

Activiteitenverslag 2024





Inhoudsopgave

▶ Woord vooraf	3
▶ Ruimte maken voor Leuven	4
Missie	5
Waarden	6
Opdracht	7
▶ Doorloop van een pand of project	8
Ruimte zoeken en aankopen	8
Ontwikkeling	11
Commercialisatie	27
Beheer en meer	30
▶ Labo voor innovatieve stadsontwikkeling	36
▶ Ondersteuning	37
Financiën	37
Teamontwikkeling	38
Optimalisatie verhuurprocessen en digitale integratie	39
20 jaar innovatief woonbeleid in Leuven	40
AG Stadsontwikkeling Leuven in het straatbeeld	41
▶ AG Stadsontwikkeling Leuven in cijfers	42
Werking	42
Organisatie	43
▶ Bijlagen	44

Woord vooraf



© Jan Crab

AG Stadsontwikkeling Leuven vierde in 2024 zijn twintigste verjaardag. We waren niet de enigen: een twintigtal jaar geleden zagen ook in enkele andere Vlaamse steden autonome gemeentebedrijven voor stadsontwikkeling en vastgoed het daglicht. Samen met de collega's van AG Vespa (Antwerpen), sogent (Gent) en SOLag (Lier) maakten we van de gelegenheid gebruik om stil te staan bij de strategische rol, de meerwaarde en het goed bestuur van zo'n autonoom gemeentebedrijf.

Het resultaat goten we in een gezamenlijke visienota met als titel 'Stad maken vanuit de grondpositie'. Kort samengevat komt het erop neer dat autonome gemeentebedrijven (AG's) een strategische rol vervullen in stedelijke ontwikkeling dankzij hun vermogen om grondposities te verwerven en van daaruit stads- vernieuwingsprojecten te sturen. De meerwaarde van de grondpositie is hierin essentieel: wanneer steden eigenaar zijn, hebben ze meer invloed op de invulling van stedelijke projecten. AG's versterken deze positie door als ondernemende publieke spelers op te treden en de brug te slaan tussen de overheid en de private sector.

De autonomie van AG's stelt hen in staat om flexibel en snel te handelen binnen de juridische kaders, en is een absolute voorwaarde. Door hun organisatievorm kunnen ze effectief inspelen op vastgoedkansen, samenwerken met diverse partners en projecten op een geïntegreerde manier realiseren. Dit maakt de AG's tot krachtige expertisecentra voor het aanpakken van stedelijke uitdagingen en het uitvoeren van het stedelijk beleid, zoals betaalbaar wonen en klimaatbestendige steden.

Om deze krachten (ondernemerschap en expertise) in de toekomst te behouden, is het van belang dat steden de AG's blijven ondersteunen, hen van voldoende middelen voorzien en inzetten op strategische samenwerking en goed bestuur. Zo kunnen steden niet alleen beter inspelen op hun uitdagingen, maar ook hun rol als motor van maatschappelijke vooruitgang versterken.

Dit activiteitenverslag geeft een overzicht van wat AG Stadsontwikkeling Leuven in 2024 concreet heeft ondernomen om uitvoering te geven aan haar opdracht. Hierbij hoort een woord van dank aan iedereen die hiertoe heeft bijgedragen: medewerkers, bestuurders, stadsdiensten, partners, aannemers, leveranciers, dienstverleners, klanten en anderen.

Marc Bauwens, directeur

Ruimte maken voor Leuven

AG Stadsontwikkeling Leuven bouwt aan een duurzame toekomst door innovatieve stadsontwikkeling en betaalbare huisvesting. Onze opdracht voor de stad Leuven staat in de beheersovereenkomst. Voor de periode 2020-2025 ligt onze focus op het uitvoeren van het stedelijk woonbeleid en het beheer van het woningpatrimonium van groep Leuven. Om dit in goede banen te leiden, denken we meer op lange termijn, over de verschillende beleidsperiodes heen. We nemen het jaar 2030 als punt op de horizon.

We legden in 2024 enkele accenten:

- Ontwikkeling: de voorbereiding van de nieuwe woonprojecten
- Beheer: het beheer van het bestaande woningpatrimonium
- Financiering: de financiering van de projecten in voorbereiding

We bereiden ons voor op een nieuw legislatuur:

- De stad Leuven ontwikkelde de afdelingsscan. Dit is een methode waarbij elke afdeling van de stad Leuven stilstaat bij zijn taken. Ook wij hebben deze afdelingsscan uitgevoerd. Als resultaat hiervan werd de basisopdracht scherper gesteld, hetzij omdat het gaat om noodzakelijke ondersteuning (bv. vastgoedtransacties, dienstencentra), hetzij omwille van de verregaande engagements die reeds werden aangegaan (bv. ontwikkeling woonprojecten, beheer budgethuurwoningen). Daarnaast werden enkele taken opgesomd die daar niet toe behoren (bv. herbestemming hallen) én enkele taken waarop we in het verlengde van de basisopdracht meer wensen in te zetten (bv. strategische grondverwervingen).
- Daarnaast hebben we een round-up gemaakt van onze uitgevoerde taken van de lopende beheersovereenkomst. Aan de hand hiervan krijgen we een beter zicht op onze taken en doelen en kunnen we een nieuwe beheersovereenkomst opmaken (2026-2031).



Kantoren 8Hoog © Stad Leuven





Missie

Wij voeren de beleidsdoelstellingen van de stad uit en richten ons op vastgoed met maatschappelijke meerwaarde. Daarnaast spelen wij een centrale rol in het vastgoedbeleid en -beheer van de stad. Onze focus ligt op het ontwikkelen en beheren van woonprojecten die bijdragen aan de leefbaarheid en duurzaamheid van Leuven. We zorgen er mee voor dat Leuven een aangename, leefbare stad blijft om in te wonen. Een stad waar iedereen een kwalitatieve en betaalbare woning kan vinden. Ruimte maken voor Leuven, da's onze missie!



Waarden

Binnen onze projecten opereren we steeds binnen een spanningsveld van drie punten: een maatschappelijke meerwaarde bieden, rendabiliteit verzekeren en betaalbaar wonen mogelijk maken. Deze waarden zijn voor ons van groot belang. Deze drie elementen in balans houden, brengt extra uitdagingen met zich mee. Soms staan bijvoorbeeld betaalbaarheid en kwaliteit op gespannen voet. Voor elk project zoeken we daarom een evenwicht tussen deze drie waarden.

Hoewel we geen winstmarge hoeven te realiseren, moeten onze activiteiten rendabel blijven om op lange termijn te kunnen blijven bestaan.

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 Leuvenaars. 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

Voor de periode 2020-2025 streven we ernaar om een 200-tal betaalbare woningen in Leuven te realiseren. Onder betaalbaar wonen verstaan we budgethuren via geconventioneerd (of budget) huren, housing first, doorgangswoningen en CLT woningen*. Om tegemoet te komen aan de grote vraag naar betaalbaar wonen, streven we naar 200 extra betaalbare woningen voor de periode 2025-2030.

In oktober 2024 koos de Leuenaar voor een nieuw stadsbestuur. Op 2 december 2024 vond er een hersamenstelling van de gemeenteraad en het college van burgemeester en schepenen plaats. De hersamenstelling van de organen van AG Stadsontwikkeling Leuven volgt in 2025. In 2025 zal eveneens de beheersovereenkomst voor de periode 2026-2031 worden voorbereid.

* zie titel 'betaalbaar wonen in actie' voor meer info over deze vormen van betaalbaar wonen.



Doorloop van een pand of project



PROSPECTIE & VERWERVING

Ruimte zoeken en aankopen

Ons werk start wanneer we een eigendom in beheer hebben. Daarom screenen we regelmatig de Leuvense vastgoedmarkt. We doen dit zowel proactief als reactief: we bekijken de vastgoedmarkt, we onderhouden goede contacten met onze bevoorrechte partners en we maken gebruik van het instrument van sociaal beheersrecht bij leegstand. Daarnaast zijn er soms opportuniteiten waarbij we een eigendom kunnen kopen via een wederinkoop, een voorkeepsrecht, ruiloperaties met de stad Leuven, ...

In 2024 lag de focus voornamelijk op het ontwikkelen van de bestaande terreinen om aan ons doel van 200 betaalbare huurwoningen te komen tegen 2025. De uitgevoerde prospecties focusten voornamelijk op strategische grondverwervingen en projectsites voor de stad Leuven. In 2024 voerde AG Stadsontwikkeling Leuven 25 prospectieonderzoeken uit waarvan 14 voor AG Stadsontwikkeling Leuven en 11 voor de stad Leuven. 80% van deze prospecties waren succesvol en resulteerde in de verwerving van de projectgrond of het pand. In totaal resulteerden deze prospectieonderzoeken in een investeringsuitgave van 25,9 miljoen euro door stad Leuven. AG Stadsontwikkeling Leuven investeerde in 2024 in totaal 4,8 miljoen euro, voornamelijk in strategische grondverwervingen die volgden uit een gelopen prospectieonderzoek. We focussen ons nu op het uitwerken van onze projecten en panden.



AG Stadsontwikkeling Leuven rondde voor de stad Leuven in totaal 128 vastgoedverrichtingen af. Er werden 75 eigendommen aangekocht voor een totale transactiewaarde van bijna 31.000.000 euro. Verder realiseerden we een totale opbrengst van bijna 5.600.000 euro door de verkoop van 30 onroerende goederen. 18 van deze dossiers hadden betrekking op verrichtingen tussen entiteiten van de groep Leuven. Hun aandeel in de transactiewaarden bedroeg bijna 4.900.000 euro. Daarnaast werden er 15 akten met betrekking tot erfpachten verleden.

■ Verwerving in functie van woonbeleid

We deden in functie van het woonbeleid allerlei aankopen, wederinkopen, ... Met ons woonbeleid streven we naar kwalitatieve en betaalbare woningen in Leuven. Een greep uit de belangrijkste verwervingen:

- De aankoop van enkele percelen industriegrond aan de Rozenweg, grenzend aan de site CommScope. We doelen op toekomstige residentiële herbestemming, een compensatie van natuurwaarden en het realiseren van verbindingen. De totale transactiewaarde is 1.650.000 euro.
- De verwerving van de “Witte Villa” gelegen aan de Egenhovenweg* in Heverlee. Deze grond is deels gelegen in woongebied en woonuitbreidingsgebied en grenst aan een ander perceel dat in eigendom is van het AG Stadsontwikkeling Leuven.
- Een wederinkoop van een stadswoning in de Mechelsestraat en een aankoop van een projectgrond aan de Wakkerzeelsebaan**.
- Aankoop garageboxen Peterseliegang 26, voor bijkomende ontsluiting en herbestemming van de Davé-site.
- Aankoop van een garagebox aan de Tiensevest. Dit is de laatste garagebox die we moesten verwerven voor het project Klein Rijsel Fase 2***.

*Zie p. 13

**Zie p. 24

***Zie p. 17

Aankopen voor de groep Leuven

Op vraag van de stad Leuven onderhandelen we met derden en brengen we administratieve vastgoedzaken in orde. Deze vastgoedverrichtingen zetten we mee in voor de verschillende beleidsdoelstellingen. Enkele voorbeelden:

- Om de buitendiensten van de stad Leuven te centraliseren, kochten we in naam van hen de Fluvius-site aan. Daarnaast verwierf de stad Leuven ook het eigendom tussen deze site en de stedelijke reinigingsdienst. Hierdoor beschikt Leuven nu over een terrein van ongeveer 4,6 hectare. De totale kosten bedroegen 11.420.000 euro. De verhuizing van de groendienst naar de Fluvius-site zal op termijn ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor de Spaarstraat, waar de groendienst momenteel is gevestigd (foto bovenaan).
- AG Stadsontwikkeling Leuven ging op vraag van de stad Leuven op zoek naar een erfpachter voor het Missiehuis op de Scheutsite. We zochten en vonden een partner die er verbindend en innovatief onderwijs zal aanbieden. Scholen De MET en KieM zullen er gedurende 50 jaar vernieuwend onderwijs aanbieden.
- We rondde de aankoop af van gronden gelegen aan de Verbroederingsstraat en de Alfons Fierensstraat voor de heraanleg en verbreding van een weg.
- De onderhandse aankoop van het kantoorgebouw van Interleuven voor 8.266.000 euro. Deze aankoop kadert binnen de toekomstige realisatie van de parking Benedenstad.
- Het verlenen van zakelijke rechten aan Ecopower voor het plaatsen van zonnepanelen op de daken van het Politiehuis en het kinderdagverblijf De Girafant.
- Verder kochten we nog een stuk bos ter uitbreiding van de site Bellefroid.
- In kader van de Knoop van Kessel-Lo droegen we 9 aangekochte panden over aan de stad Leuven met het oog op een volgende sloopfase. De stad Leuven kocht zelf ook 2 bijkomende woningen aan (foto onderaan).



© Stad Leuven



Luchtfoto Weeshuissite © Stad Leuven

2

ONTWIKKELING

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 opfrissingswerken 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.

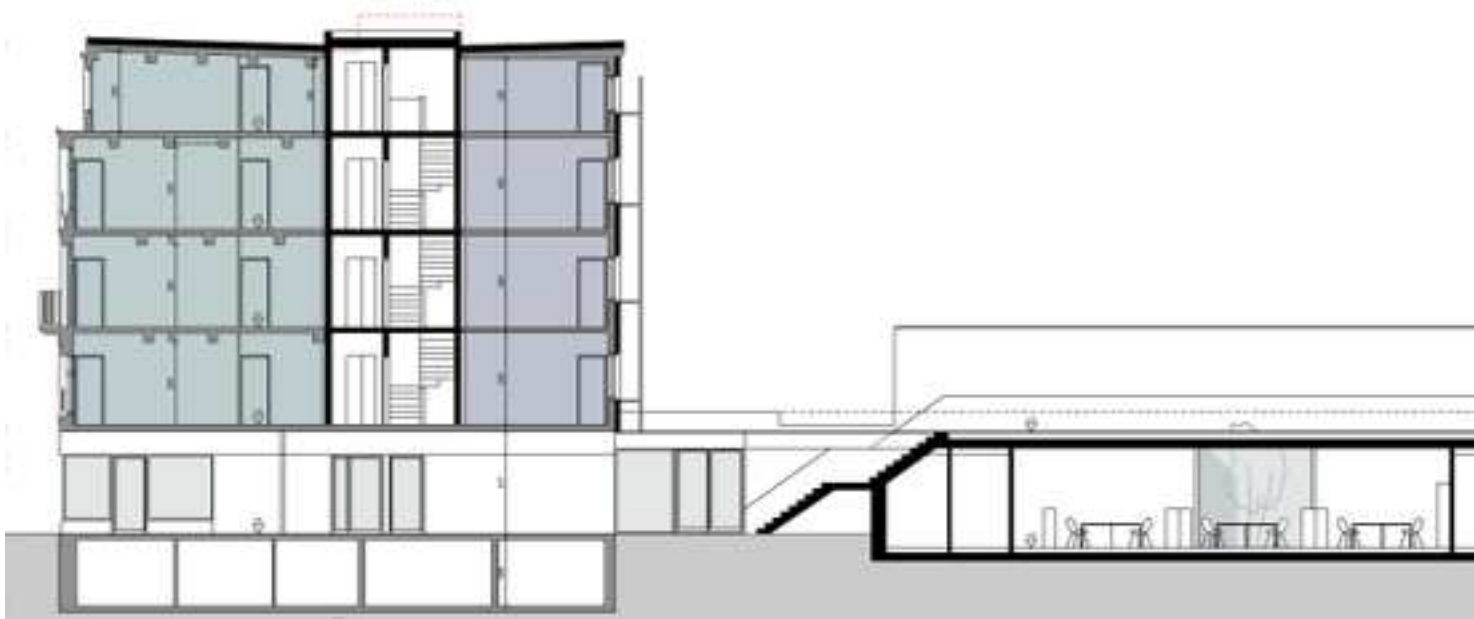


Renovatieprojecten

Kleine opfrissingswerken doen we zelf, grotere werken besteden we uit aan de architecten uit de architectenpool.

KLEIN BEGIJNHOF

- ligging: Klein Begijnhof, Leuven
- programma: renovatie 10 woningen Klein Begijnhof
- architect: aan te duiden
- stand van zaken: goedkeuring inspectie Monumentenwacht uitgevoerd in het najaar van 2024, goedkeuring bestek studiebureau in orde, aanstelling van het studiebureau loopt nog



DIESTSESTRAAT 234

- ligging: Diestsestraat 234, Leuven
- programma: 7 studio's die ingezet worden als budgethuurwoningen, handelsruimte
- architect: MADE architects
- stand van zaken: schetsontwerp in opmaak. We maakten de oude bakkerij in de Diestsestraat 234 helemaal leeg, de nutsvoorzieningen zijn weggenomen, materialen die nog bruikbaar waren, zijn aan externen geschonken. We lieten ook asbestcontroles uitvoeren. In een volgende fase zal de aannemer het gebouw helemaal casco maken (ruwbouw voltooien).



Plannen © MADE architects



Centrale werkplaatsen, groene strook © Vectris

CENTRALE WERKPLAATSEN: GROENE STROOK

- Laatste hand gelegd aan het definitief ontwerp
- Ontwerp toegelicht aan de buurt

EDELZANGERSLAAN

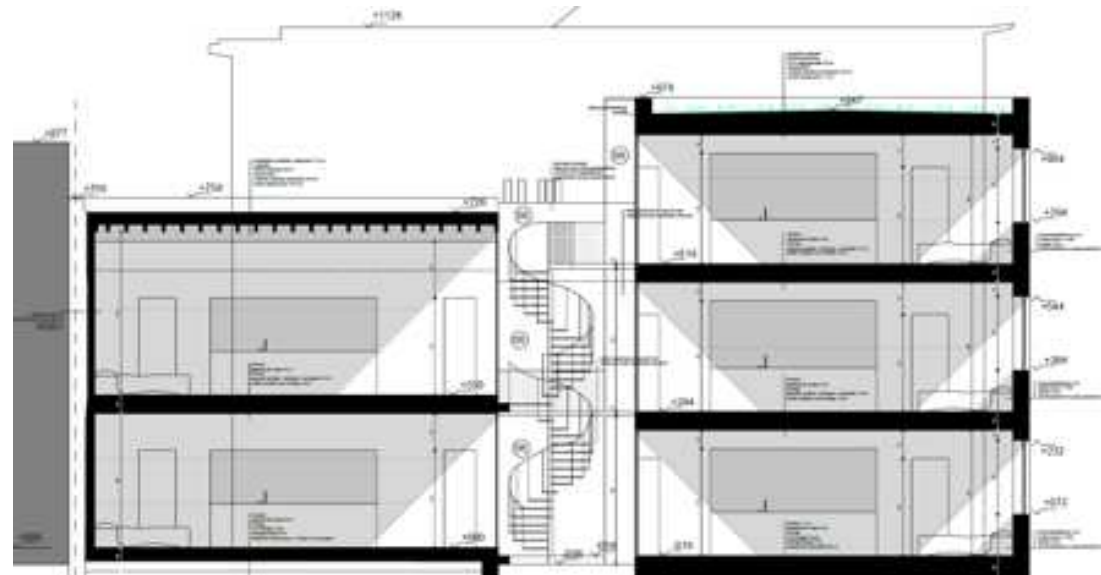
- ligging: Edalzangerslaan en Wielewaallaan, Kessel-Lo
- programma: 11 wooneenheden
- architect: aan te duiden
- stand van zaken: ontwerpend onderzoek lopend

EGENHOVENWEG

- ligging: Egenhovenweg, Heverlee
- programma: 10 wooneenheden
- architect: aan te duiden
- stand van zaken: haalbaarheidsstudie opgestart

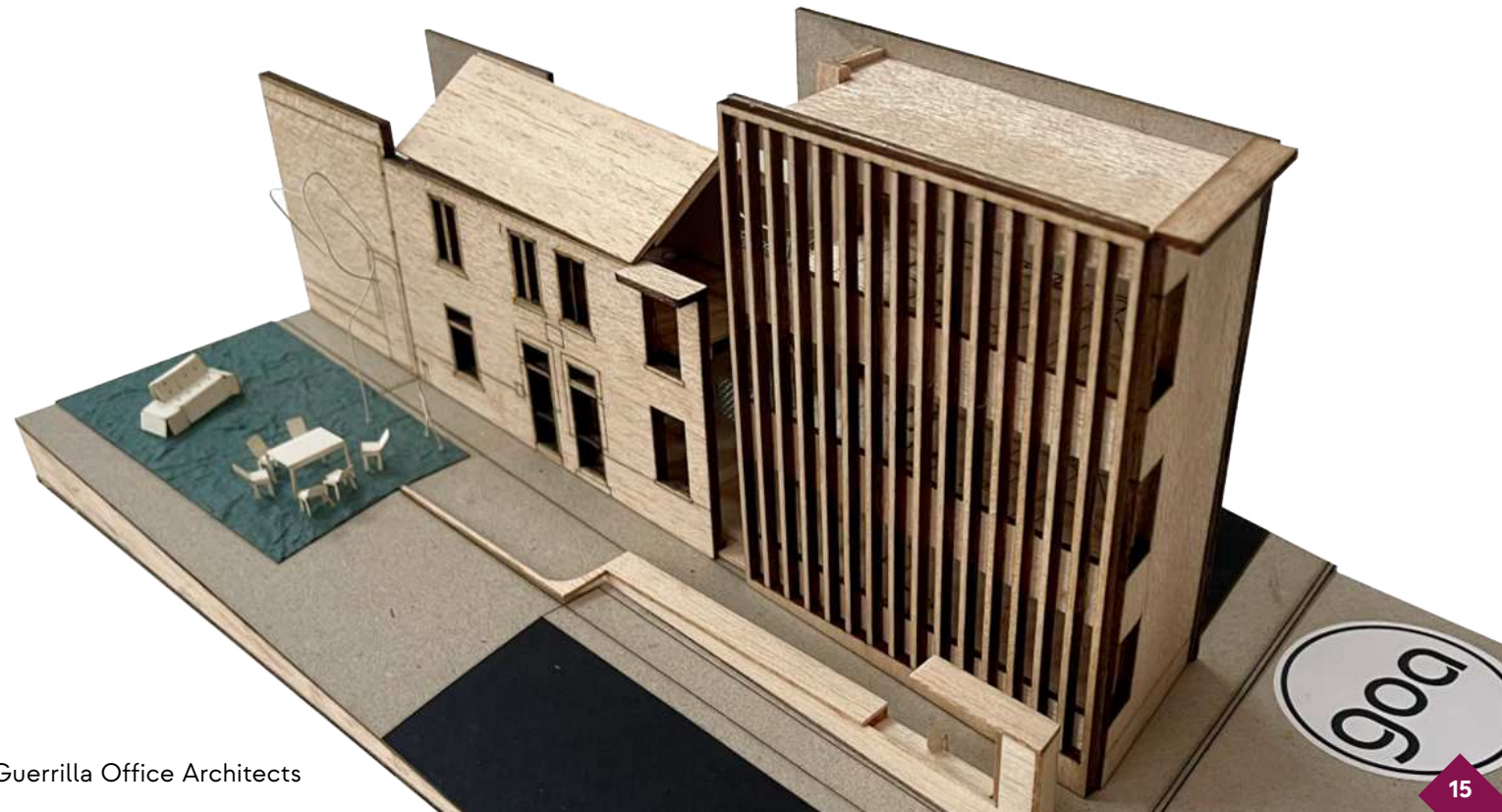


Centrale werkplaatsen © Henderyckx



BLOEMENBERGGANG

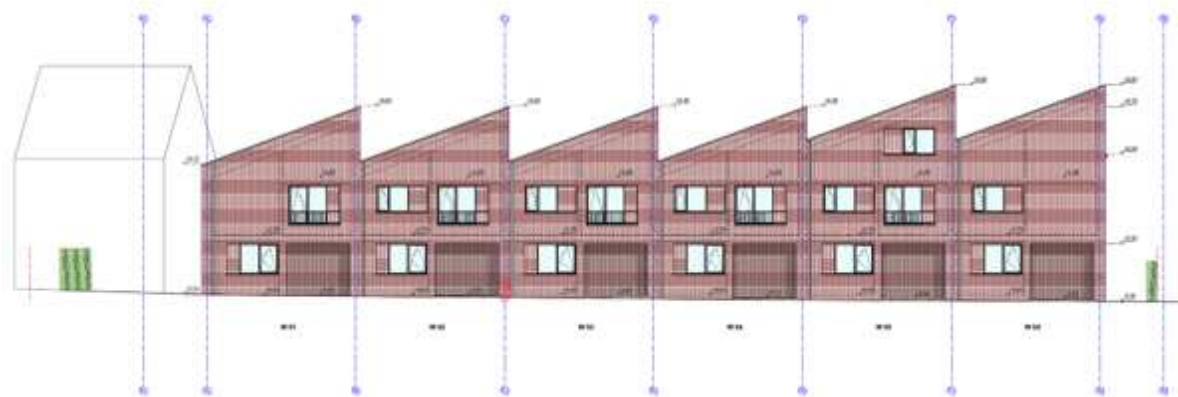
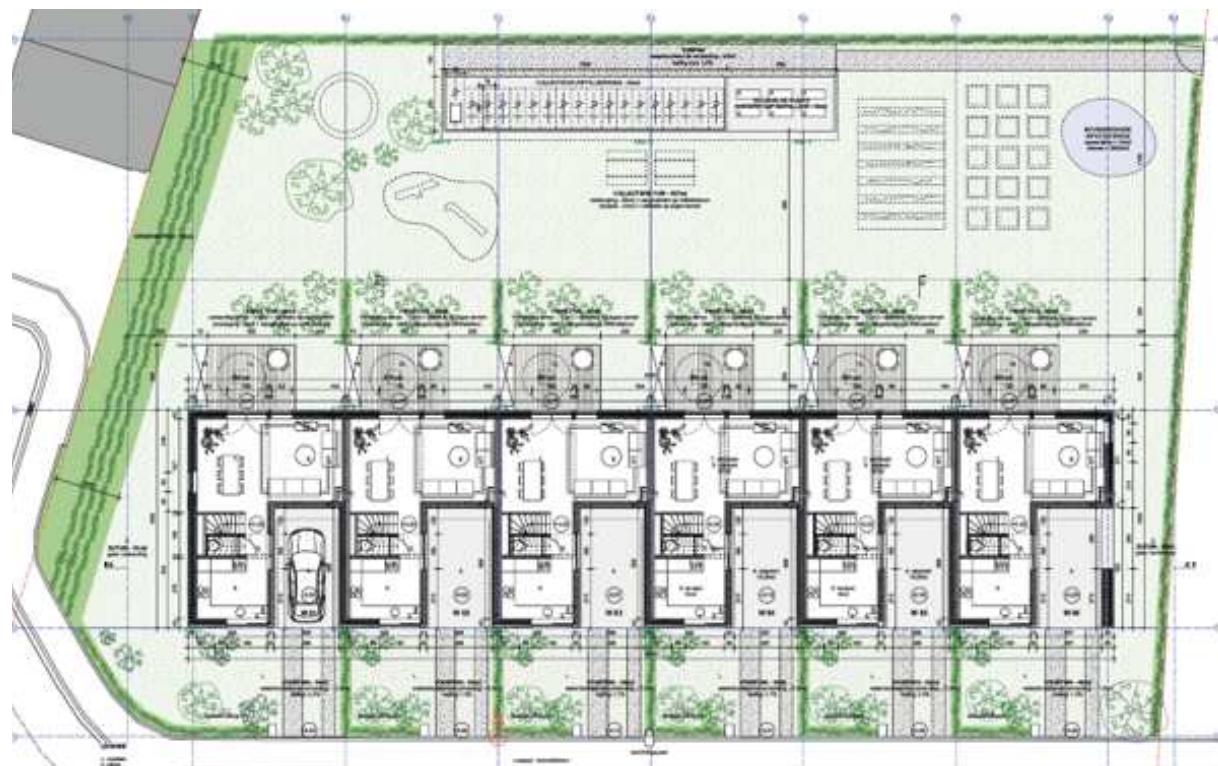
- ligging: Bloemenberggang, Leuven
- programma: er staan 4 kleinschalige huizen die afgebroken zullen worden. Er komen 5 studio's in de plaats die ingezet zullen worden als budgethuurwoningen.
- architect: Guerrilla Office Architects
- stand van zaken: in uitvoering





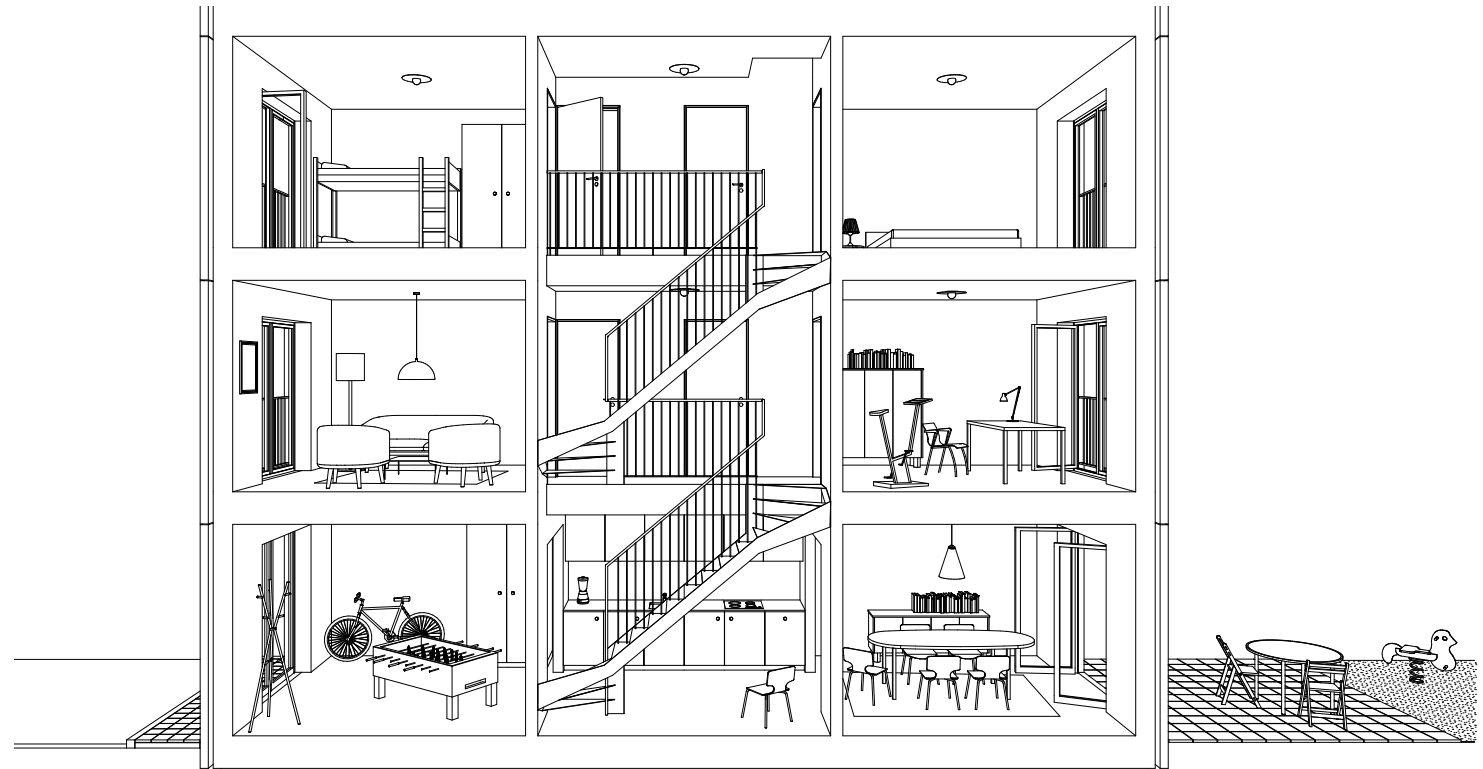
HOOGVELDWEG

- ligging: Hoogveldweg, Wilsele
- programma: 6 grote eengezinswoningen met tuin realiseren op bouwgrond in het kader van budgethuren.
- architect: MADE architects
- stand van zaken: in uitvoering



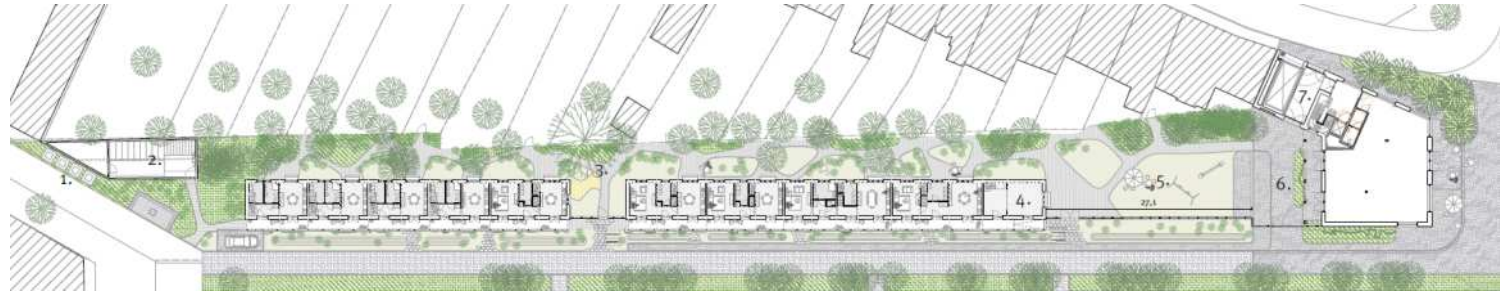
PAUL VAN OSTAIJENLAAN

- ligging: Paul Van Ostaijenlaan, Heverlee
- programma: 5 budgethuurwoningen
- architect: Broekx-Schiepers
- stand van zaken: uitvoering gegund



KLEIN RIJSEL FASE 2

- ligging: Provincie esplanade, Leuven
- 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: omgevingsvergunning ingediend



Rendering en plannen © KPW architecten

KOETSWEG

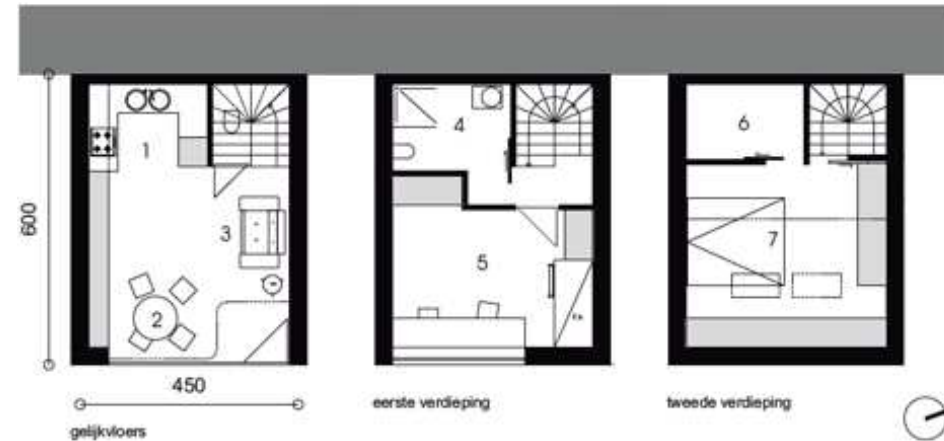
- ligging: Koetsweg, Kessel-Lo
- programma: 3 appartementen, 1 woning en autostaanplaatsen realiseren op een projectgrond. Woonentiteiten worden ingezet als budgethuurwoningen
- architect: Broekx-Schiepers
- stand van zaken: omgevingsvergunning in opmaak



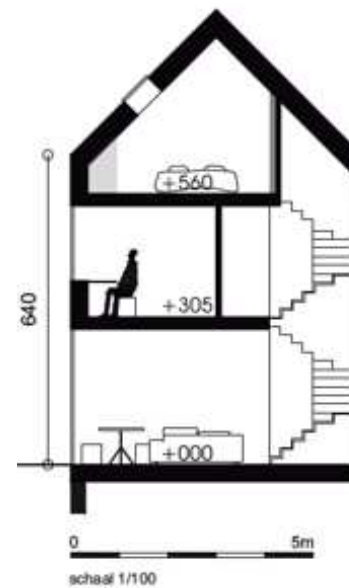
JEAN BULENSWIJK

- ligging: Jean Bulenswijk, Leuven
- programma: 5 kleinschalige budgethuurwoningen bouwen ter vervanging van de 5 voormalige woningen die omwille van hun slechte staat al afgebroken zijn.
- architect: Guerrilla Office Architects
- stand van zaken: omgevingsvergunning ingediend

MODEL 01 2KAMER HUIS



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



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



Plannen © Guerrilla Office Architects

WAKKERZEELSEBAAN ZUID

Wakkerzeelsebaan Zuid is een deelproject van het grote ontwikkelingsproject.*

- ligging: Wakkerzeelsebaan en de Baron Descampsla, Wijkmaal
- programma: wijzelf zullen er ongeveer 36 budgethuurwoningen realiseren. Dijledal doelt op 90 sociale huurwoningen en er komt ook een ontmoetingscentrum.
- architect: LAVAMAKER
- stand van zaken: schetsontwerp in opmaak



*Zie p. 24



MEIKEVERSITE

- ligging: Meikeverstraat, Kessel-Lo
- programma: projectgrond waar we 17 appartementen willen realiseren die ingezet zullen worden als budget-huurwoning.
- architect: Czaar architecten
- stand van zaken: schetsontwerp in opmaak

WEESHUISSITE

Onze ontwikkelingen op de Weeshuissite zijn een deelproject van het grote ontwikkelingsproject.*

- ligging: Frederik Lintstraat, Leuven
- 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 o.a. in functie van programma sociaal huis, woningtypes, ontwikkelingsstrategie, ...



Rendering © Sweco



Luchtfoto © stad Leuven

*Zie p. 25

Regieprojecten

Projecten waarbij AG Stadsontwikkeling Leuven grootschalige woonontwikkelings-projecten in samenwerking met diverse partners coördineert.

DE BOOMGAARD

Eind 2020 kocht AG Stadsontwikkeling de site De Boomgaard aan de Wilselsesteenweg in Kessel-Lo. We gaven deze site in erfpacht aan Livez, een coöperatie van De Wissel, De Wingerd, Oostrem, Zorg Leuven en Stadsmakersfonds. Zij zullen er samen met de architecten van B-ILD een collectief en sociaal woonproject realiseren met 16 zorgeenheden.

In mei 2024 werd de omgevingsvergunning verkregen voor dit project. Aansluitend werd de site in augustus 2024 officieel overgedragen door AG Stadsontwikkeling Leuven aan de erfpachter Livez. Na goedkeuring van de aangevraagde zorgsubsidies bij VIPA, zal een aannemer aangesteld worden voor de uitvoering van de werken van de Boomgaard.

Het project heeft ook een gebouw aan de Genadeweg. AG Stadsontwikkeling Leuven heeft Studiebureau Quadrant de opdracht gegeven om de heraanleg van het stuk Genadeweg in het verlengde van de straat Wilderbos uit te werken. In oktober 2024 keurde de Gemeenteraad de heraanleg van dit stuk Genadeweg goed. De heraanleg van de Genadeweg zal uitgevoerd worden nadat de werken van de Boomgaard voltooid zijn en idealiter samen met de omgevingswerken van de Boomgaard. AG Stadsontwikkeling zal een aannemer voor de heraanleg van de Genadeweg aanstellen.





Plan Sint-Jansbergsesteenweg © BRUT - LAMA - DUSS - MINT



Luchtfoto Wakkerzeelsebaan © Stad Leuven

SINT-JANSBERGSE-STEENWEG

Langs de Sint-Jansbergsesteenweg komt een klimaatneutrale en autoluwe wijk met een 400-tal woningen. Er wordt ruimte voorzien voor publiek domein met bos. Daarnaast komt er een klein ontmoetingscentrum en wordt de uitbreiding tot buurtcentrum en een mogelijk kinderdagverblijf op de site onderzocht.

De selectie van kandidaat-ontwerpteam werd goedgekeurd en we maakten een bestek op voor de gunning van een ontwerpteam. We startten een studie rond de opwekking van duurzame energie en recuperatie van licht verontreinigd afvalwater op.

WAKKERZEELSEBAAN

Samen met Dijledal vonden we een ontwerper voor het gebied tussen de Wakkerzeelsebaan, de spoorweg en de Baron Descampslaan. Er komen in totaal ongeveer 400 wooneenheden, 10 hectare aan landschapspark, een grote verscheidenheid aan gemeenschapsfuncties en een netwerk aan paden en trage wegen. We startten een energiestudie op, verwerkten de publieke raadpleging

rond het ruimtelijk uitvoeringsplan en stelden we een milieueffectrapport op. We zijn nog volop bezig met het verwerven van grond voor het deel ten noorden van de spoorweg.

WEESHUISSITE

We ontwikkelen samen met stad Leuven, OCMW Leuven en woonmaatschappij Dijledal een nieuwe multifunctionele site in Leuven. Op deze site zullen we samen ongeveer 80 budgethuurwoningen, 45 sociale woningen, 15 noodwoningen en kantoren realiseren. Daarnaast creëren we een klimaatneutrale, groene ruimte voor de buurtbewoners. Met deze ontwikkeling verhogen we de woonkwaliteit, zorgen voor meer stedelijk groen, versterken de wijkdynamiek en verbeteren de energieprestaties.

Vanuit onze regierol op de Weeshuissite gaven we het masterplan een update en startten we aan de opmaak van de nodige documenten voor de bijstelling van de verkavelingsvergunning.

Daarnaast gaven we de opdracht voor twee marktbevragingen. Eén rond de energiestudie en één rond de ontwikkelingsstrategie.

CENTRALE WERKPLAATSEN

Samen met de stad Leuven stelde AG Stadsontwikkeling Leuven een studie bureau aan voor de actualisatie van het masterplan. Het doel is om nog op de site betaalbaar wonen te creëren met ruimte voor gemeenschapsfuncties zoals een kind- en jeugdcentrum, een muziekacademie, horeca, ... Een transparant proces met de stakeholders ging van start en we informeerden de buurtbewoners.



Plan Weeshuissite © Sweco

Commercialisatie

Zodra een project klaar is voor verhuur of verkoop, start de commercialisatiefase. In deze fase zoeken we actief naar potentiële huurders of kopers. We staan klaar om eventuele problemen in woningen, parkeerplaatsen, commerciële ruimtes en andere eigendommen op te lossen. We zorgen voor een vlotte communicatie en een efficiënte werking van de gebouwvoorzieningen.

Onze voornaamste taak is het uitbreiden van het aanbod aan kwalitatieve en betaalbare huurwoningen. Dit omvat niet alleen budgethuurwoningen, maar ook woningen voor de Community Land Trust Leuven, Housing First-woningen en noodwoningen.

We selecteerden panden in ons beheer en bepaalden een doel voor elk pand, inclusief de leegstaande panden. Verder bereidden we de overdracht en verkoop van eigendommen voor. Deze eigendommen worden in 2025 verkocht zodat we de gebouwen en gronden enerzijds optimaal kunnen beheren en gebruiken. Anderzijds zullen we de opbrengsten investeren in nieuwe budgethuurwoningen.

Budgethuren

Budgethuurwoningen zijn woningen en appartementen die we goedkoper verhuren. De huurprijs ligt lager dan de marktprijs. De woningen zijn bedoeld voor gezinnen die niet of moeilijk op de privémarkt terecht kunnen, maar ook geen aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning, of daarvoor op de wachtlijst staan. Om voor zo'n budgethuurwoning in aanmerking te komen, geldt een hogere inkomensgrens dan voor een sociale huurwoning. Het principe van budgethuren blijft ook in 2024 onze grote trots. Als pionier hebben we dit concept uitgewerkt om tegemoet te komen aan de grote vraag van betaalbare woningen.

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.



NIEUW REGLEMENT EN INSCHRIJVINGSTOOL BUDGETHUREN

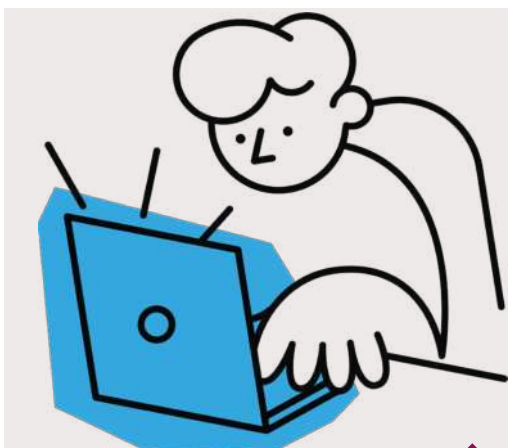
Nadat alle appartementen in residentie VIVID waren opgeleverd, sloten we 19 huurovereenkomsten af in het kader van budgethuren. Daardoor kwam onze teller van het aantal verhuurde budgethuurwoningen op 31 december 2024 op 61.

We werkten een nieuw gemeentelijk reglement uit voor geconventioneerd huren (beter bekend als budgethuren). Dit doorliep de hele goedkeuringsprocedure van Vlaanderen en werd goedgekeurd. Hierdoor komen we vanaf nu in aanmerking voor Vlaamse subsidies.

Daarnaast stond dit jaar ook de realisatie van een digitale inschrijvings- en verwerkingstool centraal. Dankzij dit platform kunnen geïnteresseerden zich doorlopend inschrijven voor een budgethuurwoning. We gunden de opdracht aan CODEER en werkten nauw met hen samen om het platform optimaal te maken en het nieuw gemeentelijk reglement voor geconventioneerd huren te integreren.

Op vrijdag 13 december maakten we de inschrijftool beschikbaar voor de geïnteresseerden. Ze hoeven dus niet langer te wachten tot wij een nieuwe oproep lanceren. De tool is gebruiksvriendelijker en efficiënter, waardoor kandidaten hun dossier makkelijk kunnen raadplegen, aanpassen en verwijderen. Voor de collega's van AG Stadsontwikkeling Leuven zorgt de tool voor een vlottere (digitale) opvolging van de dossiers en een snellere toewijzing van woningen.

We zagen een grote opkomst, want enkele uren na de lancering hadden we al 16 inschrijvingen en na een paar dagen zaten we aan 35 inschrijvingen.





CLT Leuven

Bij een Community Land Trust (CLT) kan je een woning kopen zonder de grond waarop die woning staat. Daardoor is de aankoop goedkoper. Deze woningen zijn dus geschikt voor wie graag een huis koopt, maar tussen de sociale huisvesting en private markt valt. Dit jaar keurden we de samenwerkingsovereenkomst goed over Klein Rijsel Fase II, het pilootproject van CLT Leuven *, tussen de vzw en AG Stadsontwikkeling Leuven. De vzw nam een Community builder in dienst en nam haar eigen personeel in beheer. Er werd sterk ingezet op beleidswerk zoals het opstellen van een memorandum om het CLT-model te verduidelijken en te onderstrepen wat het biedt voor de woonuitdaging in Leuven.

Doorgangswoningen

Doorgangswoningen of noodwoningen zijn woningen die we verhuren voor het OCMW Leuven. Op hun beurt verhuren zij de woningen voor een korte periode aan mensen die zich in een noodsituatie bevinden.

Tot voor kort hadden we zes studio's aan de Sint-Antoniusberg als noodwoning ter beschikking. Deze samenwerking liep definitief af door de verkoop van het kloostergebouw. We vangen dit verlies op met de voltooiing van de totaalrenovaties van 15 wooneenheden aan de Brabançonnestraat en Andreas Vesaliusstraat. Deze zeven panden zijn in beheer en eigendom van OCMW Leuven en de stad Leuven.

Housing First-woningen

Dak- of thuislozen kunnen beroep doen op Housing First-woningen. Dit biedt hen eerst een stabiele thuisbasis, waarna ze zich kunnen richten op andere uitdagingen. We hadden vijf woningen die we konden inzetten als Housing First-woningen.

In totaal hebben we in 2024 93 betaalbare woningen in Leuven, met mooie vooruitzichten voor 2025!

*Meer info over het pilootproject op p. 17

4

NAZORG & BEHEER

Beheer en meer

AG Stadsontwikkeling Leuven verzorgt het integrale beheer van het woningpatrimonium van de stad Leuven. We nemen het administratief, financieel en technisch beheer van de woningen op en zorgen voor onze huurders. Daarnaast staan we in voor het contractbeheer van het stedelijk vastgoed. Dit gaat over zo'n 1300 verhuringen, naast woningen ook autostaanplaatsen, handelsruimten, lokalen, landbouwgronden, ... Verder zijn we ook verantwoordelijk voor het facilitair beheer van onder meer het Stadskantoor, De Girafant en het Politiehuis.





18 woningen in de Grensstraat

Verschillende expertises bundelen

De samenwerking tussen de verschillende expertiseteams leidde ook dit jaar tot mooie resultaten. De appartementen van residentie VIVID werden opgeleverd en verhuurklaar gemaakt. Daar ging heel wat opvolgwerk aan vooraf zodat de appartementen tijdig klaar waren voor de bewoners.

In de 18 woningen in de Grensstraat controleerden we de veiligheid van de gas- en elektriciteitsinstallaties. Waar nodig vernieuwden we deze toestellen en werd alles conform gemaakt. We vervingen het buitenschrijnwerk aan de voorzijde. Elke woning heeft nieuwe ramen, voordeur en brievenbus. We werkten ook een plan uit voor het conformeren van de daken en uitbouw van onze woningen in de Grensstraat.

Een opmerkelijk succesje is het pand in de Pieter Nollekensstraat. We brachten dit tot in de kleinste puntjes in orde en dat was duidelijk een succes: de drie woningen waren onmiddellijk verhuurd.

We zetten in op efficiëntie binnen ons beheer. Zo optimaliseerden en actualiseerden we de data en de gegevensuitwisseling ervan in Planon. We maakten voor het eerst gebruik van een nieuw systeem om facilitaire processen in vast te leggen, op te volgen, ...

Vastgoedbeheer

We ontvangen dagelijks verschillende vragen van huurders. Huurderscommunicatie en huurdersrelaties nemen een groot deel van de tijd in beslag. Enkele voorbeelden van nieuwe dossiers zijn de erfpachtovereenkomst van Missiehuis Scheutsite met scholengroep De Met, de toewijzing van de volkstuintjes in het Salvenbos, de samenwerkingsovereenkomst afsluiten rond Hoogveld, ... Verder is de stad Leuven weer een stap dichterbij een balsportenhallencomplex in Heverlee. Dankzij de goede opvolging van AG Stadsontwikkeling Leuven met de grondeigenaars, heeft de stad een domein van 1,7 hectare overgenomen van de school Heilig Hart in Heverlee.

Eind 2024 bestaat de vastgoedportefeuille van AG Stadsontwikkeling uit 124 verhuurbare woningen. Hierbij zijn panden die tijdelijk leegstaan voor renovatie of geplande opwaardering niet meegerekend. De 124 woningen worden verhuurd onder verschillende formules: starterswoningen, budgethuurwoningen, marktconforme huurwoningen en 'housing first'-huurwoningen. Van deze 124 woningen zijn er 90 bestemd als budgethuurwoning. Dit aantal omvat ook starters- en marktconforme huurwoningen die, zodra de huidige huurders verhuizen, kunnen worden omgezet naar budgethuur. In deze categorie eindigde 2024 met een bezettingsgraad van 89%. Dankzij het nieuwe gemeentelijke toewijzingsreglement en de digitale tool voor budgethuren verwachten we deze bezettingsgraad in 2025 verder te verhogen en de leegstand te doen dalen.



Buitenruimte Missiehuis Scheutsite



De toename van verhuurde budgethuurwoningen in 2024 verliep als volgt:

- Begin 2024: 16 woningen
- Eind tweede kwartaal: 38 woningen
- Eind derde kwartaal: 47 woningen

Met andere woorden: het aantal budgethuurwoningen is in één jaar tijd verviervoudigd. Marktconforme huurwoningen blijven goed vertegenwoordigd: 32 van de 124 woningen vallen onder deze categorie. 2024 werd afgesloten met een bezettingsgraad van 100% voor deze woningen, wat een uitzonderlijk resultaat is.

Naast het dagelijkse beheer zette team vastgoedbeheer in 2024 ook sterk in op verbeteringen en vernieuwingen:

- Uitwerking van een gemeentelijk toewijzingsreglement voor budgethuurwoningen in Leuven;
- Lancering van een digitale tool om inschrijvingen en kandidaturen voor budgethuur te vereenvoudigen;
- Periodieke aanvraag van conformiteitsattesten om de woonkwaliteit te garanderen en huurders toegang te geven tot bijkomende premies;
- Aanbieden van onderhoudsservices, zoals contracten voor cv-installaties;
- Aanpassingen aan objecten- en contractbeheer in het programma Planon, voor efficiënter documentenbeheer;
- Samenwerking en kennisdeling met partners zoals Het Huurhuis, andere AG's, Dijledal, enz.;
- Begeleiding van huurders bij ingrijpende renovaties en coördinatie van verhuizingen;
- Bijsturing van de ontwerprichtlijnen voor budgethuurwoningen;
- Verdere uitrol van het huurdersplatform voor administratieve en technische meldingen van huurders.

Facilitair beheer

Stadskantoor

We brachten de noden van de personeelsparking in het Stadskantoor in kaart. Daaruit bleek dat er een grote vraag was naar laadpalen voor zowel fietsen als auto's. Daarom plaatsten we 120 laadpalen voor elektrische fietsen en een 14-tal voor automobilisten.

De serverruimte kreeg nieuwe klimaatkasten voor een optimale koeling van de ruimte. We voorzagen een nieuwe bluscentrale voor de veiligheid en we vernieuwden de alarminstallatie. Dankzij de nieuwe installatie kunnen we alles vanop afstand opvolgen. Met deze vooruitstrevende maatregelen zijn we volledig voorbereid op de toekomst. Voor de andere installaties zoals de branddetectie, waterverzachter en stoombevochtiger zijn er grote plannen. Ook hier wordt steeds gekeken naar een energetische, toekomstgerichte oplossing.

De circulaire relighting die we in 2023 hebben voorbereid, leverden we succesvol op in 2024. De nieuwe installatie is een pak energiezuiniger: we besparen momenteel al 30% energie. De nieuwe verlichting kan maximaal circulair onderhouden worden. Dat betekent dat we nooit volledige armaturen zullen vervangen bij defecten, maar enkel de defecte onderdelen laten vervangen. De oude installatie werd maximaal gededemonteerd, hergebruikt en gerecycleerd. AG Stadsontwikkeling Leuven springt zo duurzaam om met kostbare grondstoffen en draagt als eigenaar en beheerder van het Stadskantoor haar steentje bij aan een circulair en klimaatneutraal Leuven.





Gaten voor de koelingsinstallatie
De Girafant

Andere locaties:

In het **kinderdagverblijf De Girafant** plaatsten we nieuwe luchtgroepen die aangesloten werden op het gebouwbeheersysteem. We pasten de technieken aan om de veiligheid te optimaliseren. Door een stabiele temperatuur in de slaapvertrekken te behouden, minimaliseren we de risico's.

Verder haalden we alle technische installaties die op gas werkten weg. De resterende keukentoestellen schonken we aan de stad Leuven en de Materialenbank, en ze werden vervangen door zuinige, elektrische toestellen.

In **Het Politiehuis** zijn veel projecten uitgevoerd.

Twee verhuizingen vonden plaats, waarbij nutsvoorzieningen en het interieur werden vernieuwd. We vervingen de oude stookketels door één moderne, zuinige ketel. Klaar voor toekomstig hergebruik. De studie voor een fossielvrij politiehuis werd opgeleverd en besproken. We gebruiken deze data om een nieuw energieprestatiecontract in 2025 te starten. Voor het personeel werden nieuwe tabletten in de sanitaire blokken en keukenblokken geplaatst.

Labo voor innovatieve stadsontwikkeling

HAL 4 & 5

AG Stadsontwikkeling Leuven speelt een ondersteunende rol bij het tijdelijk gebruik van Hal 5. We dienden een omgevingsvergunning in voor dakwerken en lieten een screening uitvoeren naar houtborende insecten.



Hal 5 © Debbie Termonia

ROPE

In 2019 kochten we drie ROPES aan, gemaakt door kunstenaar Ief Spincemaille. De ROPES waren te bewonderen op het binnenplein van bibliotheek Tweebronnen, daarna mochten ze naar goede gewoonte overwinteren in het Comeniusgebouw. Door het Belgische weer en het intensieve speel- en zitgebruik waren de ROPES toe aan een groot onderhoud.



ROPES binnenplein bib Tweebronnen



Ondersteuning

Financiën

Op het einde van 2024 verhuurde AG Stadsontwikkeling Leuven in totaal 164 starters-, doorgangs-, housing firstwoningen en budgethuurwoningen. Daarnaast zijn er 16 marktconforme huurwoningen. Dus in totaal 180 entiteiten.

AG Stadsontwikkeling Leuven sloot haar boekjaar 2024 af met een verlies van 1.457.517 euro. Dit negatieve resultaat is onder meer te wijten aan de geboekte afschrijvingskosten ten gevolge van de vele investeringen in gebouwen de afgelopen jaren.

Het balanstotaal nam tijdens het boekjaar 2024 toe van 87.377.951 euro eind 2023 tot 92.212.162 euro eind 2024. 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 strategische terreinen aan de Wakkerzeelsebaan te Leuven.

De totale brutowinstmarge steeg van 3.825.937 euro in 2023 tot 4.319.286 euro in 2024. Deze stijging hoofdzakelijk te wijten aan gestegen huuropbrengsten door het verhoogde aanbod aan huurwoningen. In 2024 werden er ook panden aan de Knoop van Kessel-Lo aan de stad Leuven overgedragen. 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 2024.



Collega's AG Stadsontwikkeling Leuven op teamdag in Hasselt

Teamontwikkeling

Elk jaar organiseert heel AG Stadsontwikkeling Leuven een algemene opleiding voor haar medewerkers. Aangezien we het (mentale) welzijn van onze werknemers belangrijk vinden, organiseerden we ditmaal een opleiding 'Verhoog je veerkracht, voorkom burn-out'.

In 2024 startte een nieuwe deskundige facilitair beheer, een tijdelijke projectbeheerder, twee onderhoudsmedewerkers en twee

vastgoedbeheerders. Er vond aanvullend een bevordering plaats van diensthoofd vastgoedbeheerder. We namen tot slot afscheid van onze coördinator ontwikkeling en coördinator facilitair beheer. Deze functies werden ook in het najaar opnieuw ingevuld.

18 woningen in de Grensstraat

We evalueerden de persoonlijke ontwikkelingsplannen van elke werknemer en we bereidden opleidings- en coachingstrajecten

voor. Zo willen we werknemers meer ondersteunen in hun ontwikkelingspad bij AG Stadsontwikkeling Leuven.

We stelden nieuwe projectteams samen binnen het kader van transversale samenwerkingen. Dit zijn samenwerkingen tussen de verschillende expertiseteams binnen AG Stadsontwikkeling Leuven. Het stappenplan voor het vervolgtraject bereiden we nu voor.

We sloten het jaar af met 35 werknemers op de teller. De beslissingsorganen van AG Stadsontwikkeling Leuven bestaan uit het directiecomité en de raad van bestuur. Het directiecomité kwam in 2024 38 keer samen en de raad van bestuur 10 keer. Het directiecomité keurde 299 besluiten goed.



Optimalisatie van verhuurprocessen en digitale integratie

Op basis van ons voorbereidende werk in 2023 lijtten we verbeteringsacties op rond het kernproces 'verhuren'. Dit helpt onder andere om de toenemende druk op de vastgoedbeheerders te verminderen en om klantvriendelijker te werk te gaan. We brachten onze behoeften in kaart binnen het Planon-programma en zaten hiervoor samen met hen. Verder vereenvoudigden we de besluitvorming en bijhorende administratieve taken rond de verhuring van panden en autostaanplaatsen. Dankzij een bijkomende delegatie kunnen vastgoedbeheerders specifieke handelingen en bevoegdheden uitvoeren in naam van het directiecomité.

Om de organisatiebeheersing te optimaliseren en structureren, voerden we een marktverkenning uit naar verschillende opties voor een digitale plannings- opvolgings- en rapporteringstool.

Omdat we vaak met overheidsopdrachten werken, zetten we stappen om Liaweb, een tool voor het beheer van overheidsopdrachten, volledig te integreren in onze werking. Eind 2024 namen we dit programma succesvol in gebruik.

20 jaar innovatief woonbeleid in Leuven

Eén van de hoogtepunten van 2024 was de viering van onze 20ste verjaardag. We bedachten een inhoudelijk concept met als thema 'de uitdagingen en innovatieve oplossingen van het Leuvense woonbeleid'.

Na een inleiding door burgemeester Mohamed Ridouani gaf de keynote spreker Brecht Vandekerckhove (Atelier Romain) een inspirerende toelichting over de uitdagingen voor het Leuvense woonbeleid. Vervolgens zorgden Peggy Totté (experte coöperatief wonen), Wouter Nilis (voorzitter CLT Leuven), An Eijkelenburg (directeur Stadsmakersfonds) en Marc Bauwens (directeur AG Stadsontwikkeling Leuven) onder begeleiding van de moderator Goedele Wachters voor een boeiend panelgesprek (zie foto links). De voorzitter van AG Stadsontwikkeling Leuven en schepen van wonen, gelijke kansen en mondiaal beleid, Lies Corneillie, rondde het informatieve deel van de avond af met een slotwoord. We zorgden ook voor ondersteunende media, waaronder een vernieuwde voorstellingsbrochure en een tentoonstelling over de geschiedenis van AG Stadsontwikkeling Leuven.



AG Stadsontwikkeling Leuven in het straatbeeld

Om duidelijker kenbaar te maken waar AG Stadsontwikkeling Leuven voor staat en wat we realiseren, zetten we ook dit jaar in op meer zichtbaarheid en duidelijke communicatiedragers.

We beslisten om structureel in te zetten op onze zichtbaarheid in het Leuvense straatbeeld. Als gevolg plaatsten we het eerste infobord bij een (toekomstige) werf in de Hoogveldweg. Voorbijgangers en buurtbewoners waren zo op de hoogte van onze projectplannen en bleven dankzij de QR-code naar de webpagina van het project steeds op de hoogte van de laatste nieuwe ontwikkelingen en timings.

Tot slot maakten we gebruik van de vrijgekomen vitrine van de vroegere bakkerij in de Diestsestraat. Er is veel passage langs dit pand en we zien dit als een opportuniteit om te communiceren rond onze activiteiten. We hangen er vacatures uit, alsook autostaanplaatsen, panden of gronden die te koop of te huur staan, meer info over onze projecten, ...



AG Stadsontwikkeling Leuven in cijfers

Werking



93 BETAALBARE WONINGEN WAARVAN:

61 budgethuurwoningen,
5 housing first woningen,
7 doorgangswoningen en
20 bestaande starterswoningen.



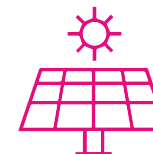
130 ANDERE CONTRACTEN:

90 autostaanplaatsen
35 marktconforme woningen
5 commerciële ruimtes



MEER DAN 4.8 MILJOEN INVESTERINGSUITGAVEN

in onroerende goederen
na uitgevoerde prospecties
door AG Stadsontwikkeling Leuven.
De stad Leuven had in 2024 een
investeringsuitgave van 25.9 miljoen
euro. In 2023 was dit meer dan
**27 miljoen euro voor de hele groep
Leuven.**



AANTAL KWH OPGEWEKTE ELEKTRICITEIT

Via **onze zonnepaneleninstallaties**
op het Stadskantoor: **36,9 Mwh**



AANTAL INTERVENTIES TECHNISCH-LOGISTIEK MEDEWERKERS

(handyman): **672**, waarvan de
helft in het Stadskantoor.
498 in 2023



Aantal **DIRECTIECOMITÉ'S** **38**
en **RAAD VAN BESTUUR** **10**
Aantal **BESLUITEN** goedgekeurd
door directiecomité: **351**

Aantal **PERSBERICHTEN** **8**
Aantal geïnteresseerden
voor de **NIEUWSBRIEF** **1862**
(in 2023: 1577, in 2022: 1122)



25 PROSPECTIES

waarvan 14 voor AG
Stadsontwikkeling Leuven en 11
voor de stad Leuven.
**80% resulteerde in een positieve
uitkomst.**



ONZE TLM'S LEGDEN SAMEN IN 2024 ZO'N 5200 KM AF MET DE BAKFIETSEN

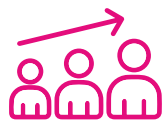
- kilometers
die dus niet met (deel)wagens
dienden afgelegd te worden.
In 2023 was dit 5000 km.

Organisatie



AANTAL WERKNEMERS PER EXPERTISETEAM

7 staf,
11 facilitair beheer,
9 vastgoed,
6 ontwikkeling en
3 satellieten.



LEEFTIJDEN

de jongste collega is **29 jaar oud**,
de oudste collega **64 jaar**
en gemiddeld **44 jaar**.



AANTAL FIETSLEASEN

3 in **2021**,
8 in **2022**,
11 in **2023**
12 in **2024**.



WOONWERKVERKEER

per transportmiddel
2 met de **bus**,
10 met de **trein**,
19 met de **fiets**.

Bijlagen

Vastgoedtransacties 2024: verkocht, aangekocht, ruil, erfpacht, opstal, ...

AARD GOED	ADRES	POSTCODE	REDEN TRANSACTIES	BETROKKEN PARTIJ GROEP LEUVEN
Aankopen				
	Diestsesteenweg 7 - 9	3000	Aankoop	Stad Leuven
	Diestsesteenweg 5	3010	Aankoop	Stad Leuven
Grond	Bosstraat 9/13	3012	Aankoop	Stad Leuven
Grond	Bosstraat 9/13	3012	Aankoop	Stad Leuven
Woning	Oude Diestsesteenweg 2	3010	Aankoop	AGSL
Woning	Oude Diestsesteenweg 4	3010	Aankoop	AGSL
Woning	Oude Diestsesteenweg 6	3010	Aankoop	AGSL
Woning	Oude Diestsesteenweg 8	3010	Aankoop	AGSL
Woning	Oude Diestsesteenweg 14	3010	Aankoop	AGSL
Woning	Diestsesteenweg 28	3010	Aankoop	AGSL
Handelshuis	Diestsesteenweg 30	3010	Aankoop	AGSL
Gebouwencomplex	Diestsesteenweg 34	3010	Aankoop	AGSL
Woning	Diestsesteenweg 36	3010	Aankoop	AGSL
	Ijzerenwegstraat	3010	Aankoop	AGSL
grond	Jan-Pieter Minckelersstraat	3000	Aankoop	Stad Leuven
grond	Waterleidingstraat 17/19	3010	Aankoop	Stad Leuven
grond	Verbroederingsstraat 13	3012	Aankoop	Stad Leuven
grond	Verbroederingsstraat 11	3012	Aankoop	Stad Leuven
grond	Verbroederingsstraat 9 + 7	3012	Aankoop	Stad Leuven

grond	Verbroederingstraat 1	3012	Aankoop	Stad Leuven
grond	Aarschotsesteenweg 555/557	3012	Aankoop	Stad Leuven
grond	Aarschotsesteenweg 561	3012	Aankoop	Stad Leuven
grond	Aarschotsesteenweg 565/567	3012	Aankoop	Stad Leuven
grond	Aarschotsesteenweg 559	3012	Aankoop	Stad Leuven
grond	Aarschotsesteenweg 559	3012	Aankoop	Stad Leuven
grond	Aarschotsesteenweg 571	3012	Aankoop	Stad Leuven
grond	Aarschotsesteenweg 573	3012	Aankoop	Stad Leuven
grond	Aarschotsesteenweg 575	3012	Aankoop	Stad Leuven
grond	Aarschotsesteenweg 579	3012	Aankoop	Stad Leuven
grond	Aarschotsesteenweg 581	3012	Aankoop	Stad Leuven
grond	Aarschotsesteenweg 583	3012	Aankoop	Stad Leuven
grond	Aarschotsesteenweg 587	3012	Aankoop	Stad Leuven
grond	Aarschotsesteenweg 589	3012	Aankoop	Stad Leuven
grond	Aarschotsesteenweg 591/593	3012	Aankoop	Stad Leuven
grond	Aarschotsesteenweg 593 A	3012	Aankoop	Stad Leuven
grond	Aarschotsesteenweg 595	3012	Aankoop	Stad Leuven
grond	Alfons Fierensstraat 8	3012	Aankoop	Stad Leuven
grond	Alfons Fierensstraat 10	3012	Aankoop	Stad Leuven
grond	Alfons Fierensstraat 12	3012	Aankoop	Stad Leuven
grond	Alfons Fierensstraat 18	3012	Aankoop	Stad Leuven
grond	Alfons Fierensstraat 20	3012	Aankoop	Stad Leuven
grond	Alfons Fierensstraat 22	3012	Aankoop	Stad Leuven
grond	Aarschotsesteenweg 551	3012	Aankoop	Stad Leuven
grond	Alfons Fierensstraat	3012	Aankoop	Stad Leuven
bosgrond	Brandweg	3012	Aankoop	Stad Leuven
appartement	Mechelsestraat 170/0002	3000	Aankoop	AGSL

Landbouwgrond	Predikherenberg zn (Diependaal)	3020	Aankoop	Stad Leuven
Landbouwgrond	Klein Dalenstraat zn	3020	Aankoop	OCMW Leuven
Grond	Platte Lostraat z/n	3010	Aankoop	Stad Leuven
Grond	Wakkerzeelsebaan zn	3018	Aankoop	AGSL
Huis	Ijzerenwegstraat 17	3010	Aankoop	AGSL
Grond	Rozenweg - Lange Lostraat	3010	Aankoop	Stad Leuven
Grond	Platte-Lostraat z/n	3010	Aankoop	Stad Leuven
Opbrengsteigendom	Aarschotsesteenweg 62/ 64	3012	Aankoop	Stad Leuven
Garages	Peterseliegang 26	3000	Aankoop	Stad Leuven
	Egenhovenweg 43A	3001	Aankoop	Stad Leuven
Grond	Albert Woutersstraat z	3012	Aankoop	Stad Leuven
Grond	Jan van Bouwelstraat - Op de Vliet	3010	Aankoop	Stad Leuven
Logistiek complex	Aarschotsesteenweg 58	3012	Aankoop	Stad Leuven
Logistiek complex	Brouwersstraat 6	3000	Aankoop	Stad Leuven
Grond	Verbroederingsstraat 3	3014	Aankoop	Stad Leuven
Grond	Louis Woutersstraat /Jules Persoonsstraat	3012	Aankoop	Stad Leuven
Grond	Platte Lostraat z/n	3010	Aankoop	Stad Leuven
Garage	Tiensevest 1C	3010	Aankoop	AG Stadsontwikkeling Leuven
Grond	Witteweg	3360	Ver-/aankoop	AGSL
Grond	Bornestraat	3012	Ver-/aankoop	AGSL
Bergplaats	Klein Begijnhof 26+	3000	Ver-/aankoop	AGSL
Bergplaats	Klein Begijnhof 27+	3000	Ver-/aankoop	AGSL
Grond	Wakkerzeelsebaan/ Meerstraat	3018	Ver-/aankoop	AGSL
Grond	Wakkerzeelsebaan	3018	Ver-/aankoop	AGSL

Verkoop

Grond	Joos Florquinlaan z/n	3001	Verkoop	Stad Leuven
Grond	Haachtstraat z/n	3020	Verkoop	OCMW Leuven
Grond	Bierbeekstraat z/n	3360	Verkoop	OCMW Leuven
Grond	Dalemhof 52	3000	Verkoop	Stad Leuven
	Rietensvel	3018	Verkoop	OCMW Leuven
Grond	Iijn L 36 Leuven-Bierbeek-Boutersem	3060	Verkoop	OCMW Leuven
Grond	Wakkerzeelsebaan z/n	3018	Verkoop	OCMW Leuven
Grond	Speelbergstraat z/n	3078	Verkoop	AGSL
	Kerkhoflaan 41	1930	Verkoop	OCMW Leuven

Ruil

Grond	Glasblazerijstraat z/n	3000	Ruil	Stad Leuven
Grond	Sluisstraat z/n	3000	Ruil	Stad Leuven
Grond	Glasblazerijstraat z/n	3000	Ruil	Stad Leuven
Grond	Glasblazerijstraat z/n	3000	Ruil	Stad Leuven
Grond	Glasblazerijstraat z/n	3000	Ruil	Stad Leuven

Opstal

Kinderdagverblijf	Nieuwe Kerkhofdreef 2	3001	Opstal	AGSL
Politiegebouw	Philipssite 4	3001	Opstal	Stad Leuven
Constructie	Martelarenlaan - Tiensesteenweg	3001	Opstal	Stad Leuven

Erfpacht en erfdienstbaarheid

Grond	Platte Lostraat z/n	3010	Beëindiging pacht	Stad Leuven
Grond		3010	Beëindiging pacht	Stad Leuven
Grond	Spaarstraat z/n	3010	Erfdienstbaarheid	AGSL
Grond	Naamsesteenweg 479	3001	Erfpacht	OCMW Leuven
	Rietensplein	3018	Erfpacht	Stad Leuven
Landbouwgrond	Dijlebrug	3018	Erfpacht	OCMW Leuven
Landbouwgrond	Vuntpad	3012	Erfpacht	Stad Leuven
Gebouwd	Zavelstraat 78	3010	Erfpacht	Stad Leuven
Grond	"Loobergen"	3010	Erfpacht	Stad Leuven
	Wilselsesteenweg 68	3010	Erfpacht	AGSL
	Egenhovenweg 43A	3001	Erfpacht	Stad Leuven
Akker	'Vankrykveld'	3212	Erfpacht	OCMW Leuven
Landbouwgrond (akker)	Groenveldstraat	3001	Erfpacht	OCMW Leuven
Landbouwgrond (weide)	Klein Dalenstraat	3020	Erfpacht	OCMW Leuven
Landbouwgrond (akker)	Damendreef	3052	Erfpacht	OCMW Leuven
Landbouwgrond (akker - weide)	'Dlahem'	3360	Erfpacht	OCMW Leuven
Landbouwgrond (akker - weiland)	Kerkveld'	3060	Erfpacht	OCMW Leuven



ag stadsontwikkeling
leuven

FOTOGRAFIE
By Anna Fotografie, Debby Termonia, Jan Crab,
stad Leuven en Henderyckx Fotografie

RENDERINGEN EN CAMPAAGNEBEELD
KPW Architecten, Broekx-Schlepers, MADE architects,
Guerilla Office Architects, Czaar architecten, 1010 archi-
tecture urbanism, B-ILD architecten en kpot.

VU.
Lies Cornillie, Prof. Van Overstraetenplein 1, 3000 Leuven

