

AG Stadsontwikkeling  
LEUVEN



*Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven*  
**ACTIVITEITENVERSLAG 2018**

# INHOUD

<b>Kaart</b> .....	<b>4</b>
<b>Doeltreffend facilitair beheer</b> .....	<b>6</b>
<b>Erfgoedsite Abdij van Park in de steigers</b> .....	<b>8</b>
<b>De herontwikkeling van de benedenstad</b> .....	<b>10</b>
<b>De Vaartkom volop in verandering</b> .....	<b>12</b>
<b>Klein Rijsel in een groen jasje</b> .....	<b>14</b>
<b>Feest in de centrale werkplaatsen</b> .....	<b>15</b>
<b>'t Wisselspoor: een vooruitstrevend project</b> .....	<b>16</b>
<b>Vooruitgangen geboekt achter de schermen van Vaartopia</b> .....	<b>17</b>
<b>OCMW site</b> .....	<b>19</b>
<b>Meikeverstraat</b> .....	<b>19</b>
<b>Comenius</b> .....	<b>20</b>
<b>Overzicht aankopen vastgoed</b> .....	<b>21</b>
<b>AGSL in mensen</b> .....	<b>22</b>
<b>Organisatie en bestuur</b> .....	<b>24</b>
<b>AGSL in cijfers</b> .....	<b>26</b>

## INLEIDING

### **Beste lezer,**

Elk jaar schotelt het AG Stadsontwikkeling Leuven jou een nieuw activiteitenverslag voor. Hierin staan alle realisaties waarmee wij ons in 2018 hebben bezig gehouden. Je kan hier dus zowel de gefinaliseerde projecten vinden, als de activiteiten die achter de schermen plaatsvinden, projecten die nog niet af zijn maar wel belangrijke financiële stappen hebben genomen etc. Verder nemen we jou ook al eens kort mee naar de activiteiten die in 2019 op de agenda staan.

### **Veel leesplezier!**

**Team AGSL**

# VOORWOORD

Door **MARC BAUWENS**, directeur

2018 was het laatste jaar van de bestuursperiode. Zoals altijd is dit een bijzonder jaar waarin we enerzijds de ambitie hebben om realisaties tot een goed einde te brengen en er anderzijds al volop ideeën en ambities voor de toekomst groeien. Als autonoom gemeentebedrijf krijgt ook AGSL daarmee te maken, al loopt de beheersovereenkomst met de stad telkens tot het eerste jaar van de volgende legislatuur.

Stadsontwikkeling en -vernieuwing blijft hoe dan ook werk van lange adem, dat de grenzen van de bestuursperiodes bijna per definitie overstijgt. Zo is AGSL intussen al 13 jaar bezig met de herontwikkeling van de Centrale Werkplaatsen. Tijdens die periode is er al heel wat gebeurd op het terrein, maar het werk is zeker nog niet af. De plannen voor het sluitstuk, 't Wisselspoor, waren anno 2018 in volle voorbereiding. Het oorspronkelijke masterplan blijft als uitgangspunt dienen voor de herontwikkeling, maar ook de visie en de noden hebben intussen al een zekere evolutie doorgemaakt. Hetzelfde geldt voor de herontwikkeling van de Vaartkom: die heeft het voorbije jaar eveneens een grondige transformatie meegemaakt, maar er is nog veel werk voor de boeg en de inzichten zijn onderhevig aan verandering.

Slow urbanism is inmiddels een begrip dat wereldwijd ingang heeft gevonden in het vakgebied van de stadsontwikkeling en het wordt meestal als een kwaliteit toegeschreven. In de eerste plaats blinken Europese steden hierin uit omdat ze doorgaans al over een sterke historische gelaagdheid beschikken. De nodige tijd nemen geeft in principe meer kansen op duurzame resultaten. De complexe context waarin moet worden gewerkt, met meerdere publieke en private actoren, bodemsaneringstrajecten, administratieve procedures, bewonersparticipatie, ... laten trouwens vaak weinig keuze in de snelheid van uitvoering.



Dat Leuven niettemin in de tijdspanne van een generatie grondig vernieuwd is, blijkt ook het boek Vice Versa over 25 jaar stadsvernieuwing. AGSL was mede-initiatiefnemer van dit boek, en heeft ook (letterlijk) zijn steentje bijgedragen aan verschillende realisaties.

Dit activiteitenverslag focust op het afgelopen jaar. We laten de tekst, de beelden en de cijfers verder voor zichzelf spreken.

# KAART





1. BENEDENSTAD
2. VAARTKOM & VAARTOPIA
3. OUDE DIESTSESTEENWEG
4. MEIKEVERSTRAAT
5. CENTRALE WERKPLAATSEN
  - 5.1. BLAUWPUTPLEIN
  - 5.2. HAL 5
  - 5.3. 'T WISSELSPOOR
6. STADSKANTOOR
7. COMENIUS
8. KLEIN RIJSEL
9. OCMW SITE
10. ABDIJ VAN PARK

# DOELTREFFEND FACILITAIR BEHEER

AGSL beheert enkele belangrijke stadsgebouwen. Het uitbaten van het Stadskantoor in de vorm van een dienstencentrum is een belangrijke hoofdtak, maar ook kinderdagverblijf de Girafant en het Politiehuis kunnen op het team facilitair beheer rekenen. Het beheer van het Comeniusgebouw en de Erfgoedsite Abdij van Park zijn nieuwe verantwoordelijkheden voor het AGSL-team.

Het jaar werd ingezet met een grote **verhuisbeweging** van de loketten in het **Stadskantoor**. Door de vernieuwde dienstverlening, waarbij er op afspraak aan de loketten wordt gewerkt, was er nood aan meer loketten. Er kwamen vier nieuwe loketten bij, een aantal werd verplaatst en heringericht. Ook de hele dienst communicatie verhuisde 3 verdiepen lager. Door de uitbreiding van 40 werkplekken, waren ook andere diensten genooddaakt om te verschuiven in het gebouw.

De verbetering van de accommodatie is een constante taak binnen facilitair beheer. Zo verbeterde de stad Leuven de kloostercellen (kleine vergaderruimtes): verlichting, verluchting en akoestiek werden geoptimaliseerd. In alle vergaderzalen werd de IT infrastructuur aangepakt door grote projectschermen op te hangen.

De **Bringme box** werd geïnstalleerd in de onthaalzone en kan door zowel

medewerkers als burgers gebruikt worden voor het afhalen en verzenden van postpakketten.

AGSL voerde enkele duurzame maatregelen door: het flessenwater in de vergaderzalen werd vervangen door **glazen flessen met kraantjeswater** en er kwam een **oplaadkast** voor **batterijen** van elektrische fietsen in de garages.

Naast het dagdagelijks gebouwbeheer werd een **snoezelruimte** in de **Girafant** ingericht. Concreet coördineerde AGSL de techniekers en de werkmannen.

Er werd een **stabiliteitsstudie** van het **dak** van het **Politiehuis** uitgevoerd waarna de nodige herstellingen van de dakstructuur werden verwezenlijkt. Deze voorbereiding is nodig zodat er in 2019 een zonnepanelencentrale geplaatst kan worden.

In 2018 startte het **ELENA project L.E.U.V.E.N.** waarbij AGSL zich samen met andere publieke en private gebouwbeheerders engageert om hun gebouwen te verduurzamen. Leuven 2030 initieert het project dat 1,5 miljoen euro Europese subsidie ontving. De studie- en onderzoekskosten (om de gebouwen energiezuiniger te maken) kunnen hiermee tot maximaal 90% betaald worden. De partners investeren samen meer dan 40 miljoen om de energie-efficiëntie van hun gebouwen te verhogen binnen een termijn van 3 jaar. AGSL zetelt mee in de stuurgroep die onder andere de status van de projecten opvolgt, nieuwe partners zoekt en nadenkt over hoe deze klimaatneutrale aanpassingen

aan gebouwen naar een groter publiek gebracht kunnen worden.

Dit project helpt ons om onze klimaatdoelstellingen te halen, want als stichtend lid van de vzw Leuven 2030 neemt AGSL de taak om van Leuven een klimaat neutrale stad te maken dan ook ter harte. AGSL heeft al enige tijd een **eigen klimaatactieplan** dat in 2018 zelfs vernieuwd en herschreven werd voor de periode 2018-2022. Daarnaast werden er concrete stappen gezet in de richting van een duurzame organisatie. Zo werd er onder meer een traject opgezet met een externe begeleider om het energieverbruik in de gebouwen in beheer van het AGSL verder te verlagen. Versleten tapijttegels van het stadskantoor werden gerecycleerd tot nieuwe tegels en er werd daarnaast ondersteuning aangeboden bij het opzetten van **LICHT Leuven**. Dit is een project die zich focust op de productie van **hernieuwbare energie** op Leuvens grondgebied.

# ERFGOEDSITE ABDIJ VAN PARK IN DE STEIGERS

De historische site Abdij van Park wordt sinds 2012 op grote schaal **gerestaureerd**. In het najaar van 2017 werden de eerste delen van de abdij **opnieuw opengesteld voor het publiek**, waaronder het dialoogmuseum 'PARCUM'. Er zijn al heel wat gebouwen gerenoveerd: de watermolen, het wagenhuis, het spreekhuis, de westvleugel en de Mariapoort. In 2018 werd er werk gemaakt van de vijvers en het gebied rond de vijvers. Ook werd er doorheen het jaar hard gewerkt aan de zuidvleugel, het provisorienhuis, de tiendenschuur (incl. stalling en melkhuisje) en het gastenkwartier. Op lange termijn wordt **gestreefd naar een erkenning** als Unesco werelderfgoed.

Het verder **operationaliseren** van de Erfgoedsite Abdij van Park (EAP) nam het hele jaar in beslag. De opmaak van het organisatieplan was hierin cruciaal, waarbij er vanuit de missie, visie, doelstellingen en een stakeholderanalyse een langetermijnplanning opgemaakt wordt. De interne organisatie (mensen, middelen en infrastructuur) die daaruit volgt werd in een organogram gegoten waarbij er prioriteiten werden gelegd. Op personeelsvlak werd het **personeelskader** verder onderzocht en voorbereid zodat AGSL dit in 2019 aan het nieuwe bestuur kan voorleggen. De

**zakelijk leider** werd aangesteld vanaf 1 september en ook de boekhouding werd operationeel gemaakt.

Daarnaast werden er 4 inhoudelijke doelstellingen prioritair naar voor geschoven en duidelijk beschreven, met name de restauratie en het beheer van het patrimonium, de herbestemming, de publieksontsluiting en het algemene conservatorschap van de site.

De **restauratie** van het gastenkwartier en de zuidvleugel liep op zijn einde en die van het provisorienhuis en de tiendenschuur startte later in het jaar. Het **facilitair beheer** werd ook opgestart ter ondersteuning van EAP bvba. De gebouwen die opgeleverd zijn na restauratie vallen nu onder het team van gebouwbeheerders. Zij zorgen voor het onderhoud en de technische controle van alle installaties. Ook de ICT en infrastructurele noden werden in kaart gebracht.

AGSL bereidde **de contracten met de partners** voor en sloot deze af. De concessieovereenkomst met de partners van de Abdijboederij werd ondertekend. De voorbereiding van de concessie van de brouwerij en het bedrijvencentrum stond op het programma van 2019. De **beheersovereenkomst** tussen AGSL, de EAP en de stad werd volop voorbereid. De **overeenkomst** tussen de **EAP** en **CRKC** werd opgemaakt en getekend in november 2018. Daarnaast ligt de regeling rond de samenwerking van





de organisatie van de museale ontsluiting van de historische ruimtes en kunst-historische opstellingen en tentoonstelling van de abdij vast. De EAP baat het open monument uit en neemt het onthaal op haar rekening. CRKC houdt zich bezig met de organisatie van het Museum Parcum, de museumpartner van de EAP.

“

*De eerste stappen werden gezet voor de realisatie van een brouwerij en een bedrijventrum als herbestemming van het gastenkwartier.*

Het onthaal werd verder gestructureerd en de procedure voor een **onthaalcoördinator** werd nog net voor het einde van het jaar uitgeschreven. Vanuit de stad worden er 2 medewerkers ingezet voor de ondersteuning van de communicatie, publiekswerking en toeristische coördinatie. De optimalisatie van de **toeristische ontsluiting** werd uitgewerkt: systematisering van het aanbod, rondleidingen organiseren, brochures opmaken, ...

De identiteitsbewaking en coördinatie in de abdijsite zelf, met respect voor het verleden en toekomst, behoort tot de laatste doelstelling: het **conservator-schap**. Hiertoe werden kleine stappen ondernomen zoals het bijeenroepen van een partneroverleg, het systematisch behandelen van aanvragen van derden van activiteiten op de site etc. Zo werden de eerste stappen gezet voor de realisatie van een brouwerij en een bedrijventrum als herbestemming van het gastenkwartier.

# DE HERONTWIKKELING VAN DE BENEDENSTAD

AGSL neemt de globale coördinatie van de **gebiedsontwikkeling** van de Benedenstad voor haar rekening. We verzamelen alle actuele informatie over de verschillende deelprojecten, bouwen relaties met actoren en stakeholders op en proberen de verschillende deelprojecten op elkaar af te stemmen op vlak van timing en inhoud.

De stad werkt al geruime tijd samen met ontwikkelaar Resiterra en grondeigenaar KU Leuven aan de herontwikkeling van **Hertogensite**. Resiterra focust zich daarbij vooral op kwalitatieve woonontwikkelingen. KU Leuven en UZ Leuven houden de historiek en toekomst van de zorg levend op de site door het project Welzijnstoren, waar heel wat zorgverstrekkers samen zullen huizen en het HistarUZ, een museum over geschiedenis van de zorg. De stad Leuven probeert hier een stedelijk programma aan te voegen met de **Podiumkunstensite**. Ook de verschillende panden in eigendom van de stad langs de Dijle en de Aa kunnen hierin een rol spelen. Het gaat, naast de site van de Romaanse poort en de Predikherenkerk die deel uitmaken van de podiumkunstensite, ook over het oude AVEVE kantoor, het oude bloedtransfusiecentrum en de stadsvilla in de Onze-Lieve-Vrouwstraat.

Eind 2017 ontving de stad een subsidie van de Vlaamse overheid om hier een innovatieve strategie voor te ontwikkelen. In 2018 lanceerde de stad via een **bestek** de zoektocht naar een **multidisciplinair team** om die **strategie op een co-creatieve manier uit te werken**.

In 2019 zal dit team aangesteld worden. Ter voorbereiding van deze conceptstudie, verpachtte het OCMW Leuven het **oude bloedtransfusiecentrum** aan de stad voor een symbolische euro. In 2017 werd de naastliggende villa reeds gekocht. Wanneer de conceptstudie afgerond is, staan deze 2 panden dus meteen klaar voor een nieuwe invulling.

In 2017 werd er vooral gewerkt aan de projectdefinitie voor de **Podiumkunstensite**. Begin 2018 werd er via Vlaams Bouwmeester een **Open Oproep** gelanceerd naar **ontwerpteams** voor deze Podiumkunstensite. Er werden 5 teams geselecteerd die later, aan de hand van de projectdefinitie, een visienota indienden. De beste 3 werden geselecteerd en de onderhandelingsgesprekken werden opgestart met hen waarna ze elk een schetsontwerp opmaakten. De gunningscommissie die doorheen het jaar intensief aan dit dossier werkte, heeft uit deze 3 een voorkeursbieder gekozen. Het contract zal in 2019 met de voorkeursbieder onderhandeld worden, waarna de studieopdracht gegund worden.



Ook het **masterplan** publieke ruimte voor de **Hertogensite** werd goedgekeurd op de gemeenteraad na een intensieve samenwerking tussen de stad en Resiterra. Om zo nauw mogelijk samen te blijven werken, werden er interactieve workshops georganiseerd tussen de verschillende partners. Achter de schermen wordt er hard gewerkt aan de herontwikkeling van de site, maar een echte bouwwerf was er nog niet. Tot 2018, wanneer Resiterra startte op de Hertogensite aan de werf van het eerste **bouwproject** De Blauwe Ooievaar. Het cohousingproject Botanico wordt volop gebouwd. Tot slot werd ook de **sloopvergunning** verleend om het oude **Sint-Pietersziekenhuis** te slopen in 2019.

De gehele Benedenstad bleef verder in beweging dankzij de werking van verschillende actoren. De **derde brug van Jansenushof** werd geopend, waardoor je een doorsteek kan maken van de site naar het Damiaanplein. De **Redingsite** lijkt een logisch vervolg te zijn in de herontwikkeling van de Benedenstad. Hiervoor werd in 2018 reeds een samenwerkingsovereenkomst gemaakt tussen de stad en KU Leuven.

In 2017 lag de focus op de voorbereiding van het **project Den Bruul**, waarbij er een ondergrondse parking en een hernieuwd park gebouwd zou worden. Bij het aantreden van het nieuwe bestuur eind 2018 werd er echter beslist om dat project volledig **stop te zetten**.

# DE VAARTKOM VOLOP IN VERANDERING



De vaartkom is **continu in beweging** en ook in 2018 is er veel veranderd. De nieuwe projecten zorgen voor een **mix tussen wonen, werken en cultuur**. Bijgevolg is de aanwezigheid van AGSL als gebiedscoördinator noodzakelijk om alle veranderingen op het terrein in goede banen te leiden. AGSL staat hier vooral in voor het samenbrengen van alle actoren zoals ontwikkelaars, administraties, bewoners,... en het faciliteren van onderlinge contacten en afspraken.

2018 stond in het teken van de voorbereiding van twee grote werven. Op de **brandweersite** zal projectontwikkelaar Ertzberg met het project 'The View' starten met de bouw van appartementen en commerciële ruimtes. Eind 2018 startte de werf van AG Real Estate voor de projecten 'Vivid', 'Vivid+' en 'Lucid', waar er naast assistentiewoningen en appartementen ook **25 nieuwe stadswoningen** gebouwd zullen worden. Eind 2019 zullen deze door AGSL verkocht worden.

De coördinatie van de aanleg van het **publieke domein** stond bovenaan de prioriteitenlijst voor 2018. Zo werden de laatste aanpassingswerken aan en rond de **bruggen** over de vaartkom aangevat. De bruggen zullen in 2019 in gebruik worden genomen.

In de herontwikkeling van de Vaartkom komen nu ook de laatste puzzelstukken in het vizier. In 2018 werd voorzichtig afgetoetst wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn van de projectzone "**Vaartkom-Zuid**".

Als verantwoordelijke voor het vastgoed van de groep Leuven was AGSL betrokken bij de verkavelingsvergunning voor de brandweersite, zorgden we voor de nodige grondoverdrachten naar openbaar domein in de Balk Van Beel en stonden we een perceel af aan Dijledal voor de realisatie van het Artois-project, een sociale woontoren. Op het Engels Plein werd een nieuwe locatie gekocht voor het jachthavenhuis in het "Sky one" project en de resterende parkeerplaatsen in de parking aan het Engels Plein.

Net buiten de Vaartkom ligt de **Minckelerssite**. In 2018 werd dat terrein van Ertzberg opgekocht waarna het in opstal voor 30 jaar werd gegeven aan **Stroom**, de nieuwe eerstegraadschool van de Scholengemeenschap Katholiek Secundair Onderwijs Leuven. Zij werden in het begin van het jaar als winnaar geselecteerd van de open oproep voor een innovatieve secundaire school aan de Vaartkom. AGSL bracht alle partners samen (bouwheer, architect, nutsmaatschappijen, stadsdiensten,...) vanaf de beginfase (ontwerp) tot het indienen van de omgevingsvergunning. Die vergunning werd goedgekeurd en de bouwwerf startte later in het jaar. Op hetzelfde terrein zal Dijledal ook 31 sociale huurwoningen en een ondergrondse parkeergarage realiseren.

# KLEIN RIJSEL IN EEN GROEN JASJE



AGSL en de sociale huisvestingsmaatschappij Dijledal realiseren samen een **kwaleitsvolle woon-omgeving** op wandelafstand van het station van Leuven (tussen de bestaande woonwijk Klein Rijssel en het Provinciehuis). Er komen 22 starterswoningen (AGSL), 45 sociale huurwoningen (Dijledal), 76 ondergrondse parkeerplaatsen en een openbare ruimte die toegankelijk is voor fietsers en voetgangers.

Het voorbije jaar stond in teken van de oplevering van het bouwproject in maart 2019. De **werken** verliepen **vlot** en volgens schema. De **omgevingsaanleg** werd in de zomer opgestart. De wegen, wandelpaden en groenvoorzieningen werden voorzien.

Naast de coördinatie van het bouwproject zelf, stond het AGSL ook achter de schermen in voor de detaillering van de **inrichting en materiaalkeuzes** van de badkamers en keukens. AGSL rondde

de verkoop van de grondaandelen aan Dijledal af en maakte de basisaktes op (statuten van het gebouw). In Klein Rijssel zijn er 22 **starterswoningen** voorzien die na de oplevering op de markt aangeboden zullen worden. De **voorbereiding** van de **commercialisatie** van deze woningen stond dan ook hoog op de agenda in 2018. Er werden visualisaties, renderings en 3D beelden gemaakt van de appartementen waarbij er zelfs voor het eerst een virtual reality toer kan gemaakt worden op de site.

Naast het plaatsen van zonnepanelen om elke bewoner van eigen stroom te voorzien werden er ook extensieve groendaken geplaatst. De voordelen hiervan zijn het filteren van fijnstof om zo de luchtkwaliteit te verbeteren, een isolerende werking, een positieve invloed op de levensduur van het dak en minder belasting op de riolering bij een stevige regenbui doordat het regenwater goed geabsorbeerd wordt door de vegetatie en erna vertraagd wordt afgegeven. Daarnaast zorgt een groendak ook gewoon voor een natuurlijke uitstraling.

# FEEST IN DE CENTRALE WERKPLAATSEN



De herontwikkeling van de Centrale Werkplaatsen blijft hét uithangbord voor AGSL. Door diverse programma's, formules en partners wordt er nieuw leven geblazen in de vroegere ommuurde spoorwegwerkplaats langs de Diestesteenweg. De nieuwe dynamiek op de site maakt van de Centrale Werkplaatsen het **kloppend hart van Kessel-Lo**.

Als gebiedscoördinator op het terrein heeft AGSL op verschillende vlakken bijgedragen aan de realisatie van dit project. 2018 stond in het teken van **'t Wisselspoor**, waarbij een kwalitatief sterk ontwerp naar voren trad.

In mei 2018 werd het **Blauwputplein** met groot succes feestelijk **ingehuldigd**. De invulling lag in handen van de buurtcomités en handelaars uit de buurt zodat ze samen de verschillende mogelijkheden van het plein ontdekten.

Er werd sterk geïnvesteerd in de omgevingsaanleg van Hal 4 en Hal 5. Er werd ingezet op de aanleg van het terras voor **Hal 5** en werd er **verwarming** geïnstalleerd in de polyvalente ruimte en foodcourt. De aanleg van een groene strook met waterelement tussen het plein en hal 5 stond dit jaar echter on hold.

Vzw 'Hal 5' bestond **1 jaar** in 2018 en het project werd grondig **geëvalueerd** door AGSL, de gebruikers, stadsdiensten en wijkmanager. De evaluatie was **positief**, de buurt herleeft en er heerst een fijne dynamiek. Een akoestische studie volgt later in 2019 om eventuele omgevingsgeluiden in kaart te brengen.

AGSL is verder ook gestart met de verhuur van 29 **parkeerplaatsen** in de Stoomstraat. Voor de fietsafhandeling centrale werden statuten en leasingakte opgemaakt. Er werd voor 2,2 miljoen euro aan **openbaar domein** van het treinpark, Locomotievenstraat en stoomstraat overgedragen aan de stad.

# 'T WISSELSPOOR: EEN VOORUITSTREVENDE PROJECT

Op het laatste perceel van de Centrale Werkplaatsen komt er een **kind- en gezinsvriendelijk woonproject**. Het wordt een bijna-energieneutraal gebouw met ongeveer 50 wooneenheden. Ook het **conservatorium** krijgt er een plaats, net zoals een **kribbe** en een **commerciële ruimte**. Er komt een ondergrondse **parking** met aandacht voor fietsen en duurzame mobiliteit. Extra aandacht gaat naar de stedelijke dynamiek op de site en naar een duurzame manier van bouwen, wonen en leven.

Voor het project **'t Wisselspoor** gebeurde er veel achter de schermen. Het voorontwerp kwam er na een intensieve samenwerking tussen AGSL als bouwheer samen met ontwerpers en

gebruikers (Cohousing Projects, stadsdiensten, conservatorium). De Vlaams Bouwmeester was erg betrokken en zorgde voor de kwaliteitsbewaking doorheen het proces. Het eindresultaat kwam er eind 2018 met een zeer **kwantitatief ontwerp** waarbij er gezocht werd naar mooie grote terrassen, volwaardige woningen met kwalitatieve slaap- en leefruimte, aangevuld met nog vrij invulbare grote collectieve ruimte, ... Verder stond de **voorbereiding van de communicatie** (persmoment, videobeelden, persberichten) rond het project op de agenda die in 2019 gelanceerd zal worden. Verder zal de bouwaanvraag opge maakt worden in 2019 en zal er een participatief traject opgestart worden met toekomstige bewoners.

*Vlaanderen subsidieert via het Stadsvernieuwingsfonds (steun) en Europa via een programma ELENA van Horizon 2020*





# VOORUITGANGEN GEBOEKT ACHTER DE SCHERMEN VAN VAARTOPIA

Vaartopia is een bijzonder samenwerkingsproject. Het biedt meer **fysieke ruimte** in de Vaartkom aan spelers uit de **creatieve en culturele sector** (ontwerpers, starters, kunstenaars, productiehuizen, culturele verenigingen en ambachtsslui). Het is de bedoeling dat dit de **creatieve long** van Leuven en Vlaanderen wordt. Enerzijds krijgt deze jonge en dynamische sector hierdoor de plaats om zich te ontwikkelen. Anderzijds is dit een unieke kans om de Vaartkom te laten uitgroeien tot **een levendig deel van het stadscentrum**.

AGSL en de stad Leuven onderhandelen met verschillende partners om de ruimte ter beschikking te stellen in het kader van Vaartopia, zoals bijvoorbeeld de Stokerij, Vaes en Zonen, Silo's, ...

Vaartopia heeft een 'matchmaker'-functie: organisaties die op zoek zijn naar ruimte worden afgestemd op de aanbieders van vastgoed. We zetten in op zowel **tijdelijk gebruik als definitieve transformatie en herbestemming van panden in de Vaartkom**.

In 2017 stond het scherpstellen van de projectdefinitie van **Vaartopia** en het uitwerken van verschillende opportuniteiten op de agenda. 2018 stond in teken van het omzetten van die opportuniteiten in **concrete acties**. Netwerken, betrokkenheid en gedragenheid creëren voor Vaartopia binnen de stadsdiensten waren de sleutelwoorden voor 2018. Het waren acties die vooral achter de schermen plaats vonden. Zo werd de stand van zaken toegelicht op de kwaliteitskamer van de stadsvernieuwingsprojecten die Vlaanderen subsidieert. **Vzw Plot** startte daarnaast het jaar als **intendant** voor Vaartopia. Zij zijn het aanspreekpunt voor de verschillende actoren, ze zijn een verbinder en bruggebouwer en spreken hun netwerk aan voor de juiste samenwerkingen met huidige en potentiële partners. Dit contract zal in 2019 met 1 jaar verlengd worden.

Om Vaartopia voelbaar te maken, werd **Zomer in de Molens** georganiseerd. Dit was de eerste stap in het proces naar een tijdelijke invulling voor de Molens van Orshoven waarbij de binnentuin van de molens opengesteld werd naar buurtbewoners. Een oproep om tijdens

“

*Een oproep om tijdens de zomer evenementen te organiseren werd gelanceerd.*



de zomer evenementen te organiseren werd gelanceerd en **vzw Moulines de Louvain** kwam hier naar voren als meest geschikte kandidaat. Doorheen de zomer organiseerde zij een 10-tal evenementen voor en door de buurtbewoners en aangrenzende bedrijven en organisaties om het draagvlak en enthousiasme voor de toekomstige activatie van de molens te vergroten.

De idee van een **MaakLeerPlek** werd ook verder uitgewerkt en kreeg meer vorm. De MaakLeerPlek is een **co-creatief project**, waarbij zoveel mogelijk actoren betrokken worden. Een MaakLeerPlek is een fysieke ruimte dat als ontmoetingsruimte, samenwerkplaats, ontvangstplek en zoveel meer kan fungeren. Verschillende partners kunnen er elkaar vinden, samenwerkingen starten en elkaar creatief bestuiven over de verschillende sectoren (onderwijs, cultuur en economie) heen. Begin 2018

gaven meer dan 100 geïnteresseerden hun mening over een mogelijke invulling tijdens een workshop. Daarnaast werd er ook gekeken met eigenaars waar deze creatieve ruimte juist gehuisvest kan worden in de Vaartkom. Alle adviezen werden verzameld en verder verfijnd in een **adviesgroep**. Die groep werd opgericht en bestaat uit mogelijke partners van de toekomstige MLP zodat er samen gedroomd kon worden over wat deze plek juist zou kunnen zijn. In 2019 zal de startdefinitie van de MaakLeerPlek op punt staan en kunnen er concrete acties volgen. Afgelopen jaar kon er wel al geproefd worden van wat de MaakLeerPlek zou kunnen zijn. Het And& festival deed een eerste poging, waarbij er in de silo's en in Hal 5 kunst, technologie en onderwijs samenkwamen.

## OCMW SITE

AGSL is al enige tijd betrokken bij de herontwikkeling van de OCMW site in de Frederik Lintstraat. We willen er in samenwerking met verscheidene partners starterswoningen realiseren. Het afgelopen jaar werd er een masterplan en verkavelingsplan opgemaakt en goedgekeurd.

In 2019 zullen er verschillende knopen doorgehakt moeten worden. Er zal in samenspraak met het OCMW een verdeling van projectrollen gemaakt worden en er zal tot een overeenkomst moeten komen over de overdracht van de gronden.

## MEIKEVERSTRAAT

Er werd in 2018 een vergunning verkregen voor de aanleg van de Meikeverstraat die de wijk Vlierbeekveld moet verbinden met de Diestsesteenweg. Het aanbestedingsdossier werd gepubliceerd zodat de werken in 2019 van start kunnen gaan

Het voorbije jaar werd er voor de site Meikeverstraat nagedacht over een bestemming van de aanliggende

percelen. Er werd vooronderzoek gedaan door AGSL en directie ruimtelijke ontwikkeling (afdeling ruimtelijk en duurzaamheidsbeleid). Vandaag is er immers een verouderd BPA van kracht. De ruimtelijke context en het beleid zijn sterk geëvolueerd sinds de opmaak van dit BPA, waardoor het zinvol is om de ontwikkelingsmogelijkheden op deze locatie te herbekijken.

## COMENIUS

Campus Comenius krijgt een nieuwe invulling waar **International House** en de **International School Leuven** hun thuis en toekomst zullen vinden. De site wordt een plek waar internationale onderzoekers, werknemers en bedrijven wegwijs worden gemaakt en zich kunnen **integreren** in de Leuvense regio. AGSL staat in voor de ontwikkeling van het project, in samenwerking met de partners van Leuven MindGate.

In afwachting van de definitieve herbestemming wordt het gebouw tijdelijk in gebruik genomen door onder meer KTA De Ring, Divers Leuven vzw en de culturele organisaties Musicalcompagnie Mithe en Frascati. De renovatie staat momenteel **on hold** doordat de kosten van het project hoger liggen dan ingeschat.

## OUDE DIESTSESTEENWEG

De ontwikkeling van een project aan de Oude Diestsesteenweg werd omwille van zijn cruciale ligging binnen het Regionetproject on hold gezet. De site maakt namelijk deel uit van een groter gebied met onder andere de voormalige

stelplaats van De Lijn en de kop van het spoorplateau die als potentieel hoogwaardige openbaarvervoersas gezien wordt. AGSL zal in 2019 een dossier indienen om subsidies aan te vragen bij Stedenbeleid Vlaanderen.

“

*AGSL zal in 2019  
een dossier indienen  
om subsidies aan te  
vragen.*

# OVERZICHT AANKOPEN VASTGOED

AGSL is verantwoordelijk voor de aankoop, de verkoop en verhuur van eigen patrimonium, dat van het OCMW Leuven maar vooral dat van de stad. Hierbij wordt er voor verschillende diensten gewerkt zoals sport, cultuur, jeugd, ...

In het kader van de uitwerking van de vastgoedstrategie werd door AGSL in 2018 een overzicht gemaakt van alle private eigendommen die deel uitmaken van het patrimonium van de stad Leuven, het OCMW Leuven en het AG Stadsontwikkeling. Deze overzichtslijsten zullen als basis gebruikt worden voor de verdere uitwerking van de strategie die in nauw overleg met de diverse betrokken directies binnen de stad Leuven en het OCMW Leuven zal opge maakt worden.

In het project De Hoornblazer is de verhuur gestart van 2 bijkomende starterswoningen. In totaal zijn er nu 14 starterswoningen die door AGSL verhuurd worden.

De concessie van de Stadionlaan is toegewezen: vanaf 2019 start de uitbating van de cafetaria.

Het pand op de Diestsestraat 234 werd aangekocht zodat er een extra nooduitgang voor het Depot kan gemaakt worden. Daardoor kan het Depot meer publiek toelaten tijdens haar concerten. Het sportterrein in de Veldovenweg

werd in erfpacht gegeven aan De Rugbyclub Leuven. De erfpacht tussen stad Leuven en voetbalclub OHL werd aangepast.

Er kwam een akkoord met bank Belfius rond de voorwaarden om een hypothecair krediet te verkrijgen rond een erfpachtformule. Een belangrijke stap voor Cohousing De Sijs op de Geldenaaksebaan die daardoor verder kunnen met hun project.

De grondverkoop in het residentiële project Oase, de zwembadsite in Wilsele, werd afgerond.

Een perceel grond aan het Wezenplein werd in erfpacht genomen voor de jeugdverenigingen.

De directeurswoning in de Ridderstraat, vlak aan vzw Fabota, werd aangekocht voor 836.000 euro zodat de vzw deze ook mee in gebruik kunnen nemen. Met de vereffening van vzw De Bloesemboompjes werd het opstalrecht beëindigd dat door de stad Leuven op de grond verleende. De stad Leuven kreeg hierdoor het ganse complex in eigendom.

Er werd een erfpacht gestart met de hockeyclub KHC Leuven op het militair domein in Heverlee.

AGSL kocht zelf 5 bouwkavels op Wakkerzeelsebaan aan van het OCMW Leuven in Wijnmaal. Hier zal onderzocht worden welk initiatief er kan worden genomen om betaalbaar wonen op te starten.

# AGSL IN MENSEN

2018 stond in het teken van welzijn op het werk. Samen met personeelscoach Mia, werd het traject '**welzijn op het werk**' opgezet. Via een online bevraging en een persoonlijk welzijnsge-sprek werd er bij elke medewerker naar 11 topics gepeild. Volgende topics kwamen aan bod:

1. Werktempo, hoeveelheid werk, zelfstandigheid
2. Geestelijke en emotionele belasting
3. Vaardigheidsbenutting
4. Inspraak en taakduidelijkheid
5. Overleg en verstandhouding
6. Bestaande overlegstructuren
7. Informatie en communicatie
8. Sfeer en team
9. Het grotere plaatje
10. Jobzekerheid
11. Werk/leven balans en werkomstandigheden

Eind 2018 werden de anonieme resultaten van de bevragingen gepresenteerd aan het team. In 2019 start het welzijn-traject waarbij er per werkgroep met verschillende collega's rond een thema gewerkt wordt.

Op onze jaarlijkse **teamdag** trokken we naar **Oostende** waar we verwelkomd werden door AG Stadsvernieuwing Oostende. We bezochten de Stationsomgeving en de Oosteroever en deelden ervaringen uit in themagespreken rond klimaat, betaalbaar wonen en hoogbouw.

De personeelswijzigingen van het organogram, die reeds in 2017 goedgekeurd

werden en gefaseerd verlopen, werden verder uitgevoerd. De functie participatiemedewerker kreeg een upgrade en werd ingevuld via een bevorderingsprocedure. Een tweede bevorderingsprocedure volgde voor senior vastgoedbeheerder. De effectieve start in die functie is voor 2019. Binnen facilitair beheer verliet een gebouwbeheerder het team, waarna het werd uitgebreid met 3 nieuwe gebouwbeheerders. Eén collega was al tijdelijk in dienst en kreeg een contract van onbepaalde duur, de tweede gebouwbeheerder vervoegde het team in het najaar en de derde gebouwbeheerder start in 2019. In het team onderhoudsmedewerkers werd één tijdelijke functie omgezet naar één van onbepaalde duur via een aanwervingsprocedure.

In de zomer ging één van de projectbeheerder een nieuwe tijdelijke uitdaging aan van zakelijk leider in de EAP. Zij werd vervangen door een nieuwe projectbeheerder die via een aanwervingsprocedure werd aangesteld. Een andere tijdelijke projectbeheerder werd ook via deze weg aangesteld met een contract van onbepaalde duur.

De EAP kreeg in het voorjaar tijdelijke ondersteuning van 2 onthaalmedewerkers, die daarna opgevolgd werden door een flexibel team van Welcome!-onthaalmedewerkers. De zakelijk leider vervoegde het team vanaf september. De aanwervingsprocedure voor een tijdelijke onthaalcoördinator werd eind 2018 opgestart en de functie wordt in 2019 ingevuld.

We sloten het jaar af met 31 medewerkers.

### **STAFTEAM**

- Marc Bauwens: directeur
- Ellen Mandoux: stafmedewerker organisatie en communicatie
- Kelly Van Hecke: deskundige boekhouding en budget
- Dries Detroije: financieel expert
- Linn Mbiye Beya: administratief medewerker
- Hanne Wouters: projectmedewerker klimaatactieplan

### **TEAM 'PROJECTEN'**

- Karen Landuydt: projectbeheerder
- Lien Geysen: projectbeheerder
- Luc Vandael: projectbeheerder
- Kristof Ribus: projectbeheerder
- Sarah Tresignie: projectbeheerder

### **TEAM 'VASTGOED'**

- Nicolas Vankrieken: coördinator vastgoed
- Jacqueline Vermunicht: vastgoedbeheerder
- Philippe Bunkens: vastgoedbeheerder
- Peter Schouteden: vastgoedbeheerder
- An Schroeders: vastgoedbeheerder

### **TEAM 'FACILITAIR BEHEER'**

- Wim Van Aerschot: coördinator facilitair beheer
- Bart Van Eygen: gebouwbeheerder
- Tamara Smeets: gebouwbeheerder
- Bianca Barette: onderhoudsmedewerker
- Chris Langendries: onderhoudsmedewerker
- Sandy Dons: onderhoudsmedewerker
- Margareta Vervloessem: onderhoudsmedewerker
- Saar Tits: onderhoudsmedewerker
- Marc Winant: onderhoudsmedewerker

### **TEAM 'LEUVEN 2030'**

- Katrien Rycken: coördinator Leuven 2030
- Michèle Jacobs: participatiemedewerker Leuven 2030

### **TEAM 'EAP: ERFGOEDSITE ABDIJ VAN PARK'**

- Stefan Van Lani: domeinbeheerder
- Katrien Van Uytzel: projectbeheerder
- Natacha Van Rompuy: onthaalmedewerker
- Penelope Peeters: onthaalmedewerker

# ORGANISATIE EN BESTUUR

Op 14 oktober 2018 vonden de lokale verkiezingen plaats voor de gemeenteraden en provincieraden. Hierdoor was 2018 het **laatste jaar van het huidige bestuur**, waarbij Vic Goedseels de voorzitter is van het directiecomité en Mohamed Ridouani de voorzitter van de Raad van Bestuur. In totaal waren er 42 zittingen van het directiecomité en 11 zittingen van de Raad van Bestuur. Tijdens de laatste zitting van de Raad van Bestuur werden de huidige bestuursleden in de bloemetjes gezet. We kijken uit naar de nieuwe invulling vanaf 2019!

De **statuten** van het AGSL werden aangepast, waarbij er 2 kapitaalsverhogingen in de stadsbegroting werden opgenomen. Eén is voor de tijdelijke inrichting, omgevingsaanleg en restauratie van hal 4/5 op de Centrale Werkplaatsen en de tweede is voor de verwerving van de grondpositie langs St-Jansbergsesteenweg.

Er werd een **addendum** van de **beheersovereenkomst** met de stad Leuven opgemaakt en goedgekeurd, naar aanleiding van het nieuwe decreet lokaal bestuur. Vooral financiële voorwaarden en verbintenissen werden hierin opgenomen.

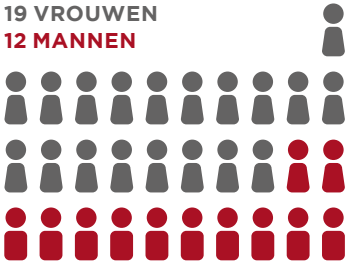




# AGSL IN CIJFERS

## 31 MEDEWERKERS

19 VROUWEN  
12 MANNEN



WE BESPAARDEN  
**628 LITER**  
FLESSENWATER

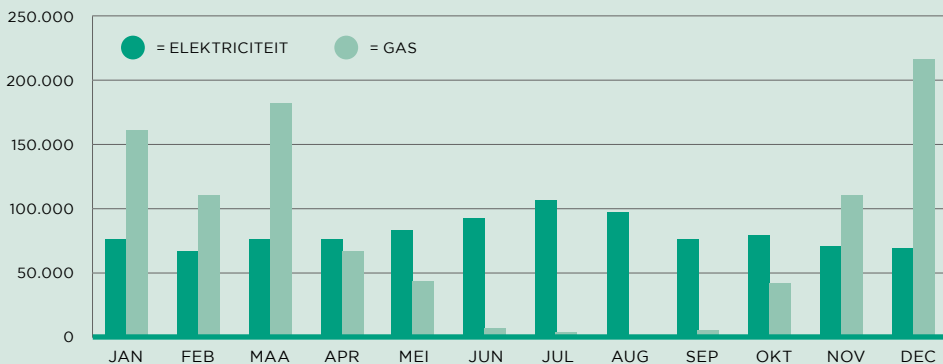


## AGSL ...

... realiseerde **14 starterswoningen** t.e.m. 31/12/2018. Voor 2019 verwachten we dat er **22 nieuwe starterswoningen** opgeleverd en bewoond zullen zijn.

... installeerde **33 lockers** met **oplaadpunten** voor de batterijen van elektrische fietsen

## STADSKANTOOR VERBRUIK 2018



**TOTAAL ELEKTRICITEIT 978.064 KWH**

**TOTAAL GAS 962.965 KWH**

- WAARVAN 100% GROENE STROOM
- WAARVAN 44 697 KWH EIGEN OPGEWekte ENERGIE DOOR 204 ZONNEPANELEN OP HET DAK.

## **Autonom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven (AGSL)**

Professor Van Overstraetenplein 1  
3000 Leuven  
016 27 26 77  
agsl@leuven.be



Volg ons op Facebook:  
[www.facebook.com/AGStadsontwikkelingLeuven](https://www.facebook.com/AGStadsontwikkelingLeuven)



[www.linkedin.com/company/AGSL](https://www.linkedin.com/company/AGSL)



Blijf op de hoogte en schrijf je in op onze  
nieuwsbrief via [www.agsl.be](http://www.agsl.be).

