



Interreg
North-West Europe
ACE-Retrofitting
European Regional Development Fund



With the contribution
of the LIFE Financial
Instrument of the
European Union



Locatie gebouw

Leeuwerikenveld Paviljoen 2, Heverlee



Kostprijs

2,7 miljoen euro



Betrokken partners

- VME Leeuwerikenveld Pav 2 (Opdrachtgever)
- Beheer De Mulder-Van Beneden (Syndicus)
- Atelier T (Studiebureau/EPB)
- RENOTEC (Aannemer uitvoering)

De syndicus als verbindende factor

Leeuwerikenveld Paviljoen 2 werd in 1969 afgewerkt. Zoals typisch aan constructies van voor de jaren zeventig werd er geen rekening gehouden met het energieverbruik van het gebouw. Dakisolatie ontbrak volledig en de buitenste betonpanelen waren zo geplaatst dat ze van boven tot onder aan het gebouw één grote koudebrug vormden. Hierdoor stapelden problemen doorheen de jaren zich op aan de buitenste betonpanelen.

Op een algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars (VME) van Leeuwerikenveld gingen er stemmen op om een grondige renovatie tot aan de betonconstructie uit te voeren. Zo'n ingreep zou bovendien ook een einde maken aan de vochtproblemen en de grote warmteverliezen, wat de energierekening van de bewoners behoorlijk zou doen dalen.



Meer informatie

Projectingenieur Europees subsidiedossier

L.E.U.V.E.N.:

jan.aerts@leuven2030.be

www.leuven2030.be/search?q=leeuwerikenveld

www.antwerpen.be/renovatiecoaching
samenklimaatactief.be/appartementsgebouwen
bouwenaan2030.org/over/met-de-steun-van-de-eib



Leeuwerikenveld: lessen uit een ingrijpende renovatie



De tijdsgeest is er voor grote werken

De syndicus zag de tijdsgeest veranderen. *“Vroeger was zo’n ingrijpende renovatie ondenkbaar geweest, maar we zijn in een andere tijd gekomen. Iedereen ziet uiteindelijk in dat dit de enige mogelijkheid is om ons gebouw de toekomst in te loodsen.”*

Eerst werd een technisch bureau aangeduid dat een haalbaarheidsstudie zou uitvoeren, om te polsen naar de technische haalbaarheid en kostprijs van het project. De keuze viel op Atelier T, dat een plan opstelde om het gebouw conform te maken aan de toekomstige energienormen en hiervoor een projectbudget bepaald.

In 2013 werd de verwarmingsinstallatie van het gebouw vernieuwd en vier jaar later werd ook het dak geïsoleerd.

Dankzij de renovatie van de gevel die nu op til is, zullen de buitenste betonpanelen vervangen worden door een systeem met degelijke isolatie en afgewerkt met een lichte gevelplaat. Ook de terrassen worden ingepakt met isolatiemateriaal en krijgen meteen een nieuwe, veilige balustrade. Daarnaast wordt al het privatieve buitenschrijnwerk van het gebouw vervangen. Ten slotte worden beide inkomhallen van het gebouw gerenoveerd.



Tijdslijn

- 2016: Uitvoering haalbaarheidsstudie gevelrenovatie
- 2018: Architectuuropdracht
- April 2019: Ondertekening contract aannemer
- Augustus 2019: Start werken

Belangrijke cijfers

- Investering goedgekeurd: 2,7 miljoen Euro

Advies aan anderen

“Hou er als syndicus rekening mee dat een grote renovatie meestal over drie tot vier jaar loopt. Elke stap moet op een algemene vergadering voorgelegd worden: het aanduiden van een technisch bureau, het goedkeuren van hun raming. Na elke algemene vergadering krijgt de syndicus een maand de tijd om een verslag door te sturen naar alle eigenaars. Daarna moet verplicht drie maanden gewacht worden voor verdere uitvoering. Die periodes van stand-still vertragen en bemoeilijken het proces.” (syndicus)

“Het was enorm belangrijk om als eerste punt de kostenverdeling van de renovatie op de agenda van de algemene vergadering te plaatsen. Zonder die consequente verdeling van de kosten, was het hele proces onhaalbaar geworden.” (syndicus)

“Een syndicus moet zich juridisch laten ondersteunen bij een dergelijk groot dossier. Je mag niet te eigengereid werken. Tijdens het hele proces dat voorafging aan de renovatie heb ik alle vragen voorgelegd aan een advocatenkantoor.” (syndicus)

“Tijdens de algemene vergaderingen waren bepaalde zaken niet meteen duidelijk voor mij. Vooral de uitleg van de architecten begreep ik niet altijd helemaal. Gelukkig kon ik na de vergaderingen steeds terecht bij de syndicus om extra vragen te stellen. Durf vragen stellen. Het is heel normaal dat je niet alles begrijpt.” (Bewoner-eigenaar Jolien)

“Het is belangrijk om objectief en rationeel advies te geven dat gestaafd is op feiten en niet louter op esthetische keuzes. Hierdoor wordt een breed draagvlak gecreëerd voor het project en begrijpt iedereen beter wat er met hun geld zal gebeuren. Een goede samenwerking tussen Raad van Mede-eigenaars, Syndicus en ontwerpbureau, samen met een goede communicatie naar alle eigenaars toe is daarbij cruciaal. Daarnaast werd de correcte balans tussen bouwfysische oplossingen, esthetiek en vooral budget ook sterk geapprecieerd.” (Atelier T)

Belangrijkste drijfveren om in te stappen in dit traject?

- Jarenlange problemen aan het gebouw waardoor een overgrote meerderheid van de eigenaars de noodzaak zag om hun gebouw duurzaam de toekomst in te gidsen.
- Visie en overtuigingskracht van de syndicus.
- De samenwerking met Leuven Klimaatneutraal 2030, die dankzij het ELENA project konden tussenkomen voor een deel van de studiekosten.



Belangrijkste uitdagingen

Voor veel aannemers is dergelijk renovatiedossier moeilijk. De grote aannemers met genoeg geschikt personeel gaan liever voor projecten in de openbare sector. Gebouwblokken waar mensen tijdens de werken in blijven wonen, zijn voor hen niet aantrekkelijk. Voor de iets kleinere aannemers die dit project theoretisch nog zouden aankunnen, past dit soort renovatie dan weer niet in hun planning. Zij laten hun teams normaal door hun verschillende werven circuleren, beginnend met het team voor de ruwbouw. Een project waar enkel de buitenschilbekleding aangepakt wordt, zou de bestaande keten van deze groep aannemers doorbreken.

In een mede-eigendom moet meer dan de helft van de eigenaars aanwezig zijn om een algemene vergadering überhaupt te laten doorgaan. Bovendien gold toen nog de beslissingsregel dat 75% van de eigenaars akkoord moet gaan met de grote renovatiewerken (sinds 1/1/2019 is dit 66%). Gelukkig werd er op de algemene vergadering een meerderheid van 83% voor de werken gevonden.

In de VME van een groot gebouw als Leeuwerikenveld zitten zowel eigenaars van een appartement of een studio, als van een buitenparking of een garage. Iedere eigenaar krijgt op basis van de grootte van zijn of haar privatieve delen bij aankoop een aantal duizendsten toegewezen. De kosten van de werken worden verdeeld over alle eigenaars op basis van die duizendsten, zonder uitzondering.

Financiering

Alle eigenaars betalen mee aan de renovatie. Als die verdeelsleutel wordt goedgekeurd op een algemene vergadering, is dat juridisch helemaal in orde. “Dat betekent ook dat de eigenaars van een garage of buitenparking de renovatie van bijvoorbeeld de gevel van de residentie voor een stukje mee financieren. Welk voordeel ze daaraan hebben? Hun parkeerplaats zal straks gelegen zijn aan een Leuvens gebouw dat gerenoveerd is volgens de normen die we in 2050 willen halen. Met onze renovatie verhogen we de waarde van het complex en wordt hun parkeerplaats dus ook aantrekkelijker.”

Dankzij het Europese ELENA-project L.E.U.V.E.N. wordt een groot deel van de studiekost voor de renovatie terugbetaald. Vzw Leuven 2030 bracht 18 partners bij elkaar en vormde het unieke netwerk ‘L.E.U.V.E.N.’. Leuven 2030 diende een dossier in bij de Europese Investeringsbank en ontving een subsidie van meer dan 1,5 miljoen euro uit het ELENA-fonds. Met deze subsidie wordt het ambitieuze plan van de partners ondersteund. L.E.U.V.E.N. kan op ondersteuning rekenen op vlak van energie-efficiëntie en productie van hernieuwbare energie. De subsidie van meer dan 1,5 miljoen euro wordt gebruikt om technische studies te financieren waarbij de lat hoger gelegd wordt voor renovaties van bestaande gebouwen zoals Leeuwerikenveld. Verder kan met dit geld studies betaald worden voor enkele nieuwe gebouwen, een warmtenet en publieke verlichting.

Dit project was een samenwerking met Leuven Klimaatneutraal 2030 met de ondersteuning van EU Horizon 2020 (<https://bouwenaan2030.org/over/met-de-steun-van-de-eib/>)



Het L.E.U.V.E.N.-project is medegefinancierd door de Europese Unie
In deze publicatie wordt slechts de mening van de auteur weergegeven. De Europese Unie en de Europese
Investeringsbank zijn niet aansprakelijk voor het gebruik dat eventueel wordt gemaakt van de informatie in deze
publicatie.

