



# J A A R V E R S L A G 2 0 0 9

STADSONTWIKKELINGSBEDRIJF KORTRIJK | GROTE MARKT 54 | 8500 KORTRIJK

# INHOUDSOPGAVE

## VOORWOORD

## PROJECTEN EIGEN PATRIMONIUM

1. masterplan Spoorweglaan
  - Algemeen – krachtlijnen masterplan
  - Omgeving Wijngaardstraat
  - Project Spoorweglaan / Keer der Vlamingenstraat
  - Hoek Spoorweglaan / Doorniksestraat
  - Project Nieuwstraat
  - Andere lokaties
2. herbestemming textielfabriek vetex
3. Bouwblokrenovatie Pluimstraat
  - Krachtlijnen bouwblokrenovatie
  - Acties SOK
4. Diverse projecten Centrum Kortrijk
  - Omgeving Zwevegemsestraat
  - Omgeving Vlasmarkt
  - Parking Palace
  - Opvoedingswinkel St. Janslaan 1-3
5. Meesterproef Vlaams Bouwmeester
6. Andere

## ONTWIKKELING STADSVKAVELINGEN

## SOK ALS AANJAGER VAN STADSPROJECTEN

1. Algemeen
2. Middelbare school bijstand – project Foruminvest
  - Algemeen
  - Project foruminvest
  - Rol stadsontwikkelingsbedrijf
3. Binnenstedelijke ziekenhuizen – site St. Vincentius
4. Kortrijk Weide – bouw politiekantoor
5. Masterplan St. Amandscollege - Pleinscholen
  - Herbestemming collegetoren St. Amandscollege
  - Masterplan St. Amandscollege-Pleinscholen
6. KTA Heule
7. Masterplan Belgacom
8. Parking Broeltorens
9. studie OCMW
10. Andere sites

## FILIALEN SOK

1. nv Tsyon
2. nv Pandenfonds
3. nv XOM

## HET BEDRIJF EN ZIJN OMGEVING

- Missie
- Bestuursorganen
- Werking SOK
- Personeel
- Huisvesting - Stadsinformatiepunt

## JAARREKENING 2009

## TOEKOMST SOK – BESLUIT

## VOORWOORD

Het AGB Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk, afgekort SOK, is ruim 10 jaar actief in Kortrijk.

Op 8 mei 1998 werd het autonoom gemeentebedrijf, toen nog Woonregie Kortrijk genaamd, opgericht door de Kortrijkse gemeenteraad met als doel de woonfunctie te rehabiliteren door op een actieve manier de leegstand van woningen, bedrijven en handelspannen te bestrijden, het wonen boven winkels te stimuleren en een sociaal woonbeleid te voeren, dat het huren, bouwen of verwerven van woningen mogelijk maakt. Op 9 juli 2004 werd de Woonregie omgevormd tot AGB Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk, dit vooral in kader van haar rol in ruimere stadsontwikkelingsprojecten.

In dit kader opende het winkelcentrum 'K in Kortrijk' in maart 2010 haar deuren. Het SOK stond aan de basis van dit herbestemmingstraject en begeleidde het ganse traject met Foruminvest als private ontwikkelaar. Diverse andere projecten in de directe omgeving ervan zijn in plannings- of uitvoeringsfase (parking palace, vlammarkt, opvoedingswinkel, ...). De gigantische metamorfose van met name het commerciële gedeelte van de binnenstad is duidelijk voelbaar. Metamorfose waaraan op een kleinere schaal zal worden verder gewerkt via o.m. de dochtervereniging nv Pandenfonds.

De stad staat evenwel weeral klaar voor nieuwe belangrijke uitdagingen, nu misschien nog onzichtbaar en veelal geïnitieerd vanuit reorganisaties & herstructureringen in de "zachte sector" doch met een enorme impact op de toekomstige stedelijke ontwikkeling. Voorbeelden zijn de herbestemming van de ziekenhuizen, de fusies/uitbreidingen van scholen en hun DBFM-verhalen, etc. Vele van deze meer institutionele actoren beschikken over omvangrijke centraal gelegen sites, waarvan er sommige zullen worden afgestoten of heringevuld. Het is van groot belang hier, zeker in de huidige economische toestand, omzichtig mee om te gaan en deze te kaderen binnen een globale visie. Dit wordt gelet op de ligging van deze sites dit maal geen louter commercieel verhaal, doch het biedt opportuniteiten om Kortrijk als een volwaardige woonstad uit te bouwen, een woonstad die inspeelt op de woonnoden van de toekomst. Het SOK heeft als ambitie in dit nieuwe scenario de verschillende dossiers matuur te maken en op te treden als katalysator, enerzijds als contactpersoon/begeleider of zelfs ontwikkelaar in de herbestemmingsverhalen voor de diverse instellingen. De herbestemming van de St. Amandscollegetoren, Het cascadeverhaal rond de site St. Vincentius, St. Niklaasziekenhuis en AZ Groeninge zijn hiervan enkele voorbeelden.

Anderzijds wenst het SOK samen met de Stad Kortrijk te werken aan Kortrijk als aangename en betaalbare woonstad en haar rol hier verder uit te bouwen.

Het SOK wil zich in de toekomst dan ook richten naar die sectoren waar de markt er onvoldoende in slaagt maatschappelijke opdrachten te vervullen. Met een doelgericht grond- en pandenbeleid kan een AGB die lacune opvullen en op vlak van wonen bijvoorbeeld tegemoet komen aan de nood aan betaalbare, duurzame, kwalitatieve woningen. Concrete initiatieven zijn de verkaveling Boevekerke, het project Bouwblokrenovatie, herbestemming vetex-site, ...

Hierbij alvast een overzicht van de activiteiten gecombineerd met onze ambities voor de toekomst.

S. De Clerck  
Voorzitter

T. Tydgat  
Directeur

## **SOK ALS EIGENAAR - ONTWIKKELAAR**

Het SOK maakt werk van een doorlopend proces van stadsvernieuwing en dit op verschillende manieren.

Door gerichte aankopen beschikt het SOK over strategische locaties in de Stad, waar pilootprojecten kunnen worden gerealiseerd, die op hun beurt als stimulans kunnen worden gezien voor het aanmoedigen van nieuwe private projecten in de omgeving. Hierbij hanteert het SOK het principe van het "rollend fonds". Sommige van de projecten realiseert ze zelf, andere sites worden bouwrijp aangeboden aan ontwikkelaars en verkocht mits voorwaarden of gerealiseerd i.k.v. PPS-procedures.

Na verkoop gebruikt het SOK haar middelen voor de aankoop van nieuwe strategische sites.

Doel is om selfsupporting te werken, dit is evenwel niet evident gelet op het feit dat het SOK die buurten aanpakt die een private investeerder in eerste instantie zelf niet aantrekkelijk acht. Een dergelijke aanpak is evenwel nodig om ambities waar te maken en structureel te werken aan opwaardering van de leefomgeving.

Het masterplan Nero zorgde voor een eerste sneeuwbaaleffect in de binnenstad, het project 'K in Kortrijk' in dezelfde buurt voor een drastische ommekeer. Nu het masterplan Nero stilaan zijn voltooiing nadert, worden door het SOK ook andere buurten in de directe omgeving aangesneden.

# **1. Masterplan Spoorweglaan**

## **1.1. Algemeen – krachtlijnen masterplan**

Het masterplan Spoorweglaan is één van de belangrijkste projecten uit de opstartfase van de toenmalige Woonregie. Een belangrijke taak was een woonbeleid te voeren dat het huren of verwerven van woningen in de binnenstad mogelijk maakt in die buurten waar een renovatieproces niet spontaan tot stand komt en de verkrotting toeneemt.

Aan het ontwerp bureau NERO werd medio 1999 gevraagd een masterplan voor de Spoorweglaan en omgeving te ontwikkelen. Dit gebied, dat wordt afgebakend door de Sint-Janslaan, de Spoorweglaan en de Doorniksestraat, is vanouds een grensgebied, het ligt 'verloren' tussen de stationsomgeving, de spoorweg en het oude centrum. Hier liggen echter ook de potenties : de nabijheid van bepaalde stedelijke brandpunten en structuren genereert stromen waarop het studiegebied kan inspelen (station, parkings, winkelwandelgebied, culturele voorzieningen, ...).

Het gebied lag er op dat moment verwaarloosd en totaal verkommerd bij. Handelspannen stonden er leeg, woningen verkrot. De inplanting van nieuwe bouwblokken, groen, de herinrichting van de spoorwegonderdoorgang, etc. moesten het mogelijk maken een nieuwe stedelijke ruimte te creëren. In het front aan de Spoorweglaan werd binnen het masterplan de nadruk gelegd op een gemengde ontwikkeling. Nieuwbouw huisvest voornamelijk woningen, de vlotte bereikbaarheid en parkeermogelijkheid laten ook een beperkte mengvorm toe met winkeloppervlaktes, kantoren en horeca. In de kleinschalige blokken werd een min of meer introverte woonvorm voorzien, bestaande uit gegroepeerde woningen rond semi-openbare binnengebieden. Hier zou chirurgisch in het weefsel moeten worden geopereerd : de inplanting van de woningen reageert op de moeilijke condities van het binnengebied qua bouwhoogtes en inkijk. Semi-private binnengebieden en doorgangen creëren expansieruimtes in een te krappe buurt.

Het Stadsontwikkelingsbedrijf kocht in dit gebied op aanwijzing van de bepalingen in het masterplan panden en krotten op teneinde grote bouwblokken te verwerven, waar herinrichtingsprojecten kunnen worden gerealiseerd.

## **1.2. Omgeving Wijngaardstraat**

### Algemeen

Net als in tal van andere steden stonden in het winkelwandelgebied van Kortrijk een groot deel van de bovenverdiepingen leeg. Deze verdiepingen werden vaak niet onderhouden, met nadelige gevolgen voor het straatbeeld.

Het masterplan van Nero werkte voor de winkelwandelstraat Wijngaardstraat een project uit rond wonen boven winkels. Doel was de Wijngaardstraat als shoppingstraat een duidelijker profiel te geven door de bestaande tendens van voedingsspecialiteiten en interieurwinkels te versterken en aan te moedigen.

### Pilootproject lagere school bijstand

Het leegstaande scholencomplex van Onze-Lieve-Vrouw Bijstand vormde de ideale locatie om de Wijngaardstraat als winkelstraat en het project "Wonen boven winkels" een sterke impuls te geven. Het ontwerp bureau Nero werkte in deze context een voorstel uit voor de bouw van appartementen, winkels, parking, etc. Het Stadsontwikkelingsbedrijf kocht dit pand aan samen met 14 bijkomende handelspannen o.m. ook aan de overzijde van de straat.

O.b.v. een overheidsopdrachtenproecurede werd in 2003 de groep Van Roey geslecteerd als private partner voor de realisatie van een kwalitatief woon- en winkelproject op deze site. Hiertoe werd één van de eerste participatieve PPS-overeenkomsten voor Vlaanderen uitgewerkt, de nv Tsyon werd hiertoe opgericht (zie verder).

Het project Tsyon werd uitgewerkt door het architectenburo Buro II.

In eerste instantie bestond het Tsyon-project uit twee verschillende delen

- de kant lagere school : lager school zelf en handelspannen hoek Wijngaardstraat/Sionstraat
- de kant Wijngaardstraat/Vlamingenstraat.

In totaal zou het gaan om een 50-tal ondergrondse parkeerplaatsen, 34 appartementen en circa 900 m<sup>2</sup> winkelruimte. De totale kostprijs van het project werd geraamd op 7 miljoen euro.

In kader van het project middelbare school bijstand door projectontwikkelaar Foruminvest, een project waarbij ook het Stadsontwikkelingsbedrijf actief was betrokken (zie verder), bleek dat omwille van tal van redenen de integratie van de lagere school in het grotere project vereist was. Daardoor werd er op 11 mei 2005 een overeenkomst gesloten tussen het Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk en de nv Tsyon enerzijds en de nv Sint Janspoort (Foruminvest Group) anderzijds om haar gedeelte van het project, met name de lagere school en de panden op de hoek Wijngaardstraat/Sionstraat, te verkopen aan Foruminvest.

De verkoop van de lagere school bijstand en omliggende panden aan de Foruminvest Group had tot gevolg dat de nv Tsyon enkel nog instond voor een gereduceerd project in de Wijngaardstraat, in concreto 180 m<sup>2</sup> winkelruimte en 10 woonegelegenheden. Kostprijs van de werken bedroeg 1.500.000 euro. Het project werd voorlopig opgeleverd in mei 2007.

### **1.3. Project Spoorweglaan/Keer der Vlamingenstraat**

Op de hoek Spoorweglaan/Keer der Vlamingenstraat kocht het Stadsontwikkelingsbedrijf een 10-tal afzonderlijke panden die samen een volledig bouwblok (970 m<sup>2</sup>) vormden.

Begin januari 2003 werden alle panden gesloopt. Aansluitend werd door de stedelijke dienst Leefmilieu het terrein aangepakt en werd er een bloemensculptuur van Cowboy Henk geplaatst. Deze sculptuur kan beschouwd worden als de lokvogel voor nieuwe stedelijke initiatieven.

Door het ontwerpbureau Nero werden de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor herinvulling opgesteld. Hierbij werd uitgegaan van een sokkel voor het gelijkvloers (dak met beplantingen) met daarboven een toren van een vijftal lagen.

Het Stadsontwikkelingsbedrijf verkocht het terrein mits voorwaarden op 23 december 2005 aan de T.V. Keer der Vlamingen. Deze realiseerde hier een appartementencomplex met een 35-tal woonegelegenheden in een kwalitatieve architectuur (architectenbureau Devolder-Delaey – Geert Devolder). De werken werden in 2008 afgerond.

### **1.4. Hoek Spoorweglaan/Doorniksestraat**

Het ontwerpbureau Nero maakte in 2002 een ontwerp m.b.t. de afwerking van de hoek Spoorweglaan/Doorniksestraat. Naast de eigendommen van het Stadsontwikkelingsbedrijf (Spoorweglaan 1, 3 en 4) waren hierbij ook andere eigendommen betrokken : gebouw Hulpkas Werkloosheidsuitkeringen, parkeerterrein Belgacom – beheerd door Connectimmo.

Dit project zal worden gekoppeld aan de opmaak van een masterplan omtrent de ganse Belgacomsite in de Tuinstraat/Spoorweglaan/Doorniksestraat (zie verder).

### **1.5. Project Nieuwstraat**

Binnen het masterplan Spoorweglaan opteerde het ontwerpbureau Nero ervoor om in het kleinschalig binnengebied een introverte woonvorm te voorzien waarvoor chirurgisch in het weefsel moest worden ingegrepen. Ze duidde hiervoor als pilootproject een gebied aan in de omgeving Nieuwstraat, Tuinstraat.

Naast haar reeds bestaande eigendommen, kocht het Stadsontwikkelingsbedrijf hiertoe de diverse eigendommen aan, één pand werd verworven via onteigeningsprocedure. Het gaat over een terrein van 1.200 m<sup>2</sup>.

Het Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk verhuurde het perceel in 2009 tijdelijk als werfparking ikv de werken K in Kortrijk.

De nv Tsyon staat in voor de opmaak van een plan voor dit terrein (zie verder 'Filialen – nv Tsyon').

## **1.6. Andere lokaties**

Ook m.b.t. andere te saneren lokaties in de buurt neemt het Stadsontwikkelingsbedrijf contact op met de eigenaren.

Zo werd in 2004 het braakliggende terrein in de Spoorweglaan 17 aangekocht. Het perceel werd te koop aangeboden. Dit resulteerde in een verkoop aan de bvba Dhaeze Project die i.s.m. met architect Philippe De Hullu zal instaan voor de realisatie van een van een kwalitatief residentieel project in een vernieuwende architectuur. De bouwvergunning werd hiertoe verkregen begin 2009. De werken werden begin 2010 aangevat.



Het Stadsontwikkelingsbedrijf verkocht in september 2004 twee door haar aangekochte eigendommen in de Spoorweglaan 27/28 aan een Nederlandse investeerder. Deze startte in april 2006 met de sloping en nieuwbouw van appartementen (architect R. Bouciqué) op deze site. De oplevering gebeurde begin 2008.

Het SOK is eigenaar van de panden Spoorweglaan 9/10 en Nieuwstraat 37 (zie 'Meesterproef Vlaams Bouwmeester').

## 2. Herbestemming textielfabriek Vetex

### Algemeen

Aan de rand van het Kortrijkse stadscentrum bevindt zich het voormalige textielbedrijf Vetex. Dit textielbedrijf omvat nagenoeg een volledig bouwblok in de Kortrijkse St.-Janswijk, die paalt aan de historische binnenstad. Het verlaten Vetexcomplex omvatte circa 2 ha bedrijfsgebouwen en een aantal woningen, waaronder enkele herenhuizen met een ruime parkachtige tuin van ca. 3.000 m<sup>2</sup>. De fabriekseigendom werd in 1998 opgekocht door de Intercommunale Leiedal, die in samenspraak met het Stadsontwikkelingsbedrijf instaat voor het bouwrijp maken van de site.

Om de link tussen de Vetexsite en de binnenstad te verbeteren kocht het Stadsontwikkelingsbedrijf vijf bijkomende panden aan in de Veldstraat, deze werden in het voorjaar van 2005 gesloopt.

Met het oog op de herbestemming werd een stedenbouwkundig concept vooropgesteld met volgende krachtlijnen :

- de Vetexsite als scharnierproject met de buurt
- de creatie van een sterke eigen identiteit
- een vermenging van functies : nieuw park, publieke functies, nieuwe woongelegenheden.

### Bodemverontreiniging

Bijkomend probleem voor deze site vormt de bodemverontreiniging. Samen met de Intercommunale Leiedal volgt het Stadsontwikkelingsbedrijf het saneringsproces door de oorspronkelijke eigenaar (nv Vetex) op. De sanering loopt inmiddels al diverse jaren.

Met het oog op een snellere realisatie van deelzones van het project werd beslist het bijna alles omvattende kadastrale perceel Vetex, op te splitsen in diverse deelpercelen.

Het Stadsontwikkelingsbedrijf kocht eind 2004 de percelen kant Veldstraat en kant Vaartstraat. De Stad Kortrijk kocht het park en het poortgebouw, dat in 2006 werd omgevormd tot buurtcentrum d.m.v. Europese subsidies (VISP-project).

In 2009 kon de sanering van het binnengebied (op 1 klein restperceel na) met goedkeuring van Ovam worden stopgezet. Begin 2010 werd dit perceel dan ook overgedragen tussen Leiedal en het Stadsontwikkelingsbedrijf.

### Publiek private samenwerking : Matexi/Thiers





Met het oog op de realisatie van een kwalitatief woonproject op de site, lanceerde het Stadsontwikkelingsbedrijf begin 2003 een procedure voor het vinden van een PPS-partner. De groep Matexi/Thiers werd hiervoor geselecteerd.

De samenwerkingsovereenkomst met Matexi/Thiers werd op 29 mei 2006 ondertekend en leidt in eerste fase tot de realisatie van 7 rijwoningen en een meergezinswoning kant Veldstraat. De bouwvergunning hiertoe werd begin 2009 verkregen. De akte recht van opstal tussen SOK en Matexi hiertoe werd op 16 juli 2009 verleend. De bouwwerken werden begin 2010 aangevat. De gesprekken met betrekking tot de inrichting van het binnengebied werden in 2009 verder opgenomen.

Het Stadsontwikkelingsbedrijf organiseerde begin maart 2009 een infomoment voor de buurt, evenals een bevraging naar de woonwensen van de omwonenden/eigenaren. Dit leidt in eerste instantie tot de verkoop van enkele tuinpercelen aan buurtbewoners (aktes voorjaar 2010).

#### Directeurswoningen/centraal gebouw

In september 2004 verkocht het Stadsontwikkelingsbedrijf de directeurswoningen Veldstraat nrs. 71, 73 en 75 aan een Nederlandse investeerder, die deze zal renoveren en opnieuw als woonegelegenheden inrichten. De bouwaanvraag hiertoe werd circa mei 2007 ingediend. Gezien deze werd geweigerd, werden nieuwe onderhandelingen tussen investeerder, stadsplanning en AGB SOK gevoerd. Eind 2008 liet de eigenaar evenwel weten dit project niet meer te wensen realiseren. De raad van bestuur SOK besliste na onderhandeling met de eigenaar de panden terug te kopen, de akte hiertoe werd verleend op 7 mei 2009.

Het SOK start de procedure op om deze panden verkopen mits voorwaarden. Hetzelfde zal gebeuren met het centraal gebouw, de casco-structuur die zich bevindt in het binnengebied.



### **3. Bouwblokrenovatie Pluimstraat**

#### **3.1. Algemeen – krachtlijnen bouwblokrenovatie**

De oude Sint-Janswijk (de bouwblokrenovatie geldt niet voor de Sint-Janslaan & de Spoorweglaan) wordt getypeerd door kleine huisjes, waarvan meer dan de helft dateert van vóór de wereldoorlogen, met weinig comfort en zonder tuin. De bewoners hebben een beduidend lager inkomen dan het gemiddelde inkomen in Kortrijk- centrum en er is ook een grotere concentratie allochtonen.

Wat zich hier afspeelt is een schoolvoorbeeld van zovele vooroorlogse wijken: de particuliere woningvoorraad vertoont tekenen van slijtage en verval. Mensen met midden en hogere inkomens vertrekken. De mensen die achterblijven hebben te weinig financiële armslag om te investeren in hun woning. Tegelijk neemt de noodzaak daarvan echter toe.

SOK, Stad, OCMW, De Poort en andere partners ambiëren in de buurt dan ook een alomvattend project van bouwblokrenovatie.

Het project poogt door een integrale aanpak de woonkwaliteit (woonomgeving en wooncomfort) en aantrekkelijkheid van het projectgebied grondig te verbeteren. Door de combinatie premies, waaronder een nieuwe nu-of-nooitpremie vanuit de Stad, technische ondersteuning bij administratieve procedures worden tal van eigenaren/huurlers overtuigd om te investeren in hun pand.

Het Stadsontwikkelingsbedrijf maakte in 2008 een conceptnota op met diverse krachtlijnen ter voorbereiding van deze globale aanpak van bouwblokrenovatie. Deze nota diende als basis voor verder overleg tussen de betrokken actoren. In kader van dit overleg werd een stuurgroep uitgebouwd, waarin het SOK zetelt als partner.

#### **3.2. Acties SOK– bouwblokrenovatie**

In kader van het project bouwblokrenovatie kocht het SOK 15 panden in het projectgebied. Door de realisatie van enkele projecten met een bepaalde beeldwaarde/voorbeeldfunctie, hoopt het een stimulans zijn voor de opwaardering van de woningkwaliteit en de omgeving.



- Site Plumstraat 5-7 – Opvoedingswinkel St. Janslaan 1/3

Het Stadsontwikkelingsbedrijf kocht in 2008 het pand Plumstraat 7, een vanaf de straatzijde gezien weinig sprekend pand doch achteraan bevindt zich een voormalige feestzaal die grote kansen bood voor verdere ontwikkeling. In kader van een ruil met de toegang van het St. Janshof in de Slachthuisstraat, een door het SOK aangepakte en verworven zone werd het SOK tevens eigenaar van het pand Plumstraat nr. 5.

Deze site zou in overleg met het SOK in eerste instantie worden omgevormd door de Stad Kortrijk tot opvoedingswinkel.

Om tijdelijke leegstand te voorkomen zocht het Stadsontwikkelingsbedrijf partners die vooraleer de werken voor de opvoedingswinkel konden aanvatten, tijdelijk beide panden in gebruik konden nemen in kader van socio-artistieke activiteiten. De Unie der Zorgelozen, die dit pand wou gebruiken i.k.v. één van haar theaterprojecten, was evenwel zo enthousiast over de locatie dat zij vroeg deze te kunnen verwerven om hier haar thuisbasis uit te bouwen. Dit is de realisatie van een ruimte voor repetities en ateliers, een ontmoetingsruimte/publieksfoyer, bureaus, vergaderruimte en de omvorming van de feestzaal tot theaterzaal. Gelet op dit aanbod en op het feit dat hiermee ook direct een geschikte invulling werd gevonden voor de achterliggende feestzaal, besliste het Stadsontwikkelingsbedrijf in overleg met de betrokken actoren deze site te verkopen aan de Unie. De verkoopovereenkomst hiertoe werd op 16 maart 2009 ondertekend.

- Het renoveren van 13 panden

Het SOK richt zich in deze buurt evenwel in eerste instantie op het grondig renoveren van de panden, die ze in eigendom heeft, tot kwalitatieve betaalbare rijwoningen in een vernieuwende architectuur. Op deze manier wenst het SOK in de omgeving woningdifferentiatie te stimuleren : zorgen voor meer variatie in de woningen in oppervlakte, typologie, indeling en huur- respectievelijke koopprijzen. Betere woningen in de straat dragen bij tot een mooiere woonomgeving en dit zorgt op zijn beurt weer voor het aantrekken van nieuwe bewoners, die de draagkracht van de buurt verhogen en private investeringen stimuleren. Deze worden dan op hun beurt mee ondersteund door de extra impulsen van de Stad (vb. nu of nooit premie) in het kader van het globaal project bouwblokrenovatie.



Voor de renovatie van de woningen werd een oproep voor een architectenpool van jonge, creatieve architecten gelanceerd. Vier groepen werden geselecteerd : Ampe.Trybou Architecten, Arch-ID, AVDK, Pascal Schneider. De bedoeling was oorspronkelijk grondige renovaties door te voeren al dan niet binnen het bestaand bouwvolume. Gedurende 2009 werkten de architecten schetsontwerpen uit, waaruit

bleek dat gelet ook op de streefdoelen inzake energiezuinigheid de optie sloop en nieuwbouw veelal interessanter was.

In eerste instantie dacht het SOK de woning zelf te realiseren en te verkopen tegen betaalbare/haalbare prijzen voor een doelgroep jonge tweeverdieners, het type stadsverlater. Door het feit dat het SOK voor tal van subsidies niet in aanmerking komt en het ook fiscaal niet interessant was voor de finale kopers, zal nu volgende aanpak worden toegepast. Het SOK verkoopt de panden aan een voordelige prijs (kavelproject) en mits voorwaarden aan geïnteresseerde kopers, die zich engageren hier een (ver-)nieuwbouwproject te realiseren in samenwerking met één van de architecten uit de architectenpool. Op deze manier wordt de woning direct op maat van de koper en past het binnen de ambities van het SOK. Het SOK volgt het bouwproject samen met de kopers op. Dit is overwegend dezelfde werkwijze zoals gehanteerd bij het kavelproject van het AGSOB Gent, die hiertoe over middelen beschikt vanuit het Grootstedenbeleid (1.500.000 euro voor 10 kavels) om de kavels betaalbaar aan te bieden. (zie ook bespreking jaarrekening SOK).

- Transitwoningen

Om een verbeterproject in een wijk op gang te brengen, is een flankerend beleid nodig. Bijvoorbeeld voorzien in tijdelijke huisvesting als dit voor een verbouwing noodzakelijk is. Het SOK voorziet in een dergelijke transitwoningen voor de grondige verbouwingen in de directe omgeving die door particulieren worden uitgevoerd.

## 4. Diverse projecten Centrum Kortrijk

Aansluitend bij de buurt 'Masterplan Spoorweglaan' en het winkelproject 'K in Kortrijk' bevinden zich tal van sites, die een nieuwe dynamiek kunnen gebruiken.

Het SOK kocht een aantal cruciale sites aan om deze in samenwerking met private partners verder te ontwikkelen.

### Omgeving Zwevegemsestraat

De Zwevegemsestraat is één van de belangrijkste invalssassen van het Kortrijkse winkelwandelgebied en zal ook de ingangstunnel bevatten richting complex 'K in Kortrijk'. De straat wordt momenteel gekenmerkt door nachtwinkels, telefoonwinkels, etc. en zou dan ook een positieve input kunnen gebruiken.

Het Stadsontwikkelingsbedrijf is eigenaar van de panden Zwevegemsestraat 13-15, een voormalige cinema. Deze panden worden tijdelijk verhuurd aan socio-culturele instellingen in afwachting van een definitieve bestemming. Deze definitieve bestemming wordt bij voorkeur gelinkt aan een globale aanpak van de straat en de directe omgeving (zie ook 'nv pandenfonds) en de algemene aanpak bouwblokrenovatie in deze omgeving.

### Omgeving Vlasmarkt

Het project 'K in Kortrijk' zal onvermijdelijk een impact hebben op de looplijnen in het winkelwandelgebied te Kortrijk, hierbij is het van belang voor de bezoekers een aangenaam en gevarieerd circuit te realiseren.

Het Stadsontwikkelingsbedrijf kocht in deze context een aantal aan elkaar palende grotendeels leegstaande panden op de hoek van de Vlasmarkt met de Wijngaardstraat. De vijf aangekochte panden beslaan een grondoppervlakte van 442 m<sup>2</sup> en variëren in hoogte tussen de drie en de vijf bouwlagen. De Vlasmarkt is met name een horecaplein te Kortrijk dat vooral gericht is op jongeren.



Het Stadsontwikkelingsbedrijf bood deze panden in 2007 via een verkoopdossier aan op de markt. Het SOK pleit er voor een horeca-invulling aan de zijde Vlasmarkt, zodat deze de Vlasmarkt als horecaplein verder kan versterken, dit gecombineerd met wonen op de verdiepingen. Geen enkele bieding voldeed evenwel aan de vereisten waardoor het AGB SOK besliste deze panden voorlopig in eigendom te houden en tijdelijk te verhuren in afwachting van een permanente

oplossing. In de loop van 2008 startte het SOK onderhandelingen met projectontwikkelaar Batisco, dit resulteerde begin 2009 in de ondertekening van een principiële akkoord. De bouwvergunning voor het project werd inmiddels verleend en de werken worden medio 2010 aangevat. De akte recht van opstal m.b.t. dit project zal in mei 2010 worden verleend.

### Parking Palace

Vlakbij het nieuwe project 'K in Kortrijk' aan de Veemarkt bevindt zich in de Romeinselaan het parkeergebouw 'Parking Palace'. Dit, inmiddels toch wel wat verloederde parkeergebouw, werd gerealiseerd eind de jaren zestig en telt zo'n 200 parkeerplaatsen. Het gebouw is vijf verdiepingen hoog en bevindt zich op een terrein van circa 1.200 m<sup>2</sup>.

Het Stadsontwikkelingsbedrijf slaagde er in het gebouw te verwerven van de 15 private eigenaren met als doel dit aan haar beurt te verkopen aan geïnteresseerde ontwikkelaars, die hier een nieuw kwalitatief project konden verwezenlijken. Criteria voor deze verkoop waren o.m. de voorgestelde prijs doch met name ook de wijze van aanpak van deze nu al maar zeker voor de toekomst strategisch gelegen zichtlocatie.

Het Stadsontwikkelingsbedrijf bood het parkeergebouw Parking Palace medio 2007 te koop aan via een verkoopdossier met randvoorwaarden. Twee kandidaten dienden een offerte in, met name de nv Immobiliëvennootschap van Vlaanderen en de tijdelijke vereniging Landbel met de bvba Sea en Ski. Het project werd aan deze laatste toegewezen. Het architectenbureau E&L Projects staat in voor de architectuur van het nieuwe complex bestaande uit ondergrondse parkeerplaatsen, een commercieel gelijkvloers incl. mezzanine en 43 wooneenheden op de verdiepingen. De sloping van het parkeergebouw werd inmiddels uitgevoerd, de bouwwerken starten medio 2010. De akte van verkoop werd verleend op 14/4/2010.



In kader van de onderhandelingen bij de aankoop van Parking Palace werden diverse parkeerplaatsen gekocht als ruiloptie in de naast liggende ondergrondse parking van het project 'Langhemeere'. De na de onderhandelingen drie resterende parkeerplaatsen werden in 2008/2009 opnieuw verkocht.

### Opvoedingswinkel St. Janslaan 1-3

Het SOK treedt i.k.v. een samenwerkingsovereenkomst met de Stad op als bouwheer voor de bouw van de opvoedingswinkel. In eerste instantie zou deze gerealiseerd worden op de site Pluimstraat 5-7, gelet op de beslissing om deze panden evenwel te verkopen aan de vzw Unie der Zorgelozen, moest eind 2008/begin 2009 een andere locatie voor de opvoedingswinkel worden gezocht.

Het SOK maakte een korte nota op met diverse voorstellen voor de herlocatie van de opvoedingswinkel. De keuze viel op de site St. Janslaan 1+3, eigendom van het SOK. Opnieuw werd een beperkte offerte-aanvraag georganiseerd voor de selectie van de architect, de Tijdelijke Vereniging 1+1 Architecten (Filip Cnockaert – Thomas Nachtergaele) werd geselecteerd.

In november 2010 zal de opvoedingswinkel op deze locatie haar deuren openen. Het SOK coördineert de bouwwerken (aanneming Coudron).



## 5. Meesterproef Vlaams Bouwmeester

Het Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk werkte eind 2006/2007 samen met de Stad Kortrijk aan de Meesterproef voor jonge pas afgestudeerde architecten van de Vlaams Bouwmeester.

Er werden drie projecten van het SOK opgenomen in de Meesterproef :

- Magdalenastraat – woonproject
- Ramen – woonproject
- Spoorweglaan – gemengd project

Het Stadsontwikkelingsbedrijf kocht in de loop van 2006 twee panden gelegen in de **Magdalenastraat** (nrs. 44 en 46). Deze panden werden in eerste instantie gekocht op vraag van de Stad in functie van de aanleg van een mogelijke ontsluitingsweg op de site Kortrijk Weide. Nu blijkt dat deze weg hier niet noodzakelijk is, zal het Stadsontwikkelingsbedrijf deze panden slopen en hier al dan niet via een private parter een nieuwbouwproject realiseren. Gelet op de beeldwaarde en belang van kwaliteit op deze site, die als toegang fungeert voor het nieuw te ontwikkelen gebied Kortrijk Weide, werd een project voor deze panden uitgewerkt in kader van de Meesterproef Vlaams Bouwmeester.

Naast de percelen van het SOK werd op vraag van de Stad ook een deel van het terrein Kortrijk Weide zelf ingenomen. Architect Tom Coole werd hiertoe geselecteerd. Het project ligt vooralsnog stil in afwachting van de verwerving door de Stad van het terrein Kortrijk Weide.

Eén van de andere meer beperkte projecten in samenspraak met de Stad is het gebied **Ramen**. Hier stond het Stadsontwikkelingsbedrijf in voor de aankoop van een perceel bouwgrond, na herverkaveling met de Stad en de aanleg van een parkje door deze laatste kan dit perceel opnieuw als bouwgrond verkocht worden. Architect die in kader van de Meesterproef werd geselecteerd voor het woonproject is Mo Vandenberghe. Vooraleer dit project kan gerealiseerd worden, is het noodzakelijk dat ook 2 aansluitende percelen worden gekocht, de onderhandelingen hiertoe zijn lopende. Van belang hierbij is hoe de parkeerproblematiek van één van deze eigenaren kan worden opgelost. Een mogelijke piste tot uitbreiding van de ondergrondse parking van het stadhuis werd door de stadsdiensten onderzocht doch niet verder weerhouden.

In de loop van 2005/2006 kocht het Stadsontwikkelingsbedrijf de hoek gelegen tussen Keer der Vlamingenstraat en Nieuwstraat : de panden **Spoorweglaan** 9, 10 en Nieuwstraat 37. De ontwerpen voor de realisatie van een gemengd project in kader van de Meesterproef voldeden in eerste instantie niet voor deze site, vandaar dat een tweede rond werd georganiseerd. Architecte Tina Sanders werd geselecteerd. Het Stadsontwikkelingsbedrijf zal hier zelf als bouwheer optreden of het project mits randvoorwaarden verkopen aan een promotor.



## **6. Andere**

### Masterplan Overleie

Het gebied Overleie is een gebied dat wordt geconfronteerd met een aantal problemen :

- er is met name het probleem van leegstand in de winkelstraat Overleiestraat, die haar winkelfunctie aan het verliezen is
- er is het gebrek aan wooncomfort in diverse beluikjes, woonstraten
- socio-economische problematiek, met haar weerslag op het type bewoning
- er is de barrièrevorming door de Leie (tot twee keer toe) en de Budastraat, die ook haar winkelfunctie heeft verloren, tussen het projectgebied en de stadskern
- de Brugsesteenweg wordt ervaren als een barrière tussen het projectgebied en de groene openbare ruimte Astridpark

Aan de andere kant zijn er tal van mogelijkheden :

- de Leiewerken zullen er voor zorgen dat dit gebied op termijn een heel nieuwe aanblik kent, waardoor met name aan de Leieboorden nieuwe vastgoedontwikkelingen zullen starten (vb. St. Amandstoren, politiegebouw, ...)
- de buurt leunt nauw aan bij de Stad en is vlot bereikbaar – dit zowel voor auto's als voor fietsers vb. nieuwe collegebrug
- Overleie heeft een rijk sociaal-cultureel leven
- Dagelijks komen er duizenden scholieren en studenten (St. Amandscollege, Revalidatiecentrum, Volwassenenonderwijs, ...)

Het AGB SOK werkte in 2007 een bestek uit met als doel de aanduiding van een studiebureau voor het opmaken van een masterplan voor deze omgeving. Dit masterplan moest opgemaakt worden in overleg met diverse betrokken partijen (OCMW, buurtcentrum, stadsplanning, ...) en moest resulteren in een concreet aantal acties ter herwaardering van de omgeving.

Na overleg met de stadsdiensten werd beslist dat de studie in eerste instantie zou getrokken worden vanuit de Strategische cel van de Stad. Deze lanceerde de oproep en selecteerde het bureau HUB. De studie is lopende en het SOK treedt op als partner tijdens de opbouw ervan en zal desgevallend optreden bij de uitvoering van concrete projecten in kader van deze studie.

Het SOK is in het gebied Overleie eigenaar van het pand Overleiestraat 9. Dit pand werd in de loop van 2008-2009 meermaals verhuurd ikv socio-artistische activiteiten. In de toekomst zal worden nagegaan welke andere relevante panden ikv het masterplan kunnen worden aangekocht en ontwikkeld.

## ONTWIKKELING STADSVERKAVELINGEN

In de gemeenteraadszitting van december 2000 werd beslist per 31/12/2000 de gemeentelijke Grondregie op te heffen en het beheer van haar eigendommen samen met haar kredieten t.w.v. 45 miljoen frank over te dragen aan de toenmalige Woonregie, inmiddels SOK.

Het ging over volgende percelen :

- percelen grond Ambassadeur Baertlaan en de Sint-Denijseweg (3,4 ha) (Goed te Bouvekerke)
- perceel grond gelegen aan de Morinnestraat (1,3 ha)
- perceel grond met erop staande hoevegebouwen gelegen aan de Greenvillelaan (36 a) (Hoeve Sobry).

### HOEVE SOBRY

In april 2004 werd de verkavelingsvergunning voor het opsplitsen van het perceel aan hoeve Sobry verleend door AROHM. Hierbij aansluitend werd de slopingsvergunning van de hoeve ingediend en zette Gaselwest de nodige stappen om haar electriciteitscabine te verplaatsen. Dit laatste gebeurde in april 2005. In het najaar 2005 werd de hoeve gesloopt. In april 2006 werden de vier percelen grond door het SOK verkocht.

### VERKAVELING BOUVEKERKE

Het terrein werd in 2006 in kader van de afbakening van het stedelijk gebied definitief omgevormd van woonuitbreidingsgebied tot woongebied.



Het ontwerpbureau Arcadis Belgium werkte gedurende 2005 in opdracht van het Stadsontwikkelingsbedrijf samen met de betrokken stadsdiensten een verkavelingsontwerp uit voor verkaveling Bouvekerke. Gelet op de bouw op één van de aangrenzende percelen van een crematorium werden de plannen aangepast in overleg met de ontwerper van dit crematorium (architecten Souto Maura Arquitectos/SUM Project).

Het huidige plan voorziet in 28 rijwoningen kant Ambassadeur Baertlaan met een dertigtal individuele loten. De dienst Stadsplanning stond in voor de opmaak van een beeldkwaliteitsplan, het bureau Arcadis Belgium met Denis Dujardin als landschapsarchitect voor de uitwerking van de omgeving en openbaar domein. De verkavelingsaanvraag werd begin 2009 ingediend, verwacht

wordt dat de verkavelingsvergunning medio 2010 zal worden verleend. Hierop aansluitend zal de aanvraag voor de wegenis worden ingediend. Wellicht zullen in 2011 de infrastructuurwerken aanvangen.



## MORINNESTRAAT

Het perceel in de Morinnestraat maakt deel uit van de ontwikkeling Langwater met een residentiële hoofdbestemming. Hier zal in overleg met de twee andere grote eigenaren van dit gebied en de betrokken stadsdiensten een concept tot ontwikkeling worden uitgewerkt.

# SOK ALS AANJAGER VAN GROOTSCHALIGE PROJECTEN

## 1. Algemeen

Naast de projecten waar met name het Stadsontwikkelingsbedrijf eigenaar is, zijn er in de rest van Kortrijk tal van andere grote sites waar ontwikkelingen te gebeuren staan. Dit zijn veelal sites van eigenaren uit de eerder zachte sector (scholen, verzorgingscentra, OCMW, ziekenhuizen, ...).

In het kader van de DBFM-dossiers, de fusie tussen de Pleinscholen en het St. Amandscollege, e.a. zal er de komende jaren bijvoorbeeld heel wat gaan bewegen binnen het Kortrijkse scholenlandschap. Gelet op deze veranderingen naast de andere algemene evoluties op vlak van denataliteit, het aandeel van het katholiek onderwijs, ... zullen er op vlak van het patrimonium van de scholen heel wat keuzes moeten gemaakt worden. Deze keuzes worden grotendeels bepaald door de visie omtrent het functioneren van de scholen zelf in de toekomst. Aan de andere zijde is er ook de economische realiteit. Afhankelijk van de potenties, kostenplaatjes wordt er bij voorkeur onderzocht welke gebouwen of sites men wenst te behouden, desgevallend te optimaliseren of uit te breiden en anderzijds welke minder interessante zones men wenst af te stoten. Bij voorkeur wordt dit laatste niet alleen bekeken ivf. het schoolgebruik zelf doch ook met de nodige aandacht voor de herontwikkelingsmogelijkheden (wonen ?) in de toekomst.

Het ontwikkelen van een visie voor de diverse campussen gebeurt bij voorkeur in overleg met de Stad Kortrijk, die zelf ook de komende jaren haar aandacht wenst te focussen op het thema 'kwalitatief wonen' in de stad. Het Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk wil hierbij optreden als motor voor de nieuwe ontwikkelingen en als tussenpersoon tussen de eigenaren, Stad en finaal de private ontwikkelaar. Voorbeelden van projecten getrokken door het SOK zijn wat scholen betreft o.m. de herbestemming van de middelbare school bijstand tot winkelcentrum 'K in Kortrijk', de selectie van een promotor voor de aanpak van de toren op de campus van het St. Amandscollege en de samenwerking met het Gemeenschapsonderwijs voor de optimalisatie van de schoolgebouwen (DBFM) en anderzijds de realisatie van een woonproject op de KTA-site te Heule. Het SOK werd daarenboven al betrokken bij de opmaak van de DBFM-dossiers voor het St. Amandscollege en de Pleinscholen, etc.

Concreet werkt het SOK meestal op basis van een globale samenwerkingsovereenkomst waar tussen partijen de krachtlijnen en principes van een project worden vastgelegd. Op basis van een integrale aanpak, de samenwerking met de stadsdiensten, ... neemt het SOK de projectregie op zich. Dit kan gaan van de opmaak van een haalbaarheidsstudie of masterplan tot het selecteren van een promotor om effectief een project te realiseren.

Het vrijkomen van diverse grote sites in het centrum van de Stad dient in globo te worden bekeken. Het is van groot belang hierbij nu reeds te onderzoeken welke sites voor welk type bestemming in aanmerking komen, er zullen keuzes moeten worden gemaakt en tijdslijnen uitgezet. Het is de ambitie van het SOK Kortrijk als woonstad opnieuw aantrekkelijk te maken, het SOK wil hierbij inspelen op de nieuwe tendenzen en woonvormen van de toekomst.

## **2. Middelbare school Bijstand – project Foruminvest**

### **2.1. Algemeen**

Te midden van de Kortrijkse binnenstad en het winkelwandelgebied bevindt zich de middelbare school Bijstand samen met het rusthuis H. Hart. Gezien de diverse fusies in de onderwijswereld, werden de activiteiten van deze school in 2002 stopgezet. De activiteiten van het rusthuis werden eind 2003 stopgezet.

Het Stadsontwikkelingsbedrijf sloot in 2002 een overeenkomst met de Zusters-eigenaren, Stad en vzw H. Hart met als doel samen met hen te onderzoeken welke de herbestemmingsmogelijkheden van deze site zouden kunnen zijn. In eerste instantie werd hiervoor beroep gedaan op het bureau Meertens en Steffens. Dit onderzoek moest leiden tot onderbouwde en haalbare ideeën voor de realisatie van nieuwe functies op deze site in het centrum van de stad. Het achterliggende doel was de negatieve evolutie van het handelscentrum om te buigen in een groei. Het project paste dan ook in een ruimere visie op de ontwikkeling van het stadscentrum, meer bepaald in het masterplan Spoorweglaan en omgeving. De studie vertrok vanuit een multifunctionele ontwikkeling van de site. Drie elementen werden hierbij vooropgesteld : winkelen, wonen en een mediahuis.

Het project werd toegelicht op de infodag "Investeren te Kortrijk", dd. 18 september 2003. In samenspraak met de betrokken eigenaren contacteerde de Woonregie eind oktober 2003 diverse investeerders, die hun interesse hadden laten blijken voor dit project met de vraag om een projectvoorstel in te dienen. In totaal werden vier voorstellen ingediend. Een jury selecteerde het project van Foruminvest nv dat gelet op haar ambitieus en sterk gemengd programma een belangrijke meerwaarde kon bieden voor het projectgebied op zich en de stad in het bijzonder.

### **2.2. Project Foruminvest**

Het multifunctioneel project van Foruminvest nv, het project 'K in Kortrijk' bestaat uit 25.000 m<sup>2</sup> netto winkelloppervlakte, horecazaken, 41 woongelegenheden op de verdiepingen en een ondergrondse parking van 1.100 parkeerplaatsen. De ruime ondergrondse parking wordt ontsloten via drie nieuwe tunnels. Voor de uitwerking van het project werd beroep gedaan op het gerenommeerde architectenbureau Robbrecht en Daem, dat instond voor het ontwerp van enerzijds het winkelcomplex en anderzijds een 11 verdiepingen tellende design- winkel- en woontoren op de Veemarkt als icoon van het project.

Het project wordt volledig geïntegreerd binnen het stadsweefsel en zal dus veel meer zijn dan een introvert shoppingcenter. Deze stadskernvernieuwing zal door haar unieke ligging bezoekers van ver buiten de stad aantrekken, die gebruik maken van de verscheidenheid van voorzieningen in en om het complex.

Op 20 februari 2004 werd een intentie-overeenkomst ondertekend tussen Foruminvest en alle betrokken partijen (eigenaren, Stad, Stadsontwikkelingsbedrijf) met als doel alle randvoorwaarden m.b.t. het project verder uit te werken.

Deze overeenkomst leidde intussen tot diverse resultaten :

- een oplossing voor de herhuisvesting van de zusters
- de verkoopovereenkomst tussen Zusters en Foruminvest
- de verkoopovereenkomst tussen Stadsontwikkelingsbedrijf en Foruminvest voor de terreinen lagere school bijstand (oorspronkelijk onderdeel van het pps-project Tsyon) en rusthuis .

Het Stadsontwikkelingsbedrijf stond mee aan de basis van de samenwerkingsovereenkomst die op 17 oktober 2005 door het Stadsontwikkelingsbedrijf, de Stad en de nv Sint Janspoort plechtig werd ondertekend. Deze overeenkomst legt de krachtlijnen en verdere afspraken tussen partijen vast met het oog op de realisatie van het binnenstedelijk complex.

In mei 2007 werden alle noodzakelijke vergunningen voor het project verkregen. De werken werden in de zomer van 2007 aangevat. Op 10 maart 2010 vond de feestelijke opening van het project plaats.



### **2.3. Rol Stadsontwikkelingsbedrijf**

Het Stadsontwikkelingsbedrijf fungeerde van bij het begin als de trekker van dit project. Het SOK overtuigde de eigenaren mee te werken aan een herbestemmingsproject en werkte de diverse samenwerkingsovereenkomsten tussen partijen uit.

Zo stond het SOK ook in voor de opmaak van het Charter, waarin een aantal krachtlijnen voor de samenwerking tussen ontwikkelaar en de Stad voor de toekomst worden vastgelegd. Dit charter

werd op 14/12/2007 ondertekend en leidde o.m. tot de oprichting van de vzw 'Handelsdistrict Centrum Kortrijk' en de creatie van een PPS-dochtermaatschappij, de nv pandenfonds (zie 'Filialen').

Het SOK stond ook samen met de Strategische Cel van de Stad Kortrijk aan de basis van het dossier het dossier dat in 2008 werd geselecteerd door de Vlaamse Regering i.k.v. haar oproep voor projecten voor het Stadsvernieuwingsfonds.

Gezien het project in 2009 met name technisch werd uitgewerkt, nam de rol van het SOK in dit dossier af. Het ging met name nog om :

- aansturen stuurgroep Foruminvest
- contactpersoon handelaren
- zetelen in de coördinatievergadering
- werking nv pandenfonds (zie dochtervennootschappen).

In de toekomst zal met name het aspect stuurgroep en het behoud van het globale beeld over het project nog van belang zijn voor het SOK. In dit kader is ook het zicht op de verdere evolutie van de handelsstraten in de omgeving en de impact van K op het centrum van belang (zie ook verder : studie Locatus).

### 3. Herbestemming ziekenhuizen + site St. Vincentius

Gezien de bouw van een nieuw fusieziekenhuis in het zuiden van Kortrijk, zullen vanaf 2009 de medische activiteiten van een aantal ziekenhuiscampussen in de binnenstad van Kortrijk worden stopgezet. Het Stadsontwikkelingsbedrijf helpt voor enkele van deze sites een passende herbestemming te zoeken.

Gezien de **Sint-Niklaascampus** in principe de eerste is die gelet op de komst van het fusieziekenhuis leeg komt te staan (timing eind 2009), startte het Stadsontwikkelingsbedrijf hier het overleg met de betrokken eigenaren teneinde tijdig een goede herbestemming voor deze site te zoeken.

Het scenario dat m.b.t. deze site wordt uitgewerkt is momenteel het volgende. Het rusthuis St. Vincentius, gelegen in de Groeningestraat en aan het Begijnhofpark te Kortrijk, zou mits VIPA-subsidiëring haar bestaande site verlaten en een nieuwbouw realiseren op de St. Niklaascampus. Het Stadsontwikkelingsbedrijf zal op haar beurt dan de rusthuissite van **St. Vincentius** aankopen met een tweeledig doel : enerzijds de realisatie van een residentieel project op deze unieke lokatie (timing +/- 2015) in de stad en anderzijds in samenspraak met de Stad de opwaardering van het Begijnhofpark en de toegang tot de historische Artillerietoren. Diverse onderhandelingen hiertoe vonden plaats in de loop van 2009. Ambitie is de aktes van dit cascadeverhaal te verlijden medio 2010. Het SOK wenst op termijn een verkoopdossier/wedstrijd te organiseren voor de realisatie van het residentieel project op deze unieke site.



Een van deze sites is de ziekenhuiscampus **Maria's voorzienigheid**, deze campus komt net als de campus St. Maarten vrij circa 2015-2016.

Eind 2001 werd tussen de Woonregie Kortrijk, Stad Kortrijk, de vzw Kliniek Maria's Voorzienigheid, het A.Z. Groeninge en de congregatie Zusters van Liefde een studiesyndicaat opgericht. Doelstelling van dit studiesyndicaat is op gezamenlijk initiatief van de verschillende partijen een studie bureau opdracht te geven een masterplan uit te werken voor de herbestemming van de huidige ziekenhuiscampus Maria's Voorzienigheid en de aangrenzende terreinen en woningen.

Volgende studies werden inmiddels verricht :

- schattingsverslag panden Doorniksewijk (2001)
- studie naar de herbestemmingsmogelijkheden van de site – Intercommunale Leiedal (2002)



- verkoopsdossier site – Intercommunale Leiedal (2003)
- onderzoek studenten hogeschool BME (2004)

Het Stadsontwikkelingsbedrijf is eigenaar van de diverse percelen en panden die aansluiten op deze campus. In 2006 werd op 2 panden na de leegstaande huizenrij gesloopt. AZ Groeninge en het Stadsontwikkelingsbedrijf gaven vervolgens opdracht aan ELASA, een internationale vereniging van jonge landschapsarchitecten, hier een creatief stedelijk park uit te werken. Dit werd in overleg en samenwerking met de buurt gerealiseerd in het najaar van 2006. Dit project werd in maart 2009 gepubliceerd in het praktijkboek "Publieke ruimte 2009".

Ook voor de ziekenhuiscampus **St. Maarten** zal een gepaste bestemming moeten worden gezocht.

## 4. Kortrijk Weide – bouw politiekantoor

Het gebied Kortrijk Weide is een gebied van circa 7 ha gelegen tussen de Leie, nieuwe gewestelijke ring, Magdalenastraat en spoorweg. Het terrein is grotendeels in handen van het Fonds voor Spoorweginfrastructuur. Tussen de NMBS en de Stad Kortrijk werd medio 2001 een studiesyndicaat, dit leidde tot de opmaak van een masterplan voor de site door Stephane Beel Architecten. Het stadsontwerp voorziet ondermeer in een vier-tal bouwlocaties :

- de leieboorden met woontorens
- een park met losse woongebouwen
- het Belvédère voor kantorenbouw
- de Magdalenawijk



De Stad Kortrijk wenst reeds enkele jaren de terreinen Weide te verwerven met het oog op de ontwikkeling van dit masterplan, op dit ogenblik wordt zij evenwel geconfronteerd met problemen op vlak van bodemverontreiniging.

Het politiekantoor voor lokale en federale politie zal fungeren als één van de peilers van de nieuwe ontwikkeling op Weide.

In opdracht van het Stadsontwikkelingsbedrijf onderzocht Deloitte welke de fiscaal juridisch meest voordelige formule was voor de bouw van een politiekantoor. Deze studie resulteerde in een constructie waarbij het Stadsontwikkelingsbedrijf zal optreden als bouwheer.

In de loop van 2006 werd de juridische constructie verder op punt gezet in overleg met de andere betrokken partijen (Stad, Politiezone Vlas, Regie der Gebouwen, federale politie), waarbij het SOK fungeerde als trekker van deze overeenkomst. In februari 2007 werd dan ook de samenwerkingsovereenkomst tussen partijen goedgekeurd in de Ministerraad. Deze samenwerkingsovereenkomst werd inmiddels goedgekeurd door alle betrokken partijen, waardoor het AGB SOK in 2007 is gestart met de voorbereidingen om de financieringsstructuur en bijhorende zakelijke overeenkomsten en engagementen in detail uit te werken (vb. recht van opstal, huur, onroerende leasing).

In de tweede helft van 2006 werd naast dit juridisch gedeelte de architectuurwedstrijd voor het gebouw gelanceerd. De jurering hieromtrent vond eind 2007 plaats. Het project werd toegewezen aan Xaveer De Geyter Architecten. Gelet op de problemen inzake grondverwerving en sanering werd bovenstaande opdracht niet volledig toegewezen. Xaveer De Geyter Architecten stond tot op

heden in voor de opmaak van een schetsontwerp. Afhankelijk van het verdere verloop van de onderhandelingen tussen de Stad Kortrijk en FSI m.b.t. de verwerving van de grond, zal het SOK beslissen welke verdere stappen er al dan niet kunnen worden gezet met het oog op de realisatie van het politiecomplex.

Het SOK voerde in haar ondernemingsplan van 2008 reeds een pleidooi voor het opnemen van het projectbeheer Kortrijk Weide als PPS-project binnen het SOK. Momenteel is nog steeds niet duidelijk wie de rol van projectregie in dit dossier zal opnemen, een gecoördineerde aanpak is evenwel noodzakelijk.

## **5. Masterplan St. Amandscollege - Pleinscholen**

### **5.1. Herbestemming collegetoren St. Amandscollege**

Het torengebouw van het St. Amandscollege werd gebouwd in de tweede helft van de jaren zestig naar een ontwerp van architect Vastesaegeer en is één van de weinige torengebouwen in Kortrijk. In opdracht van het Sint-Amandscollege organiseerde de Intercommunale Leiedal samen met o.m. WIT-architecten, professor Bruno De Meulder en studenten Onderzoek Stedenbouw en Architectuur van de KU Leuven een workshop waarbij werd aangegeven hoe de toren een nieuwe invulling kon krijgen.

Deze studie vormde de aanzet voor het Stadsontwikkelingsbedrijf om in opdracht van de eigenaar op zoek te gaan naar een private investeerder. Hiervoor werd op 20 september 2005 een samenwerkingsovereenkomst ondertekend tussen Stadsontwikkelingsbedrijf en de vzw Sint-amandscollege.

In 2005 werd een dossier voor investeerders voorbereid. Hierin is het torenverhaal geëvolueerd naar een campusverhaal, waarbij ook de resterende verouderde schoolgebouwen moeten worden aangepakt en gerenoveerd. Bedoeling is in samenhang met de private ontwikkeling die aan de toren een nieuwe invulling kan geven, de school uit te bouwen tot een vernieuwende 'brede' school in de stad met bij dit alles een voortdurende aandacht voor architectuur, design en functionaliteit. Dit alles zou maximaal worden gekoppeld aan de nieuwe alternatieve financieringsmogelijkheden voor scholenbouw. Dit dossier werd op 19 december 2005 verstuurd naar diverse geïnteresseerden, in totaal werden 6 projectvoorstellen ingediend. In april 2006 selecteerde een jury 3 kandidaat-investeerders, die finaal alle zeer kwalitatieve projectvoorstellen indienden :

- CFE immo, 3 architecten, Grontmij, Buro Berteloot
- Van Roey, Van Roey Projects, Koramic Real Estate, Samyn & partners, A&J Demeyere, Paul Deroose
- Vanhaerents, Wilma Project Development, Shigeru Ban Architecten, VK engineering, Abscis

Eind maart 2007 besliste de jury o.l.v. Vlaams Bouwmeester Marcel Smets om het project van architect Samyn & Partners met de realisatie van een nieuwe woontoren te selecteren.

Dit resulteerde medio 2008 door toedoen van het SOK tot de ondertekening van een samenwerkingsovereenkomst tussen promotor en St. Amandscollege met als doel een geslaagde realisatie van dit beeldbepalend project. Vooraleer dit project evenwel kan worden gefinaliseerd is een aanpassing van het RUP noodzakelijk, onderhandelingen hiertoe zijn lopende tussen de Stad Kortrijk en het St. Amandscollege.

### **5.2. Masterplan St. Amandscollege - Pleinscholen**

De Pleinschool (fusie van O.L.V. Bijstand, Fort, Broel, St. Jozef) zal eind 2009 fusioneren met het St. Amandscollege tot één scholengemeenschap. Deze samenwerking zal naast de bestuurlijke en onderwijskundige organisatie gepaard gaan met een reorganisatie van hun patrimonium. Op termijn voorziet men bij voorkeur nog een viertal pedagogische entiteiten met bij voorkeur maximaal een 600-tal leerlingen per site.

Eigen aan scholen is dat ook hier deze sites te kampen hebben met talloze problemen : de zeer complexe eigendomsstructuur, grote bouwtechnische tekorten, bescherming vanwege monumentenzorg, leegstand, DBFM-dossiers voor nieuwe gebouwen, ... Dit vereist een globale aanpak.

De fusieschool beseft dan ook de wenselijkheid van een globale aanpak en meer bepaald de opmaak van een masterplan en contacteerde hiertoe prof. Chatel (universiteit Gent), die tegen medio 2010 zijn eerste visie zal klaar hebben.

Het SOK wenst samen met de fusieschool te werken aan dit masterplan, zodat niet enkel wordt ingegaan op het functionele ruimtegebruik voor de school zelf doch de impact ervan voor de verdere stedelijke ontwikkeling wordt bekeken.

## 6. KTA Heule

Het KTA in Heule is gelegen binnen het stedelijk woongebied Haantjeshoek. De Stad Kortrijk wenst deze buurt aan te pakken o.a. via een nieuwe verbindingsweg en enkele woonuitbreidingsgebieden. Tussen de kernen van Heule, Bissegem en Overleie komt ruimte voor ongeveer 700 nieuwe woningen. Van belang hierbij is de N328 als "navelstreng" voor dit nieuwe woongebied.

Het Gemeenschapsonderwijs (GO!) beschikt over tal van gronden in deze omgeving en is daarmee één van de belangrijke spelers in het verhaal. Vrij recent werden de gronden van het GO! i.p.v. ingekleurd als woonuitbreidingsgebied, 'rood' ingekleurd wat het bouwen van woningen mogelijk maakt. De school komt te liggen tussen heel wat nieuwe woongebieden, wat op zich voor de school zelf een sterke troef kan zijn.

Op deze site komt binnen de DBFM-procedure een nieuwbouwproject. De inplanting hiervan is belangrijk bij een optimalisatie van de gronden in de toekomst en om geen hypotheek te leggen op mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Mogelijkheden moeten worden onderzocht of de te behouden gebouwen, in meer de nieuwbouw DBFM binnen een nieuwe visie kunnen worden gerealiseerd. Alternatieve visies zoals een volledig nieuwe campus binnen een PPS-verhaal moeten eveneens worden onderzocht.

De ontwikkeling van een visie omtrent kwalitatief wonen gecombineerd met een optimaal DBFM-verhaal voor de school, gebeurt dan ook bij voorkeur in overleg tussen partijen.

In deze visie moet met name aandacht worden besteed aan :  
randvoorwaarde :

- behoeftenprogramma school

Vragen :

- evolutie N328
- Checken behoefte bijkomende sportterreinen overzijde
- Bijkomende woongelegenheden
- Link met de bestaande omgeving

Het SOK en GO! vertolkten dan ook de bekommernis voor het vinden van een geschikte ontwikkeling voor het projectgebied. Hierbij dient te worden gezocht naar een **TOTAALOPLOSSING**, waarbij rekening wordt gehouden met de wensen van de school enerzijds en met een kwalitatieve woonomgeving voor de stad anderzijds. Zij sloten hiertoe in 2008 een samenwerkingsovereenkomst. Het studie bureau Abscis Architecten werd geselecteerd en maakte gedurende 2009 een aantal scenario's. Eén van de pistes was de volledige verhuis van de school naar de site Drie Hofsteden in het centrum van Kortrijk, zodat daar op termijn een volwaardige technische campus kan worden uitgebouwd.

## **7. Masterplan Belgacomsite**

Belgacom/Connectimmo beschikt in Kortrijk over diverse sites. Eén van de meest beeldbepalende hiervan is de site gelegen aan de Tuinstraat/Spoorweglaan/Doorniksestraat. Deze site maakt deel uit van het werkingsgebied masterplan Spoorweglaan.

Connectimmo en het SOK wensen gezamenlijk een studieopdracht te lanceren, met als doel de opmaak van een masterplan voor deze site, die op termijn gelet op de technologische vernieuwingen een geheel of deels nieuwe invulling zal moeten krijgen. De samenwerkingsovereenkomst hiertoe werd medio 2009 ondertekend.

Direct aansluitend bij dit gebied heeft het SOK zelf ook enkele eigendommen die mee kunnen geïntegreerd worden in de nieuwe ontwikkeling. Het te herontwikkelen gebied is ongeveer 4.000 m<sup>2</sup> groot en bestaat uit diverse grote en kleinere, al dan niet te slopen, gebouwen.

Krachtlijnen bij dit alles zijn o.m. het belang van een goede stedenbouw, functionele invulling, architectuur maar bovenal ook het streven naar het behoud van de werkgelegenheid te Kortrijk. De studie zelf zal in 2010 worden aangevat.

## **8. Parking Broeltorens**

De bestaande parking Broeltorens situeert zich op het Buda-eiland. De huidige bovengrondse parking telt 370 parkeerplaatsen met een terreinoppervlakte van 13.254 m<sup>2</sup>. De stad Kortrijk wenst via haar parkeerbedrijf Parko de parkeercapaciteit op deze site minimum te verdubbelen door de realisatie van een ondergrondse parkeergarage.

Gezien haar ligging op het Buda-eiland beschikt de site over twee mooie waterfronten aan beide zijden van de parking. Naast de bouw van de parking wenst de stad ook deze sites te valoriseren. Bedoeling is deze zones residentieel te laten ontwikkelen. Afhankelijk van het type parking dat wordt gerealiseerd, zijn verschillende scenario's mogelijk.

In opdracht van de Stad en het Stadsontwikkelingsbedrijf werkte professor stedenbouwkundige Bruno De Meulder een eerste mogelijke concept voor deze site uit. Het plan gaat uit van een ondergrondse parking van 700 plaatsen, de realisatie van circa 8.000 m<sup>2</sup> aan residentiële oppervlakte met daarnaast veel aandacht voor het openbaar domein (pleinen, fietsers- en voetgangersverbindingen).

Het AGB Parko, het parkeerbedrijf van de Stad, ambieerde deze site op korte termijn te ontwikkelen en deed hiertoe beroep op het SOK voor de lancering van een oproep en selectie van een architect/ontwikkelaar/promotor. Bedoeling was een groep te selecteren die enerzijds instaat voor het ontwerp/de bouw van de ondergrondse parking en anderzijds voor het ontwerp/de realisatie van het bovengrondse project (publiek domein/private hoofdzakelijk residentiële ontwikkeling). De parkeergarage moet na de realisatie ervan door de ontwikkelaar opnieuw worden overgedragen aan de Stad AGB Parko die zal instaan voor de exploitatie ervan. De realisatie van het bovengelegen private gedeelte gebeurt op risico van de ontwikkelaar.

Het SOK werkte hiertoe een voorstel van bestek uit. Gedurende 2009 werden evenwel geen verdere beslissingen m.b.t. dit dossier genomen.

## **9. OCMW-site op het Buda-Eiland**

In 2009 onderzocht het SOK de haalbaarheid van de realisatie van een uitbreiding of nieuwbouw administratief centrum voor het OCMW op het Buda-eiland. Het OCMW wenst immers zoveel mogelijk haar administratieve functies te bundelen op één site (+/- 200 personen).

Het SOK formuleerde een aantal scenario's rekening houdende met tal van randvoorwaarden (klooster als monument, ...) en vragen wat betreft de ontwikkeling van deze kop van het eiland (studie leieboorden, komst Reepbrug, toekomst ziekenhuis, ...).

De studie werd in februari 2010 overhandigd aan het OCMW.

## **9. Andere sites**

Naast bovenstaande projectzones zijn er nog tal van andere institutionele actoren die bezig zijn met plannen op LT omtrent de uitbouw van hun organisatie, plannen m.b.t. uitbreiding, reorganisatie, desgevallend nieuwbouw of verkoop van sites.

De hogere onderwijs-instellingen en universiteit werken aan hun plannen voor de toekomst. Het meest concrete hiervan is het masterplan van de Hogeschool West-Vlaanderen, die haar 2 Kortrijkse sites (PIH, Hiepso) wenst te bundelen op één campus nabij Kortrijk Weide. Het SOK volgt deze omvormingen nauwgezet op en treedt desgevallend op als partner/adviesgever.

In kader van de realisatie van het nieuwe seinhuis door NMBS/Eurostation ontstaat evtl. de mogelijkheid om een nieuwe studentenresidentie uit te bouwen op de voormalige site van het postsorteercentrum bij het station. Het SOK onderzocht bij de diverse onderwijsinstellingen de noden op vlak van studentenhuysvesting en zal in overleg met Stad, NMBS, Eurostation optreden als aanjager van dit project.



## FILIALEN SOK

Het AGB Stadsontwikkelingsbedrijf heeft 3 filialen, waarmee ook tal van projecten worden gerealiseerd. Twee hiervan zijn echte PPS-filialen i.k.v. stadsvernieuwingsprojecten, een derde filiaal is de nv XOM, bestaande uit publieke partners, voor de uitbreiding van Kortrijk Xpo.

### 1. nv Tsyon

Het Stadsontwikkelingsbedrijf startte begin 2003 een procedure in kader van de overheidsopdrachtenwetgeving voor het vinden van een private partner, met wie ze op haar eigendommen in de **Wijngaardstraat** kwalitatieve woon- en winkelprojecten kon realiseren. Het aannemingsbedrijf Van Roey uit Rijkevorsel werd hierbij geselecteerd als PPS-partner.

Op 12 juli 2004 werd mede in overleg met het Vlaams Kenniscentrum voor PPS de PPS-vennootschap Tsyon opgericht, één van de eerste PPS-vennootschappen in Vlaanderen. De naamloze vennootschap heeft als aandeelhouders : 49 % het Stadsontwikkelingsbedrijf, 49 % de nv Van Roey Project en 2 % de bvba Ghera.

Doel van deze vennootschap is o.m. de bouw van de wonen-boven-winkels projecten in de Wijngaardstraat. Het Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk stelt haar gronden via een recht van opstal ter beschikking aan deze vennootschap. Hiertoe werd samengewerkt met het architectenbureau Buro II.

De verkoop van de lagere school bijstand en omliggende panden aan de Foruminvest Group (zie ook 'Masterplan Spoorweglaan') had tot gevolg dat de nv Tsyon enkel nog instond voor een gereduceerd project in de Wijngaardstraat nrs. 32-34-36. In concreto gaat dit over 180 m<sup>2</sup> winkelruimte en 10 woongelegenheden. Kostprijs van de werken bedraagt 1.500.000 euro.

Het project werd voorlopig opgeleverd in mei 2007. Eind 2009 waren 8 van de 10 woongelegenheden en de winkelruimte verkocht.

Op vraag van de nv Tsyon stond architecte M.J. Van Hee in voor de opmaak van een plan voor de bouw van 15 woongelegenheden met buitenruimtes (tuinen, terrassen) op de site **Nieuwstraat/Tuinstraat** (eigendom SOK, zie ook 'Masterplan Spoorweglaan'). De bouwvergunning werd verleend in april 2007.

Gelet op de kostprijs van het project en het hoge risico door o.m. de crisis op de vastgoedmarkt, oordeelde de raad van bestuur van de nv Tsyon in eerste instantie dit project niet zelf te realiseren. Nu zal worden nagedacht hoe deze site o.b.v. nieuwe principes (vb. ideeën cohousing met SOK als coördinator) kan worden ontwikkeld.

## **2. nv Pandenfonds**

De nv pandenfonds werd opgericht op 28 april 2008. Deze oprichting kadert binnen het Charter gesloten tussen Foruminvest, Stad Kortrijk en SOK i.k.v. het project 'K in Kortrijk'. Foruminvest participeert in deze vennootschap met een bijdrage van 2 miljoen euro, het Stadsontwikkelingsbedrijf met 1 miljoen euro, principe is evenwel te werken o.b.v. gelijkwaardig stemrecht.

Het werkingsgebied van deze nv is de omgeving in een straal van 300 meter rond het project 'K in Kortrijk'. In concreto is dit de zone Wijngaardstraat, Kleine St. Jansstraat, Sionstraat, Steenpoort, Twaalfapostelenstraat, Veemarkt, Zwevegemsestraat, Vlasmarkt, Voorstraat, Sint-Janslaan, Grote Kring, Overbekeplein.

Het pandenfonds zal gedurende een periode van minimum 10 jaar instaan voor de herwaardering van dit werkingsgebied door middel van vastgoedprojecten, het wegwerken van leegstand en het bevorderen van wonen en andere functies in de binnenstad. Het pandenfonds streeft een selfsupporting en professioneel beheer na. Het zal zijn professionele activiteit veeleer richten op het initiëren van nieuwe initiatieven dan op het realiseren van maximale meerwaarden. Verliezen per project zijn dan ook mogelijk mits een financiële verevening gedurende de loop der jaren over de projecten heen.

De eerste projecten van deze nv zullen zich vooral concentreren op de omgeving Wijngaardstraat. Diverse investeringslocaties worden momenteel onderzocht door een aantal architectenbureaus (3 Architecten, Bureau Maes - Vandelannoote).

### **3. nv XOM**

Het ontstaan van de nv XOM situeert zich binnen de vraag naar toenemende capaciteit voor de Expohallen van Kortrijk. Door een call inzake een Europees dossier (EFRO – programma) ontstonden er evenwel financiële opportuniteiten. In de zitting van de gemeenteraad van 10 maart 2008 van de stad Kortrijk werd principiële ingestemd met het masterplan voor de uitbouw van Kortrijk XPO, alsook met de uitwerking van het materieel (oprichting nv XOM) en immaterieel luik (oprichting vzw) voor het doelstelling2programma van Vlaanderen.

De eerste noodzakelijke stappen in dit kader waren de opmaak van een masterplan voor de ontwikkeling van de site en de creatie van een nieuw vehikel om deze ontwikkeling te realiseren. Architecten hiertoe waren oorspronkelijk Goddeeris, versterkt door Kersten Geers, David van Severen

Na onderzoek bleek dat de enige samenwerkingsvorm tussen de diverse publieke actoren met als oog de realisatie van dit project een filiaal van een AGB was, vandaar de keuze om binnen het SOK een dochter op te richten, de nv XOM. De oprichting van deze nv dateert van april 2008.

In kader van kapitaalsverhogingen werd deze nv in 2009 verder aangepast :

Partners in de nv zijn finaal :

- SOK
- Provincie West-Vlaanderen
- Intercommunale Leiedal.

De nv wordt voorgezeten door Stefaan De Clerck, voorzitter SOK.

Door het sluiten van een erfpachtovereenkomst m.b.t. Kortrijk Xpo tussen de Stad Kortrijk en het SOK, en de inbreng van deze erfpachtrechten door het SOK aan de nv XOM, werd het SOK genoodzaakt gelet op de kapitaalsverhoging genoodzaakt haar statuten in 2009 aan te passen.

Het bouwproject zelf kost 11,5 miljoen euro (excl. btw, erelonen) en werd inmiddels gerealiseerd.

# HET BEDRIJF

## Missie

Het Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk heeft tot doel de vernieuwing en de verfraaiing van de stad en de versterking van het stedelijk weefsel door middel van :

- het beheer, de rendabilisering en de valorisering van het eigen patrimonium behorende tot het openbaar en privaat domein
- in het geval de Stad hiertoe verzoekt het beheer, de rendabilisering en de valorisering van het geheel of een gedeelte van stedelijk patrimonium
- een actief grond- en pandenbeleid inclusief het administratief beheer ter uitvoering van het door de Stad bepaald stadsontwikkelingsbeleid op vlak van de (sociale) huisvesting, economische ontwikkeling, groen- en natuurvoorzieningen en ruimtelijke ingrepen
- de planning, begeleiding, uitvoering en opvolging van ingrijpende stadsprojecten, onder meer steunend op publiek-private samenwerking
- het programmabeheer van Europese, federale, Vlaamse, provinciale en andere bovenlokale structuurfondsen die een versterking van de ruimtelijke, economische of sociale structuur van de stad beogen
- de uitvoering van bijzondere opdrachten onder meer inzake beleidsadvisering, investeringsbegeleiding of projectbegeleiding
- het behoud en de verbetering van het product 'stadscentrum' in ruimtelijk en functioneel opzicht, zodat economische activiteiten tot ontplooiing kunnen komen (m.a.w. het voeren van alle taken i.k.v. centrummanagement gekoppeld aan citymarketing)
- in het algemeen het stellen van alle handelingen van een stedelijk ontwikkelingsagentschap die met de voornoemde doelstellingen rechtstreeks samenhangen en de versterking van de ruimtelijke economische of sociale structuur van de stad beogen.

De missie kan als volgt worden samengevat :

"Het SOK is het autonoom gemeentebedrijf van de stad Kortrijk op het vlak van stadsontwikkeling. Het doel van het SOK is o.m. op basis van haar grond- en pandenbeleid het genereren/initiëren, faciliteren, regisseren, desgevallend realiseren van stadsprojecten die zichtbaar en duurzaam ingrijpen op de structuur van de stad en dusdanig de aantrekkelijkheid ervan verhogen, dit zowel voor eigen en toekomstige bewoners/bezoekers/investeerders.

Het bedrijf verricht daartoe vastgoedtransacties, zorgt voor de begeleiding en uitvoering van stadsprojecten die steunen op publiek-private samenwerking of die een commercieel rendement beogen. Het SOK beschikt hierbij over een operationele autonomie om bedrijfsmatig te werk te gaan.

Voordeel van de werking via een AGB als instrument zijn hierbij de bedrijfsmatige organisatie en werking :

- snellere besluitvorming met een kortere toezichtstermijn
- soepeler financieel en personeelsbeleid
- ruimere mogelijkheden voor PPS-verbanden
- dezelfde fiscale voordelen als privé-ondernemingen.
- 

## Aanpassing Statuten ikv kapitaalsverhoging

De raad van bestuur SOK keurde in zitting van 20 april 2009 een statutenwijziging goed.

Zodoende werd een artikel 4-bis kapitaal bijgevoegd in de statuten, met name :

"Het Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk heeft een kapitaal van 16.751.100,36 euro, dat overeenstemt met de netto-inbrengwaarde van het geheel van budgettaire en niet-budgettaire bestanddelen van de goederen die door de Stad Kortrijk in het vermogen van het Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk werden ingebracht. Behoudens in het kader van een ontbinding en vereffening van het Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk, zoals bedoeld in artikel 22, kan het kapitaal geheel noch gedeeltelijk, op welke wijze dan ook, worden vervreemd, uitgekeerd of overgedragen. Vermindering van de post "kapitaal" is alleen mogelijk om exploitatieverliezen, minderwaarden of (duurzame) waardeverminderingen te compenseren."

Deze wijziging van de statuten kaderde binnen de constructie voor de uitbouw van Kortrijk Xpo en de inerpachtgeving van de Xpo-site door de Stad Kortrijk aan het SOK.

De statutenwijziging werd bekrachtigd bij ministerieel besluit dd. 17 september 2009 door Vlaams minister van bestuurszaken, binnenlands bestuur, inburgering, toerisme en Vlaamse rand Geert Bourgeois.

## **Bestuursorganen**

### **Raad van bestuur**

De raad van bestuur heeft volgende samenstelling (cfr. zitting gemeenteraad 12 februari 2007) :

- Gemeenteraadsleden :
  - o dhr. S. De Clerck
  - o mevr. C. Depuydt
  - o mevr. M. Vandebussche
  - o dhr. W. Maddens
  - o dhr. K. Byttebier
  - o dhr. P. De Coene
  - o dhr. J. Deweer (in vervanging van mevrouw Isa Verschaete)
- Externe deskundigen :
  - o dhr. F. Destoop
  - o dhr. K. Gheysen
  - o mevr. L. Boudry
  - o dhr. M. Lemaître (raadslid)
  - o mevr. P. Ingelbeen

Voorzitter : dhr. S. De Clerck (aangeduid door de raad van bestuur in zitting van 13/03/07)

Gedelegeerd bestuurder : dhr. W. Maddens (idem)

### **Directiecomité**

De raad van bestuur besliste om niet te werken met een directiecomité.

### **Commissarissen**

Het toezicht op het financieel beheer van het bedrijf is opgedragen aan een college van commissarissen :

- o dhr. A. Sansen (raadslid)
- o mevr. E. Van Damme (raadslid)
- o dhr. J.M. Boes (bedrijfsrevisor Boes & Co)

## **Werking SOK**

Het AGB SOK werkt in hoofdzaak op volgende domeinen :

- projectregie stadsprojecten
- vastgoedtransacties en patrimoniumbeheer
- bijzondere opdrachten : consulting, informeren, ...

### Projectregie

Vastgoedprojecten kennen veelal een lange doorlooptijd, dit omwille van vb. bodemproblematiek, complexiteit dossiers, procedures, bouwproces, ... De meeste projecten kennen al snel een doorlooptijd van 4 à 5 jaar. Kortrijk kent nu een ware metamorfose, op vele plaatsen in de stad zijn de resultaten zichtbaar geworden. Het meest opvallende hierbij is wat het SOK betreft toch het binnenstedelijke winkelproject 'K in Kortrijk'. Nieuwe uitdaging is o.m. de ontwikkeling van het projectgebied 'Kortrijk Weide'.

Het SOK wil haar missie aanpakken via projectmatig werken. Projectregie is daarbij haar kerntaak. Dit betekent dat het SOK zelden zal optreden als enige initiatiefnemer van een project, maar dat het de rol op zich neemt om de meest geschikte partners te zoeken en het geheel te coördineren. Op die manier kan met een minimale investering een maximaal resultaat worden geboekt.

De projectwerking kan in verschillende fases worden onderverdeeld gaande van een louter voorbereidingsfase tot de commercialisatiefase. Het is afhankelijk van project tot project welke taken het SOK opneemt.

### Vastgoedtransacties en patrimoniumbeheer

Het SOK beslist autonoom over het verwerven en vervreemden van gronden en panden voor haar eigen patrimonium voor zover dat in overeenstemming is met haar maatschappelijk doel en de beleidslijnen van de Stad.

Vermits de middelen evenwel beperkt zijn, kunnen noodgedwongen panden/gronden slechts selectief worden verworven. Na ontwikkeling zullen de meeste eigendommen opnieuw worden vervreemd om de opbrengst te kunnen herinvesteren in nieuwe projecten. Op die manier wordt een rollend fonds gecreëerd dat zorgt voor autofinanciering (zie ook verder 'financiën'). Deze autofinanciering is evenwel ontoereikend (zie ook 'jaarrekening 2009').

Binnen de bepalingen in de statuten kan het SOK ook optreden bij de vervreemding/verwervingen van stadspatrimonium. Dit kan interessant zijn bij die sites waaraan sowieso een projectontwikkelingsverhaal kan gerelateerd worden.

De klemtoon van de activiteiten ligt met name op de projectwerking. Toch is het zo dat er inmiddels een vrij ruim patrimonium moet worden geëxploiteerd. Deze werking situeert zich op diverse vlakken :

- onderhoud en beheer van het patrimonium nodig voor de eigen huisvesting en werking (panden Overbekeplein)
- onderhoud en beheer van het patrimonium dat zich bevindt in de tijdelijke exploitatiefase van de projectwerking
- 

Het SOK heeft op korte termijn geen plannen om eigen patrimonium te exploiteren. Het gaat hem met name over het tijdelijk gebruiken van panden in afwachting van de uitvoering van een project. Na de ontwikkeling zullen de meeste delen met een private bestemming worden verkocht, de publieke delen zullen worden overgedragen aan de stad om in te lijven in het openbaar domein.

De gronden waarop de verkavelingen zullen worden gerealiseerd, zijn geen eigendom van het SOK, doch werden in beheer door de Stad overgedragen.

Belangrijke aandachtspunten in de dagdagelijkse werking van het patrimoniumbeheer zijn :

- voorkomen van leegstand :

- o zoeken naar tijdelijk bewoning – verhuur, samenwerking met De Poort, ...
- o samenwerking socio-culturele verenigingen voor de invulling van leegstaande panden
- o creatieve projecten vb. 'hospitaaltuin' Doorniksewijk, invulling school i.k.v. Interieur, ...
- inschakeling sociale economie bij herstellingswerken

### Bijzondere opdrachten

Het SOK staat tevens in voor een aantal bijzondere opdrachten. Het gaat hem in concreto over het informeren, genereren, adviseren, ...

Deze zijn o.m. :

- de invulling van de functie als stadsinfopun m.b.t. ontwikkelingsprojectent
- het informeren van investeerders/retail/... over de vastgoedmogelijkheden te Kortrijk – in deze zin organiseerde het SOK in juni 2009 haar vastgoeddag
- het bijhouden van de digitale bestanden m.b.t. het winkelvastgoed (inventarisatie Locatus, passantentellingen)
- ...

## **Personeel**

Het SOK heeft mensen nodig om haar opdracht te realiseren en meerwaardes te creëren.

Het personeelsbestand van het SOK bestond in 2008 uit vier personen :

- 1 directeur
- 1 coördinator vastgoed (op zelfstandige basis)
- 1 medewerker communicatie
- 1 administratief medewerker (evenwel sedert medio 2008 in ziekteverlof).

Dit is een beperkt team, vreemd genoeg ook enkel vrouwen, doch "mans" genoeg om de diverse lopende projecten nauwgezet op te volgen. Met het oog op een toename van de projecten en een uitbreiding van het takenpakket, dringt een verdere uitbreiding van dit personeelsbestand zich op.

Het SOK kan o.b.v. een samenwerkingsovereenkomst beroep doen op juridische ondersteuning bij de Stad Kortrijk. De Stad Kortrijk/personeelsdienst fungeert daarnaast als sociaal bureau voor het Stadsontwikkelingsbedrijf, de Dienst Financiën staat in voor de boekhouding.

## **Huisvesting – stadsinfopunt**

Het Stadsontwikkelingsbedrijf heeft haar maatschappelijke zetel in het stadhuis, Grote Markt te Kortrijk.

Het kantoor is sedert maart 2000 gehuisvest in een voormalig winkelpand op het Overbekeplein nr. 11, gelegen te midden van het winkelwandelgebied.

Dit kantoor werd in samenwerking met Foruminvest en het Vlaams Gewest (AWZ) in de loop van 2006 uitgebreid met 2 bijkomende handelspanden en opende begin 2008 haar deuren als stadsinformatiepunt op vlak van vastgoedontwikkelingen.

Dit Stadsinformatiepunt is de plek waar investeerders, geïnteresseerden, omwonenden, toeristen, ... terecht kunnen voor meer info, details, plannen over de diverse stadsontwikkelingsprojecten te Kortrijk. De aandacht gaat hierbij met name naar de eigen projecten, de Leiewerken en het winkelproject 'K in Kortrijk'.

Het Stadsontwikkelingsbedrijf fungeert daarnaast op permanente basis als contactpersoon voor mogelijke investeerders te Kortrijk. Diverse gesprekken met promotoren werden gevoerd en informatie omtrent de diverse stadsontwikkelingsprojecten werd verspreid.

Naast de bekendmaking van de Kortrijkse projecten naar promotoren toe, staat het Stadsontwikkelingsbedrijf in voor het houden van toelichtingen over haar algemene werking, projecten, verzelfstandiging, PPS, etc. – presentaties op diverse studiedagen/beurzen, waarbij in 2009 ook de organisatie van de openwervendag 'K in Kortrijk'.



# JAARREKENING 2009

## **Verklarende nota bij de jaarrekening 2009 van het AGB SOK**

Het AGB SOK is onderhevig aan de wet van 17 juli 1975 m.b.t. de boekhouding en de jaarrekening van ondernemingen, dit impliceert de opmaak van de balans, resultatenrekening en een toelichting.

Het SOK ondergaat algemeen de normale risico's die van toepassing zijn in de sector van het vastgoed en de realisatie van projecten. Gelet op het feit dat de meeste van de projecten worden gerealiseerd in buurten die een extra stimulans kunnen gebruiken en het feit dat het SOK i.t.t. andere AGB's Stadsontwikkeling geen structurele toelagen, subsidies om minderwaarden of uitgaven te dekken of bijdrage in de werkingskosten krijgt, moet op korte termijn in overleg met de Stad worden nagegaan hoe verliezen kunnen worden gecupereerd.

### **Algemene problematiek financiering**

Een groot deel van het budget van het SOK zit vast in haar onroerend patrimonium. De return van deze panden is gezien de complexiteit en vaak langdurige looptijden van projecten inzake vastgoed, veelal pas op langere termijn zichtbaar.

Het SOK heeft een gelijkaardig ambitieniveau als dit van de Stad en wenst dan ook de krachtlijnen uit het beleid van de Stad te volgen. Dit betekent dat er voorbeeldprojecten worden gerealiseerd in die buurten waar investeerders zelf niet pro-actief optreden, dit betekent dat er wordt gestreefd naar betaalbare woningen, dit houdt in dat de lat in vb. de verkavelingen hoog wordt gelegd, ... Deze rol als voorbeeldfunctie heeft evenwel een prijskaartje.

Gezien er geen overeenkomsten bestaan tussen Stad en SOK m.b.t. projecten en dusdanig ook geen financiële compensaties voor de hoge vereisten, draait het SOK op voor alle projectkosten. Verliezen eigen aan een werking van een grond- en pandenbeleid worden door het SOK zelf gedragen, dit zijn minderwaarde van gemiddeld zo'n 25% per project in te revitaliseren buurten.

Gezien met het beschikbare kapitaal gedurende de afgelopen 10 jaar ook de niet-projectgebonden kosten werden gefinancierd, betekent dit een verdere afbouw van het kapitaal en mogelijkheden van het SOK. Dit kan zo niet verder.

Net zoals bij de AGB's in andere steden gebeurt, verlangt het SOK een bijkomende financiële insteek van de Stad en de doorstorting van evtl. subsidies Stedenfonds, Stadsvernieuwingsfonds, ... om haar continuïteit te vrijwaren. Het SOK garandeert op haar beurt een marktconforme aanpak en werking. Dit alles moet in overleg worden uitgewerkt in een beheersovereenkomst en samenwerkingsovereenkomsten per project.

Voorbeelden van financiële tussenkomsten zijn o.m. als volgt te bepalen :

- advies en begeleiding van het SOK aan de Stad – afspraken omtrent timing en marktconforme vergoeding
- verkoop stadspatrimonium door SOK – vb. commissie bij verkoop
- algemene werking – jaarlijkse dotatie door de Stad ter financiering van de globale werking van het bedrijf en het verwezenlijken van de algemene doelstellingen zoals bepaald in de statuten – niet projectgebonden kosten
- bijzondere dotaties van de stad te bepalen i.k.v. samenwerkingsovereenkomsten – projectgebonden kosten :
  - o vb. bijzondere dotatie i.k.v. werking grond- en pandenbeleid
  - o vb. bijzondere dotatie i.k.v. specifieke wensen voor de Stad (vb. groenaanleg, betaalbaarheid, ...)

Daarnaast moeten er afspraken worden gemaakt over vb. subsidiemogelijkheden die het SOK als AGB niet zelf kan aanvragen (vb. Stadsvernieuwingsfonds, Eur. Subsidies), doch die betrekking hebben op haar projecten. Naast deze bijkomende financiële insteek zal het SOK voor bepaalde van haar projecten moeten werken via externe financiering (vb. politiegebouw, aankoop gronden/panden i.k.v. stadsprojecten, bouwprojecten). Hierbij is het wenselijk dat de Stad zich waar mogelijk borg stelt.

## **TOEKOMST SOK – AMBITIE - BESLUIT**

AGB's kunnen in het algemeen beschouwd worden als de binnen een operationele autonomie handelende uitvoerders van het stedelijk beleid.

De stedelijke omgeving wordt steeds maar complexer, tal van actoren zijn er actief, het stedelijk gebeuren is een rastergebeuren. Het bestuursakkoord 2007-2012 somt in die zin heel wat uitdagingen op, die het SOK in samenwerking met de diensten van de Stad de komende jaren op zich zou kunnen nemen. De Stad beklemtoont dat de rol van het SOK als initiator van stadsvernieuwingsprojecten en publiek-private samenwerking en als generator van kernversterkende immobiliaire projecten versterkt dient te worden, rol die het SOK ook zelf verder wenst uit te bouwen.

Het SOK heeft evenwel een van oorsprong wat andere insteek dan de andere AGB's stadsontwikkeling, rol die evenwel niet miskend mag worden en grote gevolgen heeft voor de ontwikkeling van de binnenstad (bv. het project 'K in Kortrijk').

Eigen aan het SOK is dat ze tot nog toe met name zelf haar projecten aanboorde. Het SOK gaat op zoek naar opportuniteiten (alternatieve financieringstechnieken), het genereert en faciliteert vastgoedprojecten die kaderen binnen haar missie (met name projecten die zichtbaar en duurzaam ingrijpen op de structuur van de stad en dusdanig de aantrekkelijkheid ervan verhogen), dit zijn evenwel projecten die bij ontstaan door de Stad misschien nog niet als stadsproject erkend zijn en in die zin verder moeten uitgroeien. Het is van belang dat deze projecten, veelal afkomstig door herstructurerings binnen de "zachte" sector vanuit een ietwat beschermd prematuur milieu tot groei kunnen komen. Juist hier ligt hem de uitdaging voor de komende jaren voor het SOK want net ook deze spelers (scholen, verzorgingscentra, ...) hebben behoefte aan een professionele begeleiding en ondersteuning, aan een tussenpersoon tussen Stad en ontwikkelaar die enerzijds tegemoet komt aan hun professionele noden, doch anderzijds de projecten kan kaderen binnen een groter geheel zoals de verweving ervan met de studie over de woonvormen in de toekomst.

Het SOK ambieert ook de komende jaren aan de bron te staan bij de totstandkoming van stadsprojecten doch wenst evenzeer haar rol te versterken als projectregisseur bij die stadsprojecten die vanuit de Stad zelf worden aangereikt. De ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel 'Weide-Blekerij' vormt in deze zin een grote uitdaging.

De laatste jaren was de focus met name gericht op het commerciële hart van de Stad. De aandacht wordt nu verlegd naar het scheppen van een algemeen aangenaam woonklimaat. Aandachtspunten hierbij zijn ongetwijfeld leefbaarheid (het creëren van woongelegenheden waar mensen een 'goed gevoel' bij hebben, aandacht voor buitenruimtes, omgevingsaanpak), betaalbaarheid, duurzaamheid, mix aan woonvormen, aandacht voor verschillende doelgroepen en dit alles met bijzondere zorg voor architectuur/stedenbouw/kwaliteit.

Naast het verder uitwerken van de bestaande woonprojecten (Bouvekerke, bouwblokrenovatie, ...), wil het SOK ook tal van nieuwe projecten realiseren.

Zo kan het SOK via een werking o.b.v. een rollend fonds aanvullend projecten lanceren in die buurten die een nieuwe dynamiek kunnen gebruiken of tussenkomen in die sectoren waar de markt er onvoldoende in slaagt maatschappelijke opdrachten te vervullen.

Dergelijke projecten vergen evenwel een specifieke financiële input. Uit de jaarrekening blijkt evenwel dat het SOK zich door de werking met een rollend fonds als het ware zelf in de vingers snijdt en zichzelf uitholt. Het principe van rollend fonds hanteren in moeilijke buurten en voor maatschappelijke opdrachten (betaalbaarheid, ...) betekent dat per te realiseren pand circa 25-30% minderwaarde moet worden gerekend. Het realiseren van pilootprojecten in de ruime zin van het woord brengt hogere kosten met zich mee dan een doorsnee aanpak. Dergelijke pilootprojecten zijn evenwel een kerntaak van het SOK en hebben directe impact op de leefbaarheid van een buurt.

Het is meer dan ooit het moment gekomen om de relaties tussen Stad, stadsdiensten en SOK te herzetten. Het SOK heeft haar rol inmiddels waar gemaakt en moet gezien worden als de bevoorrechte partner van de Stad bij de verwezenlijking van stads- en woonprojecten.

SOK en Stad mogen logischerwijze niet los van elkaar gezien worden.

Om de continuïteit van de huidige werking enerzijds en de uitbouw van de werking gebaseerd op bovenstaande ambities en evtl. nieuwe taken anderzijds te garanderen, dringt zich op heel korte termijn een gestructureerde aanpak op. Deze moet gebaseerd zijn op constructieve, correcte en

objectieve afspraken, met name een globale beheersovereenkomst en samenwerkingsovereenkomsten per project. De voorstellen hiertoe werden reeds uitgewerkt.

Stefaan De Clerck – voorzitter  
Trui Tydgat – Directeur