

Naam adviesraad: Adviesraad senioren

Contactpersoon adviesraad: Freddy De Wilder

Datum advies: 13/07/2026

Advies: Op eigen initiatief

Onderwerp van het advies:

Advies 2026-3 voor uitvaardiging van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening '*Levensbestendige meergezinswoningen*'

Totstandkoming van het advies:

In het advies 2019-01 bij de start van de vorige bestuursperiode en in het memorandum voor de gemeenteraadsverkiezingen 2024 van de adviesraad senioren stond een voorstel voor een gemeentelijke verordening '*Toegankelijkheid meergezinswoningen*'.

Wij hebben nergens in het meerjarenplan 2026-2031 een initiatief in die richting teruggevonden.

Op voorstel van de werkgroep mobiliteit heeft de algemene vergadering van de adviesraad op 3 juni gevraagd aan het dagelijks bestuur om hiervoor met een nieuw advies opnieuw aan te dringen bij het lokaal bestuur. Hierbij werd de motivering voor dit advies uitgebreid besproken. De werkgroep seniorenbeleid heeft op 24 juni deze motivering verder uitgewerkt, zonder inhoudelijke wijzigingen. Hierbij werd vooral gestreefd naar een betere leesbaarheid, o.a. bondiger motivering en indeling in paragrafen. Deze ontwerptekst werd op 26 juni overgemaakt aan de leden van het dagelijks bestuur, dat op 13 juli dit advies met eenparigheid heeft goedgekeurd.

Inleiding:

Het aprilnummer van Actueel, magazine van de Vlaamse Ouderenraad, is de aanleiding om na ons memorandum dit advies nog eens te formuleren. Het bevat een aantal bijdragen gewijd aan het recente advies van de Vlaamse Ouderenraad over wonen op maat voor ouderen en een pleidooi voor levensbestendige woningen.

Uit deze bijdragen blijkt dat de stad Kortrijk in 2025 in haar bouwcode voorschriften heeft opgenomen voor levensbestendige meergezinswoningen.

Motivatie:

Waarom dit advies?

In onze gemeente mogen appartementen (meergezinswoningen) alleen nog in het centrum en in de meeste woonkernen gebouwd worden. D.w.z. in de buurt van winkels, horeca, openbaar vervoer, allerlei voorzieningen en activiteiten. Momenteel is al één op vijf woningen een appartement. Door de bouwshift zal dit aantal in de toekomst nog sterk stijgen. Veel 50-plussers en senioren verhuizen nu al bewust naar een appartement in het centrum om overal dichtbij te wonen.

De uitdaging: een vergrijzende bevolking

Tegen 2040 stijgt het aantal 65-plussers in onze gemeente naar ruim 13.000 (bijna 28% van de bevolking) en de groep 80-plussers tot 4.418 (9.2% van de bevolking). Er zijn momenteel echter maar 448 plaatsen in Heistse woonzorgcentra en 127 erkende assistentiewoningen. De grote meerderheid van de senioren zal dus op hoge leeftijd thuis wonen, en dat zal vaker in een appartement zijn. Vlaanderen wil ook dat mensen zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving blijven. De huidige Vlaamse wetgeving verplicht echter alleen dat de *gemeenschappelijke* delen van een appartementsgebouw (tot aan de voordeur van een appartement) toegankelijk zijn. De appartementen zelf zijn vaak niet rolstoel- of zorgtoegankelijk. Achteraf aanpassen is bouwtechnisch en juridisch heel moeilijk.

De oplossing: een gemeentelijke verordening

Met een eigen gemeentelijke verordening '*Levensbestendige meergezinswoningen*' kunnen we bouwpromotoren verplichten om appartementen vanaf de stoep tot *binnen* in de woning levensbestendig te bouwen.

- **Levensbestendig** is een betere term dan 'zorgtoegankelijk'. Ook jonge gezinnen of mensen die revalideren na een ongeval hebben hier baat bij. De meerprijs is minimaal. Uit voorbeelden (zoals de bouwcode in Kortrijk) blijkt dat een levensbestendig appartement slechts 2% groter hoeft te zijn. In een meergezinswoning met meerdere slaapkamers moet volgens deze bouwcode minstens één van deze slaapkamers levensbestendig zijn.
- Toekomstige aanpassingen kosten later bijna niets.
- Onze eigen diensten kunnen deze verordening opmaken met hulp van Inter, waarmee het lokaal bestuur begin dit jaar een convenant heeft ondertekend.

Aanvullende actiepunten voor het lokaal bestuur

Om onze gemeente klaar te maken voor de toekomst, moet het bestuur op nog andere terreinen inzetten:

1. **Sensibiliseren:** Bouwers en architecten stimuleren om naast meergezinswoningen ook eengezinswoningen drempelloos en met brede deuren te ontwerpen.
2. **Ontzorgen:** Senioren technisch advies en hulp bieden (via het woon- en energieloket) bij het aanpassen van hun huidige woning.
3. **Betaalbaar woonaanbod:** Samen met woonmaatschappij *Woonschakel Berg en Nete* zorgen voor voldoende betaalbare aangepaste seniorenwoningen in het centrum en in verschillende woonkernen (zoals het geplande project in Schriek).
4. **Openbaar domein:** Straten en pleinen leeftijdsvriendelijk inrichten met advies van Inter.
5. **Thuiszorg:** Het aanbod van thuiszorgdiensten versterken samen met eerstelijnszorgzone *Bonstato*, welzijnsvereniging *De Zilveren Zwaan*. en alle andere actoren.

Conclusie

Het klaarmaken van de gemeente vraagt een langetermijnvisie, die opeenvolgende besturen verder moeten uitwerken. Een verordening '*Levensbestendige meergezinswoningen*' kan met beperkte inzet en kosten op korte termijn opgesteld worden terwijl de volgende generaties er decennia van zullen genieten.

Advies:

De adviesraad senioren adviseert aan het lokaal bestuur om een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening '*Levensbestendige meergezinswoningen*' zo snel als mogelijk uit te werken en goed te keuren. Met de hulp van Inter en met de inspiratie van de bouwcode van Kortrijk moet dat mogelijk zijn.

Dit eenvoudig reglement geeft meer en meer senioren in onze gemeente in de toekomst meer kansen om - al dan niet na een goed overwogen verhuis- zo lang als mogelijk zelfstandig te blijven wonen in hun vrij gekozen woning in een leeftijdsvriendelijke omgeving en in een vertrouwde buurt, met de hulp van thuiszorg en van hun sociaal vangnet.

Zo kan in de toekomst de thuiszorg efficiënter georganiseerd worden, met minder kilometers en meer zorg. Zo maken we onze samenleving weerbaar voor de toenemende vergrijzing, naast de klimaatopwarming één van de grote uitdagingen van deze tijd.

De adviesraad senioren is geïnteresseerd om het voorontwerp van de verordening te kunnen inkijken, vóór het advies van Gecoro en de goedkeuring door de gemeenteraad.

Afwijkende meningen binnen de adviesraad:

Niet van toepassing.

Relevante informatie en documentatie:

- **Actueel, april 2026, magazine van de Vlaamse Ouderenraad (<https://www.vlaamse-ouderenraad.be/publicaties/actueel>)**
- **Zorgen voor morgen, van Daan Duppen en Dirk Doucet**
- **Bouwcode Kortrijk (<https://www.kortrijk.be/bouwcode>)**
- **Ruimte&Maatschappij, december 2017, “Een verordening graag” van Pascal De Decker en Brecht Vandekerckhove**
- **Heist-op-den-Berg in Cijfers**