




Activiteitenverslag 2023





Inhoudsopgave

 Missie, waarden en opdracht	3
Missie	4
Waarden	5
Opdracht	6
 Doorloop van een pand of project	7
Prospectie en verwerving	7
Ontwikkeling	10
Commercialisatie	26
Beheer	29
 Labo voor innovatieve stadsontwikkeling	32
 Ondersteuning	33
Financiën	33
Organisatie-ontwikkeling	34
Organisatiebeheersing	35
Stakeholdermanagement	36
Branding en communicatie	36
 Woord achteraf	37
 AG Stadsontwikkeling Leuven in cijfers	38
Werking	38
Organisatie	39
 Bijlagen	40

Missie, waarden en opdracht

AG Stadsontwikkeling Leuven kreeg in de beheersovereenkomst 2020-2025 een nieuwe rol toebedeeld en werd de projectontwikkelaar van de stad. De focus ligt op het uitvoeren van het stedelijk woonbeleid en het beheer van het woningpatrimonium van de groep Leuven. Het afgelopen jaar stelden we onze visie op die rol scherp in de 'Bedrijfsstrategie 2030'. In deze bedrijfsstrategie hebben we het jaar 2030 als punt op de horizon gezet. Ver genoeg in de toekomst voor realisaties, maar ook voldoende dichtbij voor concrete projecten. In dit document verankerden we onder meer onze missie, waarden en opdracht.





Missie

AG Stadsontwikkeling Leuven voert de beleidsdoelstellingen van de stad uit door projecten te initiëren en coördineren. We focussen ons op vastgoed met een maatschappelijke meerwaarde. Met onze expertise spelen we een centrale rol in het vastgoedbeleid en -beheer van de stad. Onze missie? Ruimte maken voor Leuven.



Waarden

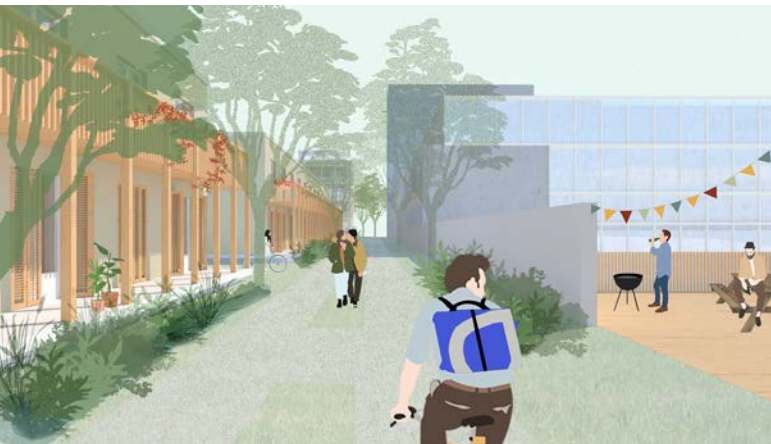
Bij het uitvoeren van onze missie en opdracht wordt AG Stadsontwikkeling Leuven gedreven door een aantal waarden. Betaalbaarheid, maatschappelijke meerwaarde en rendabiliteit zijn belangrijke waarden die niet los van elkaar kunnen worden gezien.

Het creëren van **maatschappelijke meerwaarde** staat centraal in onze werking. Die maatschappelijke meerwaarde kan weliswaar diverse vormen aannemen. Zo kan het gaan om **betaalbaar wonen**, duurzaamheid, klimaatneutraliteit en circulariteit, ... Het is deze maatschappelijke meerwaarde die AG Stadsontwikkeling Leuven onderscheidt van een private ontwikkelaar.

Alhoewel AG Stadsontwikkeling Leuven geen winstmarge hoeft te realiseren, moeten onze activiteiten wel **rendabel** blijven. Dit is een cruciale waarde die we moeten respecteren om op lange termijn te kunnen blijven bestaan zonder in gevaar te komen.

Bij de toepassing in de praktijk kunnen ook meerdere aspecten van de maatschappelijke meerwaarde met mekaar op gespannen voet komen te staan. Dit risico is met name reëel met de doelstelling op vlak van betaalbaar wonen aan de ene kant, en andere doelstellingen (kwaliteit, duurzaamheid, ...) , die de betaalbaarheid in het gedrang kunnen brengen, aan de andere kant. Binnen dit constructief spanningsveld moet telkens een evenwicht worden gezocht tussen betaalbaarheid, andere maatschappelijke meerwaarde(n) en rendement. Voor ieder afzonderlijk project zoeken we naar een evenwicht tussen deze drie waarden.

Andere waarden die wij binnen de dagelijkse werking hoog in het vaandel houden, staan beknopt in het manifest:



Bij AG Stadsontwikkeling Leuven geloven we in een klantgerichte en inclusieve aanpak, we zijn er voor jou. We zijn een enthousiast team dat nauw samenwerkt. We kunnen op elkaar steunen. Openheid vinden we belangrijk, zowel naar collega's als naar de Leuvenaar. Vastgoed is ons werkveld, ontwikkelen en beheren is onze kerntaak. We zijn een bouwsteen van de stad Leuven. We zijn een dynamisch bedrijf en kijken met een frisse blik naar onze opdracht. Duurzaamheid is evident, we starten elke opdracht met onze groene bril op. We willen een pionier zijn in stadsontwikkeling en drukken onze eigen stempel op Leuven. We streven kwaliteitsvol en betaalbaar wonen na. Hier zetten we ons dagelijks voor in. Innovatieve dromen zetten we om in concrete realisaties. Wij maken ruimte voor Leuven.

Opdracht

AG Stadsontwikkeling Leuven streeft ernaar om in de periode 2020-2025 200 betaalbare woningen in Leuven te realiseren.* Het doel is om het recht op huisvesting voor de inwoners van Leuven te waarborgen. Deze betaalbare woningen omvatten Housing First-woningen, doorgangswoningen, woningen voor de Community Land Trust (CLT) Leuven en budgethuurwoningen.

We kijken ook verder dan de huidige legislatuur. Tijdens de periode 2025-2030 willen we nog eens 200 à 300 betaalbare woningen op de markt plaatsen. Dit om tegemoet te komen aan de grote vraag naar betaalbaar wonen.

* met 'realiseren' bedoelen we opgeleverde panden, alsook wooneenheden waar nog aan wordt gebouwd.





Doorloop van een pand of project



Prospectie en verwerving

Het prospectieteam speurt naar vastgoedkansen en beoordeelt de levensvatbaarheid ervan. We doen aan proactieve en reactieve prospecties. Met proactieve prospecties bedoelen we de vastgoedmarkt screenen, de bevoorrechte partners benaderen en beroep doen op het sociaal beheersrecht. Reactieve prospecties zijn onder meer de wederinkoop van stadswoningen, de uitoefening van een voorkooprecht en de uitwerking van opportuniteiten die aangereikt worden vanuit de groep Leuven.



Op die manier zoekt AG Stadsontwikkeling Leuven naar interessante locaties voor ruimtebehoeften voor de hele groep Leuven. Binnen eigen prospecties voor AG Stadsontwikkeling Leuven wordt voornamelijk gefocust op residentiële opportuniteiten.

Wanneer een woning of grond een meerwaarde kan vormen voor het woonbeleid, gaan we over tot een verwerving. Op hun beurt bekijken de interne expertiseteams ontwikkeling en facilitair beheer welke werken er uitgevoerd moeten worden en wie deze werken op zich neemt.

In 2023 voerden we 31 prospecties uit waarvan 15 voor AG Stadsontwikkeling Leuven en 16 voor de stad Leuven. 61 % van deze prospecties resulteerde in een positief antwoord waardoor we de projectgrond of pand aankochten. In totaal resulteerde dit in meer dan 27 miljoen investeringsuitgaven in 2023.

■ Verwerving in functie van woonbeleid

AG Stadsontwikkeling Leuven deed in het kader van het woonbeleid onder meer de verwervingen van de Sint-Jansbergsesteenweg voor de stad Leuven, een projectgrond aan de Koetsweg, meerdere projectgronden aan de Wakkerzeelsebaan en 6 studio's en garageboxen aan de Peterseliegang 28.

Enkele andere belangrijke aankopen die ons dichterbij ons doel van 200 betaalbare woningen tegen 2025 brachten:

- 18 eengezinswoningen met een tuin in de Grensstraat. Deze woningen worden eerst gerenoveerd zodat ze aan de normen voldoen op het vlak van woningkwaliteit, veiligheid en energie. Van zodra deze woningen vrijkomen, zetten we ze in als budgethuurwoningen.
- Een andere grote verwerving zijn 25 appartementen, 25 bergingen en 10 parkeerplaatsen in residentie VIVID. 19 van de 25 appartementen zullen in 2024 ingezet als budgethuurwoningen.

AG Stadsontwikkeling Leuven bereikte hiermee een hoogtepunt als het op investeringen aankomt.



■ Aankopen afronden voor de groep Leuven

We verwierven niet enkel panden en projectgronden voor onze eigen werking, maar traden ook op voor alle verwervingen van de groep Leuven. We onderhandelen op vraag van de groep Leuven en rondde de vastgoedverrichtingen administratief af zodat die ingezet kunnen worden voor verschillende beleidsdoeleinden.

Enkele voorbeelden zijn de aankoop van een perceel grond voor de regularisatie van parking Waterview aan het Engels Plein, de aankoop van een bergruimte en autostaanplaatsen in de Nobelstraat en de verwerving van een speeltuin aan de Centrale Werkplaatsen.

Verder rondde we een aankoop af van het pand in de Bondgenotenlaan 103 dat ingezet zal worden als huis voor (startende) ondernemers (foto Belfiuskantoor).

Aan de Kop van Kessel-Lo onderhandelden we op vraag van de groep Leuven nog een rijwoning aan de Diestsesteenweg en twee panden in de Ijzerenwegstraat. Dit kadert binnen een groter project van de Knoop van Kessel-Lo. De Knoop van Kessel-Lo gaat de komende jaren sterk veranderen. Samen met het Vlaams Agentschap Wegen en Verkeer maken we aan de Kesselse kant van het station ruimte voor een betere doorstroming van het auto-, fiets- en busverkeer en extra zuurstof (foto midden).

Verder rondde we de aankoop af van een loods met autostaanplaatsen die gelegen is in de Hanengang 8. M Leuven kampt met een tekort aan opslagruimte. AG Stadsontwikkeling Leuven ging als gevolg op zoek naar een locatie die zij als opslagruimte kunnen gebruiken. De loods bevindt zich naast M Leuven waardoor dit een ideale uitbreiding was. (foto onderaan)

We brachten ook de administratie in orde voor de beëindiging van de erfpacht van 25 eigendommen tussen de vzw Habito en stad Leuven.

Als kers op de taart leidden we de transactie van park Bunswyck aan de Tiensesteenweg in goede banen. Zo is de stad Leuven weer 7,5 hectare groen rijker (foto p. 10).





project park Bunswyck

Ontwikkeling

Na de aankoop van een grond of pand door AG Stadsontwikkeling Leuven, begint de ontwikkelingsfase. Binnen deze fase zijn er drie types projecten.

1. **Renovatieprojecten:** kleine oprisingswerken die door onze eigen technisch- logistiek medewerkers uitgevoerd worden of grotere renovatiewerken die we toekennen aan een van de architecten uit de architectenpool
2. **Ontwikkelingsprojecten:** nieuwe woonprojecten ontwikkelen
3. **Regieprojecten** waarbij AG Stadsontwikkeling Leuven grootschalige projecten coördineert.



■ Renovatieprojecten

Kleine oprisingswerken voeren onze eigen technisch-logistiek medewerkers in eigen beheer uit. Voor grondiger renovatiewerken werken we samen met de architecten uit de architectenpool.

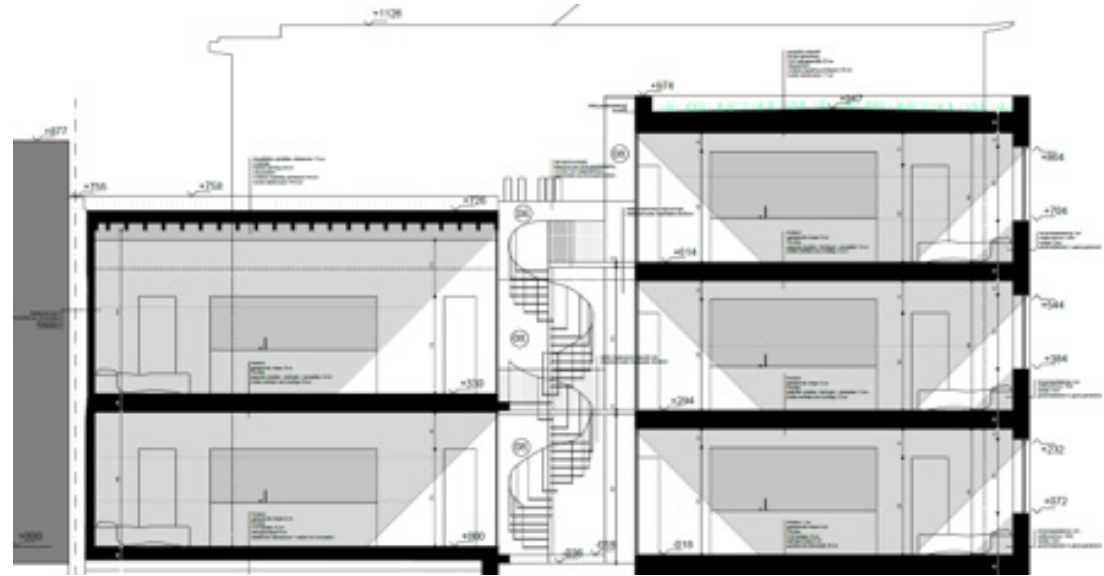
Naar aanleiding van de aanbesteding van de eerste renovatieprojecten in samenwerking met de architectenpool werden sommige projecten op pauze gezet omwille van de moeilijke financiële haalbaarheid. We beraden ons over een aangepaste strategie voor deze panden.

Ontwikkelingsprojecten

CENTRALE WERKPLAATSEN: GROENE STROOK

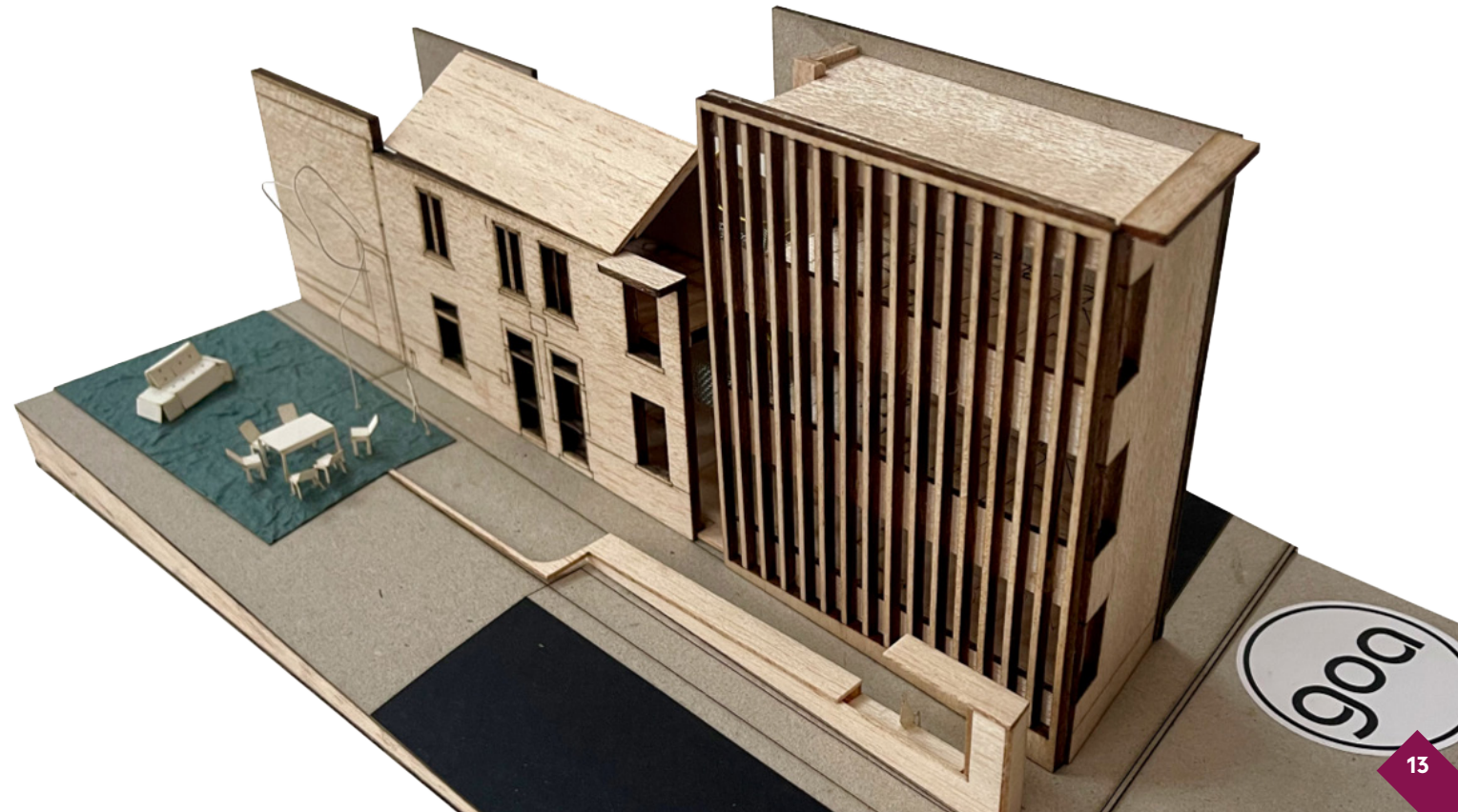
- opstart voorontwerp + co-creatie





BLOEMENBERGGANG

- programma: er staan 4 kleinschalige huisjes die afgebroken zullen worden. Er komen 5 studio's in de plaats die ingezet zullen worden als budgethuurwoningen.
- architect: Guerrilla Office Architects
- stand van zaken: omgevingsvergunning verkregen





HOOGVELDWEG

- programma: 6 grote eengezinswoningen met tuin realiseren op bouwgrond in het kader van budgethuren.
- architect: MADE architects
- stand van zaken: goedkeuring schetsontwerp en voorontwerp. Omgevingsvergunning ingediend





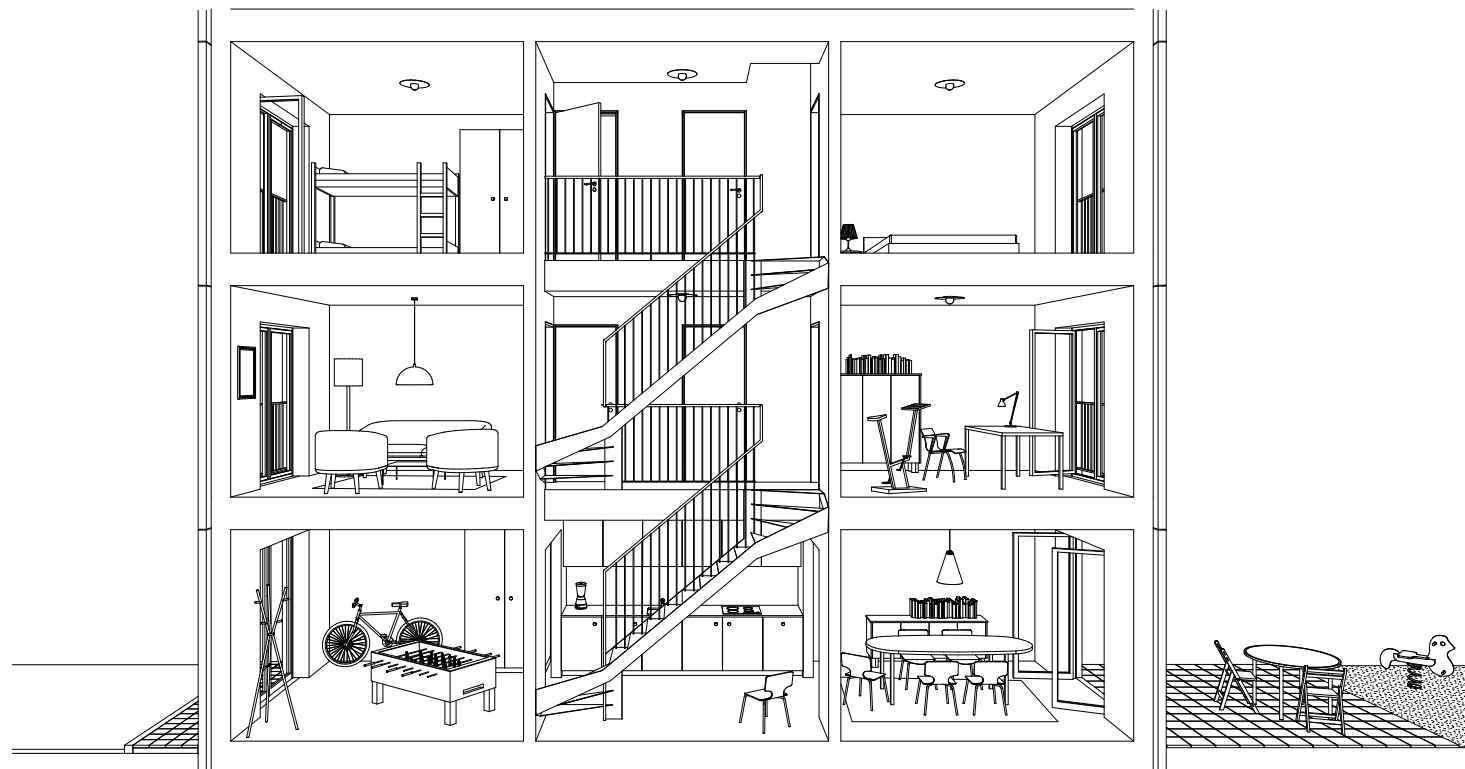
DE BOOMGAARD

- programma: op de voormalige basisschool De Boomgaard willen we 16 zorgwoningen laten realiseren.
- bouwheer: Livez
- architect: B-ILD
- stand van zaken: begeleidingscommissie opgestart, bestek voor de aanleg van de Genadeweg en de omgevingsvergunning ingediend.



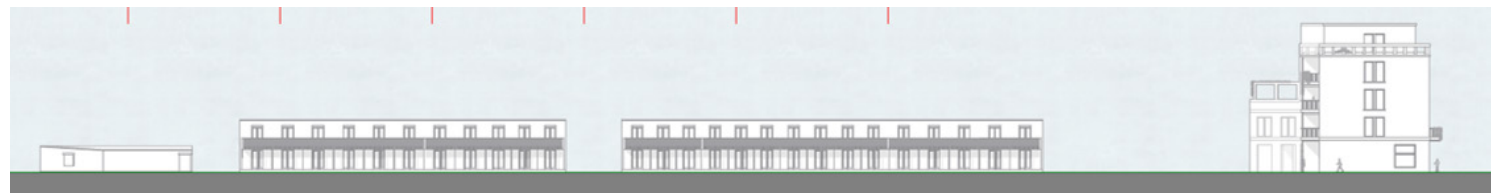
PAUL VAN OSTAIJENLAAN

- programma: 5 budgethuurwoningen realiseren op de bouwgrond
- architect: Broekx-Schiepers
- stand van zaken: goedkeuring schetsontwerp + voorontwerp finaliseren



KLEIN RIJSEL FASE 2

- programma: een braakliggend stuk grond transformeren tot 9 woningen voor de Community Land Trust Leuven, een publieke ruimte en een kantoorgebouw.
- architect: KPW architecten
- stand van zaken: aanstelling ontwerpteam, opstart schetsontwerp en finaliseren voorontwerp



KOETSWEG

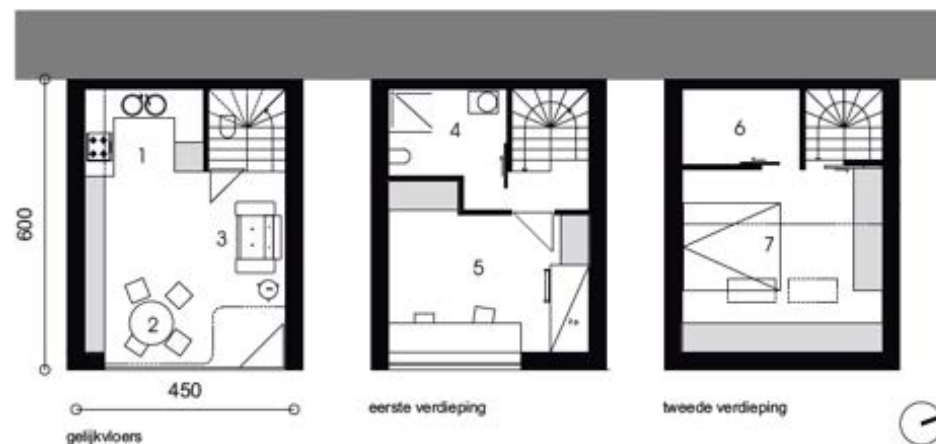
- programma: 3 appartementen, 1 woning en autostaanplaatsen realiseren op een projectgrond. Woonentiteiten worden ingezet als budgethuurwoningen
- architect: Broekx-Schiepers
- stand van zaken: opstart en finaliseren schetsontwerp



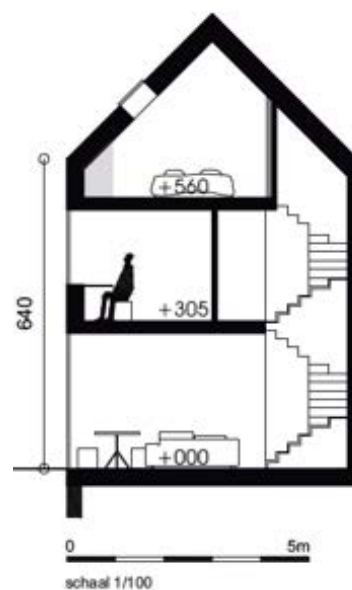
JEAN BULENSWIJK

- programma: het plan is om vijf kleinschalige budgethuurwoningen te bouwen ter vervanging van de vijf voormalige woningen die omwille van hun slechte staat al afgebroken zijn.
- architect: Guerrilla Office Architects
- stand van zaken: ontwerpopdracht lanceren, kennismakingsmoment met de buurtbewoners en schetsontwerp finaal

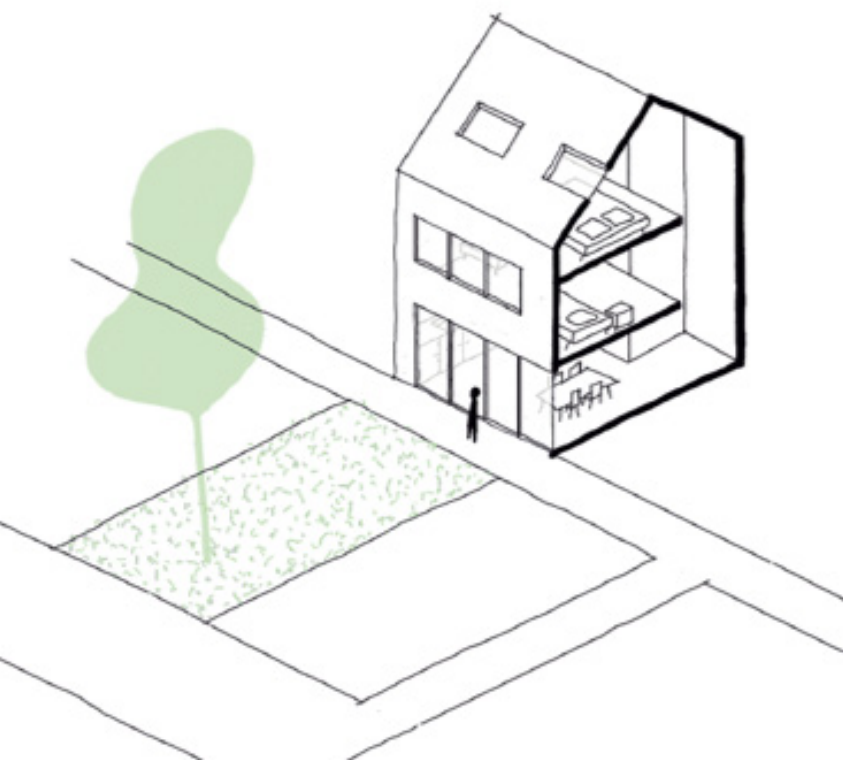
MODEL 01 2KAMER HUIS



- | | |
|------------|---------------------|
| 1 keuken | 5 slaapkamer 01 |
| 2 eettafel | 6 technische ruimte |
| 3 zithoek | 7 slaapkamer 02 |
| 4 badkamer | |



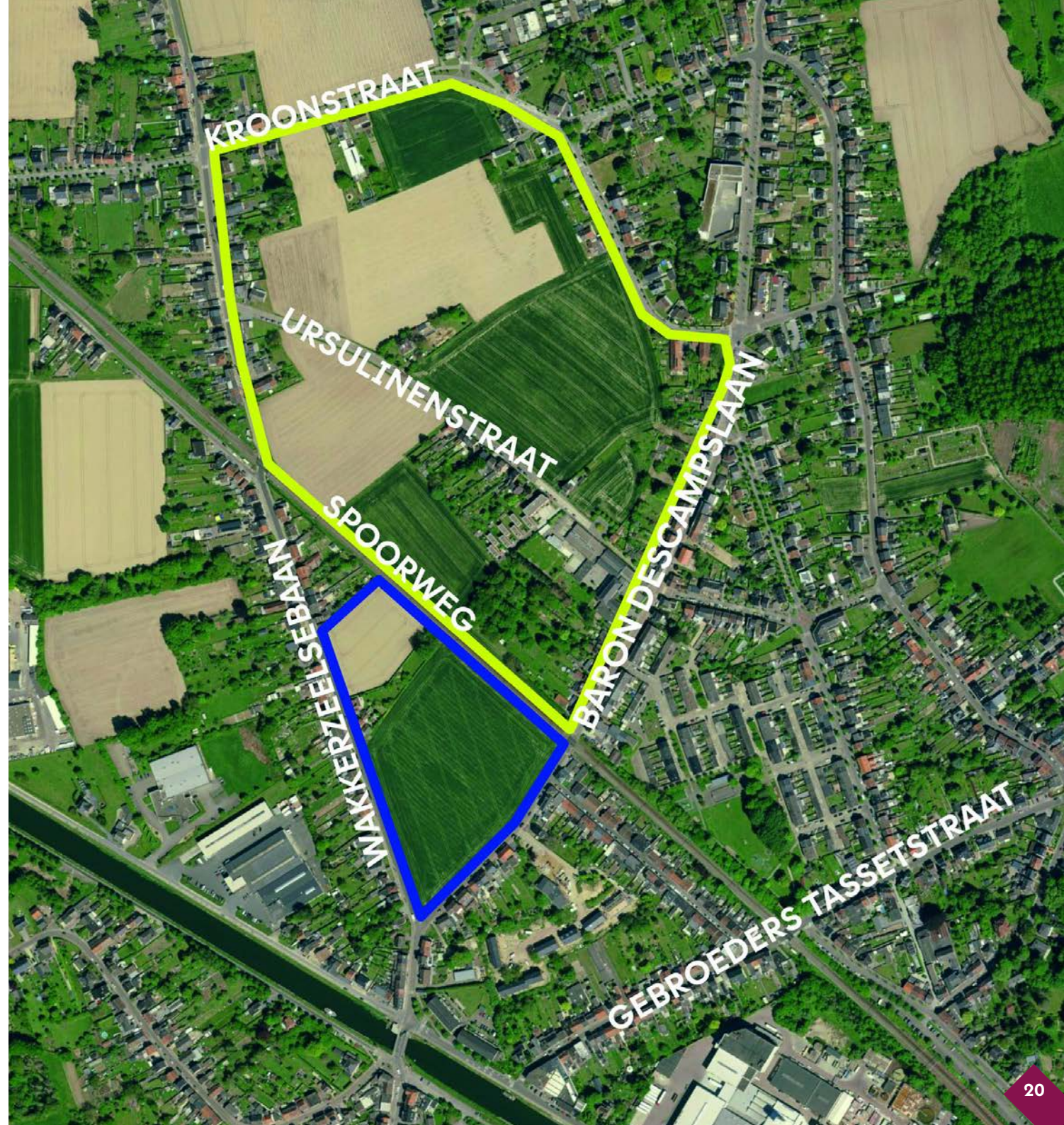
DATA	
WONINGTYPE	2 slaapkamers (4p)
GEVELBREEDTE	4,5 m
BOUW DIEPTE	6 m
TOTALE WOONOPPERVLAKTE	81 m ²
NACHT	54 m ²
DAG	27 m ²
TUIN	ja (ca. 20 m ²)
PRIVAAT TERRAS	ja



WAKKERZEELSEBAAN ZUID

Wakkerzeelsebaan Zuid is een deelproject van het grote ontwikkelingsproject aan de Wakkerzeelsebaan.

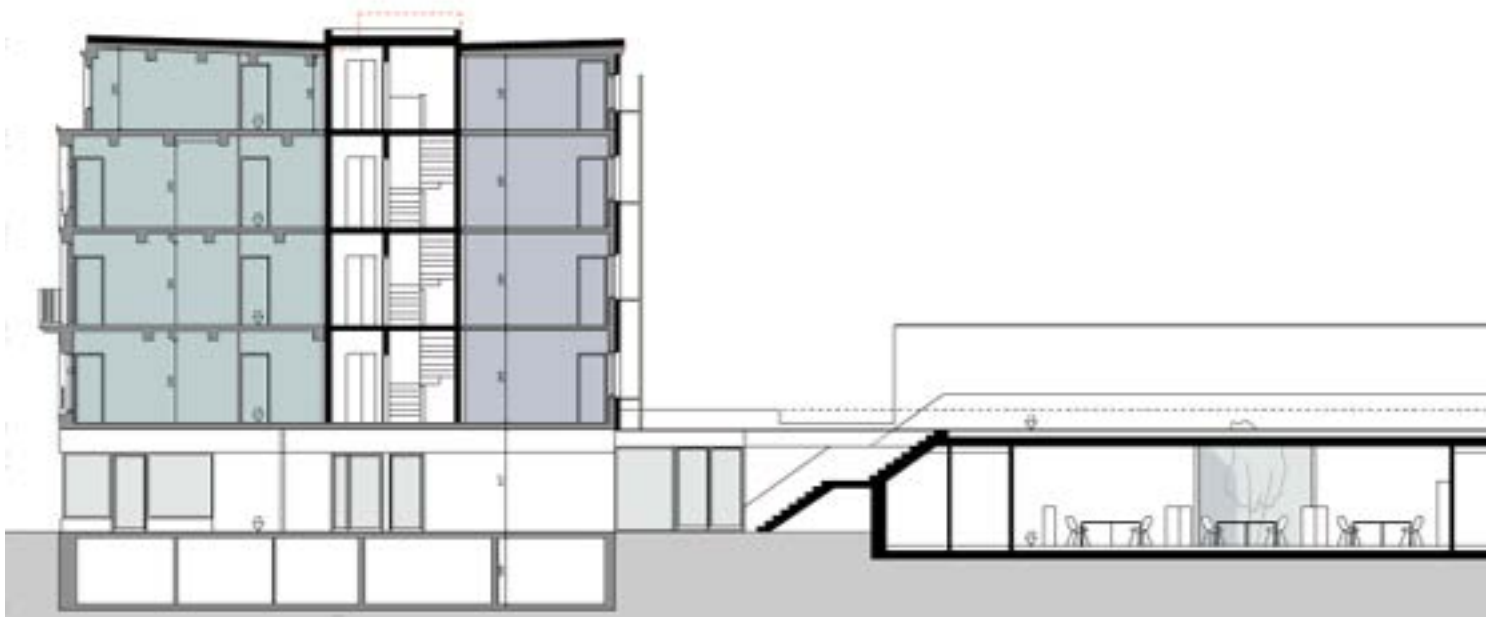
- programma: wijzelf zullen er 35-tal budgethuurwoningen realiseren. Dijledal doelt op 90 sociale huurwoningen.
- architect: aan te stellen
- stand van zaken: samenwerkingsovereenkomst met Dijledal en ontwerpopdracht lanceren.



MEIKEVERSITE

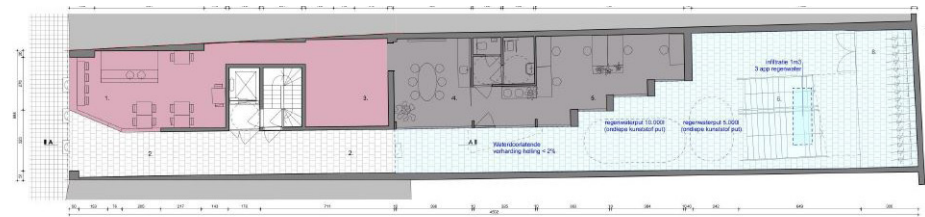
- programma: projectgrond waar we 17 appartementen willen realiseren die ingezet zullen worden als budget-huurwoning.
- architect: aan te stellen
- stand van zaken: projectdefinitie en de selectieleidraad ontwerpteam opgesteld. Selectiefase ontwerpteam afgerond





DIESTSESTRAAT 234

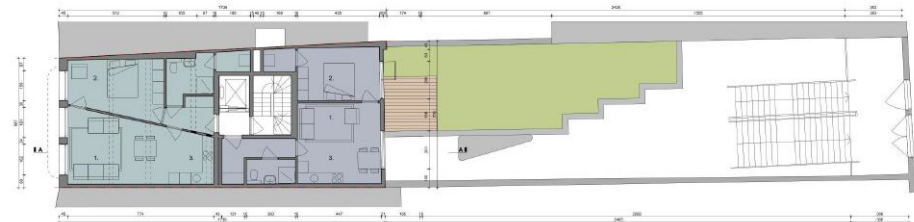
- programma: 7 studio's die ingezet worden als budgethuurwoningen, handelsruimte
- architect: MADE architects
- stand van zaken: vooronderzoek ontvangen



NIVEAU 0
niveau koersand

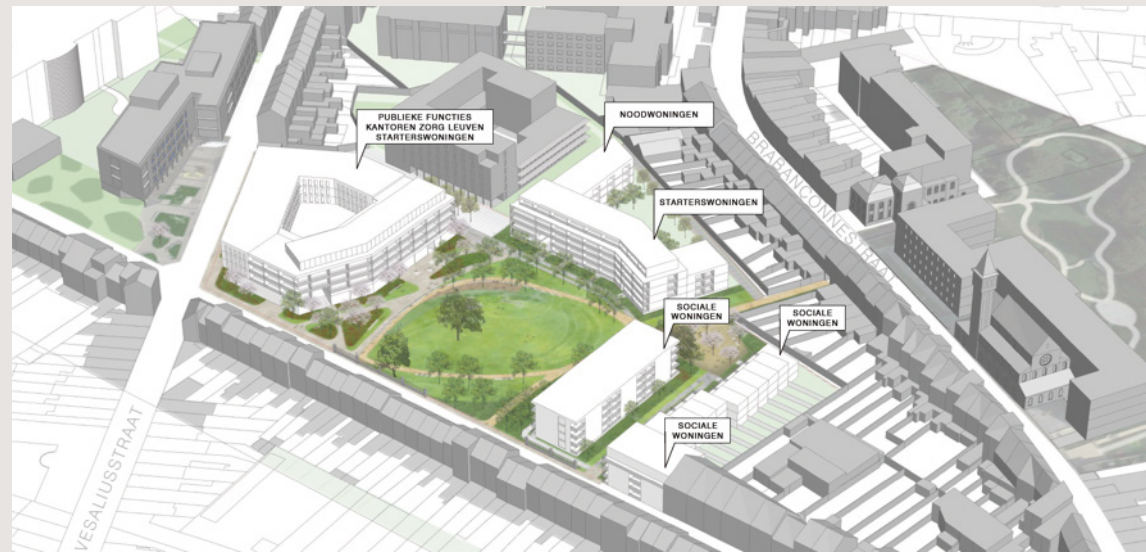
LEGENDE

- 1. Handelruimte - 88,30 m²
- 2. woonruimte
- 3. opslagruimte
- 4. atelierruimte
- 5. atelier - 108 m²
- 6. Vasthouding Het Depot



WEESHUISSITE

- programma: we ontwikkelen samen met Dijledal een nieuwe multifunctionele site in Leuven. Wijzelf zullen er 100 wooneenheden realiseren waaronder een 80-tal budget-huurwoningen en noodwoningen.
- architect: aan te duiden
- stand van zaken: vooronderzoek ifv programma sociaal huis, woningtypes, ...



Regieprojecten

Zoals hierboven vermeld, is AG Stadsontwikkeling Leuven actief in projectontwikkeling en renovatiewerken, maar ook in de regie van grootschalige projecten. We spelen een begeleidende rol in processen voor verschillende partners, maar soms treden we ook op als uitvoerende partner. Dan vervullen we zowel de rol van regisseur als van ontwikkelaar.





SINT-JANSBERGSE-STEENWEG

Langs de Sint-Jansbergsesteenweg komt een klimaatneutrale en autovrije wijk met een 400-tal woningen. Er wordt ruimte voorzien voor publiek domein met bos. We rondten de overdracht van de gronden van de private partijen af en bereidden de samenwerking tussen publieke partners voor. We bestudeerden de wijzigende wetgeving rond woonuitbreidingsgebieden, woonreservegebieden en pacht.

WAKKERZEELSEBAAN

Samen met Dijledal startten we de zoektocht naar een ontwerper voor het gebied tussen de Wakkerzeelsebaan, de spoorweg en de Baron Descampsaan. Deze



ontwerper zal verantwoordelijk zijn voor het ontwerp van nieuwe woningen, een ontmoetingscentrum en de openbare ruimte tussen de gebouwen. Na het indienen van voorlopige ontwerpvoorstellen hebben we 5 kandidaten geselecteerd. Ook de start- en procesnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan werd uitgewerkt en we raadpleegden de buurt.

WEESHUISSITE

We ontwikkelen samen met stad Leuven, OCMW Leuven en woonmaatschappij Dijledal een nieuwe multifunctionele site in Leuven. Er komen een 80-tal budgethuurwoningen, publieke voorzieningen en noodwoningen, naast een klimaatneutrale veerkrachtige groene ruimte vormen met bijzondere aandacht



voor kwetsbare groepen. Met deze ontwikkeling willen we een hefboom zijn voor de binnenstad doordat de woonkwaliteit toeneemt, er meer stedelijk groen is, de wijkdynamiek versterkt, de energiestaat verbetert, ...

Vanuit onze regierol op de Weeshuis-site werkten we aan de samenwerkingsovereenkomst tussen de verschillende partners, werd de projectdefinitie goedgekeurd, bereidden we het 'design & build'-bestek voor, ondertekenden we de erfpacht met Dijledal, ...

We dienden een aanvraagdossier voor de Vlaamse ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten in voor de Weeshuis-site. De jury selecteerde het project voor de tweede fase, maar helaas behaalde het project toch geen subsidie.



CENTRALE WERKPLAATSEN

AG Stadsontwikkeling Leuven lanceerde een bemiddelingstraject over de toekomst van de Centrale Werkplaatsen en omgeving. Verder stelden we de projectdefinitie en het bestek van het masterplan 2.0 op. Het co-creatief proces werkten we verder uit.

BETAALBAAR HUREN ZORGELOOS WONEN



Commercialisatie

Wanneer een project klaar is voor verhuur of verkoop, begint de commercialisatiefase. In deze fase zoeken we actief naar potentiële huurders of kopers. We staan steeds paraat om eventuele problemen in woningen, parkeerplaatsen, commerciële ruimtes en andere eigendommen aan te pakken. We onderhouden een vlotte communicatie en zorgen voor een efficiënte werking van de gebouwvoorzieningen.

Onze belangrijkste taak is het realiseren van een extra aanbod van kwalitatieve en betaalbare huurwoningen. Onder de term betaalbare woningen vallen naast de budgethuurwoningen, ook de woningen voor de Community Land Trust Leuven, Housing First-woningen en noodwoningen.

Budgethuurwoningen

In 2022 werd de doelstelling voor kwalitatieve en betaalbare woningen concreet gemaakt door de introductie van het principe budgethuren. Met budgethuurwoningen richten we ons op de groeiende groep mensen in het middensegment die het moeilijk hebben op de woningmarkt in Leuven en niet in aanmerking komen voor sociale huisvesting. De huurprijs ligt gemiddeld lager dan de marktprijs. Het principe budgethuren was voor ons een nieuw concept waar we ons als pionier op onbekend terrein bevonden.

De eerste oproep voor budgethuurwoningen die in december 2022 gelanceerd werd, rondde we begin 2023 af. We sloten de eerste huurovereenkomsten af en de nieuwe bewoners namen hun intrek in een 25-tal beschikbare woonentiteiten.

Om het nieuwe woonprincipe budgethuurwoningen herkenbaar te maken, lieten we een campagnebeeld uitwerken. Het doel ervan is om tot een herkenbaar beeld te komen dat we in alle communicatie kunnen gebruiken. Met het campagnebeeld willen we de veelzijdige doelgroep benadrukken die we met de budgethuurwoningen willen aanspreken. Dit campagnebeeld zetten we in voor de oproep voor de budgethuurwoningen in residentie VIVID (foto's).

Voor een selectie van woningen van AG Stadsontwikkeling Leuven geldt een uitdoofscenario. Van zodra deze woningen beschikbaar zijn, zullen deze eveneens als budgethuurwoning worden ingezet.

RESIDENTIE VIVID

De aankoop van 25 appartementen in residentie VIVID zorgde voor een grote sprong vooruit. 19 van de 25 woningen zetten wij in als budgethuurwoningen. We keurden de modellen van de huurovereenkomsten goed en de appartementen werden opgeleverd. In december lanceerden we een nieuwe oproep voor de appartementen in residentie VIVID. Hieraan voorafgaand werden de modelappartementen alvast geschilderd en ingericht met verlichtingsarmaturen, gordijnen en railsystemen voor schilderijen en foto's. Tijdens de twee kijkdagen kregen geïnteresseerde kandidaten de kans om 4 modelappartementen te bezichtigen.

De collega's van AG Stadsontwikkeling Leuven hebben zich het afgelopen jaar opnieuw intensief ingezet om gezinnen een nieuwe, betaalbare thuis te bezorgen. Zo'n oproep lanceren, vragen beantwoorden, kandidaturen controleren en appartementen toewijzen, brengt veel werk met zich mee. Daarom werkten we ernaar toe om in 2024 aan de slag te gaan met een inschrijvings- en toewijzingsstool die een groot deel van het werk zal kunnen overnemen. De opdracht voor het platform werd gegund aan CODEER.





■ CLT Leuven

Voor wie graag een huis koopt maar tussen de sociale huisvesting en de private markt valt, zullen er Community Land Trust Leuven woningen gebouwd worden. Bij dit concept wordt de eigendom van de grond gescheiden van de eigendom van de woning. Je koopt de woning, terwijl de grond eigendom blijft van de organisatie. Daardoor zijn CLT-woningen betaalbaar voor mensen met een lager inkomen, ook op lange termijn. De raad van bestuur van de vzw CLT Leuven keurde het toewijzingsreglement goed. Daarnaast sloten de vzw en AG Stadsontwikkeling Leuven een samenwerkingsovereenkomst af. De stichting werd opgericht op 29 september. Vanaf 2024 zal de vzw haar eigen personeel in beheer nemen.

■ Doorgangswoningen

Ons patrimonium omvat ook appartementen die we verhuren aan het OCMW Leuven als doorgangswoning. Een doorgangswoning, ook wel noodwoning genoemd, is een tijdelijke verblijfplaats voor mensen in noodsituaties. We rondden een erfpacht af voor de stad Leuven voor een pand aan het Sint-Jacobsplein in functie van noodwoningen en winteropvang.

■ Housing First-woningen

Met Housing First-woningen bieden we onderdak aan wie dak- of thuisloos is. Dit doen we vanuit het idee dat je eerst een plek om te wonen nodig hebt vooraleer andere problemen aangepakt kunnen worden.

Zo sloten we het jaar af met een totaal van 72 betaalbare woningen.

Beheer

Vastgoedbeheer groep Leuven

Enkele dagdagelijkse taken van de vastgoedbeheerders zijn het opvangen van alle vragen van huurders, het regelen van contracten en het doorgeven van problemen aan het expertiseteam facilitair beheer. Enkele voorbeelden van nieuwe dossiers zijn de toewijzing van de concessie van cafetaria Van de Velde aan de site Tweebronnen, de inhuurname aan Martelarenplein 18 van kantoorruimten van de NMBS en de lancering van de open oproep voor een kandidaat-erfpachter voor de Scheutsite. Meer specifieke informatie is te vinden onder 'AG Stadsontwikkeling Leuven in cijfers' onderaan.





Facilitair beheer

Stadskantoor:

De trappenhuizen van het Leuvense stadskantoor werden aangepakt. Ze kregen zuinigere en aangenaamere LED-verlichting en een nieuw laagje verf. Dankzij de akoestische isolatie kunnen gesprekken tussen trappenlopers gewoon doorgaan zonder vervelend gegalm. Bonus: er werden mooie beelden van enkele Leuvense pareltjes toegevoegd die begeleid zijn met stukken uit het stadsmanifest.

Het aanbestedingsdossier van de circulaire relighting van het stadskantoor werd gegund. De huidige installatie wordt maximaal circulair gedemonteerd en hergebruikt. De nieuwe installatie wordt gedurende een periode van 20 jaar maximaal circulair onderhouden. Enkel defecte componenten worden vervangen, nooit volledige toestellen. Dit zal ons een energiebesparing van +-40% opleveren. Dit komt overeen met een jaarlijks verbruik van 20 grote gezinnen. Op die manier springen wij, als eigenaar en beheerder van het stadskantoor, duurzaam om met kostbare grondstoffen en dragen we bij aan de circulaire strategie van de stad.



De tabletten van de lavabo's in het stadskantoor werden vervangen door een duurzaam composietmateriaal en we dirigeerden de verhuis van verschillende diensten doorheen de verschillende verdiepingen. Verder bouwden we de zone van directie gebouwen om met het doel om de andere zones op soortgelijke manier aan te pakken en te vernieuwen. Omdat we meer willen inzetten op flexibele werkplekken die gedeeld worden onder collega's bieden we lockers aan bij de verschillende diensten, waar werkmateriaal veilig opgeborgen kan worden.

Andere locaties:

Een andere duurzame ingreep is de plaatsing van zonnepanelen op 4 residenties waarvan 23 budgethuurwoningen kunnen meegenieten. Dit gebeurde via de burgercoöperatie ECOOB. Met de installatie van zonnepanelen verduurzamen we niet alleen de budgethuurwoningen. De huurders hebben voortaan toegang tot duurzame, goedkope energie.

In de parkeergarage van Klein Rijsel I werd een stockageruimte gebouwd. Onze technisch-logistiek medewerkers kunnen vanaf nu hun materiaal en bakfietsen veilig stallen.

AG Stadsontwikkeling Leuven plaatste in de woning aan de Ridderstraat 59 een zoldertrap en extra isolatie met als doel een EPC C-attest te behalen.

We hebben samen met de reinigingsdienst van de stad Leuven een nieuwe regeling uitgewerkt rond de afvalophaling van onze diverse residenties. Deze regeling is succesvol geïntroduceerd en operationeel.

Labo voor innovatieve stadsontwikkeling

HAL 5

AG Stadsontwikkeling heeft een faciliterende rol bij het tijdelijk gebruik van Hal 5. De studie van de dakwerken en de screening van de houtborende insecten liep van 2022 door tot 2023.



ROPE

De drie ROPES die we in 2019 adopteerden van kunstenaar Ief Spincemaille waren tot en met november te gast op het binnenplein van de Bib Leuven Tweebronnen. Het multifunctionele kunstwerk nodigt bezoekers uit tot speelse interactie met het gigantische touw.





Ondersteuning

Financiën

AG Stadsontwikkeling Leuven sloot haar boekjaar 2023 af met een verlies van 1.648.826 euro. Dit negatieve resultaat is onder meer te wijten aan de geboekte afschrijvingskosten ten gevolge de vele investeringen in gebouwen.

Het balanstotaal nam tijdens het boekjaar 2023 toe van 74.351.570 euro eind 2022 tot 87.377.951 euro eind 2023. Deze toename is hoofdzakelijk te wijten aan de aanschaffing van verschillende terreinen en gebouwen. De voornaamste vastgoedtransacties van het afgelopen boekjaar zijn o.a. de aankoop van 25 nieuwbouwappartementen in project Vivid en de verwerving van 18 rijwoningen in de Grensstraat van Kessel-Lo.

De totale omzet en andere bedrijfsopbrengsten bedroegen 7.377.149 euro in 2023 tegenover 9.562.650 euro in 2022. Deze daling is in hoofdzaak te wijten aan een verkoop van onroerende goederen aan stad Leuven van 2.461.200 euro in 2022. In 2023 werden er geen onroerende goederen verkocht met uitzondering van de verkoop van een terrein op de Centrale Werkplaatsen aan stad Leuven waarop intussen een speeltuin werd aangelegd. De bedrijfsopbrengsten bevatten naast de verkoop- en huurinkomsten uit onroerende goederen ook de dienstenvergoedingen voor het Stadskantoor, het Politiehuis en de Girafant en de tussenkomst in het exploitatieresultaat van de stad Leuven.

Meer informatie over de financiële cijfers vind je in de jaarrekening van 2023.



Bestuurs- en directieleden (v.l.n.r.) achterste rij: Marc Bauwens, Jan Mertens, Hagen Goyvaerts, Luc Ponsaerts, Gunther Rens; voorste rij: Katrien Vermijlen, Christophe Stockman, Lies Corneillie (voorzitter), Karine Op De Beeck, Willy Blockx en Katrien Van Uytsel. Ontbrekende leden: Evelien Peeters, Hendrik Delagrance, Paul Vanlerberghe, Nico Vankrieken en Wim Van Aerschot.

Organisatieontwikkeling

Wederom blijven we ook dit jaar volledig toegewijd aan de ontwikkeling van onze organisatie. AG Stadsontwikkeling Leuven legt de nadruk op het versterken van expertises en competenties en stimuleert de groei van werknemers door middel van vorming en opleidingen.

Om een grondige analyse te maken van de sterke en zwakte punten van onze organisatie en de invloed ervan op het welzijn van de werknemers, hebben we IDEWE een risicoanalyse psychosociale aspecten laten uitvoeren. De bevindingen van deze bevraging zijn zorgvuldig geanalyseerd en de

eerste acties werden ondernomen. Zo werkten we een opleidingsmatrix uit ter aanmoediging van het huidige opleidingsklimaat binnen AG Stadsontwikkeling Leuven. We volgden een gezamenlijke workshop in 2023 om de veerkracht te verhogen en kregen tips om stress te verminderen. We tekenen mee aan ons toekomstig kantoor en nemen verbeterpunten mee in het ontwerp.

We nemen ook steeds de werking, de capaciteit en het organisatiemodel onder de loep. Op basis van een grondige interne analyse van de prikklok, de samenwerking tijdens corona en het hybride werken, pasten we het afsprakenkader en

het arbeidsreglement aan. Door de toename van het patrimonium was er nood aan meer arbeidskracht binnen het expertiseteam vastgoed. Het organogram werd als gevolg aangepast volgens onze personeelsbehoeften en de uitbreiding werd voorbereid.

Aanvullend gingen er verschillende aanwervingsprocedures door voor zowel tijdelijke als vaste functies. We verwelkomden veel nieuwe gezichten. Onze administratief medewerkster ging van een tijdelijk contract naar een contract van onbepaalde duur, we namen een tijdelijke deskundige organisatie en communicatie aan alsook een vastgoedbeheerder,

twee deskundigen facilitair beheer, een projectbeheerder en een programmamanager klimaattransitie voor Leuven 2030.

We sloten het jaar af met 36 werknemers op de teller. De uitgebreide cijfers rond personeel kunnen onderaan bij 'AG Stadsontwikkeling Leuven in cijfers' gevonden worden. De beslissingsorganen van AG Stadsontwikkeling Leuven bestaan uit het directiecomité en de raad van bestuur. Het directiecomité kwam in 2023 40 keer samen en de raad van bestuur 11 keer. Het directiecomité boog zich over 292 besluiten.



Organisatiebeheersing

Het kader voor organisatiebeheersing dat AG Stadsontwikkeling heeft aangenomen houdt onder meer in dat een jaarlijkse rapportering over organisatiebeheersing wordt opgesteld, die kan worden opgenomen in het ruimere jaarverslag. Dat gebeurt hierbij.

- **Overzicht van de genomen beheersmaatregelen en acties in uitvoering van eerder uitgevoerde evaluaties**
Geen openstaande acties.
- **Kort verslag van de uitgevoerde evaluatie(s) van de organisatiebeheersing**
Jaarlijks lichten we een thema uit waarop we ons richten. In 2023 lag de focus op 'Informatie- en communicatietechnologie'. Enkele initiatieven die we namen, omvatten het opzetten van een projectteam voor digitalisering, het inventariseren van digitale tools, het inschakelen van een externe begeleider en tot slot brachten we samen met alle collega's de koppen bij elkaar tijdens een workshop over digitalisering. Daarop besloten we om in eerste instantie het kernproces 'verhuren' volledig in kaart te brengen, met de bedoeling om dit proces nog efficiënter en klantvriendelijker te organiseren, en in functie daarvan de nodige digitale tools te verbeteren.
- **Andere ontwikkelingen die van belang zijn voor de organisatiebeheersing**
Een andere actie binnen de organisatiebeheersing is de actualisatie van het huishoudelijk reglement in samenwerking met AG Museum Leuven. Die actualisatie is het gevolg van wijzigingen in het wettelijk kader voor autonome gemeentebedrijven, aanpassingen aan de statuten van AG Stadsontwikkeling Leuven en de evolutie van technologische hulpmiddelen. Bovendien was er behoefte aan richtlijnen voor digitaal en hybride vergaderen voor situaties waarin dit nodig is, zoals bijvoorbeeld tijdens een pandemie.



Stakeholdermanagement

Bij stakeholdermanagement worden belanghebbenden geïdentificeerd, hun invloed bepaald, een communicatiebeheerplan ontwikkeld.

Om in contact te blijven staan met onze stakeholders, namen we deel aan diverse netwerkevenementen. Aangezien AG Stadsontwikkeling Leuven volgend jaar 20 jaar wordt, hebben we reden om te vieren! We grijpen dit moment aan om een evenement te organiseren waarbij we de banden met een deel van onze stakeholders aanhalen.

Branding en communicatie

De strategie rond branding en communicatie vormt een cruciaal onderdeel van de bedrijfsstrategie. De primaire focus ligt op het effectief en efficiënt realiseren van de missie en opdracht van de organisatie. Toch is het ook van belang om deze prestaties zichtbaar te maken en de organisatie strategisch te positioneren binnen haar werkveld. De nieuwe kanalenstrategie van de groep Leuven zorgde voor een inkanteling van de website en facebookpagina bij die van de stad Leuven. Hierdoor kan de Leuenaar beroep doen op minder versnipperde info en spreekt AG Stadsontwikkeling Leuven vanaf nu een groter doelpubliek aan.

Naast het campagnebeeld van budgethuren, lieten we ook een brochure voor de budgethuurwoningen in het project 'residentie VIVID' opmaken in dezelfde huisstijl.

Vanaf de zomer namen we onze voorstellingsbrochure onder de loep. Deze voorstellingsbrochure dateert van 2014 en wordt geactualiseerd. In 2024 zal de nieuwe brochure beschikbaar zijn.

Ook onze logistiek-medewerkers werden ondergedompeld in de nieuwe huisstijl. Ze werden letterlijk in een nieuw jasje gestoken, volledig volgens de nieuwe visuele identiteit van de groep Leuven.



Woord achteraf

Voor AG Stadsontwikkeling Leuven was 2023 in de eerste plaats het jaar waarin de nieuwe formule van het budgethuren operationeel werd op het terrein.

Het budgethuren is gericht op de toenemende groep die het moeilijk heeft op de Leuvense woningmarkt, maar evenmin terecht kan in de sociale huisvesting. Voor deze groep bieden we een budgethuurwoning aan tegen een huurprijs die ongeveer 20% lager ligt dan op de markt.

Na een geslaagde eerste oproep werden tijdens de eerste jaarhelft de eerste 25 budgethuurwoningen effectief in gebruik genomen. Het succes van deze oproep bevestigde meteen dat de formule tegemoet komt aan een werkelijke behoefte.

Tijdens de tweede jaarhelft vonden enkele belangrijke verwervingen plaats die het aanbod van budgethuurwoningen verder zullen versterken. Het ging enerzijds om de unieke rij van 19 bestaande woningen in de Grensstraat. Anderzijds betrof het 25 van de nieuwbouwappartementen in het project 'residentie VIVID' in de omgeving van de Vaartkom.

Daarmee investeerde AG Stadsontwikkeling Leuven fors in betaalbaar wonen. Dat gebeurde, conform de nieuwe financieringsafspraken met de stad Leuven, dankzij een combinatie van bijkomende middelen die werden ingebracht door de stad en een bankfinanciering door AG Stadsontwikkeling Leuven.

Inmiddels zijn ook een hele reeks woonprojecten die in voorbereiding zijn, verder opgeschoven richting realisatie. Daarvan vindt u een overzicht in dit activiteitenverslag. Het betreft projecten met meerdere woonentiteiten. Voor de renovatie van de individuele panden zoeken we een nieuwe, haalbare strategie.

De groei van het patrimonium brengt tevens een belangrijke beheersverantwoordelijkheid met zich mee. De verschillende expertiseteams zetten zich daarvoor dagelijks in. Tegelijk zoeken we naar verbeteringen om de beheersprocessen nog efficiënter en klantvriendelijker te maken.

Zoals steeds vormt dit slechts een greep uit de vele activiteiten die iedere dag opnieuw plaatsvinden. Met waardering en dank aan de mensen die dit mogelijk maken, vaak achter de schermen.

Marc Bauwens, directeur



AG Stadsontwikkeling Leuven in cijfers

Werking



72 BETAALBARE WONINGEN WAARVAN:

31 budgethuurwoningen,
5 housing first woningen,
9 doorgangswoningen en
27 bestaande starterswoningen.



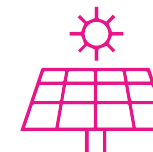
MEER DAN 27 MILJOEN INVESTERINGSUITGAVEN

in onroerende goederen
na uitgevoerde prospecties
door AG Stadsontwikkeling Leuven,
in 2022 was dit
19.440.810 euro.



AANTAL VOLLEDIG UITGEVOERDE / AFGEWERKTE PROJECTEN 53

via de gebouwbeheerders
(bovenop de reguliere taken)



AANTAL KWH OPGEWekte ELEKTRICITEIT

Via **al onze zonnepanelen-
installaties** samen: zowel op grote
gebouwen als op residenties:
400 000Kwh – komt overeen
met het gemiddelde elektrisch
jaarverbruik van zo'n **88 gezinnen.**



AANTAL INTERVENTIES TECHNISCH-LOGISTIEK MEDEWERKERS (TLM'S) (handyman): **498.**



Aantal **DIRECTIECOMITÉ'S** **40**
en **RAAD VAN BESTUUR** **11**
Aantal **BESLUITEN** goedgekeurd
door directiecomité: **292**



16 PROSPECTIES
voor de groep Leuven waarvan
9 met een positieve uitkomst.



**ONZE TLM'S LEGDEN SAMEN
ZO'N 5000 KM AF MET DE
BAKFIETSEN** - kilometers die dus
niet met (deel)wagens afgelegd
werden.

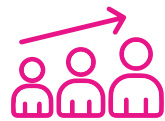
Aantal **PERSBERICHTEN** **14**
Aantal geïnteresseerden
voor de **NIEUWSBRIEF** **1577**
(in 2022: 1122)

Organisatie



AANTAL WERKNEMERS PER EXPERTISETEAM

7 staf,
11 facilitair beheer,
8 vastgoed,
6 ontwikkeling en
4 satellieten.



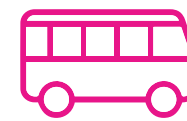
LEEFTIJDEN

de jongste collega is **21 jaar oud**,
de oudste collega **64 jaar**
en gemiddeld **39 jaar**.



AANTAL FIETSLEASEN

3 in **2021**,
8 in **2022**,
11 in **2023**.



WOONWERKVERKEER

per transportmiddel
3 met de **bus**,
9 met de **trein**,
24 met de **fiets**.

Bijlagen

Vastgoedtransacties 2023: verkocht, aangekocht, ruil, erfpacht

AARD GOED	ADRES	POSCODE	REDEN TRANSACTIES	BETROKKEN PARTIJ GROEP LEUVEN
Aankopen				
	Ijzerenwegstraat 3	3010	Aankoop	AGSL
Woning	Oude Diestsesteenweg 20	3010	Aankoop	AGSL
Grond	Sint-Jansbergsesteenweg	3001	Aankoop	Stad Leuven
	Ijzerenwegstraat 1	3010	Aankoop	AGSL
Grond	Lange Lostraat 108	3010	Aankoop	Stad Leuven
Grond	Wittehoevelaan	3000	Aankoop	Stad Leuven
Grond	Engels Plein	3000	Aankoop	Stad Leuven
Bouwgrond	Koetsweg	3010	Aankoop	AGSL
Bouwgrond	Koetsweg	3010	Aankoop	AGSL
Grond	Bottelarij	3000	Aankoop	Stad Leuven
	Schotelveldstraat	3012	Aankoop	Stad Leuven
	J. Van Avondtstraat	3010	Aankoop	Stad Leuven
	Tiensesteenweg	3010	Aankoop	Stad Leuven
Garagegebouw	Hanengang 8	3000	Aankoop	Stad Leuven
Achterliggend garagegebouw	Tiensestraat +33	3000	Aankoop	Stad Leuven
Appartement	De Drie Kreeften 27/00.02	3000	Aankoop	AGSL
Appartement	De Drie Kreeften 27/00.01	3000	Aankoop	AGSL
Appartement	De Drie Kreeften 17/00.02	3000	Aankoop	AGSL
Appartement	De Drie Kreeften 17/00.01	3000	Aankoop	AGSL

Appartement	De Drie Kreeften 27/01.03	3000	Aankoop	AGSL
Appartement	De Drie Kreeften 27/01.04	3000	Aankoop	AGSL
Appartement	De Drie Kreeften 27/01.01	3000	Aankoop	AGSL
Appartement	De Drie Kreeften 27/01.02	3000	Aankoop	AGSL
Appartement	De Drie Kreeften 23/01.04	3000	Aankoop	AGSL
Appartement	De Drie Kreeften 23/01.02	3000	Aankoop	AGSL
Appartement	De Drie Kreeften 17/01.04	3000	Aankoop	AGSL
Appartement	De Drie Kreeften 27/02.03	3000	Aankoop	AGSL
Appartement	De Drie Kreeften 27/02.02	3000	Aankoop	AGSL
Appartement	De Drie Kreeften 23/02.04	3000	Aankoop	AGSL
Appartement	De Drie Kreeften 23/02.02	3000	Aankoop	AGSL
Appartement	De Drie Kreeften 17/02.04	3000	Aankoop	AGSL
Appartement	De Drie Kreeften 27/03.02	3000	Aankoop	AGSL
Appartement	De Drie Kreeften 23/03.04	3000	Aankoop	AGSL
Appartement	De Drie Kreeften 23/03.02	3000	Aankoop	AGSL
Appartement	De Drie Kreeften 17/03.04	3000	Aankoop	AGSL
Appartement	De Drie Kreeften 27/04.04	3000	Aankoop	AGSL
Appartement	De Drie Kreeften 27/04.02	3000	Aankoop	AGSL
Appartement	De Drie Kreeften 23/04.04	3000	Aankoop	AGSL
Appartement	De Drie Kreeften 23/04.02	3000	Aankoop	AGSL
Appartement	De Drie Kreeften 17/04.04	3000	Aankoop	AGSL
Berging	De Drie Kreeften - Kelder 1.09	3000	Aankoop	AGSL
Berging	De Drie Kreeften - Kelder 1.14	3000	Aankoop	AGSL
Berging	De Drie Kreeften - Kelder 1.16	3000	Aankoop	AGSL
Berging	De Drie Kreeften - Kelder 1.18	3000	Aankoop	AGSL
Berging	De Drie Kreeften - Kelder 1.20	3000	Aankoop	AGSL
Berging	De Drie Kreeften - Kelder 1.23	3000	Aankoop	AGSL
Berging	De Drie Kreeften - Kelder 1.28	3000	Aankoop	AGSL

Berging	De Drie Kreeften - Kelder 1.31	3000	Aankoop	AGSL
Berging	De Drie Kreeften - Kelder 2.60	3000	Aankoop	AGSL
Berging	De Drie Kreeften - Kelder 2.62	3000	Aankoop	AGSL
Berging	De Drie Kreeften - Kelder 2.63	3000	Aankoop	AGSL
Berging	De Drie Kreeften - Kelder 2.64	3000	Aankoop	AGSL
Berging	De Drie Kreeften - Kelder 2.66	3000	Aankoop	AGSL
Berging	De Drie Kreeften - Kelder 2.68	3000	Aankoop	AGSL
Berging	De Drie Kreeften - Kelder 2.69	3000	Aankoop	AGSL
Berging	De Drie Kreeften - Kelder 2.70	3000	Aankoop	AGSL
Berging	De Drie Kreeften - Kelder 2.71	3000	Aankoop	AGSL
Berging	De Drie Kreeften - Kelder 2.73	3000	Aankoop	AGSL
Berging	De Drie Kreeften - Kelder 2.77	3000	Aankoop	AGSL
Berging	De Drie Kreeften - Kelder 2.80	3000	Aankoop	AGSL
Berging	De Drie Kreeften - Kelder 2.84	3000	Aankoop	AGSL
Berging	De Drie Kreeften - Kelder 2.88	3000	Aankoop	AGSL
Berging	De Drie Kreeften - Kelder 2.91	3000	Aankoop	AGSL
Berging	De Drie Kreeften - Kelder 2.93	3000	Aankoop	AGSL
Autostaanplaats	De Drie Kreeften - Kelder 2.100	3000	Aankoop	AGSL
Autostaanplaats	De Drie Kreeften - PP 094	3000	Aankoop	AGSL
Autostaanplaats	De Drie Kreeften - PP 095	3000	Aankoop	AGSL
Autostaanplaats	De Drie Kreeften - PP 096	3000	Aankoop	AGSL
Autostaanplaats	De Drie Kreeften - PP 097	3000	Aankoop	AGSL
Autostaanplaats	De Drie Kreeften - PP 101	3000	Aankoop	AGSL
Autostaanplaats	De Drie Kreeften - PP 113	3000	Aankoop	AGSL
Autostaanplaats	De Drie Kreeften - PP 114	3000	Aankoop	AGSL
Autostaanplaats	De Drie Kreeften - PP 166	3000	Aankoop	AGSL
Autostaanplaats	De Drie Kreeften - PP 176	3000	Aankoop	AGSL
Autostaanplaats	De Drie Kreeften - PP 177	3000	Aankoop	AGSL

Woning	Peterseliegang 28	3000	Aankoop	AGSL
Woonhuis	Grensstraat 5	3010	Aankoop	AGSL
Woonhuis	Grensstraat 7	3010	Aankoop	AGSL
Woonhuis	Grensstraat 9	3010	Aankoop	AGSL
Woonhuis	Grensstraat 11	3010	Aankoop	AGSL
Woonhuis	Grensstraat 13	3010	Aankoop	AGSL
Woonhuis	Grensstraat 15	3010	Aankoop	AGSL
Woonhuis	Grensstraat 17	3010	Aankoop	AGSL
Woonhuis	Grensstraat 19	3010	Aankoop	AGSL
Woonhuis	Grensstraat 21	3010	Aankoop	AGSL
Woonhuis	Grensstraat 23	3010	Aankoop	AGSL
Woonhuis	Grensstraat 25	3010	Aankoop	AGSL
Woonhuis	Grensstraat 27	3010	Aankoop	AGSL
Woonhuis	Grensstraat 29	3010	Aankoop	AGSL
Woonhuis	Grensstraat 31	3010	Aankoop	AGSL
Woonhuis	Grensstraat 33	3010	Aankoop	AGSL
Woonhuis	Grensstraat 35	3010	Aankoop	AGSL
Woonhuis	Grensstraat 37	3010	Aankoop	AGSL
Woonhuis	Grensstraat 39	3010	Aankoop	AGSL
Grond	Grensstraat	3010	Aankoop	AGSL
Bergruimte - Parkeerplaatsen	Arnould Nobelstraat 5 - 7	3000	Aankoop	Stad Leuven
Commercieel	Bondgenotenlaan 103	3000	Aankoop	Stad Leuven
Grond	Ursulinenstraat	3018	Aankoop	AG Stadsontwikkeling Leuven

Verkopen

Grond	Havenkant 22/0101	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Havenkant 22/0103	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Havenkant 24/0105	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Kalkstraat 4/0101	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Kalkstraat 4/0103	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Kalkstraat 8/0101	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Kalkstraat 8/0103	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Kalkstraat 4/0201	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Kalkstraat 4/0203	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Kalkstraat 8/0201	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Kalkstraat 8/0203	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Kalkstraat 14/0203	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Kalkstraat 4/0301	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Kalkstraat 4/0303	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Kalkstraat 8/0301	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Kalkstraat 8/0303	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Kalkstraat 14/0303	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Kalkstraat 4/0401	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Kalkstraat 8/0401	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Kalkstraat 14/0603	3000	Verkoop	Stad Leuven
	Ruelle Chapelle St Cornélis 1	1320	Verkoop	OCMW Leuven
	Banhagestraat zn	3052	Verkoop	OCMW Leuven
Grond	Kalkstraat 16 HR 02	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Kalkstraat 12 HR 03	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Kalkstraat 14/0601	3000	Verkoop	Stad Leuven
Landbouwgrond	Kortenberg	3078	Verkoop	OCMW Leuven
Grond	Kalkstraat 14/0103	3000	Verkoop	Stad Leuven

Grond	Havenkant 22/0201	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Havenkant 22/0303	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	The View P-2.029	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Kalkstraat 14/0201	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	The View B-2.108	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Kalkstraat 14/0703	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Kalkstraat 14/0101	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	The View P-1.066	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Kalkstraat 10 HR 04	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Vaartstraat 146 HR 12	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	The View B-2.040	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	The View B-2.094	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	The View B-1.003	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Havenkant 20/0503	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Kalkstraat 6 HR 05	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Kalkstraat 2 HR 06	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Havenkant 24D HR 07	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Havenkant 24C HR 08	3000	Verkoop	Stad Leuven
Grond	The View B-2.044	3000	Verkoop	Stad Leuven
Bos	Driek Eikenstraat zn	2230	Verkoop	OCMW Leuven
Bouwgrond	Duivenstraat / Banhagestraat	3052	Verkoop / aankoop	AGSL
Grond	Wakkerzeelsebaan / Kapelleveld	3018	Verkoop / aankoop	AGSL
Grond met speeltuin	Diestsesteenweg 102+	3010	Verkoop / aankoop	AGSL

Erfpacht en erfdienstbaarheid

Gebouw	Halfmaartstraat 6	3000	Beëindiging erfpacht	Stad Leuven
Huis	Noormannenstraat 60	3000	Beëindiging Erfpacht	Stad Leuven
Huis	Noormannenstraat 62	3000	Beëindiging Erfpacht	Stad Leuven
Huis	Noormannenstraat 64	3000	Beëindiging Erfpacht	Stad Leuven
Huis	Fonteinstraat 5	3000	Beëindiging Erfpacht	Stad Leuven
Huis	Hogestraat 14	3000	Beëindiging Erfpacht	Stad Leuven
Huis	Hogestraat 26	3000	Beëindiging Erfpacht	Stad Leuven
Huis	Hendrik Consciencestraat 57	3000	Beëindiging Erfpacht	Stad Leuven
Huis	Bankstraat 92	3000	Beëindiging Erfpacht	Stad Leuven
Huis	Smidsestraat 16	3010	Beëindiging Erfpacht	Stad Leuven
Huis	Tervuursevest 202	3000	Beëindiging Erfpacht	Stad Leuven
Huis	Tomveldstraat 13	3000	Beëindiging Erfpacht	Stad Leuven
Huis	Tomveldstraat 19	3000	Beëindiging Erfpacht	Stad Leuven
Huis	Klein Rijselstraat 32	3010	Beëindiging Erfpacht	Stad Leuven
Appartement/Studio	Burchtstraat 12/0001	3000	Beëindiging Erfpacht	Stad Leuven
Appartement/Studio	Burchtstraat 12/0101	3000	Beëindiging Erfpacht	Stad Leuven
Appartement/Studio	Burchtstraat 12/0102	3000	Beëindiging Erfpacht	Stad Leuven
Huis	Karel Schurmansstraat 3	3010	Beëindiging Erfpacht	Stad Leuven
Huis	Ijzerenwegstraat 10	3010	Beëindiging Erfpacht	Stad Leuven
Huis	Ijzerenwegstraat 11	3010	Beëindiging Erfpacht	Stad Leuven
Appartement/Studio	Fonteinstraat 135/6	3000	Beëindiging Erfpacht	Stad Leuven
Appartement/Studio	Fonteinstraat 137/4	3000	Beëindiging Erfpacht	Stad Leuven
Appartement/Studio	Kapucijnenvoer 122/6	3000	Beëindiging Erfpacht	Stad Leuven
Appartement/Studio	Tervuursevest 196/2	3000	Beëindiging Erfpacht	Stad Leuven
	Hoornplein 1/3/5	3000	Diversen	Stad Leuven
Grond	Brusselsestraat 75	3000	Erfdienstbaarheid	Stad Leuven
Grond	Brusselsestraat 75	3000	Erfdienstbaarheid	Stad Leuven

	Diestsesteenweg	3010	Erfdienstbaarheid	Stad Leuven
Grond	Bloemenberggang 1 t.e.m. 4	3000	Erfdienstbaarheid	AGSL
Handelsruimte	Bondgenotenlaan 169	3000	Erfpacht	Stad Leuven
Concertzaal	Martelarenplein	3000	Erfpacht	Stad Leuven
Grond	Frederik Lintsstraat zn	3000	Erfpacht	OCMW Leuven
Landbouwgrond	Vuntpad zn	3012	Erfpacht	Stad Leuven
Landbouwgrond	Meerstraat zn	3018	Erfpacht	Stad Leuven

Ruil

Grond	Romeinsestraat	3000	Ruil	Stad Leuven
Grond	Romeinsestraat	3000	Ruil	Stad Leuven

Verkavelingsakte

	Banhagestraat zn	3052	Verkavelingsakte	OCMW Leuven
--	------------------	------	------------------	-------------

Volmacht(akte)

Grond	Bloemenberggang 1 t.e.m. 4	3000	Volmacht	AGSL
-	-	-	Volmachtakte	Stad Leuven
-	-	-	Volmachtakte	OCMW Leuven



ag stadsontwikkeling
leuven



FOTOGRAFIE

By Anna Fotografie, Delby Termonia, Jan Crab,
stad Leuven en Henderyckx Fotografie

RENDERINGS EN CAMPAGNEBEELD

KPW Architecten, Broekx-Schiepers, Sebastiaan Willems
en Lola Daels en Kpot.

VUJ

Lies Cornillie, Prof. Van Overstraetenplein 1, 3000 Leuven