

ESG-rapport 2025



Kruidtuinlaan 20
1000 Brussel

E-mail: info@citydev.brussels
Website: www.citydev.brussels

Inhoud	2
Woord vooraf van onze administrateur-generaal	4
citydev.brussels in een notendop	5
Onze opdrachten	5
ESG-hoogtepunten 2025	7
ESG-strategie	9
Onze aanpak	10
Prioritaire thema's citydev.brussels	11
Opvolging doelstellingen	12
Milieu-impact	13
Klimaatverandering	13
Water en mariene hulpbronnen	15
Biodiversiteit en ecosystemen	17
Sociale impact	22
Medewerkers	22
Waardeketen	28
Betrokken gemeenschappen	30
Klanten en stakeholders	38
Governance	42
Ethiek en zakelijk gedrag	42
Bijlage	49

Inhoud

1 Inleiding

Woord vooraf van onze administrateur-generaal



Benjamin Cadranel

Administrateur-generaal

Voor de tweede editie hebben we ons ESG-rapport verrijkt met nieuwe indicatoren en dito acties (rond duurzame mobiliteit, het economischetransitiebeleid, de genderdimensie, academische samenwerkingen ...) om nog beter te presteren op ESG-vlak. Bovendien beschikken we over exactere gegevens naarmate onze vastgoedprojecten vorderen (percentage gerecycleerde of hergebruikte materialen, groendaken, EPB ...).

Dit 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 verslag 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.

Dit rapport haakt ook in op een nieuwe politieke context: in februari 2026 kwam er eindelijk 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 ongetwijfeld de gelegenheid om daarin nieuwe ESG-beleidslijnen vast te leggen.

De afgelopen jaren maakten we grote sprongen voorwaarts op het vlak van duurzame ontwikkeling, met strengere milieu-eisen qua koolstofneutraal bouwen, energieprestaties, circulariteit, bescherming van de biodiversiteit, geïntegreerd waterbeheer, bodemsanering en stroomproductie via zonnepanelen op onze gebouwen. Daar kunnen we alleen maar blij om zijn.

Die evoluties tonen dat citydev.brussels steeds meer rekening houdt met duurzaamheidscriteria als ze investerings- en beheersbeslissingen neemt.

citydev.brussels in een notendop

Onze opdrachten

Door wat ze dagelijks doet, helpt citydev.brussels nationale en internationale doelstellingen voor duurzame ontwikkeling mee waarmaken. Denk maar aan de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen (Sustainable Development Goals - SDGs) van de Verenigde Naties.

citydev.brussels wil een belangrijke rol spelen in het antwoord op de crisis rond betaalbaar wonen. Die crisis laat zich overal voelen en treft grote en middelgrote steden in heel Europa bijzonder hard. Wat staat er dus de komende jaren te doen? Diverse, innoverende oplossingen vinden om in de stad te kunnen bouwen, renoveren en transformeren en er nieuwe woonvormen te kunnen ontwikkelen, zodat er wordt voldaan aan de nijpende behoeften van de inwoners én er ook op lange termijn nog in de stad kan worden gewoond door de klimaatuitdagingen aan te pakken.

Het is niet om ze optimaal te laten renderen, dat citydev.brussels economische activiteiten op haar gronden vestigt. Als het Brussels Gewest een instrument heeft om industriegronden te beheren en er grip op te hebben, dan is dat omdat het het algemeen belang nastreeft. Historisch gezien was jobs creëren de enige doelstelling van citydev.brussels. Daarom legt de instelling een minimale tewerkstelling op aan bedrijven die zich in het gewest willen vestigen. Mettertijd zijn de opdrachten van citydev.brussels diverser en complexer geworden. Zo kon de instelling uitgroeien tot een echt economisch sturingsinstrument, dat de bedrijven die ze op haar sites vestigt niet alleen kan aantrekken maar ook kan selecteren. Die selectie doet ze in functie van andere doelstellingen die onder meer verband houden met de economische transitie, de ecologische en sociale impact van bedrijven in het gewest en hun geslaagde integratie in het stadsweefsel.

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

Via een geïntegreerde aanpak, waarmee ze respect voor het milieu, sociale gemengdheid en de mens centraal stelt in haar projecten, wil citydev.brussels een veerkrachtige, welvarende, inclusieve, gemengde en toegankelijke stad creëren.



© Koen Mutton



© Koen Mutton

Onze actieradius

citydev.brussels werkt op twee niveaus.

1.

Ze ontwikkelt vastgoedprojecten en biedt assistentie bij projecten in ontwikkeling: we realiseren woningen, bedrijfsgebouwen en voorzieningen, grotendeels samen met privépromotors. We leggen milieu-eisen vast in de bestekken voor onze projecten.

2.

Maar ze beheert ook haar bedrijfstvastgoed en werkt samen met de bedrijven. De woningen en voorzieningen worden overgedragen zodra ze gebouwd zijn, maar de gebouwen en parken voor economische activiteiten blijven eigendom van citydev.brussels. We voeren al jarenlang een ambitieus beleid om de milieu-impact van ons vastgoed te verminderen. Vooral sinds 2021 – toen onze beheersovereenkomst en de daaruit volgende daadkrachtige strategie werden aangenomen – staken we daarvoor een tandje bij.

In onze bedrijfstvastgoedportefeuille zit 267.000 m² aan gebouwen, waaronder 10 kmo-parken (38.000 m²) en 5 bedrijvencentra (15.500 m²).

We zijn ook eigenaar van bijna 1.825.000 m² grond.

Sinds 1989 hebben we 4.974 woningen gebouwd. Van de 1.671 woningen die in ontwikkeling zijn, hadden er eind 2025 557 hun vergunning binnen.

Er waren toen 206 gebruikers gevestigd op 119.700 m² (op 47 sites) van de beschikbare 206.500 m² voor tijdelijk gebruik.

ESG hoogtepunten 2025

EE Vermindering CO₂-uitstoot

minder

-13,35%



EE Uitstoot CO₂

37,31 kg

CO₂-eq/m²/jaar



EE Productie zonne-energie

1.592.701

kWef/m²/jaar



SV Aantal woonprojecten met regenwaterrecuperatiesystemen

15/16

(1.338 woningen)



EE Aantal economische vastgoedprojecten met regenwaterrecuperatiesystemen

8/12

(139 ateliers - 20 kantoren)



EE Oppervlakte projecten met groendaken

50,73%

(9/12 projecten)



EE Aantal economische projecten waarbij er een hergebruikinventaris wordt opgemaakt

7/12

(136 ateliers - 19 kantoren en winkels)



SV Aantal woonprojecten waarbij er een hergebruikinventaris wordt opgemaakt

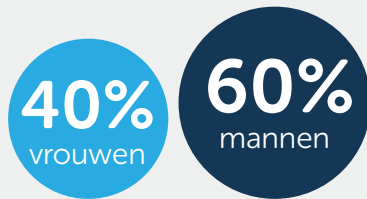
7/16

(897 woningen)



ESG-hoogtepunten 2025

citydev.brussels corporate Man-vrouwverdeling op managementniveau



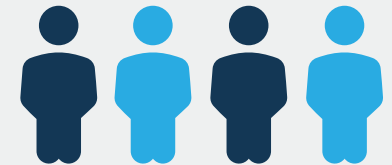
TG Aantal m² die tijdelijk worden gebruikt

119.734
m²

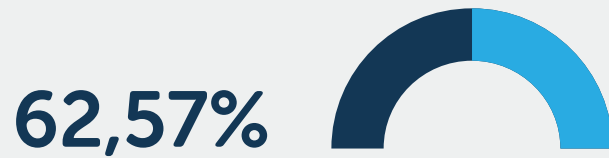


TG Aantal gebruikers op tijdelijk gebruikte sites

206



GP Percentage van het algemeen budget besteed aan gemengde projecten



SV Aantal fietsstaanplaatsen per woning

3,25/  

citydev.brussels corporate Partnerschappen met andere overheidsinstellingen

8



2 ESG-strategie

Onze aanpak

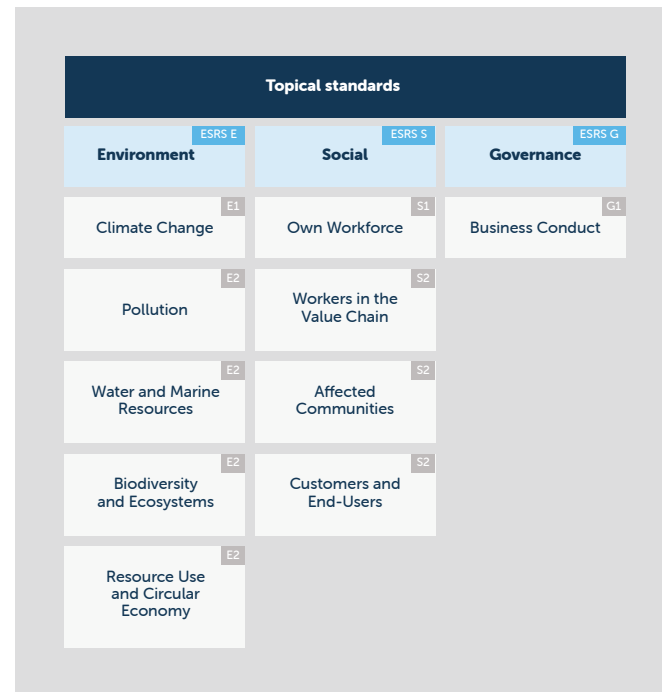
Met de ontwikkelingen in de Europese wetgeving zou citydev.brussels voorlopig zijn vrijgesteld van de rapportageverplichtingen van de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Maar voor dit verslag hebben we ons wel geïnspireerd op de Europese normen voor duurzaamheidsrapportage (European Sustainability Reporting Standards, ESRS), waarbij we de lat zo hoog mogelijk leggen.

Dat kader reikt een rigoureuze structuur aan om de acties van citydev.brussels ten voordele van duurzame ontwikkeling te evalueren en om erover te communiceren. Tegelijk voldoen we zo aan de verwachtingen van de stakeholders en aan de reglementaire vereisten. Die strategie mikt erop de bestaande doelstellingen in de context van de beheersovereenkomst voor 2021-2025 te ontwikkelen en te optimaliseren.

Bij de oefening brachten we de duurzame doelstellingen en acties van citydev.brussels voor 2025, zoals die in onze beheersovereenkomst en bestekken staan, nauwkeurig in kaart. We toetsten ze aan het ESRS-kader en konden zo de milieu-, sociale en bestuursinitiatieven in een volledig, transparant rapport gieten.

Door aan ESG-rapportage te doen, kan citydev.brussels haar prestaties opvolgen, haar strategieën proactief bijsturen en haar doelstellingen op het vlak van duurzame ontwikkeling afstemmen op de Europese normen.

ESRS-nomenclatuur



Die nieuwe doelstellingen haken in op en verrijken de doelstellingen die al in de beheersovereenkomst staan. Ze vormen samen een robuust, evoluerend opvolgingskader. Zo zorgt citydev.brussels niet alleen voor transparantie, maar versterkt ze ook haar maatschappelijke ambitie.

Methodologisch kozen we ervoor om 2021 als referentiejaar te nemen, op basis waarvan we alle resultaten zullen vergelijken. In 2021 ging namelijk onze tweede beheersovereenkomst (die voor 2021-2025) in. Die legt de strijd tegen de klimaatontregeling vast als rode draad door alles wat citydev.brussels doet.

Prioritaire thema's citydev.brussels

Milieu

Uitstoot van broeikasgassen

Energieverbruik

Duurzaam waterbeheer

Herstelling van de biodiversiteit

Gebruik van hulpbronnen uit de
kringlooeconomie

Sociaal

Welzijn werknemers

Blijven leren

Diversiteit en gelijkheid

Gezondheid en veiligheid

Geschikte huisvesting

Toegang tot energie-infrastructuur

Participatieve raadpleging

Levendige wijken en cohesie in de
stad

Eindgebruikersbetrokkenheid en
comfort van de huurders

Mobiliteit en infrastructuur

Governance

Gedragscode

Leveranciers en onderaannemers

langetermijnpartnerschap met
overheidsinstellingen

Betrokkenheid van de werknemers
bij de ESG-thema's

Transparante rapportage

3 Opvolging doelstellingen



© Kairos - Belfius Immo - DDS+ - Silhouet architects

Milieu-impact

Klimaatverandering

CO₂-uitstoot

— AANPAK EN PRESTATIES

In de vastgoedsector zijn de ontwikkeling en de exploitatie van gebouwen traditioneel grote energieverbruikers en uitstoters van CO₂. Die dragen bij aan de klimaatopwarming en de aantasting van het milieu. citydev.brussels is zich bewust van die impact en zet duurzaamheid centraal in haar strategie: ze heeft van de vermindering van de CO₂-uitstoot een prioritaire doelstelling gemaakt en werkt actief aan de transitie naar een vastgoedmodel met een lage milieu-impact.

citydev.brussels houdt sinds 2021 nauwkeurig bij hoeveel CO₂ ze uitstoot bij het beheer van haar bedrijfsgebouwen en heeft toen ook een ambitieuze strategie ingevoerd om die CO₂-voetafdruk te verminderen.

citydev.brussels heeft ambitieuze acties uitgerold om de energieprestaties van haar 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 kWhpe/m² naar 198 kWhpe/m².**

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). In 2026 plannen we nieuwe installaties op NovaCity en, als er daarvoor geld is, ook op Copernic of Bourget 20.

Aan die doelstelling is er bovendien een prestatie-indicator met financiële incentive gekoppeld. Dankzij dat ambitieuze beleid is de productie van groene stroom op 5 jaar tijd 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 afgelopen jaren heeft citydev.brussels trouwens ook in elk van haar grootschalige projecten een koolstofarm warmtenet geïntegreerd voor de verwarming (NovaCity II, Greenbizz II, LavoisierCity, LionCity I en BridgeCity).

— AMBITIES EN TOEKOMSTIGE ACTIES

Qua energie focust citydev.brussels de komende jaren op optimaliseren en verminderen. Ze zal niet alleen bij de ontwikkeling van haar nieuwe projecten maar ook samen met de bedrijven op de sites van de Economische Expansie, voort een ambitieus actieplan uitrollen om ervoor te zorgen dat de doelwitten uit de PLAGÉ1-regelgeving worden gehaald.

citydev.brussels verbindt zich ertoe om haar positieve impact op het milieu te vergroten door in haar volgende beheersovereenkomst vast te leggen dat ze een koolstofboekhouding bijhoudt (daarmee meet ze de CO₂-uitstoot door de activiteiten tijdens de hele levenscyclus van haar operaties). Met zo'n koolstofbalans kan ze de uitstoot en het resultaat van de inspanningen om de uitstoot te verminderen, nauwkeurig opvolgen.

— SLEUTELINDICATOREN

	Sleutelindicatoren	Resultaten 2021	Resultaten 2025
EE	Gemiddeld primaire-energieverbruik van de bedrijfsgebouwen**	228 kWpe/m ² /jaar	198 kWpe/m ² /jaar
EE	Aantal projecten waarvoor er een LCA is uitgevoerd (levenscyclusanalyse tool = TOTEM)	0	4/12 (86 ateliers - 10 winkels en kantoren)
SV	Aantal projecten waarvoor er een LCA is uitgevoerd (TOTEM)	3/3 (164 woningen)	15/16 (1.502 woningen)
EE	CO ₂ -uitstoot**	43,06 kg CO ₂ -eq/m ² /jaar	37,31 kg CO ₂ -eq/m ² /jaar
EE	Jaarlijkse productie zonne-energie**	1.056.340 kWhf	1.592.701 kWhf
SV	Aantal projecten met EPC-score A*	3/3 (164 woningen)	10/16 (1.086 woningen)
EE	Aantal projecten met controle van het energieverbruik voor de exploitatie (GTB)	0	2/12 (38 ateliers - 8 winkels en kantoren)
SV/EE	Aantal projecten met stadsverwarming		5
citydev.brussels	Energieverbruik (elektriciteit, gas ...) City Center (kantoren citydev.brussels)	n.v.t.	212 kWhpe/m ² /jaar

¹ Met de PLAGÉ-regelgeving (Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie) wil het Brussels Gewest het energieverbruik van gebouwen drukken door organisaties met veel vastgoed te verplichten om een gekwantificeerde doelstelling te behalen voor het verminderen van hun energieverbruik. Het gewest bepaalt met hoeveel het verbruik precies naar beneden moet.

* houdt alleen rekening met projecten waarvoor de stedenbouwkundige vergunning is verkregen ** in 2024 (gegevens 2025 beschikbaar in oktober 2026)

Water en mariene hulpbronnen

— AANPAK EN PRESTATIES

Water is een kostbare hulpbron waarvan de beschikbaarheid en de kwaliteit steeds meer worden bedreigd door de klimaatverandering en de toenemende verstedelijking. Als geëngageerde vastgoedontwikkelaar is citydev.brussels zich bewust van welke impact de bouwsector heeft op de beschikbaarheid van hulpbronnen.

citydev.brussels verbindt er zich dan ook toe om te bevorderen dat er verantwoord en duurzaam wordt omgesprongen met water, volgens de principes van soberheid en circulariteit, om de milieu-impact zoveel mogelijk te beperken en water als hulpbron te behouden voor toekomstige generaties.

— EEN GEÏNTEGREERDE STRATEGIE OM DE WATERCYCLUS DUURZAAM TE BEHEREN

Om haar duurzaamheidsdoelstellingen te bereiken, gaat citydev.brussels voor een innovatieve geïntegreerde aanpak om de watercyclus te beheren. Ze focust op twee pijlers: minder water verbruiken, en water terugwinnen en hergebruiken.

De laatste jaren neemt citydev.brussels steeds systematischer doelstellingen voor een duurzaam watercyclusbeheer op in haar bestekken voor de ontwikkeling van stadsvernieuwings- en economische-expansie-projecten. Die doelstellingen gaan over oplossingen zoals de infiltratie en recuperatie van regen- en grijswater, en dragen zo bij aan een verantwoord en circulaarder gebruik van waterbronnen.

1.

Soberheidsprincipe: citydev.brussels verbindt zich ertoe maatregelen te treffen om sober met water om te springen. Zo gaat ze debietbegrenzers plaatsen in gebouwen, gebruikers bewustmaken van verantwoorde praktijken en monitorings- en beheersystemen implementeren om het watergebruik op te volgen en te optimaliseren.

2.

Regenwater beheren: door duurzame regenwaterbeheeroplossingen toe te passen vermindert citydev.brussels het risico op overstromingen en zorgt ze er meteen ook voor dat er minder drinkwater wordt gebruikt. Met haar infiltratiestrategie laat ze regenwater in de bodem dringen om het grondwater aan te vullen. Daarnaast plaatst ze systemen om regenwater op te vangen en terug te winnen, zodat het kan worden gebruikt voor toepassingen waarvoor je geen drinkwater nodig hebt (groene ruimten gieten, schoonmaken ...).

3.

Grijswater hergebruiken: de circulaire principes toepassen, dat is ook het water dat je gebruikt, recycleren. citydev.brussels onderzoekt hoe ze grijswater – water afkomstig van wastafels, douches en het huishouden – kan hergebruiken voor activiteiten waarvoor er geen drinkwater nodig is. Dankzij die aanpak zorgt ze ervoor dat er minder drinkwater wordt verbruikt en dat gebouwen veerkrachtiger kunnen omgaan met waterbeperkingen.

4.

Aquatische biodiversiteit beschermen: door duurzame waterbeheertechnieken toe te passen draagt citydev.brussels ook bij aan het behoud van aquatische ecosystemen. Door de waterkwaliteit adequaat te beheren en zuiniger om te springen met water, helpt citydev.brussels vochtige zones, rivieren en andere natuurlijke omgevingen die afhankelijk zijn van kwaliteitsvol water, te beschermen.

— AMBITIES EN TOEKOMSTIGE ACTIES

Naar een circulair, duurzaam vastgoedmodel

Met die geïntegreerde waterbeheeraanpak wil citydev.brussels de watervoetafdruk van haar vastgoedprojecten verkleinen en tegelijk de principes van circulariteit in de verf zetten. Die principes zijn vandaag essentieel om in te spelen op de globale milieu-uitdagingen. Dankzij die inspanningen helpt citydev.brussels niet alleen om water als hulpbron te behouden, maar promoot ze ook een veerkrachtiger, milieuvriendelijker vastgoedmodel.

citydev.brussels wil bij haar volgende beheersovereenkomst nagaan of het haalbaar is om – net zoals ze dat eerder al deed voor het energieverbruik – specifieke doelstellingen vast te leggen om de watervoetafdruk van de bedrijfsgebouwen die ze beheert, te verkleinen. Voor die verbintenis moet ze het waterverbruik voor al haar bedrijfstvastgoed opvolgen, zodat ze alles nauwkeuriger en duurzamer kan beheren zolang de overeenkomst loopt. Ze zal doelstellingen om minder water te verbruiken vastleggen samen met de bedrijven op haar sites.

— SLEUTELINDICATOREN

	Sleutelindicatoren	Resultaten 2021	Resultaten 2025
SV	Woonprojecten met regenwaterrecuperatiesystemen	3/3 (164 woningen)	15/16 (1.338 woningen)*
EE	Bedrijfsgebouwprojecten met regenwaterrecuperatiesystemen	3/6 (36 ateliers - 5 kantoren en winkels)	8/12 (139 ateliers - 20 kantoren en winkels)
SV	Aantal projecten waar grijswater wordt hergebruikt	1/3 (117 woningen)	5/16 (676 woningen)

* In een van de woonprojecten is het regenwaterrecuperatiesysteem geschrapt omdat het niet rijmde met de doelstelling om helemaal niets in de riolering te lozen.

Biodiversiteit en ecosystemen

— AANPAK EN PRESTATIES

Biodiversiteit is fundamenteel voor het ecologisch evenwicht en de levenskwaliteit in de stad. citydev.brussels erkent dat het belangrijk is om in al haar vastgoedprojecten de biodiversiteit te behouden en op te waarderen. Door dat engagement te integreren in haar duurzameontwikkelingsstrategie wil citydev.brussels actief bijdragen aan de ecologische veerkracht van de stad.

Een meetbare benadering van biodiversiteit: BAF+

Om haar positieve impact op de biodiversiteit te beoordelen en te vergroten, gebruikt citydev.brussels de **versterkte biotooppervlaktefactor (BAF+)**. Met die indicator kan je de kwaliteit en de dichtheid van de biodiversiteit per oppervlakte-eenheid kwantificeren door de aanwezigheid van planten- en diersoorten en de rijkdom aan stedelijke ecosystemen te meten.

citydev.brussels legt zo voor al haar vastgoedprojecten (woningen en bedrijfsgebouwen) specifieke ratio's op. Die eisen, die in de bestekken worden vastgelegd, zijn gebaseerd op aanbevelingen van gespecialiseerde studie bureaus en de best practices voor ecologisch beheer.

Maar citydev.brussels gaat nog verder. Op de bedrijvensites die ze beheert, wordt het gebruik van de BAF+ aangemoedigd als hefboom voor verbetering. Daarbij hoort een actieplan om de impact op de biodiversiteit te verminderen en lokale ecosystemen te versterken.



© Serge Brison

In dat kader plant citydev.brussels ook een financiële incentive voor de bedrijven op haar sites die specifiek verband houdt met het behoud of de ontwikkeling van de biodiversiteit: bedrijven die bepaalde doelstellingen halen, krijgen korting op hun canon.

— AMBITIES EN TOEKOMSTIGE ACTIES

Een inventaris van de natuurlijke rijkdommen voor gerichte actie

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 haar economische sites.

Bij afloop van de beheersovereenkomst was de hele oppervlakte van de onderzochte sites geëvalueerd: 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 op de sites van de Economische Expansie als geheel. Die inventaris bewijst dat citydev.brussels op haar sites economische productieactiviteiten hand in hand kan laten gaan met een rationeel biodiversiteitsbehoud.

De natuur een optimale plaats geven in vastgoedprojecten

citydev.brussels onderzoekt hoe ze de natuur nog beter kan integreren in haar nieuwe vastgoedprojecten via innovatieve landschapsinrichtingen, zoals groendaken, voedseltuinen, gelaagde beplanting, groene wadi's, regentuinen, stapels dood hout, droge stenen, ingebouwde nestkasten en bijenstenen.

Daarnaast neemt citydev.brussels het initiatief om de non-aedificandizones op de sites van de Economische Expansie van groen te voorzien. Die vergroeningsprojecten kunnen verschillende vormen aannemen (stadsboomgaarden, plantenmuren, fruithagen, Hügeltkultur, microbossen ...) en worden in allerlei stadsruimten geïntegreerd. In maart 2025 werd er op Darwin een fruithaag aangeplant. De projecten komen in de eerste plaats op dichtbevolkte plekken met veel verharding, want daar is de nood aan groen het prangendst. Met die inspanningen streeft citydev.brussels naar klimaatadaptatie: ze bouwt koelte-eilanden in om de levenskwaliteit van de inwoners te verbeteren. En wat doet al dat groen nu voor de biodiversiteit? Het vormt voor de lokale fauna en flora de ideale omgeving om te gedijen. Heel wat soorten, waaronder kleine zoogdieren, vogels en bestuivende insecten, hebben er dus baat bij.

— SLEUTELINDICATOREN

	Sleutelindicatoren	Resultaten 2021	Resultaten 2025
EE	Natuurevaluatie	n.v.t.	50 sites
EE	Versterkte biotoop-oppervlaktefactor (BAF+)	n.v.t.	31,34 %
EE	Oppervlakte projecten met groendaken*	38,4 % (4/6 projecten)	50,73 % (9/12 projecten)
SV	Oppervlakte projecten met groendaken*	39,8 % (3/3 projecten)	53,1 % voor 8 projecten. Moet nog worden bepaald voor 8/16 projecten.
SV	Totale oppervlakte toegankelijke tuin in verhouding tot de totale perceelsoppervlakte	23,3 % (3/3 projecten)	39,9 % voor 8/16 projecten. Moet nog worden bepaald voor 8 projecten.

* Berekening: oppervlakte aan groendaken gedeeld door de grondinname van de constructie. Concreet waren er in 2025 in 9 van de 12 projecten groendaken. Hun oppervlakte komt er gemiddeld op 50,7 % van de totale grondinname van de gebouwen.

Gebruik van hulpbronnen en kringlooeconomie

— AANPAK EN PRESTATIES

In de bouw kan je door circulariteitsprincipes toe te passen de milieu-impact van gebouwen tijdens hun hele levenscyclus beperken.

citydev.brussels heeft een transversale strategie ingevoerd om de kringlooeconomie te versterken. Die is gericht op interne praktijken harmoniseren, kapitaliseren op pilootprojecten, overheidsopdrachten meer uitspelen 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 haar partners, als onderdeel van het IRISPHERE-programma (EFRO-programmering 2014-2020), een ambitieuze strategie rond hergebruik die ze in een pilootproject toespitsen op één materiaal: 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.

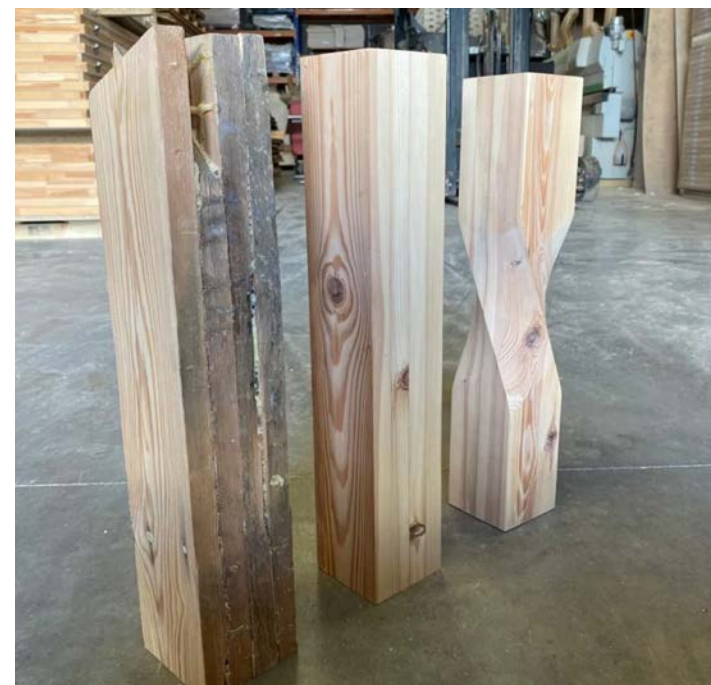
Dankzij nieuwe EFRO-financiering ontwikkelt citydev.brussels nu ReUse Park. Doel van dat project is om de voormalige industriële site van Vanderperren (10.000 m², waarvan 6.000 m² opslagruimte) op Darwin in Ganshoren om te vormen tot een logistieke multimaterialenhub voor de grote werven in Brussel. Ze schreef zopas een DBO-opdracht (Design-Build-Operate) uit om die strategische site te ontwerpen, te bouwen en te exploiteren. Die moet uitgroeien tot een gewestelijke innovatie- en opleidingspool.

Sinds TOTEM in 2018 werd gelanceerd, maakt citydev.brussels er geleidelijk aan in al haar projecten gebruik van. TOTEM is een platform waarmee je de milieu-impact van bouwelementen of gebouwen kan beoordelen via een wetenschappelijke methode die is afgestemd op de specifieke kenmerken van de Belgische bouwmarkt.

— ARCHITECTURALE KWALITEIT EN DUURZAME BOUWTECHNIEKEN

citydev.brussels gaat voor een ambitieuze, gestructureerde aanpak om de circulariteitsprincipes te integreren in al haar vastgoedprojecten. Die verbintenis vertaalt zich in cijfermatige doelstellingen bij overheidsopdrachten. Dat waarborgt een systematische, meetbare implementatie. De afgelopen jaren is er alsmaar systematischer een materialeninventaris opgesteld in het kader van de vastgoedprojecten.

citydev.brussels integreert de goede praktijken uit elk project systematisch in haar modelbestekken, waardoor ze een coherente langetermijnaanpak consolideert.



Sinds 2021 staat er intern iemand voor in om circulariteitsinitiatieven in te voeren en op te volgen. Die medewerker moet ook de specifieke indicatoren bepalen en opvolgen.

LionCity: duurzaam voorbeeldproject

De site waar project LionCity I komt, was vroeger het hoofdkwartier van Delhaize Groep, die haar zetel in 2020 uit Brussel weghaalde. 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.



© ATAMA DDS+ ORG

Milieuambities

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 namelijk 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 781 zonnepanelen ruim 20 % van het stroomverbruik en komt er een ingenieus afvloeiingssysteem om al het regenwater op de site te beheren.

— SLEUTELINDICATOREN

	Sleutelindicatoren	Resultaten 2021	Resultaten 2025
EE	Aandeel projecten waarbij er een hergebruikinventaris wordt opgemaakt	3/6 (45 ateliers - 4 kantoren en winkels)	7/12 (136 ateliers - 19 kantoren en winkels)
SV	Aandeel projecten waarbij er een hergebruikinventaris wordt opgemaakt.	2/3 (47 woningen)	7/16 (897 woningen)
EE	% hergebruikte materialen	4 % voor 1 project. 0 % voor 4 project.	7,07 % voor 3 projecten. 0 % voor 4 projecten.
SV	% hergebruikte materialen	Moet nog worden bepaald voor 1 project. 1 % voor 1 project (20 woningen) Moet nog worden bepaald voor 2 projecten (144 woningen)	Moet nog worden bepaald voor 5 projecten. 2,8 % voor 5 projecten. Moet nog worden bepaald voor 11 projecten.
EE	% gerecycleerde materialen	35 % voor 1 project. 0 % voor 5 projecten.	35 % voor 1 project. 0 % voor 5 projecten.
SV	% gerecycleerde materialen	17 % voor 1 project (20 woningen) Moet nog worden bepaald voor 2 projecten (144 woningen)	Moet nog worden bepaald voor 6 projecten. 15,67 % voor 3 projecten. Moet nog worden bepaald voor 13 projecten.
EE	% biobased materialen	10 % voor 1 project. 0 % voor 5 projecten.	10 % voor 1 project. 0 % voor 7 projecten.
SV	% biobased materialen	Moet nog worden bepaald voor 3 projecten (164 woningen)	Moet nog worden bepaald voor 4 projecten. Moet nog worden bepaald voor 16 projecten.



Hergebruikte bakstenen in het kader van de ontwikkeling van het Stevin-project in 1080 Sint-Jans-Molenbeek

Sociale impact

Medewerkers

Welzijn werknemers

— AANPAK EN PRESTATIES

Het welzijn van haar werknemers is voor elke organisatie een kostbare hulpbron en het heeft onmiskenbaar een impact op de productiviteit en de inzet op lange termijn. Nu de arbeidswereld verandert en de maatschappelijke verwachtingen evolueren, erkent citydev.brussels dat het belangrijk is om praktijken in te voeren die werk en privé in balans houden. Voorzien in deeltijdse en flexibele arbeidsmogelijkheden, telewerken, flexibele uurroosters en kwaliteitsvol IT-materiaal horen daarbij, maar ook een breed scala aan goedbedoelde, zinvolle activiteiten organiseren voor je werknemers.

In het kader van die algemene strategie is citydev.brussels in 2023 verhuisd naar het City Center aan het Rogierplein: dat nieuwe kantoor past beter bij haar transversale manier van werken. Tegelijk versterkte en verjongde ze haar teams, mede dankzij een daadkrachtige hervorming van het personeelsstatuut.

Dankzij die hervorming zijn de arbeidsvoorwaarden (weddeschalen, vakantiedagen ...) nog verbeterd. Dat zou citydev.brussels nog extra aantrekkelijk moeten maken voor werknemers. De maatschappelijke betrokkenheid van citydev.brussels komt ook tot uiting in de steun die ze verleent aan solidariteitsacties. Zo doen er elk jaar meer medewerkers van citydev.brussels mee aan liefdadigheidsactiviteiten voor onder meer KickCancer, dat de nobele missie heeft om het onderzoek naar kinderkanker te ondersteunen, en be.Source, dat zich inzet voor ouderenwelzijn.

Er waren ook heel wat medewerkers die Think Pink Belgium steunden door deel te nemen aan sensibiliseringsactie Race for the Cure.



— AMBITIES EN TOEKOMSTIGE ACTIES

citydev.brussels houdt sinds 2024 elk jaar een tevredenheidsonderzoek om het welzijn van haar personeelsleden te beoordelen. Zo kan ze inspelen op hun behoeften en reageren als er problemen zijn.

Dankzij die aanpak volgt citydev.brussels het welzijn op de werkvloer voortdurend en regelmatig op. Die welzijnsbarometer steunt op duidelijke, betrouwbare indicatoren. Hij levert dan ook input voor strategische beslissingen en is een belangrijke hefboom voor meer tevredenheid en betrokkenheid bij de medewerkers. citydev.brussels blijft bovendien goede doelen steunen en zet zich jaar na jaar meer in voor dat soort organisaties. In 2025 steunde citydev.brussels drie acties van deze verenigingen: KickCancer, dat strijdt tegen kinderkanker, be.Source, dat zich inzet voor het welzijn van ouderen, en Think Pink, dat de strijd aanbindt tegen borstkanker.

In mei 2025 deden 29 medewerkers mee aan de 20 km door Brussel ten voordele van be.Source. En in september zetten 13 medewerkers hun beste beentje voor voor KickCancer: ze deden mee aan RUN TO KICK en haalden zo ruim 5.600 euro op voor het onderzoek naar kanker.

— SLEUTELINDICATOREN

	Sleutelindicatoren	Resultaten 2021	Resultaten 2025
citydev.brussels corporate	Kenmerken van de werknemers (leeftijd, geslacht, per gewest, per type overeenkomst)	AV	Zie AV
citydev.brussels corporate	Evolutie van de absentiegraad	6,28 %	5,04 %
citydev.brussels corporate	Personeelsverloop	12 %	6,54 %
citydev.brussels corporate	Aantal arbeidsongevallen/werkgerelateerde ziektegevallen bij werknemers	1	5

Diversiteit en gelijkheid

— AANPAK EN PRESTATIES

Door waarden als diversiteit en gelijke kansen ten volle te integreren in haar wervingsprocedures, managementbeleid en dagelijkse werking, timmert citydev.brussels aan een organisatie waar iedereen zich thuis voelt, ongeacht culturele achtergrond, gender of fysieke capaciteiten.

Ze rolt elk jaar een diversiteitsplan uit. Dankzij dat plan kan ze zo goed mogelijk voorzien in diverse (socioculturele en gender)profielen op alle hiërarchische niveaus.

In dat kader werkt citydev.brussels al een aantal jaar samen met DiversiCom. Die vzw bevordert de beroepsinschakeling van mensen met een handicap. Ze bezorgt citydev.brussels elk kwartaal een lijst met werkzoekenden. In 2025 kwam er via die weg een nieuwe medewerkster bij. Zij volgt nu het economischetransitiebeleid op bij de bedrijven.

Bij citydev.brussels is er overigens geen loonkloof: de medewerkers worden aangenomen op basis van gelijke weddeschalen. Algemeen genomen rekent citydev.brussels steeds meer met genderkwesties in haar vastgoedprojecten.

Genderbudgeting

Bij genderbudgeting evalueer je budgetten vanuit een genderperspectief op alle niveaus van het budgettaire proces en herstructureer je inkomsten en uitgaven om gendergelijkheid te bevorderen. citydev.brussels is die analyse nu aan het maken voor 2025.

Ze houdt de subsidies en beleidslijnen die (intern en extern) worden uitgerold, tegen het licht om na te gaan of die een genderdimensie bevatten of niet. In juni komt ze met de resultaten.

Daarnaast behaalde citydev.brussels in 2025 het Kids friendly-label, dat ruimten toegankelijker wil maken voor eenoudergezinnen (specifieke inrichting, opleiding voor personeel dat in contact staat met het publiek ...).

Tot slot werd onze website doorgelicht om te garanderen dat hij voldoet aan de digitaletoegeankelijkheidscriteria voor slechtzienden en slechthorenden.

— AMBITIES EN TOEKOMSTIGE ACTIES

Vooruitgang meten en opvolgen

Om te waarborgen dat haar acties doeltreffend zijn, baseert citydev.brussels zich op duidelijke indicatoren, zoals de genderpariteit, de tewerkstellingsgraad van personen met een handicap en het aantal gevallen van discriminatie. Ze zal die gegevens regelmatig analyseren om haar beleid bij te sturen en de impact ervan te vergroten.

Hoewel er nog werk aan de winkel is, wil citydev.brussels zich zo blijven inspinnen om een voorbeeld van diversiteit en gelijkheid te worden in de vastgoedsector en daarbuiten.

Ze is nu een ambitieuzer diversiteitsplan aan het opstellen, met nog straffere doelstellingen. Er worden prioritaire acties gepland om mensen met een handicap aan te werven, net als een sensibiliseringsstrategie om vrouwen ertoe aan te sporen een managementfunctie te ambiëren. citydev.brussels wil ook de strijd aanbinden met seksisme en LGBTQIA+-discriminatie.

Nog op de planning voor de komende jaren: een onboardingbeleid voor nieuwkomers en de ontwikkeling van een peter-en-meterstrategie om hun start vlot te laten verlopen.

— SLEUTELINDICATOREN

	Sleutelindicatoren	Resultaten 2021	Resultaten 2025
citydev.brussels corporate	Percentage werknemers met een handicap, onderworpen aan de wettelijke beperkingen op gegevensverzameling	0,65 %	0,65 %
citydev.brussels corporate	Uitsplitsing naar gender op managementniveau (m./v.)	62 % - 38 % (8 m. - 5 v.)	6 mannen (60 %) - 4 vrouwen (40 %)
citydev.brussels corporate	Percentage werknemers dat verlof om gezinsredenen heeft genomen	3,25 %	3,92 %

Blijven leren

— AANPAK EN PRESTATIES

De ontwikkeling van vaardigheden en de kwalificaties van haar teams zijn voor citydev.brussels essentiële hefboomen om haar strategische doelstellingen waar te maken. Door te investeren in bijscholing en professionele ontplooiing verzekert citydev.brussels zich van een team dat de toenemende uitdagingen in de vastgoedsector kan aangaan en tegelijk hoogwaardige projecten kan ontwikkelen. Die investering komt niet alleen citydev.brussels ten goede, maar ook de algemene ontwikkeling van de stad: ze zorgt voor beter ontworpen, duurzamere projecten die meer op maat van de burger zijn.

citydev.brussels keurt elk jaar een collectief vormingsplan goed, met daarin de opleidingen waaraan er voor haar metiers



behoefte is. Daarnaast voert citydev.brussels een ambitieus beleid om specifiekere individuele opleidingen aan te bieden aan wie daarom vraagt of daar nood aan heeft. Het gaat dan ook om opleidingen waarmee je een diploma kan behalen. Zo konden al meer dan vijf medewerkers via door de werkgever betaalde opleidingen een hoger diploma behalen dan het diploma dat ze hadden bij hun aanwerving.

Om een daadkrachtig opleidingsbeleid

voor het personeel te ondersteunen, bepaalt de beheersovereenkomst sinds 2021 doelstellingen die citydev.brussels moet behalen om een financiële incentive te krijgen. Het aantal opleidingsuren is sinds 2021 fors gestegen.

De medewerkers van citydev.brussels delen tot slot regelmatig hun ervaringen met hun collega's tijdens lunch-and-learns. In 2025 vonden er 9 plaats.

— AMBITIES EN TOEKOMSTIGE ACTIES

citydev.brussels streeft ernaar om te blijven investeren in de ontwikkeling van de competenties van haar teams om te anticiperen op toekomstige uitdagingen en te kunnen blijven uitmunten.

Hoewel het budgettair moeilijk gaat, wil citydev.brussels zich er de komende jaren toe verbinden om opleidingen te blijven aanbieden zodat haar personeel de meest geavanceerde kennis opdoet, en om haar rol te vervullen als aanjager van innovatie en duurzaamheid ten dienste van de stad en haar burgers.

— SLEUTELINDICATOREN

	Sleutelindicatoren	Resultaten 2021	Resultaten 2025
citydev.brussels corporate	Opleidingsuren per persoon	9,8 uur	29,6 uur
citydev.brussels corporate	Aantal personen die een opleiding volgden, per gender	n.v.t.	50 mannen - 78 vrouwen
citydev.brussels corporate	Gemiddeld aantal opleidingsuren per gender	n.v.t.	Mannen: 31 uur - vrouwen: 28 uur

Waardeketen

Gezondheid en veiligheid

— AANPAK EN PRESTATIES

De gezondheid en de veiligheid van haar werknemers, vooral van wie op de werven werkt, zijn topprioriteiten voor citydev.brussels. Hen beschermen tegen ziekten, aandoeningen en verwondingen is een absolute prioriteit om hun welzijn te waarborgen én om duurzame productiviteit te bevorderen. Die verbintenis past in een globale visie om de rechten van de werknemers te eerbiedigen en de arbeidsomstandigheden in de waardeketen te verbeteren.

citydev.brussels treft een reeks proactieve preventiemaatregelen. Zo zijn er specifieke opleidingen om mensen bewust te maken van beroepsrisico's, opleidingen over EHBO en brandrisico's, en vaccinatiecampagnes. Die acties moeten een veilige en gezonde werkomgeving waarborgen en meteen ook het algemene welzijn van alle stakeholders verbeteren.

Erkenning van grenzen en onrechtstreekse verantwoordelijkheden

Cruciaal om te erkennen is dat het operationele beheer van werven en wie er werkt vaak de rechtstreekse verantwoordelijkheid is van de aannemers en de onderaannemers die worden ingeschakeld.

Ondanks die operationele afstand verbindt citydev.brussels zich ertoe om zich niet te beperken tot haar eigen interne activiteiten. Ze wil een bredere visie hanteren die rekening houdt met de hele waardeketen, inclusief alle spelers en partners die meewerken aan haar projecten. Die proactieve aanpak moet ervoor zorgen dat er strenge gezondheids- en veiligheidsnormen worden nageleefd, zelfs als het management van de werknemers de verantwoordelijkheid is van derden.

Bredere verantwoordelijkheid voor een duurzame impact

Hoewel citydev.brussels niet rechtstreeks verantwoordelijk is voor de arbeiders op haar werven, erkent ze dat ze, als bouwheer en initiatiefnemer van de projecten, een indirecte verantwoordelijkheid wil dragen voor hun veiligheid en welzijn.

— AMBITIES EN TOEKOMSTIGE ACTIES

citydev.brussels streeft ernaar om in haar waardeketen een voorbeeld te zijn op het vlak van werknemersbescherming. Via strikte praktijken en een continue dialoog met haar partners draagt citydev.brussels bij aan een waardeketen waarin gezondheid en veiligheid niet louter verplichtingen maar essentiële fundamenten voor duurzame prestaties zijn.

Strategie om het risicobeheer van de waardeketen op te voeren

Om die uitdaging aan te gaan en haar indirecte verantwoordelijkheid op te nemen, verbindt citydev.brussels zich ertoe om verschillende strategische maatregelen te treffen die de gezondheids- en veiligheidspraktijken op de werf moeten omkaderen en verbeteren:

1.

Een groen handvest ontwikkelen

- **Doelstelling:** een duidelijk handvest opstellen met daarin de gezondheids-, veiligheids- en duurzaamheidsverbintenissen voor alle leveranciers en partners.
- **Toepassing:** zich ervan verzekeren dat alle spelers het handvest ondertekenen door van de naleving ervan een doorslaggevend criterium te maken voor de selectie en de samenwerking met onderaannemers.

2.

Een communicatiekanaal voor bekommernissen opzetten

- **Doelstelling:** een ruimte creëren waar arbeiders, werfleiders en andere stakeholders hun bekommernissen of klachten over arbeidsomstandigheden kunnen melden.
- **Werking:** dat kanaal is vertrouwelijk, toegankelijk en zo ontworpen dat de informatie snel tot bij citydev.brussels raakt, zodat er zeker doeltreffend wordt gereageerd en bijgestuurd.

3.

De veiligheidsmaatregelen op de werf analyseren

- **Doelstelling:** de veiligheidsmaatregelen die partnerbedrijven treffen op werven van citydev.brussels, regelmatig evalueren.
- **Methode:** periodieke veiligheidsaudits houden en met de aannemers samenwerken om de praktijken te verbeteren als er tekortkomingen worden vastgesteld.

4.

Incidenten en ongevallen opvolgen

- **Doelstelling:** alle ongevallen en incidenten op werven van projecten van citydev.brussels documenteren en analyseren.
- **Impact:** op basis van die gegevens kunnen er trends in kaart worden gebracht, blijvende risico's worden beoordeeld en gerichte corrigerende maatregelen worden getroffen in samenwerking met de betrokken spelers.

Betrokken gemeenschappen

Geschiede huisvesting

— AANPAK EN PRESTATIES

citydev.brussels produceert nieuwbouwwoningen in wijken waar er een tekort is, zodat gezinnen met een middeninkomen er hun eigen woning kunnen kopen. Bedoeling is inwoners in het Brussels Gewest te houden en er nieuwe aan te trekken. Betaalbaar wonen is een basisrecht. Door kwetsbaardere bevolkingsgroepen in Brussel woonoplossingen op maat aan te reiken, helpt citydev.brussels de sociale en ruimtelijke ongelijkheid te verkleinen, de sociale mix te vergroten en te zorgen voor levendige, solidaire wijken. Dat is essentieel als we een duurzame, inclusieve stad willen bouwen waar iedereen zich thuis voelt.



— AMBITIES EN TOEKOMSTIGE ACTIES

Betaalbaar wonen dreigt nog vele jaren en misschien zelfs decennia een centrale bekommernis te blijven voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Om de wooncrisis, die alle grote steden treft, aan te pakken, moet citydev.brussels de komende jaren diverse, innoverende oplossingen vinden om in de stad te kunnen bouwen, renoveren en transformeren en er nieuwe woonvormen te kunnen ontwikkelen, zodat er wordt voldaan aan de nijpende behoeften van de inwoners én er ook op lange termijn nog in de stad kan worden gewoond. Nieuwe maatregelen moeten bovendien zeker gericht zijn op bevolkingsgroepen die de facto geen toegang hebben tot de privé- of sociale woonmarkt.

Voor citydev.brussels zal het er niet zozeer om draaien om cijfermatig een bepaald aantal nieuwe wooneenheden te produceren. Haar focus ligt op nieuwe pilootprojecten uitzoeken en voorstellen, samen met de private profit- en non-profitsector. Bedoeling is om gepaster in te spelen op de diversiteit aan behoeften en de evolutie ervan, maar ook om publieke fondsen efficiënter en billijker te verdelen onder de burgers voor wie ze bedoeld zijn.

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

— SLEUTELINDICATOREN

	Sleutelindicatoren	Resultaten sinds 1989
SV	Woningen gebouwd sinds 1989	4976
		Resultaten sinds 2021
SV	Publieke woningen op de markt gebracht (stedenbouwkundige vergunning verkregen)	557
SV	Waarvan nulenergiewoningen	85



© Kairos

Toegang tot energie-infrastructuur

— AANPAK EN PRESTATIES

Het idee achter een energiegemeenschap is dat een of meer producenten hun overschot aan lokaal opgewekte groene energie delen met hun burens tegen een voordelig tarief. Ook de producent haalt er voordeel uit, want hij kan zo meer geld voor zijn energie krijgen dan nu bij een energieleverancier.

Toegang tot koolstofarme energie biedt een enorme kans om de milieu-impact van de vastgoedprojecten te verminderen en tegelijk het sociale weefsel van gemeenschappen in de stad te versterken. Door in haar projecten geïntegreerde energiegemeenschappen te ontwikkelen, wil citydev.brussels collectieve synergieën benutten om de CO₂-uitstoot bij de exploitatie te beperken. In 2021 werd er een energiegemeenschap opgezet en de komende jaren staan er nog veel meer op de planning. Die aanpak creëert een

positieve dynamiek tussen burens: hij bevordert het samenhangsgevoel en stimuleert samenwerking in wijken.

— AMBITIES EN TOEKOMSTIGE ACTIES

Naar een sobere, inclusieve stad

Door de principes van een energiegemeenschap in haar projecten te integreren, wil citydev.brussels de ecologische en sociale voordelen van haar initiatieven maximaliseren.

Greenbizz Energy werd in 2021 opgezet en is de eerste economische energiegemeenschap in Brussel. Ze werd eerst opengesteld voor de bedrijven in Greenbizz, maar ook enkele bewoners toonden belangstelling. citydev.brussels plant nu energiegemeenschappen in zowat al haar volgende vastgoedprojecten. Het doel van die initiatieven is om de energie-autonomie te bevorderen, het gebruik van hernieuwbare bronnen te optimaliseren en samenwerking tussen gebruikers voor een duurzame energietransitie te stimuleren.

— SLEUTELINDICATOREN

	Sleutelindicatoren	Resultaten 2021	Resultaten 2025
SV, EE	Aantal geplande energiegemeenschappen	1	5



Participatieve raadpleging

— AANPAK EN PRESTATIES

Engagement voor inclusieve, participatieve verstedelijking

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. Als je de buurtbewoners en lokale stakeholders zo vroeg mogelijk 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 begeleiden 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.

— AMBITIES EN TOEKOMSTIGE ACTIES

Voor de toekomst heeft citydev.brussels de ambitie om participatieve raadplegingen te blijven houden in een vroeg stadium van haar projecten om ze van input te voorzien, maar ze wil ook meer begeleiding bieden wanneer haar vastgoedoperaties operationeel zijn:

- vanaf de aankoop, een bewonersgemeenschap vormen en er samen met de bewoners voor zorgen dat gemeenschappelijke ruimten voldoen aan hun noden, maar ook aan wie dat wil uitleggen wat het betekent om eigenaar te worden (rechten en plichten, beheer van een toekomstige mede-eigendom);
- na de installatie, het beheer en de verlevendiging van die gedeelde ruimten zo goed mogelijk begeleiden.

— SLEUTELINDICATOREN

	Sleutelindicatoren	Resultaten 2021	Resultaten 2025
GP	Aantal projecten met participatieve raadpleging	10	15

Levendige wijken en cohesie in de stad

— AANPAK EN PRESTATIES

Sociale gemengdheid en mix van functies

citydev.brussels besteedt steeds meer aandacht aan de ontwikkeling van gemengde projecten, die verschillende functies bijeenbrengen in één en hetzelfde complex.

Het doel is een stad te ontwikkelen die, op wijkniveau, iedereen kwaliteitsvolle woon-, werk- en vrijetijdsruimten en openbare diensten biedt; een inclusieve stad die sociale cohesie en individuele ontplooiing vergemakkelijkt zonder de hulpbronnen van de planeet uit te putten en met respect voor alle levende wezens.



Economische ontwikkeling om jobs te creëren voor Brusselaars

De economische-expansieprojecten die citydev.brussels opzet, hebben de ambitie om de economische groei van de hoofdstad te ondersteunen door de vestiging van nieuwe zaken, innovatieve ondernemingen en infrastructuur van openbaar nut aan te moedigen. Die initiatieven helpen lokale jobs te creëren, armoede terug te dringen en de leefomstandigheden van de inwoners te verbeteren.

Brusselaars aan een baan helpen is een transversale doelstelling waar ook citydev.brussels haar steentje toe bijdraagt: in het kader van haar economische-expansieopdracht én bij de ontwikkeling van gemengde projecten geeft ze voorrang aan die economische activiteiten die de meeste jobs voor Brusselaars opleveren. citydev.brussels verbindt er zich dan ook toe om bedrijven te ondersteunen die betekenisvolle, niet-delokaliseerbare jobs aanbieden met toegevoegde waarde voor het socio-economische model van het gewest. citydev.brussels heeft de voorbije jaren een systeem ingevoerd om de tewerkstelling van Brusselaars (werknemers die in het Brussels Gewest gedomicilieerd zijn) te ondersteunen overeenkomstig de antidiscriminatiewetgeving en met financiële steun van het gewest.

Tijdelijk gebruik

Complexe projecten ontwikkelen neemt tijd in beslag. Daarom bedacht citydev.brussels een volledig andere strategie om haar sites toch al in te vullen in de tijdrovende fases waarin je op het terrein nog niets concreets ziet gebeuren (de periode waarin ze het masterplan opstelt, de overheidsopdracht plaatst, de vergunningen aanvraagt ...).

Dankzij de door haar uitgestippelde strategie voor de tijdelijke invulling van sites kan de toekomstige bestemming al worden voorafgespiegeld en gepland. De invulling speelt in op de behoeften van de wijk in kwestie.

In 2021 rolde citydev.brussels haar tijdelijkgebruiksbeleid uit: samen met perspective.brussels richtte ze het Loket Tijdelijk Gebruik op. citydev.brussels is in eerste instantie het contactpunt geworden voor alle aanvragen bij het Loket. Ze zoekt naar een passende oplossing in het gewestelijke grond- en vastgoedaanbod. Het Loket stelt ook juridische en technische tools ter beschikking en geeft advies over goede praktijken.

Gedelegeerde opdracht – Migrantenopvang

citydev.brussels kreeg van de Brusselse regering de rol toevertrouwd van vastgoedfacilitator voor migrantenopvang. Ze gaf haar daarbij de opdracht om een vaste stek te vinden voor La Porte d'Ulysse, en die ook in te richten. Dat project komt op Bourget 20. Normaal gezien wordt er in 2026 een stedenbouwkundige vergunning voor afgeleverd.



— AMBITIES EN TOEKOMSTIGE ACTIES

In 2023 werd het 'digitale' luik van het gewestelijk Loket Tijdelijk Gebruik opgezet: een website die citydev.brussels samen met perspective.brussels beheert. Daarop vind je een waaier aan tijdelijkgebruiksprojecten in het gewest, praktische documenten en nieuws over tijdelijk gebruik. Er wordt momenteel een balans opgesteld van hoe vaak die website wordt geraadpleegd.

Het doel is om er ál het tijdelijk gebruik in het Brussels Gewest samen te brengen. Je zal er dan als projectdrager gemakkelijk een antwoord op je vragen kunnen vinden of rechtstreeks contact kunnen opnemen met het team van het Loket.

— SLEUTELINDICATOREN

	Sleutelindicatoren	Resultaten 2021	Resultaten 2025
GP	Aantal gemengde projecten (SV+EE)	14	15
SV, EE	Middelen bestemd voor gemengde projecten (% van het totale budget)	42 %	62,57 %
TG	Aantal m ² die tijdelijk worden gebruikt (gebouwen en gronden)	170.932	206.440
TG	Aantal gebruikers op tijdelijk gebruikte sites	161	293
TG	Aantal tijdelijk gebruikte sites	44	47
EE	Aantal bedrijven	494	429
EE	Aantal jobs op de economische sites	19.771	18.386

Klanten en stakeholders

Eindgebruikersbetrokkenheid en comfort van de kopers van de woningen en de bedrijven

— AANPAK EN PRESTATIES

citydev.brussels erkent dat het belangrijk is om nauw samen te werken met de ondernemers en de eindgebruikers van haar gebouwen (de kopers van de woningen en de bedrijven) om te waarborgen dat de sociale en ecologische duurzaamheidsdoelstellingen worden gehaald. Door zich daarvoor in te zetten via onder meer een incentivesbeleid, wil citydev.brussels een stap verder gaan dan eenvoudigweg ontwerpen en bouwen: ze wil de exploitatie van de gebouwen positief beïnvloeden en werken aan milieuvriendelijke praktijken.

Voor haar economische sites en gebouwen gebruikt citydev.brussels sinds 2024 een analyserooster om een economischetransitiescore toe te kennen aan bedrijven die zich er willen vestigen.

Maatregel voor economische transitie

Alle bedrijven die bij citydev.brussels komen aankloppen voor een vestiging, moeten een vragenlijst rond economische transitie invullen. Die bestaat uit zo'n 40 vragen over onder meer de activiteitensector en de sociale/maatschappelijke betrokkenheid van het bedrijf, en in welke mate het een duurzame strategie volgt (behaalde labels, energieverbruik- en mobiliteitsbeleid, circulariteit). Bedrijven moeten minstens 33 % scoren op de vragenlijst om te worden erkend. Is hun score 60 % of meer, dan hebben ze recht op een huur- of canonkorting. Hoeveel korting ze precies krijgen, hangt af van hun resultaat. Voor de best scorende bedrijven loopt de korting op tot wel 20 %.

In 2024 profiteerden er maar 24 bedrijven van de maatregel, in 2025 waren ze met 43. Dat is bruto bijna 240.000 euro korting.

Die bedrijven zijn samen goed voor 497 jobs. Het gaat om 3 kmo's (met 60 tot 147 werknemers) en 43 zko's (met 1 tot 21 werknemers).

4 bedrijven kregen de maximale korting: 20 % van hun canon. Gemiddeld wordt er 10 % canonkorting toegekend.

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

Daarom worden in 2026 de criteria aangepast om de financiële impact van de maatregel te beperken, en tegelijkertijd de best scorende bedrijven extra te stimuleren.



Wat haar woningen betreft, doet citydev.brussels heel wat om de kersverse bewoners duurzame leefruimten te bieden in lijn met de inspanningen om sober met energie om te springen (passiefwoningen, regenwaterrecuperatiesystemen, fietsenstallingen, gemeenschappelijke ruimten ...). De woningen zijn allemaal aanpasbaar voor personen met beperkte mobiliteit.

citydev.brussels verplicht de promotors ertoe om gidsen op te stellen die de kopers moeten helpen hun energiezuinig gebouw optimaal te gebruiken.

— AMBITIES EN TOEKOMSTIGE ACTIES

citydev.brussels moet nog een stapje harder lopen om met de kopers te communiceren, zodat die hun passiefgebouw door en door kennen. citydev.brussels verbindt zich ertoe haar kopers beter te informeren door een specifieke, nog te bepalen strategie uit te rollen.

citydev.brussels verbindt zich er ook toe om systematisch en regelmatig tevredenheidsonderzoeken te houden bij de eindgebruikers (bewoners en bedrijven) om zo goed mogelijk in te spelen op hun problemen of vragen. De bedoeling is dat ze op basis van de verzamelde informatie haar projecten voortdurend verbetert. Die doelstelling wordt opgenomen in de volgende beheersovereenkomst.

— SLEUTELINDICATOREN

Sleutelindicatoren		Resultaten 2021	Resultaten 2025
EE	Aantal bedrijven die zijn erkend qua economische transitie	0	43 (497 jobs)
SV	Aandeel woningen met maatregelen voor personen met beperkte mobiliteit	3/3 (164 woningen)	16/16 (1.607 woningen)
SV	Aantal projecten waarin er qua akoestisch comfort klasse B wordt gehaald	3/3 (164 woningen)	14/16 (1.493 woningen)
SV	Aantal projecten waarin er wordt voldaan aan de daglichteisen	3/3 (164 woningen)	16/16 (1.607 woningen)
SV	Aantal projecten met een gebruikershandvest (inclusief comfortcriteria)	3/3 (164 woningen)	16/16 (1.607 woningen)

Mobiliteit en infrastructuur

citydev.brussels zet zich actief in om zachtmobiliteitsoplossingen te promoten bij de gebruikers van haar gebouwen. Zo'n infrastructuur integreren is een essentiële hefboom om minder afhankelijk te worden van vervoersmiddelen op fossiele brandstoffen. Die initiatieven hebben een dubbele positieve impact: ze helpen de CO₂-uitstoot te verminderen en verbeteren tegelijk de gezondheid en het welzijn van de gebruikers.

Duurzame mobiliteit promoten bij het personeel

De mobiliteitsstrategie van citydev.brussels steunt op twee pijlers: haar voertuigen met verbrandingsmotor geleidelijk aan vervangen door elektrische exemplaren, en duurzamere manieren om je te verplaatsen, zoals het openbaar vervoer, de fiets en te voet, ondersteunen.

CityBike en zachte mobiliteit

Sinds 2021 biedt citydev.brussels haar medewerkers de kans om een fiets te leasen. Dat project heet CityBike en moet het personeel aanmoedigen om met de fiets naar kantoor te gaan. Wie in het project stapt, moet voldoen aan een prijsvoorwaarde en moet de fiets minstens een bepaald aantal keer gebruiken voor zijn woon-werkverkeer.

In 2021 waren er 12 CityBikers, in 2025 15.

Daarnaast staan er voor de medewerkers 3 e-bikes klaar voor hun werkverplaatsingen overdag.



— AANPAK EN PRESTATIES

citydev.brussels gaat in haar woonprojecten een flinke stap verder dan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV): de instelling legt sinds 2018 één fietsstaanplaats per hoofdkussen op, de GSV één fietsstaanplaats per woning (dat geldt tot Good Living wordt goedgekeurd, waarin er normaal gezien één fietsstaanplaats per slaapkamer wordt opgelegd). Zo wil citydev.brussels de beste omstandigheden creëren zodat mensen de fiets gaan gebruiken in de stad en de auto vaker laten staan. Studies tonen namelijk aan dat het gebrek aan fietsstaanplaatsen een van de belangrijkste redenen is waarom mensen niet voor de fiets kiezen.

— SLEUTELINDICATOREN

RRU-Règlement Elektrisch wagenpark

Sinds 2021 levert citydev.brussels flink wat inspanningen om haar voertuigen met verbrandingsmotor geleidelijk aan te vervangen door volledig elektrische exemplaren. In 2021 had ze 12 dienstvoertuigen. 5 waren volledig elektrisch, en 3 hybride. In 2025 had ze 11 voertuigen: 8 volledig elektrisch, de rest hybride. citydev.brussels heeft geen voertuigen meer die enkel op benzine rijden.

— AMBITIES EN TOEKOMSTIGE ACTIES

citydev.brussels rekent met gemiddeld zo'n 3,25 fietsen per woning. Daarmee voert ze een ambitieus beleid om genoeg fietsstaanplaatsen te voorzien en zachte mobiliteit te bevorderen.

citydev.brussels heeft bovendien een ambitieus project opgezet om wegmarkeringen en bewegwijzering voor fietsers aan te brengen op haar belangrijkste economische sites (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. citydev.brussels gaat die lijn in de toekomst doortrekken.

Tegelijk zijn er 26 laadpalen (goed voor 52 laadpunten) in gebruik gesteld (CityLine, CityCampus, LavoisierCity, NorthCity, zko-park Newton en UNO) voor elektrische en/of hybride voertuigen.

Sleutelindicatoren		Resultaten 2021	Resultaten 2025
SV	Aantal projecten waarin het aanbod fietsstaanplaatsen is gewaarborgd (bestek)	3/3 (164 woningen)	16/16 (1.607 woningen)
EE	Aantal projecten waarin het aanbod fietsstaanplaatsen is gewaarborgd (bestek)	3/6 (16 ateliers - 27 kantoren en winkels)	8/12 (127 ateliers - 42 kantoren en winkels)
SV	Aantal fietsstaanplaatsen per woning	3,28 fietsen/woning	3,25 fietsen/woning
EE	Aantal voorziene fietsstaanplaatsen	191	416
SV	% staanplaatsen voor bakfietsen	10 %	10 %
EE	% staanplaatsen voor bakfietsen	13,74 % voor 2 projecten. 0 % voor 4 projecten.	17,61 % voor 6 projecten. 0 % voor 6 projecten.
EE	Aandeel carpoolparkeerplaatsen	23,08 % voor 1 project. 0 % voor 5 projecten.	46,58 % voor 3 projecten. 0 % voor 9 projecten.
EE	Aantal laadpunten voor elektrische wagens	46	80
citydev.brussels	Aantal regelmatige fietsers	31	35
citydev.brussels	Aantal CityBikers	12	15
citydev.brussels	Volledig elektrisch wagenpark	41 % (5/12)	72 % (8/11)

Governance

Ethiek en zakelijk gedrag

Gedragscode citydev.brussels

citydev.brussels verbindt zich ertoe om binnen haar organisatie een cultuur van ethiek en verantwoordelijkheid te bevorderen. Elke werknemer ondertekent bij de indiensttreding een duidelijke, aangepaste interne gedragscode die deel uitmaakt van het arbeidsreglement. Dat moet een gedeeld begrip van de verwachtingen qua gedrag waarborgen en het individuele engagement voor de waarden van citydev.brussels versterken.

De deontologische regels zijn ook nog eens gebundeld in een juridische leidraad, die onder de medewerkers is verspreid. De juridische dienst communiceerde er algemeen over in 2022.

Ook de bestuurders van citydev.brussels moeten een aantal door de instelling opgelegde deontologische regels volgen. citydev.brussels wil zo hoge bestuurs- en integriteitsnormen handhaven.

— AANPAK EN PRESTATIES

Als overheidsinstelling is citydev.brussels onderworpen aan een strikt wettelijk kader, onder meer aan alle wetgevende en reglementaire bepalingen die erop gericht zijn corruptie te voorkomen, transparantie te waarborgen, goed bestuur te verzekeren en de institutionele integriteit te versterken.

Dat betekent dat citydev.brussels niet alleen de geldende wetten moet naleven, maar intern ook mechanismen moet invoeren om ervoor te zorgen dat al haar medewerkers zich goed gedragen. Doel is zich ervan te verzekeren dat alle activiteiten worden uitgevoerd volgens de ethische en operationele normen. citydev.brussels verbindt zich er dan ook toe een werkomgeving te handhaven die is gebaseerd op verantwoordelijkheid, transparantie en de eerbiediging van de principes van goed bestuur.

— AMBITIES EN TOEKOMSTIGE ACTIES

De gedragscode wordt telkens aangepast als de wetgeving verandert. Zo wordt nu de hele kwestie rond klokkenluiden geïntegreerd in de nieuwe gedragscode.

— SLEUTELINDICATOREN

	Sleutelindicatoren	Resultaten 2021	Resultaten 2025
citydev.brussels corporate	Bestuursbeleid (anticorruptie- en klokkenluidersbeleid)	Y	Y
citydev.brussels corporate	Percentage medewerkers dat de gedragscode heeft ondertekend	100 %	100 %
citydev.brussels corporate	Aantal inbreuken op de gedragscode	0	0

Leveranciers en onderaannemers

— AANPAK EN PRESTATIES

Een uitdaging bij het beheer van de waardeketenpraktijken

citydev.brussels is zich bewust van de uitdagingen die horen bij de controle van de praktijken van de leveranciers en onderaannemers die rechtstreeks bij haar projecten betrokken zijn. Hoewel dat externe spelers zijn, kunnen hun acties een impact hebben op het milieu, de arbeidsomstandigheden of het project zelf. Die uitdagingen moet proactief worden aangepakt om ervoor te zorgen dat door citydev.brussels uitgedragen waarden als duurzaamheid en sociaal respect in de hele waardeketen worden weerspiegeld.

— SLEUTELINDICATOREN

Naar een gemeenschappelijk kader: een gedragscode voor partners

Om de praktijken van haar leveranciers en onderaannemers beter te structureren en te sturen, neemt citydev.brussels in al haar bestekken na te leven verbintenissen op, onder meer rond:

1. **milieubescherming:** duurzame hulpbronnen gebruiken en de milieu-impact verminderen;
2. **eerbiediging van sociale rechten** (via de sociale clausules): veilige en billijke arbeidsomstandigheden bevorderen, de mensenrechten eerbiedigen ...;
3. **werfveiligheid:** protocollen invoeren om ongevallen te voorkomen en de arbeiders te beschermen.

— AMBITIES EN TOEKOMSTIGE ACTIES

citydev.brussels is zich bewust van het strategisch belang van haar waardeketen om haar doelstellingen qua duurzame ontwikkeling te bereiken, en denkt voortdurend na over hoe ze haar praktijken kan verbeteren. Ze trekt die aanpak in de hele keten door – van de selectie van de leveranciers tot de uiteindelijke exploitatie van de projecten – met als ambitie om meer sociale, milieu- en bestuurscriteria te integreren in de betrokken fasen.

	Sleutelindicatoren	Resultaten 2021	Resultaten 2025
citydev.brussels corporate	Gedragscode leveranciers*	Ja	Ja
citydev.brussels corporate	% onderaannemers en leveranciers die de gedragscode of het ESG-beleid hebben ondertekend**	100 %	100 %

* De gedragscode is in de vorm van contractuele bepalingen opgenomen in het bestek voor elk project.

** In alle projectbestekken staan bepalingen rond goed gedrag.

Betrokkenheid van de werknemers bij de ESG-thema's

— AANPAK EN PRESTATIES

De sleutelrol van de werknemers in het ESG-engagement

De werknemers van citydev.brussels spelen een fundamentele rol in de verwezenlijking van de duurzaamheidsdoelstellingen en de ESG-verbintenissen van de organisatie. Hun actieve deelname aan die initiatieven houdt niet alleen in dat ze richtlijnen toepassen, maar ook dat ze rechtstreeks betrokken zijn bij het ontwerp en de uitvoering van projecten die op die prioriteiten zijn afgestemd. Zo kunnen de ESG-principes doeltreffend worden geïntegreerd op alle operationele niveaus.

Impact op de interne cohesie

Door de medewerkers bij dat engagement te betrekken, versterkt citydev.brussels het gevoel van samenhang en inclusie in haar team. Dit aanpak:

- bevordert de cohesie: door mee te werken aan ESG-initiatieven krijgen de werknemers de kans om fors bij te dragen aan projecten met een positieve impact. Dit vergroot hun collectieve motivatie;
- stimuleert innovatie: de medewerkers reiken als operationele spelers unieke invalshoeken en praktische oplossingen aan voor de ESG-uitdagingen;
- ondersteunt gedeeld leiderschap: door elk personeelslid bij de duurzame strategie te betrekken, cultiveert citydev.brussels een gedistribueerd leiderschap waarbij iedereen een ambassadeur van de ESG-waarden wordt.

Er werden nieuwe rapportagetools en indicatoren ingevoerd. De teams integreren die nu systematisch in hun projectrapportage..



— AMBITIES EN TOEKOMSTIGE ACTIES

Voortaan maakt het ESG-verslag deel uit van het jaarverslag, net als het financieel verslag. De lessen die we trekken uit de analyse van de geproduceerde gegevens, zullen de basis vormen voor de doelstellingen voor de volgende beheersovereenkomst (2026-2031).

We zullen elk jaar nieuwe gegevens produceren of bestaande gegevens finetunen.

We zullen specifieke doelstellingen bepalen, met daarbij concrete maatregelen

om ervoor te zorgen dat ze worden bereikt. Zo wil citydev.brussels onder meer de samenwerking tussen de verschillende diensten opvoeren, regelmatige contactmomenten opzetten – met name tussen de operationele teams en die die de gegevens moeten verzamelen – en elke dienst meer responsabiliseren rond de ESG-doelstellingen. Die aanpak zou een coherenter, doeltreffender implementatie moeten bevorderen, én de collectieve betrokkenheid in de organisatie moeten consolideren.

— SLEUTELINDICATOREN

	Sleutelindicatoren	Resultaten 2021	Resultaten 2025
citydev.brussels corporate	Koppeling tussen de bezoldiging van het management en de prestaties en verantwoordelijkheden in het behalen van de ESG-doelstellingen	Nee	Ja

Langetermijnpartnerschap met instellingen

— AANPAK EN PRESTATIES

Het belang van publieke partnerschappen voor citydev.brussels

De activiteiten van citydev.brussels maken deel uit van een complex ecosysteem waarin institutionele partnerschappen een essentiële rol spelen. citydev.brussels voert al jaren een beleid van structurele partnerschappen met Actiris, Leefmilieu Brussel, de BGHM, Paradigm, easy.brussels, finance&invest.brussels, perspective.brussels en de MSI. Ze werkt ook nauw samen met alle instanties die betrokken zijn bij bouwen.

Omdat samenwerking een essentieel onderdeel van haar strategie is, voert citydev.brussels sinds 2023 op structurele basis (via gedelegeerde opdrachten en de interne oprichting van een cel Voorzieningen) openbarevoorzieningsprojecten uit voor gewestelijke en lokale overheden die daarom vragen..

- **CERIA** – energierenovatie van gebouw 10 (assistentie aan de bouwheer – werffase – 6.500 m²) – bouwheer: de Franse Gemeenschapscommissie
- **School Les Bruyères** – bouw van een basisschool via een design-and-buildopdracht (volledig gedelegeerd bouwheerschap – 3.710 m²) – bouwheer: gemeente Ganshoren
- **Bourget 20** – transformatie van kantoorgebouwen tot een opvang- en oriëntatiecentrum (volledig gedelegeerd bouwheerschap – 6.500 m²) – bouwheer: Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- **Voedingshal** – renovatie en transformatie van een vastgoedcomplex: voedingshal en studentenwoningen (assistentie aan de bouwheer – werffase – 1.436 m²) – bouwheer: gemeente Sint-Gillis
- **Sint-Agatha-Berchem** – uitwerking van een vastgoedstrategie om de gemeentelijke diensten samen te brengen op één site (assistentie aan de bouwheer – studies – ± 6.000 m²) – bouwheer: gemeente Sint-Agatha-Berchem
- **Flagey** – gedeeltelijke renovatie van de foyers in het centrum (project voor volledige assistentie aan de bouwheer) – bouwheer: Flagey vzw
- **UP - Circus & Performing Arts** – bouw van een voorstellingszaal voor circuskunsten (studies met het oog op een volledig gedelegeerd bouwheerschap – 900 tot 1.100 m² – op grond van citydev.brussels) – bouwheer: UP Circus vzw/Beliris

Partnerschap met de academische wereld: citydev.brussels organiseert sinds 2016 een interuniversitaire leerstoel

In 2016 lanceerde citydev.brussels, in samenwerking met het Brussels Studies Institute (BSI), een universitaire leerstoel om na te denken over de vele facetten van stadsontwikkeling in grootsteden. Het algemene doel is om input te geven voor de analyse van en het debat over de territoriale, sociale, economische en politieke veranderingen die metropolen vandaag vormgeven.

citydev.brussels wil met die leerstoel een academisch samenwerkingsnetwerk ontwikkelen om meer theoretisch na te denken over en kennis op te bouwen rond binnen- en buitenlandse ervaringen in haar werkdomeinen: architectuur, stedenbouw, ruimtelijke ordening, nieuwe bouwtechnologieën, vastgoedrecht en territoriale-ontwikkelingsbeleid.

De leerstoel sensibiliseert ook mee de toekomstige drijvende krachten in Brussel rond de stadsontwikkelingsuitdagingen voor de overheid en het algemeen belang. Hij wil tot slot een brug slaan tussen de academische wereld, de operationele spelers in Brussel en de beleidsmakers. De leerstoel start telkens met een inaugurele rede. Daarna volgen er lessen waaraan studenten uit richtingen zoals architectuur en stedenbouw kunnen deelnemen, en workshops voor professionals.

In 2021 en 2025 kon de leerstoel om verschillende redenen (corona, ziekte ...) niet doorgaan.

Aantal deelnemers sinds 2020:

Alexander D'Hooghe 2020	Eva Kail 2022	Doina Petrescu 2023	Raquel Rolnik 2024
344	252	284	497

— AMBITIES EN TOEKOMSTIGE ACTIES

citydev.brussels onderhoudt haar partnerschappen en knoopt er elk jaar zelfs nieuwe aan – in een context waarin complexe projecten steeds dichter met elkaar verbonden zijn en steeds meer afhangen van nauwe samenwerking met andere overheidsinstellingen.

Er moet meer dan ooit voor worden gezorgd dat alle lokale en gewestelijke besturen die betrokken zijn bij het bouwproces, die die bevoegd zijn voor planning, architecturale kwaliteit of erfgoedbescherming, en zeker die die instaan voor het onderzoek en de afgifte van stedenbouwkundige en milieuvergunningen, zich om gezamenlijke prioritaire doelstellingen scharen. Ze moeten samenwerken om projectdragers te ondersteunen en duidelijke, coherente informatie te geven.

— SLEUTELINDICATOREN

citydev.brussels corporate **Sleutelindicatoren**
Aantal partnerschappen

Resultaten 2021
7

Resultaten 2025
8

TRANSPARANTIE EN RAPPORTAGE

citydev.brussels stelt transparantie centraal in haar praktijken door een duidelijk, evenwichtig beeld te geven van haar prestaties, of die nu positief of voor verbetering vatbaar zijn. Die transparantie helpt het vertrouwen van stakeholders te versterken en ondersteunt de ombudsmanstructuur van de organisatie door een open, constructieve dialoog te waarborgen.

Om de veerkracht van haar activiteiten op lange termijn te garanderen, verbindt citydev.brussels zich ertoe om haar rapportage af te stemmen op de **European Sustainability Reporting Standards (ESRS)**. Daarmee scharen we ons achter

de best practices in de vastgoedsector. Dat getuigt van haar ambitie om een voorbeeld qua duurzaamheid te zijn door strikte opvolgingstools te gebruiken en betrouwbare, vergelijkbare informatie te bieden.

— AANPAK EN PRESTATIES

Dat citydev.brussels dit tweede verslag publiceert, bevestigt dat ze streeft naar transparantie.

— AMBITIES EN TOEKOMSTIGE ACTIES

Het ESG-rapport wordt voortaan samen met het financieel verslag gepubliceerd. Je zal het ook vrij kunnen inkijken op de website van citydev.brussels. Die ambitie sluit aan bij de best practices van de Belgische en Europese vastgoedsector.

4 Bijlage

Sleutelindicatoren		Resultaten 2021	Resultaten 2025
EE	Koolstofboekhouding - CO2-uitstoot (scope 1 - 2 - 3)	n.v.t.	TO DO
EE	Gemiddeld primaire-energieverbruik van de bedrijfsgebouwen	228 kWpe/m ² /jaar	198 kWpe/m ² /jaar
EE	Aantal projecten waarvoor er een LCA is uitgevoerd (levenscyclusanalysetool = TOTEM)	0/6 projecten	4/12 projecten (86 ateliers - 10 winkels en kantoren)
SV	Aantal projecten waarvoor er een LCA is uitgevoerd (TOTEM)	3/3 (164 woningen)	15/16 (1.502 woningen)
EE	CO2-uitstoot	43,06 kg CO2-eq/m ² /jaar	37,31 kg CO2-eq/m ² /jaar
EE	Jaarlijkse productie zonne-energie	1.056.340 kWhf	1.592.701 kWhf
SV	Aantal projecten met EPC-score A	3/3 (164 woningen)	10/16 (1.086 woningen) voor 6 projecten is het wachten op een stedenbouwkundige vergunning
EE	Aantal projecten met controle van het energieverbruik voor de exploitatie (GTB)	0/6 projecten	2/12 (38 ateliers - 8 winkels en kantoren)
SV/EE	Aantal projecten met stadsverwarming		5
citydev.brussels corporate	Energieverbruik (elektriciteit, gas ...) City Center (kantoren citydev.brussels)	n.v.t.	212 kWhpe/m ² /jaar
SV	Woonprojecten met regenwaterrecuperatiesystemen	3/3 (164 woningen)	15/16 (1.338 woningen)
EE	Bedrijfsgebouwprojecten met regenwaterrecuperatiesystemen	3/6 (36 ateliers -	8/12 (139 ateliers - 20 kantoren en winkels)
SV	Aantal projecten waar grijswater wordt hergebruikt	1/6 (117 woningen)	5/16 (676 woningen)
EE	Natuurevaluatie	n.v.t.	50 sites
EE	Versterkte biotoop-oppervlaktefactor (BAF+)	n.v.t.	31,34 %
EE	Oppervlakte projecten met groendaken	38,4 % (4/6 projecten)	50,73 % (9/12 projecten)
SV	Oppervlakte projecten met groendaken	39,8 % (3/3 projecten)	53,1 % voor 8 projecten. Moet nog worden bepaald voor 8 van de 17 projecten
SV	Totale oppervlakte toegankelijke tuin in verhouding tot de totale perceelsoppervlakte	23,3 % (3/3 projecten)	39,9 % (8/16 projecten) Moet nog worden bepaald voor 8 projecten.
EE	Aandeel projecten waarbij er een hergebruikinventaris wordt opgemaakt	3/6 (45 ateliers - 4 kantoren en winkels)	7/12 (136 ateliers - 19 kantoren en winkels)
EE	% gerecycleerde materialen	35 % voor 1 project 0 % voor 5 projecten	35 % voor 1 project 0 % voor 5 projecten Moet nog worden bepaald voor 6 projecten.
EE	% biobased materialen	10 % voor 1 project. 0 % voor 5 projecten	10 % voor 1 project. 0 % voor 7 projecten. Moet nog worden bepaald voor 4 projecten.
SV	Aantal projecten waarbij er een hergebruikinventaris wordt opgemaakt	2/3 (47 woningen)	7/16 (897 woningen)
EE	% hergebruikte materialen	4 % voor 1 project. 0 % voor 4 projecten. Moet nog worden bepaald voor 1 project.	7,07 % voor 3 projecten. 0 % voor 4 projecten. Moet nog worden bepaald voor 5 projecten.
SV	% hergebruikte materialen	1 % voor 1 project. Moet nog worden bepaald voor 2 projecten.	2,8 % voor 5 projecten. Moet nog worden bepaald voor 11 projecten.

	Sleutelindicatoren	Resultaten 2021	Resultaten 2025
SV	% gerecycleerde materialen	17 % voor 1 project. Moet nog worden bepaald voor 2 projecten	15,67 % voor 3 projecten. Moet nog worden bepaald voor 13 projecten.
SV	% biobased materialen	Moet nog worden bepaald voor 3 projecten (164 woningen)	Moet nog worden bepaald voor 16 projecten.
citydev.brussels corporate	Kenmerken van de werknemers (leeftijd, geslacht, per gewest, per type overeenkomst)	AV	Zie AV
citydev.brussels corporate	Evolutie van de absentiegraad	6,28 %	5,04
citydev.brussels corporate	Personeelsverloop	12 %	6,54
citydev.brussels corporate	Aantal arbeidsongevallen/werkgerelateerde ziektegevallen bij werknemers	1	5
citydev.brussels corporate	Percentage werknemers met een handicap, onderworpen aan de wettelijke beperkingen op gegevensverzameling	0,65 %	0,65 %
citydev.brussels corporate	Uitsplitsing naar gender op managementniveau (v./m.)	8 mannen (62 %) – 5 vrouwen (38 %)	6 mannen (60 %) - 4 vrouwen (40 %)
citydev.brussels corporate	Percentage werknemers dat verlof om gezinsredenen heeft genomen (v./m.)	3,25 %	3,92 %
citydev.brussels corporate	Opleidingsuren per persoon	9,8 uur	29,6 uur
citydev.brussels corporate	Aantal personen die een opleiding volgden, per gender	n.v.t.	50 mannen/78 vrouwen
citydev.brussels corporate	Gemiddeld aantal opleidingsuren per gender		Mannen: 31 uur - Vrouwen: 28 uur
SV	Woningen gebouwd sinds 1989	4.722	4.976
SV	Sinds 2021 op de markt gebrachte publieke woningen (stedenbouwkundige vergunning verkregen)		557
SV	Waarvan sinds 2021 op de markt gebrachte nulenergiewoningen (stedenbouwkundige vergunning verkregen)		85
SV, EE	Aantal geplande energiegemeenschappen	1	5
GP	Aantal projecten met participatieve raadpleging	10	15
GP	Aantal gemengde projecten (SV+EE)	14	15
SV, EE	Voor gemengde projecten bestemde middelen	42 %	62,57 %
TG	Aantal m ² die tijdelijk worden gebruikt (gebouwen en gronden)	170.932	119.734
TG	Aantal gebruikers op tijdelijk gebruikte sites	161	206
TG	Aantal tijdelijk gebruikte sites	44	47
EE	Aantal bedrijven	494	429
EE	Aantal jobs op de economische sites	19.771	18.386
EE	Aantal bedrijven die zijn erkend qua economische transitie	0	43 (497 jobs)
SV	Aandeel woningen met maatregelen voor personen met beperkte mobiliteit	3/3 (164 woningen)	16/16 (1.607 woningen)
SV	Aantal projecten waarin er qua akoestisch comfort klasse B wordt gehaald	3/3 (164 woningen)	14/16 (1.493 woningen)
SV	Aandeel projecten waarin er wordt voldaan aan de daglichteisen	3/3 (164 woningen)	16/16 (1.607 woningen)
SV	Aantal projecten met een gebruikershandvest (inclusief comfortcriteria)	3/3 (164 woningen)	16/16 (1.607 woningen)
SV	Aantal projecten waarin het aanbod fietsstaanplaatsen is gewaarborgd (bestek)	3/3 (164 woningen)	16/16 (1.607 woningen)
EE	Aantal projecten waarin het aanbod fietsstaanplaatsen is gewaarborgd (bestek)	3/6 (16 ateliers - 8 27 kantoren en winkels)	/12 (127 ateliers - 42 kantoren en winkels)
SV	Aantal fietsstaanplaatsen per woning	3,28 fietsen/woning	3,25 fietsen/woning
EE	Aantal voorziene fietsstaanplaatsen	191	416
SV	% staanplaatsen voor bakfietsen	10 %	10 %

	Sleutelindicatoren	Resultaten 2021	Resultaten 2025
EE	% staanplaatsen voor bakfietsen	13,74 % voor 2 projecten. 0 % voor 4 projecten.	17,61 % voor 6 projecten. 0 % voor 6 projecten.
EE	Aandeel carpoolparkeerplaatsen	23,08 % voor 1 project. 0 % voor 5 projecten.	46,58 % voor 3 projecten. 0 % voor 9 projecten.
EE	Aantal laadpunten voor elektrische wagens	46	80
citydev.brussels	Aantal regelmatige fietsers	31	35
citydev.brussels	Aantal CityBikers	12	15
citydev.brussels	Volledig elektrisch wagenpark	41 % (5/12)	72 % (8/11)
citydev.brussels corporate	Bestuursbeleid (anticorruptie- en klokkenluidersbeleid)	Y	Y
citydev.brussels corporate	Percentage medewerkers dat de gedragscode heeft ondertekend	100 %	100 %
citydev.brussels corporate	Aantal inbreuken op de gedragscode	0	0
citydev.brussels corporate	Gedragscode leveranciers	Ja	Ja
citydev.brussels corporate	% onderaannemers en leveranciers die de gedragscode of het ESG-beleid hebben ondertekend	100 %	100 %
citydev.brussels corporate	Koppeling tussen de bezoldiging van het management en de prestaties en verantwoordelijkheden in het behalen van de ESG-doelstellingen	Nee	Ja
citydev.brussels corporate	Aantal partnerschappen	7	8



LinkedIn
@citydev.brussels



Facebook
@citydev.brussels



Instagram
@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