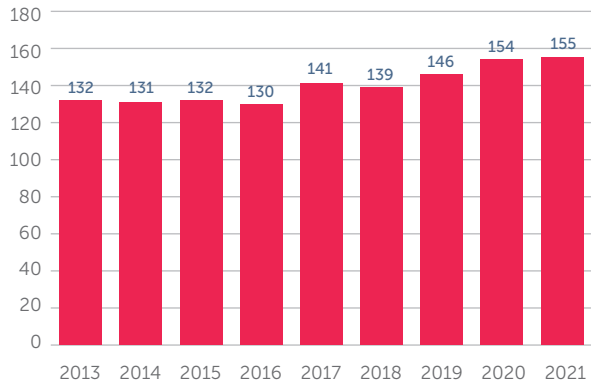


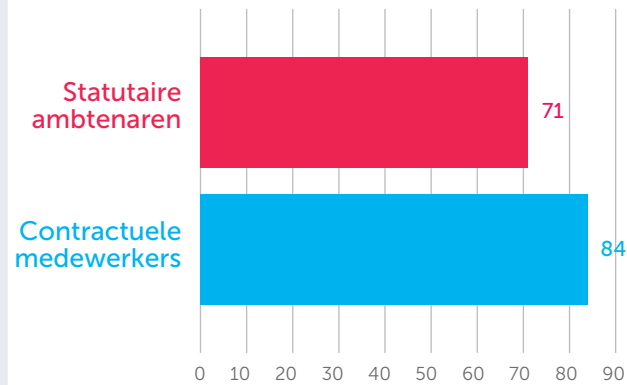
Activiteitenverslag 2021

Human resources

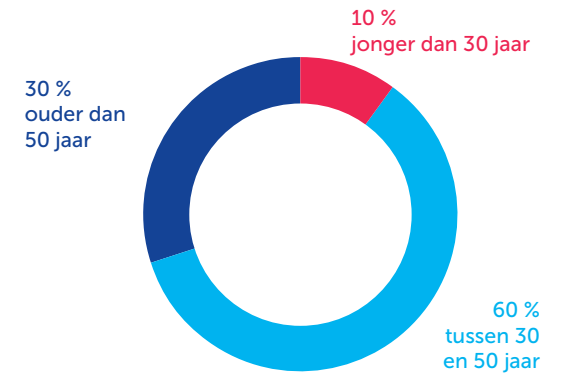
EVOLUTIE VAN HET AANTAL MEDEWERKERS



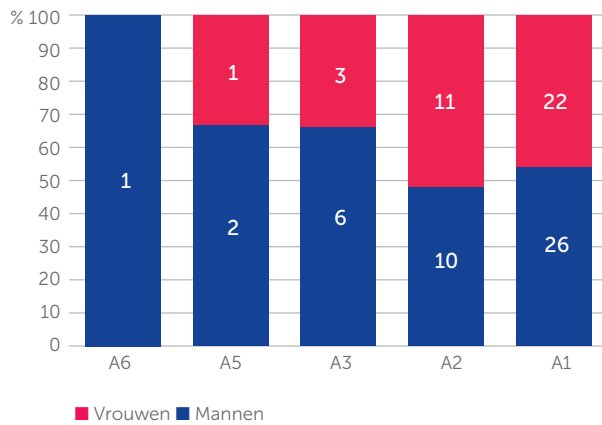
TYPE MEDEWERKERS



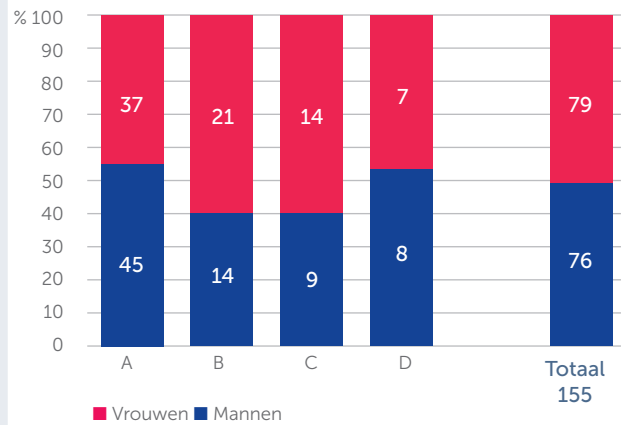
GEMIDDELDE LEEFTIJD: 44 JAAR



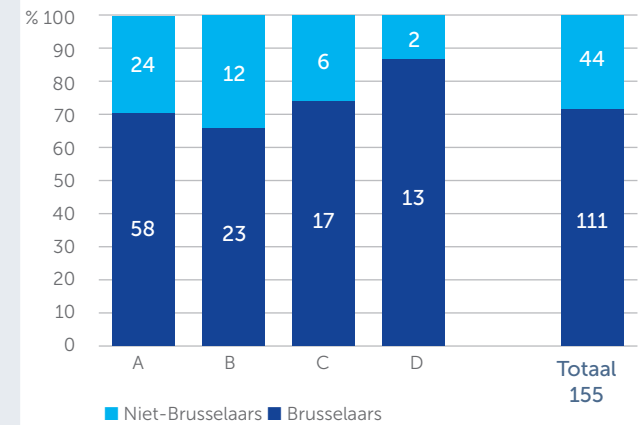
VERDELING MANNEN/VROUWEN OP NIVEAU A



VERDELING MANNEN/VROUWEN PER NIVEAU



VERDELING BRUSSELAARS/NIET-BRUSSELAARS



VOORWOORD

In 2021 zijn jullie de beheersovereenkomst voor 2021-2025 beginnen uit te voeren. Hoe loopt dat?

Tijdens opstartjaar 2021 hebben we ons vooral gefocust op onze drie grote traditionele opdrachten.

We hebben meteen de basis gelegd om onze doelstelling voor het aantal kmo-parken in het Brussels Gewest waar te maken: we willen van 5 naar 10 — dubbel zoveel dus. Intussen zijn we effectief al vijf nieuwe kmo-parken aan het ontwikkelen.

Verder hebben we de ambitie om tegen 2025 1.000 woningen op de markt te brengen. Die doelstelling zat ook in onze vorige beheersovereenkomst, maar er is wel een belangrijke nuance: nu gaat het om **1.000 publieke woningen**. Nog meer samenwerken met andere overheidsinstellingen, zoals de BGHM, is dus de boodschap. **citydev.brussels trekt voluit die kaart** in onder meer CityCampus, BridgeCity en CityGate II.

Voor onze derde traditionele opdracht, de **gemengde projecten**, hebben we **de lat hoger gelegd**: in plaats van 25 % moet er nu 30 % van het investeringsbudget naar **gemengde** projecten gaan. Toen de beheersovereenkomst inging, schoten al snel enkele grote werven uit de startblokken. Denk maar aan NovaCity en CityCampus, én we boekten ook vooruitgang voor CityGate en LionCity. **In 2021 trekken we alle registers open om op onze sites functies te mixen.**



BENJAMIN CADRANEL
Administrateur-
generaal



2022 wordt een cruciaal jaar voor verschillende gemengde projecten van formaat. We gaan de handen vol hebben.



Meer lezen? Bekijk de onlineversie van het interview.



CityGate II - Klein-Eiland © AHA.EB KSA noA SBa

Tijdelijk gebruik

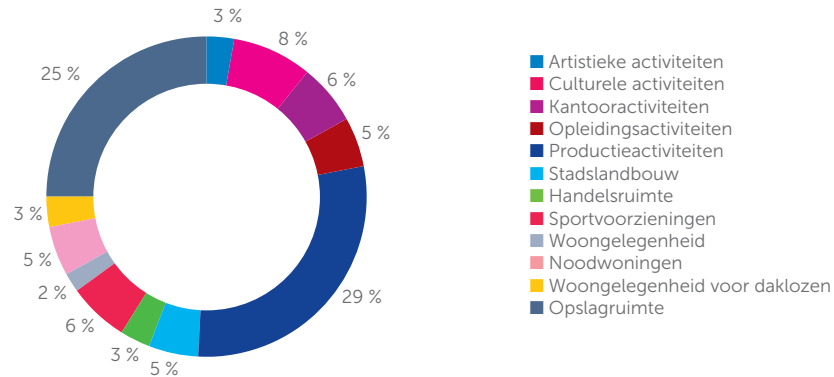
77.400 m²
tijdelijk
gebruikt

34
sites tijdelijk
gebruikt

63
tijdelijke
gebruikers

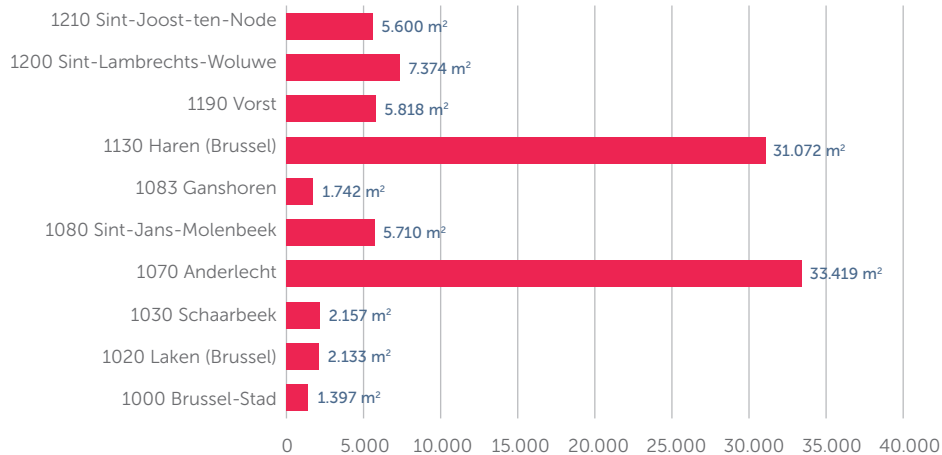
SOORTEN TIJDELIJKGEBRUIKSPROJECTEN

(Aantal bedrijven op 31.12.2021)



Stadsvernieuwing

GRONDPATRIMONIUM

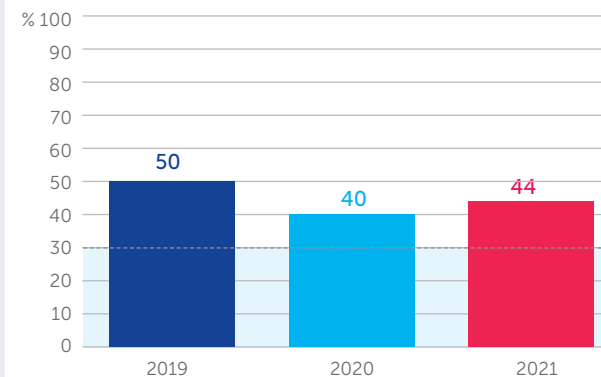


Beschikbare grondoppervlakte voor stadsvernieuwingprojecten

Gemengde projecten

GEMENGDHEIDSGRAAD

DOEL: 30 %

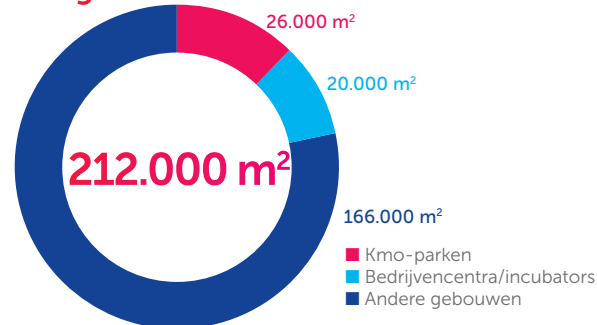


In de beheersovereenkomst verbindt citydev.brussels zich ertoe om een gemengdheidsgraad van minstens 30 % te halen. De gemengdheidsgraad bereken je door de budgettaire vastleggingen voor gemengde projecten te delen door het totale vastleggingsbedrag. Een hoger percentage duidt er dus op dat citydev.brussels meer gemengde projecten ontwikkelt.

Economische Expansie

Grond in
beheer
190 ha

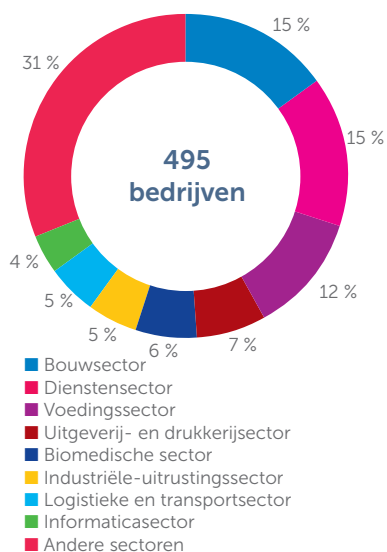
Vastgoed in beheer



Bezettingsgraad

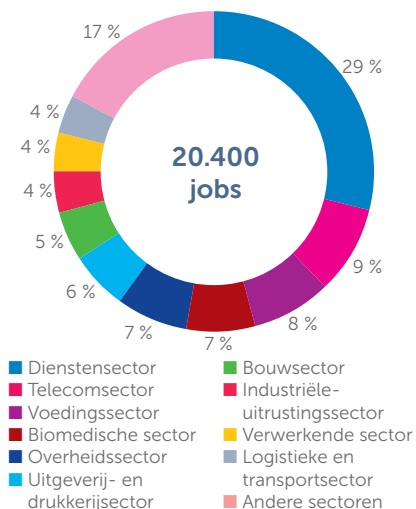
Gebouwen **80 %** Bedrijvencentra/incubators **90 %**
Grond **83 %** Kmo-parken **99 %**

AANTAL EN SOORT BEDRIJVEN OP ONZE SITES



Deze grafiek toont het aantal bedrijven op de sites van citydev.brussels. Tellen we niet mee: bedrijven in de incubators en bedrijvencentra of andere dochterondernemingen van citydev.brussels.

AANTAL JOBS PER SOORT ACTIVITEIT



Som van het aantal jobs op de sites van citydev.brussels. Ook jobs op sites waar citydev.brussels enkel grondeigenaar is maar het gebouw verkocht, tellen mee. Tellen we niet mee: jobs in bedrijven waarvan citydev.brussels aandeelhouder of partner is, en jobs op sites die citydev.brussels niet heeft gecommmercialiseerd (ECFG, bedrijvencentra, incubators, Crystal Palace, Greenbizz ...).

GEKRUISTE BLIKKEN

De nieuwe beheersovereenkomst loopt intussen een jaar en de pandemie werkt nog door. Als jullie de balans opmaken, hoe staat citydev.brussels er dan voor? Maakt de instelling haar doelstellingen waar?



BERNARD RICHELE
Voorzitter



THOMAS RYCKALTS
Afgewaardigd bestuurder

Bernard Richelle: Ondanks de vele coronabeperkingen zijn we in 2021 altijd bezig gebleven. Bij citydev.brussels hebben de activiteiten nooit stilgelegen. De dossiers zijn blijven vooruitgaan, de teams zijn blijven werken – ook vanop afstand. citydev.brussels is gestaag blijven doorgaan.

Thomas Ryckalts: Die analyse klopt helemaal. We hebben tijdens het tweede coronajaar nog met enkele moeilijkheden moeten afrekenen, maar we zijn die snel te boven gekomen. Helemaal normaal was het nog niet, maar we hebben ons wel erg goed aangepast.

Bernard Richelle: We moesten trouwens ook de nieuwe uitdagingen managen die volgen uit de ambitieuze doelstellingen van onze beheersovereenkomst. Nog meer werk voor de teams dus. Maar we zijn blijven aanwerven en konden relatief normaal werken. Zo hebben we intussen veel nieuwe dossiers op de rails kunnen zetten.



Meer lezen? Bekijk de onlineversie van het interview.


2021 en de doelstellingen van de beheersovereenkomst

Welke vooruitgang heeft citydev.brussels geboekt voor haar drie basisopdrachten en haar gedelegeerde opdrachten sinds ze op 14 januari 2021 haar beheersovereenkomst ondertekende?



Lees online verder en ontdek wat citydev.brussels in 2021 allemaal verwezenlijkte.





Op 14 januari 2021 ondertekende citydev.brussels haar tweede beheersovereenkomst met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Die loopt van 2021 tot 2025. Als we de balans opmaken van het eerste jaar, zien we dat we zowel voor onze basisopdrachten als voor onze gedelegeerde opdrachten mooie vooruitgang boeken.



Zo konden we in het eerste jaar van de beheersovereenkomst maar liefst **139 woningen opleveren** in Go West in Sint-Jans-Molenbeek, City Dox in Anderlecht en het pilootproject rond groepswonen in Tivoli GreenCity. Bovendien stonden er ook **265 woningen in de steigers in 2021** (NovaCity I, CityCampus, CityGate I – Goederen en CityGate I – Grondels, allemaal in Anderlecht). We schreven twee promotieopdrachten uit (NovaCity II in Anderlecht en Vifquin in Schaarbeek) De dienstenopdracht voor het project op de Vandenschriekstraat in Jette werd gegund. Ook de opdracht voor werken voor Mairesse Garden in Sint-Gillis werd gegund, en de asbestverwijderings- en sloopwerken voor het project gingen van start.



citydev.brussels heeft zich er bovendien toe verbonden om **5 extra parken** voor bedrijven beschikbaar te stellen. Zo willen we ambachten en lokale productie bevorderen, en duurzame start-ups ondersteunen. **De werken daarvoor schoten al aardig op in 2021:** NorthCity (Haren), CityCampus en NovaCity I (Anderlecht) staan al in stelling; voor Copernic (Haren) viel de stedenbouwkundige vergunning in de bus en de diensten werken naarstig aan het bestek voor Greenbizz II (Laken).



De Brusselse regering bevestigde in de beheersovereenkomst onze **coördinatieopdracht** voor **grote gewestelijke gebieden**. Denk maar aan CityGate, een project van grote allure, en de Weststationwijk, waar we samen met onze partners in 2021 heel wat konden verwezenlijken.



In onze beheersovereenkomst komen niet enkel onze drie basisopdrachten aan bod, maar ook onze – **prioritaire en bijkomende – gedelegeerde opdrachten**. Onze teams werkten op volle kracht om ook die allemaal op de rails te zetten.

Zo richtten we begin 2021 een **Brussels fablabnetwerk** op. We sloten nieuwe partnerschappen, organiseerden tal van workshops en vierden de komst van de waterstraalsnijmachine – geen alledaags apparaat! Resultaat: de 3 cityfabs kregen in 2021 maar liefst 2.546 bezoekers over de vloer.

Ook de cel **Tijdelijk Gebruik** had de handen vol in 2021, want het team beheerde maar liefst 63 tijdelijkgebruiksprojecten verdeeld over 34 sites. Enkele van die projecten kwamen zelfs in de schijnwerpers te staan, zoals Studio CityGate (met het GATE-festival van Couleur Café), LionCity (met de circuskunsten van UP) en FarmCity (met de inhuldiging van café Bij/Chez Theo & Jeanine).

Een andere prioriteit in 2021 was **migrantenopvang**. De teams zetten daarvoor twee tijdelijkgebruiksprojecten op touw (het ene in LavoisierCity in Sint-Jans-Molenbeek en het andere in BridgeCity in Brussel), en vonden in Evere een duurzame vestiging voor een opvang- en oriëntatiecentrum voor bijna 400 personen.

Tot slot krijgen we meer en meer aanvragen om **voorzieningen** te ontwikkelen voor gemeenten: van crèches en scholen tot een opleidingscentrum voor de politie.



Via haar drie basisopdrachten en haar gedelegeerde opdrachten wil citydev.brussels innoveren en een sleutelrol spelen in de economische transitie. Doel: meebouwen aan een stad die inzet op kringlooeconomie en klaar is voor de klimaatuitdagingen.

In dat kader gunde citydev.brussels in 2021 twee opdrachten voor assistentie aan de bouwheer: één om een **stadslandbouwstrategie** uit te werken en in te voeren; een andere om een **duurzame strategie** uit te tekenen voor de **bedrijvenparken**.

Dankzij **de pilootprojecten** waar de beheersovereenkomst ruimte voor maakt, kan citydev.brussels bovendien nieuwe wegen inslaan. Zo experimenteren we op CityCampus met sleutel-op-de-deurateliers, op NovaCity I met bedrijfswoningen en op onze site in de Barcelonastraat in Vorst met modulaire woningen voor daklozen. En we stonden mee aan de wieg van greenbizz.energy, de eerste hernieuwbare-energiegemeenschap op een bedrijvensite in Brussel.

Tot slot heeft citydev.brussels zich ertoe verbonden om **de opkomende stromen van de economische transitie te ondersteunen**. Bedrijven die zich toeleggen op zachte mobiliteit, maken daar deel van uit. In 2021 vonden we een plek voor verschillende topstart-ups uit de zachtmobiliteitssector in twee van onze kmo-parken in Anderlecht.

Op zoek naar een markant project uit 2021? Surf naar de onlineversie voor onze interactieve kaart met verschillende zoekopties.



Go West
1080 Sint-Jans-Molenbeek



© Democo - Marc Scheepers

NovaCity I
1070 Anderlecht



© citydev.brussels

Mairesse Garden
1060 Sint-Gillis



© Urban Platform

Vandenschriek
1090 Jette



© Pierre Blondel Architectes

Copernic
1130 Haren



© oPla Architecture

Greenbizz II
1020 Laken



© Gregory Halliday



1. Go West

Pierre Van Humbeekstraat,
Ninoofsesteenweg |
1080 Sint-Jans-Molenbeek
Einde van de werken: 31 geconventioneerde woningen, een crèche en een winkel op een deel van de uitgestrekte site vlak bij het Weststation. De hele wijk krijgt een facelift – Go West is nog maar het begin.

2. City Dox

Ontwikkelingsstraat, Klein-Eiland |
1070 Anderlecht
Einde van de werken: 99 geconventioneerde woningen in het hartje van een splinternieuwe, ecologisch verantwoorde wijk voor alle generaties aan het kanaal. City Dox werd ontwikkeld door Atenor en is het resultaat van de projectoproep van 2015.

3. Tivoli GreenCity - Groepswonen

Andrée de Jonghstraat 6 | 1020 Laken
Einde van de werken: Tivoli GreenCity kreeg er een solidair groepswonengebouw bij, met 9 geconventioneerde woningen. Dit pilootproject was voor citydev.brussels dé manier om de erfpachtformule voor de grond te testen. Het verdict? Een succes!

4. NovaCity I

Klaverstraat, Bergensesteenweg,
Vogelengangstraat | 1070 Anderlecht
Project in aanbouw: NovaCity is een ambitieus verticaal gemengd project met 63 woningen boven op een kmo-park. Een doordachte combinatie! Het pilootproject omvat 58 geconventioneerde woningen en 5 bedrijfswoningen tegen vrije prijs.

5. CityCampus

Emile Grysonlaan, Lijstersstraat,
Aardbeienstraat | 1070 Anderlecht
Project in aanbouw: van een oude industriële site een nieuwe

gemengde wijk maken. Dat is het doel van CityCampus. Je vindt er 70 publieke sociale woningen, een kmo-park van citydev.brussels en 293 studentenwoningen die een privépartner beheert.

6. CityGate I – Goederen

Goederenstraat | 1070 Anderlecht
Project in aanbouw: in het tweede huizenblok van CityGate I komt een bijzonder gevarieerd programma met onder meer 97 geconventioneerde woningen.

7. CityGate I – Grondels

Grondelsstraat, Prévinairestraat |
1070 Anderlecht
Project in aanbouw: in het derde en laatste huizenblok van CityGate I komen 35 geconventioneerde woningen. Het hoefijzervormige gebouw gaat perfect harmoniëren met het nieuwe Grondelsplein.

8. Mairesse Garden

Munthofstraat 137-139 | 1060 Sint-Gillis
Gedelegeerde opdracht - opdracht van werken gegend: vroeger omvatte het ruime huizenblok een eengezinswoning, een Renaultgarage en het Coenenpark. Nu komen er 9 geconventioneerde woningen, een gemeentecrèche en een nieuwe openbare tuin.

9. Vandenschriek

Adolphe Vandenschriekstraat 75-77 |
1090 Jette
Gedelegeerde opdracht - projectontwerpersopdracht gegend: in Vandenschriek vinden verschillende gemeentendiensten samen onderdak. We bouwen er ook 14 nieuwe geconventioneerde woningen, en leggen een openbaar pocketpark aan.

10. NovaCity II

Klaverstraat, Bergensesteenweg,
Vogelengangstraat | 1070 Anderlecht
Promotieopdracht van start: in

NovaCity II bouwen we zo'n 150 geconventioneerde woningen, winkels en een voorziening. De twee nieuwe openbare pleinen staan garant voor ontmoetingen tussen de verschillende bestemmingen op NovaCity.

11. Vifquin

Haachtsesteenweg 226-234 |
1030 Schaarbeek
Promotieopdracht van start: met dit pilootproject blazen we een kantoorgebouw nieuw leven in. De bouwhoogten blijven hetzelfde, maar de bestemming verandert: er komen ± 25 geconventioneerde woningen.



Het aanbod voor kmo's verdubbelen

12. NorthCity

Middelweg 126-132 | 1130 Haren
Project in aanbouw: privépromotor Futurn nam het initiatief voor dit gemengde project, en citydev.brussels is eigenaar van 20 kmo-ateliers. Futurn zelf verkoopt zijn 24 ateliers, en Inclusio gaat de 123 sociale woningen beheren.

13. NovaCity I

Klaverstraat, Bergensesteenweg,
Vogelengangstraat | 1070 Anderlecht
Project in aanbouw: het kmo-park op NovaCity I gaat uit drie gebouwen bestaan. Op het gelijkvloers komen 16 ateliers, met kantoren op de mezzanines. Je zal er ook showrooms vinden. Wist je dat NovaCity I EFRO-subsidies kreeg?

14. CityCampus

Emile Grysonlaan, Lijstersstraat,
Aardbeienstraat | 1070 Anderlecht
Project in aanbouw: CityCampus ligt op een steenworp van de CERIA- en COOVI-campussen. Het hoeft dus niet te verbazen dat de 18 kmo-ateliers vooral gericht zijn op agrovoedingsbedrijven. Er komen ook 3 sleutel-op-de-deurateliers en een innovatiepool.

15. Copernic

Ganzenweidestraat 303 | 1130 Haren
Vergunning op zak: citydev.brussels voegt een nieuw product toe aan haar portefeuille – een park voor middelgrote en grote ondernemingen (mgo-park). De site omvat 7 hallen, speciaal voor bedrijven die op zoek zijn naar grotere ruimtes.

16. Greenbizz II

Dieudonné Lefèvrestraat,
Claessensstraat | 1020 Laken
Project ter studie: Greenbizz I – de eerste Brusselse incubator die 100 % aan duurzame economie gewijd is – krijgt een broertje: een zko- en kmo-park. Greenbizz II wordt op verschillende vlakken een voorbeeldproject.



Grootschalige gemengde projecten ontwikkelen

17. Weststation

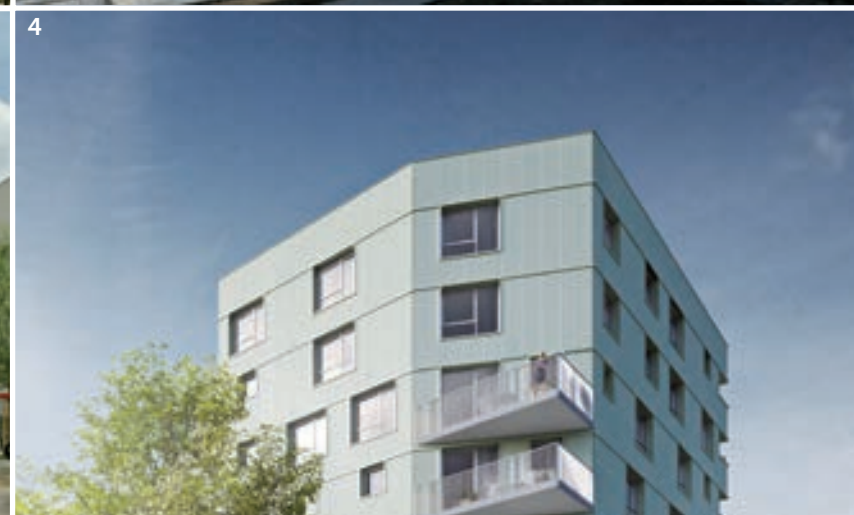
Alphonse Vandenpeereboomstraat |
1080 Sint-Jans-Molenbeek
citydev.brussels trad op als coördinator van de verschillende grondeigenaars op deze uitgestrekte site van 13 hectare. En dat deed ze goed, want intussen zijn de eerste akkoorden rond voor de ontwikkeling van prioritaire pool Weststation.

18. CityGate

Tweestationsstraat | 1070 Anderlecht
CityGate geeft een facelift aan een volledige wijk van ruim 130.000 m². De laatste twee huizenblokken van CityGate I staan in de steigers, voor CityGate II is het wachten op de stedenbouwkundige vergunning, en de teams werken naarstig aan het programma voor CityGate III.



Het aanbod publieke woningen uitbreiden



- 1. Go West**
© Democo - Marc Scheepers
- 2. City Dox**
© Serge Brison
- 3. Groepswonen Tivoli GreenCity**
© Serge Brison
- 4. NovaCity I**
© BOGDAN & VAN BROECK - DDS+ - Atelier
EOLE Paysagistes - Pixelab
- 5. CityCampus**
© Binst Architects - ORG Permanent Modernity



Benieuwd aan welke
woonprojecten
citydev.brussels in
2021 werkte? Lees
online verder.





6



7



8



9



11



10

- 6. CityGate I - Goederen**
© A2M - Urban Platform - ORG - Pixelab
- 7. CityGate I - Grondels**
© Asymetrie BAEB
- 8. Mairesse Garden**
© Urban Platform
- 9. Vandenschriek**
© Pierre Blondel Architectes
- 10. NovaCity II**
© Gregory Halliday
- 11. Vifquin**
© Gregory Halliday



Het aanbod voor kmo's verdubbelen



- 12. NorthCity**
© Serge Brison
- 13. NovaCity I**
© BOGDAN & VAN BROECK
- DDS+ - Atelier EOLE
Paysagistes - Pixelab
- 14. CityCampus**
© Binst Architects - ORG
Permanent Modernity
- 15. Copernic**
© oPla Architecture
- 16. Greenbizz II**
© Gregory Halliday



Alles weten over de 5 toekomstige kmo-parken?
Lees online verder.





17



18



Grootschalige gemengde projecten ontwikkelen



18C



18B



18A



18D

- 17. Weststation**
© Gregory Halliday
- 18. CityGate**
© Gregory Halliday
- 18A. CityGate I - Kuborn**
© Serge Brison
- 18B. CityGate I - Goederen**
© A2M - Urban Platform - ORG - Pixelab
- 18C. CityGate I - Grondels**
© Asymetrie BAEB
- 18D. CityGate II - Klein-Eiland**
© AHA.EB KSA noA SBa



Benieuwd naar meer details over onze grote gemengde projecten? Lees online verder.



Gedelegeerde opdrachten uitvoeren



- Fablabs
- Tijdelijk gebruik
- Migrantenopvang
- Publieke behandeling van verontreinigde bodems
- Voorzieningsprojecten



1. K9-4 Polbru Mercator
© CIT Blaton - ASSAR Architects -
VK Architects Engineers
2. Tijdelijk gebruik - Klein-Eiland 3
© citydev.brussels
3. Tijdelijk gebruik - FarmCity
© Serge Brison
4. Tijdelijk gebruik - Studio CityGate
© Serge Brison
5. Tijdelijk gebruik - LionCity
© Geoffrey Fritsch
6. Tijdelijk gebruik - MeetCity
© citydev.brussels
7. Fablabs
© citydev.brussels



Alles weten over de gedelegeerde opdrachten waarop citydev.brussels zich in 2021 toelegde? Lees online verder.





Modelfunctie vervullen op het vlak van duurzaamheid en innovatie



1



2

- Expertise uitbreiden via opdrachten van assistentie aan de bouwheer
- Experimenteren via pilotprojecten
- Opkomende stromen van de economische transitie ondersteunen

1. Barcelona | Modulaire woningen 400Daken
© Maxime Bonaert
2. greenbizz.energy
© Gregory Halliday
3. Zachte mobiliteit
© Urbike
4. Stadslandbouw
© Shutterstock



3



4



Ook in 2021 wierp citydev.brussels zich op als duurzame innoveerder. Benieuwd wat dat precies inhoudt? Lees online verder.

Ontvangsten

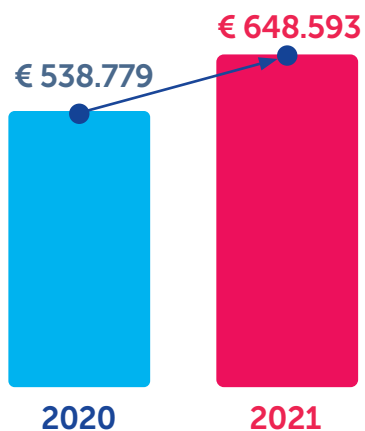
Dankzij de basisopdracht van de Economische Expansie heeft citydev.brussels, naast de overheidssubsidies die ze krijgt, ook eigen ontvangsten om te investeren.

In afwachting van de ontwikkeling van haar projecten tracht citydev.brussels de vaste kosten van de gebouwen te compenseren via tijdelijkgebruiksprojecten.

Haar basisopdracht op het vlak van stadsvernieuwing daarentegen zou niet kunnen bestaan zonder overheidsmiddelen.



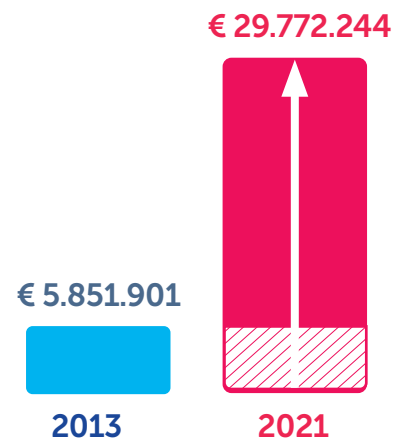
Tijdelijk gebruik



+ 20 %

De laatste twee jaar zijn de tijdelijkgebruiksprojecten echt van de grond gekomen: de formule slaat dus aan.

Verkopen



+ 509 %

citydev.brussels oversteeg de verplichting uit haar eerste beheersovereenkomst om voor 10 miljoen euro niet-strategisch vastgoed te verkopen.

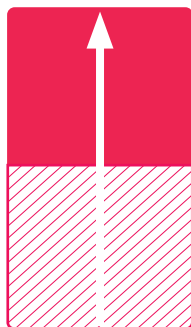
Eigen ontvangsten

€ 9.526.720



2013

€ 18.365.123



2021

+ 92,77 %

De huren en canons die we ontvangen van de bedrijven op onze sites, zijn bijna verdubbeld tussen 2013 en 2021. Dat is te danken aan onze nieuwe kmo-parken.

Investeringsubsidies

€ 9.310.288



2013

€ 25.080.972



2021

× 2,69

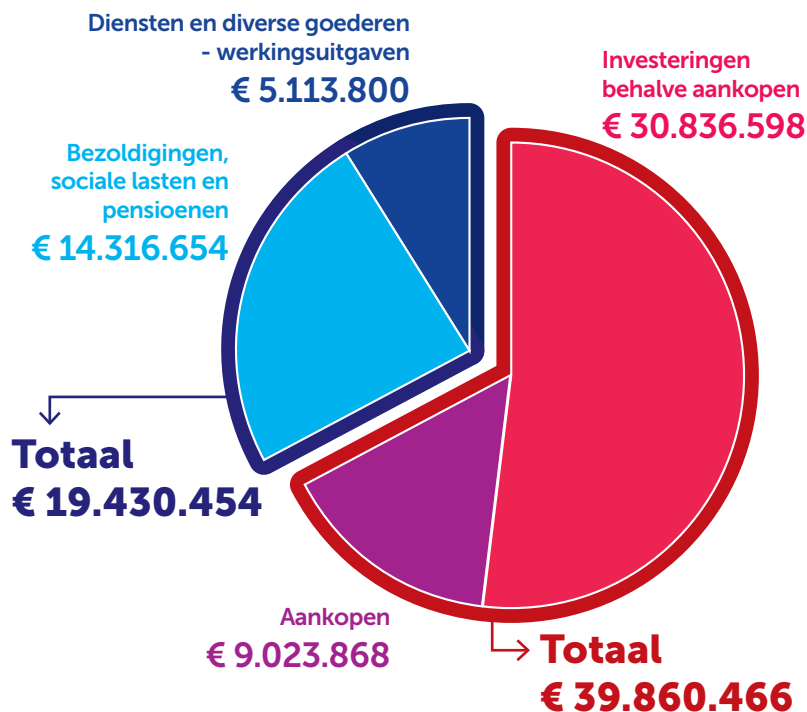
De subsidies die we krijgen van het Gewest en het EFRO, zijn op 8 jaar tijd bijna verdriedubbeld. Dat toont aan hoeveel vastgoedprojecten er nu lopen.



U kunt het volledige financiële verslag online downloaden.

Effectieve uitgaven (vereffeningen)

Uitgaven 2021



Dankzij haar eigen ontvangsten en de verkoop van niet-strategisch vastgoed kan citydev.brussels méér investeren dan enkel de gewestelijke overheidssubsidies die ze krijgt. Door haar gedeconsolideerd statuut kan citydev.brussels een echte hefboom zijn voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Investeringen 2021

(zonder aankopen)

€ 30.836.598

Economische Expansie
€ 17.413.927

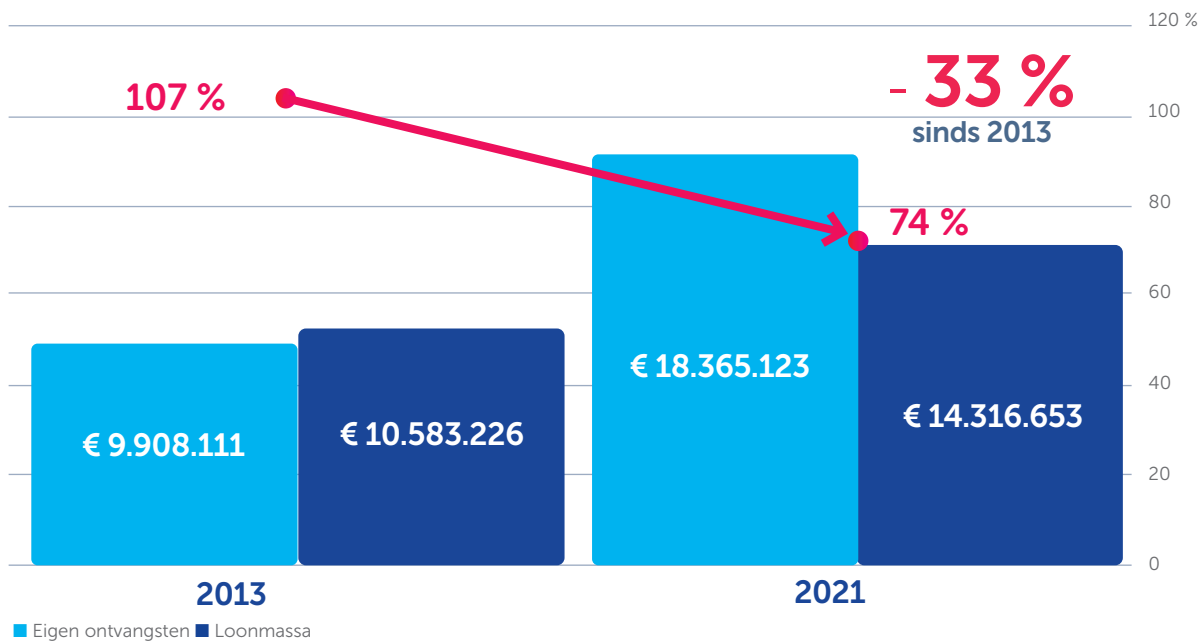
Stadsvernieuwing
€ 13.247.158

Algemene Diensten
€ 124.981

Gemengde Projecten (SOO)
€ 26.475

Gedelegeerde Opdrachten
€ 24.057

Verhouding loonmassa/eigen ontvangsten



Het beheer van de loonmassa blijft onder controle, ondanks een ambitieus aanwervingsplan om de vele lopende en komende projecten te kunnen uitvoeren. De verhouding tussen de eigen ontvangsten en de loonmassa wordt alsmaar kleiner. De beheersovereenkomst legt op dat die ratio lager moet zijn dan 89 %. In 2021 bedraagt hij 74 %.



U kunt het volledige financiële verslag online downloaden.



Gabrielle Petitstraat 6
1080 Brussel
www.citydev.brussels
+32 2 422 51 11
info@citydev.brussels



Deze brochure geeft een beknopt overzicht van onze activiteiten in 2021. Meer details? Lees verder op activityreport2021.citydev.brussels/nl

Design: inextremis.be
Copyright van de afbeeldingen zonder credits: stock.adobe.com



Aftrap van de ArtCity-campagne
Kunstwerk: © Denis Meyers
Foto: © yellow.brussels