

ACTIVITEITEN- VERSLAG

2025



Kruidtuinlaan 20
1000 Brussel

info@citydev.brussels
www.citydev.brussels



INHOUDSTAFEL

Stevige basis.
Grenzeloos potentieel.



Contacteer ons

info@citydev.brussels
www.citydev.brussels
+32 2 422 51 11

INHOUDSTAFEL

01.	Voorwoord	04
02.	Woord vooraf van de directie	06
03.	De balans van 2025	08
04.	Nadenken en transformeren	34
05.	ESG-rapport	40
06.	Balans beheersovereenkomst 2021-2025	42
07.	Jaarrekeningen	44



Bernard Richelle **Thomas Ryckalts**

Voorzitter

2020-2026

Afgevaardigd bestuurder

2020-2026

Vijf jaar, en zelfs iets meer. Door de moeizame regeringsvorming na de verkiezingen van 2024 werden onze mandaten verlengd. Zo konden we wel zien hoe de fundamenten die we hadden gelegd, begonnen te renderen.

We namen ons mandaat op in april 2020, midden in de pandemie. Brussel stond stil. Werven lagen er verlaten bij, kantoren waren leeg en contact met collega's verliep noodgedwongen digitaal. En toch – of misschien juist daardoor – werd duidelijk waarom citydev.brussels zo'n cruciale rol speelt in Brussel.

Samen met de raad van bestuur hebben we de grote lijnen uitgezet en koers gehouden, ook wanneer de wind tegenzat. De beheersovereenkomst 2021-2025 vormde daarbij ons kompas, met een sterke focus op duurzaamheid, kwaliteit, circulaire economie en innovatie. Die principes hebben we project per project in de praktijk omgezet.

De uitdagingen waren groot. Terwijl de bouwkosten, rentevoeten en nood aan betaalbaar wonen stegen, namen de gewestelijke dotaties af. Tegelijk vertraagden complexe vergunningstrajecten verschillende projecten. Dat had een impact op onze ambities, waaronder de doelstelling om 1.000 publieke woningen te realiseren.

Die context heeft ons ook aangezet om citydev.brussels te versterken. Samen met onze diensten, de raad van bestuur en de Brusselse regering werkten we een nieuw financieringsmodel uit dat breekt met de klassieke subsidiologica. Via vrijwillige onverdeeldheid blijft citydev.brussels mede-eigenaar van woningen, waardoor publieke investeringen duurzaam kunnen renderen.

Ook onze andere opdrachten bleven zich ontwikkelen. Van onze kernopdrachten (economische expansie, stadsvernieuwing en gemengde projecten) tot onze gedelegeerde opdrachten (verontreinigde bodems, openbare fablabs, tijdelijk gebruik en publieke voorzieningen): citydev.brussels heeft bewezen een veelzijdige en betrouwbare partner voor het gewest te zijn.

Dat alles was niet mogelijk geweest zonder de inzet van onze medewerkers, bestuurders en partners. We laten een financieel gezonde en organisatorisch versterkte instelling achter, die klaar is voor een nieuwe fase. De koers is uitgezet. Aan onze opvolgers en de ploeg die hen zal omringen: bouw voort op wat er staat. Brussel en de Brusselaars hebben jullie nodig.



Benjamin Cadranel

Administrateur-generaal

2025 was een scharnierjaar voor citydev.brussels: het was het slotjaar van onze 2de beheersovereenkomst, die 5 jaar liep. Daar hebben we dus heel wat energie op gericht, om enerzijds de balans op te maken van de projecten en doelstellingen die we kregen toevertrouwd, en anderzijds de laatste krachtinspanningen te leveren om die balans er uitstekend te laten uitzien.

Zo hebben we de doelstellingen rond energiebesparing in onze gebouwen en groenestroomproductie niet alleen gehaald, maar zelfs overtroffen.

In 2025 huldigden we bovendien ons 9de kmo-park CanalCity in, werkten we ons 10de kmo-park Copernic af, startten we met de werken op Stevin en gunden we de opdracht voor Greenbizz II.

Ook voor betaalbare woningen bereikten we dit jaar weer een aantal mijlpalen: we begonnen met de werken voor LavoisierCity en StarCity, en gunden de opdracht voor LionCity I, ons meest ambitieuze gemengde project ooit. En onze raad van bestuur keurde een nieuw model voor geconventioneerde woningen goed, dat we daarop voorlegden aan de Brusselse regering.

Onze nieuwe dienst Voorzieningen kon zich al bewijzen met de opdracht voor werken voor het nieuwe noodopvangcentrum van La Porte d'Ulysse in Haren, een voedselhalproject in Sint-Gillis en de renovatie van een school op de CERIA-site in Anderlecht. Kortom, citydev.brussels stelt haar expertise meer dan ooit ten dienste van de stad!

Dat er een heel kalenderjaar lang geen volwaardige gewestregering was, had natuurlijk zijn gevolgen voor bepaalde dossiers. Zo moesten we de nodige afwegingen maken voor onze meerjareninvesteringsplannen en de financiering van bepaalde steunmaatregelen voor economische transitie. Maar over het algemeen leidde dat klimaat van onzekerheid er vooral toe dat we extra waakzaam zijn en onze middelen uiterst nauwkeurig beheren: we beperken onze werkingskosten door de verhouding tussen onze eigen ontvangsten en onze loonmassa te blijven verbeteren, en gaan proactief op zoek naar nieuwe middelen, met name door bepaalde niet-strategische vastgoedactiva te verkopen.

Op het vlak van governance hebben we onze interne bestuursorganen hervormd. Zo hebben we meerdere thematische directieraden en een innovatie-incubator in het leven geroepen. Doel is onze besluitvormingsprocessen transversaler, collectiever, transparanter en efficiënter maken om de complexe uitdagingen van stadsontwikkeling beter te kunnen aangaan.

Ondanks de bijzondere context was 2025 dus uiterst productief. Dat zien we aan de concrete realisaties en de monitoring van de resultaten. Ik twijfel er niet aan dat onze teams daar energie, motivatie en trots uit zullen putten om op dat elan verder te gaan!



Nathalie Renneboog

Directrice-generaal van de Stadsvernieuwing

In 2025 stonden we onder druk, zonder gewestregering en zonder zekerheid over financiering. Maar we hebben die obstakels omgezet in opportuniteiten en bewezen dat innovatie ons vooruithelpt, ondanks tegenspoed.

Onze twee belangrijke doorbraken in 2025? We stippelden een nieuw financieringsmodel uit voor geconventioneerde woningen — een historische, strategische wending —, en verkochten woningen via erfpacht, een primeur!

De cijfers spreken voor zich: we gunden 4 projecten voor 394 extra betaalbare woningen, en kregen 5 vergunningen voor 254 woningen. Maar wat ons echt drijft, is de concrete impact op het grondgebied. We maken de stad inclusiever, doen aan duurzame stedenbouw en gaan aan de slag met nieuwe uitdagingen.

Deze resultaten weerspiegelen de uitzonderlijke inzet van ons team. Bedankt voor dit opmerkelijke werk!



Philippe Antoine

Directeur-generaal van de Economische Expansie

Na verkiezingsjaar 2024 hadden we ook heel 2025 geen regering. Haast onvoorstelbaar en allesbehalve vanzelfsprekend, maar we hebben standgehouden. Daarbij hielden we koers en bleven we trouw aan onze waarden.

Innovatie en veerkrachtigheid in moeilijke tijden, dat zit in ons DNA. Een mooi voorbeeld daarvan is het afgeronde voorontwerp van Greenbizz II: het eerste verticale, koolstofarme park voor productieactiviteiten (prestatieniveau GRO 2025: uitstekend) — een toonbeeld van circulariteit. Zijn ecodesign is bovendien functioneel omkeerbaar (ook voor woningen). Nog een voorbeeld: het prestigieuze tijdschrift Nature schreef over hulpmiddelen die in onze Brusselse fablabs zijn ontworpen en gemaakt.

Bravo aan alle teams. Zij zetten zich elke dag weer efficiënt, creatief en enthousiast in, met een niet-aflatende energie en verantwoordelijkheidszin.



Jonas Hatem

Directeur-generaal a.i. van de Algemene Diensten

2025 was een jaar met een bijzondere context: er was geen gewestregering, dus zette citydev.brussels haar beleid voort op basis van de beheersovereenkomst. Financieel deden we het prima, met als belangrijkste drijfassen: een overgangsjaar voor de Economische Expansie met de opening van nieuwe bedrijvenparken en de verkoop van niet-strategische sites, de gunning van stadsvernieuwingprojecten en het systeem van voorlopige twaalfden.

Door het jaar heen sprongen we voorzichtig om met onze kasmiddelen. We zetten een belangrijke stap vooruit richting een nieuw projectfinancieringsmodel, wat cruciaal is in het huidig bestel. We zijn ook erg blij met de aanstelling van een nieuwe financieel directeur op de Algemene Diensten.

Ondanks de soms woelige context blijven we steunen op onze operationele en financiële sterktes om het gewest doeltreffend te dienen.



3

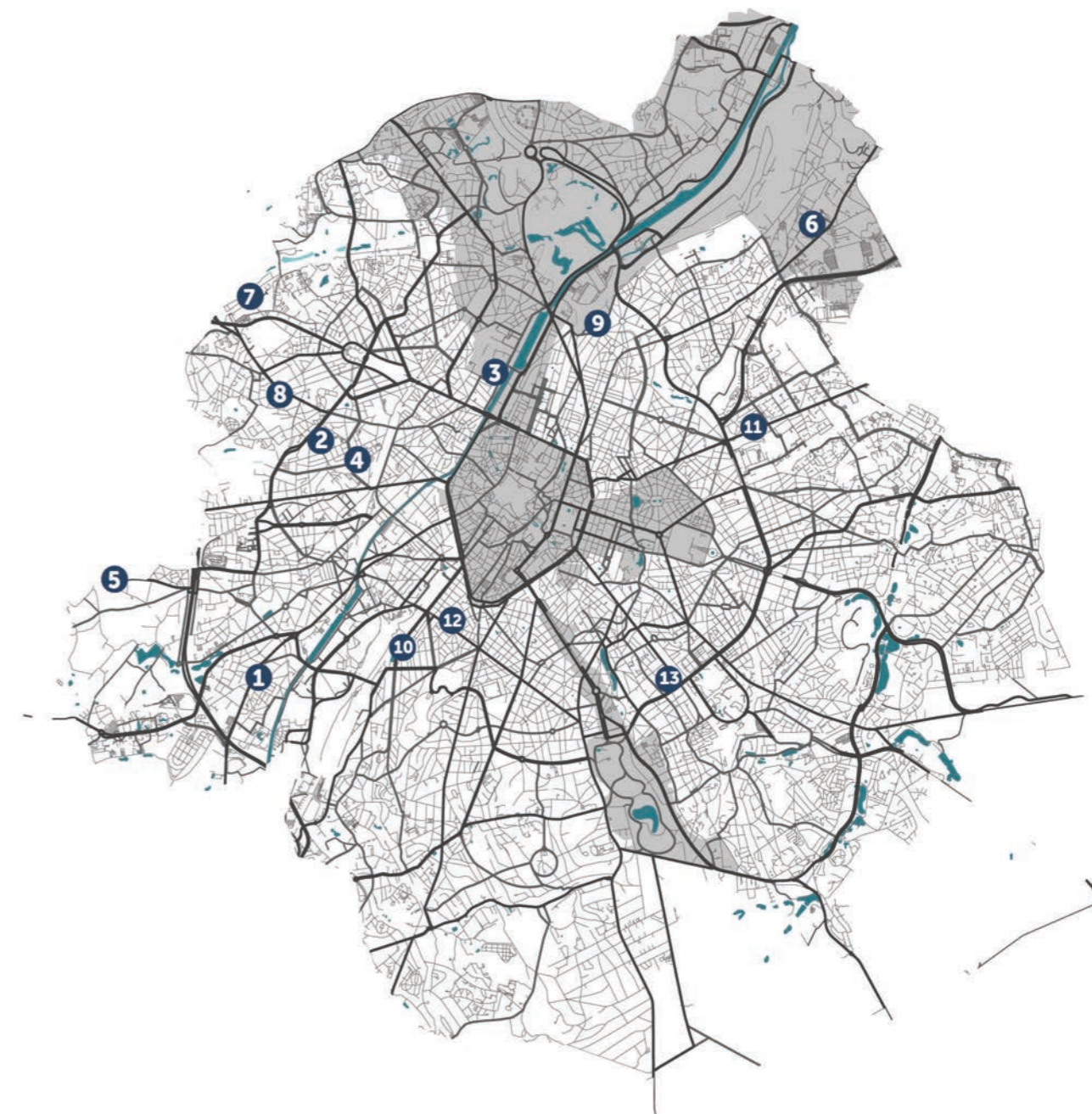
Balans van 2025

Flink gevorderde vastgoedprojecten

Als stadsinrichter ontwikkelt citydev.brussels vastgoedprojecten in samenwerking met de privésector. We richten onze pijlen op wijken die aan opwaardering toe zijn, en op braakliggende en onderbenutte sites.

Naargelang de stedenbouwkundige bestemming bouwen we er woningen, bedrijvenparken, openbare voorzieningen, of gemengde projecten met de verschillende functies die de wijk nodig heeft.

Van al onze vastgoedprojecten in verschillende ontwikkelingsstadia, boekten er 13 fors vooruitgang in 2025. We zetten ze even op een rijtje.



- | | |
|-------------------------|-------------------|
| 1. CanalCity | 8. Stevin |
| 2. LavoisierCity | 9. BridgeCity |
| 3. Greenbizz II | 10. Belgrad |
| 4. LionCity I | 11. Colonel Bourg |
| 5. Erasmus Gardens Iris | 12. Mérode |
| 6. StarCity | 13. Usquare |
| 7. ReUse Park | |

Greenbizz II // Laken

Greenbizz II komt met een innovatief concept: het 'productiehotel'.

De teams van Democo, GÉNÉRALE Assemblée d'Architectes en BC architects & studies haalden in maart de design-and-buildopdracht binnen voor deze mooie uitdaging.

Het nieuwe gebouw komt op het laatste beschikbare perceel in duurzame wijk Tivoli GreenCity. Het zal er het reeds bestaande ecosysteem van Greenbizz I verrijken en wordt de thuisbasis van uiteenlopende productieactiviteiten, van ambacht tot hightech.

Met dit EFRO-gefinancierd project (2021-2027) gaan we volop het potentieel verkennen van circulair bouwen: we gaan er voor grootschalig hergebruik van materialen en vertrekken van omkeerbaarheid als basisprincipe. Voor het ontwerp focusten we bij alle keuzes op een lage CO₂-uitstoot. De ambitie van Greenbizz II? Een referentie worden in de sector.



Dieudonné Lefèvrestraat 17, 1020 Laken

[Verder lezen](#)

LionCity I // Sint-Jans-Molenbeek

Een grote stap voorwaarts voor LionCity I: **in juli selecteerden we de promotoren die dit ambitieus stadsproject zullen verwezenlijken.** De combinatie bestaat uit Louis De Waele Immo, Jacques Delens en NOWA.

Het concept van totale gemengdheid op LionCity I is ongezien. Het project combineert op een unieke manier sociale woningen, betaalbare woningen, kleine tot grote winkels, horeca en voorzieningen, en productieactiviteiten op het gelijkvloers en de verdiepingen. Met een groen netwerk van gemeenschappelijke en privétuinen, en openbare ruimten die toegankelijk zijn voor de wijk, is het project helemaal compleet.

LionCity I wordt ontwikkeld in samenwerking met de BGHM en Delhaize Le Lion/De Leeuw nv, en luidt de eerste fase in van de transformatie van de Delhaize-site.



Osseghemstraat, 1080 Sint-Jans-Molenbeek

[Verder lezen](#)



Usquare by citydev // Elsene

In april schreven we de promotieopdracht van werken uit voor 'Usquare by citydev'.

Dat project maakt deel uit van het omvangrijke Usquare-programma voor de transformatie van de site van de voormalige Koninklijke Rijkswachtsschool in Elsene. Het gewest gaf de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI) de opdracht om dat project in goede banen te leiden. Er staan verschillende ingrepen gepland om deze iconische site om te vormen tot een nieuwe, universitaire, stedelijke hub die openstaat voor de wijk.

citydev.brussels neemt een perceel onder handen op het zuidwestelijke deel. We gaan er minstens 25 geconventioneerde woningen bouwen.



Juliette Wytsmanstraat, 1050 Elsene

[Verder lezen](#)



Erasmus Gardens Iris - Colonel Bourg

In het kader van onze 8ste projectoproep selecteerden we twee voorstellen.

Voor **Erasmus Gardens Iris** sloten we een samenwerkingsovereenkomst met projectontwikkelaars BPI Real Estate en Belfius Immo. In de wijk Erasmus Gardens reserveren zij 105 woningen voor ons, die wij dan verkopen tegen onze citydev.brussels-voorwaarden.

Op **Colonel Bourg** verbouwt promotor Louis De Waele Immo een voormalig kantoorgebouw tot 35 geconventioneerde woningen en een kantoorruimte.



Het bouwblok ligt tussen de Irisdreef, de Sneeuwklodjesdreef en de Seringenlaan in 1070 Anderlecht

Kolonel Bourgstraat 133, 1140 Evere



Belgrad // Sint-Gillis

Fantastisch nieuws voor Belgrad: **in juli kreeg het project zijn stedenbouwkundige vergunning.**

Het gebouwencomplex is ontworpen door Générale en STUDIOBONT architecten. Ciril en Democo zorgen voor de uitvoering. Er komen 20 geconventioneerde woningen, een kringloopwinkel en een gemeenschappelijke tuin. De gemeente Sint-Gillis vroeg ons om gedelegeerd bouwheer te zijn voor Belgrad, dat trouwens kadert in het SVC (stadsvernieuwingscontract) voor de Koningslaan.

En of dit een bijzonder project is! Dit is de eerste keer dat we een CLT-structuur (cross-laminated timber) en houtskeletbouw uitproberen. Ook qua hergebruik van materialen koesteren we er verschillende ambities.



Belgradostraat 100-104, 1060 Sint-Gillis

[Verder lezen](#)

Stevin // Sint-Jans-Molenbeek

Stevin reeg in 2025 de mijlpalen aaneen. In februari kregen we de stedenbouwkundige vergunning en meteen daarna schreven we de opdracht voor werken uit. In september hebben we die gegund aan aannemer Louis De Waele, die in december van start ging.

Met dit project willen we een oude industriële site in een dichtbevolkte wijk grondig renoveren tot een kmo-park. Momenteel staan er op de site drie gebouwen. Die gaan we verbouwen tot 8 kmo-ateliers en 5 kantoorruimten.

citydev.brussels wil waar mogelijk bestaande gebouwen maximaal hergebruiken in plaats van er nieuwe te bouwen. Stevin paste precies in die ambitie. Structurele elementen en materialen die nog in goede staat zijn, gaan we dus hergebruiken of recyclen.



Steenweg op Gent 565, 1080 Sint-Jans-Molenbeek

[Verder lezen](#)



Mérode // Sint-Gillis

Vlak na Belgrad sprong het licht op groen voor nog een ander project in Sint-Gillis. **In augustus werd namelijk de stedenbouwkundige vergunning uitgereikt voor Mérode.**

We plannen er 6 geconventioneerde woningen, een gemeentecrèche en een gemeenschappelijke tuin. De kinderen van Basisschool Balder zullen die kunnen gebruiken als didactische tuin.

Mérode is net als Belgrad een pilootproject met een CLT-structuur. We voeren dit project uit in samenwerking met combinatie LLPA & a Practice. Het wordt deels gefinancierd door het EFRO (2021-2027) en Duurzaam Wijkcontract Zuid (2020-2025).



de Mérodestraat 97-103, 1060 Sint-Gillis

[Verder lezen](#)

StarCity // Haren

De werken voor StarCity zijn gestart! **In juli kregen we de stedenbouwkundige vergunning en in oktober gingen de sloop- en saneringswerken van start.**

StarCity is het resultaat van een unieke samenwerking met Colruyt Group (de initiatiefnemer van het project) en de Stad Brussel (die het financieel ondersteunde). We ontwikkelen er 88 geconventioneerde woningen, 3 ateliers voor productieactiviteiten, groene ruimten en winkels waaronder een Colruyt-supermarkt.

Het hele project is ontworpen door Silhouet architects. Promotor Louis De Waele Immo neemt de ontwikkeling op zich.



Haachtsesteenweg - Waterranonkelstraat, 1130 Haren

[Verder lezen](#)

ReUse Park // Ganshoren

Begin november publiceerden we de vooraankondiging voor ReUse Park.

Op onze Darwin-site willen we een opslagplaats van 6.000 m² ombouwen tot een materialenpark, specifiek voor het hergebruik van bouwmaterialen. Het moet een logistieke hub worden die de synergieën tussen de spelers in de hergebruikssector bevordert en bestaande hergebruikketens versterkt. We willen het tot een echte katalysator maken voor de sector in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het bijzondere aan dit project? We gaan het uitvoeren via een DBO-opdracht (Design-Build-Operate), en dat is een primeur voor citydev.brussels. Dat houdt in dat het toekomstige team dus moet zorgen voor het ontwerp, de realisatie én de technische exploitatie van de site.

We leiden dit project in samenwerking met embuild.brussels en ecobuild.brussels, en het krijgt ook EFRO-financiering.



[Nestor Martinstraat 42, 1083 Ganshoren](#)



[Verder lezen](#)

[De Koninckstraat, 1080 Sint-Jans-Molenbeek](#)



CanalCity // Anderlecht

In december huldigden we op Deleers ons 9de kmo-park in: CanalCity. Je vindt er nu 10 productieateliers van 350 tot 800 m².

Het park ligt midden in het grote gemengde project van Deleers Residentieel, het resultaat van een samenwerking tussen privépromotor Kairos en Federale Verzekering. De naam CanalCity is een knipoog naar het vlakbij gelegen kanaal Brussel-Charleroi.

Wij beheren dit kmo-park en verhuren de ateliers volgens onze gebruikelijke voorwaarden.

Er komen binnenkort nog 23 geconventioneerde appartementen bij in het kader van de stedenbouwkundige lasten.



[CanalCity ligt tussen de Henri Deleersstraat, de Walcourtstraat en de Biestebroekkaai, 1070 Anderlecht.](#)



[Verder lezen](#)

Aankoop/ akkoord samenwerking	Uitschrijving van de opdracht	Selectie van de kandidaten	Gunning van de opdracht	Vergunnings- aanvraag	Aflevering van de vergunning	Start van de werken	Einde van de werken
-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------------	------------------------	------------------------

LavoisierCity // Sint-Jans-Molenbeek

Eind november zijn we gestart met de werken voor LavoisierCity, nadat we de promotieopdracht voor werken hadden gegund aan Louis De Wae Immo.

We verbouwen er het laatste deel van een voormalige tabaksfabriek en trekken ook een nieuw gebouw op, goed voor in totaal 85 geconventioneerde koopwoningen. Er komen bovendien 2 winkels, een ondergrondse parking en een gemeenschappelijke tuin.

Met deze nieuwe fase worden de bestaande bestemmingen op de site aangevuld. Het is het slotstuk van de geleidelijke transformatie over een tiental jaar, van een brownfield tot een levendige, gemengde wijk.



[De Koninckstraat, 1080 Sint-Jans-Molenbeek](#)



[Verder lezen](#)

BridgeCity // Brussel

Eind 2025 dienden we de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor BridgeCity.

Dit project is een perfect voorbeeld van de inclusieve en duurzame stad die citydev.brussels wil ontwikkelen. Het speelt in op de huidige en toekomstige behoeften van de bewoners en gebruikers. Zo biedt het een breed scala aan functies: sociale woningen en koopwoningen, ruimten voor productieactiviteiten, een voorziening van collectief belang, een winkel, groene ruimten ...

BridgeCity trekt ook helemaal de kaart van kringlooeconomie.



[François-Joseph Navezstraat 98-178, 1000 Brussel](#)



[Verder lezen](#)

Aankoop/ akkoord samenwerking	Uitschrijving van de opdracht	Selectie van de kandidaten	Gunning van de opdracht	Vergunnings- aanvraag	Aflevering van de vergunning	Start van de werken	Einde van de werken
-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------------	------------------------	------------------------

3 Balans van 2025

Sites in overgangsfase verlevendigen

Tijdelijk gebruik is een essentiële pijler van de opdrachten van citydev.brussels.

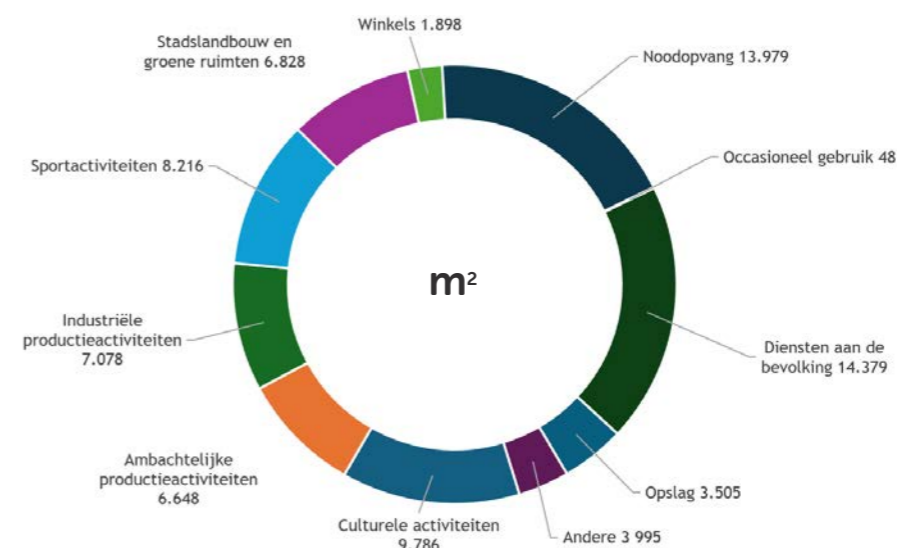
Wat dat precies inhoudt? We laten leegstaande sites of gebouwen voorlopig gebruiken. Zo blazen we die tijdelijk nieuw leven in vóór er een definitief project komt.

Dat biedt bijzonder veel meerwaarde: sites in een overgangsfase worden nuttig ingevuld, en het tijdelijk gebruik verlevendigt de wijk. Tijdelijk gebruik biedt ruimte aan culturele, sociale en economische initiatieven. Zo ondersteunt citydev.brussels de lokale creativiteit, en helpen we nieuwe activiteiten ontkiemen. Tijdelijk gebruik is voor ons ook een proeftuin om nieuwe gebruiksmogelijkheden te testen vóór we een definitieve bestemming geven aan een ruimte.

In 2025 lieten we 25 sites tijdelijk gebruiken, samen goed voor 206 gebruikers. **Die 25 sites vertegenwoordigen 47 tijdelijke eenheden (grond en gebouwen).**



Waaier aan activiteiten



De meest vertegenwoordigde sectoren

% van de gesloten contracten

ambachtelijke productieactiviteiten	37,71 %
opslag	20,20 %
diensten voor de bevolking	7,74 %

% van ons vastgoed in tijdelijk gebruik

diensten voor de bevolking	18,83 % (14.379 m²)
noodhuisvesting	18,31 % (13.979 m²)
culturele activiteiten	12,82 % (9.786 m²)

LionCity I: een levendige plek in Sint-Jans-Molenbeek

Het tijdelijk gebruik van LionCity I werd ingehuldigd eind 2024, en kwam in 2025 goed op gang.

Entrakt beheert de site. Je vindt er een brede waaier aan activiteiten: ambachten, sport, cultuur, gastronomie, sociale projecten, kunst, ondernemerschap en stadslandbouw.

Meer dan 60 gebruikers brengen de plek overdag en 's avonds tot leven. In het weekend worden er ook events georganiseerd, met name voor jongeren.

LionCity I draagt zo bij aan een levendige wijk, en toont zich een bruisende plek in hartje Sint-Jans-Molenbeek.

[Verder lezen](#)

Tijdelijk gebruik op de Witte Vrouwen-site ingehuldigd

Eind september hebben we in Sint-Pieters-Woluwe het tijdelijk gebruik ingehuldigd van de stadsboerderij op de Witte Vrouwen-site. 2,5 hectare van de site zal minstens 4 jaar worden gebruikt voor stadslandbouw, biodiversiteit en collectieve activiteiten.

De projectdragers zijn La Ferme d'Anjou en Le Début des Haricots. De stadsboerderij legt de nadruk op lokaal en gemeenschapstuinieren, in een natuurlijke omgeving die uitnodigt tot ontmoetingen en ontdekkingen.

De regering gaf citydev.brussels de opdracht om dit gebruik te coördineren in samenwerking met de BGHM en de gemeente Sint-Pieters-Woluwe.

[Verder lezen](#)

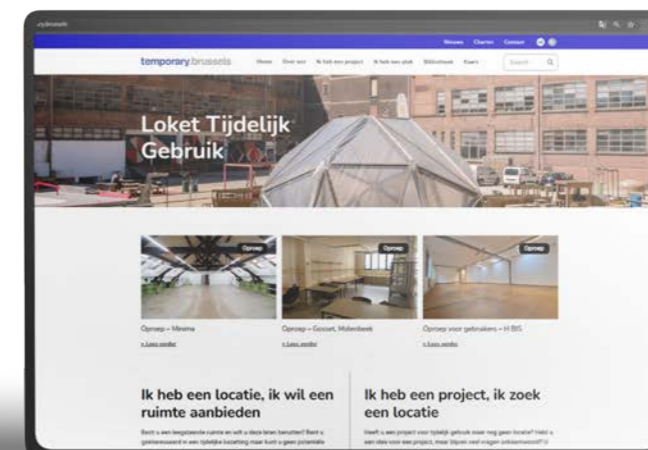


Loket Tijdelijk Gebruik

citydev.brussels beheert samen met perspective.brussels het Loket Tijdelijk Gebruik. Dat gewestelijk initiatief richt zich op de ontwikkeling en begeleiding van tijdelijk gebruik in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het Loket informeert, adviseert en begeleidt projectdragers en openbare en privé-eigenaars bij het opzetten van tijdelijkgebruiksprojecten. Het loket helpt ook om dat tijdelijk gebruik meer structuur en bekendheid te geven: het maakt analyses, bouwt een netwerk van spelers uit, en organiseert uitwisselingsmomenten in het Brusselse ecosysteem.

240
AANVRAGEN
VOOR RUIMTEN
ONTVANGEN EN
VERWERKT



TEMPORARY.BRUSSELS
BEZOEKEN



LEES HIER HET
ACTIVITEITENVERSLAG
2025 VAN HET LOKET

3

Balans van 2025

Voorzieningen ten dienste van overheden

Onze ordonnantie uit 1999 biedt Brusselse overheden (op gewestelijk of lokaal niveau) de mogelijkheid om ons gedelegeerde opdrachten toe te vertrouwen die al dan niet rechtstreeks verband houden met onze hoofdopdrachten. Die mogelijkheid werd bevestigd in onze beheersovereenkomst voor 2021-2025.

Een van die gedelegeerde opdrachten is voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten realiseren in het Brussels Gewest. Sinds 2022 helpen we zo overheidsinstanties bij de ontwikkeling van hun projecten voor allerlei voorzieningen (crèches, scholen, sport-, gezondheids- en culturele infrastructuur...).

Onze cel Voorzieningen coördineert alle begeleidingsaanvragen die we ontvangen, en neemt er ook heel wat op zich voor wat we in het vastgoedjargon opdrachten van gedelegeerd bouwheerschap of assistentie aan de bouwheer noemen.

Nieuwe stek voor La Porte d'Ulysse

La Porte d'Ulysse is een noodopvangcentrum voor hoofdzakelijk dak- en thuislozen in Brussel. Die kunnen er dag en nacht terecht. Het centrum wordt gerund door BelRefugees, een vzw die in 2015 ontstond uit een burgerbeweging. De vzw beheert nu bijna 1.200 bedden in het Brussels Gewest.

Tussen 2018 en 2020 was het centrum tijdelijk gevestigd op onze Blue Star-site in Haren. In 2021 verhuisde het naar een voormalig kantoorgebouw op de Leuvensesteenweg in Schaarbeek. Na een brand in 2023 moesten de mensen in allerijl elders naartoe. Ze werden toen verspreid over verschillende locaties.

In onze beheersovereenkomst voor 2021-2025 had de Brusselse regering ons de prioritaire gedelegeerde opdracht toevertrouwd om een vaste plek te vinden voor La Porte d'Ulysse. Ons oog viel daarvoor al snel op twee leegstaande kantoorgebouwen op onze Da Vinci-site in Haren. Het gewest (directie Onroerend Patrimonium) kocht de gebouwen en delegeerde ons het bouwheerschap voor de inrichtingswerken. Doel is dat we de gebouwen klaarstomen voor het toekomstige centrum.

In januari 2025 duiden we ALTIPLAN architects aan om de technische en architecturale studies uit te voeren. In juni vroegen we de stedenbouwkundige vergunning aan en in september schreven we de opdracht voor werken uit.

Het toekomstige centrum is voor ruim 350 mensen. Ze kunnen er terecht in kamers met één (voor personen met beperkte mobiliteit) tot zes bedden. Daarnaast komen er ook de nodige administratieve, sanitaire en logistieke ruimten, een eetzaal en ontmoetingsruimten.





Voedingshal in aanbouw in Sint-Gillis

In de Théodore Verhaegenstraat transformeert de gemeente Sint-Gillis een voormalige garage en een woongebouw tot een voedingshal en studentenwoningen. Om haar bij dat project te begeleiden, schakelde de gemeente de expertise van citydev.brussels in: ze vroeg ons om assistentie aan de bouwheer tijdens de bouwfase. **Op 16 oktober 2025 ondertekenden we een samenwerkingsovereenkomst.**

In de voorziening, die is ontworpen door Vers plus de bien-être (V+), komen onder meer een sociale kruidenier, vier professionele keukens voor bedrijven, een buurtkeuken, een polyvalente ruimte en een woning die studenten samen kunnen huren.

De ruimten voor collectieve functies worden gefinancierd door de overheid, met name via stadsvernieuwingscontract (SVC) 4 Koningslaan en het EFRO-programma voor 2021-2027.

De opdracht voor werken werd in september 2025 gegund aan Jacques Delens nv. De werken startten in november en zouden 636 dagen duren.

citydev.brussels adviseert en begeleidt de gemeente tijdens de bouwfase: we helpen haar met de opvolging van de werken en de administratieve, technische en financiële coördinatie van het project, tot alles is opgeleverd.

Energierenovatie bij CERIA

Een van de prioritaire doelstellingen van de cel Voorzieningen is vastgoedbegeleiding bieden om schoolprojecten in het gewest vlotter te laten verlopen.

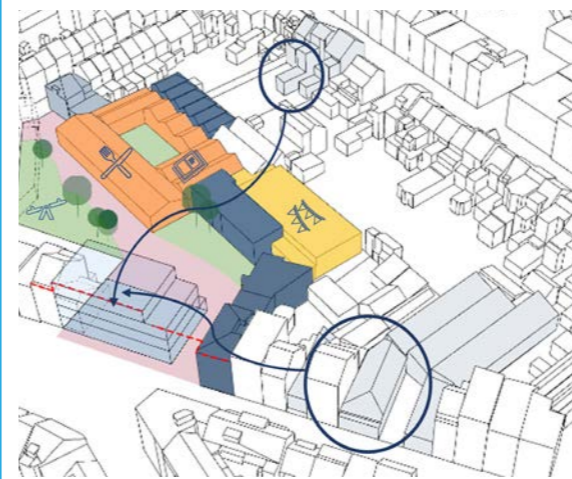
In dat kader heeft de Franse Gemeenschapscommissie (COCOF) ons gevraagd om haar te helpen bij de renovatie van onderwijsinfrastructuur op de CERIA-campus in Anderlecht.



Op 19 juni 2025 sloten we een overeenkomst voor assistentie aan de bouwheer. En nu werken we samen met de COCOF aan de renovatie van gebouw 10 op de campus. Daar zijn twee onderzoeks- en onderwijsinstellingen gevestigd. Eén ervan is het Instituut Meurice. Doel van de renovatie is om de energieprestaties van het gebouw te optimaliseren door onder meer een geothermie-systeem te plaatsen en de schil beter te isoleren.

De rol van citydev.brussels? De COCOF adviseren en begeleiden bij de administratieve, financiële en technische opvolging van de werf tot de werken zijn opgeleverd.

Eén site voor Sint-Agatha-Berchem



In 2023 gaf de gemeente Sint-Agatha-Berchem ons de opdracht om haar te helpen zoeken naar een vastgoedoplossing waar ze haar diensten samen kan huisvesten.

Die zitten nu namelijk verspreid over verschillende sites, waarvan er sommige verouderd zijn. De gemeente wil haar diensten op één bereikbare plek bundelen, zodat haar personeel beter kan samenwerken én zodat alles voor de burger overzichtelijker is.

De cel Voorzieningen voerde haalbaarheidsstudies uit voor verschillende potentiële sites. Ze analyseerde de programmatische, stedenbouwkundige, technische en financiële kant. Ze ging ook na of bepaalde gemeentesites konden worden getransformeerd en benut.

Die analyses liepen heel 2025 lang. Doel: de gemeente inzicht bieden in welk scenario ze het beste kiest, en haar helpen om het project concreet uit te voeren.

3 Balans van 2025

Een ecosysteem dat ondernemerschap ondersteunt

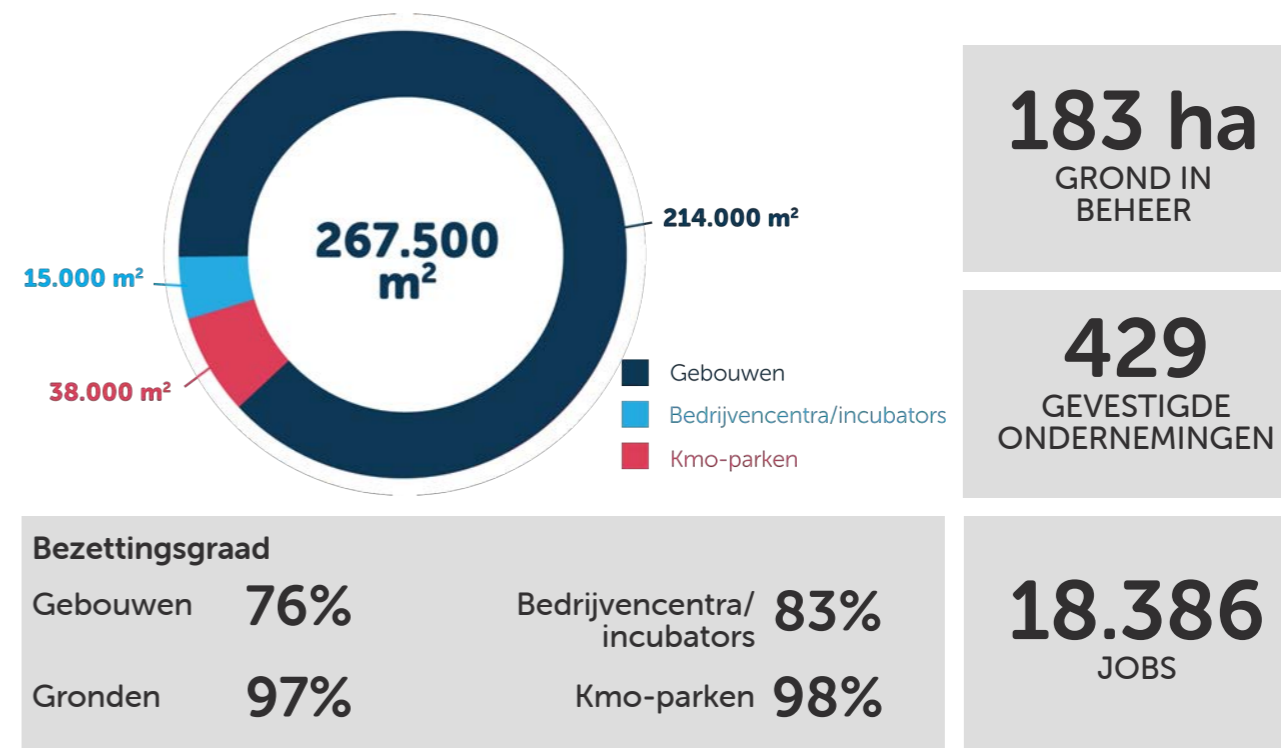
Sinds haar oprichting in 1974 heeft citydev.brussels de opdracht om de economische ontwikkeling en werkgelegenheid in het Brussels Gewest te ondersteunen.

Concreet zetten we ons in om (semi-)industriële, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven met hoge toegevoegde waarde naar het gewest te halen en ze er te verankeren. Dat doen we door economische sites te kopen en in te richten. Zo kunnen we bedrijven vestigingsoplossingen aanreiken tegen gunstige voorwaarden.

citydev.brussels beperkt zich niet tot ruimten verhuren. We bouwen mee aan een levendig ecosysteem van locaties, spelers en tools die elkaar versterken, om zo een gunstige economische omgeving te creëren.

In onze portefeuille zitten terreinen en gebouwen van alle maten. Dat aanbod is zowel voor kleine als grote bedrijven: van ambachtsmensen over zko's en kmo's tot industriële ondernemingen.

In 2025 omvatte de vastgoedportefeuille van citydev.brussels bijna 183 hectare grond en meer dan 267.000 m² gebouwen (bedrijvencentra, incubators en kmo-parken meegerekend). In totaal waren er 429 bedrijven gevestigd op onze sites.



Inventimmo, een uniek vastgoedplatform voor bedrijven

Inventimmo is een online zoektool met alle kantoorruimten, ateliers, handelszaken en bedrijventerreinen die in het Brussels Gewest te koop of te huur staan. Ook voor andere soorten vastgoed, zoals opslagruimten, kunstenaarsateliers en sites voor tijdelijk gebruik ben je bij Inventimmo aan het juiste adres. Deze gratis dienst wordt beheerd bij citydev.brussels, en het aanbod wordt aangevuld in samenwerking met vastgoedprofessionals.

Inventimmo is een essentieel onderdeel van de gewestelijke steunmaatregelen voor bedrijven. Het vervolledigt de vastgoedoplossingen die citydev.brussels zelf beheert en draagt bij tot het hergebruik van bestaande gebouwen in Brussel.

11.580
GEBRUIKERS

394.289
INTERACTIES MET
DE WEBSITE



KLIK DOOR NAAR
INVENTIMMO

Twee nieuwe kmo-parken in het vooruitzicht

BVI.EU en citydev.brussels sloten een onderhandse overeenkomst voor de bouw van een kmo-park op Vesalius in Sint-Lambrechts-Woluwe. Voorwaarde is wel dat het project de nodige vergunningen krijgt. Het nieuwe kmo-park zou worden opgedeeld in 38 kmo-units, 2 BTS-units (built to suit), een coworkingkantoor en individuele opslagruimte voor bedrijven en/of particulieren. Vastgoedpromotor BVI.EU ontwikkelt duurzame parken, en focust daarbij op flexibiliteit en innovatie.

Equinoxe Investments sloot een erfpachtovereenkomst met citydev.brussels om een kmo-park te kunnen bouwen op Da Vinci in Evere. Het plant er zo'n 13 flexibele modules voor bedrijven, om kmo's te helpen opstarten en groeien. De modules kunnen namelijk aan elkaar worden gekoppeld. Het nieuwe kmo-park zal ook harmonieus opgaan in de bestaande groene omgeving.

CityCampus: zo goed als 100% ingevuld

In 2025 namen er verschillende nieuwe huurders hun intrek in kmo-park CityCampus in Anderlecht. Andere bedrijven die er al gevestigd waren, vroegen ook om te kunnen uitbreiden. Zo ligt de bezettingsgraad van CityCampus nu tegen de 100%. Een mooie prestatie voor dit kmo-park voor agrovoedingsbedrijven!

DeliSweet Cakes huurde al een module op de site. Omdat zijn aanbod zo veel succes kende, breidde het bedrijf zijn productieruimte na enkele maanden uit met een aangrenzende module. DeliSweet Cakes is gespecialiseerd in verse patisserie van topkwaliteit.

Gourmart nam al in 2024 zijn intrek in CityCampus. Zijn producten oogsten succes en in 2025 besloot het daarom om zijn productieruimte uit te breiden en een extra atelier te huren. Het bereidt er kwaliteitsvolle maaltijden in vacuumbokalen of gastronormbakken, voor particulieren en professionals.

Bambou Sushi heeft verschillende restaurants in Brussel en is twee modules van ons komen huren. Daar bereidt het sauzen, vlees en basissen voor warme en koude gerechten.

Kooki huurt een module om er een productieatelier van te maken. Daarmee kan het dan zijn 2 winkels bevoorraden, en zijn cookies op grotere schaal verkopen aan andere winkels.

JSCM sloot een huurovereenkomst om zijn activiteiten uit te breiden. Het bakt op CityCampus zijn eigen brood en wil zijn assortiment gebak uitbreiden.

La Maison de la Mer huurt een module waar het ambachtelijk zalm rookt, verwerkt en verpakt. Het bedrijf focust vooral op de kwaliteit en versheid van zijn producten, en op de korte keten.

Shift My Enterprise - Lunch & Learn

In september 2025 organiseerden we drie lunch-and-learns samen met Shift My Enterprise. Dat initiatief moet kmo's en zko's begeleiden bij hun economische transitie. Bedrijven die al aan hun shift bezig waren, deden er hun verhaal: Maison Dandoy, Turbel en Iris Industry Solutions. Door te werken rond de ESG-aspecten (environmental, social, and governance) konden die bedrijven hun businessmodel verbeteren.

Sirona Technologies vestigt zich op Erasmus

Sirona Technologies is een start-up rond klimaattechnologie. Dit bedrijf is sinds 2024 tijdelijk gebruiker op LionCity in Sint-Jans-Molenbeek, maar verhuist naar Erasmus in Anderlecht. Het haalt CO₂ uit de lucht via Direct Air Capture (DAC) om de klimaatopwarming tegen te gaan. CO₂ heeft namelijk een heel grote impact op ons klimaat. Door dat broeikasgas te vangen, helpt Sirona Technologies de ophoping ervan in de atmosfeer te beperken.

Renard Foods breidt uit en verhuist naar Bempt

De producten van Renard Foods vallen in de smaak. Heel erg zelfs, want het bedrijf moest in allerijl op zoek naar grotere ruimten om de productie te kunnen opvoeren. Het vond precies wat het zocht op onze Bempt-site in Vorst. Renard Foods kocht er het voormalige gebouw van La Wetterenoise en nam ook het bijhorende erfpachtrecht over. Plaats genoeg nu om voort fijn gebak en andere specialiteiten, zoals zuurdesembrood en zelfgebakken koekjes, te maken.

Much More Market Benelux gaat voor Lokaal

Het gebouw waarin Much More Market Benelux gevestigd was op onze Erasmus-site, werd in 2024 door een ander bedrijf gekocht. De onderneming moest dus verhuizen. In 2025 was er een opportuniteit op Lokaal in Evere. Much More Market Benelux kon er een gebouw kopen dat aan zijn behoeften voldeed. Ideaal om er zijn activiteiten uit te oefenen: het bedrijf verkoopt onder meer levensmiddelen uit Roemenië en biologische producten, en het heeft ook een slagerij-afdeling.

Rotor DC: een erfpachtovereenkomst voor Da Vinci

Rotor Deconstruction (Rotor DC) sloot in 2022 een bezettingsovereenkomst voor ruimte op Da Vinci in Evere. Die overeenkomst was tijdelijk, want Rotor DC moest nog de nodige vergunningen bekomen om het gebouw in kwestie te renoveren. Het bedrijf heeft die intussen op zak, en het kon dus zijn erfpachtovereenkomst sluiten. Rotor DC verkoopt materialen die zijn teams demonteren, en die sloopbedrijven en vastgoedontwikkelaars aanleveren.

Saint-Gobain verlengt zijn erfpacht met 30 jaar

Al sinds 1998 is Saint-Gobain erfpachter op Saint-Exupéry in Anderlecht. En het bedrijf heeft besloten om er nog eens 30 jaar bij te doen. Dat bewijst hoezeer bedrijven met veel toegevoegde waarde zich thuis voelen op onze sites. Saint-Gobain ontwikkelt en biedt een breed scala aan innovatieve glasoplossingen voor binnen en buiten. Om op de werf zo snel mogelijk te kunnen werken, levert het bedrijf ze als All-In-One Box.

Het Cameleon-gebouw vervelt tot sportcentrum

Group Van Overstraeten kocht de rechten op het Cameleon-gebouw op Vesalius in Sint-Lambrechts-Woluwe. Het nam ook het erfpachtrecht op de grond over, dat nog loopt tot in 2036. Zo kan Group Van Overstraeten het gebouw omvormen tot een sport- en recreatiecentrum, en uitbaten via zijn vennootschap Stadium Sports & Leisure. Zodra de stedenbouwkundige en milieuvergunning zijn uitgereikt, zullen er een reeks investeringen en binneninrichtingen (zoals de aanleg van zwembaden) gebeuren. Wist je trouwens dat het Cameleon-gebouw één van de eerste referenties was voor duurzaam bouwen?

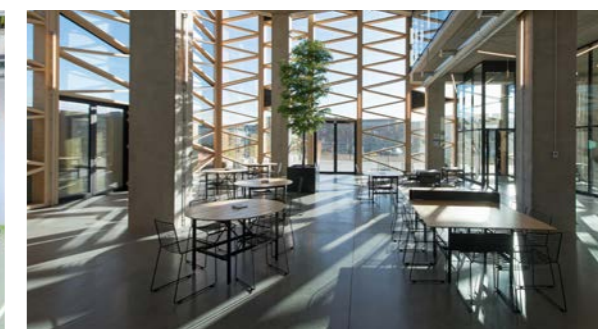
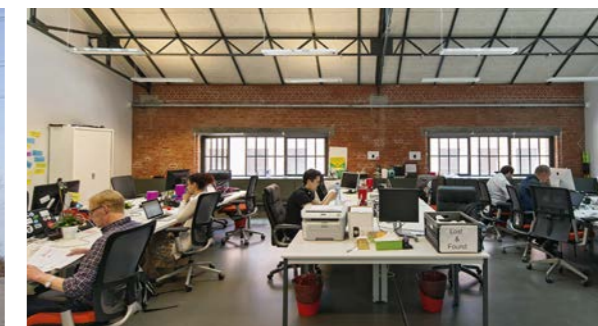
7 bedrijventra en 5 openbare incubators

Het Brussels Gewest telt 7 bedrijventra en 5 openbare incubators (er zijn er 4 operationeel en de 5de is in ontwikkeling). Die structuren begeleiden startende bedrijven. Ze bieden die bedrijven aangepaste ruimte, aantrekkelijke huurprijzen, gedeelde diensten en begeleiding op maat.

Door ondernemers een kader aan te reiken dat hen helpt groeien en innoveren, spelen beide netwerken een sleutelrol in de ontwikkeling van de gewestelijke en lokale economie.

Sinds de jaren 90 vertegenwoordigt citydev.brussels er het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: we zetelen in de bestuursorganen en nemen deel in het kapitaal. Die netwerken mee coördineren ligt helemaal in het verlengde van onze economische-expansieopdracht. Die houdt namelijk in dat we het bedrijven makkelijk moeten maken om zich in het Brussels Gewest te vestigen en te ontwikkelen.

In 2025 huisvestten deze bedrijventra en incubators in totaal 400 bedrijven, goed voor meer dan 1.600 jobs.



Bedrijventra

- Les Ateliers des Tanneurs - 1000 Brussel
- Pepibru - 1070 Anderlecht
- Village Partenaire - 1060 Sint-Gillis
- Bedrijventrum Molenbeek - 1080 Sint-Jans-Molenbeek
- Dansaert Centrum - 1000 Brussel
- La Lustrerie - 1030 Schaarbeek
- Euclides - 1070 Anderlecht

Incubators

- EEBIC - 1070 Anderlecht
- ICAB - 1040 Etterbeek
- Greenbizz I - 1020 Laken
- Usquare - 1040 Etterbeek
- BLSI - 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe

3 Balans van 2025

Digitale productie in beweging

Digitaal en lokaal produceren is in opmars in de Brusselse economie. De fablabs spelen een sleutelrol in de ontwikkeling van die sector.

Daarom vroeg de regering aan citydev.brussels om de 3 cityfabs te beheren en het Brusselse fablabnetwerk te coördineren. Onze opdracht? Lokale productie ondersteunen, door digitale technologie vlot toegankelijk te maken voor een zo breed mogelijk publiek. Met uiteenlopende events zetten we de fablabs nog meer in de kijker, om nieuwe doelgroepen te bereiken.

Onze 3 cityfabs

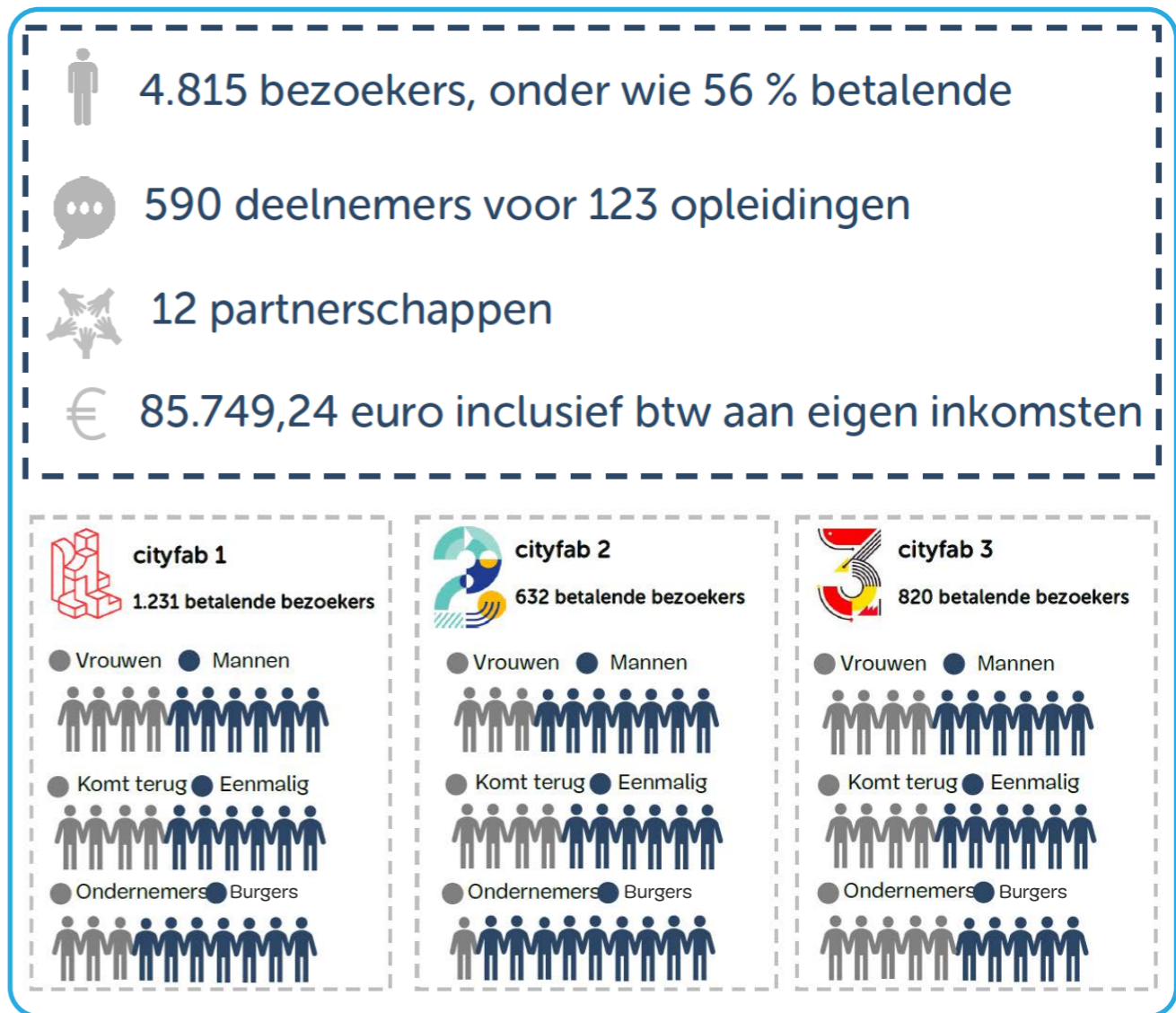
Het cityfab-project kwam er in 2015 onder impuls van citydev.brussels en met de steun van de toenmalige Brusselse regering. cityfab 1 opende de deuren in maart 2018, cityfab 2 in november 2018 en cityfab 3 in januari 2019. Nu nog brengen ze de meest innovatieve ideeën tot leven.

De cityfabs zijn openbare fablabs. Iedereen kan er aan de slag: ondernemers, designers, kunstenaars, doe-het-zelvers, studenten ... Je kan er komen ontdekken, ideeën uitwisselen, prototypes maken, creëren en op kleine en middelgrote schaal produceren.

Heeft de ondernemer of creatieveling in jou een idee? Dan kan je het concreet realiseren dankzij onze gedeelde ateliers, digitale machines, opleidingen en begeleiding.

In 2025 kregen de cityfabs 4.815 bezoekers over de vloer: 2.948 in cityfab 1 in incubator Greenbizz I in Laken, 960 in cityfab 2 in bedrijvenpark Da Vinci in Evere en 907 in cityfab 3 in CityLine in Anderlecht.

MEER DAAROVER LEES JE HIER



Brussels fablabnetwerk

citydev.brussels coördineert ook het **Brussels fablabnetwerk**, dat werd opgericht in 2021. In het netwerk zitten er nu **10 fablabs** (cityfab 1, 2 en 3, Fablab'ke, FabLab.iMAL, Micro Factory, OpenFab, Green Fabric, Tic Tac Lab en FabLab ULB) en **3 openbare partners** (citydev.brussels, Innoviris en hub.brussels).

Het Brussels fablabnetwerk heeft 3 opdrachten: het ecosysteem van lokale en duurzame productie in Brussel versterken, de fablabs helpen ontwikkelen, en ondernemers begeleiden die gebruikmaken van die digitaleproductieplekken.



BEKIJK HIER HET
ACTIVITEITENVERSLAG
2025 VAN HET
FABLABNETWERK

Maker Faire Brussels

Maker Faire Brussels gaat uit van het Brusselse fablabnetwerk en wordt voornamelijk gedragen door het cityfabs-team. De cityfabs stellen de nodige machines en uitrusting beschikbaar, en het hele team haalt voor, tijdens en na het event alles uit de kast om er een waar succes van te maken.

Maker Faire is een internationaal evenement dat wereldwijd verschillende steden aandoet. De editie van 2025 vond plaats in partnerschap met het Fais-le-toi-même-festival op Ziegler, een site die citydev.brussels recent aankocht. Doel? Het grote publiek informeren over en bewust maken van de 'cultuur van het maken'. Missie geslaagd! Want het event trok op één weekend 3.000 bezoekers.



ReProduce: kick-off

In april 2025 gingen citydev.brussels (via de cityfabs), Green Fabric en Micro Factory van start met ReProduce Brussels.

Dit project past in het EFRO-programma voor 2021-2027, en ondersteunt Brusselse ambachtsmensen en nijverheidskmo's. Bij ReProduce vinden ze derde-productieplaatsen en gedeelde machines, technische en businessopleidingen, en zelfs een begeleidingsprogramma om hun producten te vermarkten.

ReProduce ontwikkelt praktische tools, zoals een vaardighedenplatform en organisatiekits voor gespreide productie. Het werkt ook mee aan de verhuis van twee ketens: textiel en de transformatie van papier tot cellulose.

citydev.brussels staat in voor de algemene coördinatie van het project, en werkt actief mee aan de uitvoering ervan. Dat doen we onder meer via de begeleidingsprogramma's, communicatie en de organisatie van events.

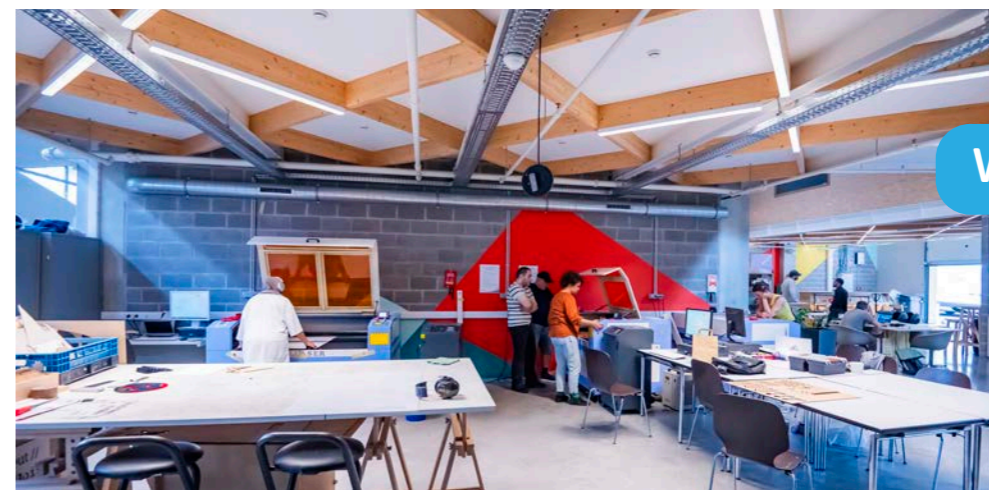
Dankzij het project kon er al heel wat worden verwezenlijkt: 2 Maker Faire-events, een open source-event, een conferentie rond produceren in Brussel, en de opstart van de eerste cyclus van het begeleidingsprogramma voor ondernemers.

Bootcamp Fabricademy

Fabricademy is een internationaal programma van 6 maanden rond textiel en digitaleproductietechnologieën. Het combineert online leren en concreet aan de slag gaan in fablabs. Sinds 2023 is textielfablab Green Fabric het officiële contactpunt in België voor deze opleiding.

Aanvullend organiseert het Fabricademy-netwerk elk jaar een intensieve bootcampweek. Deelnemers ontdekken er innoverende methodologieën en thema's van het programma.

In 2025 vond het bootcamp plaats in Green Fabric, met steun van het Brusselse fablabnetwerk. Het event trok een internationaal publiek, en kwam in Brussel opkomende praktijken belichten, zoals werken met biomaterialen, mycelium, en opensourcemachine, e-textiel produceren en verven met bacteriën.



Wat zijn fablabs?



ONTDEK DE
FABLABS

4 Nadenken en transformeren

- Hervorming van de interne bestuursorganen
- Tivoli GreenCity: een operationele wijk tegen het licht
- Van subsidiëring naar onverdeeldheid: een nieuw mechanisme om de crisis rond betaalbaar wonen aan te pakken

Hervorming van de interne bestuursorganen

Voor een instelling zijn haar bestuur en interne organisatie essentieel om haar opdrachten doeltreffend te kunnen uitvoeren, de juiste strategieën uit te stippelen om op nieuwe uitdagingen te anticiperen en de nodige personele en financiële middelen in te zetten om die strategieën uit te voeren.

Sinds haar oprichting in 1974 ging het aantal opdrachten dat citydev.brussels kreeg toevertrouwd, fors omhoog. Die opdrachten zelf worden ook alsmaar complexer en werken alsmaar meer op elkaar in. We noemen er enkele op: de gestage ontwikkeling van productieactiviteiten en hun optimale integratie in het stadsweefsel; het stedenbouwkundig herstel van wijken; de commercialisering van betaalbare woningen; en het appeal van de stad dat verband houdt met hoe toegankelijk voorzieningen (crèches, scholen ...) en openbare en recreatieruimten zijn. Maar er is nog veel meer. Denk maar aan het streven naar functiemenging en sociale mix voor een veerkrachtigere stad; de uitdagingen rond de vermindering van CO₂-uitstoot, bodembescherming en het behoud van de biodiversiteit bij de constructie en werking van gebouwen; tactische en tijdelijke stedenbouw; en het zoeken naar alternatieve financieringsmodellen en naar publieke-private samenwerkingen.

Hoe die verschillende taken en uitdagingen met elkaar verstrengeld zijn, komt niet genoeg tot uiting in de administratieve verdeling van de bevoegdheden tussen de regeringsleden en de gewestelijke instanties die hun organieke voogdij uitoefenen op citydev.brussels. Daarom hebben we in 2025 het interne bestuur vernieuwd. Zo maken we de besluitvorming transversaler en multidisciplinairder, en vergroten we het verantwoordelijkheidsgevoel bij het volledige hogere en middenkader. We waarborgen zo meteen ook de transparantie van de processen, en bevorderen innovatieve ideeën en hun concrete uitvoering.

De directieraad is nu onderverdeeld in een operationele, een administratieve en een strategische directieraad, met elk een eigen samenstelling en werkritme. Dankzij die nieuwe organisatie kunnen we ontwikkelingsprojecten transversaler en wendbaarder aansturen (operationeel), en tegelijk genoeg tijd besteden aan de interne organisatie (administratief) en grote strategische thema's (strategisch). De operationele directieraad kan worden uitgebreid met directeurs en medewerkers al naargelang om welke dossiers het gaat. Zo verbeteren we de collectieve kennis, het interne begrip van beslissingen en de soepelheid van het bestuur. Iedereen is daar tevreden over.

En tot slot richtten we ook een innovatie-incubator op. Die is samengesteld uit medewerkers die er op vrijwillige basis zijn ingestapt, zonder de leidend ambtenaren. We willen innovatie in citydev.brussels duurzaam stimuleren en onze instelling mee laten evolueren met de uitdagingen van de stad.

Tivoli GreenCity: een operationele wijk tegen het licht

Tivoli GreenCity is een voorbeeldwijk voor duurzame ontwikkeling. Ze werd ingehuldigd in twee fasen: economisch deel Greenbizz I in 2016 en het deel met de woningen in 2019. Het project haalde in binnen- en buitenland heel wat onderscheidingen binnen.

Enkele jaren na de oplevering van de wijk wilde citydev.brussels evalueren welke impact Tivoli GreenCity heeft op haar omgeving en bewoners. We vroegen de École urbaine van Sciences Po in Parijs om daarover een studie uit te voeren. Het doel? Meten in welke mate het project tegemoetkwam aan de oorspronkelijke doelstellingen.

De studie richtte zich op verschillende aspecten: het gebruik van de wijk, de levenskwaliteit, de mix van functies en de mate waarin de bewoners zich de gemeenschappelijke ruimten toe-eigenen. We wilden er ook lessen uit trekken om onze toekomstige projecten te verbeteren, met name om te kunnen inspelen op de huidige uitdagingen, zoals klimaatveerkracht en insluiting.

Een jaar lang voerden de onderzoekers enquêtes, interviews en veldwaarnemingen uit. Dankzij die analyses begrijpen we beter hoe de wijk echt werkt.

De resultaten bevestigen dat Tivoli GreenCity algemeen een hoogwaardig project is, vooral qua energiestatistiek en woningen. Ze brengen ook verschillende leerrijke discrepanties aan het licht tussen de verwachtingen en de werkelijkheid. De studie wijst zo onder meer op een aantal aandachtspunten rond het beperkte gebruik van sommige gemeenschappelijke ruimten, en op hoe moeilijk het is om de bewoners duurzaam betrokken te houden bij de toe-eigening van die ruimten.

Belangrijkste lessen

- De kwaliteit van de woningen wordt erkend.
De energiestatistiek zijn goed en de bewoners zijn algemeen tevreden over de kwaliteit van de woningen.
- Een aantal gemeenschappelijke ruimten zijn onderbenut (serre, wasplaatsen, daken).
Er is niet genoeg duidelijkheid over het gebruik, de kosten of het beheer.
- Er moet meer worden ingezet op burgerparticipatie.
Er is heel wat engagement in het begin, maar dat is moeilijk vast te houden op lange termijn.
- Er moet een band worden gesmeed met het economische deel.
Er is weinig interactie tussen Greenbizz I en de bewoners, ondanks de goede integratie van de verschillende functies.
- De governance na de oplevering is een uitdaging.
Het gebruik en het beheer moeten op lange termijn beter worden begeleid.

Waarom deze studie?

De impactstudie die we voor Tivoli GreenCity uitvoerden, is een primeur in Brussel. Nooit eerder ging een bouwheer een wijk kritisch en tegelijk constructief beoordelen wanneer de bewoners er al hun intrek hadden genomen.

De studie, die als doelstelling in onze beheersovereenkomst voor 2021-2025 zat, is een mijlpaal voor citydev.brussels. Ze is meer dan een louter technische evaluatie: ze gaat na hoe de wijk echt werkt en in welke mate de bewoners ze zich toe-eigenen.

Met zo'n 'evaluatie na levering' heeft citydev.brussels een nieuwe tool in handen om het ontwerp van haar toekomstige projecten te verbeteren.

Reproduceerbare evaluatietool

De studie leverde niet alleen waardevolle inzichten op over hoe Tivoli GreenCity evolueert, maar leidde ook tot de ontwikkeling van een evaluatiematrix voor toekomstige projecten.

Terwijl de studie liep, ontwikkelden we samen met de École urbaine van Sciences Po in Parijs een matrix met 71 indicatoren. Daarmee kan je beoordelen hoe een vastgoedproject echt werkt vanuit 4 invalshoeken: gebruikers, mobiliteit, stedelijk metabolisme en functiemenging.

De matrix wordt beschikbaar gesteld als open data. Zo kan hij als inspiratie dienen voor andere stadsprojecten en de betrokken spelers helpen om ze beter af te stemmen op de uitdagingen van morgen. Gebruik je de matrix, dan wordt er je gevraagd om de lessen die je eruit trekt, ook als open data te delen. Zo kan de matrix voort worden ontwikkeld en worden er alsmaar meer ervaringen gedeeld.



Van subsidiëring naar onverdeeldheid: een nieuw mechanisme om de crisis rond betaalbaar wonen aan te pakken

Hoe zijn de doelstellingen van onze stadsvernieuwingsopdracht geëvolueerd?

In 1988 kreeg citydev.brussels een stadsvernieuwingsopdracht toegewezen.

Oorspronkelijk was het doel vooral om de stad te renoveren door kwaliteitswoningen te bouwen in zones die privé-investeerders links lieten liggen, omdat ze ze als minder veelbelovend of minder rendabel beschouwden. Doel was om daar een sneeuwbaaleffect op gang te brengen door nieuwe inwoners en investeerders aan te trekken.

Mettertijd evolueerde die doelstelling, onder meer door de bevolkingsgroei: de focus verschoof geleidelijk aan van wijken louter renoveren naar de uitdaging om in hoog tempo betaalbare kwaliteitswoningen te produceren.

Momenteel hebben we te kampen met een wereldwijde wooncrisis, de klimaatuitdaging en andere stedelijke problematieken. We moeten dus meer dan ooit inspelen op een steeds groeiende behoefte aan betaalbare woningen voor Brusselaars. Kwaliteitsvol en betaalbaar kunnen wonen (als huurder of eigenaar) is een grote uitdaging in het Brussels Gewest, net als in heel wat andere grote steden.

Een historisch financieringsmodel dat op zijn grenzen botste

Het historische model van de Stadsvernieuwing ziet er zo uit: we verkopen onze woningen in volle eigendom, met een gewestelijke subsidie van 30 %. Zo houden we het betaalbaar voor onze kandidaat-kopers met een middeninkomen. Van zijn kant verbindt de koper zich ertoe om 20 jaar lang te voldoen aan bepaalde voorwaarden: zo moet hij in de woning wonen, en mag hij ze niet verkopen op de vrije markt.

Dat mechanisme heeft meer dan 30 jaar zijn nut bewezen. Maar door de sociaaleconomische context van de afgelopen jaren moeten we ons model nu aanpassen. We merken dat het steeds moeilijker wordt om voldoende geconventioneerde woningen te produceren. Dat komt door de stijgende bouwkosten, de steeds schaarsere bouwgrond en de bevolkingsgroei.

Het nieuwe model moet inspelen op 2 problemen die zich voordoen na de contractuele periode van 20 jaar:

- Zodra de woning weer op de vrije markt komt, wordt de subsidie een uitgave zonder rendement. Het gewest verliest dan namelijk zowel de controle over de grond als zijn investering van 30 % in de woning.
- Met een doorverkoop op de vrije markt valt ook het oorspronkelijke doel weg, namelijk toegang tot een betaalbare woning waarborgen voor Brusselse middeninkomen-gezinnen.

Om daar iets aan te doen, hebben we – zoals er in onze beheersovereenkomst staat – nagedacht over alternatieve financieringswijzen. We hebben het erfpachtmodel uitgetest: de koper koopt de woning, maar citydev.brussels blijft eigenaar van de grond. Voordeel daarvan is dat we de grond in handen houden, wat een duurzamere return on investment waarborgt. Er blijft wel een subsidie nodig om de woning te bouwen, en dat bedrag recupereren we niet wanneer de woning niet meer onder de regeling valt.

Door de begrotingsbeperkingen heeft het gewest minder mogelijkheden om subsidies toe te kennen. Het wordt dan ook cruciaal om te zorgen voor houdbare financiering. Dat houdt in dat subsidies zonder rechtstreeks rendement moeten worden vervangen door investeringen die we kunnen recupereren wanneer de koper wil verhuizen.

Op naar een nieuw financieringsmodel

In 2025 startten we met een interne denkoefening om een nieuw financieringsmodel uit te werken voor onze stadsvernieuwingsopdracht. Aanvullend vroegen we advocatenkantoor CEW & Partners om een juridische analyse uit te voeren.

citydev.brussels stelt een strategische koerswijziging voor: we stappen af van het klassieke subsidiemodel, en we gaan aankoopsteun bieden via onverdeeldheid.

Concreet zou dat model zo werken:

- De koper en citydev.brussels worden deelgenoten in onverdeeldheid (mede-eigenaars) van de woning, naar rato van hun bijdrage (respectievelijk 70 % en 30 %).
- De koper heeft het volle genot van de woning.
- Wanneer hij zijn woning wil verkopen, verkoopt hij enkel zijn 70 %.
- citydev.brussels kan dan kiezen. Ofwel behouden we ons aandeel in de mede-eigendom en bieden we zo een ander huishouden de kans om die woning tegen voordelige financiële voorwaarden te kopen. Ofwel verkopen we ons aandeel in de mede-eigendom en recupereren we de meerwaarde van onze investering, die we dan kunnen herinvesteren in nieuwe projecten met betaalbare woningen.

Dat mechanisme maakt gebruik van de gewestelijke code 8 (tussenkost in het kapitaal van een vennootschapsvehikel). Zo kan de steun in de gewestbegroting worden ingedeeld als investering, en is het dus geen uitgave.

Sinds de lente van 2026 hebben we een nieuwe regering. Als die het nieuwe mechanisme goedkeurt, dan breken we echt met ons historisch model. De nieuwe formule waarborgt te allen tijde een return op de overheidsinvestering en/of trekt de betaalbare kant van onze woningen door, ook na de huidige 20 jaar.

5 ESG-rapport

Voor de tweede editie hebben we ons ESG-rapport verrijkt met nieuwe indicatoren en dito acties om nog beter te presteren op ESG-vlak. Het rapport haakt in op een nieuwe context: in februari 2026 kwam er weer een volwaardige regering aan zet. Daar werd al sinds juni 2024 naar uitgekeken.

Nu de regering er is, zal citydev.brussels meer zicht hebben op wat haar doelstellingen zullen zijn, welke middelen ze krijgt, en binnen welk kader ze kan werken.

Terwijl de nieuwe regering zich installeerde, liep onze beheersovereenkomst voor 2021-2025 af. Er kondigt zich dus een nieuwe aan. Dat is de gelegenheid om in dat strategische document nieuwe ESG-ambities vast te leggen.

EE: Economische Expansie - SV: Stadsvernieuwing



ONZE ESG-DOELSTELLINGEN HERBEVESTIGEN ALS DEEL VAN ONZE ALGEMENE ONTWIKKELINGSTRATEGIE

Balans beheersovereenkomst 2021-2025

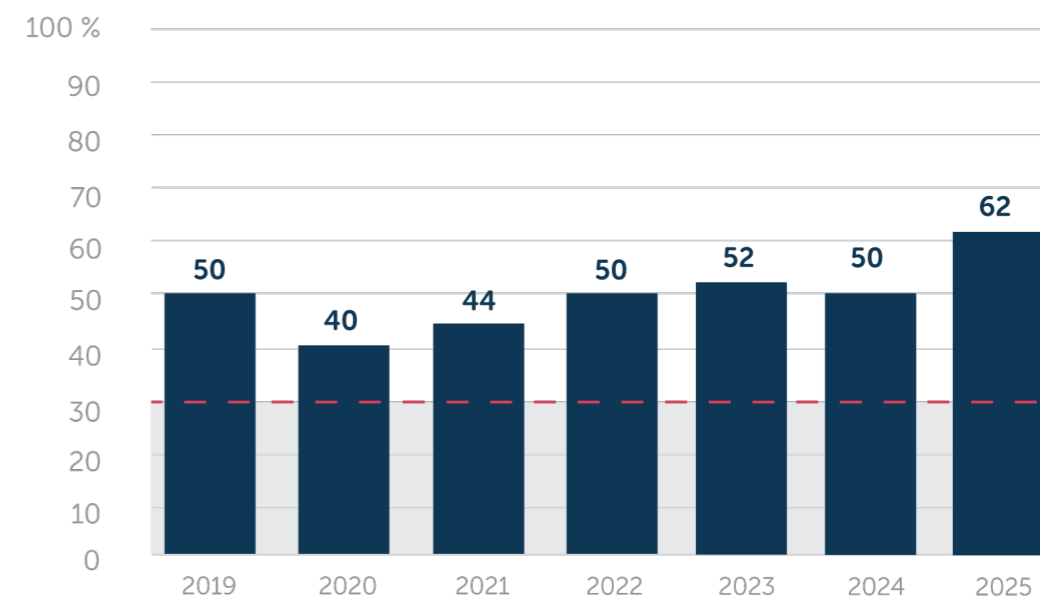


We hebben onze beheersovereenkomst voor 2021-2025 uitgevoerd in een uitzonderlijke context, met de coronapandemie, de oorlog in Oekraïne, een ongekende inflatie, en een politieke en financiële crisis in het Brussels Gewest. Ondanks die uitdagingen zijn we onze kernopdrachten blijven uitvoeren: de economie ontwikkelen voor het gewest en zijn inwoners, de stad vernieuwen, betaalbare woningen produceren en duurzame ontwikkeling bevorderen door in te zetten op sociale en functiemenging.

We hebben heel wat vooruitgang geboekt, met name qua kmo's ondersteunen, woningen bouwen en gemengde projecten ontwikkelen.

Het lijkt geen twijfel dat onze volgende beheersovereenkomst gericht moet zijn op de grote uitdagingen in het hart van de Europese Unie: de structurele crisis rond betaalbaar wonen, en de herindustrialisering van ons grondgebied, mét oog voor milieubehoud en beheersing van de overheidsuitgaven. Niet makkelijk, maar wel van cruciaal belang.

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



Bedrijfsvastgoedportefeuille

Onze portefeuille met bedrijfsterreinen en -gebouwen is fors uitgebreid dankzij strategische aankopen en een weloverwogen, voorzichtig investeringsbeleid. Meer vastgoed, dat betekent ook heel wat meer inkomsten.

	2021	2025
Gronden	1.747.406 m ²	1.825.825 m ²
Gebouwen (inclusief kmo-parken)	228.956 m ²	267.561 m ²
Kmo-parken	19.687 m ²	37.952 m ²

Verbetering energieprestaties

	2021	2024*
Primaire-energieverbruik	228 kWhpe/m ²	198 kWhpe/m ²
Groenestroomproductie	1.056.340 kWh	1.592.701 kWh

* De gegevens voor 2025 zijn pas beschikbaar in oktober 2026

7 Jaarrekening

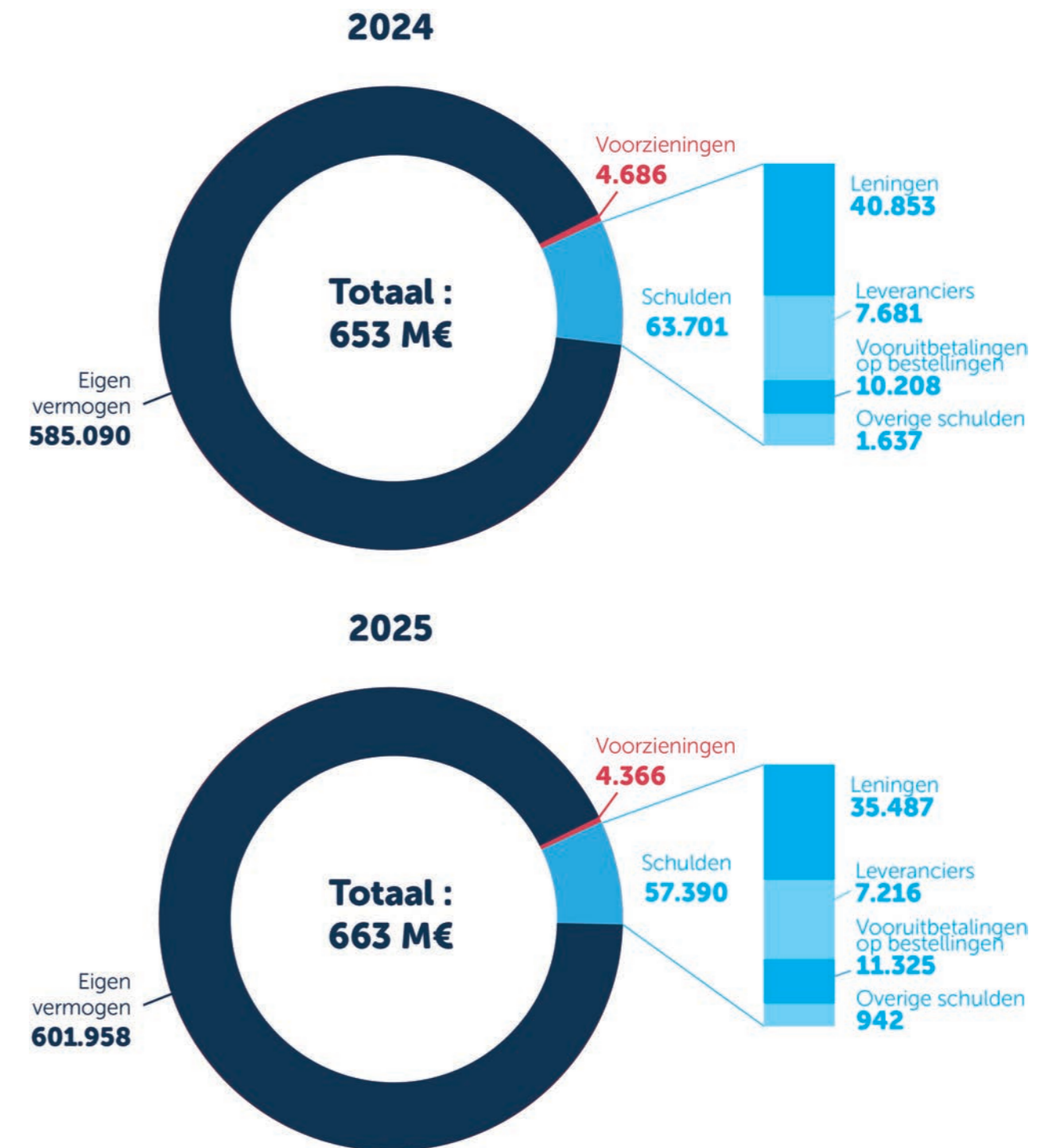


DOWNLOAD HET BEHEERSVERSLAG

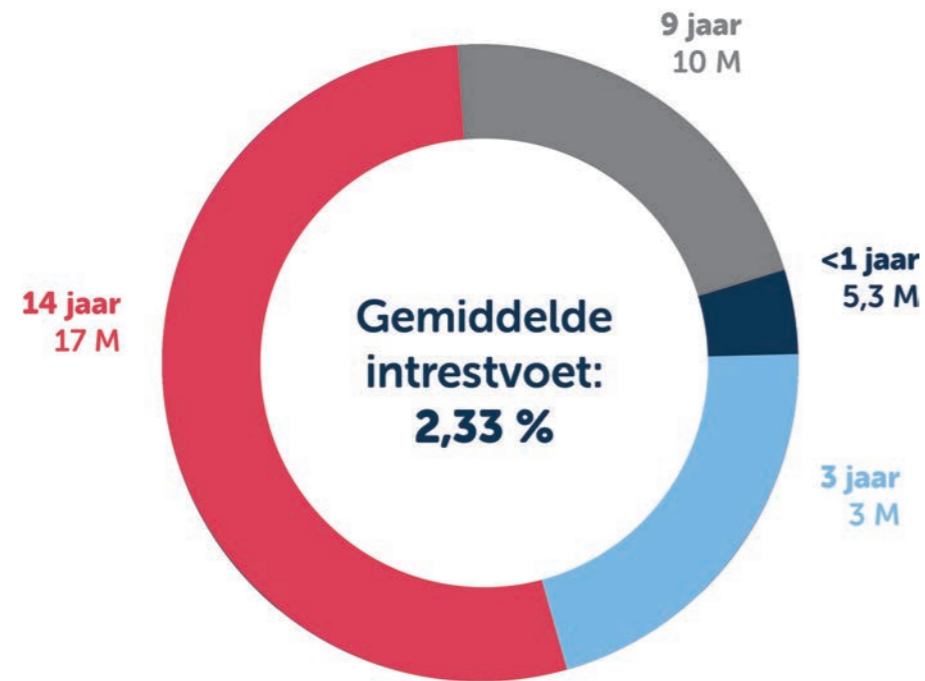
2025 bevestigde opnieuw het belang van een solide financieel beheer om de ambities van citydev.brussels op lange termijn mogelijk te maken.

Ondanks een complexe economische en politieke context sloten we het jaar af met een beperkt bedrijfsverlies en een te bestemmen winst van 2,9 miljoen euro. De verkoop van drie gebouwen en een correctie op de historische activa droegen daartoe bij.

Passiva (K€)

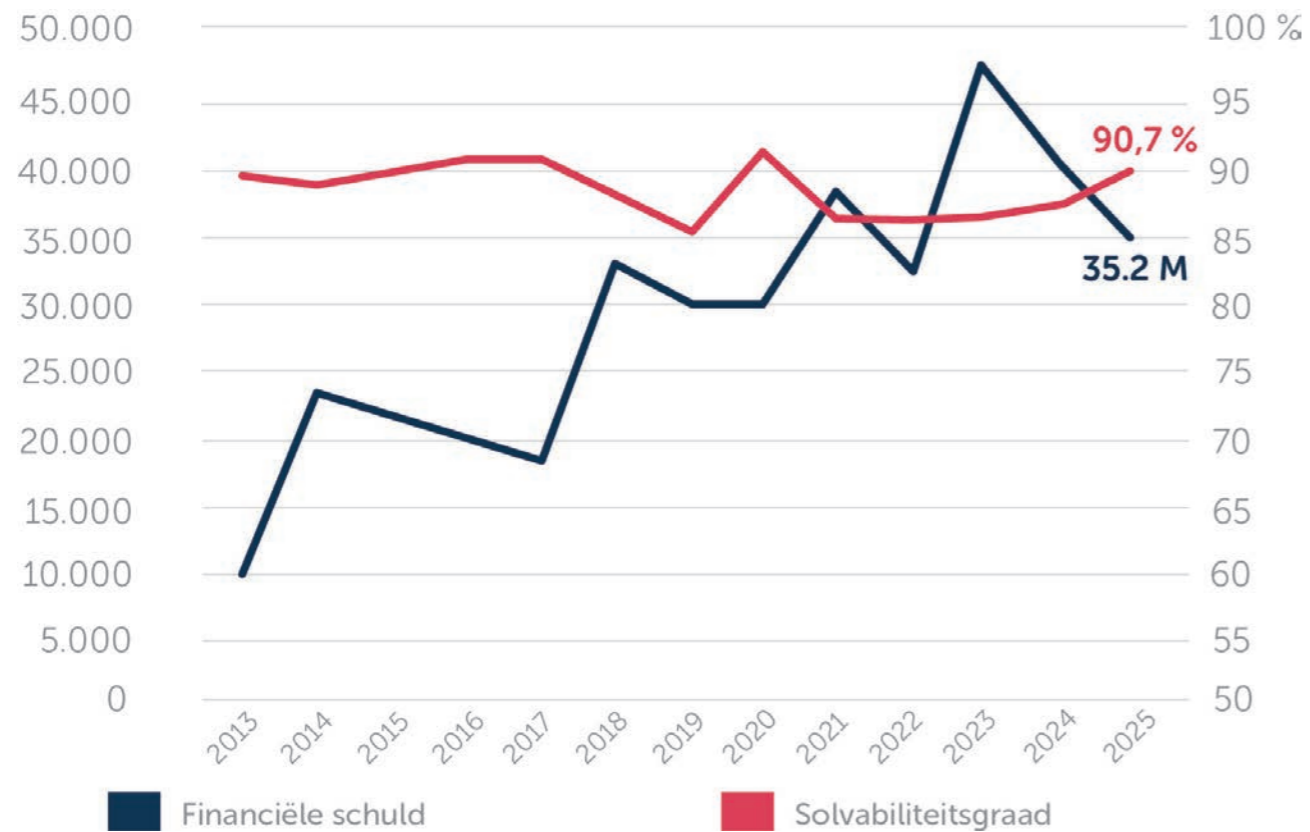


Vervaldagen van bankleningen



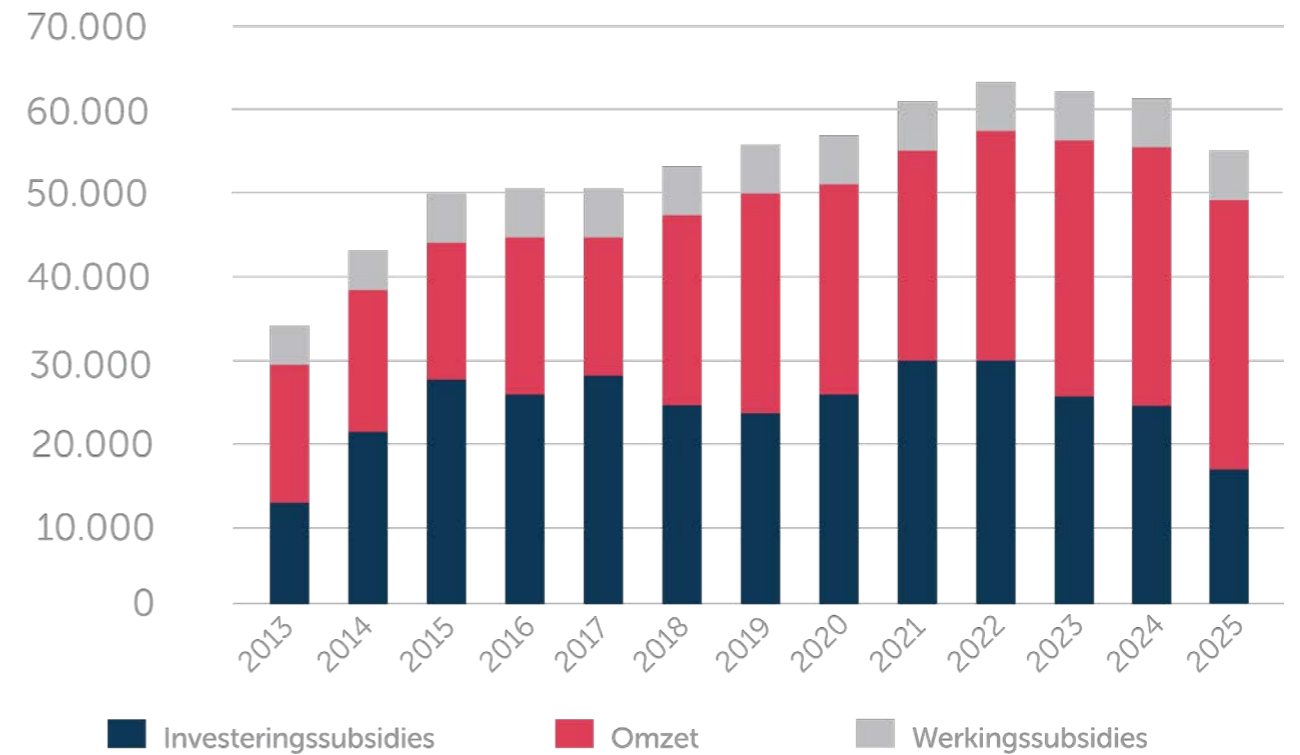
In 2025 sloot citydev.brussels geen nieuwe leningen af. De rentevoeten waren namelijk fors gestegen en we kunnen met eigen middelen financieren. Eind 2025 is er een herfinanciering gepland.

Financiële schuld vs. solvabiliteit



Resultatenrekening

Totale inkomsten (K€)



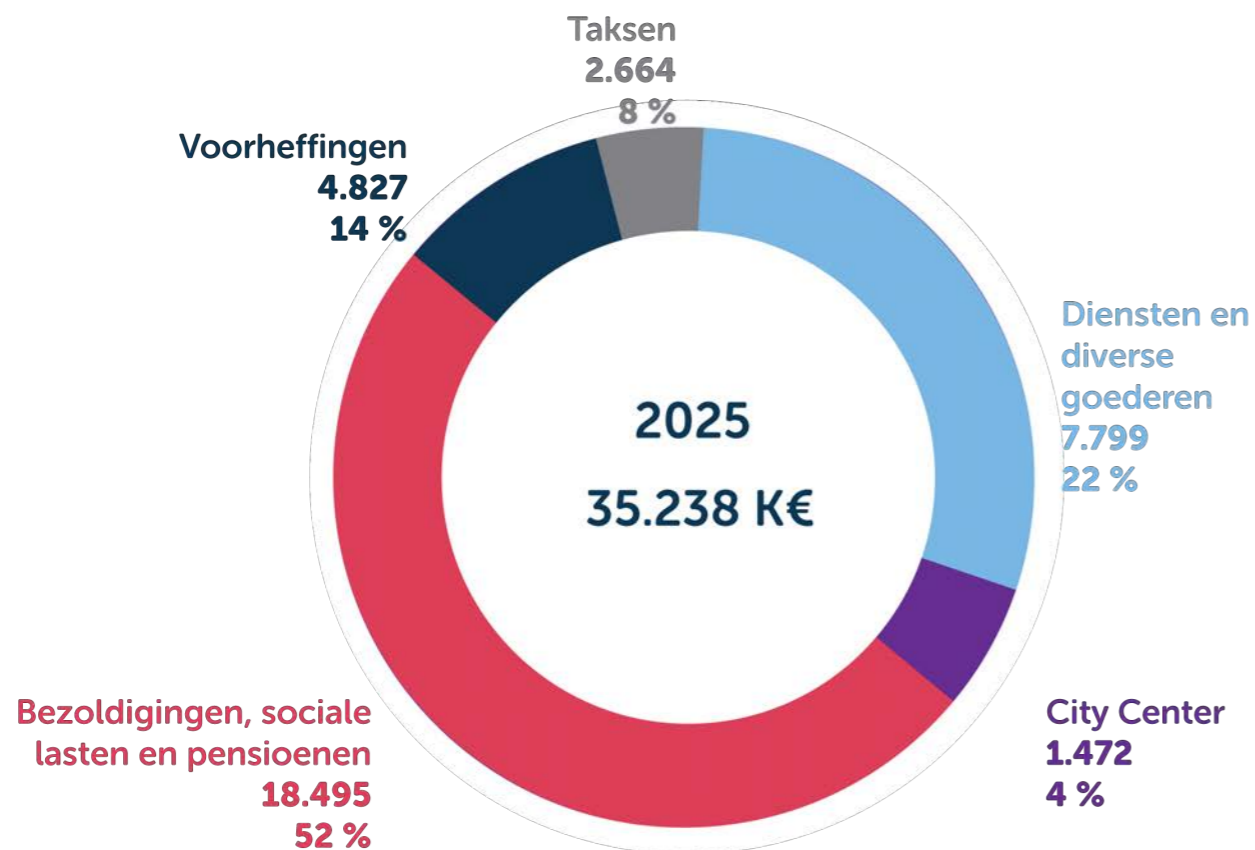
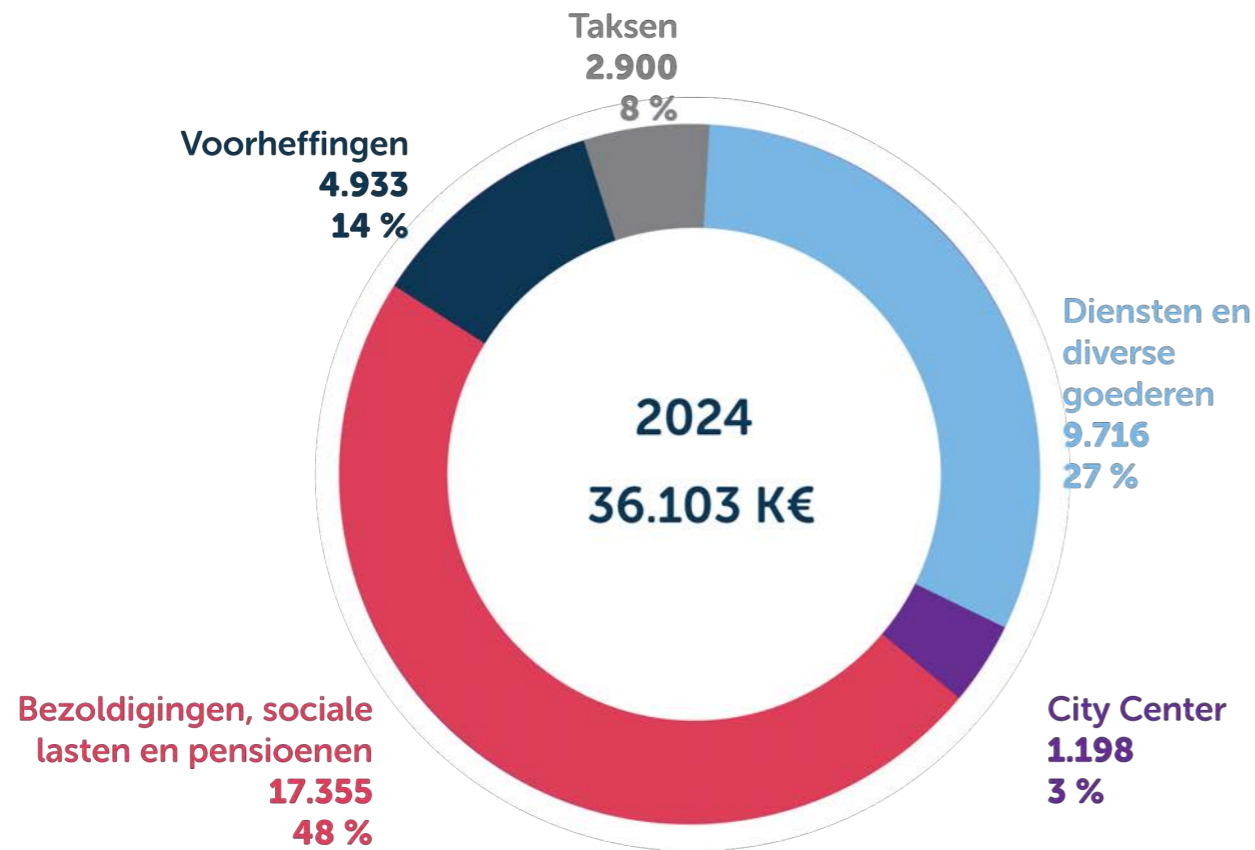
citydev.brussels had in 2025 alles samen 58 miljoen euro aan inkomsten.

Investeringsdotaties (K€)



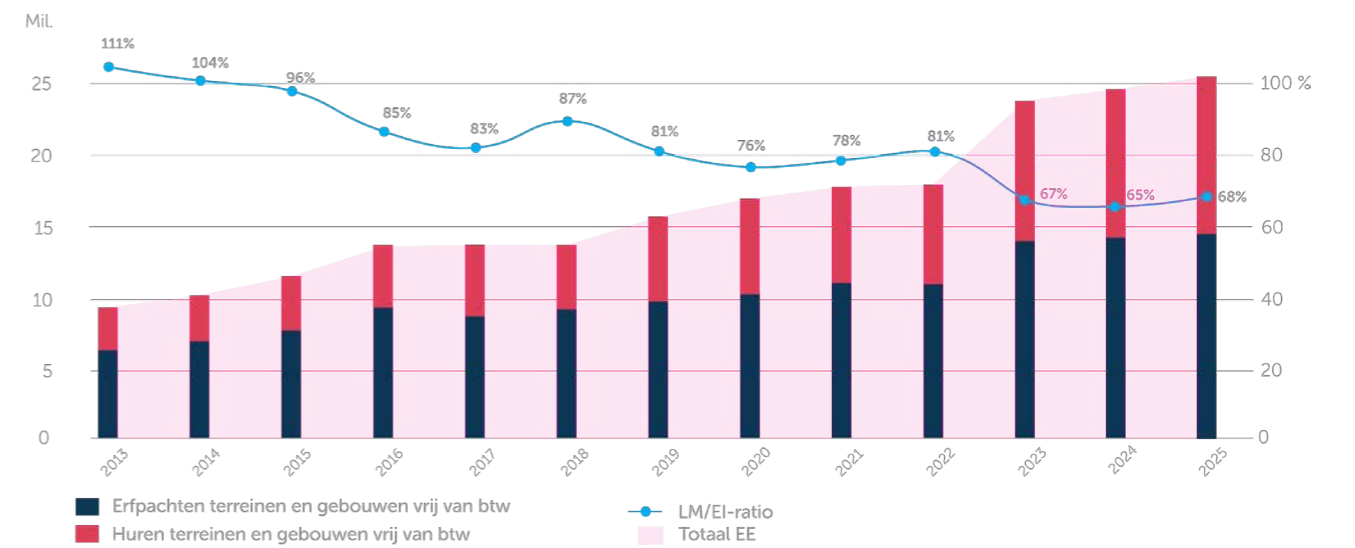
De investeringsdotaties (Stadsvernieuwing en Economische Expansie) daalden in 2025. citydev.brussels maakte niet veel gebruik van EFRO-subsidies.

Belangrijkste werkingskosten (K€)



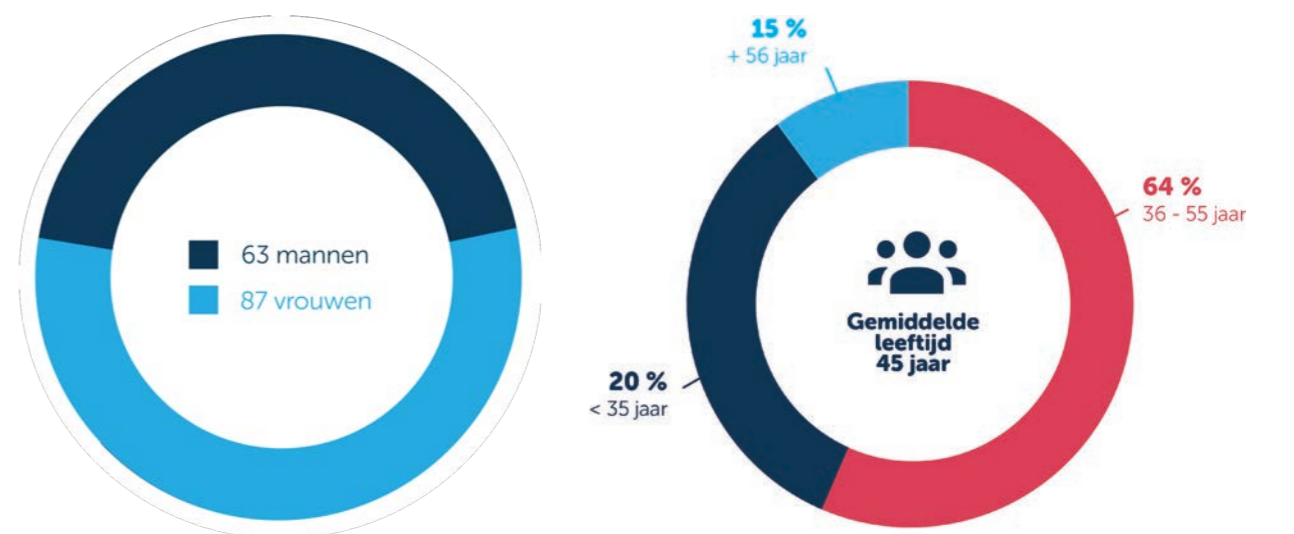
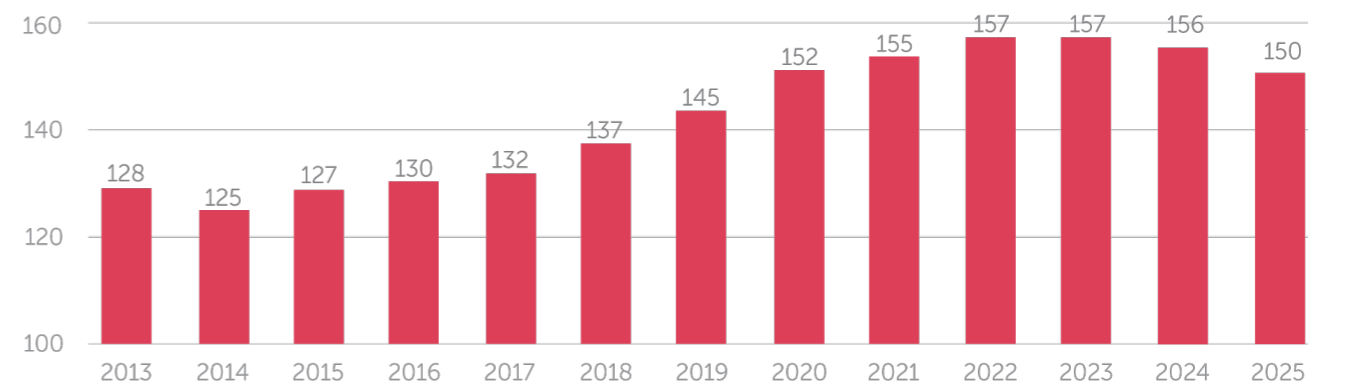
Naast onze eigen inkomsten stegen ook de werkingskosten in 2025: we betaalden 1,5 miljoen euro (23 %) meer belastingen en voorheffingen (door onze groeiende vastgoedportefeuille en de stijgende belastingen). De personeelskosten zijn minder gestegen dan aanvankelijk begroot. De stijging van de kosten is het gevolg van de indexering en de toepassing van de nieuwe loonschalen.

Loonmassa/eigen inkomsten EE



De eigen inkomsten van citydev.brussels bestaan uit structurele inkomsten uit het beheer van haar vastgoedportefeuille. In 2025 bedroeg de dekingsgraad 68%, dat is in lijn met de trend van de afgelopen jaren.

Evolutie van het aantal medewerkers



Copyrights

- Cover: BridgeCity / 1000 Brussel / © Kairos - Belfius Immo - DDS+ - Silhouet architects
- Pagina 2: Immorun 2025 / © citydev.brussels
- Pagina 4-7: Portretfoto's © yellow.brussels // © citydev.brussels
- Pagina 10: Greenbizz II / 1020 Laken / © Boco Studio for Générale & Bc Architects
Usquare / 1050 Elsene / © Simon Schmitt Global View
- Pagina 11: LionCity I / 1080 Sint-Jans-Molenbeek / © ATAMA DDS+ ORG
Erasmus Garden Iris / 1070 Anderlecht / © A2RC architects
Colonel Bourg / 1140 Evere / © DDS+
- Pagina 12: Belgrad / 1060 Sint-Gillis / © Images 3D: Bocostudio
Mérode / 1060 Sint-Gillis / © LPPA + A-PRACTICE
- Pagina 13: Stevin / 1080 Sint-Jans-Molenbeek / © Altiplan
StarCity / 1130 Haren / © silhouet-architects
- Pagina 14: ReUse Park / 1083 Ganshoren / © Gregory Halliday
LavoisierCity / 1080 Sint-Jans-Molenbeek / © ATAMA - WDJArchitecten - Java Architecten/s
- Pagina 15: CanalCity / 1070 Anderlecht / © Kairos
BridgeCity / 1000 Brussel / © Kairos - Belfius Immo - DDS+ - Silhouet architects
- Pagina 17: Witte Vrouwen / Sint-Pieters-Woluwe / © citydev.brussels
- Pagina 18: LionCity / 1080 Sint-Jans-Molenbeek / © Entrakt
- Pagina 21: Porte d'Ulysse / 1030 Schaarbeek / © citydev.brussels
- Pagina 22: Voedselhal / 1060 Sint-Gillis / © Sint-Gillis
- Pagina 23: Ceria / 1070 Anderlecht / © citydev.brussels
Sint-Agatha-Berchem / © citydev.brussels
- Pagina 29: ICAB / 1040 Etterbeek / © Marie-Françoise Plissart
BLSI / 1200 Sint-Pieters-Woluwe / © Alain Vandecraen
Greenbizz I / 1020 Laken / © Marc Detiffe
- Pagina 32: Maker Faire Brussels / © citydev.brussels
- Pagina 33: CityFab 1 / 1020 Laken / © Karel Duerinckx
- Pagina 37: Studie Tivoli GreenCity / © citydev.brussels
- Pagina 51: © citydev.brussels

Portretfoto's: © yellow.brussels





Volg ons op sociale media!



LinkedIn
[@citydev.brussels](https://www.linkedin.com/company/citydev.brussels)



Facebook
[@citydev.brussels](https://www.facebook.com/citydev.brussels)



Instagram
[@citydev.brussels](https://www.instagram.com/citydev.brussels)

citydev.brussels - Kruidtuinlaan 20 - 1000 Brussel
+32 2 422 51 11 - www.citydev.brussels

Dit is geen contractueel document - v.u.: Benjamin Cadranet, Kruidtuinlaan 20, 1000 Brussel