



citydev  
.brussels 

Een nieuwe  
generatie  
gemengde  
projecten  
ontluikt!



## Inhoudstafel

Interview met de administrateur-generaal

Benjamin Cadranel

Bladzijde 3

Interview met de voorzitter en de afgevaardigd bestuurder

Denis Grimberghs en Julien Meganck

Bladzijde 4



Kerncijfers

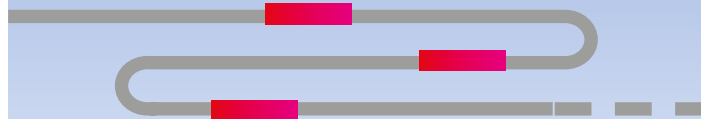
Bladzijde 6



Markante gebeurtenissen

Bladzijde 8

Timeline 2016



Bladzijde 12

Financieel verslag

Bladzijde 16



Dit activiteitenverslag werd gemaakt door het departement Communicatie van citydev.brussels. Hebben meegewerkt aan deze brochure: Philippe Debois, Vincent Broes, Jennifer De Belie, Nele Vaeyens, Greet Verbeiren, Frédérique Demuyser en Valérie Robeyn.

Verantwoordelijke uitgever: Benjamin Cadranel  
Grafisch design en productie: Page in Extremis - mp5516

Coördinatie: Barbara Decamps

Foto omslag: project CityGate I – KUBORN, architecten: BURO II + ARCHI+I  
In samenwerking met Saâd Kettani, K-ractère voor de teksten



Activiteitenverslag online  
[www.citydev.brussels/2016activityreport/nl/index.html](http://www.citydev.brussels/2016activityreport/nl/index.html)



## Interview met de administrateur-generaal

**Benjamin Cadranel**

### Een bijzonder leerrijk jaar

In 2016 heeft citydev.brussels heel wat nieuwe promotieopdrachten georganiseerd, belangrijke infrastructuur ingehuldigd, een recordhoeveelheid vastgoed aan de man gebracht en grootschalige werken opgestart. citydev.brussels gaf ook concreet vorm aan de opdrachten uit haar beheersovereenkomst en ondernemingsplan.



Lees het volledige interview op  
[www.citydev.brussels/2016activityreport/nl/Benjamin-Cadranel.html](http://www.citydev.brussels/2016activityreport/nl/Benjamin-Cadranel.html)

#### Incentives

citydev.brussels bereikte een principeakkoord met de RSZ en Actiris. Zo kan de instelling voortaan geanonimiseerde gegevens raadplegen over de Brusselaars die werken in de bedrijven op haar sites. Die gegevens zullen de basis vormen voor incentives aan ondernemingen die de Brusselse werkgelegenheid bevorderen.

#### KPI's en monitoring

citydev.brussels definieerde de KPI's (kritieke prestatie-indicatoren) en de nodige monitoring om de verschillende opdrachten uit haar ondernemingsplan objectief te beoordelen. Een van de doelstellingen van de beheersovereenkomst is 25 % functionele gemengdheid in de projecten die de instelling ontwikkelt. In 2016 zijn de quota ruimschoots gehaald: er werden gemengde projecten (woningen en economische ruimten) ontwikkeld en aanvullende functies (voorzieningen en openbare ruimten) opgenomen in de projecten.

#### Transversale aanpak

De quota voor functionele gemengdheid wisten we heel wat vlotter te halen dankzij het nieuw strategisch aankoopcomité. De aankoop van de Takeda-site in Sint-Jans-Molenbeek en het uitdenken van de mogelijke ontwikkeling ervan illustreren die nieuwe dynamiek ten voeten uit. Zonder het doorzicht van ons intern strategisch aankoopcomité zou een gemengd project met een school en ondernemingen op die site moeilijk denkbaar geweest zijn.

#### Voorbeeldprojecten

Andere mijlpalen in 2016 waren de inhuldiging van Greenbizz en de start van de bouw en de verkoop van de 400 passiefwoningen van Tivoli GreenCity. Deze toekomstige duurzame wijk speelt in op de drie grote uitdagingen van het

Brussels gewest: een nieuwe impuls geven aan het economisch weefsel via duurzame structuren die voldoen aan de veranderende behoeften, de inwoners kwaliteitsvolle, betaalbare woningen aanbieden en de verschillende functies en faciliteiten van de stad op dezelfde plek samenbrengen.

#### Masterclasses

De interuniversitaire leerstoel (ULB, VUB en Université Saint-Louis) die we samen met het Brussels Studies Institute (BSI) oprichtten, heeft zijn drie academische doelstellingen met glans verwezenlijkt: de ontwikkeling van de stad bevorderen door de drijvende krachten van morgen warm te maken voor functionele gemengdheid, een expertisenetwerk opbouwen en de activiteiten van citydev.brussels in de kijker zetten. De masterclasses van de leerstoel konden uit zowel professionele als academische hoek op veel bijval rekenen.

#### Audit van het Rekenhof

In 2015 en 2016 voerde het Rekenhof een audit uit van het humanresourcesmanagement in citydev.brussels. Het auditverslag wees op een aantal structurele afwijkingen ten opzichte van de verplichtingen van het openbaar ambt. In alle sereniteit en transparantie heeft de raad van bestuur - die citydev.brussels aantrekkelijk wil houden voor gegeerde talenten - zich gebogen over de structurele antwoorden die op dit verslag moeten worden gegeven. De audit hoeft niet tot een polemiek te leiden. Integendeel, hij moet de directie en de bestuursorganen helpen bij een volledig, kritisch onderzoek van het humanresourcesbeleid dat in een openbare structuur als de onze moet worden gevoerd.

Interview met de voorzitter en de afgevaardigd bestuurder

**Denis Grimberghs en  
Julien Meganck**

## Functionele gemengdheid in het vizier

2016 was voor citydev.brussels niet alleen een recordjaar op het vlak van vastgoedontwikkeling en commercialisering, het was ook het jaar van strategische innovatie en samenwerking met overheids- en privéinstellingen.



Lees het volledige interview op  
[www.citydev.brussels/2016activityreport/nl/Denis-Julien.html](http://www.citydev.brussels/2016activityreport/nl/Denis-Julien.html)



*Om de omliggende wijken te verlevendigen gedurende de ontwikkeling van de projecten, werkt citydev.brussels nu met een nieuw concept: de tijdelijke bezetting van haar sites."*

### Strategische verwervingen

De wedersamenstelling van haar grondvoorraad, waaraan citydev.brussels al jaren werkt, schakelde in 2016 nog op. Om de verwervingen tot een goed einde te brengen, brengt een strategisch aankoopcomité alle drijvende krachten van de verschillende diensten transversaal samen. In 2016 leidde de wedersamenstelling van de grondvoorraad voor de ontwikkeling van omvangrijke projecten tot herverkavelingsoperaties, die strategisch belangrijk waren, maar ook duur.

### Ambitieuze projecten

Dankzij het nieuwe aankoopbeleid kunnen diverse projecten gefaseerd ontwikkeld worden op sites CityGate I, II en III. In 2016 werd een promotieopdracht georganiseerd voor het huizenblok Kuborn (CityGate I) waarvan de grond reeds enkele jaren geleden werd gekocht. Tegelijk heeft citydev.brussels de ontwikkeling van andere huizenblokken (Goederen en Grondels) op de site op het programma gezet en de Leonidas-fabriek (CityGate III) verworven. Op die site wil ze een gemengd project met woningen en andere functies (economische activiteiten, groene ruimten, voorzieningen ...) optrekken. De omvang van de betrokken perimeter en de in de tijd gespreide verwezenlijking van projecten vinden heel wat navolging bij andere openbare en private actoren die ook in deze wijk investeren.

### State-of-the-art gemengde projecten

Om haar beheersovereenkomst en ondernemingsplan na te komen, moet citydev.brussels voortaan functionele gemengdheid in haar projecten opnemen. In 2016 is dat begrip gemengdheid geëvolueerd: het gaat nu veel verder dan louter een mix van de twee historische functies, woongelegenheid en economische ontwikkeling. Ook belangrijke voorzieningen (crèches, medische centra, scholen ...) en openbare ruimten worden voortaan geïntegreerd. Gezien de omvang en de ingezette middelen

behoren CityGate I, II en III tot die state-of-the-art gemengde projecten. De Takeda-site, die in 2016 verworven werd, past ook in die dynamiek. Deze voormalige opslagplaats van bijna 8.000 m<sup>2</sup> in Sint-Jans-Molenbeek wordt getransformeerd tot een site met een school van de Fédération Wallonie-Bruxelles en ateliers achteraan.

### Tijdelijke bezetting van de sites

Om de omliggende wijken te verlevendigen gedurende de ontwikkeling van de projecten, werkt citydev.brussels nu met een nieuw concept: de tijdelijke bezetting van de sites. Hoe gaat dat in z'n werk? De sites die worden getransformeerd, kunnen tijdelijk worden gebruikt voor de organisatie van culturele, sociale of economische projecten. In 2016 gunde citydev.brussels een eerste overheidsopdracht aan een onderneming met sociaal oogmerk: bedoeling is dat die culturele activiteiten uitbouwt op een van de CityGate-sites die worden ontwikkeld. Andere bedrijven sloegen hun tenten op op de sites van citydev.brussels om een film in te bekijken. Zo werd de nieuwe, zesdelige thrillerminiserie *La Forêt*, geregisseerd door Julius Berg, deels gedraaid in Kmo-park Newton. Het Tweebeeke I-gebouw onthaalde vijf maanden lang het team van regisseur Michaël R. Roskam (bekend van onder meer *Rundskop*) voor de opnames van langspeelfilm *Le Fidèle*.

### Verkoop in stijgende lijn, stedenbouwkundige lasten en Tivoli GreenCity

Wat de Stadsvernieuwing betreft, waren er in 2016 drie markante gebeurtenissen: de verkoop scheerde hoge toppen, het mechanisme van stedenbouwkundige lasten werd ontwikkeld en het startschot werd gegeven voor de bouw van de 400 woningen op Tivoli GreenCity.

citydev.brussels is voor stedenbouwkundige lasten een van de belangrijkste gesprekspartners geworden van een steeds groter wordend aantal privéactoren. In dit kader heeft citydev.brussels ook een voorontwerp gemaakt voor de bouw



**Verschillende ondernemingen kunnen hun activiteiten ontwikkelen in dezelfde gedeelde ruimte.”**

van geconventioneerde woningen door toepassing van de stedenbouwkundige lasten die zijn opgelegd voor de bouw van een grote speciaalzaak.

Met de bouw van bijna 400 passiefwoningen op de site Tivoli GreenCity toont citydev.brussels bovendien aan dat de ontwikkeling van sociale en geconventioneerde woningen exemplarisch kan zijn op het gebied van bouwkwaliteit en stadsinfrastructuur.

### Specifieke diensten en gedeelde ruimten

Qua economische ontwikkeling valt in 2016 vooral een vraag naar tertiaire en kleinere industriële ruimten van 200 à 300 m<sup>2</sup> op. De snelle commercialisering van de kleine ateliers op de pas ingehuldigde Greenbizz-site bevestigt de trend. Om te voldoen aan de vraag, startte citydev.brussels met de bouw van een nieuw zko-park vlak bij Kmo-park Newton, herbekeek ze de grootte van de modules van Kmo-park Magellan en plande ze specifieke projecten zoals de fablabs. De bedrijvent centra hebben bovendien nieuwe formules voorgesteld waarbij verschillende ondernemingen hun activiteiten kunnen ontwikkelen in dezelfde gedeelde ruimte. Voor grotere ondernemingen heeft citydev.brussels voortgeijverd voor monofunctionele, bereikbare en perfect uitgeruste zones.

### Samenwerking met andere overheidsinstellingen

Nog kenmerkend voor 2016 was de nauwere samenwerking met andere openbare operatoren, zoals de BGHM, de Haven van Brussel, Actiris, Leefmilieu Brussel, Bruxelles Formation ... Zo zullen dankzij een goede samenwerking met Leefmilieu Brussel op de voormalige Leonidas-site (CityGate III) weldra geconventioneerde woningen en kwaliteitsvolle openbare ruimten komen. Naast de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, die vaak een beroep doet op citydev.brussels om haar instellingen te vestigen, komen ook veel gemeenten bij citydev.brussels aankloppen om hun grondreserves te valoriseren en hun vastgoed te transformeren.

# Kerncijfers

2016 was een uitmuntend jaar voor citydev.brussels. De inspanningen van de teams hebben vruchten afgeworpen. De kerncijfers spreken voor zich.

Project: Tivoli GreenCity  
Architecten: ADRIANA\*

\*Vereniging bestaande uit vier architectenbureaus (CEREAU bvba, ATELIER 55 bvba, ATLANTE bvba, YY ARCHITECTURE bvba) en een landschapsarchitect (EOLE bvba)



## Cijfers 2016

**196 ha**

grond in beheer

waarvan

**95 %**

bezet

**15 ha**

gebouwen in eigendom

waarvan

**88 %**

bezet

**71.294 m<sup>2</sup>**

extra in gebruik genomen

**32**

erkende bedrijven

**198**

vestigings-  
aanvragen



**1.213**

extra jobs op onze sites



**76**

ondertekende  
verkoopovereenkomsten  
voor woningen



**41**

ondertekende  
verkoopaktes voor  
woningen

## Algemene cijfers

**45 sites**

voor economische activiteiten



**3**

kmo-  
parken



**1**

zko-park  
(in aanbouw)



**8**

bedrijvencentra



**4**

incubators



**1**

fablab  
(in aanbouw)



**412**

gevestigde bedrijven

**24.100**

jobs

# Markante gebeurtenissen

2016 was voor citydev.brussels een jaar boordevol activiteiten en nieuwigheden. Er werden projecten afgerond en andere opgestart, er werden nieuwe werkwijzen getest en goedgekeurd, en onze expertise werd over de landsgrenzen heen erkend.

Project: Greenbizz  
Architecten: architectesassoc.

## Inhoudiging van Greenbizz

Op 26 april 2016 huldigde citydev.brussels Greenbizz in, de eerste ontwikkelingspool voor duurzame economie in Brussel. Binnen het grotere Tivoli GreenCity-project, op een boogscheut van Thurn & Taxis en het kanaal, biedt Greenbizz productieateliers en incubatieruimten aan **innovatieve ondernemers met oog voor duurzame economie**.

In de 17 productieateliers van 120 à 550 m<sup>2</sup> (in totaal 5.505 m<sup>2</sup>) kunnen bedrijven hun activiteiten ontwikkelen.

Daarnaast is er een incubator van 2.800 m<sup>2</sup>, waar ondernemingen administratieve diensten, begeleiding en coaching voor de ontwikkeling van hun innoverend project vinden.



Meer info op  
[www.citydev.brussels/2016activityreport/nl/markante.html](http://www.citydev.brussels/2016activityreport/nl/markante.html)



## Tivoli GreenCity: eerstesteenlegging

Op 17 oktober 2016 startte citydev.brussels met de bouwwerken van het woongedeelte van Tivoli GreenCity. Deze nieuwe **duurzame wijk**, gelegen tussen de Molenbeeksestraat, de de Wautierstraat, de Tivolistraat, de Claessensstraat en de Lefèvrestraat, zal 400 woningen, nieuwe straten, twee crèches, winkels en een plein van 20 are omvatten.

citydev.brussels zal de 271 middelgrote woningen verkopen en de BHGM zal de 126 sociale woningen verwerven voor rekening van de Lakense Haard, die de woningen zal beheren. Alle gebouwen zijn passief en minstens 35 % van de woningen voldoet aan de nulenergiecriteria.

Tivoli GreenCity wordt een voorbeeldwijk op het vlak van duurzame ontwikkeling, sociale en functionele gemengdheid en integratie in een dichte, gemengde stadsomgeving.



## CityGate krijgt vorm

CityGate, een van de speerpuntprojecten van citydev.brussels, boekte in 2016 **heel wat vooruitgang**. Voor CityGate I werden een verkavelingsvergunning en stedenbouwkundige vergunning uitgereikt. Bovendien werd een oproep gelanceerd voor de indiening van kandidaturen voor de bouw van 4.400 m<sup>2</sup> woningen en een medisch centrum.

citydev.brussels heeft ook de oude Leonidas-site aangekocht om er 12.000 m<sup>2</sup> woongelegenheden, 500 m<sup>2</sup> voorzieningen en 2.500 m<sup>2</sup> groene ruimte te ontwikkelen. Die groene ruimte zal in samenwerking met Leefmilieu Brussel worden aangelegd om de voetgangersverbindingen in de Kuregemwijk te versterken.

Het omvangrijke project, dat een echte **toegangspoort vormt tot de stad**, zal een nieuwe dynamiek brengen in deze wijk vlak bij het Zuidstation en het kanaal.

## Inhuldiging COOP

COOP, de nieuwe **economische en culturele pool** langs het kanaal, werd op 3 oktober 2016 ingehuldigd. De site van 4.000 m<sup>2</sup> in Anderlecht is gewijd aan werk en opleiding. Er zijn bedrijfsruimten, een scheepsinnovatiewerf en een ontdekkingscentrum.

Het gebouw, dat vroeger maalderij Moulart herbergde, werd volledig omgebouwd in het kader van het project Zuidhaven. Dat project is het resultaat van een partnerschap tussen publieke en private actoren: citydev.brussels, Abattoir, de Haven van Brussel en de gemeente Anderlecht.

Net als andere projecten van citydev.brussels, zoals Materiaal of CityGate, is COOP een schakel in de heropleving van dit deel van het kanaal.



## Oprichting van een fablab in Greenbizz

In juni 2016 kende citydev.brussels GIAL de beheersopdracht toe voor CityFab One, het nieuwe fablab dat in de Greenbizz-incubator komt. Informaticaspecialist GIAL zal er onder meer de activiteiten van het fablab ontwikkelen en beheren. Er zal een module van 480 m<sup>2</sup> ingericht worden om het fablab te huisvesten.

Dit project vormt de eerste stap in de opdracht die de minister van Onderzoek aan citydev.brussels toevertrouwde, met name om in drie jaar minstens drie fablabs te ontwikkelen in het Brussels gewest.

De nieuwe infrastructuur zal in het voorjaar van 2017 worden ingehuldigd en moet Greenbizz sterken in zijn rol van duurzame innovatiepool in Brussel.

## Overzicht van het kantorenpark nr. 36

Al zeven jaar publiceren de directie Studies en Planning (BSO) en de dienst Inventimmo van citydev.brussels het resultaat van hun gezamenlijke studie van hun respectieve gegevens. Elk nummer van het Overzicht van het kantorenpark geeft een algemene evaluatie van het kantorenpark in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Sinds 2012 bestudeert het Overzicht in elke editie specifiek een andere Brusselse wijk. Nummer 36 belicht de Noordwijk.

Inventimmo is gespecialiseerd in Brussels bedrijfsvastgoed. Op de website van de dienst vinden bedrijven via een zoekfunctie een volledig overzicht van het bedrijfsvastgoed dat in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te koop of te huur staat: kantoren, ateliers, opslagplaatsen, handelsruimten en bedrijfsgronden. Ook specifieke analyses van het kantorenpark en industrieel vastgoed in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (leegstandspercentage, geografische ligging van het aanbod, evolutie van de markt, gebruikers ...) kunnen er geraadpleegd worden.

## Inhuldiging van Dubrucq

Op 7 juni 2016 huldigde citydev.brussels het project Dubrucq in met 13 passieve nieuwbouwwoningen in Sint-Jans-Molenbeek. Dit project, dat van a tot z geregisseerd werd door de medewerkers van citydev.brussels, bijgestaan door een architect, bewijst dat citydev.brussels wil meewerken aan de **stadsherwaardering in de kanaalzone**.

De vormgeving van het gebouw is uitermate geslaagd. De voorgevel is bekleed met rood cederhout waarin speelse volumes verwerkt zijn. De claustra's op de voor- en achtergevel zorgen voor privacy en laten tegelijkertijd licht binnen.

Dit project, gelegen op wandelafstand van Thurn & Taxis, luidt de metamorfose van deze buurt in.

Project: Dubrucq  
Architecten: R<sup>2</sup>D<sup>2</sup> Architecture

## Architecturale voorbeeldigheid

Qua architecturale voorbeeldigheid is citydev.brussels volledig in lijn met de ambities van het Brussels gewest. De instelling besliste om emblematische projecten te realiseren via twee afzonderlijke opdrachten voor de aanwijzing van de architect en de aannemer.

Eerst wordt de architect aangeduid via een dienstenopdracht voor het ontwerp van het project. Vervolgens wordt de aannemer of de promotor gekozen via een opdracht van werken of een promotieopdracht van werken. Zo garandeert citydev.brussels de architecturale kwaliteit van het project en kan ze de kosten voor het ontwerp beheersen.

De **projecten BAT en CityGate II** zijn de eerste voorbeelden van deze nieuwe aanpak, die samen met de bouwmeester van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest opgezet werd.

## Nieuwe bedrijfsvestigingen

De enorme vraag naar een vestiging op de sites van citydev.brussels neemt niet af. In 2016 werden **198 aanvragen** ingediend. **32 ondernemingen**, die aan de criteria van citydev.brussels voldoen, vestigden zich op de sites van de instelling, goed voor liefst **1.213 banen**.

Tal van bedrijven hebben een bouwproject voorgesteld op een grond van citydev.brussels. De oppervlakte van die gronden is in totaal **61.977 m<sup>2</sup>**. De nieuwe huurovereenkomsten voor gebouwen van citydev.brussels hebben dan weer betrekking op een totale oppervlakte van **26.448 m<sup>2</sup>**.

De sectoren die de grootste oppervlakte vragen, zijn de dienstensector, de bouwsector, de audiovisuele sector en de voedingssector.

## Nieuwe verwervingen

In 2016 heeft citydev.brussels een aantal noemenswaardige sites gekocht om er haar projecten te ontwikkelen.

De **Leonidas-site** van 10.000 m<sup>2</sup> is een strategische aankoop voor het project CityGate III, dat deel uitmaakt van het CityGate-programma. De site is een bijkomende schakel in de creatie van een duurzame wijk in Anderlecht.

Met de aankoop van de **Takeda-site** in Sint-Jans-Molenbeek kan citydev.brussels nog een gemengd project realiseren. Op de site van 20.000 m<sup>2</sup> komen productieactiviteiten en een nieuw schoolgebouw.

In het kader van haar herkavelingsbeleid heeft citydev.brussels ook de **Vanderperren-site** aan haar patrimonium toegevoegd. De grond van 10.000 m<sup>2</sup> in Ganshoren ligt aan de ingang van de Vallei van de Molenbeek-site, waarvan de instelling al eigenaar is. Het bedrijf dat op de Vanderperren-site mechanische stukken produceert, zal er zijn activiteiten kunnen voortzetten.

citydev.brussels is voortaan de enige eigenaar van het **Bicommunautair huis**. In 2016 heeft de instelling immers de laatste delen verworven van dit gebouw, dat vzw's uit de sociale sector herbergt. De laatste verworven kantoren van iets meer dan 1.000 m<sup>2</sup> zijn intussen al voor meer dan 75 % bezet.

## Nieuwe werkmethodes

citydev.brussels ontwikkelt voortdurend nieuwe werkmethodes om meer middelgrote woningen te kunnen produceren. De toepassing van **stedenbouwkundige lasten** en de **projectoproep** zijn in 2016 doeltreffend gebleken. Daarvan getuigen de projecten M-Square, Nautilus en Nautica.

Via de stedenbouwkundige lasten kan citydev.brussels 9 appartementen in **M-Square** en 36 appartementen in **Nautilus** verkopen. Dankzij de projectoproep komen er 45 geconventioneerde woningen in M-Square en 43 geconventioneerde appartementen in **Nautica**.

Deze twee formules bekoren de vastgoedsector nu al: sinds ze toegepast worden, krijgt citydev.brussels regelmatig nieuwe opportuniteiten aangeboden.

## Guangzhou International Award for Urban Innovation

De projecten van citydev.brussels zijn nu ook in China vermaard. **Greenbizz** zorgde er mee voor dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zich tot de finalisten van de Guangzhou International Award for Urban Innovation mocht rekenen.

De award, die wordt uitgereikt in de Chinese stad Guangzhou tijdens de internationale conferentie over stadsinnovatie, belooft steden en regio's die innovatieve stadsprojecten realiseren om hun inwoners meer welvaart en levenskwaliteit te bieden.

De finaleplaats van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is een ware internationale erkenning voor zijn stadsontwikkelingsbeleid en de talrijke innovatieve acties in de kanaalzone.

## Samenwerking met de DBDMH

citydev.brussels en de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (DBDMH) sloten een samenwerkingsovereenkomst voor de terbeschikkingstelling van sites waar de brandweer oefeningen kan houden en haar materiaal kan testen.

Project: Nautilus  
Architecten: AXENT Architects



# Timeline 2016

Project: Nautica  
Architecten: GS3.archi



2 april

## **Vandermaelen** Sint-Jans-Molenbeek Start van de werken

De bouw van het project Vandermaelen gaat van start. Het wooncomplex zal 31 woningen, een handelsruimte, een parking met 23 plaatsen en een collectieve tuin omvatten.

## **Tivoli GreenCity** Laken

### Inhoudiging van Greenbizz

De eerste ontwikkelingspool voor duurzame economie in Brussel wordt ingehuldigd. Hij omvat een incubator (2.800 m<sup>2</sup>) en ateliers (5.505 m<sup>2</sup>).

26 april

## **NovaCity** Anderlecht

Organisatie van de promotieopdracht  
citydev.brussels organiseert een promotieopdracht voor de bouw van ruimten voor productieactiviteiten en koopwoningen en voor de aanleg van de wegen en een openbaar plein.

30 juni

Juli - December



Meer info op  
[www.citydev.brussels/2016activityreport/nl/index.html](http://www.citydev.brussels/2016activityreport/nl/index.html)



### M-Square

Sint-Jans-Molenbeek

#### Toepassing van stedenbouwkundige lasten

In Square C, de eerste fase van dit complex met zes residenties, biedt citydev.brussels via stedenbouwkundige lasten 9 geconventioneerde woningen aan.

19 februari



### Kmo-park Magellan

Neder-Over-Heembeek

#### Voorlopige oplevering van de werken

Kmo-park Magellan wordt voorlopig opgeleverd. citydev.brussels biedt er 9 ateliers van 400 à 800 m<sup>2</sup> aan.

25 maart



### Tivoli GreenCity

Laken

#### Uitreiking van de stedenbouwkundige vergunning

De stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van 400 woningen, 2 crèches, handelszaken, een pedagogische serre, een park, de wegen en stadsverwarming wordt uitgereikt.

30 maart



### Lavoisier

Sint-Jans-Molenbeek

#### Organisatie van een dienstenopdracht voor BAT

citydev.brussels organiseert een architectuuropdracht om de administratieve gebouwen van deze voormalige tabaksfabriek om te bouwen tot architecturaal hoogstaande woningen.

29 maart

### Net Brussel

Brussel

#### Verwerving van een site van Net Brussel

citydev.brussels verwerft een site van Net Brussel in het kader van de herverkaveling van de Masuiwijk.

29 april

### Bicommunautair huis

Brussel

#### Verwerving van de rest van de gebouwen

citydev.brussels verwerft de rest van de gebouwen van het Bicommunautair huis en breidt zo haar vastgoedpatrimonium met meer dan 1.000 m<sup>2</sup> uit.

29 april



### Ekla

Sint-Jans-Molenbeek

#### Gunning van de opdracht

citydev.brussels gunt de promotieopdracht van werken voor de ontwikkeling van 4.550 m<sup>2</sup> geconventioneerde koopwoningen en een crèche van 600 m<sup>2</sup> aan DMI Vastgoed.

27 mei

### CityGate I

Anderlecht

#### Oproep van kandidaturen

In het kader van een promotieopdracht wordt een oproep gelanceerd voor de indiening van kandidaturen voor de bouw van een complex met 4.400 m<sup>2</sup> woningen en een medisch centrum.

22 juni



### Newton

Anderlecht

#### Selectie van de kandidaten (zko-park)

citydev.brussels selecteert de kandidaten voor het ontwerp en de ontwikkeling van een park voor zeer kleine ondernemingen op de site Newton.

27 mei



**Takeda**  
Sint-Jans-Molenbeek  
Verwerving van de site  
citydev.brussels koopt de Takeda-site om er een gemengd project te ontwikkelen met productieactiviteiten en een middelbare school.

15 juli



**Nautica**  
Sint-Jans-Molenbeek  
Gunning van de opdracht  
citydev.brussels gunt de opdracht voor de bouw van 43 appartementen en een handelszaak aan S.F. & Partners.

16 september

**CityGate I**  
Anderlecht  
Uitreiking van de stedenbouwkundige vergunning (Kuborn)  
De stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 118 woningen, een handelsruimte van 444 m<sup>2</sup> en een gemeenschappelijke parking met 94 plaatsen wordt uitgereikt.

6 december

**Vanderperren**  
Ganshoren  
Verwerving van de site  
citydev.brussels verwierft de Vanderperren-site. De grond van 10.000 m<sup>2</sup> ligt aan de ingang van de Vallei van de Molenbeek-site, die al eigendom van de instelling is.

5 december



**NovaCity**  
Anderlecht  
Aanvraag van de verkavelingsvergunning  
citydev.brussels vraagt een verkavelingsvergunning aan voor de kavels die hoofdzakelijk bestemd zijn voor geconventioneerde woningen, winkels en een crèche.

6 december



**Passer**  
Anderlecht  
Uitreiking van de vergunning voor de wegen  
De wegenvergunning voor het Passer-project wordt uitgereikt. Op de site van 10.126 m<sup>2</sup> komen 16.650 m<sup>2</sup> geconventioneerde woningen en een crèche.

13 december



**CityGate I**  
Anderlecht  
Uitreiking van de verkavelingsvergunning (Goederen)  
De verkavelingsvergunning voor de realisatie van 14.000 m<sup>2</sup> woningen, een multifunctioneel gebouw, een gemeentelijke crèche en kmo-ateliers wordt uitgereikt.

23 december



**Nautilus**  
Anderlecht

**Toepassing van stedenbouwkundige lasten**  
Dankzij het mechanisme van stedenbouwkundige lasten worden 36 appartementen in dit nieuwe gemengde project ten oosten van het kanaal verkocht aan citydev.brussels-voorwaarden.

1 oktober



**Tivoli GreenCity**  
Laken

**Eerstesteenlegging**  
De bouw van het woongedeelte van Tivoli GreenCity gaat van start. Deze duurzame wijk zal naast 400 woningen ook een park, een crèche en winkels omvatten.

17 oktober



**Moranville II**  
Jette

**Gunning van de opdracht**  
citydev.brussels gunt de opdracht van werken voor de constructie van 4 passiefwoningen aan In Advance.

18 november

**CityGate III**  
Anderlecht

**Verwerving van de Leonidas-site**  
citydev.brussels verwierft de Leonidas-site in het kader van het ambitieuze CityGate-programma. Op de site komen 12.000 m<sup>2</sup> woningen, 500 m<sup>2</sup> voorzieningen en 2.500 m<sup>2</sup> groene ruimte.

26 oktober



**M-Square**  
Sint-Jans-Molenbeek

**Gunning van de opdracht (projectoproep)**  
In het kader van een projectoproep gunt citydev.brussels de opdracht voor de constructie van 45 geconventioneerde appartementen aan Burco Europe en Cœur de Ville.

16 december

**Tivoli GreenCity**  
Laken

**Gunning van de beheersopdracht voor het fablab**  
citydev.brussels kent GIAL de beheersopdracht toe voor CityFab One, het nieuwe fablab dat het licht zal zien in de Greenbizz-incubator.

16 december



**Vandergoten**  
Laken

**Gunning van de opdracht**  
citydev.brussels gunt de promotieopdracht van werken aan Eiffage Development. Op de site komen 56 woningen voor gezinnen met een middeninkomen.

16 december

**BridgeCity**  
Brussel

**Akkoord voor de verwerving van de site**  
De raad van bestuur zet het licht op groen voor de verwerving van een industriegebouw in de Navezstraat. Bedoeling is er een nieuw bedrijvent centrum van 4.000 m<sup>2</sup> te ontwikkelen.

16 december

# Jaarrekening 2016

## De wind zit stevig in de zeilen, de boot van citydev.brussels is klaar om mee de koers te bepalen van de uitvoering van het regeerakkoord

*“Voor de derde keer op rij behaalt de instelling een positief resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening, een betere prestatie dan die voorzien in de beheersovereenkomst, die op 16 oktober 2013 werd afgesloten met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit positief resultaat zal opnieuw kunnen worden aangewend voor de verwezenlijking van nieuwe projecten. Zo creëert citydev.brussels een bijkomende hefboom voor de realisatie van haar opdrachten.”*

## Voorwoord

In toepassing van artikels 95 en 96 van het Wetboek van Vennootschappen stellen de bestuurders een verslag op aan de aandeelhouders over het beleid van het boekjaar.

De aan u voorgelegde jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het KB van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen, meer bepaald boek II, titel I met betrekking tot de jaarrekening van ondernemingen, en overeenkomstig de bijzondere wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen die op de onderneming van toepassing zijn.

Voor de derde keer op rij maakt citydev.brussels winst uit de gewone bedrijfsuitoefening. Ze presteerde dus beter dan de doelstelling bepaald in artikel 69 van de beheersovereenkomst, die op 16 oktober 2013 werd afgesloten met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

In de verdere verslaggeving over de jaarrekening zal het de kritische lezer duidelijk worden dat citydev.brussels een goed resultaat neerzet en de wind stevig in de zeilen heeft. citydev.brussels is meer dan ooit tevoren klaar om mee de koers te bepalen bij de uitwerking van de uitdagingen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

citydev.brussels bevestigt met deze cijfers haar kwalificatie sinds 1 januari 2011 in sector S.11 (gedeconsolideerde instelling) en kan zo een financiële hefboom vormen voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Uiteraard past citydev.brussels de normen van het Europees Stelsel van Rekeningen (ESR) toe en gebeurt de registratie van verrichtingen gelijktijdig in de begroting en in de boekhouding. De jaarrekening is met andere woorden een andere weergave van identieke cijfers.

Op basis van de rekeningen van 2016 van citydev.brussels kan men zich een beeld vormen van de financiële gezondheid van de instelling. De rekeningen tonen een gezonde situatie met een hoge solvabiliteitsratio en waarbij voorzieningen werden aangelegd met een voorzichtige maar tegelijk ook redelijke ingesteldheid.

De stabiliteit die de beheersovereenkomst biedt inzake subsidies, de doordachte operaties voor de valorisatie van het vastgoedpatrimonium, de aanzienlijke toename van de eigen ontvangsten verbonden aan de activiteiten van economische ontwikkeling en de bevestiging van de gedeconsolideerde positie van citydev.brussels maken dat de instelling de realisatie van haar investeringsprogramma's met vertrouwen tegemoet kan zien.

Daardoor kan de instelling, naargelang van de opportuniteiten en de aard van de projecten, verschillende publieke financieringsbronnen (in voorkomend geval gemeentelijke, gewestelijke of Europese) en private financieringsbronnen combineren.

Zo creëert citydev.brussels een daadwerkelijke hefboom om haar opdrachten van openbare dienstverlening tot een goed einde te brengen.



## Uitdagingen voor 2017

De diversificatie van de eigen ontvangsten uit de activiteiten van economische ontwikkeling, zoals de realisatie van Kmo-park Newton, Zko-park Newton (de opdracht van werken voor de bouw van een zko-park op de site Newton in Anderlecht werd begin april 2017 aan Houyoux - Atelier de l'Arbre d'Or gegund) en Kmo-park Magellan, brengt een aantal nieuwe uitdagingen met zich mee inzake het debiteurenbeheer.

Gezien de ambitie van citydev.brussels is een accuraat thesauriebeheer een absolute must voor 2017.

Hierna volgt een uiteenzetting over de jaarrekening 2016 van citydev.brussels en wordt stilgestaan bij de belangrijkste rubrieken.

## De balans

Op 31 december 2016 bedraagt het balanstotaal van citydev.brussels € 523.013.428,52, waarvan de materiële vaste activa € 405.685.172,39 en de financiële vaste activa € 31.366.100,03 voor hun rekening nemen. Dit betekent dat de vaste activa 84 % van het balanstotaal vertegenwoordigen.

Omschrijving	Bedrag
Vaste activa	€ 437.131.964,29
Vlottende activa	€ 85.881.464,23
<b>Totaal van de activa</b>	<b>€ 523.013.428,52</b>
Eigen vermogen	€ 471.969.925,36
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	€ 15.112.150,77
Schulden	€ 35.931.352,39
<b>Totaal van de passiva</b>	<b>€ 523.013.428,52</b>

### Activa

#### 1. Materiële vaste activa

In 2016 vond een belangrijke verschuiving binnen de materiële vaste activa plaats naar aanleiding van de voorlopige oplevering en de officiële inhuldiging van de Greenbizz-incubator op 26 april 2016. Er gebeurde een overdracht van rubriek 27 "vaste activa in aanbouw en vooruitbetalingen" naar rubriek 22 "bebouwde terreinen".

#### De belangrijkste transacties van boekjaar 2016

##### Economische Expansie

- Vallei van de Molenbeek - wegenwerken: € 1.206.000;
- NovaCity (voorheen Marco Polo – gemengd project samen met de Stadsvernieuwing): € 443.000;
- Takeda - aankoop gebouw: € 6.209.000;
- Bicommunautair huis - aankoop van een bijkomende verdieping: € 1.770.000;
- Twee modules in GI G III en IV: € 479.000;
- Vallei van de Molenbeek - aankoop van het gebouw Vanderperren: € 250.000 + wegenwerken: € 1.671.000;
- Palace - aankoop van een module in het gebouw: € 162.000;
- Kmo-park Magellan (voorheen Tweebeek): € 1.589.000;
- Greenbizz (verrekeningen – zie nota doc. RB/2016-016 van 22/01/2016): € 1.389.000;
- Scheikundige (studies en opstart energierenovatie): € 296.000;
- Lavoisier-fabriek (inrichting van de Viapass-module): € 286.000.

#### 2. Financiële vaste activa

Het totaal van de financiële vaste activa bedraagt € 31.366.100,03.

De waarderingsregels bepalen dat de financiële deelnemingen jaarlijks gewaardeerd worden door toepassing van het deelnemingspercentage op de boekwaarde van het nettoactief van de vennootschap waarin wordt deelgenomen. De herwaarderingsmeerwaarde of -minderwaarde wordt berekend op basis van de laatste gepubliceerde jaarrekening na analyse en rekening houdend met bijzondere aspecten.

Voor de ondernemingen ImmoTivoli (verbonden onderneming = participatie > 50 %) en de MSI/JOSAPHAT en Greenbizz (ondernemingen met deelnemingsverhouding = participatie < 50 %) wordt sinds de verwerving van de aandelen afgeweken van de waarderingsregels. De afwijking wordt jaarlijks vermeld in de toelichting van de jaarrekening. Deze vennootschappen werden in de jaarrekening 2016 gewaardeerd tegen de aankoopwaarde van de aandelen.

#### 3. Vlottende activa

De vlottende activa bedragen in totaal € 85.881.464 en bevatten hoofdzakelijk de terreinen en gebouwen in opbouw van de Stadsvernieuwing, de te ontvangen subsidies en de liquide middelen van de instelling.

## De belangrijkste transacties van 2016

### Stadsvernieuwing

1. NovaCity (voorheen Marco Polo – voornamelijk onteigeningen): € 2.610.000;
2. CityGate III (gebouw Leonidas): € 4.511.000;
3. CityGate (gebouw Prévinairestraat): € 459.000;
4. 4 ondertekende aktes voor terugkopen van woningen: € 855.000;
5. voorbereidende studies uitgevoerd voor onder andere CityGate II, CityGate I (Grondelsplein), Passerstraat, CityGate I (Tweestations-Goederen) en Ekla-Bonehill: € 308.000;
6. Piers-Schmitz (in eigen beheer): € 1.109.154,77.

Alle appartementen van het project Dubrucq werden in 2016 verkocht (er waren enkel nog 3 parkeerplaatsen over). Daarom werd de stockwaarde in het resultaat verwerkt.

Als gevolg van de kapitaalsverhoging van ImmoTivoli met € 1.901.800 door inbreng in natura van de verschillende percelen waarop het project Tivoli GreenCity wordt gerealiseerd, vindt er een verschuiving plaats van de vlottende activa naar de financiële vaste activa.

### Economische Expansie

Het gedeelte van het gebouw op de site Takeda dat zal worden doorverkocht in 2017, werd opgenomen in de stock voor € 2.798.000.

De vorderingen op korte termijn bedragen € 34.325.461,50. Deze post omvat onder meer de van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te ontvangen subsidies (€ 21.213.320). De transitrekening van citydev.brussels bij het Financieel Coördinatiecentrum van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (FCCB) maakt eveneens deel uit van deze rubriek en bedraagt € 11.146.043. De thesauriepositie (beschikbare gelden + FCCB) op het eind van het boekjaar was € 14.645.967.

## Passiva

### 1. Eigen vermogen

Het eigen vermogen van citydev.brussels bedraagt € 465.504.569. De solvabiliteitsratio van de instelling bedraagt 89 %. De solvabiliteitsgraad is een belangrijke parameter voor citydev.brussels wanneer zij op zoek gaat naar externe financiering. Dit is een uitmuntende ratio.

Dankzij onder meer die uitmuntende solvabiliteitsratio slaagde citydev.brussels er in 2014 in om 2 leningen af te sluiten van samen € 13.000.000 zonder waarborgen te verschaffen.

Het kapitaal blijft ongewijzigd en bedraagt € 2.327.196 verdeeld over 57 deelbewijzen waarvan 38 in het bezit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en 19 in het bezit van de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De herwaarderingsmeerwaarden (€ 199.881.089) en de investeringssubsidies (€ 227.587.714) maken deel uit van het eigen vermogen.

De kapitaalsubsidies kennen een nettostijging (aangroei, afschrijvingen en terugnemingen inbegrepen) van € 10.950.964 ten opzichte van 2015. In 2016 vonden enkele belangrijke wijzigingen plaats. Hieronder volgt daarvan een overzicht per algemene directie.

### De investeringssubsidies van de Economische Expansie

De jaarlijkse investeringssubsidie (€ 3.000.000,00), de investeringssubsidie voor de ondersteuning van de performantie van het vastgoedpark (€ 1.354.500,00) en de bonus-malusdotatie (€ 318.120,00) werden als volgt verdeeld. Het totaal te verdelen bedrag is € 4.672.620,00:

Kosten-plaats	Project	Bedrag	Omschrijving
E070100	NOVACITY (Marco Polo)	€ 180.000,00	Sanering grond
E070110	SCHEIKUNDIGE	€ 290.000,00	Renovatiewerken
E080030	LAVOISIER - Fabriek	€ 286.000,00	Renovatiewerken
E080032	LAVOISIER - De Koninck	€ 21.000,00	Renovatiewerken
E080042	TAKEDA	€ 3.318.120,00	Aankoop gebouw
E120060	GALILEI	€ 32.500,00	Saneringswerken
E130014	GIG II	€ 330.000,00	Grote onderhoudswerken
E130018	DA VINCI-VILVOLEASE	€ 104.000,00	Grote onderhoudswerken
E130018	DA VINCI-VILVOLEASE	€ 29.000,00	Wegenwerken
E600010	TWEEBEEK - Gebouw 2	€ 16.000,00	Grote onderhoudswerken
E700010	CITYLINE	€ 42.000,00	Grote onderhoudswerken
E800030	KMO-PARK NEWTON	€ 24.000,00	Grote onderhoudswerken
<b>Totaal</b>		<b>€ 4.672.620,00</b>	

## De investeringssubsidies van de Stadsvernieuwing

Kosten-plaats	Project	Bedrag
R101904	PIERS-SCHMITZ	€ 132.852,44
R101904	PIERS-SCHMITZ	€ 78.331,15
R101904	PIERS-SCHMITZ	€ 20.642,02
R133001	PASSER	€ 108.900,00
R185601	MORANVILLE - Steenweg op Jette 453-457 (fase 2)	€ 38.088,08
R381003	DUBRUCQ-SCHELDE	€ 39.968,91
R460101	BOCKSTAEL-VANDERGOTEN	€ 19.559,30
R580201	NOVACITY (EX-MARCO POLO)	€ 624.075,00
R580201	NOVACITY (EX-MARCO POLO)	€ 1.456.455,79
R660201	EKLA-BONEHILL	€ 36.300,00
R680101	CITYGATE (GRONDELSPLEIN)	€ 40.085,80
R680101	CITYGATE (GRONDELSPLEIN)	€ 456.649,60
R680301	TWEESTATIONS-KUBORN	€ 489.922,53
R680501	CITYGATE II	€ 56.265,00
R680701	CITYGATE II-LEONIDAS	€ 4.507.376,05
R730201	M-SQUARE-STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN	€ 102.925,81
R730201	M-SQUARE- STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN	€ 37.107,78
R990501	BERVOETS - 3C D37B (terugkoop)	€ 218.442,03
R990502	BERVOETS - 2D- 22B (terugkoop)	€ 151.835,81
R990601	CLEMENCEAU - JA1 (terugkoop)	€ 225.639,98
<b>Totaal</b>		<b>€ 8.841.423,08</b>

## 2. Voorzieningen voor risico's en kosten

Voor het beheer van de voorzieningen voor risico's en kosten werd naar jaarlijkse gewoonte een schriftelijk verzoek gericht aan de directeurs-generaal en de administrateur-generaal om het departement Financiën te informeren over eventueel op te nemen voorzieningen voor risico's en kosten overeenkomstig artikel 50 van het KB van 30 januari 2001.

In verband met de risico's verbonden aan bodemverontreiniging bezorgde de cel Milieu en Bodems de financiële dienst een inventaris van de bekende risico's en van de eventuele maatregelen. Bovendien heeft de cel een analyse gemaakt van de risicoklasse van de vergunningen van de erfpachters die binnen de 5 jaar vervallen. Op basis daarvan kunnen we stellen dat citydev.brussels voldoende aan risico- en kostenbeheersing op het vlak van bodemverontreiniging doet.

Het totaalbedrag van de voorzieningen van citydev.brussels komt op € 15.112.150,77.

## 3. Schulden

De schulden op lange termijn bedragen € 19.383.394,90 op 31/12/2016.

Het gaat enerzijds om een lening van oorspronkelijk € 10.000.000 die werd afgesloten met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor de financiering van de investeringen in het kader van de opdracht van economische ontwikkeling en anderzijds om een externe financiering bij KBC Bank van oorspronkelijk € 13.000.000, met vaste kapitaalsaflossingen en een vaste rentevoet van 1,361 %, voor de financiering van de aankoop van het Huis van de ION en het Bicommunautair huis.

De aan de gemengde vennootschappen door te storten subsidies en de ontvangen voorschotten (zie rubriek vlottende activa) bepalen grotendeels het bedrag van de diverse schulden.

## De resultatenrekening

### 1. Bedrijfsresultaat

citydev.brussels sluit boekjaar 2016 af met een te bestemmen winst van € 6.465.356,30.

Omschrijving	Bedrag
Omzet	€ 20.076.178,38
Andere bedrijfsopbrengsten	€ 9.637.582,27
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	€ 1.109.640,83
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	€ -3.803.080,62
Diensten en diverse goederen	€ -3.173.019,51
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	€ -11.403.531,47
Afschrijvingen	€ -4.518.326,44
Waardevermindering op handelsvorderingen	
Voorzieningen voor risico's en kosten	€ -72.402,01
Andere bedrijfskosten	€ -2.858.350,13
Niet-recurrente bedrijfskosten	€ -68.838,72
Bedrijfswinst	€ 4.925.852,58
Financiële kosten	€ -5.695.821,23
Financiële opbrengsten	€ 7.235.324,95
Winst van het boekjaar	€ 6.465.356,30

De omzet kan onderverdeeld worden in 2 rubrieken: enerzijds de werkingsubsidies vanwege het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en anderzijds de eigen ontvangsten, hoofdzakelijk gegenereerd door de opdracht van economische ontwikkeling.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de opsplitsing van de omzet van citydev.brussels (€ 20.076.778,38):

Rekening	Omschrijving	2014	2015	2016	Δ 2016
70000	Commissies	€ 205.128,25	€ 156.658,44	€ 28.525,70	€ -128.132,74
70001	Diverse verkopen met btw	€ 103.399,12	€ 49.042,28	€ 54.705,78	€ 5.663,50
70002	Recuperatie kosten met btw	€ 102.597,00	€ 338.968,89	€ 453.521,72	€ 114.552,83
70101	Huren terreinen en gebouwen met btw	€ 2.625,00	€ 1.120,00	€ 2.370,00	€ 1.250,00
70200	Erfpachten terreinen en gebouwen vrij van btw	€ 7.493.062,66	€ 8.358.475,58	€ 9.566.502,67	€ 1.208.027,09
70201	Huren terreinen en gebouwen vrij van btw	€ 3.762.511,29	€ 3.975.002,61	€ 4.298.191,10	€ 323.188,49
70202	Bezettingsvergoedingen terreinen en gebouwen vrij van btw	€ 164.517,85	€ 152.347,41	€ 723.622,82	€ 571.275,41
70300	Recuperatie onroerende voorheffing	€ 633.226,41	€ 800.752,02	€ 883.364,30	€ 82.612,28
70301	Recuperatie gewest- en gemeentetaks	€ 39.275,12	€ 252.669,95	€ 278.379,14	€ 25.709,19
70303	Recuperatie huurlasten	€ 139.727,33	€ 672.729,07	€ -200.858,88	€ -873.587,95
70501	Verkopen gebouwen zonder btw	€ -	€ 695.000,00	€ -528.413,22	€ -1.223.413,22
70502	Verkopen gronden zonder btw	€ 4.630.377,33	€ 2.086.702,34	€ 1.550.933,40	€ -535.768,94
70511	Verkopen gebouwen met btw	€ -	€ 14.450,00	€ 2.833.780,19	€ 2.819.330,19
70512	Verkopen gronden met btw	€ -	€ 550,00	€ 151.153,66	€ 150.603,66
70601	Verkopen aandelen	€ -	€ 19.600,00	€ -19.000,00	€ -38.600,00
	<b>Totale omzet citydev.brussels</b>	<b>€ 17.276.447,36</b>	<b>€ 17.574.068,59</b>	<b>€ 20.076.778,38</b>	<b>€ 2.502.709,79</b>

#### Eigen ontvangsten in het kader van de Economische Expansie

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de opsplitsing van de omzet van de Economische Expansie (€ 16.463.774,56):

Rekening	Omschrijving	2014	2015	2016	Δ 2016
70001	Diverse verkopen met btw	€ 17.907,18	€ 7.335,12	€ 17.569,40	€ 10.234,28
70002	Recuperatie kosten met btw	€ 102.597,00	€ 338.968,89	€ 453.521,72	€ 114.552,83
70101	Huren terreinen en gebouwen met btw	€ 2.625,00	€ 1.120,00	€ 2.370,00	€ 1.250,00
70200	Erfpachten terreinen en gebouwen vrij van btw	€ 7.493.062,66	€ 8.358.475,58	€ 9.566.502,67	€ 1.208.027,09
70201	Huren terreinen en gebouwen vrij van btw	€ 3.214.300,16	€ 3.458.128,30	€ 3.860.752,57	€ 402.624,27
70202	Bezettingsvergoedingen terreinen en gebouwen vrij van btw	€ 164.517,85	€ 152.347,41	€ 723.622,82	€ 571.275,41
70300	Recuperatie onroerende voorheffing	€ 633.226,41	€ 785.970,61	€ 883.364,30	€ 97.393,69
70301	Recuperatie gewest- en gemeentetaks	€ 39.275,12	€ 252.669,95	€ 278.379,14	€ 25.709,19
70303	Recuperatie huurlasten	€ 134.481,17	€ 666.520,13	€ 206.538,28	€ -459.981,85
70501	Verkopen gebouwen zonder btw	€ -	€ 695.000,00	€ -	€ -695.000,00
70502	Verkopen gronden zonder btw	€ 583.482,84	€ 348.850,00	€ 320.000,00	€ -28.850,00
70511	Verkopen gebouwen met btw	€ -	€ 14.450,00		€ -14.450,00
70512	Verkopen gronden met btw	€ -	€ 550,00	€ 151.153,66	€ 150.603,66
	<b>Totaal Economische Expansie</b>	<b>€ 12.385.475,39</b>	<b>€ 15.080.385,99</b>	<b>€ 16.463.774,56</b>	<b>€ 1.383.388,57</b>

## Eigen ontvangsten in het kader van de Stadsvernieuwing

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de opsplitsing van de omzet van de Stadsvernieuwing (€ 3.988.344,00):

Rekening	Omschrijving	2014	2015	2016	Δ 2016
70000	Commissies	€ 205.128,25	€ 156.658,44	€ 28.525,70	€ -128.132,74
70001	Diverse verkopen met btw	€ 39,09	€ 25.000,00	€ -	€ -25.000,00
70201	Huren terreinen en gebouwen vrij van btw	€ 548.211,13	€ 516.874,31	€ 437.438,53	€ -79.435,78
70300	Recuperatie onroerende voorheffing	€ -	€ 14.781,41		€ -14.781,41
70303	Recuperatie huurlasten	€ 5.246,16	€ 6.208,94	€ 5.679,40	€ -529,54
70501	Verkopen gebouwen zonder btw			€ -528.413,22	€ -528.413,22
70502	Verkopen gronden zonder btw	€ 4.046.894,49	€ 1.737.852,34	€ 1.230.933,40	€ -506.918,94
70511	Verkopen gebouwen met btw			€ 2.833.780,19	€ 2.833.780,19
70601	Verkopen aandelen	€ -	€ 19.600,00	€ -19.600,00	€ -39.200,00
	<b>Totaal Stadsvernieuwing</b>	<b>€ 4.805.519,12</b>	<b>€ 2.476.975,44</b>	<b>€ 3.988.344,00</b>	<b>€ 1.511.368,56</b>

## 2. Andere bedrijfsopbrengsten

De andere bedrijfsopbrengsten van € 9.637.582 bestaan hoofdzakelijk uit de werkingssubsidies en de gerealiseerde meerwaarden uit de bedrijfsactiviteit.

De toegekende en vereffende werkingssubsidie voor de Economische Expansie bedroeg in 2016 € 2.840.000. Op 18 november 2016 werd een aanhangsel bij de beheersovereenkomst ondertekend, dat de werkingssubsidie voor de Economische Expansie voor de resterende looptijd van de beheersovereenkomst forfaitair op € 2.840.000 per jaar vastlegde.

De overige werkingssubsidies bedroegen € 37.000. Ze hebben betrekking op de saldi van de subsidiebesluiten voor de werkingssubsidies 2015 met betrekking tot het Netwerk van de bedrijventra, de Koepel van de incubators en het Overzicht van de productieactiviteiten.

De werkingssubsidies voor de Stadsvernieuwing bedroegen € 2.788.000. Dit bedrag houdt rekening met een indexatie en met een jaarlijkse verhoging van € 126.500 zoals voorzien in de beheersovereenkomst (art. 77). Deze subsidie bevat eveneens het gedeelte van de bonus-malusdotatie met betrekking tot de Stadsvernieuwing, meer bepaald het saldo van de dotatie 2015 (€ 47.600) en een eerste schijf van de dotatie 2016 (€ 142.800).

De diverse subsidies omvatten een subsidie voor tweetaligheidspremies van € 150.404,95.

Hieronder volgt een overzicht van de andere bedrijfsopbrengsten:

Rekening	Omschrijving	2014	2015	2016	Δ 2016
74000	Werkingsubsidies	€ 5.688.429,80	€ 5.385.441,14	€ 5.931.457,97	€ 546.016,83
74020	Dotatie FCCB	€ 18.219,03	€ 13.705,57	€ 21.616,48	€ 7.910,91
74030	Subsidies Actiris	€ 29.339,38	€ 39.767,19	€ 50.556,01	€ 10.788,82
74040	Diverse subsidies	€ 113.455,00	€ 10.345,35	€ 170.929,95	€ 160.584,60
74100	Meerwaarden op realisatie van vaste activa	€ 764.640,16		€ 3.201.194,14	€ 3.201.194,14
74200	Meerwaarden op handelsvorderingen	€ 898,32	€ 1.042,92	€ 1.200,58	€ 157,66
74330	Vorderingen verzekeringen	€ 61.812,14	€ 77.400,58	€ 104.342,82	€ 26.942,24
74332	Vorderingen belastingen en taksen	€ 2.520,32			€ -
74333	Vorderingen m.b.t. het personeel	€ 57.281,66	€ 26.942,24	€ 81.446,62	€ 54.504,38
74334	Diverse inkomsten	€ 711.420,38	€ 379.636,09	€ 34.641,49	€ -344.994,60
74335	Vorderingen sociale dienst	€ 37.434,63	€ 41.110,77	€ 40.196,21	€ -914,56
	<b>Totaal citydev.brussels</b>	<b>€ 7.485.450,82</b>	<b>€ 5.975.391,85</b>	<b>€ 9.637.582,27</b>	<b>€ 3.662.190,42</b>

### 3. Uitgaven

De algemene werkingskosten bedragen € 3.173.019. De personeelskosten bedragen € 11.403.531 (€ 11.374.100 in 2015).

De winst uit de gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen (70/65) bedraagt € 4.925.852. Het is dit (gecorrigeerd) resultaat dat als basis wordt genomen voor de classificatie van citydev.brussels in sector S.11 (gedeconsolideerde overheidsinstelling).

**Conform artikel 69 van de beheersovereenkomst moet dit resultaat minstens in evenwicht zijn. citydev.brussels bereikt voor het derde jaar op rij haar doelstelling.**

**citydev.brussels sluit boekjaar 2016 af met een te bestemmen resultaat van € 6.465.356,30.**

## Ons contacteren

### **Commercialisering woningen**

renocom@citydev.brussels  
T + 32 2 422 50 50

### **Herlokalisatie en bedrijfsruimten**

commercial@citydev.brussels  
T + 32 2 422 51 51

### **inventimmo.brussels**

info@inventimmo.brussels  
T + 32 2 422 52 23

### **Ombudsvrouw**

Mevr. Els Vanneste  
ombudsman@citydev.brussels  
T + 32 2 422 50 82

### **Communicatie**

Mevr. Barbara Decamps  
bdecamps@citydev.brussels  
T + 32 2 422 51 61

### **Algemene Administratie**

Dhr. Benjamin Cadranel  
Administrateur-generaal  
bcadranel@citydev.brussels

### **Algemene Diensten**

Dhr. Gert Van der Eeken  
Directeur-generaal  
Adjunct-administrateur-generaal  
gvandereeken@citydev.brussels

### **Stadsvernieuwing**

Dhr. Nicolas Joschko  
Directeur-generaal  
njoschko@citydev.brussels

### **Economische Expansie**

Dhr. Philippe Antoine  
Directeur-generaal  
pantoine@citydev.brussels



**citydev**  
.brussels 