisd naar een woning van een sociaal verhuurkantoor.
- U bent verhuisd van een slechte of onaangepaste woning naar een goede, aangepaste huurwoning op de private huurmarkt.
- U was dakloos en betreft nu een huurwoning.

Deze huursubsidie werd in 2019 8 keer toegekend door de Vlaamse Overheid. Desondanks is het aantal rechthebbenden 33. Deze tegemoetkoming kan nog breder bekend worden gemaakt.

**1.1.4. Vlaamse Huurpremie**

Vlaamse huurpremie is er voor kandidaat-huurders van een sociale woning. Gezinnen met een heel laag inkomen die al 4 jaar of langer wachten op een sociale woning en een private huurwoning huren met een huurcontract, kunnen in aanmerking komen voor een maandelijks huurpremie.

De Vlaamse huurpremie werd in 2019 6 maal toegekend.

**Vlaamse huursubsidie**

| Jaar | # aanvragen | # goedkeuringen | # weigeringen | # rechthebbenden | Bedrag      |
|------|-------------|-----------------|---------------|------------------|-------------|
| 2015 | 12          | 3               | 8             | 15               | € 28.742,47 |
| 2016 | 8           | 7               | 6             | 20               | € 37.716,84 |
| 2017 | 15          | 6               | 7             | 23               | € 37.038,08 |
| 2018 | 14          | 7               | 9             | 32               | € 49.995,91 |
| 2019 | 18          | 8               | 8             | 33               | € 46.826,19 |

**Vlaamse huurpremie**

| Jaar | # aanvragen | # goedkeuringen | # weigeringen | # nieuwe rechthebbenden | # rechthebbenden (mndlks) | # rechthebbenden (dec) | Bedrag      |
|------|-------------|-----------------|---------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|-------------|
| 2015 | 3           | 4               | 3             | 5                       | 12                        | 7                      | € 14.063,83 |
| 2016 | 10          | 7               | 6             | 7                       | 15                        | 11                     | € 16.998,10 |
| 2017 | 2           | 1               | 8             | 1                       | 10                        | 5                      | € 16.743,04 |
| 2018 | 6           | 5               | 4             | 4                       | 9                         | 7                      | € 10.941,15 |
| 2019 | 12          | 6               | 13            | 8                       | 14                        | 8                      | € 16.909,69 |

**1.1.5. Gemeentelijk premiestelsel**

Begin 2015 werden de toenmalige gemeentelijke premies (impulspremie, aankooppremie, advies duurzaam bouwen/levenslang wonen, renovatiepremie huurwoningen) opnieuw geëvalueerd. Daarenboven zijn er ondertussen ook de inkomsten uit leegstand en de decretale verplichting om deze opnieuw in 'wonen' te investeren. Tenslotte kwam vanuit het beleid de vraag om één globaal premiereglement te ontwikkelen. De uitgebreide evaluatie en de recent uitgevoerde screening van het privaat huurpatrimonium dienden als basis om halverwege 2015 een vernieuwd premiestelsel uit te werken.

In de gemeenteraad van oktober 2015 werden de bestaande premiereglementen opgeheven en werd 1 nieuw globaal premiestelsel goedgekeurd, waarbij het accent wordt gelegd op veiligheid en energiezuinigheid van woningen. Zowel eigenaar-bewoners als eigenaar-verhuurders kunnen de premie aanvragen.

## Evaluatie huidig premiestelsel (in voege vanaf 2015)

Het premiestelsel renovatie huurwoningen is in voege vanaf eind 2015. De premies m.b.t. milieu werden gefaseerd geëvalueerd en aangepast. Het premiestelsel m.b.t. aanleg van groendaken dateert van 2011, het subsidiereglement over betoelaging van hakselmachines dateert van 2014, het subsidiereglement biodiversiteit dateert van 2017. Het is de bedoeling om beide stelsels samen te evalueren en vervolgens tot één vernieuwd premiestelsel te komen waarin accenten worden gelegd naar woningkwaliteit, gezondheid, energiebesparing, groenaanleg en ontharding.

|                                    | 2016               |                | 2017               |                | 2018               |                | 2019               |                             |
|------------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|-----------------------------|
|                                    | Voorzien budget    | Besteed budget | Voorzien budget    | Besteed budget | Voorzien budget    | Besteed budget | Voorzien budget    | Besteed budget (01/11/2019) |
| Premie groendaken                  | € 6.000            | € 0            | € 6.000            | € 1.900,92     | € 6.000            | € 0            | € 6.000            | € 500                       |
| Premie biodiversiteit              |                    | € 0            |                    | € 80,50        |                    | € 1.062,50     |                    | € 542,43                    |
| Hakselmachine                      |                    | € 0            |                    | € 0            |                    | € 0            |                    | € 0                         |
| Bebloemingswedstrijd               | € 2.500            | € 2.500        | € 2.500            | € 2.500        | € 2.500            | € 2.500        | € 2.500            | € 2.500                     |
| Renovatiepremie huurwoningen       | € 32.932           | € 20.971,10    | € 30.700           | € 22.127,60    | € 30.700           | € 18.661,20    | € 30.700           | € 27.428,17                 |
| Dienstverlening Woonwijs           | € 20.417,61        | € 9.317,61     | € 17.100           | € 13.212,08    | € 24.000           | € 18.452,33    | € 509              | € 509                       |
| Renovatie-begeleiding              | € 3.000            | € 1.375,81     | € 3.000            | € 1.405,29     | € 3.000            | € 2.972,92     | € 5.000            | € 4.450                     |
| Samenwerkingsovereenkomst De Poort | € 6.000            | € 2.610        | € 6.000            | € 2.900        | € 6.000            | € 2.610        | € 3.770            | € 3.415                     |
| <b>TOTAAL UITGAVEN</b>             | <b>€ 36.720,52</b> |                | <b>€ 44.126,39</b> |                | <b>€ 46.258,95</b> |                | <b>€ 39.344,60</b> |                             |
| Inkomsten uit leegstand            | € 38.400           |                | € 32.394,70        |                | € 46.800           |                | € 54.000           |                             |
| Inkomsten uit tweede verblijven    | € 7.800            |                | € 8.100            |                | € 11.700           |                | € 12.825           |                             |
| <b>TOTAAL INKOMSTEN</b>            | <b>€ 46.200</b>    |                | <b>€ 40.494,7</b>  |                | <b>€ 58.500</b>    |                | <b>€ 70.825</b>    |                             |

## 2. Overzicht uitgaven en inkomsten wonen en milieu 2016-2019

### 2.1. Gemeentelijke renovatiepremie

Op 15 oktober 2015 keurde de gemeenteraad het reglement goed betreffende de gemeentelijke renovatiepremie. Eigenaar-bewoners kunnen een premie krijgen voor een beperkt aantal maatregelen: een eerste bad/douche of toilet of een veilige (water)verwarmingsinstallatie. De premie richt zich naar kwetsbare eigenaars door een inkomensgrens op te leggen. Daarnaast kunnen eigenaar-verhuurders deze premie aanvragen voor een hele reeks werken: dakwerken, structurele werken, technieken, isolatiewerken. De keuze voor deze werken kwam vanuit de screening van de huurmarkt die eind 2014 werd afgerond. Voor beide types aanvragers ligt de maximale premie op 1.500 euro. Voor eigenaar-verhuurders is het maximaal premiebedrag afhankelijk van het aantal strafpunten op het conformiteitsattest.

#### Overzicht uitbetaalde premies

|                                       | 2016               | 2017               | 2018               | 2019               |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Premies eigenaar-verhuurders          | 4                  | 5                  | 2                  | 2                  |
| Premies Eigenaar-bewoners             | 12                 | 13                 | 13                 | 18                 |
| <b>Totaal uitbetaald premiebedrag</b> | <b>€ 20.971,10</b> | <b>€ 22.127,60</b> | <b>€ 18.661,20</b> | <b>€ 27.428,17</b> |

Het aantal uitbetaalde premies aan eigenaar-verhuurders blijft beperkt. Aan het Woonloket wordt de maximale huurprijs als voorwaarde vaak als een grote hindernis ervaren. Er wordt dan ook voorgesteld om deze te herzien. In Izegem werd de maximale huurprijs recent afgeschaft.

De koppeling aan het aantal strafpunten wordt als positief ervaren, het werkt motiverend om alle strafpunten weg te werken. Vanaf 2021 zal echter in het technisch verslag niet meer met strafpunten worden gewerkt, maar zal enkel nog gewerkt worden met gebreken in verschillende categorieën: cat. 1 (beperkte gebreken, max. 6 zorgt niet voor ongeschiktheid), cat. 2 (ernstige gebreken die tot ongeschiktheid leiden) en cat. 3 (ernstige gebreken die tot onbewoonbaarheid leiden). In een vernieuwd reglement kan dus reeds een overgangsmaatregel worden voorzien.

Om voor de premie in aanmerking te komen, moet de woning voor alle aanvragers 50 jaar oud zijn. De komende jaren zullen er heel wat extra regio's in aanmerking komen: de Seizoenwijk is van begin de jaren '70, de Leiehoek (Grashalm, Graskant,..) is van halverwege de jaren '70. Heel wat woningen in deze wijken zijn aan renovatie toe. Er wordt dan ook voorgesteld om deze grens te behouden.

De inkomensgrens lijkt een correcte grens ten opzichte van het beschikbare budget. In 2019 was het budget bijna volledig opgebruikt. Ongeveer 90% van de premies werd uitbetaald aan eigenaar-bewoners en wordt dus beperkt door de inkomensgrens. Als de grens aanzienlijk wordt verhoogd, zullen er meer gezinnen in aanmerking komen en is het beschikbaar budget dus ontoereikend. Om een duidelijk overzicht in het algemeen premiestelsel te behouden, kan eventueel gelijkgesteld worden met de 30%-drempel van de renovatiepremie, wat dicht bij de huidige inkomensgrens ligt:

- Voor alleenstaanden: 31.340 €
- Voor alleenstaande met 1 persoon ten laste: 43.870 €
- Voor alleenstaanden met meerdere personen ten laste (PTL): 43.870 € + 3.510 €/ extra PTL
- Voor samenwonenden: 43.870 €
- Voor samenwonenden met personen ten laste: 43.870 € + 3.510 €/ PTL

De huidige inkomensdrempel bedraagt 36.414 euro, vermeerderd met 1.000 euro per persoon ten laste.

Begin 2019 ontving de gemeente vanuit Leiedal een aantal aanbevelingen voor lokale renovatiepremies. Er wordt geadviseerd om niet langer gasinstallaties te betoelagen, omdat op Vlaams niveau wordt toegewerkt naar een gasvrije oplossing. Nochtans worden in de Vlaamse renovatiepremie nog altijd vooral gascondensatieketels betoelaagd. Een zonneboiler, warmtepomp komt niet in aanmerking! Er kan eventueel wel een hogere premie worden toegekend voor nieuwe technieken, om deze toch maximaal te stimuleren. (warmtepomp, zonneboiler,...) Voor deze werken kan een hogere inkomensgrens worden voorzien om ook gezinnen te betoelagen die via een andere weg geen premies kunnen verkrijgen. Er kan bvb. geopteerd worden om hier de 20% inkomensdrempel uit de Vlaamse renovatiepremie te gebruiken.

Tenslotte kan ook een premie worden voorzien voor huishoudens die aansluiten op het warmtenet om deze meerprijs t.o.v. een klassieke verwarmingsinstallatie op te vangen. Aansluiten op het warmtenet komt op vandaag niet in aanmerking voor andere premies.

Besluit:

- maximale huurprijzen herzien voor eigenaar-verhuurders
- grens ouderdom woningen behouden, 50 jaar
- inkomensgrens gelijkstellen met drempel 30% renovatiepremie, inkomensgrens 20% renovatiepremie voor alternatieve technieken zoals warmtepomp
- koppeling aan strafpunten technisch verslag: overgang voorzien naar nieuw systeem
- hogere premie voorzien voor vernieuwende technieken met hernieuwbare energie, basispremie voor gastoestellen
- premie voor huishoudens die aansluiten op het warmtenet

## 2.2. Premie aanleg groendaken

Het subsidiereglement groendaken dateert van 2011. De premie bedraagt maximum 31 euro per m<sup>2</sup> groendak. Dit reglement is ontstaan vanuit de samenwerkingsovereenkomst milieu. De uitbetaalde premies werden binnen de samenwerkingsovereenkomst terugbetaald door de Vlaamse overheid. Sinds het stopzetten van deze samenwerkingsovereenkomst, kan de gemeente het gesubsidieerde bedrag niet langer terugvorderen via de Vlaamse overheid.

Volgens artikel 4 van dit reglement geldt de subsidie enkel zolang de gemeente subsidies kan ontvangen in het kader van de samenwerkingsovereenkomst 2008-2013. Dit reglement is dus eigenlijk reeds vervallen sinds eind 2013.

Er werden echter wel nog premies uitbetaald:

|                                       | 2016       | 2017              | 2018       | 2019         |
|---------------------------------------|------------|-------------------|------------|--------------|
| Aantal dossiers                       | 0          | 2                 | 0          | 1            |
| <b>Totaal uitbetaald premiebedrag</b> | <b>€ 0</b> | <b>€ 1.900,92</b> | <b>€ 0</b> | <b>€ 500</b> |

Er wordt dan ook voorgesteld om dit reglement niet te vernieuwen en dit budget op te nemen in de algemene pot voor milieu- en woonpremies.

Besluit:

- premiereglement is in principe reeds vervallen, niet meer vernieuwen

## 2.3. Premie hakselmachine

Vanaf 1 juli 2014 wordt een premie van maximum 125 euro toegekend voor de aankoop van een hakselmachine. Er werd sinds het invoeren van dit reglement geen enkele aanvraag ingediend voor de aankoop van een hakselmachine. Er wordt dan ook voorgesteld om ook dit reglement af te schaffen en dit budget ook op te nemen in de algemene pot voor milieu- en woonpremies.

Besluit:

- premiereglement afschaffen, budget opnemen in algemene pot.

## 2.4. Subsidie biodiversiteit

In maart 2017 werd het reglement voor de betoelaging van kleine landschapselementen vervangen door een gemeentelijk subsidiereglement biodiversiteit. Dit nieuw reglement beoogt het verhogen van de biodiversiteit op het hele grondgebied Kuurne, met focus op particuliere tuinen. Het gaat concreet over aanplanting van hagen, heggen, (fruit)bomen, poelen en het onderhoud ervan. Dit nieuw reglement trad in werking op 1 april 2017.

|                                       | 2017       | 2018       | 2019         |
|---------------------------------------|------------|------------|--------------|
| Aantal dossiers                       | 0          | 0          | 3            |
| <b>Totaal uitbetaald premiebedrag</b> | <b>€ 0</b> | <b>€ 0</b> | <b>€ 550</b> |

Dit reglement is heel recent opgemaakt en wordt dan ook best behouden. Het past ook perfect in de doelstellingen om te ontharden in functie van groen. Gezien het kleine aantal aanvragen, mag het reglement wel nog ruimer bekendgemaakt worden.

Besluit:

- premiereglement te behouden, ruimere bekendmaking

### 3. Voorstel nieuw premiestelsel

De subsidiereglementen betreffende de aanleg van groendaken en de aankoop van een hakselmachine kunnen worden afgeschaft. Het budget voor milieupremies van 6.000 euro was reeds tot 1 begrotingsartikel herleid en kan worden behouden voor het subsidiereglement biodiversiteit. Dit reglement biedt immers heel wat mogelijkheden tot ondersteunen van ontharding en vergroening van private tuinen, zodoende groene stapstenen doorheen het landschap te bekomen.

Daarnaast wordt voorgesteld om de gemeentelijke renovatiepremie te hervormen. De voorgestelde wijzigingen op een rij:

- Maximale huurprijzen aanpassen voor eigenaar-verhuurders: 400 voor een studio, 500 voor 1 slaapkamer, 600 voor 2 slaapkamers, 700 voor 3 slaapkamers, 800 vanaf 4 slaapkamers
- Maximale premie van 1.500 euro beperken tot 1.250 euro voor gasgestookte toestellen, geen toestellen op stookolie
- Maximale premie van 2.500 euro voor alternatieve technieken (limitatieve lijst opmaken)
- Aansluiten op het warmtenet toevoegen aan de lijst betreffende de premie van 1.250 euro, gezien de beperkte meerprijs t.o.v. een gascondensatieketel en lagere prijs dan vb. een warmtepomp
- Inkomensgrens gelijkstellen met de 30%-drempel binnen de Vlaamse renovatiepremie voor de premie van 1.250 euro en de 20%-drempel voor de premie van 2.500 euro

### 4. Voortgang acties woonplan 2016-2020

#### Actie 4.1 Inspelen op regionale samenwerkingsmogelijkheden

Verderzetten intergemeentelijke samenwerking wonen bij verderzetting Vlaamse financiële ondersteuning (zie onder prioriteit 6)

*4.1.1 Deelnemen aan regionaal project Warmer Wonen: betere afstemming tussen woonactoren, renovatiebegeleiding*

De werkgroep Warmer Wonen werd eind 2013 opgericht. Het doel is om via een geïntegreerde aanpak de kwaliteit van het private huurpatrimonium te verbeteren. De huurmarkt en kwetsbare eigenaars zijn daarin de prioritaire doelgroepen. Warmer Wonen wil bestaande acties/projecten (energiesoepers, Vlaamse energielening, Woonwijs...) bij elkaar brengen, en de ontbrekende stukjes (renovatiebegeleiding, vervangbouw, datamanagementsysteem...) invullen. Sinds het begin van het project maken de woonbeleidscoördinator en de projectcoördinator van Woonwijs deel uit van de werkgroep.

Eind 2015 werd gestart met een pilootproject renovatiebegeleiding door het inzetten van de renovatiebegeleiders van vzw de Poort in onze gemeente. Halverwege 2017 werd dit pilootproject stopgezet en werd door Leiedal een RenovatieCoach aangesteld om in te zetten in de deelnemende gemeenten in Zuid-West-Vlaanderen. De diensten van de RenovatieCoach zijn voor iedereen beschikbaar tegen betaling, maar worden gratis aangeboden voor de kwetsbare doelgroep. Deze uren worden dan vergoed door het gemeentebestuur. Sinds

2017 zijn in onze gemeente 85 dossier renovatiebegeleiding opgezet, waarvan 30 dossiers bij de kwetsbare doelgroep.

#### Actie 4.2 Inzicht in woningkwaliteit

*4.2.1 Afstemming en samenwerking tussen verschillende actoren die aan huis gaan, verderzetten signaalfunctie*

Er is heel frequent afstemming tussen het Zorgloket en Woonloket en de technisch medewerkers van het intergemeentelijk project Woonwijs. Zo zijn technisch medewerkers alert voor zorgproblemen tijdens huisbezoeken en is de zorgcoördinator alert voor woonproblemen. Dossiers worden ad-hoc besproken.

In november 2017 ging een overleg met de politiezone Vlas door om ook daar de alertheid voor problemen van woningkwaliteit en overbewoning hoog te houden. In oktober 2019 vond een overleg met de brandweerzone Fluvia plaats om te overleggen over de wederzijdse aanpak van problemen tijdens plaatsbezoeken en het afspreken rond de nodige doorverwijzingen.

Zowel Fluvia als pz Vlas waren ook aanwezig met een infostand op de woonbeurs van IGS Woonwijs in 2016 en 2018.

*4.2.2 Uitvoeren woningonderzoeken obv klachten (reactief), nieuwe inhuurnames svk-woningen, inzetten bemiddelingsrol IGS*

Voor elke binnenkomende klacht in verband met woningkwaliteit wordt een conformiteitsonderzoek uitgevoerd. We zien in de cijfers hieronder een duidelijke verschuiving van vooral onderzoeken obv klachten naar meer onderzoeken op vraag van de eigenaar zelf. Dit is een zeer positieve evolutie, want dit betekent

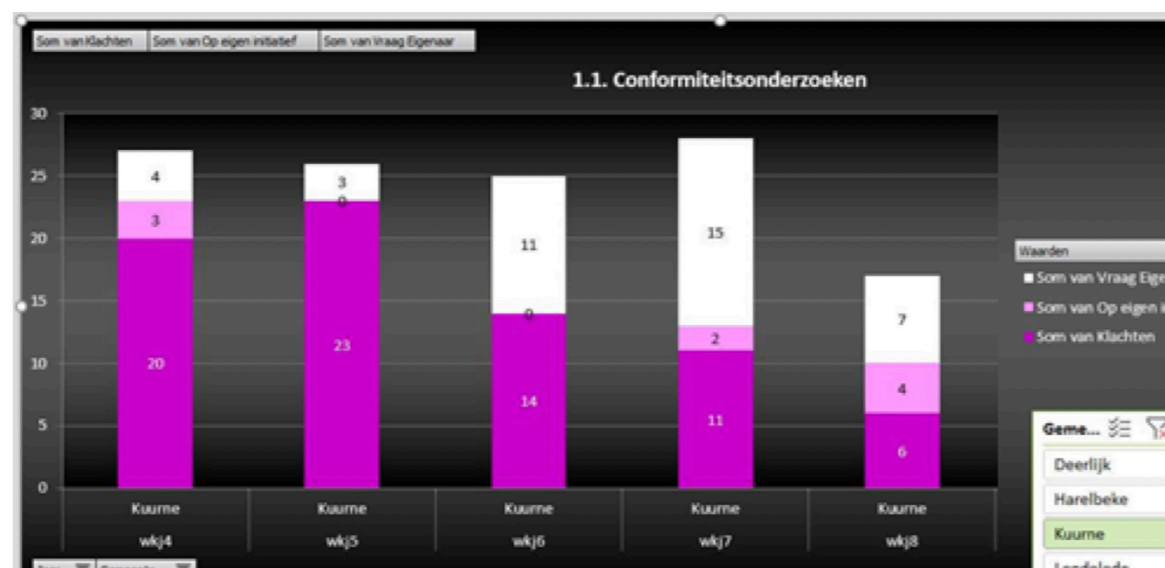
meestal dat de begeleiding naar een conforme woning heel wat vlotter verloopt als het initiatief van de eigenaar zelf kwam.

Via een afsprakenkader engageerden de gemeente, IGS Woonwjs, Wonen Vlaanderen en de Poort zich samen te werken en te streven naar meer betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoningen in de gemeente. De Poort engageert zich om enkel conform verklaarde woningen in te huren. Bij elke nieuwe verhuuring wordt Woonwjs ingeschakeld om een conformiteitsonderzoek uit te voeren en wordt geadviseerd richting conformiteitsattest. De gemeente reikt gratis conformiteitsattesten uit indien de woning conform wordt bevonden. Jaarlijks werden in Kuurne sinds 2015 2 conformiteitsattesten afgeleverd op vraag van het svk. Ondertussen beschikken alle svk-woningen over een geldig conformiteitsattest.

#### 4.2.3 Conformiteitsattesten actief promoten

Halverwege 2014 werd de retributie voor het uitreiken van een conformiteitsattest afgeschaft, om eigenaars te motiveren om het gratis conformiteitsattest aan te vragen. Via Info Kuurne werd dit aanbod uitgebreid bekendgemaakt. Na het uitvoeren van een positief woningonderzoek wordt het conformiteitsattest sindsdien automatisch uitgereikt aan verhuurders met een kwalitatieve woning.

In 2015 werd het gemeentelijk premiestelsel voor wonen geëvalueerd en bijgestuurd. De aflevering van een conformiteitsattest werd een verplichte voorwaarde voor het afleveren van een renovatiepremie aan verhuurders. In 2017 werd een kwaliteitslabel voor private huurwoningen ontwikkeld, waarvoor ook minstens een conformiteitsattest moet worden voorgelegd.



Opmerking: 2020 is niet volledig, het is een stand van zaken van maart 2020.



Opmerking: 2020 is niet volledig, het is een stand van zaken van maart 2020.

#### 4.2.4 Aanbieden advies mbt conformiteit van de woning aan verhuurders

Eigenaars worden maximaal overtuigd om preventief een conformiteitsonderzoek aan te vragen, liefst vóór een woning te huur wordt gesteld. Op die manier kan technisch advies verleend worden aan de eigenaar, zodat ze de garantie krijgen een veilige/conforme woning te verhuren. Hierboven was al te zien dat het aantal aanvragen door eigenaars stijgend is. Bij klacht van een huurder of betrokkene worden de verhuurders eveneens richting conformiteitsattest begeleid. Ook eigenaars van een ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woning kunnen begeleid worden naar een conformiteitsattest, zodat het besluit ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid kan worden ingetrokken.

Via plaatsbezoeken kan heel gericht advies op maat worden aangeboden. Er kunnen vaak ook meerdere oplossingen aangeboden worden (zo zijn er meerdere oplossingen om CO-gevaar weg te werken). De eigenaars worden ook begeleid in het aanvragen van premies na het uitvoeren van eventuele renovatiewerken, in het bijzonder de gemeentelijke renovatiepremie die zich ook specifiek naar verhuurders richt. Er wordt ook rekening gehouden met gevoeligheden tussen huurder en verhuurder en daarin wordt vaak een bemiddelende rol opgenomen.

Tenslotte worden ook problemen gedetecteerd die los staan van woningkwaliteit en gericht doorverwezen.

#### 4.2.5 Uitwerken kwaliteitslabel voor huurwoningen

In 2017 werd een kwaliteitslabel voor private huurwoningen ontwikkeld, samen met de stad Harelbeke. Het kwaliteitslabel bundelt de kwaliteitseisen voor het bekomen van een conformiteitsattest met een aantal voorwaarden naar energiezuinigheid. Concreet moet er een conformiteitsattest zijn met maximum 5 strafpunten en moet er dubbele beglazing zijn in alle woonruimtes, dakisolatie en een veilig en energiezuinig verwarmingssysteem of moet er een EPC-attest zijn van maximum 200 kWh/m<sup>2</sup>/jaar voor een appartement of 300 kWh/m<sup>2</sup>/jaar voor een woning. In juni 2017 werden de eerste kwaliteitslabels uitgereikt tijdens een officieel openingsmoment.

#### 4.2.6 Opmaken gemeentelijke reglementering voor kamerwoningen

Omdat er in Kuurne geen kamerwoningen aanwezig zijn en de vraag ook bijna niet voorkomt, werd van deze actie niet langer een prioriteit gemaakt. Er is het kamerdecreet waar kan op teruggevallen worden.

### Actie 4.3 Toereikend premiebeleid met focus op woningkwaliteit

#### 4.3.1 Actieve bekendmaking en opvolging bovenlokale en gemeentelijke premies

In het woonloket kan iedereen terecht voor info mbt alle premies, zowel gemeentelijke als andere premies. Op basis van de concrete renovatieplannen van de betrokkenen wordt op maat een overzicht geschetst van de verschillende premiemogelijkheden. Dit kan gaan over de Vlaamse renovatiepremie of aanpassingspremie, over premies van netbeheerder Fluvius, maar ook over de gemeentelijke renovatiepremie. Na de uitvoering van de werken zijn mensen welkom om langs te

komen om de aanvragen samen op te maken. Op dit aanbod wordt dan ook heel vaak ingegaan.

#### 4.3.2 3-jaarlijkse evaluatie gemeentelijk premiestelsel, indien nodig bijsturen, afweging middelen dienstverlening versus premies

In 2015 werd een uitgebreide evaluatie opgemaakt van het gemeentelijk premiestelsel voor wonen. Op basis van deze evaluatie werd de gemeentelijke aankooppremie en de gemeentelijke premie voor een advies duurzaam bouwen afgeschaft en werd de impulspremie en renovatiepremie voor verhuurders herwerkt tot een gemeentelijke renovatiepremie voor verhuurders en eigenaar-bewoners met het accent op veiligheid en energiezuinigheid. Dit nieuw reglement trad in werking op 16 oktober 2015.

#### 4.3.3 Actief toeleiden van verhuurders naar het sociaal dakisolatieproject (superpremie dakisolatie)

Sinds 2015 is er een extra hoge premie bij het plaatsen van dakisolatie beschikbaar als de bewoner van de woning behoort tot een afgebakende doelgroep. In 2018 werd dit systeem uitgebreid voor spouwmuurisolatie en hoogrendementsglas. Hoewel de sociale isolatiepremie regelmatig werden voorgesteld aan verhuurders en huurders in het woonloket, werden deze premies maar beperkt aangevraagd voor woningen gelegen in Kuurne. In de periode 2015-2019 werden 9 sociale isolatiepremie's uitbetaald: vier dossiers voor hoogrendementsglas en vijf dossiers voor dakisolatie.



#### 4.3.4 Actief toeleiden van verhuurders naar het svk

Ook het toeleiden naar het SVK van de verhuurders verloopt moeizaam. Hoewel de mogelijke samenwerking met het svk regelmatig aan verhuurders wordt voorgesteld en ook regelmatig prospectiebezoeken worden uitgevoerd door het SVK, leidt dit slechts uitzonderlijk tot een effectieve inhuurname. In de periode 2015-2019 zijn er slechts 4 bijkomende svk-woningen, een groei van 9 naar 13 woningen, terwijl het de bedoeling was om te verdubbelen tot 20 svk-woningen tegen eind 2018.

## 5. Mogelijke acties voor het beleid

### 5.1. Inspelen op regionale samenwerkingsmogelijkheden

Het nieuwe subsidiedossier van de intergemeentelijke samenwerking Woonwijs werd in 2019 goedgekeurd, waarmee de samenwerking verzekerd is tot en met 2025.

Via de intergemeentelijke samenwerking Woonwijs is de gemeente vertegenwoordigd in de kerngroep van het regionaal project Warmer Wonen.

Binnen Warmer Wonen worden verschillende deelprojecten opgestart (datamanagementsysteem, aannemers en architectenpool voor BENovaties, renovatiebegeleiding en subsidieproject SUPRA in functie van opschaling en cofinanciering renovatiebegeleiding, ...) Het kan voor de gemeente Kuurne een meerwaarde zijn om opportuniteiten te detecteren binnen deze deelprojecten.

Het deelproject van de RenovatieCoach werkt hierbij ontzorgend. Hier moet blijvend op ingezet worden.

### 5.2. Een brede communicatiecampagne rond zorgeloos renoveren

Het hernieuwde premiestelsel voldoende bekend maken kan zorgen voor een stimulans voor de renovatiedynamiek in de gemeente.

De gemeente communiceert hierin best breed en bedt dit in een ontzorgingsverhaal: zowel de lokale premies, als de premies van de netbeheerders, bovenlokale initiatieven, aanbod van de RenovatieCoach zorgen voor een technische, sociale en financiële ontzorging op vlak van woningrenovatie.

Een belangrijke bijkomende aanbeveling hierin is het zoeken van ambassadeurs in de wijken en het inspelen op 'deze mensen deden het je voor'-effect. Familie, vrienden en burens zijn de beste ambassadeurs in dit verhaal.

Deze communicatiecampagne kan wijkgericht gebeuren, door eerst te focussen op de oudere verkavelingen (bv. Seizoenswijk, Leiehoek).

### 5.3. Verhogen van de kwaliteit van de private huurmarkt

Eigenaars die een renovatie in een huurwoning uitstellen of nog niet overtuigd zijn

- moeten blijvend toegeleid worden naar het sociaal verhuurkantoor.
- moeten toegeleid worden naar de huur- en isolatiepremie. Deze premie zal worden afgebouwd. Hier kan gespeeld worden op het 'laatste kans'-gegeven.
- Verplichting conformiteitsattest gefaseerd invoeren
- In de toekomst zal het conformiteitsattest verplicht worden. De gemeente werkt hieraan mee door zijn deelname aan het IGS Woonwijs. In 2020 kan de gemeente inzetten op de nulmeting. Na het jarenlang uitvoeren van onderzoeken op basis van klachten en op vraag van verhuurders zelf, is dit de volgende te zetten stap in het voorzien van een kwalitatieve private huurmarkt.

De jaren erna zal dit stelselmatig uitgerold worden.

#### **Opnieuw activeren kwaliteitslabel**

In 2017 werd een kwaliteitslabel voor private huurwoningen ontwikkeld, samen met de stad Harelbeke. Dit dient opnieuw worden bekend gemaakt en geactiveerd.

## **PRIORITEIT 5: KUURNE BIEDT KANSEN VOOR WONEN EN ZORG: aandacht voor woon-zorg thema's en coördinatie tussen woon- en zorgdiensten.**

### **1. Situering**

Als we het hebben over personen met een zorgbehoefte, hebben we het niet enkel over ouderen, maar ook over personen met een beperking, personen die psychische ondersteuning krijgen,... Toch is de focus op ouderen groot. Prognoses wijzen immers uit dat tegen 2025 34% van de bevolking 60-plus zal zijn, tegenover ongeveer 27% in 2013.

Het is al langer gekend dat klassieke residentiële zorgvoorzieningen slechts voor een deel van de zorgvragen geschikt zijn. Het belang van aangepaste woningen en thuiszorg blijft stijgen om mensen binnen de eigen woning te kunnen laten wonen.

In maart 2009 werd het woonzorgdecreet goedgekeurd door het Vlaams parlement. Op 1 januari 2010 is het decreet in werking getreden. In dat decreet worden bestaande en nieuwe vormen in de thuiszorg, de thuiszorgondersteunende en -aanvullende zorg en de residentiële ouderenzorg gecombineerd. Het decreet heeft **3 prioritaire doelstellingen**:

- Zorg op maat bieden aan de gebruiker en een kwaliteitsvol zorgcontinuüm creëren, door zelfzorg, mantelzorg en professionele zorg correct en individueel aangepast in te zetten;
- De regelgeving voor zorg, wonen en welzijn actualiseren en beter op elkaar afstemmen,

met als doel de samenwerking tussen thuiszorg, thuiszorgondersteunende zorg en residentiële zorg te vergemakkelijken en aan te moedigen;

- De kwaliteit van wonen en zorg verhogen door passend in te spelen op de individuele fysieke en psychische noden van de zorgvrager, met voldoende aandacht voor sociale inclusie en het welbehagen van de zorgbehoevende.

#### **1.1. Specifieke gegevens voor Kuurne**

##### **1.1.1. Vergrijzing en verzilvering**

In 2013 bestelde het OCMW van Kuurne een uitgebreide studie bij het HIVA om zicht te krijgen op de noden van ouderen en de daaruitvloeiende zorgvraag naar de diensten van het OCMW op korte en middellange termijn. De studie biedt ondermeer een uitgebreide socio-demografische omschrijving van de ouderenpopulatie en een ruim overzicht van het aanwezig zorgaanbod naar deze doelgroep.

De stijging van 65-plussers is in Kuurne sterk uitgesproken, maar is intussen afgevlakt. Terwijl in Kuurne 20 jaar geleden nog relatief weinig 65-plussers aanwezig waren en het relatief

aantal onder het Vlaams gemiddelde lag, waren er in 2007 relatief gezien reeds meer 65-plussers in Kuurne dan het Vlaams gemiddelde. Het aandeel 65-plussers in het Vlaams gewest kende van 2007 tot 2017 een groei van 11%; voor Kuurne was dit 17%. Het aantal 65+ers ligt nog steeds boven het Vlaams gemiddelde. Tussen 2014 en 2018 steeg het aantal 65-plussers met meer dan 6%.

Er is naast deze 'vergrijzingsspurten' ook een 'verzilveringsspurten' op te merken. Terwijl het relatief aandeel 80-plussers in het Vlaamse gewest van 1992 tot 2012 met 69,8% toenam, steeg dit aandeel voor Kuurne met 101,4%, wat dus een verdubbeling van de 80-plussers betekent. Ook deze groei blijft verdergaan.

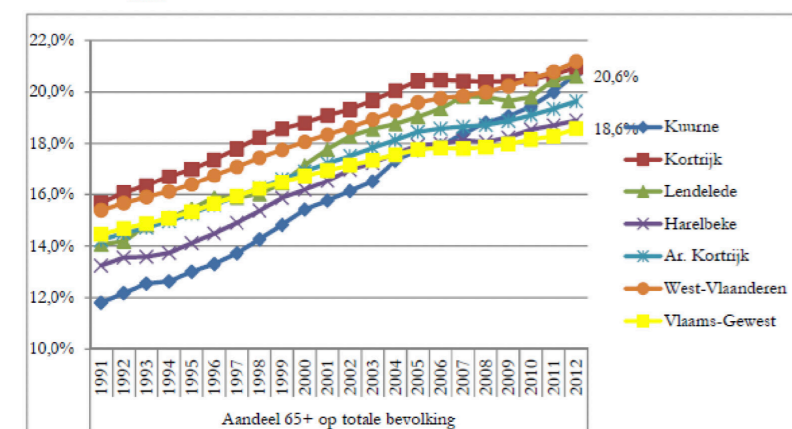
Het aandeel steeg de laatste 10 jaar (2007-2017) met 49% ten opzichte van het Vlaams gemiddelde van 33%. Dit betekent dat er in 2017 anderhalve keer meer 80-plussers zijn dan in 2007. De groei heeft ook daadwerkelijk plaatsgevonden. Tussen 2014 en 2018 steeg het aantal 80-plussers met 12%.

Prognoses wijzen uit dat deze sterke vergrijzing en verzilvering in Kuurne zich ook in de toekomst verder zal doorzetten, in Kuurne nog meer uitgesproken in vergelijking met het gemiddelde in het Vlaams gewest.

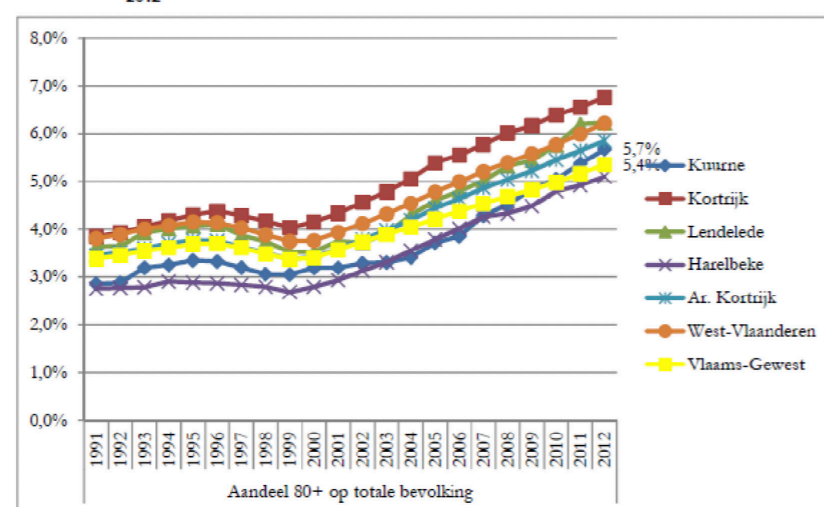
Daarnaast komt in deze studie naar voor dat ook de zorgbehoefte van deze doelgroep in Kuurne groter lijkt te zijn dan voor de rest van

de provincie. Dit blijkt uit een analyse van een aantal zorg-gerelateerde tegemoetkomingen. Het is echter niet zeker of de vraag naar deze tegemoetkomingen in Kuurne groter is door een hogere aanwezigheid van zorgvragen, dan wel door een vlottere doorstroming naar deze voorzieningen. Er is eerder het vermoeden dat de vraag naar deze tegemoetkomingen hoger ligt door een sterk uitgebouwde dienstverlening naar zorgbehoevenden in onze gemeente en daardoor vlottere toegang tot ondersteunende maatregelen.

Figuur 1.2 Aandeel 65-plussers op het totaal aantal inwoners in Kuurne, de omliggende gemeentes, het arrondissement Kortrijk, de provincie West-Vlaanderen en het Vlaamse Gewest van 1991 tot 2012



Figuur 1.3 Aandeel 80-plussers op het totaal aantal inwoners in Kuurne, de omliggende gemeentes, het arrondissement Kortrijk, de provincie West-Vlaanderen en het Vlaamse Gewest van 1991 tot 2012



Bron: studie HIVA

### 1.1.2. Specifieke dienstverlening

#### Belangrijke doelgroep in het Woonloket

De doelgroep ouderen maakt een groot deel van de cliënten aan het Woonloket uit, zo bleek uit de analyse van de bezoekers uit 2011 tot 2013. Gemiddeld is ongeveer 36% van de cliënten 60+. De tweede grootste groep van cliënten bevindt zich tussen de 46 en 60 jaar.

De vragen aan het Woonloket zijn heel divers. Meer dan 50% van de vragen gaat over premies. Voornamelijk de verbeterings- (recent afgeschaft) of aanpassingspremie wordt vaak door 60+ers aangevraagd. Vanuit het Woonloket wordt hiervoor ook uitgebreide ondersteuning aangeboden, tot de volledige opmaak van het aanvraagdossier.

#### Lokaal dienstencentrum Ter Groenen Boomgaard

Het lokaal dienstencentrum Ter Groenen Boomgaard voorziet in een basisdienstverlening naar 60-plussers.

Men kan er terecht voor:

- Warme maaltijden (elke weekdag)
- Internet-, TV- en leeshoek
- Handwerkklub
- Voetverzorging (medisch pedicure)
- Computerlessen
- Voordrachten en infosessies (voorbeeld: over gezonde voeding, over palliatieve zorgen...)
- Creatieve en thematische cursussen (voorbeeld: aperitiefhapjes maken, taalles...)
- Bewegingsactiviteiten (voorbeeld: tai chi, yoga...)
- Petanque

Woongerelateerde vragen worden doorgestuurd naar het Woonloket (supra).

#### Thuiszorg/ouderenzorg

Sinds 2007 zijn een ouderenbeleidscoördinator en thuiszorgcoördinator actief in de gemeente. Zij zijn de verpersoonlijking van het 'zorgnetwerk', bedoeld in het woonzorgdecreet en bevrouwen concreet het zorgloket en oudereninformatiepunt. Sinds 2011 zijn deze diensten in een apart gebouw ondergebracht, later het lokaal dienstencentrum. Vanuit deze diensten werd reeds een uitgebreid thuiszorgnetwerk opgezet. Verschillende diensten/activiteiten worden vanuit deze diensten gecoördineerd.

KADANZ is een zorgnetwerk dat er op gericht is de oudere Kuurnenaar zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Dit netwerk werd opgericht vanuit het Sociaal Huis en getrokken door de ouderenbeleidscoördinator. Kadanz werkt met vrijwilligers waardoor hun diensten, uitgezonderd de verplaatsing, gratis worden aangeboden. Op Kadanz kan je ondermeer een beroep doen voor volgende zaken:

- hulp in en om het huis: vb. optrekken rolluiken, vuilnis buitenzetten,...
- bezoeken brengen, praatje slaan, wandeling maken,...
- hulp bij administratie: vb. papieren invullen
- klein vervoer: vb. naar dokter, kapper,...
- boodschappen
- verjaardagsbezoeken: gebeurt bij alle 80-jarigen
- telefoonster: telefonisch contact om na te gaan of alles in orde is, er iets nodig is.

Vanuit het OCMW is ook een poetsdienst actief. Er is een ploeg van 17 poetsvrouwen actief die

155 cliënten bedienen. Het cliënteel bestaat voornamelijk uit ouderen en zorgbehoevenden.



Naast de diensten vanuit het OCMW zijn in de gemeente vijf private aanbieders van gezinszorg en aanvullende thuiszorg actief: Familiehulp, Familiezorg West-Vlaanderen, Onafhankelijke Thuiszorg Verenigingen, Solidariteit voor het Gezin en Thuishulp Bond Moyson. Het bestaande ad-hoc overleg bij concrete dossiers, wordt door de beide diensten aangehaald als voldoende.

### 1.1.3. Aangepast woningaanbod

#### Residentieel aangepast woonaanbod voor ouderen

In Kuurne bevinden zich twee woonzorgcentra: Het WZC Heilige Familie en het WZC Eigen-Tijd. Beide woonzorgcentra bieden ook RVT-bedden en ROB-bedden aan en beschikken over serviceflats alsook een centrum voor kortverblijf. Ze beschikken samen over 209 erkende bedden tegenover 232 geprogrammeerde

bedden. In WZC Heilige Familie is ook een dagverzorgingscentrum met 16 erkende plaatsen, terwijl er slechts 1 geprogrammeerd was. Daarboven is er in WZC Heilige Familie een erkenning voor 8 bedden in het centrum voor Kortverblijf.

### Sociaal huuraanbod voor ouderen

In het huurpatrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Gift Eigen Hulp worden 22 sociale huurwoningen in Ter Groenen Boomgaard aangeboden die aangepast zijn aan mensen met beperkte mobiliteit, prioritair toegewezen aan personen met een fysieke beperking.

Het OCMW verhuurt 5 ouderenwoningen gelegen in de Gasthuisweide. Deze woningen zijn specifiek aangepast aan ouderen: volledig gelijkvloers, brede deuren, aangepaste badkamer.

### Aangepast privaat woonaanbod voor ouderen

Ook de private woningmarkt speelt in op de stijgende vraag naar aangepaste woningen voor ouderen. Zo is in de kern van Kuurne reeds jaren opvallende “verappartementisering” aan de gang. Dit woningtype is zeer gegeerd bij ouderen met of zonder zorgbehoefte.

Steeds meer merken we dat ouderen voorrang geven aan een verhuisbeweging naar een aangepaste woning/appartement dan hun bestaande woning aan te passen.

Er werden 48 assistentiewoningen gerealiseerd ter hoogte van De Vlaskouter, aangeboden door de Zilvertorens onder de noemer ‘Seniorcity’.

Deze appartementen zijn verkocht. In de nabijheid van deze site werd ook reeds een vergunning afgeleverd voor de bouw van 6 appartementen. In 2010 werd naast deze site reeds een woonblok van 28 appartementen gerealiseerd.

Uit cijfers van de dienst bevolking merken we ook dat de 60+ers ook daadwerkelijk in deze seniorenappartementen op de Vlaskouter, Weggevoerdenplein en Lt. Gen. Gerardstraat zijn gaan wonen. Deze ontwikkelingen worden uitsluitend door 60+ers bewoond, en in het project van Solidariteit voor het Gezin (Vlaskouter) woont een opvallend hoog aantal 80+ers.

Sinds ‘De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening’ van 27 maart 2009 kan men een zorgnummer aanvragen, zodat de woning als zorgwoning wordt beschouwd. Dit betekent dat in een bestaande woning één ondergeschikte woonruimte voorzien kan worden voor het huisvesten van maximum 2 ouderen of zorgbehoevenden. Het moet gaan over een bestaande woning en deze ruimten mogen niet groter zijn dan een derde van de volledige woning. Het zorgnummer wordt aangevraagd aan de bevolkingsdienst van de gemeente. Op vandaag werd in Kuurne geen enkele woning als zorgwoning erkend.

## 2. Voortgang acties woonplan 2016-2020

### Actie 5.1 Verder inzetten op hoge toegankelijkheid van het woonloket voor de doelgroep ouderen

#### 5.1.1 Waar nodig uitvoeren van huisbezoeken

Als sinds de start van het woonloket is het mogelijk om huisbezoeken af te leggen bij minder-mobiele personen. Bij het maken van een afspraak wordt altijd voorgesteld om langs te komen in het woonloket. Als blijkt dat dat niet mogelijk is, wordt een afspraak ingepland voor een huisbezoek.

#### 5.1.2 Bekendmaking woonloket aan doelgroep ouderen via hun bestaande kanalen zoals ouderennamiddagen, overleg mantelzorgers, via doorverwijzing door zorgloket en oudereninformatiepunt

In september 2016 werd op het LST een toelichting gegeven door de technisch medewerker van Woonwijs over woningkwaliteit. Er werden tips gegeven waar op kan gelet worden om kwaliteitsproblemen te detecteren en waar ze met vragen en meldingen terecht kunnen. De doelgroep ouderen blijft vlot de weg vinden naar het woonloket voor vragen mbt premies, woningaanpassing en inschrijven in een sociale huurwoning. De vlotte samenwerking tussen het woon- en zorgloket werd verdergezet door regelmatig elkaars expertise in te schakelen. Ook de doorverwijzing van cliënten tussen deze diensten verloopt vlot.

### Actie 5.2 Coördinatie tussen wonen en zorg

#### 5.2.1 Actief zoeken naar linken tussen acties uit

het zorgbeleidsplan en acties uit het woonplan: afstemming tussen beide actieplannen

Halverwege 2016 vond een overleg plaats tussen het woonloket en het zorgloket om de werking verder op elkaar af te stemmen. Tijdens dit overleg werden afspraken gemaakt om vlot te kunnen samenwerken. Zo werd oa. beslist om prioritair beschermd afnemers uit de Hoevewijk aan te schrijven om een energiescan aan te bieden, de wijk rond het dienstencentrum. Het bestaand ad hoc overleg betreffende overlappende dossiers werd als positief ervaren en werd dan ook verdergezet. Zo wordt het woonloket ingeschakeld als de zorgcoördinator een kwaliteitsprobleem opmerkt bij huisbezoeken en wordt de zorgcoördinator ingeschakeld bij huisbezoeken vanuit het woonloket of de technisch adviseurs als er een zorgprobleem wordt gedetecteerd. Deze samenwerking wordt als heel positief ervaren.

#### 5.2.2 Organiseren systematisch overleg ipv ad-hoc overleg woon-zorgdossiers tussen de medewerkers van het woonloket en de thuiszorgcoördinator/ouderenbeleidscoördinator

Na een uitgebreid overleg halverwege juni 2016 werd er verder een ad-hoc contact onderhouden tussen het woon- en zorgloket. Beide diensten ervaren dit als voldoende. In functie van de opmaak van concrete actieplannen wordt wel een overleg georganiseerd om acties rond wonen en zorg samen uit te werken. Zo werd in mei 2020 een overleg georganiseerd in kader van de opmaak van deze woonstudie.

#### 5.2.3 Afstemming tussen woon- en zorgloket bij verdere uitbouw van het lokaal dienstencentrum

Na een uitgebreid overleg halverwege juni 2016 werd er verder een ad-hoc contact onderhouden

tussen het woon- en zorgloket. Beide diensten ervaren dit als voldoende.

Eigen Gift Eigen Hulp houdt om de twee maanden een zitdag rond een bepaald thema in het lokaal dienstencentrum: vochtproblematiek, verandering prijsberekening. Er is een goed werkend ad-hoc overleg met shm en zorgloket over concrete problemen bij bewoners, voornamelijk in de Hoevewijk.

Ouderen vinden vlot de weg naar het woonloket of er wordt een huisbezoek afgelegd, er is geen nood aan een zitdag in het lokaal dienstencentrum.

#### 5.2.4 Samenwerking en vlotte doorverwijzing met externe diensten actief rond zorg: Blijf Actief Wonen, mutualiteiten (onderhouden netwerk)

Er gebeurt regelmatig een uitwisseling voor concrete dossiers met verschillende mutualiteiten. Dit kan gaan over woonvragen die aan bod komen bij de maatschappelijk werkers van mutualiteiten, vragen over aanpassingen aan woningen voor personen met een handicap in het woonloket,... Blijf actief wonen wordt niet langer geconsulteerd sinds de komst van de renovatiecoaches, die ook de nodige ondersteuning kunnen bieden bij het aanpassen van de badkamer of toilet.

### Actie 5.3 Opnemen signaalfunctie actoren die aan huis gaan

#### 5.3.1 Specifieke aandacht voor zorgvragen tijdens uitvoeren woningonderzoeken door technisch adviseurs

Met de technisch adviseur en algemeen adviseur van Woonwijs werd de afspraak gemaakt om aandachtig te zijn voor zorgvragen tijdens het

afleggen van huisbezoeken. Bespreken van zorgvragen tijdens bezoeken door de technisch adviseurs zijn eerder uitzonderlijk.

#### **Actie 5.4 Bestendigen aanbod sociale huisvesting voor ouderen en zorgbehoevenden**

##### *5.4.1 Bekendmaking aangepast woonaanbod via bestaande kanalen*

In het sociaal woonpatrimonium is een groot deel ook geschikt voor ouderen. Zo zijn er veel appartementen met lift waarin een groot aandeel ouderen verblijven. Dit aanbod is reeds ruim bekend in de gemeente en wordt steeds toegelicht aan ouderen in het woonloket of zorgloket die op zoek zijn naar geschikte huisvesting.

##### *5.4.2 Blijvende aandacht voor ouderen en zorgbehoevende bij uitbreiding van het sociaal huurpatrimonium, uitbouw flexibel woonpatrimonium*

Bij de geplande renovatie van het sociaal woonpatrimonium werd ruim aandacht besteed aan de doelgroep ouderen door veel appartementen met 1 à 2 slaapkamers en lift te voorzien en een beperkt aanbod duowoningen. Zie eerder onder prioriteit 3.

##### *5.4.3 Aandacht voor doelgroep ouderen en zorgbehoevenden bij opmaak lokaal toewijzingsreglement betreffende toewijzing sociale huurwoningen*

Het lokaal toewijzingsreglement ter ondersteuning van de doelgroep zorgbehoevenden en personen met een handicap kwam reeds uitgebreid aan bod onder prioriteit 3.

#### **Actie 5.5 Opvolgen privaat aangepast woonaanbod voor ouderen en zorgbehoevenden**

##### *5.5.1 Opvolgen en evalueren vraag en aanbod privaat aangepast woonaanbod voor ouderen en zorgbehoevenden*

Deze actie kwam vanuit de perceptie dat Kuurne volgebouwd wordt met appartementen. Nochtans blijven nieuwe appartementen in het centrum vlot verkopen. Er is in de voorbije jaren weinig of geen melding gemaakt van te weinig of te veel aanbod aan appartementen in het centrum, waardoor een opvolging en evaluatie van dit aanbod op de achtergrond is geraakt.

### **3. Mogelijke acties voor het beleid**

#### **3.1. Coördinatie tussen wonen en zorg**

Op heden bestaat een vlotte samenwerking tussen beide diensten. Zeker in het kader van de verdere uitbouw van het lokaal dienstencentrum is een verderzetting van afstemming van woon- en zorgacties aangewezen.

#### **3.2. Blijvende aandacht voor zorgvragen tijdens woningonderzoeken**

Reeds in het vorig woonplan kwam het overleg aan bod tussen verschillende diensten die aan huis gaan. Ook de testcase 'multiscreening' werd vanuit deze optiek opgezet. Voornamelijk de technisch adviseurs uit het intergemeentelijk project komen in heel wat huizen binnen. Een reflex om ook zorgvragen te detecteren kan ervoor zorgen dat heel wat mensen sneller bij de zorg- en ouderendienst terechtkomen. De samenwerking loopt goed en dient verder gezet te worden.

Ook de werking van de RenovatieBegeleider kan zorgvragen opvangen.

#### **3.3. Opvolgen vraag en aanbod privaat aangepast woningaanbod**

De perceptie dat Kuurne wordt volgebouwd met appartementen kwam reeds meermaals aan bod. Op vandaag blijven deze appartementen echter vlot verkopen, ondanks de hoge vraagprijzen. Het is aangewezen om regelmatig te evalueren of de vraag en het aanbod van appartementen in het centrum nog steeds op elkaar afgestemd zijn.

Hierbij is het belangrijk te evalueren:

- hoeveel nieuwe appartementen ook bewoond worden door 60-plussers
- hoeveel van de 'specifiek' aangepaste appartementen ook bewoond worden door 60-plusser.
- De gemeente kan dit nagaan via zijn bevolkingsregister.

## PRIORITEIT 6: KUURNE OPTIMALISEERT DE DIENSTVERLENING ROND WONEN VOOR DE BURGER: verderzetten woonloket en platform.

### 1. Situering

#### 1.1. Het ontstaan van woonwinkels

De gemeentebesturen krijgen in de Vlaamse Wooncode (art. 28 §1) een belangrijke rol toebedeeld. De gemeente is als regisseur verantwoordelijk voor het uitwerken van haar woonbeleid waarbij aandacht dient uit te gaan naar:

- Het stimuleren van sociale woonprojecten
- Het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden
- Het bewaken van de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving.

Om daartoe de nodige ondersteuning te bieden verscheen in juli 2002 vanuit de Vlaamse overheid een reeks 'Handleiding lokaal woonbeleid'. Deze handleiding bevatte onder meer een hoofdstuk over het uitbouwen van een klantgerichte dienstverlening.

Om een aanspreekpunt voor woonvragen te creëren, ontstonden in verschillende gemeenten en steden woonwinkels en Woonloketten. In 2004 werd vanuit VVSG een 'Missieverklaring Woonwinkels' opgesteld om het begrip woonwinkel te verduidelijken en de samenhang en identiteit van de woonwinkels te versterken. In deze missieverklaring krijgen woonwinkels een duidelijke opdracht. Ze willen de woonsituatie

concreet verbeteren, hebben daarbij bijzondere aandacht voor zwakkere groepen, gebruiken daartoe een specifieke methodiek en stellen zich op als een actieve partner in het woonbeleid.

#### 1.2. Intergemeentelijke samenwerking

Op 16 november 2018 werd het besluit van de Vlaamse Regering goedgekeurd betreffende het lokaal woonbeleid, met de subsidieregeling voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten voor de periode 2020-2025.

Met deze Vlaamse subsidie wil de Vlaamse regering de gemeenten ondersteunen in hun regisseursrol en hen stimuleren om intergemeentelijk samen te werken met het oog op de realisatie van de drie Vlaamse beleidsprioriteiten voor het lokaal woonbeleid:

1. De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk van de woonnoden
2. De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving
3. De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen.

Op 1 januari 2020 telt Vlaanderen 70 intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid, waaraan 255 Vlaamse gemeente participeren: vier Vlaamse gemeenten op de vijf zijn dus bij een intergemeentelijk project betrokken.

### 1.3. Specifieke gegevens voor Kuurne

#### 1.3.1. Woonloket sociaal huis

Kuurne heeft sinds juni 2008 een Woonloket, ondergebracht in het Sociaal Huis. Sinds 1 september 2009 is een woonbeleidscoördinator actief. De woonbeleidscoördinator is het aanspreekpunt in het Woonloket maar is ook een actieve partner in het woonbeleid. De woonbeleidscoördinator kreeg de specifieke taak om niet enkel cliëntvragen op een integrale manier te benaderen en een ruim netwerk uit te bouwen, maar ook op beleidsvlak de nodige linken te maken en het thema wonen toegang te doen vinden op andere beleidsdomeinen, zoals ruimtelijke ordening, ouderen, energie,...



De woonbeleidscoördinator is een belangrijke spilfiguur in het opnemen van de regisseursrol in het lokaal woonbeleid, zoals deze aan de gemeenten werd toebedeeld in de Vlaamse Wooncode.

De woonbeleidscoördinator is, samen met de omgevingsambtenaar, trekker van het lokaal woonoverleg, het woonplatform en verschillende interne en externe overlegorganen met organisaties actief rond wonen.

#### a. Beschikbaarheid en doelgroep Woonloket

Het loket is vlot toegankelijk, beschikt over een afgesloten spreekruimte en heeft ruime openingsuren.

Indien nodig, worden ook huisbezoeken afgelegd, vb. bij minder-mobiele cliënten.

Openingsuren Woonloket:

Maandag: 9u - 12u  
Dinsdag: 9u - 12u en 14u - 16u  
Woensdag: gesloten  
Donderdag: 14u tot 18u30  
Vrijdag: 9u - 12u

Het Woonloket wordt meestal bemand door de woonbeleidscoördinator. Op dinsdag is de algemeen adviseur uit het intergemeentelijk project aanwezig.

Burgers kunnen in het Woonloket terecht voor heel diverse woonthema's:

- Premies: gemeentelijk, gewestelijk, federaal, netbeheerder,...
- Woningkwaliteit: aanvraag woningonderzoek, conformiteitsattest
- Huuraangelegenheden: huurwetgeving, huurgeschillen, voorbeeldcontracten
- Energie: energiezuinige investeringen, VREG-test, veranderen van leverancier
- Leegstand en verwaarlozing: bezwaarschriften, vrijstellingen, belasting
- Tweede verblijven: aangifte, belasting

- Zoeken naar een woning: private huurmarkt, sociale huisvesting, specifieke ondersteuning voor doelgroep
- Aangepast en levenslang wonen: aanpassingspremie, samenwerking ergotherapeuten mutualiteiten, thuiszorgcoördinator
- Vlaamse energielening: aanvraag en volledige dossieropvolging renteloze energieleningen

Zowel huurders als verhuurders zijn steeds welkom voor alle info m.b.t. huuraangelegenheden, woningkwaliteit, premies,...

Alle aanmeldingen aan het Woonloket worden geregistreerd opgedeeld in verschillende woonthema's. Na ruimere bekendmaking van het Woonloket vanaf begin 2010, ging het aantal aanmeldingen snel omhoog. In 2011 was er een opvallende piek in bezoeken aan het Woonloket op te merken. Door de eerste grote actieve inventarisatie van leegstaande panden, kwamen heel veel eigenaars van geïnventariseerde panden om bijkomende uitleg vragen. Ook bij aankondiging van herziening van (vaak Vlaamse) energieprestatie-eisen merken we een stijging in cliënten die nog vlug willen investeren.

Ook de tevredenheid bij de gebruikers van het Woonloket werd een eerste maal in 2012 en een tweede maal in 2017 onder de loep genomen, via een tevredenheidsonderzoek dat door Howest werd afgenomen. Door bevraging van een groot aantal bezoekers van ondermeer het Woonloket werd de tevredenheid van gebruikers van het Sociaal Huis gemeten. Het woonloket was goed voor bijna één op vijf van de bereikte gebruikers van het Sociaal Huis in 2017.

### Reden gebruik Woonloket in 2017 vs 2012

| Reden                              | Aantal | % van de gebruikers 2017 | % van de gebruikers 2012 |
|------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| Aanvragen van een premie           | 20     | 76,9                     | 80                       |
| Begeleiding naar een nieuwe woning | 0      | 0                        | 4                        |
| Energielening                      | 11     | 42,3                     | 44                       |
| Informatie over huurwetgeving      | 2      | 7,7                      | 4                        |
| Verhuren van een woning            | 0      | 0                        | 0                        |
| Administratieve hulp               | 4      | 15,4                     | 12                       |
| Andere                             | 1      | 3,8                      | 0                        |

De algemene tevredenheid uit het tevredenheidsonderzoek van het Sociaal Huis ligt met 95% zeer hoog. Voornamelijk de relatie tussen gebruikers en medewerkers krijgt een heel positieve score. De tevredenheid over het Woonloket als specifieke dienst, is minstens even hoog. Wat de betrouwbaarheid en bruikbaarheid van het woonloket betreft, gaan alle bereikte gebruikers akkoord met de uitspraken. 100% gaat dus akkoord dat hun situatie verbeterd is, dat de medewerkers informatie vertrouwelijk behandelen en de gebruikers correct doorverwijzen en dat het woonloket aandacht heeft voor klachten en bedenkingen.

Tijdens de screening in 2015 van de private huurmarkt werd telkens gevraagd of de bewoners het Woonloket kennen. Reeds 56% zegt het Woonloket te kennen. Er is dus nog heel wat ruimte om de naambekendheid van het Woonloket verder te vergroten.

#### Doelgroep Woonloket (o.b.v. tevredenheidsonderzoek 2017)

De doelgroep van het Woonloket wijkt enigszins af van de gemiddelde doelgroep van het Sociaal Huis. De gemiddelde leeftijd ligt 5 jaar lager in vergelijking met de rest van het Sociaal Huis, ondanks het feit dat de groep senioren nog steeds oververtegenwoordigd is in vergelijking met het aantal senioren in Kuurne. Slechts iets meer dan de helft van de bereikte gebruikers van het woonloket is op pensioengerechtigde leeftijd en de andere helft is op beroepsactieve leeftijd. Ook onder deze bereikte gebruikers is het percentage dat inkomen haalt uit een andere vervangingsinkomen hoger dan onder de totale bereikte gebruikersgroep. Opnieuw zorgen bereikte gebruikers die inkomen halen uit ziekteuitkeringen voor dit hoger percentage (18% bij de bereikte gebruikers van het woonloket tegenover 10% in de totale bereikte gebruikersgroep). Inwoners uit de Hoevewijk, maar vooral Sint- Pieter zijn oververtegenwoordigd onder de bereikte gebruikers van het woonloket vergeleken met

de verdeling van de Kuurnse bevolking over de verschillende buurten.

Gebruikers van het Woonloket zijn vaker hoogopgeleiden in vergelijking met het algemeen profiel van de gebruiker van het Sociaal Huis. Het zijn ook vaker éénoudergezinnen.

Samenvattend kunnen we dus stellen:

- minder senioren
- meer inwoners uit Sint-Pieter en Hoevewijk, maar minder uit Centrum
- Relatief gezien meer midden- en hoogopgeleiden
- Relatief meer bereikte gebruikers met vervangingsinkomen
- Relatief gezien meer éénoudergezinnen.

#### b. Methodiek en netwerk Woonloket

Woonwinkels hebben een specifieke methodiek. Ze willen een vraag vanuit verschillende hoeken

belichten en bekijken die zowel technisch, sociaal, budgettair, juridisch en administratief. Er wordt actief geluisterd om een zo volledig mogelijk antwoord te kunnen bieden, op directe en onderliggende vragen. Woonwinkels hebben een adviserende en begeleidende rol, maar verwijzen ook door naar meer gespecialiseerde diensten, vb. de Huurdersbond voor juridische info m.b.t. huuraangenheden, of de sociale dienst voor het opstarten van budgetbeheer.

Om deze methodiek te kunnen toepassen, is een ruime samenwerking met interne en externe diensten noodzakelijk.

Terwijl de link tussen het Woonloket en de dienst ruimtelijke ordening in de woonstudie van 2009 nog als 'stroef' werd omschreven, verloopt deze samenwerking intussen vlot. Zo wordt voor alle verkavelingsprojecten samengewerkt om tot realisatie van sociale woningen te kunnen komen. Er is ook een vlotte doorverwijzing tussen de diensten m.b.t. vergunningen, premie-aanvragen en leegstandsdoSSIERS. Ook de samenwerking met de sociale dienst van het OCMW is goed uitgebouwd. De nabijheid van beide diensten (zijn gehuisvest in hetzelfde gebouw) zal hierin een belangrijke factor zijn. Er is minstens wekelijks ad-hoc cliëntoverleg. In kader van Vlaamse energieleningen, verbouwingswerken en huurcontracten, is het financieel aspect zeer belangrijk en wordt er frequent gerekend op de expertise van de maatschappelijk werkers uit de sociale dienst. Omgekeerd komt een cliënt uit de sociale dienst die in een huurgeschil zit ontwikkeld, herstellings- of renovatiewerken plant of een huurpremie wil aanvragen, vlot bij het Woonloket terecht om de nodige ondersteuning te kunnen bieden. De Vlaamse energieleningen vormen een mooi voorbeeld van deze goeie samenwerking,

waarbij in Kuurne een uitzonderlijk bereik van de doelgroep (renteloze leningen) valt op te merken. Deze doelgroep-leningen zijn vaak net ontstaan uit samenwerking van het Woonloket met de sociale dienst van het OCMW.

Ook met externe diensten is ondertussen frequent ad-hoc overleg ontstaan, een aantal voorbeelden:

- Ad-hoc overleg met wijkagenten i.f.v. vaststelling leegstand en kwaliteitsproblemen
- Ad-hoc overleg en doorverwijzingen (beide richtingen) met SHM Eigen Gift Eigen Hulp en SVK De Poort i.f.v. inschrijving van kandidaat-huurders
- Ad-hoc overleg en doorverwijzingen (beide richtingen) i.f.v. kwaliteitsproblemen en andere huurproblemen bij huurwoningen naar technisch-adviseurs
- Ad-hoc overleg met de Vlaamse overheid ivm premie-aanvragen, woningonderzoeken, realisatie sociaal objectief, toewijzing sociale woning
- Ad-hoc overleg en doorverwijzingen (beide richtingen) met mutualiteiten i.k.v. tegemoetkomingen personen met een handicap, uitvoeren van aanpassingswerken, aanpassingspremies
- Ad-hoc overleg met andere interne diensten: bevolkingsdienst, thuiszorgdienst, welzijnsdienst, dienst valpreventie.

#### 1.3.2. Intergemeentelijke samenwerking

##### a. Interlokale vereniging wonen Deerlijk-Harelbeke-Kuurne-Lendeledede (Woonwijs)

In 2009 werd een eerste subsidieaanvraag

ingediend, voor een intergemeentelijke samenwerkingsverbond in de regio Zuid-West-Vlaanderen. Daartoe werd een interlokale vereniging Zuid-West-Vlaanderen opgericht, waarin ook Kuurne was toegetreden. Het subsidiedossier werd door de Vlaamse overheid echter niet weerhouden, waardoor de interlokale vereniging werd ontbonden.

Naar aanleiding van de open oproep 2010 (MB 16 december 2010) voor intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid, werd een nieuwe subsidieaanvraag ingediend voor oprichting van een interlokale vereniging wonen DHKL (Deerlijk, Harelbeke, Kuurne, Lendeledede). In tegenstelling tot het grootschalig project van 2009, werd voor deze subsidieaanvraag geopteerd om met slechts 4 gemeenten samen te werken. Harelbeke, als enige stad, werd aangeduid als 'beherende stad' van het project.

##### b. Opstart IGS Wonen

Het project ging van start op 1 oktober 2011 met een ploeg van 4,5 VTE personeelsleden. 1 VTE werd ingebracht onder bestaande personeelsleden uit de vier deelnemende gemeenten. Daarnaast werden 3,5 VTE nieuwe medewerkers aangeworven:

- 1 VTE projectcoördinator
- 1 VTE algemeen adviseur
- 1,5 VTE technisch adviseur

Harelbeke is als beherende stad ook werkgever van deze 3,5 VTE nieuwe medewerkers.

Daarna werden de tweede en derde periode van telkens 3 jaar opgestart tussen 2014 en 2020. Ook voor de volgende werkingsperiode van 5 jaar, tot en met 2025 kan het project op Vlaamse subsidiëring rekenen.

Het intergemeentelijk project wordt vanuit de verschillende deelnemende gemeenten ondersteund via het beheerscomité en het dagelijks bestuur.

### c. Activiteiten IGS wonen

Het subsidiedossier is telkens een opsomming van doelstellingen en concrete acties die op gemeentelijk en intergemeentelijk niveau worden vooropgesteld om binnen de tijdspanne van 3 jaar (vorige periodes) of 5 jaar (huidige periode) te realiseren.

De projectcoördinator ziet er op toe dat de beoogde doelstellingen worden bereikt, zoekend naar een evenwicht tussen intergemeentelijke samenwerking en respect voor de eigenheid van alle gemeenten.

Per werkjaar wordt een jaarverslag (en rekening) opgemaakt waarin de voortgang van het actieplan uitgebreid aan bod komt.

Het actieplan zet concreet in op volgende doelstellingen in Kuurne:

#### **Beleidsprioriteit 1: 'De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden'.**

*Actie 1: Een ruimtelijk beleid voeren op basis van een visie om het beschikbare aanbod aan panden op het grondgebied te activeren voor wonen*

Naast het toepassen van het heffingsreglement, worden nu reeds een aantal flankerende maatregelen genomen om leegstand aan te pakken:

- Tijdens de bespreking van leegstandsdossiers wordt de mogelijkheid te verhuren via SVK steeds besproken.
- Eigenaars van structureel leegstaande panden kunnen een gesprek met de gemeente aangaan. De stedenbouwkundige mogelijkheden kunnen met de dienst stedenbouw bekeken worden.

Om de eigenaars meer duidelijkheid te bieden inzake erfogoedpanden werd via Intercommunale Leiedal een actieplan bouwkundig erfogoed uitgevoerd. De gebouwen worden beoordeeld en krijgen naargelang hun erfogoedwaarde een lage, middelhoge of hoge locuswaarde. In Kuurne is dit nog goed te keuren in het CBS en gemeenteraad.

*Actie 2: De woonprogrammatie afstemmen op de woonbehoefte, zowel op het niveau van de gemeente als op het niveau van het project en zijn randgemeenten*

In Kuurne is in 2018 een analyse van de wachtlijsten voor sociale huurwoningen opgemaakt. In deze analyse is o.a. een duidelijk overzicht te zien van aanbod aan sociale huisvesting volgens de gezinsgrootte. Voor de keuze in typologie voor het sociaal woonproject Nieuwenhuyse/Vlasbloemstraat/Kasteelstraat werd vanuit deze analyse vooral ingezet op woningen voor alleenstaanden en grote gezinnen. Voor de geplande vernieuwbouw van Spijker & Schar dauw zal deze analyse worden herhaald, zodat de typologie van de woningen optimaal wordt afgestemd op de wachtlijsten. Deze analyse wordt bovendien besproken op het lokaal woonoverleg en is een belangrijke basis voor het uitvoeren van de beleidstoets.

*Actie 3: Inspelend op de maatschappelijke noden een instrument uitwerken en toepassen dat alternatieve woonvormen mogelijk maakt*

In verleden werd er in Kuurne door de huisvestingsmaatschappij het project 'Ter Groene Boomgaard' gerealiseerd. Hierbij werd een concept ontworpen waarbij ouderen en mindervaliden gelijkvloers wonen en op de eerste verdieping jongere gezinnen. Een architectuurwedstrijd resulteerde in het modelproject, dat de woningen volledig integreerde in het groen van meer dan 20 verschillende fruitbomen en klimplanten. Het pleintje en het buurthuis zijn centraal gelegen.

*Actie 6: De verplichting om de huurprijs en de gemeenschappelijke lasten van private huurwoningen bekend te maken opvolgen en inbreuken op die verplichting beboeten*

Sensibiliseren van immokantoren en private verhuurders:

- Woonwys zal tijdens hun aanwezigheid in de gemeente (onderzoeken, leegstand,...) vaststellingen doen van verkeerde affichering.
- Via de gemeente zal er een brief worden verstuurd met melding dat het verplicht is om de huurprijs en kosten te afficheren. De sensibilisatiebrief wordt verstuurd naar zowel de eigenaar als eventueel het immokantoor. Hierbij wordt aan de eigenaars/immokantoor gevraagd om eerstdaags de ontbrekende gegevens op het immobord aan te vullen, en ons hiervan onmiddellijk een foto door te sturen. Daarna zal terug bekeken worden of het advies effectief werd opgevolgd.

- Opmaak excel-tabel om alle gegevens bij te houden en verder op te volgen. Aanpassing registratieprogramma zodat vragen rond deze activiteit kunnen geregistreerd worden

#### **Beleidsprioriteit 2: 'De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving'.**

*Actie 1: Op eigen initiatief conformiteitsonderzoeken uitvoeren en gratis conformiteitsattesten afgeven*

continuering en verder inzetten op:

- Gratis conformiteitsattesten - Uitvoeren conformiteitsonderzoek en opvolging bij 'vermoeden overbewoning': bij ongekeerde bezettingsnorm en 6de inschrijving in huurwoning - Uitvoeren conformiteitsonderzoek omwille van koppeling CA als voorwaarde voor bekomen van gemeentelijke premie bij huurwoning
- Uitvoeren conformiteitsonderzoek en opvolging bij 'vermoeden slechte woningkwaliteit': dus niet op basis van een klacht
  - eigenaar heeft in hetzelfde gebouw nog entiteiten die niet voldoen aan de woningkwaliteit en weigert hieraan iets te doen
  - binnenkomende tips via partners (wijkagenten, OCMW, energiesnoeiërs, LAC,...)
- Uitvoeren conformiteitsonderzoek na contacteren betrokkenen in het kader van 'einde geldigheid van conformiteitsattest'

Actie 2: Een verordening vaststellen en toepassen waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties

Verzamelen cijfergegevens, opmaak haalbaarheidsstudie in functie van de opmaak stappenplan invoering verplichting conformiteitsattest.

- eerste 2 jaar onderzoek/ welke stappenplan - timing is haalbaar? We schatten hoeveel woningonderzoeken er door de technische medewerkers kunnen gepland worden.- ondertussen eigenaars en/of bewoners verder stimuleren om zelf conformiteitsattesten aan te vragen (nadien invoering van verplichting vlotter realiseerbaar)- oplijsting van al de reeds uitgereikte conformiteitsattesten uitvoeren
- lijst te vergelijken met totaal aantal huurwoningen (aantal huurwoningen, bouwjaar huurwoningen, foutmarge,)
- terugkoppeling op lokaal woonoverleg

*Actie 3: Een verordening vaststellen en toepassen waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt wordt, en woningen met dergelijke conformiteitsattesten opvolgen*

Sinds 1 juni 2017 is de geldigheidsduur van nieuw uitgereikte conformiteitsattesten afhankelijk van het aantal resterende strafpunten op het technisch verslag. T.e.m. 8 strafpunten heeft het conformiteitsattest een geldigheid van 10 jaar. Indien het conformiteitsattest minimaal 9 en maximaal 14 strafpunten vermeldt heeft het conformiteitsattest een geldigheidsduur van slechts 5 jaar.

*Actie 6: Verwaarloosde gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken.*

- Jaarlijkse controle van alle panden die reeds op de 'inventaris verwaarlozing' staan.
- Tweejaarlijkse screening 'op nieuwe verwaarlozing' van alle straten van Kuurne via roterend systeem.
- Aanpassing heffingsreglement indien nodig

*Actie 7: Een afsprakenkader met de minister en het sociaal verhuurkantoor dat actief is in de gemeente aanvragen en, als het afsprakenkader wordt gesloten, conformiteitsonderzoeken uitvoeren met het oog op de inhuurneming van woningen en kamers door het sociaal verhuurkantoor*

Opmaak afsprakenkader met SVK De Poort

*Actie 8: De lokale partners via structurele samenwerking betrekken bij het lokale woningkwaliteitsbeleid*

Signaalfunctie van lokale partners en woonactoren actueel houden. Continuering meerledig bilateraal overleg, waarbij de woonbeleidscoördinator de centrale draaischijf is. Het Woonloket van Kuurne woont maandelijks het overleg bij met de dienst ruimtelijke omgeving. Daar is er overleg met de omgevingsambtenaar, milieudienst en dienst openbare werken. Aangezien het woonloket gehuisvest is naast de sociale dienst, wordt er heel frequent ad hoc overleg gepleegd met maatschappelijk werkers, brugfiguur, thuiszorgcoördinator. Tussen deze verschillende diensten is doorverwijzing van cliënten een evidentie. Als mensen aan het omgevingsloket komen waarvan wordt aangevoeld dat er meerdere vragen zijn omtrent de woning, wordt systematisch doorverwezen naar het woonloket voor een meer uitgebreide ondersteuning. De verschillende adviezen, rapporten komen uiteindelijk samen in het



woonloket, waar deze worden besproken met de cliënt en een gepaste ondersteuning wordt voorzien. De opvolging, ondersteuning gebeurt steeds op maat van de cliënt. Dienst ruimtelijke omgeving, verschillende medewerkers OCMW, Renovatiecoach, energiesnoeiërs, woonclub en wijkagenten behoren tot de vaste partners en worden frequent ingeschakeld om de ondersteuning van de cliënt te organiseren.

Regelmatig merken maatschappelijk werkers, thuiszorgcoördinator, brugfiguur OCMW, wijkagent (bij huisbezoek adreswijziging) in het verhaal van cliënten problemen met betrekking tot de huurwoning. Deze mensen worden dan doorverwezen naar het woonloket, van waaruit een woningonderzoek wordt voorgesteld door de technische medewerkers en de gepaste begeleiding wordt voorzien, afhankelijk van het resultaat van het onderzoek.

**Beleidsprioriteit 3: De gemeente, informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen**

*Actie 1: Een uniek loket installeren voor alle lokale woonactoren die werkzaam zijn in de gemeente.*

- Continuering loketwerking inclusief inschrijvingen voor SVK & EGEH, en twee-wekelijkse woonclubwerking vanuit het Sociaal Huis
- Registreren acties en soort vragen (en bekijken of registratieprogramma in dit kader dient aangepast te worden)
- Formalisering van mondeling gemaakte afspraken rond 'afspraak inschrijvingen via woonloket' op LWO

*Actie 2: Sociaal en/of technisch begeleiden op maat van kwetsbare inwoners.*

Continuering adviseren van mensen met een heel beperkt budget:

- Tips geven om met weinig middelen woningen toch een stuk beter en veiliger te maken;
- samen mogelijke tegemoetkomingen overlopen;
- bekijken welke werken er best eerst uitgevoerd worden;
- samen offertes overlopen;
- advies tijdens de huisbezoeken in het kader van controles op premie-aanvragen;
- opvragen attesten bij aannemers indien betrokkenen hiertoe niet in staat zijn;
- helpen inschrijven bij 'groepsaankoop groene stroom', op deze wijze hebben we ook inzage op de eindafrekening;
- adviseren rond reduceren van energieverbruik;
- doorverwijzen naar energiesnoeiërs;
- indien nodig contact opnemen met de 'bewindvoerder';
- ...

Verder zien we bij contact met de betrokkenen (op kantoor of tijdens de huisbezoeken) vaak persoonlijke problemen los van woningkwaliteit. Voor de sociale begeleiding op maat van kwetsbare inwoners werken we nauw samen met de maatschappelijk werkers van het OCMW. Indien we deze kwetsbare doelgroep zelf onvoldoende kunnen helpen zorgen we dat ze bij de juiste instantie of organisatie terecht komen.

Continuering samenwerking & afsprakennota's, en RenovatieCoach en begeleiding van kwetsbare doelgroep. Naast de terugkoppeling zitten we minstens tweemaal per jaar samen om de

renovatiedossiers te bespreken.

**Lokale entiteit Vlaamse energielening**

Het Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost (FRGE) werd op 10 maart 2006 opgericht. Het was een NV van publiek recht en een dochtermaatschappij van de Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij. Het maatschappelijk doel van het FRGE werd statutair omschreven als "De studie en de verwezenlijking van projecten door tussenbeide te komen in de financiering van structurele maatregelen om reducties van de globale energiekost in particuliere woningen te bevorderen voor de doelgroep van de meest behoeftigen en het verstrekken van goedkope leningen voor structurele maatregelen om reducties van de globale energiekost in woningen bezet door privé-personen en dienstig als hoofdverblijfplaats te bevorderen". Het Fonds concretiseerde dit doel door het verstrekken van goedkope leningen, bestemd voor structurele energiebesparende maatregelen, aan particulieren en rechtspersonen met een sociaal doel. Dit gebeurde via lokale entiteiten aangeduid door steden en gemeenten in overleg met het OCMW. De sociaal zwaksten vormden voor het Fonds een bijzondere doelgroep van particulieren.

Naar aanleiding van een staatshervorming werd dit fonds in 2015 omgedoopt tot de Vlaamse Energielening.



W13 ondertekende in december 2015 een samenwerkingsovereenkomst met De Vlaamse Overheid en werd daarmee de lokale entiteit voor Zuid-West-Vlaanderen. Verschillende Zuid-West-Vlaamse steden en gemeenten ondertekenden op hun beurt een samenwerkingsovereenkomst met W13 om leningen te kunnen afsluiten met particulieren en rechtspersonen met sociaal doel uit hun gemeente. Ook de gemeente Kuurne ondertekende deze samenwerkingsovereenkomst

en kan daardoor goedkope en renteloze leningen toekennen voor het uitvoeren van energiebesparende maatregelen, zoals het plaatsen van dakisolatie, condensatieketel en hoogrendementsglas, meteen de investeringen waarvoor het vaakst wordt ontleend. Cliënt-ontleners kunnen voor hun Vlaamse energielening volledig terecht in hun eigen gemeente. Van aanvraag tot ondertekening van

de leningsakte en binnenbrengen van facturen worden de leningdossiers in Kuurne volledig opgevolgd door het Woonloket. Voor de renteloze leningen gebeurt dit in nauwe samenwerking met het OCMW. Sinds 1 januari 2019 kan enkel nog een renteloze lening worden aangevraagd door een ruimere kwetsbare doelgroep.

**Aantal toekende dossiers per jaar**

|                                   | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|-----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Aantal toegekende energieleningen | 13   | 25   | 43   | 14   | 22   | 21   | 31   | 26   | 23   | 20   | 9    |

Aantal ingediende leningdossiers en totaal ontleend bedrag per werkjaar:

| Aantal Vlaamse Energieleningen | Werkingsjaar 6 (10/2004 – 09/2015) |                | Werkingsjaar 7 (10/2015 – 09/2016) |                | Werkingsjaar 8 (10/2016 – 09/2017) |                | Werkingsjaar 9 (10/2017 – 09/2018) |                | Werkingsjaar 10 (10/2018 – 09/2019) |                |
|--------------------------------|------------------------------------|----------------|------------------------------------|----------------|------------------------------------|----------------|------------------------------------|----------------|-------------------------------------|----------------|
|                                | Aantal                             | Totaal krediet | Aantal                             | Totaal krediet | Aantal                             | Totaal krediet | Aantal                             | Totaal krediet | Aantal                              | Totaal krediet |
| 2% (niet-doelgroep)            | 18                                 | € 136.450,00   | 22                                 | € 172.585,62   | 12                                 | € 82.140       | 15                                 | € 127.934,00   | 4                                   | € 35.300,00    |
| 0% (doelgroep)                 | 2                                  | € 10.404,00    | 13                                 | € 89.450,00    | 1                                  | € 8.500        | 12                                 | € 111.400      | 10                                  | € 119.250,00   |

Opmerkingen:

- In deze cijfers zitten ook de annulaties en weigeringen verrat
- Sinds 01/01/2019 zijn enkel nog 0% energieleningen mogelijk

## 2. Voortgang acties woonplan 2016-2020

### Actie 6.1 Verdere groep naar het woonwinkelconcept

#### 6.1.1 Integrale benadering vragen aan het loket: open gesprek, aparte spreekkamer

Het woonloket is bewust gevestigd in het Sociaal Huis omdat deze setting meer ruimte biedt voor open gesprek. Zo worden de klanten ontvangen in een aparte spreekruimte en wordt er tijd gemaakt om te luisteren. Niet zelden komen op deze manier meerdere onderwerpen aan bod en kan er gericht doorverwezen worden indien nodig. Er is ook een goede samenwerking met andere diensten zoals het zorgloket, buurtwerker, brugfiguur en sociale dienst om woonproblemen in een tijdig stadium te kunnen detecteren.

#### 6.1.2 Afleggen huisbezoeken bij minder-mobiele cliënten

Al sinds de start van het woonloket is het mogelijk om huisbezoeken af te leggen bij minder-mobiele personen. Bij het maken van een afspraak wordt altijd voorgesteld om langs te komen in het woonloket. Als dat niet mogelijk is, wordt een afspraak ingepland voor een huisbezoek.

#### 6.1.3 Onderhouden en uitbreiden netwerk rond woonloket

Om gericht te kunnen doorverwijzen is een ruim netwerk belangrijk. Ook komen mensen met woonvragen/woonproblemen sneller in het woonloket terecht als het woonloket gekend is binnen het werkveld. Zo is er een vlotte samenwerking met alle interne diensten (sociale

dienst, buurtwerk, brugfiguur, gemeentelijke diensten), maar ook met externe diensten zoals mutualiteiten, renovatiecoach, W13, Woonwijs,...

#### 6.1.4 Verderzetten registratiesysteem om profiel cliënten, type vragen op te volgen

Sinds het begin van het woonloket werd bij elk bezoek en telefoon aan het woonloket bijgehouden waar de woonvraag (premies, huur, leegstand,...) over ging en welke leeftijd en geslacht de cliënt had. Sinds 2018 wordt gebruik gemaakt van een uitgebreid registratiesysteem binnen de intergemeentelijke samenwerking Woonwijs. Sindsdien wordt per cliënt een uitgebreide registratie bijgehouden. Zo kan bij een volgend bezoek aan het woonloket snel worden teruggevonden welke afspraken eerder reeds werden gemaakt om een actie voor de klant reeds werden ondernomen. Het registratieprogramma laat ook een uitgebreide rapportering toe.

#### 6.1.5 Specifieke aandacht voor huuraangelegenheden: opvolging huurwetgeving, bemiddeling huurgeschillen, bekendmaking dienstverlening

Sinds 2015 werd in het woonloket sterk ingezet op huurproblemen door een goede kennis van de huurwetgeving en het opnemen van een bemiddelende rol bij huurgeschillen. Zo komen regelmatig huurproblemen terecht in het woonloket, via de huurder of verhuurder. Vanuit het woonloket wordt dan bemiddeld, meestal over de aanwezigheid van kwaliteitsproblemen, schade hij vertrek, correcte opzeg van het huurcontract of verantwoordelijke voor een herstelling. In 2019 werden 30 klantencontacten geregistreerd rond huuraangelegenheden en 7 rond een gerechtelijke procedure uithuiszetting.

#### 6.1.6 Pro-actieve aanpak woonproblematieken: gerichte acties naar private verhuurders, aandacht woon/zorgproblemen bij afleggen huisbezoeken, woningonderzoeken

Zoals eerder reeds vermeld is er veel aandacht voor een goede wisselwerking tussen het woonloket en het zorgloket. Beide diensten schakelen elkaar vlot in als er woon- of zorgproblemen worden vastgesteld. De laatste jaren is de verhuurder sterk gestimuleerd geweest om zelf langs te komen in het woonloket om huurwoningen in orde te stellen met de Vlaamse wooncode. We zagen eerder al dat de aanvragen van een conformiteitsonderzoek door de eigenaar sterk gestegen zijn. Op die manier wordt preventief aan woningkwaliteit gewerkt. Verhuurders kunnen ook in het woonloket terecht om een bemiddeling aan te vragen bij huurproblemen. Zo kunnen problemen soms nog worden opgelost vooraleer deze verder kunnen escaleren.

### Actie 6.2 Verderzetten intergemeentelijke samenwerking rond wonen (met subsidiëring)

#### 6.2.1 Ondersteuning woonloket via vaste zitdag (1 dag/week)

Elke dinsdag is een extra persoon vanuit Woonwijs aanwezig in het woonloket om allerhande woonvragen te kunnen beantwoorden.

#### 6.2.2 Ondersteuning in de zoektocht naar een geschikte huurwoning voor specifieke doelgroepen: selecteren huurwoningen, vastleggen bezoeken, overlopen huurcontract (i.s.m. de Woonclub)

In 2016 ging de Woonclub van start binnen de cluster Woonwijs. Om de 2 weken op

maandagvoormiddag is er een zitdag in Kuurne. In de Woonclub kunnen mensen terecht die op zoek zijn naar een woning op de private huurmarkt. Na een intakegesprek over de specifieke zoektocht (maximale huurprijs, aantal slaapkamers, regio,...) kunnen mensen tweewekelijks terugkomen om samen naar potentiële huurwoningen te zoeken en eventueel een aantal afspraken vast te leggen om woningen te bezoeken. Wie vaker wil langskomen, kan ook elke woensdagnamiddag terecht in het stadhuis van Harelbeke, binnen dezelfde cluster.

#### 6.2.3 Sensibilisatie rond wonen: opmaak brochures, organiseren infomomenten

In 2017 werd een intergemeentelijke verhuurdersvergadering georganiseerd. Er waren heel wat verhuurders aanwezig uit de verschillende gemeenten. In 2019 werd een huurdersvergadering georganiseerd, wat heel wat minder geïnteresseerden aantrok. Daar is een meer individuele aanpak nodig. Daarnaast werden heel wat artikels gepubliceerd over verschillende thema's: premies, verhuren, renovatie, tweede verblijf, indexatie huurprijs,... De gemeentelijke website en premiezoeker worden ook steeds up-to-date gehouden.

In 2016 en 2018 werd een intergemeentelijke woonbeurs georganiseerd voor een breed publiek met allerhande woonthema's, waar heel wat bezoekers op afkwamen.

#### 6.2.4 Organiseren intergemeentelijk overleg, afstemming woonthema's: leegstand, kwaliteitsbewaking, werking woonloket

In 2015 werden verschillende intergemeentelijke overlegmomenten georganiseerd over verschillende thema's: afstemming werking

woonloketten, aanpak leegstand. In 2016 werden verschillende intervisie momenten georganiseerd tussen de verschillende loketten en werd overleg over de opmaak van een kwaliteitslabel voor private huurwoningen. In 2020 werd intergemeentelijk overlegd over het installeren van een meldpunt voor de private huur.

#### 6.2.5 Ondersteuning bij opmaak woonbeleidsplannen, gemeentelijke (premie) reglementen, driejaarlijkse evaluatie premiereglementen

De projectcoördinator van het intergemeentelijk project Woonwijs bood heel wat ondersteuning in de opmaak van de evaluatie van de premiereglementen in 2015 en de opmaak van de nieuwe gemeentelijke renovatiepremie. Ook bij de opmaak van de woonstudie en het woonplan in 2016 bood de projectcoördinator heel wat ondersteuning, meer specifiek in de opmaak van prioriteit 4 rond kwaliteit van private woningen.

#### 6.2.6 Ondersteunen lokaal woonoverleg en woonplatform

De projectcoördinator van het intergemeentelijk project Woonwijs is een vast lid van het lokaal woonoverleg en biedt dan ook de nodige ondersteuning in de voorbereiding van dit overleg. Bij opmaak van nieuwe plannen of reglementering rond wonen wordt steeds een woonplatform georganiseerd.

### Actie 6.3 Actief promoten Vlaamse energielening (vroegere FRGE-lening)

#### 6.3.1 Bekendmaking energielening via bestaande kanalen: info Kuurne, website

De Vlaamse energielening was van bij het begin een succes in Kuurne. De lening wordt regelmatig bekend gemaakt via de website en Info Kuurne, wat heel wat aanvragen teweegbracht, waarvan een groot aandeel aan 0% bij de doelgroep.

*6.3.2 Blijvend inzetten op renteloze leningen bij de doelgroep om de energiekost bij deze doelgroep te doen dalen, in nauwe samenwerking met het OCMW*

Door een ruime bekendmaking van de energielening, een goede samenwerking met het OCMW en een totaalaanbod aan het woonloket was de energielening ook bij de doelgroep steeds een succes.

Sinds 2019 kan enkel nog een energielening worden aangevraagd door de doelgroep. De energieleningen aan 2% zijn sindsdien verdwenen.

*6.3.3 Actieve bekendmaking energielening bij private verhuurders*

Sinds 2019 is de Vlaamse energielening niet langer beschikbaar voor verhuurders. Ook daarvoor werd er geen enkele aanvraag ingediend door een verhuurder.

### Actie 6.4 Organiseren participatief woonplatform

*6.4.1 Organiseren woonplatform bij opmaak beleidsplannen, nieuwe (premie)reglementering*

In 2018 werd een woonplatform georganiseerd om een tussentijdse stand van zaken te geven betreffende de uitvoering van de acties uit het woonplan 2016-2020 en het goed te keuren lokaal toewijzingsreglement. In 2020 werd tweemaal een woonplatform georganiseerd naar aanleiding van de opmaak van deze woonstudie en het woonplan 2021-2025 en de evaluatie van het premiestelsel begin 2020.

#### Aantal Vlaamse Energie-leningen

|                     | Werkingsjaar 7<br>(10/2015 – 09/2016) |                     | Werkingsjaar 8<br>(10/2016 – 09/2017) |                    | Werkingsjaar 9<br>(10/2017 – 09/2018) |                     | Werkingsjaar 10<br>(10/2018 – 09/2019) |                     |
|---------------------|---------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|---------------------|--|---------------------|
|                     | Aantal                                | Totaal krediet      | Aantal                                | Totaal krediet     | Aantal                                | Totaal krediet      | Aantal                                 | Totaal krediet      |
| 2% (niet-doelgroep) | 20                                    | € 154.585,62        | 12                                    | € 82.140,00        | 14                                    | € 121.433,78        | 1                                      | € 15.000,00         |
| 0% (doelgroep)      | 11                                    | € 77.250,00         | 1                                     | € 8.500,00         | 10                                    | € 103.628,60        | 8                                      | € 90.500,00         |
| <b>TOTAAL</b>       | <b>31</b>                             | <b>€ 231.835,62</b> | <b>13</b>                             | <b>€ 90.640,00</b> | <b>24</b>                             | <b>€ 225.062,38</b> | <b>9</b>                               | <b>€ 105.500,00</b> |

### 3. Mogelijke acties voor het beleid

#### 3.1. Verdere groei naar het woonwinkelconcept

- Verderzetten integrale benadering: open gesprek, aparte spreekkamer
- Verderzetten huisbezoeken bij minder-mobiele cliënten
- Verderzetten en uitbreiden netwerk rond Woonloket
- Verderzetten registratiesysteem om het profiel en de vragen van cliënten op te volgen
- Specifieke aandacht voor huuraangelegenheden: opvolging huurwetgeving, bemiddeling huurgeschillen, bekendmaking dienstverlening (vragen in stijgende lijn)
- Pro-actieve aanpak woonproblematieken
  - Gerichte acties naar private verhuurders (bekendmaking huur- en isolatiepremie voor huurders, gemeentelijke premies)
  - Aandacht voor woon/zorgproblemen bij afleggen huisbezoeken, woningonderzoeken (multidisciplinaire aanpak)

#### 3.2. Installeren meldpunt private huur

Om verschillende meldingen en klachten te bundelen rond private huurwoningen kan de gemeente werken aan een meldpunt private huur.

Het meldpunt integreert drie soorten klachten:

1. huurachterstal
2. woningvervuiling
3. discriminatie op de huurmarkt

Het meldpunt

- zet in op heldere communicatie voor verhuurder en huurder
- is vlot toegankelijk zowel voor huurder en verhuurder
- komt tot stand in een samenwerking tussen woonloket, woonwjs, ocmw en CAW
- zet het Vlaamse Fonds Bestrijding Uithuiszetting in als bemiddelingsinstrument tussen verhuurder en huurder

#### 3.3. Verder zetten interlokale vereniging wonen

- Uitvoeren en opvolgen kwaliteitsonderzoeken bij klachten
- Ondersteuning Woonloket (zitdag 1x/week)
- Ondersteuning in de zoektocht naar een geschikte woning voor specifieke doelgroepen: selecteren huurwoningen, vastleggen bezoeken, overlopen huurcontract (i.s.m. De Woonclub)
- Uitvoeren plaatsbezoeken i.k.v. leegstandsinventarisatie
- Inbreuken vaststellen en beboeten om de verplichting van de huurprijs en gemeenschappelijke lasten bekend te maken bij private woonprojecten
- Aanbieden advies conformiteit aan verhuurders
- Sensibilisatie rond wonen: opmaak

- brochures, vaststelling verkeerde affichering, organisatie infomomenten
- Organiseren intergemeentelijk overleg / afstemming woonthema's: leegstand, kwaliteitsbewaking.
- Ondersteuning bij opmaak woonbeleidsplannen en (premie) reglementen, tweejaarlijkse evaluatie (premie)reglementen
- Ondersteunen lokaal woonoverleg en woonplatform

### **3.4. Actief promoten Vlaamse Energielening**

Verder inzetten op renteloze leningen bij de doelgroep om de energiekost bij deze groep te doen dalen, in samenwerking met het OCMW.

### **3.5. Verder organiseren lokaal woonoverleg en woonplatform**

Lokaal woonoverleg

- Minstens 2x per jaar
- Bespreking nieuwe sociale woonprojecten en renovatieprojecten
- Woonplatform
- valuatie premiestelsel, leegstandsreglementen
- Stand van zaken woonplan

