



BALANS BEHEERS- OVEREENKOMST 2021-2025

Stevige basis. Grenzeloos potentieel.

INHOUDSOPGAVE

I. INLEIDING	4		
1. Voorwoord	5		
2. Krachtlijnen	5		
3. Nakomen van de verbintenissen van de partijen	6		
<hr/>			
II. ECONOMISCHE EXPANSIE	8		
1. Vastgoedpatrimonium: stedelijke uitbreiding en integratie	9		
a) Aankopen	10		
b) De valorisatie van het eigen patrimonium	10		
c) Gronden	10		
d) Gebouwen en kmo-parken	10		
e) Jobs en ondernemingen	12		
f) Aantal erkenningen	12		
2. Voorrang aan economische transitie	12		
a) Procedure voor de selectie van ondernemingen en financiële incentives	12		
b) Stadslandbouw	14		
c) Steun voor duurzame mobiliteit	14		
3. Inventimmo	14		
4. Pilootprojecten	15		
<hr/>			
III. STADSVERNIEUWING	17		
1. Betaalbare woningen produceren	17		
2. Het model van de geconventioneerde woningen	20		
a) Nieuwe voorwaarden voor de kopers	20		
b) Beschrijving van de citydev.brussels-woning: versie 2.0	21		
c) Nieuwe financieringsmechanismen	21		
d) Studies	22		
<hr/>			
IV. COÖRDINATIEOPDRACHT - GEMENGDE PROJECTEN	24		
1. Gemengdheidsgraad	25		
2. Gemengde projecten die in het oog springen	26		
<hr/>			
V. TRANSVERSALE VEREISTEN	30		
1. Verbetering van energieprestaties	31		
2. Pilootproject koolstofneutraliteit & gebruik van TOTEM - Greenbizz II	32		
<hr/>			
		3. Kringlooeconomie	33
		4. Participatieve raadpleging	34
		5. Be Sustainable	35
		6. Biodiversiteitsinventaris en BAF+	35
<hr/>			
		VI. GEDELEGEERDE OPDRACHTEN	36
		1. Prioritaire gedelegeerde opdracht - Beheer van verontreinigde bodems en hun ambtshalve behandeling	37
		2. Prioritaire gedelegeerde opdracht - Integratie van de openbare fablabs	38
		3. Prioritaire gedelegeerde opdracht – Beheer van het loket Tijdelijk Gebruik	38
		4. Gedelegeerde opdracht – Migrantenopvang	40
		5. Complementaire gedelegeerde opdracht – Ontwikkeling van lokale voorzieningsprojecten	40
		6. Taskforce opvang Oekraïners	41
<hr/>			
		VII. ORGANISATIE, BEHEER EN FINANCIERING	42
		1. Financieel beheer	43
		2. Monitoring loonmassa/eigen ontvangsten	44
		3. Problematiek van de werkingsdotaties	45
		4. Modernere sturingstools	45
		5. Interne organisatie: transversaal en collegiaal werken	46
		a) Reorganisatie van de directieraden	46
		b) Reorganisatie van de operationele ondersteunende diensten	46
		c) Coördinatie van de bedrijventra en de incubators	47
		d) Strategisch Aankoopcomité	47
		e) Nieuwe werkruimten: new way of working (Werken 2.0) - verhuis naar City Center	47
		f) Innovatie-incubator	48
		6. Externe financiering	49
		a) Europese financiering - EFRO	49
		b) Beliris	49
		7. ESG-rapportage	50
		8. 1974-2024: citydev.brussels viert haar jubileum	51
<hr/>			
		VIII. BESLUIT	54



INLEIDING

1. Voorwoord

De periode van de tweede beheersovereenkomst (2021-2025) werd gekenschetst door een reeks **uitzonderlijke gebeurtenissen** met een fikse impact op het verloop ervan. De beheersovereenkomst startte tijdens een **wereldwijde pandemie**, die de economie verstoorde en onze ideeën over wonen en de samenleving helemaal overhoophaalde. Daarna liep de overeenkomst voort onder het juk van forse **geopolitieke omwentelingen**, met voorop de oorlog in Oekraïne en de vele gevolgen daarvan voor de energieprijzen, de inflatie, de bouwkosten en de moeilijkheden rond het beheer van de vluchtelingenstromen. Tot slot was er de ernstige politieke, institutionele en budgettaire crisis in het Brussels Gewest.

Ondanks die op zijn zachtst gezegd uitdagende context, **slaagde** citydev.brussels **erin de essentiële opdrachten** uit onze beheersovereenkomst **tot een goed einde te brengen**. Die opdrachten zijn gericht op onze vastgoedcompetenties inzake **lokale economische ontwikkeling, stadsvernieuwing** op wijksschaal, **betaalbare huisvesting** en duurzame ontwikkeling, met onze aanpak die gericht is op **functionele en sociale gemengdheid**.

Die opdrachten zijn relevanter dan ooit in een wereld waarin de klimaat- en milieucrisissen nog lang niet zijn bezworen en nauw zijn verweven met de ernstige structurele crisis die de beschikbaarheid aantast van **betaalbare, kwaliteitsvolle huisvesting** in de overgrote meerderheid van de steden in Europa en de rest van de wereld. Dat ooit vooral grootstedelijk verschijnsel treft nu volop middelgrote steden. In België is het bijzonder goed merkbaar in het Brusselse (19 gemeenten en de Rand), Gent en Antwerpen. De Europese Unie heeft zich over dat fenomeen gebogen en de post van commissaris voor huisvesting in het leven geroepen. Die staat in voor het opstellen van een transversale strategie tegen 2026, wat nieuwe mogelijkheden biedt voor financiering via de structuurfondsen.

Meer dan ooit moeten vastgoedprojecten van de overheid voldoen aan essentiële milieubehoeften qua broeikasgasemissies, biodiversiteit en waterbeheer, en moeten ze kunnen worden uitgevoerd via processen die **efficiënt én zuinig omspringen met openbare middelen**.

2. Krachtlijnen

Het kernidee van de beheersovereenkomst was om citydev.brussels een sleutelrol te laten spelen in de **economische en duurzame transitie**. Hoe? Door economische ontwikkeling hand in hand te laten gaan met de productie van betaalbare woningen, een hoogwaardige stedelijke omgeving, en de strijd tegen de klimaatverandering, om te bouwen aan een veerkrachtige, gemengde en inclusieve stad.

Tegen die achtergrond kwam het duurzame karakter van stedelijke ontwikkeling, in al haar economische, sociale en milieudimensies, centraal te staan in de acties van citydev.brussels. Het werd zelfs een transversaal thema van de beheersovereenkomst, dat moet worden ontplooid door de drie basisopdrachten heen.

Voor de economische-expansieopdracht bepaalde de beheersovereenkomst dat productieactiviteiten in de stad moesten worden gehouden door bedrijven te steunen die actief deelnemen aan de economische transitie, en door ons vastgoedaanbod beter af te stemmen op de behoeften van zko's/kmo's. In dat kader is de doelstelling om aan het eind van de overeenkomst **tien bedrijvenparken** (dat zijn 100 à 150 ateliers) beschikbaar te stellen aan die zko's en kmo's, bereikt en zelfs overtroffen.

Wat betreft stadsvernieuwing heeft citydev.brussels zich, naast de kwantitatieve doelstelling om **1.000 publieke woningen** op de markt te brengen, tot doel gesteld om minstens **200 woningen te ontwikkelen via het erfpachtstelsel** en om bepaalde kenmerken van de geconventioneerde woningen grondig te bestuderen of te herzien.

De derde opdracht van citydev.brussels is een synthese van de eerste twee: onze rol als overkoepelend coördinator **voor gemengde projecten**. Daarnaast gingen meer middelen dan ooit, en ze werd nog aangevuld met extra competenties **rond de productie van voorzieningen**. We veralgemeenden en professionaliseerden ook het **tijdelijk gebruik**.

citydev.brussels beheert het **openbare fablabnetwerk**. Dat is een prioritaire gedelegeerde opdracht, waar een jaarlijks budget bij hoort.

In een bijzonder gespannen financieel klimaat heeft citydev.brussels blijvend aandacht besteed aan de **beheersing van onze loonmassa** en er zelfs een prestatie-indicator van gemaakt met bijhorend bonus-malussysteem. Aan het einde van de beheersovereenkomst, en ondanks de loonindexeringen door de hoge inflatie tussen 2022 en 2024, is het duidelijk dat de personeelsuitgaven ruim gecompenseerd zijn door de aanhoudende stijging van onze eigen ontvangsten.

De voorbije vijf jaar voerden we ook andere innovaties door, die niet in de beheersovereenkomst staan.

Zo was citydev.brussels de eerste openbare instelling in het Brussels Gewest die al in 2024 een **ESG-rapport** opstelde. We voegen dat voortaan bij elk jaarlijks activiteitenverslag. Dat verslag met meer dan 70 indicatoren geeft een gedetailleerd beeld van de duurzame impact van de acties van citydev.brussels.

Naar aanleiding van de coronacrisis en de vaststelling dat de Gossetsite (onze toenmalige zetel, waarvoor een renovatie was gepland - art. 42), niet meer voldeed aan de minimumnormen voor efficiënt werken, werd besloten om de **kantoren** in maart 2023 te **verhuizen naar City Center**, dat beter geschikt is voor het nieuwe werken. Doel is om aan het eind van de huurovereenkomst terug te keren naar de Gossetsite, maar er zijn nog steeds financiële moeilijkheden en stedenbouwkundige onzekerheden.

Voor de **modernisering van het beheersinformatiesysteem (SAP)**, gesteund door het gewest, werden bijna twee jaar lang heel wat financiële en personele middelen ingezet.

Al sinds de oprichting van citydev.brussels is **innovatie** ons handelsmerk. Dat bevestigden we nog maar eens door een innovatie-incubator op te richten. Die moet voortdurend vernieuwende ideeën voortbrengen voor de instelling en voor Brussel. De eerste resultaten verwachten we in 2026.

3. Nakomen van de verbintenissen van de partijen

De beheersovereenkomst is een document dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, de voogdijadministraties en citydev.brussels bindt. Daarin zijn onder meer de financieringsmechanismen, een reeks cijfermatige en kwalitatieve doelstellingen en strategische richtsnoeren voor de instelling vastgelegd.

Ter herinnering: een beheersovereenkomst is bedoeld om een openbare instelling een zekere mate van beheersautonomie te geven en tegelijk te zorgen dat de overheid zich niet mengt in haar operationele activiteiten. Dat vertrouwen berust op wederzijdse verbintenissen.

Dat er voorzienbare budgetten zijn dankzij de beheersovereenkomst, is een goede zaak. En hoewel de begrotingsproblemen van het Brussels Gewest de situatie uiterst complex en dwingend maken, hebben **bepaalde budgettaire variaties of** al bekrachtigde **beslissingen waarop werd teruggekomen**, negatieve effecten gehad op de ontwikkeling van de projecten.

Deze vijf jaar waren doorregen met verzoeken om complexe rechtvaardigingen die de inspecteur van Financiën, in de rol die hem is toebedeeld, naar voren moest brengen. Die verzoeken waren vaak nodeloos tijdrovend, en soms werden bepaalde zaken zelfs zo brutaal en onvoorzienbaar op de helling gezet, dat het principe zélf van een overeenkomst te sluiten werd ondergraven.

Door dat tijdverlies kon citydev.brussels niet altijd al onze medewerkers inzetten om onze opdrachten uit te voeren.

Ook **administratieve complexiteit, logge procedures** en buitensporige vergunningstermijnen zetten een grote rem op de ontwikkeling van projecten (zie hoofdstuk III. Stadsvernieuwing). De daling van de werkingsdotaties heeft aanzienlijke gevolgen gehad voor de **investeringscapaciteit** van citydev.brussels, doordat ook het saldo van de eigen inkomsten dat voor investeringen bestemd zou zijn geweest, mee is gedaald (zie hoofdstuk VII. Financiering).

Tot slot ondermijnen de **niet-betaling van de gedelegeerde opdracht voor voorzieningen** (zie hoofdstuk VI. Gedelegeerde opdrachten) en de **onzekerheid rond het economisch transitiebeleid** (zie hoofdstuk II. Economische Expansie) de uitvoering van beleid dat nochtans essentieel is voor Brussel.

De beheersovereenkomst omvat duurzame, transversale ambities, die in detail worden toegelicht in hoofdstuk V.

ECONOMISCHE EXPANSIE

Jobcreatie is ook een instrument voor grondbeheersing en beheer van industriële gronden, maar was historisch gezien de enige doelstelling van citydev.brussels in ons beleid om economische activiteiten te huisvesten.

Mettertijd heeft citydev.brussels gebouwen gekocht en opgetrokken, waardoor ze doeltreffender onderdak kan bieden aan **lokaal verankerde productieactiviteiten**, voorrang kan geven aan korte ketens, en de Brusselse werkgelegenheid kan ondersteunen.

De voorbije jaren zijn de opdrachten van citydev.brussels geëvolueerd, en hebben ze zich verder ontwikkeld. Zo kon de instelling uitgroeien tot een **echt economisch sturingsinstrument**, dat de bedrijven die het op zijn sites vestigt, niet alleen kan aantrekken maar ook kan selecteren. Die selectie doet citydev.brussels in functie van andere doelstellingen die onder meer verband houden met de **economische transitie**, de ecologische en sociale impact in het gewest en de geslaagde integratie in het stadsweefsel.

1. Vastgoedpatrimonium: stedelijke uitbreiding en integratie

Krachtens de beheersovereenkomst voldoet de patrimoniumstrategie voor economische activiteiten aan twee vereisten:

- Het patrimonium moet gronden of gebouwen bieden die geschikt zijn voor economische activiteiten die lokale jobs opleveren en geïntegreerd zijn in het stadsweefsel.
- Het patrimonium moet ook eigen middelen voor citydev.brussels genereren, zodat we die opnieuw kunnen investeren in economische projecten, of meer algemeen kunnen gebruiken voor onze opdracht als stadsinrichter. De middelen komen vooral uit huurgelden en canons voor de beschikbaarstelling van gronden en gebouwen.

INFORMATIEVE INDICATOREN

SEMESTRIEEL

	2	Patrimonium in beheer (gebouwen, kmo-parken, bedrijven)	m ²	267.561	
	2.1	Patrimonium in beheer (gebouwen)	m ²	214.167	
	2.2	Patrimonium in beheer (kmo-parken)	m ²	37.952	
	2.3	Patrimonium in beheer (bedrijvententra/incubators)	m ²	15.442	
	2.4	Patrimonium in beheer (gronden)	m ²	1.825.825	
INFORMATIEF	3	Bezettingsgraad commercialiseerbaar (gebouwen, kmo-park)	Graad	79,5%	
	3.1	Bezettingsgraad commercialiseerbaar (gebouwen zonder kn)	Graad	75,9%	
	3.2	Bezettingsgraad commercialiseerbaar (kmo-parken)	Graad	98,4%	
	3.3	Bezettingsgraad commercialiseerbaar (bedrijvententra/incu)	Graad	83,4%	
	3.4	Bezettingsgraad (gronden)	Graad	96,6%	
		% gronden beschikbaar voor commercialisering	Graad	3,4%	dat is 62.555 m ²
	4	Aantal jobs	Eenheid	18.386	
	5	Gevestigde bedrijven	Eenheid	429	
OP JAARBASIS (UPDATE MAART)					
	6	Begeleiding van bedrijven	Eenheid	217	

a) Aankopen

Dankzij strategische aankopen en een doordacht en voorzichtig investeringsbeleid zijn de ontvangsten zeer sterk gestegen, van 18,3 miljoen euro in 2021 tot 26,4 miljoen euro in 2024. Sinds 2021 kochten we zo'n **10 hectare grond en 39.636 m² gebouwen** voor projecten van de Economische Expansie (op een totaal van zo'n 13 hectare grond en 55.051 m² ontwikkelde of gekochte gebouwen over al onze opdrachten heen). Dit zijn enkele belangrijke aankopen uit deze periode:

- de grond voor **Josaphat** in maart 2023 - 8,8 ha;
- het nieuwe **CanalCity**-park - 5.826 m² (zie het hoofdstuk over de Coördinatieopdracht);
- aankoop van het **Ziegler**-gebouw eind 2024: 10.200 m² om er op termijn ambachtelijke productie en stadslogistiek te huisvesten;
- Er lopen onderhandelingen met **Solvay en Revive** om grond te kopen om een incubator te ontwikkelen die verbonden is aan een innovatiecampusproject.

b) De valorisatie van het eigen patrimonium

De twee opeenvolgende beheersovereenkomsten van citydev.brussels volgen dezelfde logica van gedeelde financiering voor de uitbreiding van sites die bestemd zijn voor productieactiviteiten. Naast dotaties voor nieuwe investeringen en het onderhoud van onze bestaande activa, moet citydev.brussels bijdragen aan de financiering van ons meerjareninvesteringsplan met onze eigen ontvangsten. We doen dat ook met de **verkoop van sommige van onze activa** waarvoor we onze rol van vastgoedfacilitator in de oorspronkelijke overeenkomst al vervulden en waarvan we het niet langer strategisch nodig vinden om ze in portefeuille te houden. Die verplichte verkoop van activa ging echter hand in hand met de ambitie uit artikel 19 van de beheersovereenkomst, namelijk een nettotoename van het vastgoedpatrimonium voor economische activiteiten.

Terwijl de eerste beheersovereenkomst liep, verkochten we al voor meer dan 21 miljoen euro vastgoedactiva. De tweede beheersovereenkomst gaf citydev.brussels de opdracht om voor 10 miljoen aan activa te verkopen. De volledige opbrengst moest dan opnieuw geïnvesteerd worden in de ontwikkeling van economische projecten. Dat doel is behaald en zelfs overtroffen: citydev.brussels had tegen eind 2025 voor **12,5 miljoen euro vastgoedactiva** verkocht. Voor de financiering van het meerjareninvesteringsplan voor 2025-2026, met dotaties die gelijk blijven, zullen we waarschijnlijk moeten vasthouden aan die filosofie van de tegeldemaking van ons eigen vastgoedpatrimonium, daarbij indachtig dat we niet aanzienlijk mogen raken aan de sokkel van de eigen inkomsten van de instelling.

c) Gronden

In 2025 bezat citydev.brussels **1.825.825 m²** grond, met een bezettingsgraad van zo'n 94 %. In 2021 was dat 1.747.406 m².

d) Gebouwen en kmo-parken

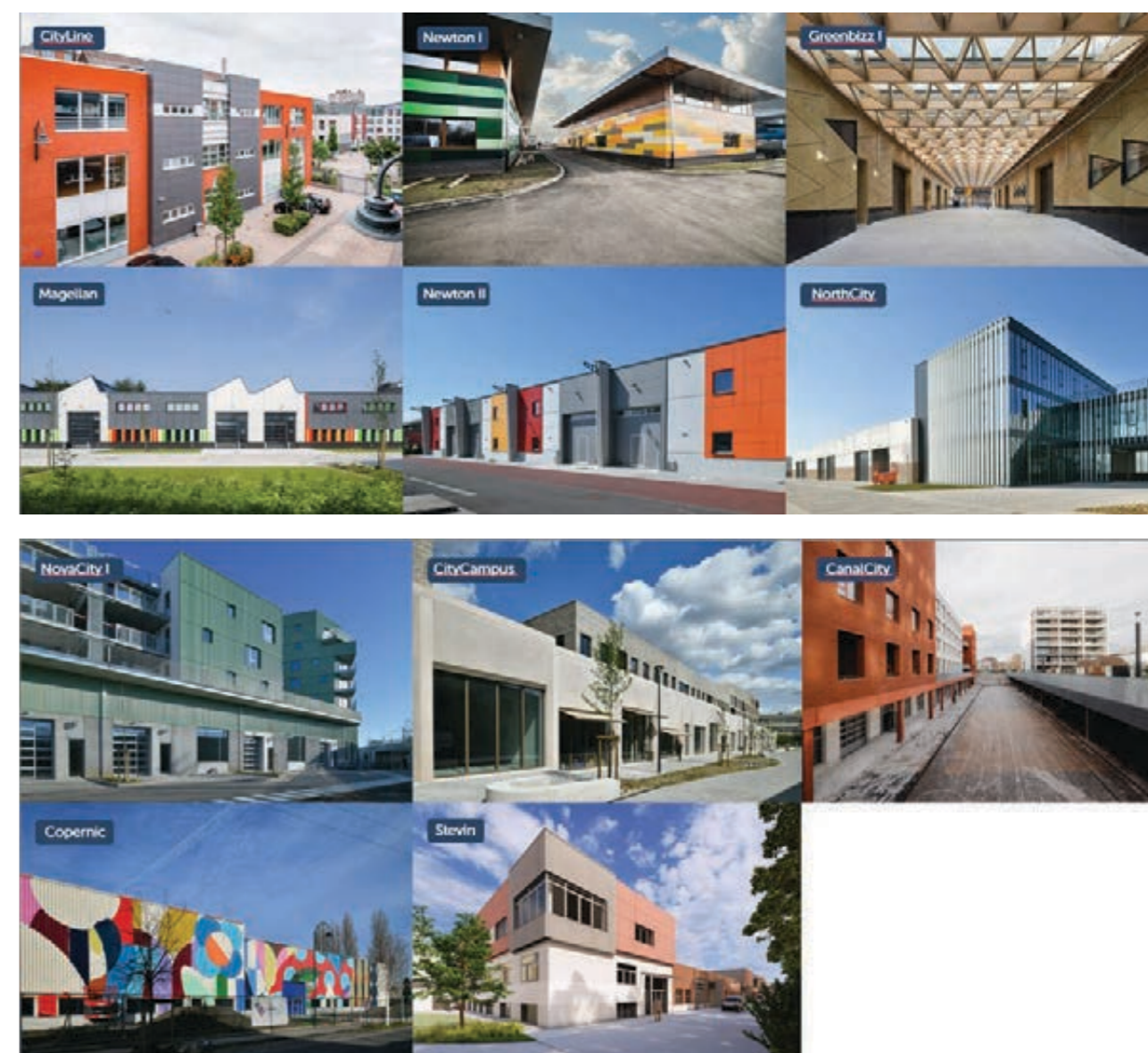
De totale gebouwenportefeuille groeide sterk, **van 228.956 m² in juni 2021 tot 267.561 m² in december 2025**, met een bezettingsgraad van 79,5 %.

Sinds de eerste beheersovereenkomst heeft citydev.brussels ook een aanzienlijk aantal **kmo-parken** ontwikkeld.

Die strategie dient heel wat doelen: het in de stad houden en vestigen van productieactiviteiten (die vaak nuttig zijn voor de Brusselaars) door economische activiteiten en andere functies (zoals woningen en voorzieningen) te laten samenleven in stedelijke projecten. De nabijheid van de bedrijven in die kmo-parken helpt ook om een ecosysteem te creëren dat synergieën bevordert.

Het aantal m² **bedrijvenparken** ging van **19.687 m² in 2021 naar 37.952 m² in december 2025**, met een bezettingsgraad van 98,4 %.

Volgens de beheersovereenkomst moesten er aan het eind ervan 10 zko-/kmo-/mgo-parken operationeel zijn. Die doelstelling is behaald: **binnenkort heeft citydev.brussels 11 operationele parken**.



De 5 parken die vóór 2021 al operationeel waren, zijn:

1. **CityLine:** 4.044 m² - Anderlecht
2. **Newton I:** 5.763 m² - Anderlecht
3. **Newton II (zko):** 2.454 m² - Anderlecht
4. **Magellan:** 4.724 m² - Neder-Over-Heembeek
5. **Greenbizz:** 4.147 m² - Laken

Deze sites zijn sinds 2021 ontwikkeld of gekocht:

6. **NorthCity:** 5.838 m² - Haren
7. **CityCampus:** 4.293 m² - Anderlecht
8. **NovaCity:** 6.925 m² - Anderlecht
9. **CanalCity:** 6.000 m² - Anderlecht
10. **Stevin:** 3.334 m² ateliers + 615 m² bijhorende kantoren (de werken starten begin 2026)
11. **Copernic (mgo-park):** 10.126 m²

Er worden momenteel ook nog andere projecten ontwikkeld: StarCity, Greenbizz II, CityGate II en III en BridgeCity (zie details in hoofdstuk IV. Coördinatieopdracht).

citydev.brussels werkt ook samen met privépartners om andere kmo-parken te verwezenlijken op onze eigen sites: met BVI.EU op Vesalius, met Resolve op Darwin en met Equinox op Da Vinci.

e) Jobs en ondernemingen

Het aantal jobs op de citydev.brussels-sites schommelde doorheen de jaren: **19.608 in 2021, tegenover 18.386 in december 2025.**

Het aantal bedrijven daalde in dezelfde periode van **485 naar 429.**

f) Aantal erkenningen

In de beheersovereenkomst is een doelstelling van 30 erkenningen per jaar bepaald (met bijhorende prestatie-indicator en financiële incentive). Die doelstelling werd bereikt in 2021, 2023 en 2024, maar niet in 2022 en 2025 (21 erkenningen). In 5 jaar tijd **erkende citydev.brussels 155 nieuwe bedrijven.**

2. Voorrang aan economische transitie

a) Procedure voor de selectie van ondernemingen en financiële incentives

citydev.brussels verbond zich ertoe het **selectie- en incentivemechanisme** (onder meer in de vorm van een canon- of huurverlaging) te herzien om meer gewicht toe te kennen aan de tewerkstellingsgraad (kwaliteitsvolle, niet te verplaatsen jobs) en de maatschappelijke en milieuvriendelijkheid van de activiteiten.

Let wel: tussen 2023 en 2024 besliste Securitas, een bewakings- en beveiligingsbedrijf met zo'n 3.000 jobs verspreid over verschillende sites in België, om zijn zetel te verhuizen uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Die verhuis was zichtbaar in de rapportage, maar had geen echte impact op de werkgelegenheid in Brussel.

De nieuwe maatregel werd in maart 2023 goedgekeurd door de raad van bestuur. Het systeem is eenvoudig. Als ze hun erkenning aanvragen, moeten kandidaat-ondernemingen een vragenlijst invullen. Aan de hand daarvan beoordelen we hun maatschappelijke en milieuprestaties. **Kandidaat-bedrijven moeten minstens een economischtransitiescore van 33 %** halen om erkend te worden door de raad van bestuur van citydev.brussels.

Tot op heden hebben we op onze sites **53 bedrijven** verwelkomd op basis van de economischtransitiecriteria.



Voor de incentives is er sinds 2023 een budget van 650.000 euro besteed aan canon- of huurkortingen (80.000 euro in 2023, 235.000 euro in 2024 en 335.000 euro in 2025).

De raad van bestuur besliste in juli 2025 om de economischtransiekortingen op te schorten tot de regering formele verbintenissen aangaat rond het tot dan toegekende budget om dat beleid uit te voeren. Zonder subsidies is het niet zeker of de economischtransitiemaatregel zal blijven bestaan. **Maar incentives en kortingsregelingen voor bedrijven in economische transitie zijn meer dan ooit nodig om Brussel aantrekkelijk te houden.** Het is dus van fundamenteel belang om ze te behouden.

Na tal van onderhandelingen met de regering besliste die in december 2025 om de jaarbegroting goed te keuren.

In een moeilijke begrotingscontext dachten we na over hoe de de economischtransitiemaatregel zou evolueren. Doel was om te zorgen dat die financieel haalbaar blijft, door met name de begunstigde bedrijven gericht te selecteren, en door te voorzien in strengere mechanismen om op te volgen of de bedrijven hun verbintenissen wel degelijk nakomen.

Daarom zullen we voorstellen om de criteria aan te passen om de financiële impact van de maatregel te beperken, en tegelijkertijd de best scorende bedrijven extra te stimuleren.

b) Stadslandbouw

De beheersovereenkomst stelde voor om specifiek te focussen op stadslandbouw door onder meer grond en/of alternatieve oplossingen (daken ...) ter beschikking te stellen en pilootprojecten te ontwikkelen.

citydev.brussels heeft gekozen om die ambitie bij wijze van experiment te integreren in verschillende van onze ontwikkelingsprojecten.

Op 20 september 2021 sloot de Lokale Missie van Sint-Gillis een tijdelijkgebruiksovereenkomst om mensen op te leiden in biotuinbouw op een perceel van 4.000 m² **op Erasmus-Zuid**. Die vruchtbare samenwerking toont aan dat de ontwikkeling van dat soort economische activiteit, als ze een sociale en opleidingsdimensie inhoudt, een bijzonder goed werkend model lijkt te zijn.

Op LionCity omvat het programma voor het gemengde project een dak van 2.000 m² specifiek voor stadslandbouw.

Voor Greenbizz II (zie hoofdstuk V. Transversale vereisten) is het plan om op het dak twee landbouwzones te plaatsen (intensief dak), moestuinbakken langs de gevel en een ontmantelbare serre tussen de circulatiekernen, voor een productieoppervlak van ongeveer 450 m². We kozen voor een intensief dak om efficiënter bij te dragen tot de biodiversiteit en het regenwaterbeheer te verbeteren.

Uit die verschillende proefprojecten bleek dat de **economische houdbaarheid van stadslandbouw niet kan worden gegarandeerd zonder een systeem van overheidssubsidies**, terwijl ook de ecologische impact moet worden gemeten.

c) Steun voor duurzame mobiliteit

Mobiliteit is een fundamentele uitdaging voor de ontwikkeling van economische activiteiten in het Brussels Gewest en vereist specifieke inrichting: bereikbaarheid met openbaar vervoer, ontwikkeling van zachte mobiliteit, ondersteuning van stadslogistiek ...

Om zachte mobiliteit te promoten, is citydev.brussels begonnen met een ambitieus project voor **wegmarkering en ad-hocbewegwijzering op haar belangrijkste** economische-activiteitsites (Mercator, Galilei, Marly, Magellan, Noendelle, Da Vinci-Noord en -Zuid, Erasmus-Noord en -Zuid, LavoisierCity, Saint-Exupéry en Bolland).

Op bepaalde sites zijn er ook fietsnietjes geplaatst.

Tegelijk zijn er 26 laadpalen (goed voor 52 laadpunten) in gebruik genomen (CityLine, CityCampus, LavoisierCity, NorthCity, zko-park Newton en UNO) **voor elektrische en/of hybride voertuigen**. Momenteel plannen we niet om er nog andere te plaatsen, voor we zeker weten dat ze ten volle worden gebruikt.

3. Inventimmo

De beheersovereenkomst voorzag in **de evaluatie en, zo nodig, de versterking van de werking** van het Inventimmo-platform om alle bedrijven deskundige ondersteuning te bieden bij hun vestiging in Brussel, onder meer door de tijdelijkgebruiksmogelijkheden in kaart te brengen.

In **2024** had Inventimmo **17.750 gebruikers en 400.333 interacties** op de website.

We kwamen met een nieuwe strategie om de tool om te vormen tot het favoriete toegangsportaal voor ondernemers die op zoek zijn naar een bedrijfspand in Brussel. Het team werd aangevuld met een geografe die gespecialiseerd is in gegevensbeheer en cartografie. **De gemoderniseerde tool zou eind 2026 volledig operationeel moeten zijn.**

4. Pilootprojecten

De beheersovereenkomst voorzag in pilootprojecten op verschillende werkterreinen:

- **De ondersteuning van Brusselse ambachtslieden en nijverheidskmo's** bij de ontwikkeling van lokale en circulaire productie is gerealiseerd via ReProduce, een project dat werd gefinancierd door de EFRO-programmering 2021-2027 en dat mee gedragen wordt door citydev.brussels via de cityfabs, Green Fabric en Micro Factory. Het stelt aan ondernemers derde productieplaatsen beschikbaar, met gedeelde machines, technische of businessopleidingen en een collectief begeleidingsprogramma voor de vermarkting van lokaal gefabriceerde producten. Het doel is om lokale productie te vergemakkelijken, risico's voor ondernemers te verkleinen en de werkgelegenheid in de stedelijke nijverheid aan te zwengelen.
- **Steun voor de tewerkstelling van Brusselaars:** in het kader van de vorige beheersovereenkomst is er voor de bedrijven een incentive ingevoerd om mensen uit het Brussels Gewest aan te werven of in dienst te houden. Na de derde golf werd er in overleg met Brussel Economie en Werkgelegenheid voorgesteld die te vervangen door een financiële incentive voor Brusselse tewerkstelling. Ondernemingen moeten daarvoor minstens 50 % Brusselaars tewerkstellen. De uitrolmethode en de bijhorende middelen worden bepaald in de volgende beheersovereenkomst.
- **Sleutel-op-de-deurateliers:** de beheersovereenkomst voorzag erin het sleutel-op-de-deurconcept te testen voor productieruimten en dus ateliers aan te bieden die gebruiksklaar zijn voor een specifieke activiteit. In CityCampus zijn er drie ateliers ingericht die voldoen aan de FAVV-normen, om startende bedrijven uit de agrovoedingssector te huisvesten, idealiter ondernemers die zijn opgeleid in Ceria. Die ervaring leerde ons wel dat het duurder dan gebruikelijk is om zo'n ateliers te ontwikkelen, en het ook langer duurt om ze te commercialiseren. Flexibel gebruik, modulaire ruimtes en een flexibele commercialisering zijn dus essentiële troeven van het model, en dat soort sleutel-op-de-deurproducten zullen we dus niet meer ontwikkelen.
- **Aankoop van Schaarbeek-Vorming:** citydev.brussels heeft de regering een vastgoedopzet voorgesteld waarmee de overheid de grond in handen kon houden via een gemeenschappelijk vehikel (gewestelijk en federaal bestuur). De gewestregering ging daar niet op in, omdat Leefmilieu Brussel éérs de Zennebedding wil blootleggen, wat onverenigbaar is met het investeringsplan dat werd voorgesteld in de opzet. De verdere ontwikkeling van de site hangt momenteel af van de resultaten van een haalbaarheidsstudie naar het hergebruik van opvulgrond op de site zelf. Die gebeurt onder leiding van perspective.brussels.



STADSVERNIEUWING

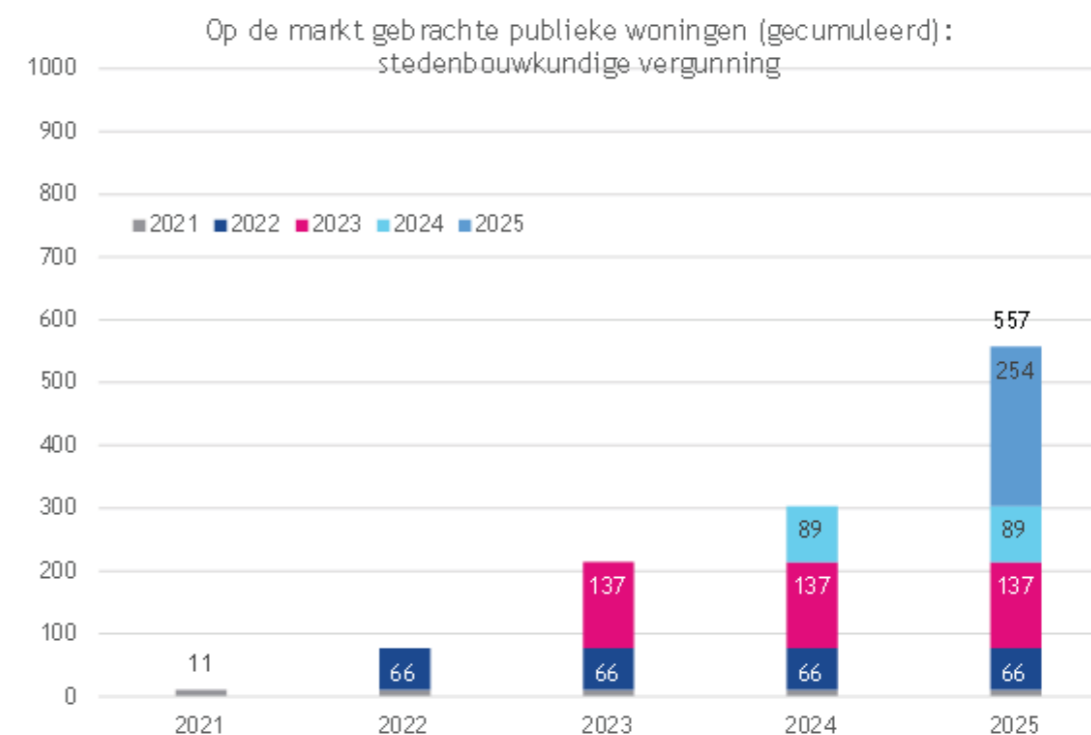
Tegelijk met de klimaatcrisis dreigt **de kwestie van betaalbaar wonen** nog vele jaren en misschien zelfs decennia een centrale bekommernis te blijven voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Want er zijn niet alleen de beperkingen door de grondschaarste, het behoud van de biodiversiteit en het geïntegreerd regenwaterbeheer, maar ook de vereisten qua broeikasgasemissies voor de constructie en het energieverbruik van de gebouwen. Die hebben allemaal samen een structureel effect op de kostprijs van nieuwbouwwoningen. Daar komen nog de hogere prijzen van materialen en arbeid bij, en de hogere intrestvoeten. Dat leidt tot een situatie waarin de **aankoop en zelfs de huur van kwaliteitsvolle woningen (nieuw of gerenoveerd) voor een groeiend aantal inwoners buiten bereik is**. Het aandeel huisvestingskosten (koop- of huurwoning) in de kosten van de huishoudens is verreweg de hardste stijger van de laatste jaren. Dat fenomeen zien we in heel Europa en zelfs heel de wereld. Voor het eerst heeft de Europese Unie een commissaris voor huisvesting aangesteld om een noodhuisvestingsplan op de schaal van de 27 lidstaten op te stellen. **De gevolgen van die structurele crisis laten zich al voelen bij citydev.brussels**: bepaalde opdrachten konden, door de de pan uit rijzende inflatie, niet worden gegund, en moesten opnieuw worden uitgeschreven. Zo liepen we vertraging op bij de ontwikkeling van projecten. Ook dat de dotaties niet worden geïndexeerd of zelfs worden verlaagd sinds 2024, betekent dat we er niet langer het aantal eenheden mee kunnen financieren dat de huidige beheersovereenkomst bepaalt.

De looptijd van de procedures om vergunningen te verkrijgen is ook een ernstig struikelblok geweest voor de ontwikkeling van de projecten van de Stadsvernieuwing.

Ondanks die moeilijkheden is citydev.brussels erin geslaagd om heel wat projecten te ontwikkelen - vaak primeurs.

1. Betaalbare woningen produceren

Van de **1.671 woningen** die zijn geïdentificeerd en in ontwikkeling zijn, hadden er **eind 2025 557 hun vergunning binnen**.



Op de vergunning voor **CityGate II** (108 geconventioneerde en 254 sociale woningen) wachten we trouwens al sinds 2023. Nu zal ze (hopelijk) voor juni 2026 zijn.

Die resultaten hebben citydev.brussels er ook toe aangezet om na te denken over de ontwikkeling van nieuwe indicatoren. Daarmee willen we de ontwikkelingsdynamiek van projecten én de impact van onze stadsvernieuwingsacties nauwkeuriger beoordelen, met het oog op de volgende beheersovereenkomst.

Van die woningen kwamen er ook voort uit de **projectoproepen** die citydev.brussels geregeld uitschreef (in 2010, 2015, 2016, 2019, 2022 en juni 2023). Daarmee richten we ons op spelers uit de privésector: we nodigen hen uit om ons op hun gronden woningen voor te stellen die voldoen aan onze kwaliteitsnormen.

In 2022 waren de bouwkosten en de economische situatie onstabiel door de coronacrisis en de oorlog in Oekraïne. Daardoor ontvingen we helaas geen enkele offerte voor onze projectoproep.

In het kader van deze beheersovereenkomst werden in 2025 **Erasmus Gardens** (107 woningen) en **Colonel Bourg (43 woningen)** gegund. Andere projectoproepen, zoals **Key West (147 woningen)**, **CanalCity - Deleers (120 woningen)** en **BeCity (58 woningen)**, zouden ook kunnen worden gegund zolang er voldoende budgetten zijn. citydev.brussels heeft zich er ook toe verbonden een groot wooncomplex in hout te ontwikkelen.

Aan het einde van de beheersovereenkomst hebben we **twee projecten ontwikkeld met kruislaaghout (cross-laminated timber, CLT)**:

- **Mérode**: 6 geconventioneerde koopwoningen, een crèche en een didactische tuin van 200 m²;
- **Belgrad** (zie hoofdstuk IV. Coördinatieopdracht):



We hebben die doelstellingen behaald in een alsmaar lastigere context:

- **Onderzoek** van stedenbouwkundige en milieuvergunningen & overheidsopdrachten: **lange procedures**

In het kader van deze beheersovereenkomst hebben we voor het eerst gemonitord hoelang het duurt voor we de nodige vergunningen op zak hebben.

Het duurde de afgelopen jaren alsmaar langer om een vergunning vast te krijgen.



De vergunningsprocedures duren niet alleen langer, de opvolging van de alsmaar ingewikkeldere procedures vraagt ook heel wat werk en inzet van onze teams.

- **Begrotingsmoeilijkheden van het Gewest**

Door de indexering van de prijzen sinds 2021 en de Oekraïne-crisis is het 22 % duurder geworden om nieuwe woningen te bouwen! Tegen die achtergrond bleken de investeringsdotaties ruim onvoldoende om onze doelstelling, namelijk 1.000 woningen bouwen, te halen.

En als klap op de vuurpijl besloot de regering, door de budgettaire problemen waarin ze zelf zit, om ons vanaf 2024 nog maar 16,2 miljoen euro toe te kennen (10,8 miljoen in 2025 met uitstel van 5,4 miljoen tot 2026).

2. Het model van de geconventioneerde woningen



Het stelsel van gesubsidieerde woningen is de afgelopen jaren grondig bestudeerd: om de toegangsvoorwaarden voor kopers te wijzigen of aan te passen, om nieuwe mechanismen te ontwikkelen om het systeem financieel duurzaam te maken en tegelijkertijd het aantal begunstigden te vergroten, en door studies uit te voeren om de acties van citydev.brussels op het gebied van stadsvernieuwing objectief en kritisch te analyseren.

a) Nieuwe voorwaarden voor de kopers

Het besluit van 26 september 2013 vormt het kader voor onze stadsvernieuwingsopdrachten. In dat besluit werd onder meer de termijn waarin de kopers hun middelgrote woning als hoofdverblijfplaats moeten hebben, opgetrokken van 10 naar 20 jaar.

Maar op 20 jaar tijd kan je persoonlijke situatie erg veranderen. Daarom moest er over de omkadering van sommige situaties opnieuw worden nagedacht en moest er daarvoor een **wijzigingsbesluit** worden aangenomen. Dat is van kracht sinds januari 2024.

Een greep uit de wijzigingen:

- gezinnen met minder dan twee kinderen kunnen meteen al een woning met 3 slaapkamers kopen;
- gezinnen met een kind met een handicap kunnen gemakkelijker een woning kopen;
- appartementen mogen niet langer verhuurd worden op bepaalde gemeenschappelijke huurplatformen (zoals Airbnb);
- sociale verhuurkantoren (SVK's) krijgen gegarandeerd voorrang als een eigenaar zijn woning wil verhuren;

- door de toevoeging van het begrip 'vernieuwende projecten' mogen er alternatieve projecten worden ontwikkeld zoals community land trusts (CLT), kangoeroewoningen, cohousing en intergenerationeel wonen. De toegangs- en bewoningsvoorwaarden voor die woningen mogen afwijken van de klassieke voorwaarden (bv. langere geldigheidsduur van de voorwaarden voor intergenerationeel wonen ...);
- citydev.brussels heeft nu 30 jaar voorkooprecht (in plaats van 20).

Zie bijlage 3: indicator doorverkoop-/verhuuraanvragen.

b) Beschrijving van de citydev.brussels-woning: versie 2.0

citydev.brussels verbindt zich ertoe om in het kader van de constructie of de renovatie van woongebouwen minimale normen op te leggen voor de bouw van de woningen (bouwprofielen, akoestiek, materialen, milieukwaliteit ...). Die normen staan in de **beschrijving van de citydev.brussels-woning**.

In de beheersovereenkomst stond dat die moest worden aangepast. De raad van bestuur heeft zopas **de evolutie van het document en de bijhorende aanpassingen goedgekeurd**. Die aanpassingen hebben bijvoorbeeld betrekking op aspecten gekoppeld aan de centrale verwarming, elektrische installaties, dubbele beglazing, de mogelijkheid om wanden toe te voegen, de wasruimte ...

c) Nieuwe financieringsmechanismen

We botsen vandaag op de grenzen van het huidige subsidiemodel voor onze geconventioneerde woningen. Dat model, dat we oorspronkelijk gebruikten om in achtergestelde wijken aan stadsvernieuwing te doen, is uitgegroeid tot een tool om betaalbare woningen te produceren.

Er zijn alsmaar meer overheidssubsidies nodig en er is weinig aanbod. Die combinatie creëert een buitenkans-effect bij onze kopers en doet vragen rijzen over hoe bestendig en billijk het systeem is.

citydev.brussels heeft **twee nieuwe mechanismen** voorgesteld **waarmee we de eenheidsprijs van woningen kunnen verlagen** en we dus tegelijk méér gezinnen kunnen laten profiteren van de 'betaalbaarheid' van die woningen of ze er langer toegang toe kunnen geven.

- Erfpacht:

Als **repliek op de grondspeculatie** heeft citydev.brussels beslist om bij de productie van woningen gebruik te maken van een erfpacht- of opstalrechtformule. Erfpacht heeft twee grote voordelen: enerzijds kan het gewest dankzij die formule de Brusselse grond in overheidshanden houden, en anderzijds kunnen wij zo ons aanbod betaalbare koopwoningen uitbreiden in gebieden waar de grond duur is.

De beheersovereenkomst gaf ons als doelstelling om **minstens 20 % van de woningen** (dat zijn er 200) via erfpacht- of opstalrecht op de markt te brengen.

Die doelstellingen hebben we gehaald: Mairesse Garden is in 2025 gecommercialiseerd (7 van de 9 woningen), LavoisierCity (85 woningen) vermarkten we normaal in 2026, en Colonel Bourg (43 woningen) en Erasmus Gardens Iris (107 woningen) volgen in 2027.

De kandidaat-kopers toonden heel wat interesse in de erfpachtformule (zie punt 3.b).

- Co-investering:

Het tweede mechanisme werd voorgesteld aan de raad van bestuur, die het in juli 2025 goedkeurde. Het stelt een **strategische verschuiving voor door de rechtstreekse subsidies te vervangen door co-investering in de woningen**, via onverdeeldheid. Dankzij die oplossing:

- houden we openbare investeringen in handen en kunnen we ze recupereren;
- blijft een eigen woning betaalbaar voor middeninkomensgezinnen;
- wordt de begrotingsdruk op het gewest verlicht;
- wordt de sociale mix bevorderd, en blijven we aan stadsvernieuwing doen.

Hoe wordt het nieuwe mechanisme gefinancierd?

Het voorstel is momenteel om te blijven werken met 100 % overheidsfinanciering en daarbij gebruik te maken van de gewestelijke code 8 (tussenkost in het kapitaal van een vennootschapsvehikel, terugvorderbare voorschotten). Op die manier kan de steun worden ingedeeld als investering en is het dus geen uitgave. Dat mechanisme is neutraal voor het gewestelijke begrotingssaldo en verenigbaar met het gedeconsolideerde statuut van citydev.brussels.

d) Studies

Daarnaast verbond citydev.brussels zich ertoe om te analyseren **welke impact ze heeft met alles wat ze doet. Hoe? Via talrijke studies**. Die studies zijn des te nuttiger omdat ze citydev.brussels in staat moeten stellen te beoordelen hoe doelmatig en opportuun onze acties zijn.

- Studie over de impact van Tivoli GreenCity:

Om te onderzoeken welke impact onze grote projecten hebben op de verschillende aspecten van duurzame ontwikkeling, de economische transitie, het klimaat en de veerkracht van Brussel, verbond citydev.brussels zich ertoe om een **casestudy rond ecowijk Tivoli GreenCity** op te starten. Dat is onze eerste gemengde wijk met 400 geconventioneerde en sociale woningen, een bedrijvenincubator, winkels, voorzieningen en openbare ruimten.

We gaven de École urbaine van Sciences Po Paris de opdracht om Tivoli GreenCity onder de loep te nemen.

De in 2024 afgeronde studie bracht verschillende leerrijke discrepanties aan het licht tussen de verwachtingen en de werkelijkheid. Zo bieden we waardevolle inzichten over de evolutie van een duurzame wijk in haar operationele fase. Voor de studie hebben citydev.brussels en de École urbaine van Sciences Po in Parijs ook een evaluatiematrix opgesteld. Die tool meet via **71 indicatoren** de gebruiker**tevredenheid** over verschillende thema's.

- Perceptie van het gesplitst eigendomsrecht:

In de tweede studie werd er onderzocht hoe potentiële kopers en kopers die er al mee te maken hadden (Community Land Trust, Woningfonds ...), tegenover de splitsing van het eigendomsrecht staan. Om dat te achterhalen legden we kandidaat-kopers een vragenlijst voor. Doel was om de nieuwe formule met gesplitst eigendomsrecht al eens voor te leggen vóór we op die manier woningen op de markt brachten. Uit de studie bleek dat de kopers er veel interesse in hadden.

Om te kunnen peilen hoe de respondenten tegenover het principe van een gesplitst eigendomsrecht stonden, moesten we wel eerst een concreet citydev.brussels-product hebben. Anders dreigde er maar bitter weinig respons op onze enquête te komen, omdat de vragen te theoretisch en hypothetisch zouden overkomen.

De vragenlijst werd verstuurd naar 14.966 personen. We kregen er 933 terug. Dat is een aanvaardbare responsgraad van 6,23 %.

Nieuwsgierigheid en optimisme halen het ruimschoots van angst voor het onbekende: **77 % van de respondenten zegt geïnteresseerd te zijn** in het ontwikkelde product.

- Gedeelde parkings:

citydev.brussels ging bestuderen of het juridisch en fiscaal mogelijk is om de parkings in onze projecten open te stellen voor deelgebruik.

Die doelstelling hebben we gerealiseerd in CityGate II. Dat project is een mix van heel wat woningen, een school, kantoren, productieateliers en winkels. Ideaal dus om er mogelijk parkeerplaatsen te delen. Hoe werkt het? De bedoeling is dat de bewoners tijdens de kantooruren hun parkeerplaats laten gebruiken door de leerkrachten, werknemers en andere dienstverleners die op de site werken, en er 's avonds en in het weekend zelf gebruik van maken. We stappen dus af van fysieke parkeerplaatsen kopen/verkoopen: bewoners kopen een aandeel in het gebouw waarmee ze een gegarandeerd gebruiksrecht op een parkeerplaats krijgen. Daarom voorziet het juridische model dat het beheer van de parkeerplaatsen wordt overgedragen aan iemand extern. Dankzij die aanpak **beperken we het aantal parkeerplaatsen dat we moeten bouwen**, en dat heeft een erg positieve impact op het totale prijskaartje van de werken, het aantal kubieke meter grond dat we moeten ontgraven en saneren, het regenwaterbeheer, de bemaling, de oppervlakte die in vollegrond kan blijven, en de biodiversiteit.

- Welke impact heeft een duurzame woning op je portemonnee?

Voor het technische onderzoek naar de geldelijke en de niet-geldelijke impact van duurzaam wonen (innovatie, technologieën waaronder zonnepanelen, grijswaterbeheer, moestuinen, balansventilatie, gedeelde ruimten ...) **op de gemeenschappelijke lasten van de kopers**, moeten we eerst genoeg gegevens verzamelen (met strikte naleving van de GDPR-wetgeving). Daarom bevat elke verkoopovereenkomst een bepaling waarin de koper zich ertoe verbindt om zijn energiegegevens door te geven. citydev.brussels zal die gegevens gebruiken voor die belangrijke studie, die we zo snel mogelijk zullen opstarten.

- Welke impact hebben we qua stadsvernieuwing?

Er loopt tot slot een studie naar wat citydev.brussels doet op het vlak van stadsvernieuwing, rekenend met onder meer de socio-economische situatie van de kopers en de impact op de wijken qua renovaties of investeringen. **Een belangrijke studie, die de ULB op zich heeft genomen. Er wordt later nog een nota over voorgelegd aan de raad van bestuur.**

COÖRDINATIE- OPDRACHT - GEMENGDE PROJECTEN

In hoofdstuk drie van de beheersovereenkomst wordt onze coördinatieopdracht voor gemengde projecten bevestigd.

Door die gemengde projecten te ontwikkelen – dat zijn projecten waar we economische activiteiten combineren met woningen en voorzieningen die nuttig zijn voor de buurt of het gewest – wil citydev.brussels meewerken aan de visie van een duurzame, sociaal rechtvaardige ontwikkeling van het gewest en meerwaarde creëren voor Brussel en de Brusselaars. Tegelijk pakken we daarmee de klimaatuitdaging aan en zorgen we ervoor dat de grond optimaal wordt gebruikt.

De beheersovereenkomst legde daarvoor deze doelstelling vast: jaarlijks **minstens 30 %** van het investeringsbudget besteden aan gemengde projecten. Daaraan is er een prestatie-indicator met een financiële incentive gekoppeld. Die doelstelling is behaald en zelfs overtroffen, en dat in elk jaar van de beheersovereenkomst voor 2021-2025.

1. Gemengdheidsgraad

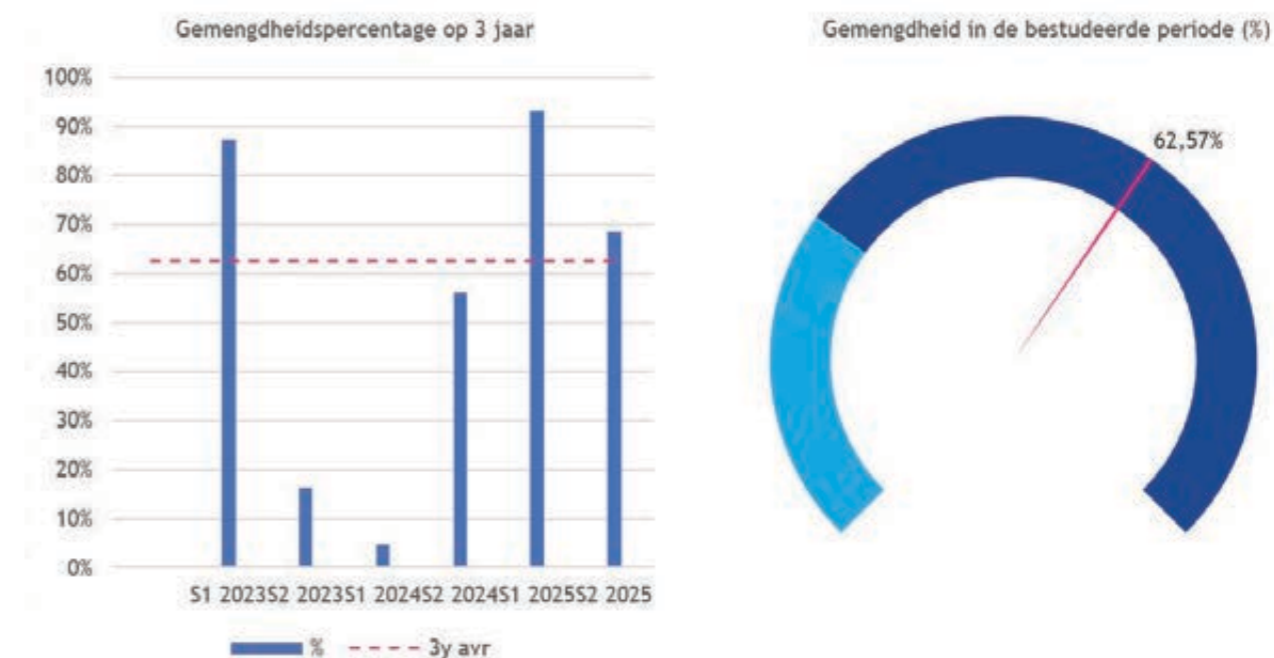
De gemengdheidsgraad drukt uit hoeveel procent van hun jaarlijks investeringsbudget de Economische Expansie en de Stadsvernieuwing vastleggen voor gemengde operaties.

De gemengdheid van de operaties wordt vooraf bepaald door een coëfficiënt volgens het aandeel van elke functie: economische functie, woonfunctie (en in bijkomende mate voorziening/openbare ruimte)².

We halen een percentage van:

- 2021: 47,23 %
- 2022: 50,05 %
- 2023: 51,79 %
- 2024: 50,30 %
- 2025: 62,57 %

Sinds 2021 gaan de meeste investeringsmiddelen dus naar projecten met functiemenging.



² 100 % als het percentage van één bestemming ten opzichte van de andere lager is dan 70 %, 75 % voor een percentage tussen 70 en 75 %, 50 % voor een percentage tussen 75 en 80 %, en 0 % voor een percentage hoger dan 80 %.

2. Gemengde projecten die in het oog springen



Van de opmerkelijkste gemengde projecten die er de afgelopen vijf jaar fors op zijn vooruitgegaan, onthouden we vooral:

Citygate - Op 1 oktober 2023 huldigden we CityGate I - Goederen in. Goederen was het sluitstuk van CityGate I: de derde en laatste fase van het programma in de Biestebroekwijk in Anderlecht (de twee andere fases waren Kuborn en Grondels). Een mijlpaal in de transformatie van het oude industriegebied tot een gemengde, duurzame wijk. Het project omvat 96 geconventioneerde woningen, een kinderopvang van 868 m² (een gemeentecrèche die wordt gefinancierd door het EFRO), en 1.812 m² polyvalente ruimten (winkel, kantoren, voorzieningen ...).

Project **CityGate II - Klein Eiland** wordt aangestuurd door de BGHM. Op de oude site van farmabedrijf Vesdre Continental zou er een complex worden gebouwd met economische activiteiten, winkels, geconventioneerde en sociale woningen, scholen en openbare ruimten.

We zullen moeten evalueren of dat project uitgevoerd kan worden met de voorzienbare stijging van de kosten ten opzichte van de oorspronkelijke raming.

CityGate III en IV zijn gronden/gebouwen die zijn aangekocht om er later vastgoedprojecten te ontwikkelen. De programma's van die operaties moeten nog worden besproken met de gewestelijke instanties.

CityCampus is een nieuwe wijk op een boogscheut van de CERIA- en COOVI-campus. Je vindt er innovatieve verticale functiemenging met 70 sociale woningen, 293 studentenwoningen en ons achtste kmo-park. Dat telt achttien productieateliers, voornamelijk voor agrovoeding. In dit project integreerden we ook twee proefprojecten: vooraf uitgeruste ateliers voor startende agrovoedingsbedrijven en een gedeeld innovatiecentrum (zie hoofdstuk II. Economische Expansie).

NovaCity I en II - Nog zo'n iconisch project is NovaCity I, waarin we het principe van verticale functiemenging met woningen bovenop het kmo-park hebben toegepast. De belangstelling voor de site was ook te merken aan de erkenningsaanvragen van bedrijven. Het kmo-park werd voorlopig opgeleverd in december 2022 en op 1 mei 2023 trokken de eerste huurders al in.

Met **NovaCity II** komen daar nog eens 118 publieke woningen bij. Nog op de plannen: een wijkconciërgerie, die wordt beheerd door de gemeente, en een aantal winkels op het gelijkvloers.

CanalCity omvat een kmo-park met 10 productieateliers van 350 tot 800 m², 26 parkeerplaatsen en 60 fietsstaanplaatsen, plus 4 woongebouwen met 147 woningen (waarvan citydev.brussels er 23 verkocht tegen geconventioneerde prijs), 13 units voor productieactiviteiten, 3 handelsruimten, een crèche en 2 scholen. Dit project werd door een privépromotor ontwikkeld in een OGSO. Het stuk dat citydev.brussels kocht, omvat de meeste ateliers en, tot nu toe, een eerste woongebouw met 23 units via de stedenbouwkundige lasten. Het project heeft zijn stedenbouwkundige vergunning op zak sinds 2022 en is een van de grootste vergunde projecten ooit in het Brussels Gewest.

StarCity is het resultaat van een primeursamenwerking met Colruyt Group, dat eigenaar is van een perceel van zo'n 13.700 m² in een OGSO en een oproep tot samenwerking deed. Dit project kreeg ook financiële steun van de Stad Brussel, die een deel van de stedenbouwkundige lasten gebruikte om de nieuwe geconventioneerde woningen te financieren.

Het project omvat twee delen. Er komt een commerciële sokkel van bijna 5.000 m² met een grote Colruyt en zes buurtwinkels aan de Haachtsesteenweg. Colruyt Group zal dat deel gaan uitbaten.

Er wordt ook een complex gebouwd van zo'n 16.200 m² met 88 geconventioneerde koopwoningen en 3 productieateliers aan de kant van de Waterranonkelstraat om de overlast voor de bewoners te beperken. Tot slot komen er ook multifunctionele groene ruimten, landschapsinrichtingen, gemeenschappelijke terrassen en gemeenschappelijke dakmoestuinen.

Project **LavoisierCity** ligt op de site van een voormalige tabaksfabriek, die de voorbije tien jaar is omgevormd tot een gemengd gebouw. Dat gebouw omvat twee delen: een voor productieactiviteiten, en een voor sociale woningen die worden beheerd door de Molenbeekse Woningen. Op een aangrenzend perceel wordt er momenteel een tweede kantoorgebouw getransformeerd tot woningen. Doel is om het bestaande aanbod op de site aan te vullen en de sociale gemengdheid in de wijk te versterken. Er komen 85 koopwoningen, twee winkels, een ondergrondse parking en een gemeenschappelijke tuin binnen in het huizenblok. Tijdens de ontwikkelingsfase werd dit gebouw in samenwerking met BelRefugees tijdelijk gebruikt voor de opvang van transmigranten.

BridgeCity is een ander representatief project voor de inclusieve, duurzame stad van morgen die citydev.brussels voor ogen heeft. Het project speelt met zijn brede scala aan functies in op de huidige en toekomstige behoeften van de bewoners en gebruikers: sociale woningen en koopwoningen, ruimten voor productieactiviteiten, een voorziening van collectief belang, winkels, groene ruimten... Het trekt ook helemaal de kringlooeconomiekaart.

Belgrad ligt in Sint-Gillis en omvat 20 geconventioneerde koopwoningen, een kringloopwinkel van 1.500 m² en een gemeenschappelijke tuin van 332 m². De kringloopwinkel gaat spullen inzamelen, sorteren, herstellen en daarna verkopen. Ideaal dus voor wie meubels of decoratie kwijt wil of net op de kop wil tikken.

LionCity - LionCity I was vroeger het hoofdkwartier van Delhaize Groep, die haar zetel in 2020 uit Brussel heeft verhuisd. Op vraag van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kocht citydev.brussels de site van 4,4 hectare. We startten er met tijdelijk gebruik in 2023.

LionCity I is de eerste fase van het grote LionCity-project op het perceel van de oude hoofdzetel van Delhaize in Ossegem.

Op de site komt een gemengde wijk, die innovatief, duurzaam en erfgoedvriendelijk is. De ambities zijn talrijk en spelen in op de verschillende stedelijke behoeften van onze hoofdstad.

Op LionCity I komt er functionele en sociale gemengdheid:

- er komen 55 productieateliers, een Delhaize-supermarkt en vrije en publieke winkels (in beheer van citydev.brussels) in de sokkel;
- en 169 geconventioneerde woningen boven op de ateliers, de supermarkt en de kleine winkels, en dan nog eens 33 sociale woningen (verhuurd door de BGHM) die het aanbod compleet maken.

Er zijn ook ruimten tegen vrije prijs voor horeca of een voorziening.

35 % van de oppervlakte van de site wordt beplante vollegrond. met gevarieerde inheemse beplanting om de fauna en flora een rijke habitat te bieden.

Dit project is voorbeeldig qua duurzaamheid. Het streeft naar een bijzonder ambitieuze circulariteitsgraad voor het bouwproces: bijna 9 % van het gewicht van de materialen die op de site worden gesloopt of ontmanteld (beton, staal, bakstenen ...), wordt er ook hergebruikt, en 39 % van het totale gewicht van de materialen die op de site worden gesloopt of ontmanteld, wordt gerecycleerd. Maar dat is nog niet alles, zo zijn alle appartementen nulenergiewoningen, dekken de 781 zonnepanelen ruim 20 % van het stroomverbruik, komt er een ingenieus afvloeiingssysteem om al het regenwater op de site te beheren ...





TRANSVERSALE VEREISTEN

Artikels 10 tot 18 bieden een kader voor de duurzame en transversale ambities van de beheersovereenkomst. **“De vermindering van de milieu-impact van gebouwen** (energieprestaties, voorbeeldmaterialen en/of -bouwprocessen, impact op de mobiliteit, sociale samenhang, biodiversiteit ...) staat centraal in de vastgoedprojecten van de instelling.” (art. 11)

Met concrete, meetbare inspanningen droeg citydev.brussels bij aan de klimaatverbintenissen van het gewest, zoals bepaald in de Brusselse bijdrage aan het Nationaal Energie- en Klimaatplan (NEKP) en in de algemene beleidsverklaring 2019-2024.

Die bekommernis was een rode draad door de beheersovereenkomst.

1. Verbetering van energieprestaties



citydev.brussels heeft ambitieuze acties uitgerold om de energieprestaties van ons economischeactiviteitenpark op te krikken (afstelling, nieuwe technische installaties, renovaties, informatie ...). Zo hebben we op 5 jaar tijd het primaire energieverbruik **met 29 % teruggedrongen, van 276 kWh/m² naar 198 kWh/m²** (gegevens voor 2024, die voor 2025 zijn pas beschikbaar in oktober 2026). Die gegevens worden jaarlijks gemonitord, en er is een prestatie-indicator met financiële incentive aan gekoppeld.

citydev.brussels had zich er ook toe verbonden om minstens 75 % van de gebouwen waarvan we eigenaar zijn, uit te rusten met **zonnepanelen**. Daarvoor zouden we onze eigen middelen aanspreken of een beroep doen op een

derde-investeerder. Dat doel is bereikt. Er waren 12 gebouwen waar zo'n infrastructuur kon komen, en op deze sites kwam die er ook: NorthCity (2021), Magellan (2022), CityLine (2022), Mondial Palace (2023), zko-park Newton (2023) en kmo-park Newton (2024), LavoisierCity (2024), Digitalcity (2025) en Stevin (besteld in 2025). Voor 2026 zijn er nieuwe installaties gepland op NovaCity, en als er daarvoor budget is, op Copernic of Bourget. Ook voor die doelstelling is er een prestatie-indicator met financiële incentive.

Dankzij dat ambitieuze beleid, is de productie van groene stroom verzesvoudigd, van **267.431 kWh in 2019 naar 1.592.701 kWh in 2024**. (De gegevens voor 2025 zijn pas beschikbaar in oktober 2026).

De beheersovereenkomst bepaalde ook dat er een **energiegemeenschap** moest worden opgezet. Greenbizz Energy werd in 2021 opgericht en is de eerste economische energiegemeenschap in Brussel. Dat initiatief was aanvankelijk bedoeld voor de bedrijven in Greenbizz, maar ook enkele bewoners toonden belangstelling. Nu zit er nog zo'n energiegemeenschap in de pijplijn voor NovaCity II. Die zal op poten staan zodra de bewoners in de woningen trekken.

De afgelopen jaren heeft citydev.brussels trouwens ook in elk van haar grootschalige projecten een koolstofarm **warmtenet** geïntegreerd voor het sanitair water en de verwarming (NovaCity II, Greenbizz II, Lavoisier BAT, LionCity I en BridgeCity).

Naast die doelstelling om het energieverbruik te verminderen, hebben we onze **toegangscriteria en financiële incentives** grondig herzien om bedrijven aan te moedigen die zich inzetten voor de economische transitie (zie hoofdstuk II. Economische Expansie - 2. Voorrang aan economische transitie).

2. Pilotproject koolstofneutraliteit & gebruik van TOTEM - Greenbizz II



citydev.brussels verbond zich ertoe de ontwikkeling van een koolstofneutraal vastgoedproject te onderzoeken. Die ambitie kwam tot uiting in de ontwikkeling van **kmo-park Greenbizz II**, de laatste schakel in duurzame wijk Tivoli GreenCity.

Dat park van zo'n 30 aanpasbare ateliers (die je kan samenvoegen of opdelen) is volledig transformeerbaar tot woningen op de hogere verdiepingen. Er komen ondernemingen die duurzaam, circulair en lokaal produceren.

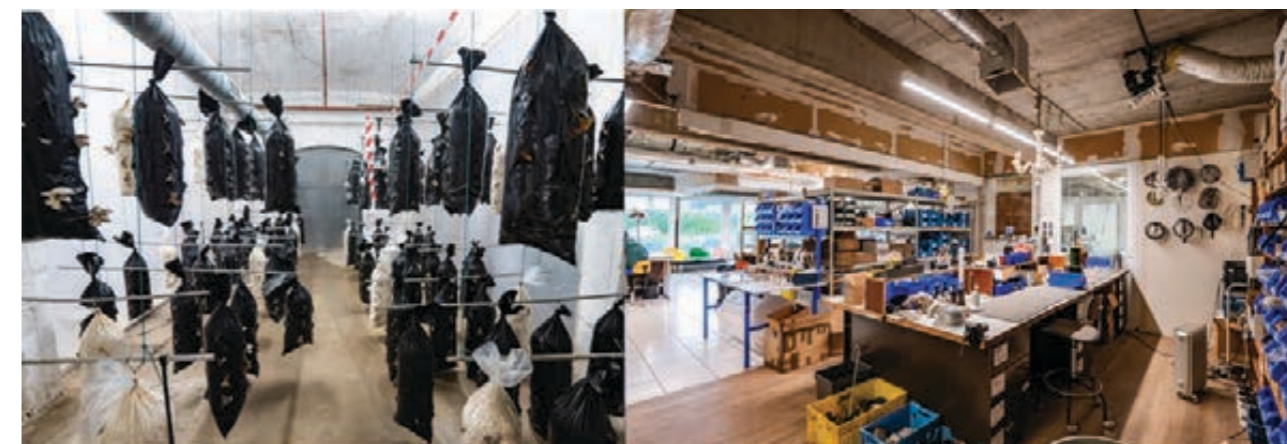
De **milieuambities zijn torenhoog**: we kiezen voor low-tech, een site zonder toevoer van gas of andere fossiele brandstoffen, compacte gebouwen, groene oppervlakte en geoptimaliseerde volgrond, een hoog hergebruiksgelalte volgens de intergewestelijke GRO-methodologie, en volledige TOTEM-modellering met een koolstofimpactstudie voor de bouw en exploitatie.

Het doel is om op één lijn te zitten met de Europese taxonomie voor de doelstelling om de klimaatverandering te beperken.

De opdracht werd begin 2025 gegund.

TOTEM wordt trouwens ieder jaar méér gebruikt in citydev.brussels-projecten: in 2024 al voor een derde van de economische projecten en voor 14 van de 16 huisvestingsprojecten.

3. Kringlooeconomie



citydev.brussels heeft een transversale strategie ingevoerd om de **kringlooeconomie te versterken**. Die is gericht op interne praktijken harmoniseren, kapitaliseren op pilotprojecten, overheidsopdrachten versterken als hefboom en grond waarborgen voor bedrijven die essentieel zijn voor de transitie.

De eerste hefboom waarmee citydev.brussels de kringlooeconomie in de bouwsector bevordert, is **structurende infrastructuur ontwikkelen** waarmee je hergebruikketens kan consolideren en diversifiëren. Vanaf 2020 ontwikkelden citydev.brussels en onze partners, als onderdeel van het IRISPHERE-programma (EFRO-programmering 2014-2020), een ambitieuze strategie rond hergebruik toegepast op een eerste proefmateriaal: hout. In 2024 werd **Woodpark** ingehuldigd, dat er kwam via een publiek-private samenwerking met BatiTerre en MCB Atelier. Dankzij Woodpark kon er al bijna 2 ton materialen gerecycleerd worden.

Dankzij nieuwe EFRO-financiering ontwikkelt citydev.brussels nu **ReUse Park**, dat industrieterrein Vanderperren (10.000 m², waarvan 6.000 m² opslagruimte) op Darwin in Ganshoren zal omvormen tot een logistieke multimaterialenhub voor de grote werven in Brussel. In december 2025 schreven we een DBO-opdracht (design-build-operate) uit om die strategische site te ontwerpen, bouwen en exploiteren. Het moet een gewestelijke innovatie- en opleidingspool worden.

In dat kader hebben we onze **eigen grond ingezet** als strategische hefboom om de opkomst en consolidatie van belangrijke bedrijven in de kringlooeconomie te ondersteunen.

Een daarvan is **Rotor**, een leider in het hergebruik van bouwmaterialen. Na vijf jaar tijdelijk gebruik in CityGate III koos dat bedrijf in 2022 voor een permanente stek op een site van 14.000 m² in Evere.

Dankzij EFRO-financiering uit de programmering van 2021-2027 zal Rotor er een echte kringloophub ontwikkelen, zodat het meer materialen kan valoriseren en meer bedrijven uit de sector kan bedienen.

Een andere Brusselse sterspeler op het vlak van circulariteit en innovatie is **PermaFungi**, dat in 2025 een fabriek van 1.400 m² opende op de Bemptsite. Dat wordt Europa's grootste verpakkingsinstallatie met mycelium, een biologisch afbreekbaar alternatief voor plastic. PermaFungi produceert paddestoelen op organisch substraat en ontwikkelt op mycelium gebaseerde biobased materialen.

Die projecten kregen fikse canonkortingen dankzij het nieuwe systeem van economischetransitieincentives (zie III.2), en konden zich zo houdbaar vestigen in het Brusselse stadsweefsel. Ze illustreren ook dat citydev.brussels dit wil en kan: innovatieve industrieën ondersteunen en tijdelijk gebruik aanwenden als echte springplank voor opkomende bedrijven.

In onze bestekken voor vastgoedprojecten nemen we altijd zeer krachtadig eisen rond circulair bouwen op. Zo zijn er voor **Greenbizz II** (zie punt 2), **LionCity, BridgeCity en Belgrad** (zie hoofdstuk Coördinatieopdracht) materialeninventarissen opgemaakt. De conclusies daarvan werden vertaald in concrete doelstellingen in de opdrachtdocumenten. Bij de ontwikkeling van kmo-parken Stevin en Copernic werd er van bij de start voor gekozen om bestaande opslagplaatsen te renoveren eerder dan ze te slopen/opnieuw op te bouwen. Bovendien waren er vereisten rond duurzaamheid en bouwafvalbeheer ingebouwd in de gunningscriteria van de opdrachten.

4. Participatieve raadpleging



Sinds de eerste raadpleging voor Tivoli GreenCity in 2012 is het participatieverraadplegingsproces verder gegroeid bij citydev.brussels. De impact van dat speerpuntproject op de wijk, de buurtbewoners en de gebruikers werd geanalyseerd in een ambitieuze studie, die in 2024 werd afgerond (zie hoofdstuk Stadsvernieuwing - Studies).

Als je de **buurtbewoners en lokale stakeholders** zo lang mogelijk op voorhand **bevraagt** bij de ontwikkeling van projecten, kun je een aantal specifieke uitdagingen in kaart brengen, zoals de verwachtingen qua openbare ruimten, de inpassing in de bestaande buurt en de bekommernissen rond bereikbaarheid, veiligheid en milieu-impact.

In de volgende fasen, tot na de oplevering van de projecten, kan je dankzij participatie het eigenaar- worden begeleid en de contacten

tussen bewoners en ateliergebruikers in de gemengde projecten gesmeerd laten lopen.

Sinds de start van de beheersovereenkomst heeft citydev.brussels dat beleid uitgebreid. In 2021 was er al participatieve raadpleging in 10 projecten. In **2025 steeg dat aantal tot 15** (met LionCity, Vifquin, NovaCity, BridgeCity en Greenbizz II).

In 2023 zaten er in een jury (die voor 'Open het veld!' op de Witte Vrouwen-site in Sint-Pieters-Woluwe) voor het eerst vertegenwoordigers van bewoners van wie de stem even zwaar doorwoog als die van de aanwezige besturen.

In 2025 was er in het bestek van LionCity veel ruimte voor het participatieproces: zo finetunen we het gebruik van de openbare ruimten in het project in overleg met de wijk.

5. Be Sustainable

citydev.brussels heeft zich ertoe verbonden om zo vroeg mogelijk in onze projecten een beroep te doen op het **Be Sustainable-platform**.

Voor LionCity hielp Be Sustainable al in de programmeringsfase de grote ambities van het project bepalen, met de steun van verschillende instellingen (BMA, Leefmilieu Brussel, de gemeente Sint-Jans-Molenbeek, urban.brussels ...). Deze belangrijke thema's werden in kaart gebracht: 'Materialen en hulpbronnen', 'Menselijke omgeving' en 'Beheer en participatie'. Ook andere thema's zoals de waterkringloop en energie sprongen eruit. De begeleiding ging voort tijdens de opmaak van de opdrachtdocumenten en de analyse van de offertes.

6. Biodiversiteitsinventaris en BAF+

Zoals bepaald in de beheersovereenkomst heeft citydev.brussels samen met Leefmilieu Brussel meegewerkt aan de ontwikkeling van de laatste versie (2024) van **BAF+**.

citydev.brussels verbond zich er ook toe om een **biodiversiteitsinventaris** (natuurevaluatie) op te stellen van al onze economische sites.

Aan het einde van de beheersovereenkomst was de totale oppervlakte van de bestudeerde sites 1.987.009 m². In oktober 2025 is die hele oppervlakte gediagnosticeerd: er is dus een natuurevaluatie en een BAF+ voor de **50 citydev.brussels-sites**.

De gemiddelde BAF+, berekend in verhouding tot de oppervlakte van de sites, is 31,34 %. Die indicator geeft de biologische situatie weer van de EE-sites van citydev.brussels als geheel.

Die inventaris bewijst dat we op onze sites **economische productieactiviteiten hand in hand kunnen laten gaan met een raisonnabel biodiversiteitsbehoud**.

citydev.brussels nam begin 2025 het initiatief om een nieuwe strategie van financiële incentives uit te rollen voor alle erfpachters die de biodiversiteit op hun perceel willen helpen behouden (zie hoofdstuk III. Economische Expansie).



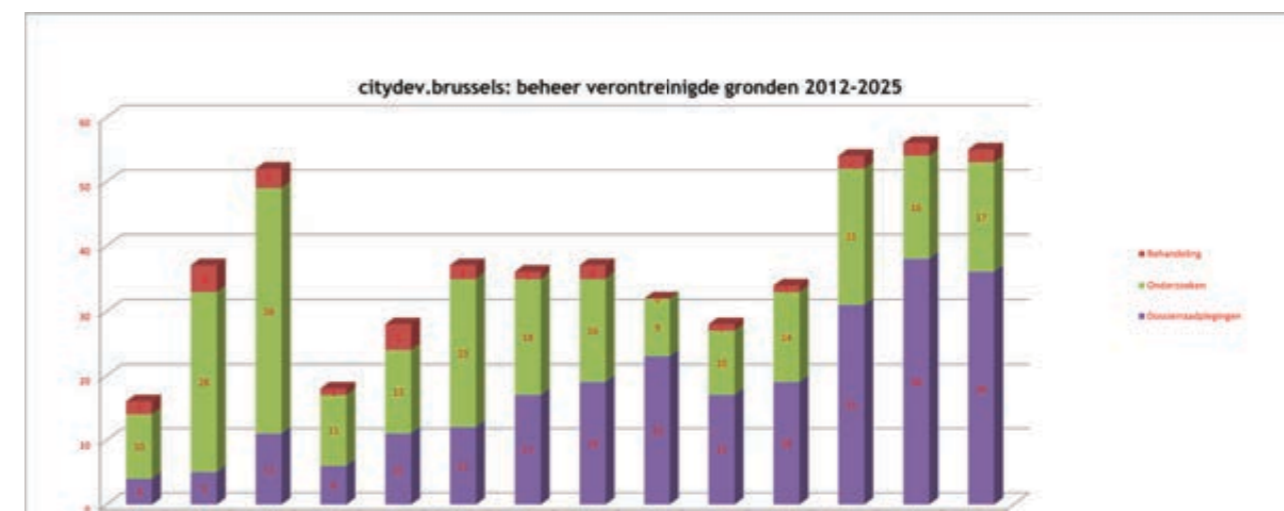
GEDELEGEERDE OPDRACHTEN

citydev.brussels kan door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering of door plaatselijke besturen worden belast met gedelegeerde opdrachten. Vier van die gedelegeerde opdrachten zijn aangeduid als prioritair, dat wil zeggen dat citydev.brussels daarvoor een budget krijgt. Een vijfde opdracht, de rol van operator voor voorzieningsprojecten, was bij de goedkeuring van de beheersovereenkomst nog een complementaire opdracht. In 2023 besliste het opvolgingscomité dat de voortgang van de beheersovereenkomst monitort, om daar een prioritaire opdracht van te maken. Ondanks die beslissing weigert de regering de subsidie voor 2025 toe te kennen. Er lopen gesprekken daarover.

1. Prioritaire gedelegeerde opdracht - Beheer van verontreinigde bodems en hun ambtshalve behandeling

citydev.brussels staat in voor de ambtshalve behandeling van verontreinigde gronden.

In heel wat van onze projecten hebben we zelf de sanering beheerd om de aankoopprijs te drukken en tegelijk te onderhandelen over financiële garanties (de voormalige site van Vanderperren op Darwin, CityGate III, Bruul, Mairesse Garden, CityCampus, CityGate I - Goederen, CityGate I - Grondels ...).



Noot – 'Dossierraadpleging' (Fr. 'Consultation dossiers') omvat dossieranalyses, het opstellen van bepalingen in akten en andere soorten interventies door de cel Milieu van citydev.brussels (dus zonder tussenkomst van deskundigen en/of aannemers).

Leefmilieu Brussel heeft een beroep gedaan op citydev.brussels om een reeks bodemonderzoeken uit te voeren tussen 2021 en 2022 voor het geactiveerd park op de Weststation-site.

2. Prioritaire gedelegeerde opdracht - Integratie van de openbare fablabs



De regering vertrouwde citydev.brussels in het kader van de vorige beheersovereenkomst het beheer toe van het netwerk van de drie openbare fablabs, de 'cityfabs'. Onder de huidige beheersovereenkomst werd er voldoende budget uitgetrokken voor de animatie van die fablabs, het onderhoud en de werking van de machines, en het onderhoud van de fablabs zelf.

Het fablabnetwerk moet de duurzame productie en economische veerkracht in Brussel versterken. Het moet de fablabs ondersteunen, lokale productie aanmoedigen en een innovatief ecosysteem ontwikkelen.

De afgelopen jaren werden er heel wat activiteiten georganiseerd. Zo was ook 2025 een bedrijvig jaar: Maker Faire trok meer dan 60 exposanten en 3.000 bezoekers, het internationale bootcamp Fabricademy bracht 35 deelnemers samen rond innovatieve praktijken voor textiel en materialen, tijdens 8 residenties konden projectdragers prototypes en ideeën ontwikkelen in de fablabs, en dankzij het partnerschap Upcycling werden materialen in samenwerking met een maatwerkbedrijf gerecycleerd tot nieuwe voorwerpen.

Er werd een aanvullend budget van 100.000 euro gekoppeld aan het behalen van doelstellingen rond bezoekersaantallen en aangegane partnerschappen.

Het bezoekersaantal zit duidelijk in de lift: van 1.451 in 2021 naar 2.683 in 2024. Ook de nieuwe partnerschappen gaan in stijgende lijn: van 10 in 2021 naar 19 in 2024.

3. Prioritaire gedelegeerde opdracht – Beheer van het loket Tijdelijk Gebruik



Het Loket Tijdelijk Gebruik is het resultaat van een structurele samenwerking tussen citydev.brussels en perspective.brussels. Doel is om tijdelijk gebruik in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te begeleiden en te ontwikkelen, en te sensibiliseren rond dat onderwerp.

In 2021 werd het 'fysieke' luik van het Loket opgezet. Het Loket staat vooral in voor de begeleiding van projectdragers, aanvragers, eigenaars en overheden. citydev.brussels behandelt alle binnenkomende aanvragen, en zoekt naar een passende oplossing in het gewestelijke grond- en vastgoedaanbod. Het stelt ook juridische en technische tools ter beschikking en geeft advies over goede praktijken.

In 2023 werd het 'digitale' luik van het Loket opgezet: een website die we samen met perspective.brussels beheren. Daarop vind je een overzicht van de diverse tijdelijkgebruiksprojecten in het gewest, praktische documenten en nieuws over tijdelijk gebruik. Er wordt momenteel een balans opgesteld van hoe vaak die website wordt geraadpleegd.

De studie over de economische modellen is afgerond (beide geanalyseerde luiken werden gepubliceerd):

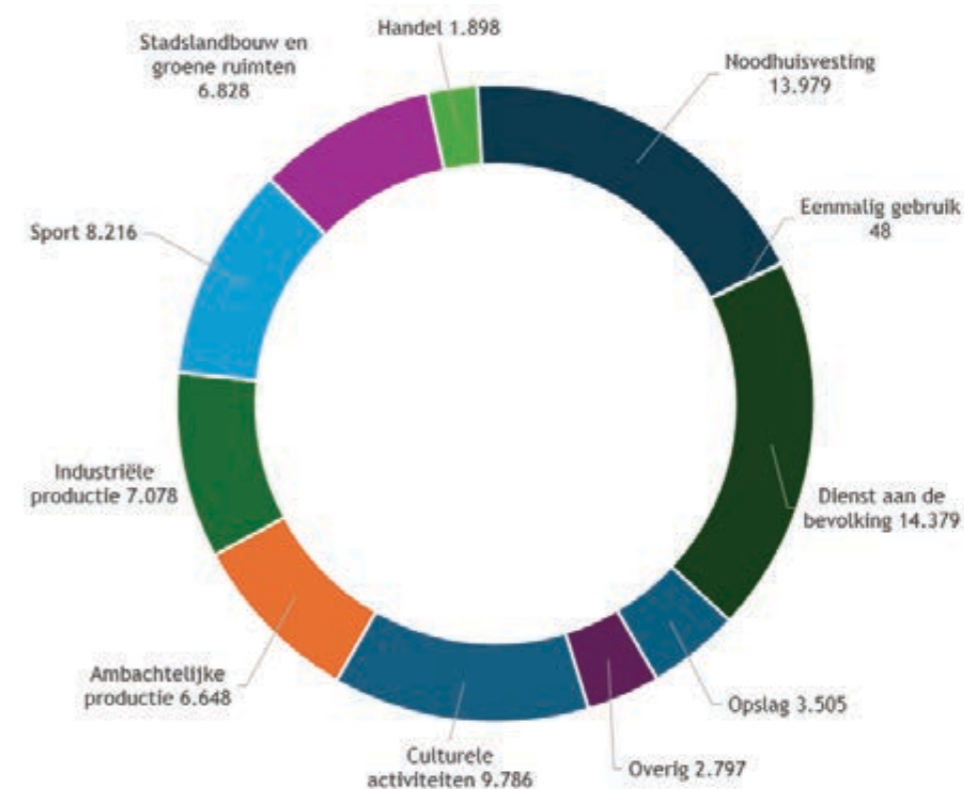
- luik 1: studie naar tijdelijk gebruik in Brussel;



- luik 2: Europese benchmarking bij 7 steden (in Frankrijk, Italië, Duitsland ...).

Sinds 2021 monitoren we het beheer van het tijdelijk gebruik nauwkeurig. In 2025 waren er 293 gebruikers gevestigd op 119.500 m² (op 47 sites) van de beschikbare 206.600 m² voor tijdelijk gebruik.

citydev.brussels engageerde zich om minstens één tijdelijkgebruiksproject op te zetten dat een oplossing biedt voor mensen die niet kwaliteitsvol wonen of dringend op zoek zijn naar een onderkomen.



Naast het pilootproject in de Barcelonastraat (5 wooncontainers voor daklozen) zijn er ook deze projecten, die we al hebben ontwikkeld of nog aan het ontwikkelen zijn:

- BridgeCity: autonoom centrum waar, afhankelijk van de tijd van het jaar, 20 tot 25 mensen worden opgevangen;
- BAT - Lavoisier: voor maximaal 380 personen. Momenteel loopt er een juridische procedure voor uitwinning. Er zijn nog zo'n honderd mensen aanwezig zonder overeenkomst;
- CityGate III: overeenkomst geldig voor 11 individuele houten containers. Stedenbouwkundige vergunning in behandeling. Bijzonderheid: mogelijkheid om een sociaal luik aan het project toe te voegen (moet worden bekeken met Straatverplegers);
- Mellery: beschikbaarstelling van twee wooneenheden voor twee gezinnen (ouders + kinderen), 10 personen

4. Gedelegeerde opdracht – Migrantenopvang

citydev.brussels kreeg van de Brusselse regering de punctuele rol van vastgoedfacilitator voor migrantenopvang toevertrouwd. De regering gaf ons daarbij een mandaat om op zoek te gaan naar een gebouw voor permanent onderdak. In het kader van een gedelegeerd bouwheerschap voor het gewest vond citydev.brussels een kantorencomplex, waar we de aankoop van ondersteunden om het te transformeren tot een opvang- en oriëntatiecentrum voor dak- en thuislozen. Het gaat om La Porte d'Ulysse/Bourget. Er zou binnenkort een stedenbouwkundige vergunning moeten worden afgeleverd. De aankondiging van de opdracht voor de werken is gepubliceerd.

5. Complementaire gedelegeerde opdracht – Ontwikkeling van lokale voorzieningsprojecten

Voor deze gedelegeerde opdracht ziet citydev.brussels erop toe dat we onze operationele diensten zo organiseren dat we efficiënter kunnen inspelen op de vraag van lokale overheden om hun voorzieningsprojecten te ontwikkelen.

citydev.brussels had al voorzieningen ontwikkeld nog voor dit officieel een gedelegeerde opdracht werd. De recentste daarvan waren de politielokalen voor Stad Brussel in Neder-Over-Heembeek, met een hondenbrigade en een schietstand.

Krachtens de beslissing van het opvolgingscomité in oktober 2023, werd er akte van genomen dat de complementaire gedelegeerde opdracht als operator voor lokale voorzieningsprojecten (art. 51 van de beheersovereenkomst) een prioritaire gedelegeerde opdracht wordt, er daarvoor een structureel jaarbudget van 130.000 euro wordt toegekend, en die opdracht wordt uitgebreid naar gewestelijke voorzieningsprojecten, onder voorbehoud van de beschikbare middelen.

Hoewel de regering zich ertoe had verbonden om die gedelegeerde opdracht te bestendigen, werden de middelen niet toegekend in 2025. Let wel, de regering kan nog niet beslissen om die jaarlijkse dotatie te bestendigen, maar die middelen zouden voor 2025 en 2026 gecompenseerd moeten worden met een extra managementfee voor Bourget.

Er wordt momenteel nagedacht over de positionering en de ontwikkelingsvooruitzichten van de cel Voorzieningen binnen citydev.brussels, met name wat betreft het in kaart brengen van prioritaire behoeften qua openbare voorzieningen op gemeentelijke en gewestelijke schaal, de zichtbaarheid van die opdrachten en de langetermijnfinanciering ervan, volgens een aanpak die aanvullend is ten opzichte van privéspelers.

De cel Voorzieningen (zie hoofdstuk VII. Organisatie) werkt momenteel aan deze projecten:

- **Ceria** – energierenovatie van gebouw 10 (AB – werffase – 6.500 m²) – bouwheer: Franse Gemeenschapscommissie
- **School Les Bruyères** – bouw van een basisschool via een design-and-buildopdracht (volledig GB – 3.710 m²) - bouwheer: gemeente Ganshoren
- **Bourget 20** – transformatie van een kantoorgebouw tot een opvang- en oriëntatiecentrum – (volledig GB – 6.500 m²) – bouwheer: Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- **Voedingshal** – renovatie en transformatie van een woongebouw: voedingshal en studentenwoning (AB – werffase – 1.436 m²) – bouwheer: gemeente Sint-Gillis
- **Sint-Agatha-Berchem** – uitwerking van een vastgoedstrategie om de gemeentelijke diensten samen te brengen in één gebouw (AB – studies – ± 6.000 m²) – bouwheer: gemeente Sint-Agatha-Berchem
- **Flagey** – gedeeltelijke renovatie van de foyers van het centrum (geplande opdracht voor volledige AB) – bouwheer: Flagey vzw
- **UP - Circus & Performing Arts** – bouw van een voorstellingszaal voor circuskunsten (studies met het oog op een volledig GB – 900 tot 1.100 m² – op grond van citydev.brussels) – bouwheer: UP Circus vzw/Beliris
- In **beraad: Sint-Clara** (Coupole bruxelloise de l'autisme) – uitvoering van een gemengd programma op een site met een kerk, via sloop en wederopbouw (haalbaarheidsstudies met het oog op een volledig GB en een partnerschap met de SV – voorziening: 1.500 m²) – bouwheer: Coupole bruxelloise de l'autisme vzw.

6. Task force opvang Oekraïners

Na het uitbreken van de oorlog in Oekraïne (op 24 februari 2022) speelde citydev.brussels een centrale rol in de coördinatie en de operationele aansturing van het antwoord van het gewest qua tijdelijke en noodhuisvesting. Ze nam onder meer het voorzitterschap en de coördinatie op van werkgroep 2 'Infrastructuur' in de gewestelijke taskforce.

Tijdens de noodfase nam citydev.brussels de rol op van orkestleider: we mobiliseerden onze teams en coördineerden alle betrokken spelers. Tegelijk voerden we versnelde procedures in om sites in kaart te brengen, die te valideren en te activeren, inclusief modulaire oplossingen.

Dankzij die coördinatie werden er 51 gebouwen bezocht, kwamen er 13 in beheer voor begunstigden van tijdelijke bescherming (BTB's) uit Oekraïne (10 open) en 6 voor andere doelgroepen (4 open), en konden 4 modulaire sites in kaart worden gebracht (2 open, 2 in voorbereiding).

In juni 2023 vertegenwoordigden die maatregelen 2.233 open plaatsen (672 voor BTB's en 1.561 voor andere doelgroepen) en 975 plaatsen in de pipeline (376 voor BTB's en 599 voor andere doelgroepen). De opdracht ging daarna over naar een stadium waarin de noodfase werd afgebouwd. We droegen werkgroep 2 over aan de GOB en structureerden een duurzame gewestelijke tool voor noodopvang.

VII. ORGANISATIE, BEHEER EN FINANCIERING

1. Financieel beheer

De analyse van de jaarresultaten toont een aanzienlijke organische groei voor de opdrachten van de Economische Expansie (van 18.365.123 euro in 2021 tot 26.832.263,42 euro in 2025).



Over de volledige duur van de overeenkomst is de omzet dus met 46,1 % gestegen! (Zie tabel hieronder, punt 2.)

Ook de vaste activa (grond en gebouwen) zijn sterk gestegen (van 408 naar 487 miljoen euro). Die resultaten houden verband met het ambitieuze investeringsbeleid (aankopen en ontwikkeling van nieuwe projecten) dat de afgelopen jaren is gevoerd. citydev.brussels genereerde tussen 2021 en 2024 dus gemiddeld 19,6 miljoen euro per jaar aan extra activa. De cijfers voor 2025 zullen pas beschikbaar zijn bij de afsluiting van de begroting in juni 2026.

Die cijfers tonen aan in welke mate citydev.brussels met de investeringsdotatie een echt rendement kan opleveren voor het gewest.

Wat de investeringsubsidies in 2025 betreft, heeft de regering onlangs besloten om het saldo van de stadsvernieuwingssubsidie van 5.460.000 euro over te dragen naar begrotingsjaar 2026, aanvullend op de subsidie waarin de beheersovereenkomst voorziet.

	BO	2021	2022	2023	2024	2025
EE	7.000.000	7.000.000	7.000.000	7.000.000	6.300.000	6.300.000
SV besluit	Max. 18.000.000	18.000.000	18.000.000	16.200.000	16.200.000	10.740.000

citydev.brussels heeft voor twee grote projecten een beroep gedaan op **externe financiering**.

Het eerste project is LionCity: die akte werd ondertekend in maart 2021. citydev.brussels kocht de site voor 2021 miljoen euro, met een lening van 14 miljoen euro, tegen een extreem voordelige rentevoet van 0,35 %.

Het tweede project is het Twestations-gebouw. We kochten die site voor 23,8 miljoen euro, en gingen in 2023 een lening aan van 20 miljoen euro. De rentevoet steeg intussen tot 3,59 %.

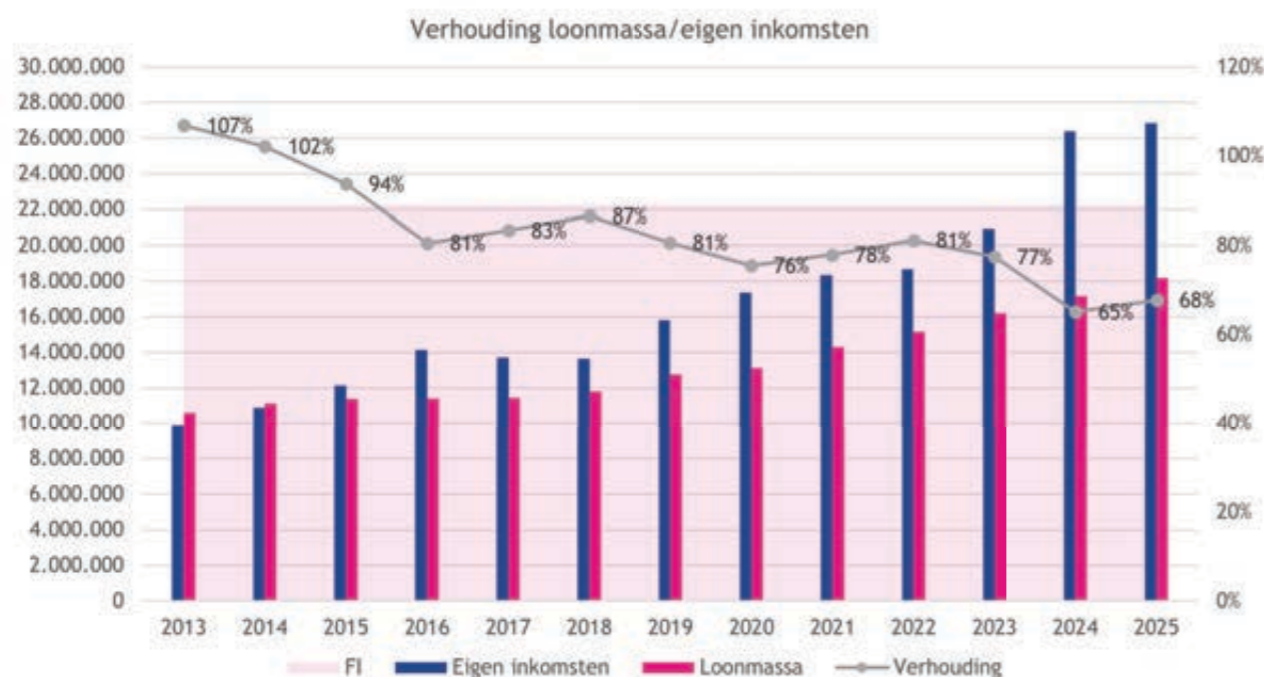
De vrees bestaat dat de rentevoeten de komende jaren zullen blijven stijgen.

Tot slot moet worden opgemerkt dat ook de terugkerende kosten sterk zijn gestegen de voorbije jaren. Die aanzienlijke stijging is in grote mate te wijten aan de stijging (na de coronacrisis) van de fiscale lasten op het vastgoed van citydev.brussels, de stijging van de lonen (zie punt 2) en de verhuis naar City Center (zie hieronder).

De komende jaren is er uiterste waakzaamheid geboden om de financiële gezondheid van de instelling niet in gevaar te brengen.

2. Monitoring loonmassa/eigen ontvangsten

Voor het eerst wordt de verhouding van de loonmassa tot de eigen inkomsten gemonitord door een indicator die gekoppeld is aan een bonus-malussysteem.



Zoals we hierboven toonden, zijn de inkomsten de afgelopen jaren enorm gestegen.

De loonmassa is in die periode ook gestegen, met name door drie factoren. Eén: door de diversificatie van onze beroepen moeten we specifieke profielen aanwerven. Twee: we kochten en ontwikkelden heel wat gebouwen. Het beheer daarvan vereist meer werk, en dus meer personeel. Drie: de lonen werden geïndexeerd (+10 %) en in 2023 werden de weddeschalen hervormd.

Ondanks die stijging daalt de verhouding tussen beide indicatoren aanzienlijk sinds 2014. In 2025 bedroeg ze 68 %.

Het is belangrijk te benadrukken dat de werkingsdotaties maar een deel van dat bedrag dekken. De rest wordt gecompenseerd door de stijging van de eigen ontvangsten.

Die compensaties hebben al een reële impact op de investeringscapaciteit van citydev.brussels, op de uitvoering van projecten die voortvloeien uit de beheersovereenkomst en op bepaalde strategische aankopen voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

3. Problematiek van de werkingsdotaties

In 2024 had de beslissing van de regering om de werkingsdotatie met 5 % te verlagen een dubbele impact op citydev.brussels: onze werkingsdotatie werd immers ook sinds 2022 niet meer geïndexeerd (wat in strijd is met art. 87 van de beheersovereenkomst).

Daarom werd er in 2024 opnieuw met de regering onderhandeld. Resultaat: de Economische Expansie kreeg een werkingsdotatie van 3.485.000 euro, en de Stadsvernieuwing een van 3.400.000 euro (beide jaarlijks te indexeren). Die dotaties liggen een pak lager dan wat was overeengekomen in de beheersovereenkomst. Ze weerspiegelen wel de inspanningen van citydev.brussels tijdens de legislatuur. Verhoudingsgewijs leverden we meer inspanningen dan de meeste andere ION's, dankzij onze investeringscapaciteit met steun van de Brusselse regering.

Maar we moeten vaststellen dat de dotaties voor 2025 niet geïndexeerd werden, en bovendien lager uitvallen dan wat anderhalf jaar geleden werd beslist.

In ieder geval moet worden benadrukt dat citydev.brussels over de hele legislatuur de dotaties zag dalen met zo'n 10 %. Voor 2025 zijn ze zelfs 17 % lager dan wat de beheersovereenkomst voorziet.

4. Modernere sturingstools

In het kader van haar beheersovereenkomst voor 2021-2025 heeft citydev.brussels sinds 2021 heel wat inspanningen gedaan om onze indicatoren te structureren. Zo konden we de basis leggen van een transparanter en relevanter systeem, dat is aangepast aan de uitdagingen van de strategische aansturing van de instelling.

We zetten verschillende belangrijke stappen: we brachten elke indicator methodologisch in kaart, we voerden rapportagetools in, en de interne teams kregen begeleiding om zich de doelstellingen en inzamelingsmethododes eigen te maken.

Elke zes maanden wordt er een rapport opgesteld. Het opvolgingscomité onderwerpt dat aan een kritische analyse, en keurt de resultaten ervan goed.

5. Interne organisatie: transversaal en collegiaal werken

Dit zijn voortaan bouwstenen van citydev.brussels: gedeeld bestuur, transversaliteit, collegialiteit en ondersteuning van andere diensten.

a) Reorganisatie van de directieraden

De directieraad werd gereorganiseerd. Doel is om transversaler te werken en elke directie te betrekken bij de voortgang van gezamenlijke projecten.

Er is een 'operationele directieraad' met alle managers van de directies die samen de voortgang van de projecten bestuderen, en een 'administratieve directieraad' die zich buigt over de hr- en begrotingskwesties (krachtens de statuten van de instelling). Beide raden vergaderen twee keer per maand.

Die nieuwe organisatie waarborgt dat de diensten echt transversaal werken, versterkt het collectieve en collegiale karakter van projecten en vergroot de betrokkenheid van alle medewerkers.

b) Reorganisatie van de operationele ondersteunende diensten

Het departement Gemengde Projecten werd omgedoopt tot SOO, Strategie en Ontwikkelingsondersteuning.

Doel was om de ondersteunende cellen van de directies Economische Expansie en Stadsvernieuwing samen te brengen.

Dit departement telt in totaal zo'n vijftien medewerkers in verschillende cellen met aanvullende opdrachten.

- De cel Milieu staat in voor bodemsaneringen, ziet erop toe dat er in elk project milieu-ambities worden uitgerold en pakt het ambitieuze werk rond kringloopeconomie aan. Milieupertise schraagt het strategisch denkwerk, en wordt een sleutelcomponent van alle ontwikkelingen.
- De cel Voorzieningen ondersteunt het bouwheerschap voor voorzieningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ze kreeg een bijkomende werkingsdotatie van 130.000 euro, behalve voor 2025 (zie hoofdstuk VI. Gedelegeerde opdrachten).
- De cel Tijdelijk Gebruik. Deze cel werd opgericht onder de vorige beheersovereenkomst. De voorbije vijf jaar zijn onze rol en ons werkterrein sterk uitgebreid. Ze telt 4 medewerkers, en wordt gedeeltelijk gefinancierd door de gedelegeerde opdracht rond het Loket Tijdelijk Gebruik (zie hoofdstuk Gedelegeerde opdrachten).
- De cel Kringloopeconomie: Sinds 2021 staat een teamlid in voor de invoering en opvolging van kringloopinitiatieven. Ze coördineert dat transversaal, en moet daarvoor ook de specifieke indicatoren bepalen en opvolgen.

c) Coördinatie van de bedrijventra en de incubators

Sinds 1993 legt citydev.brussels zich, samen met verschillende partners, toe op de oprichting van bedrijventra en incubators. Dat zijn gewestelijke openbare structuren om start-ups te huisvesten.

In die hoedanigheid neemt citydev.brussels deel in hun kapitaal: we vertegenwoordigen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in de 7 bedrijventra, en treden in eigen naam op in 4 van de 5 openbare incubators.

Met die verbintenis wil citydev.brussels duurzame tewerkstelling waarborgen in Brussel, en ervoor zorgen dat die huisvestingsinitiatieven efficiënt draaien.

Voor die opdracht voert een tweekoppig team van de dienst Externe Opdrachten een strategie rond 2 pijlers uit:

1. de synergieën versterken en een onmisbare partner van de bedrijventra en de incubators worden. Daarvoor moet ze:
 - de schakel zijn tussen hen en onze eigen teams;
 - een strategische visie stimuleren in hun bestuursorganen;
 - hun projecten en commerciële strategie ondersteunen.
2. de bewegingen van de gehuisveste bedrijven volgen en de stromen analyseren. Doel is om hun behoeften na de opstartfase zo snel mogelijk in kaart te brengen, en hun een aangepaste vestigingsoplossing te kunnen bieden, met name via de vastgoedportefeuille van citydev.brussels.

d) Strategisch Aankoopcomité

Het Strategisch Aankoopcomité werd opgericht bij de eerste beheersovereenkomst, en beoordeelt systematisch het gemengdheidspotentieel van elke vastgoedopportunity. Zo kon citydev.brussels het aankoopbeleid nog meer sturen richting projecten met een sterk potentieel qua functionele gemengdheid.

Zodra de grond is aangekocht, werken alle teams (SV, EE, SOO) samen aan het geplande programma om te voorzien in een optimale gemengdheidsgraad tussen functies, naargelang de sectoren en de behoeften van het grondgebied.

Dankzij die methode kon citydev.brussels sterke gemengdheidsgraden behalen (zie hoofdstuk Coördinatieopdracht).

e) Nieuwe werkrumten: new way of working (Werken 2.0) - verhuis naar City Center

De coronacrisis maakte duidelijk hoe belangrijk sociale contacten zijn, ook met collega's.

De verhuis naar City Center in 2023 kadert in een context, maar vooral in een bredere ambitie: nadenken over een nieuwe manier van werken.

Voortaan, en meer dan vroeger, moeten kantoorruimten maximale contactmogelijkheden bieden en de creativiteit van de medewerkers aanzwengelen. De vroegere kantoren van citydev.brussels in het Gosset (in Sint-Jans-Molenbeek) werden eind jaren 90 uitgerust. Die voldoen niet meer aan de moderne normen, en al helemaal niet aan de postcoronanormen. Het gaat om individuele bureaus die worden gescheiden door enorme gangen, met weinig vergader- en samenwerkingsruimten. Toentertijd was er nog niet gerekend met teamwork, concentratie- en samenwerkingsruimten, of andere gedeelde ruimten.

In die context lanceerde citydev.brussels in 2022 een OIB op basis van 3 criteria: prijs, locatie en de mogelijkheid om te voorzien in samenwerkingsgerichte inrichting.

Uit de 21 ontvangen offertes bleek City Center al snel de voor de hand liggende keuze. Het biedt namelijk alle gevraagde kwaliteiten:

- de prijs lag onderaan in de vastgestelde prijsvork;
- alle diensten kunnen in één grote ruimte op dezelfde verdieping werken;
- City Center ligt centraal, dicht bij de Gossetsite en het openbaar vervoer, en in een dynamische omgeving.

f) Innovatie-incubator

In mei 2025 stemde het management ermee in om een innovatie-incubator op te richten. Na een oproep voor kandidaten werden er in oktober 2025 12 collega's aangesteld om 2 jaar te zetelen in de incubator.

'De voorgestelde incubator moet innovatieve projecten (gedragen door de interne teams) structureel bevorderen, zowel qua ontstaan, ontwikkeling en concretisering. Dat moet ten goede komen aan de instelling, haar partners en het Brussels Gewest.'

Het doel is om creativiteit en collectief denken te stimuleren, innovatieve oplossingen in kaart te brengen en te ontwikkelen, een innovatieproces uit te stippelen dat specifiek is voor citydev.brussels, de visie van citydev.brussels te integreren in het proces en een actiekader te bieden dat gekoppeld is aan onze statuten en onze beheersovereenkomst.

In een overheidsinstantie die instaat voor de productie van betaalbare woningen en die productieactiviteiten in een stedelijke omgeving moet bevorderen, moet innovatie onder andere deze domeinen bestrijken:

- innovatie qua ontwerp en bouw: moderne, duurzame technieken om de ecologische voetafdruk te verkleinen;
- innovatie qua stadsplanning: geïntegreerde modellen die functionele gemengdheid en toegankelijkheid bevorderen;
- sociale innovatie: participatieve programma's om burgers te betrekken bij het ontwerp van leefruimten;
- technologische innovatie: intelligente technologieën gebruiken om de infrastructuur te optimaliseren;
- innovatie in overheidsdiensten: verbetering van diensten die verband houden met de bevoegdheidsdomeinen van de instelling om sociale inclusie te ondersteunen.

De voorgestelde innovaties moeten betrekking hebben op methodologische, financiële, organisatorische, technische en sociale aspecten. Sinds de oprichting van de incubator zijn de leden zo'n tien keer bijeengekomen. Ze hebben een werkmethode voorgesteld, en zijn de eerste werkhema's aan het uitmaken.

6. Externe financiering

citydev.brussels is erin geslaagd om heel wat externe financiering te verkrijgen om ambitieuze projecten te ontwikkelen, of de ontwikkeling ervan te ondersteunen.

a) Europese financiering - EFRO

Het Woodpark-project kreeg financiële steun van de Brusselse regering en het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO).

Ook Greenbizz II ontving EFRO-financiering.

Tot slot kadert ook ReProduce in het EFRO-programma 2021-2027. In dat project is citydev.brussels verantwoordelijk voor de algemene coördinatie van het project. We zijn ook betrokken bij de operationele uitvoering ervan, met name via begeleidingsprogramma's, de ontwikkeling van toolkits voor gespreide productie, communicatie en de organisatie van events (Maker Faire, conferenties ...).

b) Beliris

- Josaphat GSI

citydev.brussels wil zich ertoe verbinden de site om te bouwen tot een toonaangevende economischeactiviteitenpool, in lijn met de ambities van het gewest en het RPA. Dat vereist de medewerking van alle partners, onder meer het gewest, de gemeenten, Beliris, de MSI en de toekomstige en bestaande erfpachters. De belangrijkste uitdagingen zijn:

- de tewerkstellingsdichtheid verhogen en het gebied verdichten;
- de site aantrekkelijker maken;
- de productieactiviteiten versterken die voldoen aan de vestigingscriteria van citydev.brussels;
- ervoor zorgen dat wij en de erfpachters nieuwe hoogwaardige vastgoedprojecten voor productieactiviteiten ontwikkelen.

- Flagey

Het Flageygebouw werd in 2000 gerenoveerd, en is nu toe aan een opknap- en herinrichtingsbeurt. Algemeen doel is om het in overeenstemming te brengen met de artistieke, energie- en veiligheidsnormen, en te voorzien in multifunctionelere ruimten.

Begin 2025 klopte Flagey vzw aan bij de cel Voorzieningen van citydev.brussels: het vraagt ons om assistentie aan de bouwheer te verlenen voor de gedeeltelijke renovatie van het gebouw op Belvédèrestraat 27/5, waar de vzw is gevestigd.

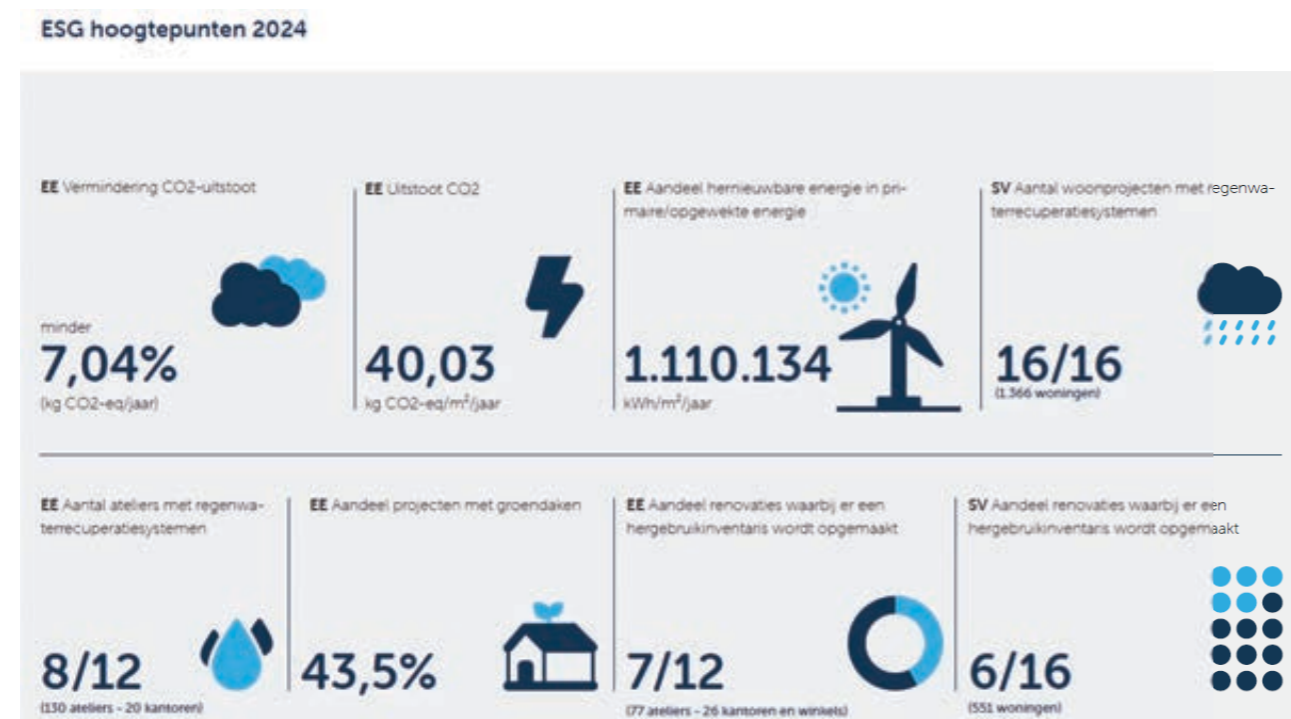
Er werd een eerste analyse gemaakt van de behoeften van Flagey vzw. Gezien de beschikbaarheid en de competenties van onze cel Voorzieningen, overweegt het gewest citydev.brussels de gedelegeerde opdracht te geven van assistentie aan de bouwheer (AB) voor het renovatieproject van Flagey vzw.

Flagey vzw kreeg een Beliris-subsidie van 1.288.000 euro exclusief btw toegekend voor de renovatie van het gebouw. Dat bedrag moet de kosten dekken van studies, leveringen, de projectauteur, werken en een deel van eventuele onvoorziene uitgaven. Flagey vzw heeft ook andere financieringsbronnen bedongen, met name om eventuele supplementen te dekken.

- UP - Circus & Performing Arts

Beliris verbond zich ertoe de constructie van een permanent gebouw te financieren om de activiteiten van UP - Circus & Performing Arts, dat in het LionCity-gebouw is gehuisvest, te bestendigen.

7. ESG-rapportage



In de beheersovereenkomst staat niks over de ESG-rapportage, maar citydev.brussels heeft toch beslist om nu al te anticiperen op wat in de toekomst een verplichte norm zou kunnen worden voor alle bedrijven. Daarom publiceerden we in 2025 ons eerste jaarlijkse ESG-rapport. Daarin konden we heel wat gegevens (meer dan 70 indicatoren) belichten.

Dankzij dat rapport kan citydev.brussels activiteiten aansturen en de milieu- en sociale thema's stimuleren. Het toont ook aan dat we een voorbeeldrol willen vervullen als verantwoordelijke, transparante overheidsspeler. citydev.brussels wil pionieren en andere overheidsinstellingen inspireren om gelijkaardige praktijken te volgen en zo een opwaartse spiraal te creëren.

Het ESG-rapport is bedoeld voor al onze partners.

- In de eerste plaats voor onze hoofdaandeelhouder: het Brussels Gewest. Als gedeconsolideerde instelling heeft citydev.brussels veel leencapaciteit, die nuttig is voor de Brusselse regering. Investeerders, financiële instellingen en geldschieters zijn steeds meer geneigd om overheidsentiteiten te steunen die milieu-, sociale en bestuurskwesties verantwoord aanpakken. Aan ESG-rapportage doen kan er dus voor zorgen dat we gemakkelijker toegang krijgen tot specifieke financiering van privé- instanties, maar ook van Europese instellingen (onder meer EFRO- en Interreg-subsidies).
- Het rapport is ook bedoeld voor onze privépartners (ontwikkelaars, bedrijven op onze sites, leveranciers ...), met wie we elke dag samenwerken. Zij kunnen uit de gegevens putten om hun eigen strategie op te waarderen.

We moeten nu nog doelstellingen bepalen voor de komende jaren om de maatschappelijke en milieu-impact van citydev.brussels verder te verbeteren.

8. 1974-2024: citydev.brussels viert haar jubileum



'Stevige basis. Grenzeloos potentieel'. In 2024 vierde citydev.brussels haar 50-jarig bestaan.

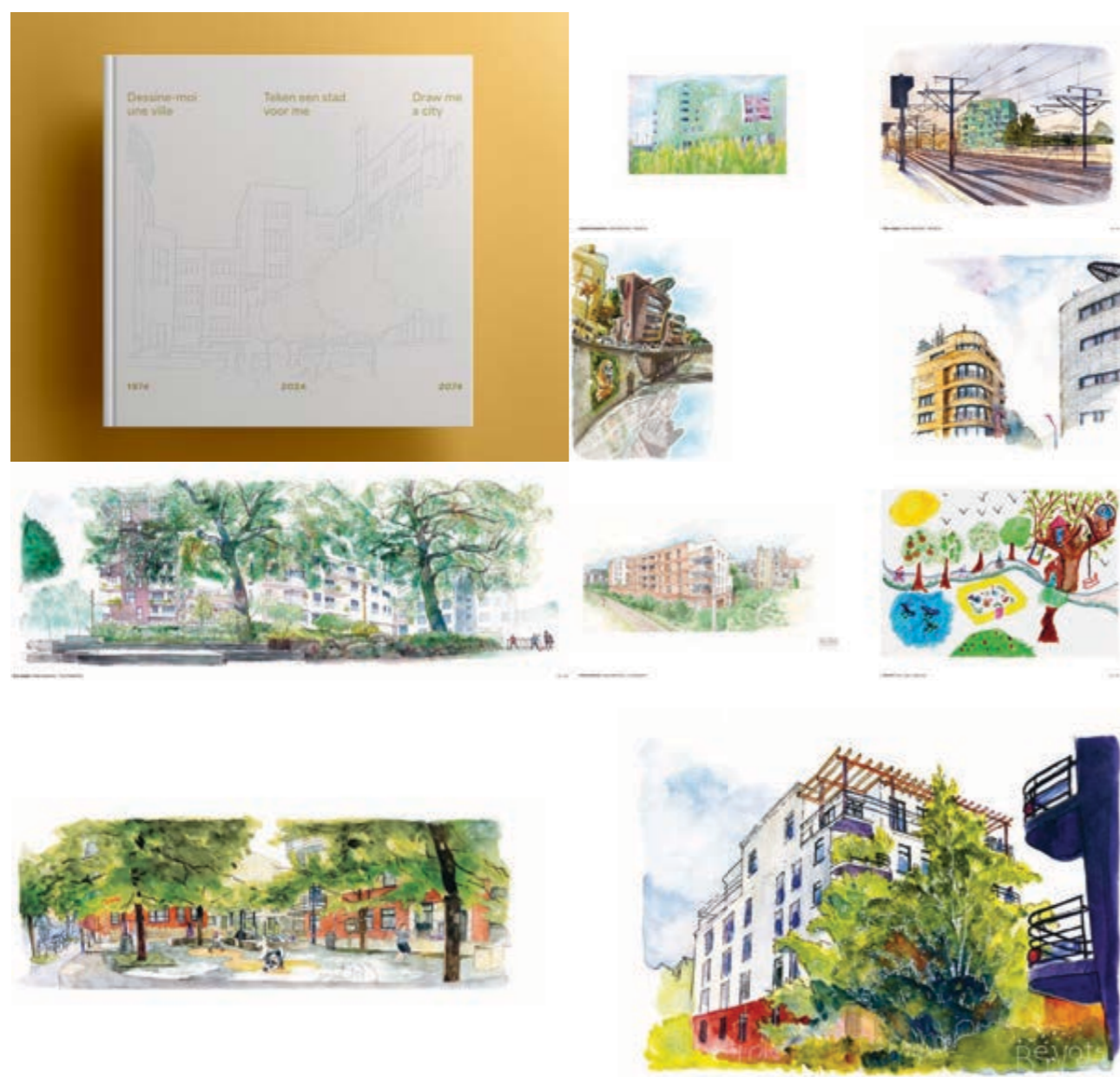
Die verjaardag was meer dan alleen een reden om te feesten. Het was een buitenkans om te communiceren over het werk dat we al hebben verzet, over de opdrachten die lopen, over de projecten die er zitten aan te komen, en over de rol van citydev.brussels in de stad.

Er werden heel wat events op touw gezet. Deze twee gepubliceerde werken verdienen een bijzondere vermelding:

Made in Brussels zet 50 productiebedrijven op citydev.brussels-sites in de kijker. Ze stellen hun activiteiten voor en vertellen over hoe citydev.brussels hen heeft geholpen.

Teken een stad voor me, een jubileumboek dat 100 jaar citydev.brussels (verleden, heden en toekomst) in beeld brengt. Letterlijk, want het boek bestaat nagenoeg helemaal uit tekeningen.

Hét officiële event van het jubileumjaar vond op 28 november plaats in The Egg in Anderlecht. Op de conferentie building.future gaf citydev.brussels achtereenvolgens het woord aan 10 CEO's van ION's en Brusselse instellingen. Zij gaven hun visie op Brussel over 50 jaar, op de banden van hun instelling met citydev.brussels in 2074, en hoe we samen de stad van morgen kunnen bouwen.



[Bekijk hier de publicatie](#)



[Bekijk hier de publicatie](#)



BESLUIT

Vlak na de eerste beheersovereenkomst van citydev.brussels werd er voor de tweede beheersovereenkomst voor 2021-2025 onderhandeld op een ambitieuze basis. Die was gericht op de verderzetting en versterking van de opdrachten en de impact van citydev.brussels als openbare ontwikkelaar ten dienste van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Met aanzienlijke, voorzienbare middelen, prestatie-indicatoren en cijfermatige doelstellingen, strategische gedelegeerde opdrachten en innovatie-incentives, had de instelling een duidelijke roadmap voor een beheerste, meetbare groei van onze activiteiten.

De ene crisis volgde de andere op, en dat gooide het geplande traject onvermijdelijk overhoop. Om er maar een paar te noemen: de tweede coronagolf, de opeenvolgende stijgingen van bouwkosten en intrestvoeten, de oorlog in Oekraïne, de energiecrisis, ongecontroleerde inflatie, de politieke crisis in Brussel en een onhoudbaar structureel gewestelijk begrotingstekort. Naast die al bijzonder woelige context, hadden ook bepaalde structurele impasses een impact op de ontwikkelingskoers of op de uitreiking van vergunningen voor bepaalde projecten of strategische zones. Ook dat zette een aanzienlijke rem op de ingezette ontwikkelingscapaciteiten van de teams. De verwachte budgettaire middelen waarin de beheersovereenkomst voorziet, werden herhaaldelijk verlaagd en soms zelfs volledig op losse schroeven gezet. Er zijn dan veel extra inspanningen nodig om die volledig, deels of later pas veilig te stellen.

Ondanks die moeilijkheden is het opmerkelijk dat bijna alle toegewezen doelstellingen en de belangrijkste structurele opdrachten van de instelling tot een goed einde konden worden gebracht. Dat konden we vaststellen dankzij een continue en betrouwbare rapportage van de resultaten. Die rapportage is op zich een van de door de regering opgelegde doelstellingen. De raad van bestuur besliste zelf om die rapportage te verrijken met een nieuwe, specifieke ESG-rapportage.

citydev.brussels slaagde erin om elk jaar het grootste deel van de resultaatgebonden subsidies (gekoppeld aan 14 prestatie-indicatoren) binnen te halen dankzij een realisatiegraad tussen 82 % en 94 % van die doelstellingen. Ze behaalde ook het merendeel van de 50 kwalitatieve doelstellingen uit de beheersovereenkomst.

De bedrijfstvastgoedportefeuille van citydev.brussels is fors gegroeid en zal binnenkort 11 actieve kmo-parken tellen. Dat is in lijn met de strategie voor een goede integratie van productie- en ambachtsactiviteiten die moeilijk te delocaliseren zijn en die jobs en lokale welvaart creëren.

Functionele gemengdheid vormt echt de ruggengraat van de stadsplanningsfilosofie als hefboom voor de 15-minutenstad. Die gemengdheid bleef ook prioritair in onze ontwikkelingsprojecten. Zo bereikten onze investeringen in 2025 een gemengdheidsgraad van bijna 50 %, dat is ruim boven de al gestegen doelstelling van 30 % die werd vastgelegd in de beheersovereenkomst.

De productie van 1.000 publieke woningen was ongetwijfeld de doelstelling die het zwaarst getroffen werd door de stijgende bouwkosten, de hogere rentevoeten en de dalende investeringsdotaties voor de Stadsvernieuwing, in combinatie met de steeds complexere procedures voor stedenbouwkundige en milieuvergunningen (inclusief de daartegen ingestelde beroepen). citydev.brussels liep wat vertraging op bij het behalen van die doelstelling, maar heeft toch nog heel wat projecten in de pijplijn. Op voorwaarde dat de gewestelijke begrotingsmiddelen de komende jaren behouden worden, behandelen de citydev.brussels-teams momenteel namelijk de productie van meer dan 1.600 publieke woningen verspreid over 28 sites. Dat gebeurt met name dankzij de verschillende projectoproepen die in de betrokken periode werden gevoerd, en via het mechanisme van stedenbouwkundige lasten.

Naast onze structurele opdrachten slaagde citydev.brussels er ook in om de regering te helpen met gerichte en soms dringende vragen. Zo coördineerden we de noodhuisvesting van Oekraïense vluchtelingen vanaf 2022, en richtten we een cel Voorzieningen op die Brusselse lokale besturen ondersteunt bij de opvolging van hun dossiers om crèche- of schoolplaatsen of andere openbare functies te creëren.

De instelling heeft een belangrijke rol gespeeld in het activeren en ondersteunen van tijdelijk gebruik, door te fungeren als operationele arm van het Loket Tijdelijk Gebruik.

Tot slot kon citydev.brussels grootschalige projecten ontwikkelen dankzij externe financiering, voornamelijk vanuit Europese hoek (EFRO).

Dat is vandaag ongetwijfeld waar citydev.brussels in uitblinkt: het vermogen om vooruit te gaan, om complexe vastgoedopzettingen uit te voeren, zich wendbaar te tonen en te reageren op de moeilijkheden die eigen zijn aan de economische context van de vastgoedsector en op onvoorzienbare politieke wendingen, om innoverende oplossingen voor te stellen en om spontaan initiatieven te nemen in onze bevoegdheidsdomeinen. Dat kunnen we dankzij het stabiele kader van de twee opeenvolgende beheersovereenkomsten, die de basis vormen van onze acties ten dienste van het gewestelijk grondgebied.

We maakten grote sprongen voorwaarts op het vlak van duurzame ontwikkeling, met strengere milieunormen qua koolstofneutraal bouwen, energie-efficiëntie, circulariteit, de bescherming van biodiversiteit en geïntegreerd waterbeheer, bodemsanering en stroomproductie via zonnepanelen op onze gebouwen.

De werking van de interne beslissingsorganen werd hervormd. Doel is om silowerken te beperken en transversale doelstellingen en projecten te bevorderen. De dynamiek van voortdurende innovatie werd versterkt met de oprichting van een structureel innovatiecomité, de nieuw uitgewerkte financieringsmechanismen voor betaalbaar wonen, de voorkeur voor duurzame ondernemingen en pilootexperimenten rond innovatieve bouwtechnieken (zoals CLT-structuren, circulariteit en de TOTEM-tool).

Aan het einde van deze beheersovereenkomst blijkt dat citydev.brussels meer dan ooit een performant vastgoedinstrument is, zowel voor de uitwerking van de strategie als voor de operationele beheersing. Ze is in staat om in te spelen op de behoeften van de lokale en gewestelijke overheden van het Brussels Gewest, en kan zich aanpassen aan de evoluerende conjunctuur. De maatschappelijke return on investment van haar projecten is bijzonder voelbaar in deze domeinen: de integratie van productieactiviteiten in de stad, de economische transitie, het aanbod van betaalbare woningen in aantrekkelijke en inclusieve wijken, innovatie op het vlak van duurzaam bouwen en het dynamisch beheer van het vastgoedpatrimonium.

Dankzij publiek-private samenwerkingen levert elke euro die citydev.brussels investeert, een meervoudig rendement op door de bijhorende private investeringen, en ook jobs in de bouw en in de gehuisveste productiesectoren. Onze investeringen verbeteren ook de fiscale billijkheid en de sociale cohesie in wijken over heel het gewest. Dankzij de acties van citydev.brussels kan de vastgoedsector zich beter aanpassen aan de beperkingen en vereisten van een stedelijke context die voortdurend evolueert.

De beheersovereenkomst is voor citydev.brussels een bijzonder doeltreffende motor om onze doelstellingen te verwezenlijken, dankzij de relatieve stabiliteit die de overeenkomst biedt qua beschikbare middelen voor de instelling en de kwantificering en evaluatie van de behaalde resultaten ten voordele van het Brussels Gewest.

Bijlage:

Pfiche	Nr. ind.	Titel Indicator	Het financiële Incentive	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	1	Aankoop van gronden en gebouwen tijdens het jaar		46.027	13.626	411	109.096	6.512	-
		Gronden (m²)		-	12.815	-	12.242	18.119	11.875
		Gebouwen (m²)		-	-	-	-	-	-
2	2	Patrimonium beheerd door de Economische Expansie (gronden en gebouwen)		1.747.406	1.745.405	1.747.159	1.760.237	1.869.157	1.825.825
		Gronden (m²)		211.232	211.232	223.937	251.051	272.082	267.561
		Gebouwen (m²)		145.722	145.722	145.720	145.720	145.720	145.720
		Gebouwen zonder kmo-parken en incubators (m²)		25.988	25.988	26.980	26.987	26.987	26.987
		Kmo-parken (m²)		19.522	19.522	19.522	19.522	19.522	19.522
		Incubators (m²)		-	-	-	-	-	-
2	3	Bezettinggraad van de gronden/gebouwen/kmo-parken die worden verhuurd		96,4 %	95,2 %	98,1 %	96,9 %	96,2 %	96,6 %
		Gronden (%)		-	-	-	-	-	-
		Gebouwen		-	-	-	-	-	-
		Gebouwen zonder kmo-parken en incubators (%)		86,1 %	81,8 %	81,8 %	83,2 %	84,7 %	84,8 %
		Kmo-parken (%)		97,9 %	92,9 %	92,9 %	88,0 %	88,6 %	98,4 %
		Incubators (%)		90,5 %	85,4 %	85,4 %	84,4 %	83,4 %	83,4 %
2	4	Jobs (aantal)		19.771	19.893	19.983	19.983	18.835	18.386
2	5	Gevestigde bedrijven (aantal)		494	452	467	448	448	429
2	6	Begeleiding van bedrijven bij hun zoektocht naar vastgoed (aantal)		201	155	264	166	166	155
2	7	Erkenningen (aantal)	Ja	41	27	36	30	30	21
2	8	Grondstadsvernieuwing (m²)		96.422	90.822	154.882	162.598	166.279	166.279
3	9	Woningproductie (inclusief tegen vrije prijs) (aantal)		11	66	163	121	121	254
3	10	Op de markt gebrachte publieke woningen (aantal)	Ja	11	66	137	89	89	254
3	11	waaronder nulenergiewoningen (aantal)	Ja	-	-	-	41	41	35
3	13	Kostprijs per m² (€/m²)		2.549	3.128	3.872	4.161	4.005	4.005
4	15	Middelen bestemd voor gemengde projecten (%)	Ja	47,23 %	50,05 %	51,79 %	50,30 %	42,57 %	42,57 %
5	16	Tijdelijk gebruik: totale voorraad		-	-	-	-	-	-
5	17	Jaarlijkse ontvangsten ten opzichte van de uitgaven en het resultaat		-	-	-	-	-	-
		Gronden		-	-	-	-	-	-
		Sites (m²)		75.312	85.257	84.169	85.414	89.740	89.740
		In gebruik (m²)		15.832	16.962	23.590	36.011	33.107	33.107
		In gebruik (%)		21,02 %	19,90 %	28,03 %	42,16 %	36,89 %	36,89 %
		Gebouwen		-	-	-	-	-	-
		Sites (m²)		95.620	101.588	133.404	123.219	116.700	116.700
		In gebruik (m²)		67.761	63.053	66.967	83.492	86.628	86.628
		In gebruik (%)		70,87 %	62,07 %	50,20 %	67,76 %	74,23 %	74,23 %
5	18	Tijdelijk gebruik: prijs per m² die eindgebruiker betaalt		-	-	-	-	-	-
		Gronden		-	-	-	-	-	-
		Inclusief gratis gebruik (€/m²)		3,92	4,23	3,19	4,10	5,24	5,24
		Exclusief gratis gebruik (€/m²)		6,21	6,72	4,50	5,01	6,57	6,57
		Gebouwen		-	-	-	-	-	-
		Inclusief gratis gebruik (€/m²)		8,22	7,23	6,32	7,53	7,97	7,97
		Exclusief gratis gebruik (€/m²)		18,71	16,08	13,39	12,61	12,19	12,19
5	19	Tijdelijk gebruik: lopende tijdelijkgebruikcontracten (aantal)		161	173	194	249	293	293
		Contracten citydev.brussels (aantal)		127	131	138	145	156	156
		Ondergebruikers externe beheerders (aantal)		34	42	56	104	137	137
6	20	Gebouwen Economische Expansie met zonnepanelen (aantal)	Ja	1	3	5	7	7	9
		Per jaar (aantal)		1	2	2	2	2	2
6	21	Verbruik gebouwen Economische Expansie (boven PLAGE) (kWh/m²)	Ja	228	230	214	198	198	198
7	22	Bezoekers (aantal)	Ja	1.451	2.057	2.000	2.332	2.683	2.683
7	23	Aangegane partnerschappen (aantal)	Ja	10	17	21	25	25	19
8	24	Eigen ontvangsten Economische Expansie (€)		18.365.123	18.673.514	20.939.995	26.392.928	26.832.263	26.832.263
8	25	Verhouding loonmassa/eigen ontvangsten (%)	Ja	77,96 %	81,24 %	77,44 %	65,11 %	67,80 %	67,80 %
8	26	Dubieuze en achterstallige vorderingen (€)		2.157.046	3.671.687	3.674.578	-	-	-
8	27	Betalingstermijnen (w) aan onze klanten (dagen)	Ja	15,72	25,67	28,06	7,20	7,20	3,60
9	28	Uitvoeringsgraad van de investeringsbegroting Stadsvernieuwing	Ja	100 %	100 %	98 %	100 %	100 %	100 %
9	29	Uitvoeringsgraad van de investeringsbegroting Economische Expansie	Ja	172 %	126 %	171 %	67 %	127 %	127 %
10	14	Afleverijd van de vergoedingen (referentiejaar: vergoeding verkregen) (dagen)		-	-	-	-	-	-
		Ontvangtbevijs (dagen)		83	272	192	164	198	198
		Vergoeding verkregen (dagen)		475	460	584	649	582	582
11	31	Brusselaars (%)		71,9 %	72,3 %	68,6 %	66,7 %	65,3 %	65,3 %
11	32	Gevolgd opleidingen (%)	Ja	75,8 %	42,3 %	62,7 %	77,3 %	81,3 %	81,3 %
11	33	Taalpremies (%)		47,1 %	44,5 %	35,8 %	42,9 %	46,0 %	46,0 %
12	30	Verkoop van vaste activa gecumuleerd (€)	Ja	6.923.713	6.362.392	8.362.392	9.342.104	20.637.104	20.637.104
		Per jaar (€)		6.923.713	1.438.679	-	979.712	11.295.000	11.295.000

Financiële incentive: 100 % verkregen
 Financiële incentive: een bepaald % verkregen
 Financiële incentive: niet verkregen

Copyrights

Pagina 4:	BridgeCity / 1000 Brussel / © Kairos - Belfius Immo - DDS+ - Silhouet architects
Pagina 8:	Stevin / 1080 Sint-Jans-Molenbeek / © Altiplan
Pagina 11:	CityLine / 1070 Anderlecht / © Merc Detiffe Newton I / 1070 Anderlecht / © Marie-Françoise Plissart Greenbizz I / 1020 Laken / © Marc Detiffe Magellan / 1120 Neder-Over-Heembeek / © Nathalie Van Eygen Newton II / 1070 Anderlecht / © Serge Brison NorthCity / 1130 Haren / © Serge Brison NovaCity I / 1070 Anderlecht / © Serge Brison CityCampus / 1070 Anderlecht / © Serge Brison CanalCity / 1070 Anderlecht / © citydev.brussels Copernic / 1130 Haren / © Serge Brison Stevin / 1080 Sint-Jans-Molenbeek / © Altiplan
Pagina 16:	Belgrad / 1060 Sint-Gillis / © Images 3D : Bocostudio
Pagina 18:	Belgrad / 1060 Sint-Gillis / © Images 3D : Bocostudio
Pagina 20:	Vandermaelen / 1080 Sint-Jans-Molenbeek / © UTOPIX – Geoffrey Fritsch Vandergoten / 1020 Laken / © Georges De Kinder CityDox / 1070 Anderlecht / © Serge Brison
Pagina 24:	LionCity / 1080 Sint-Jans-Molenbeek / © ATAMA DDS+ ORG
Pagina 26:	BridgeCity / 1000 Brussel / © Kairos - Belfius Immo - DDS+ - Silhouet architects CanalCity / 1070 Anderlecht / © Kairos CityGate II - Klein Eiland / 1070 Anderlecht / © Nora Walter Images for A L'île TM – AHA.EB KSA noA SBa LionCity / 1080 Sint-Jans-Molenbeek / © ATAMA DDS+ ORG
Pagina 29:	LionCity / 1080 Sint-Jans-Molenbeek / © ATAMA DDS+ ORG
Pagina 30:	NovaCity II / 1070 Anderlecht / © Polo Architects
Pagina 31:	CityCampus / 1070 Anderlecht / © Serge Brison
Pagina 32:	Greenbizz II / 1020 Laken / © Bocostudio for Générale Bc Architects
Pagina 33:	PermaFungi / © Karel Duerinckx Rotor / © Karel Duerinckx
Pagina 34:	CityGate I - Marchandises / 1070 Anderlecht / © Kairos
Pagina 36:	CityFab 1 / 1020 Laken / © Karel Duerinckx
Pagina 38:	CityFab 1 / 1020 Laken / © Gabriel Lelièvre TB CityGate II / 1080 Sint-Jans-Molenbeek / © Serge Brison TB FarmCity / 1083 Ganshoren / © Serge Brison TB Trackpark / 1020 Laken / © citydev.brussels TB LionCity II / 1080 Sint-Jans-Molenbeek / © Geoffrey Fritsch TB BridgeCity / 1020 Laken / © citydev.brussels TB CityGate IV / 1080 Sint-Jans-Molenbeek / © citydev.brussels TB Weststation / 1080 Sint-Jans-Molenbeek / © citydev.brussels
Pagina 42:	Belgrad / 1060 Sint-Gillis / © Images 3D : Bocostudio
Pagina 51:	Team Brussels / © priintr
Pagina 52:	Teken een stad voor me / © citydev.brussels
Pagina 53:	Made in Brussels / © Karel Duerinckx
Pagina 54:	LavoisierCity / 1080 Sint-Jans-Molenbeek / © ATAMA - WDJArchitecten - Java Architecten/s

Balans van de beheersovereenkomst voor 2021-2025

www.citydev.brussels

