

PLAGE CITYDEV.BRUSSELS

PLAGE-pionier in Brussel



SIMON DEVEEN & GWENN CUGNON 17.11.2025

1. Context



Wie werkte er mee aan het PLAGE van citydev.brussels?



Overheidsinstelling opgericht in 1974 (vroeger bekend als de GOMB)



DEPLASSE

by ALTEO Group

Advies- en expertisebureau

- strategische consultancy
- energie, regelgeving en onderhoud
- engineering
- ...
- PLAGE: citydev.brussels, Saint-Luc-ziekenhuis, MIVB, ERM ...



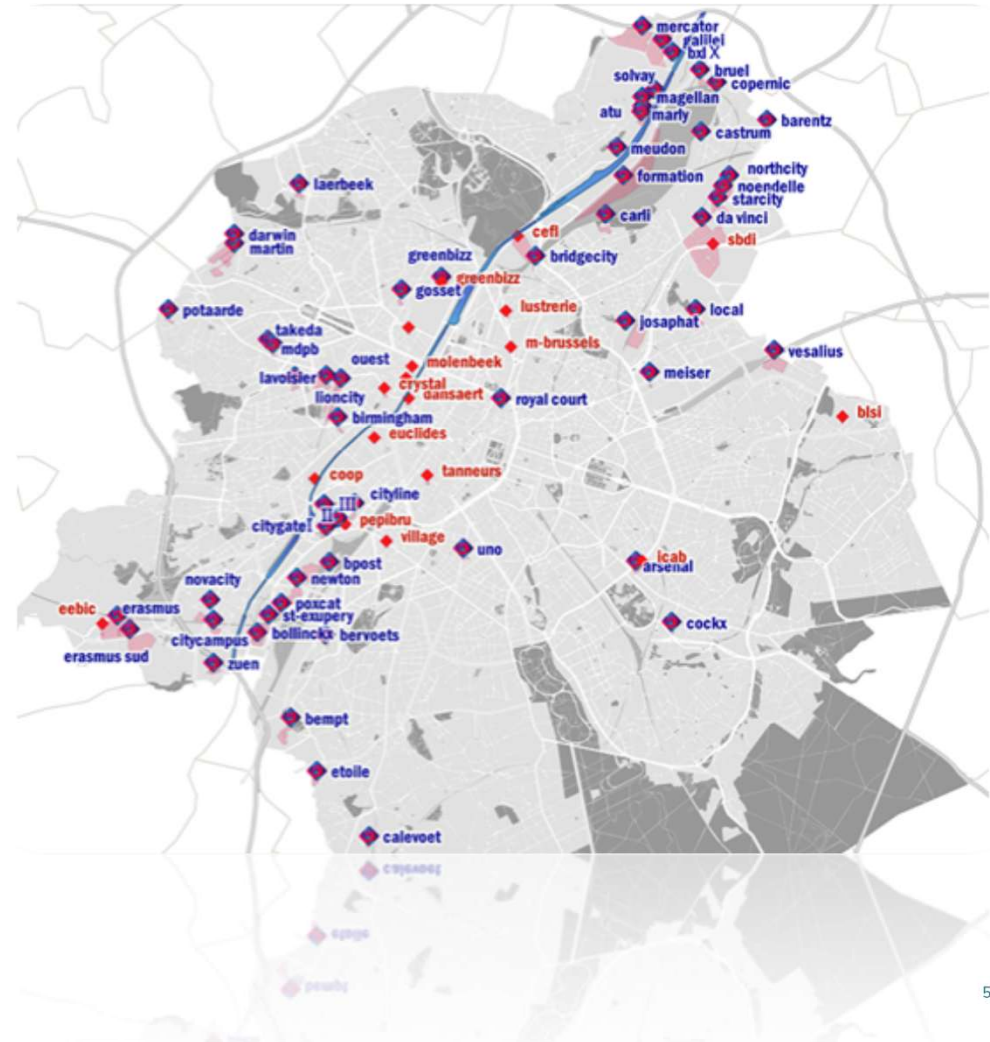
Tijdslijn



Vastgoedportefeuille van citydev.brussels

Huidige situatie

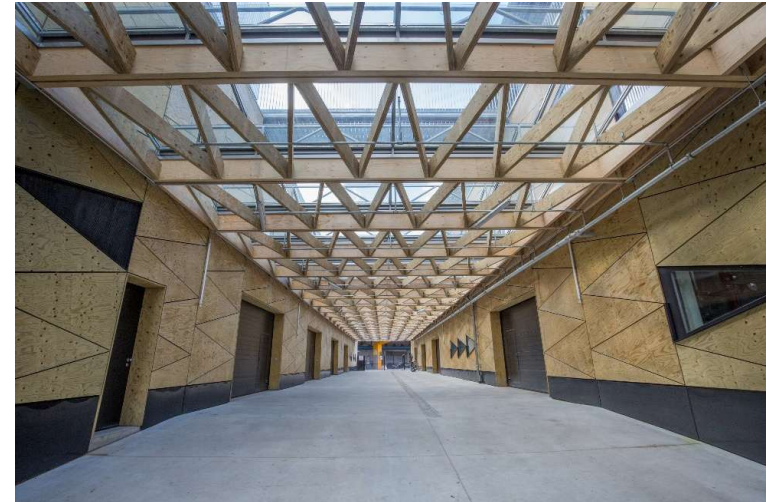
- 4.722 woningen gebouwd sinds 1988 door de Stadsvernieuwing
- 58 sites voor economische activiteiten
- 468 gevestigde bedrijven
- 250.500 m² gebouwen in eigendom



Vastgoedportefeuille van citydev.brussels

Typologie en variabiliteit gebouwen

- Economische Expansie vs. Stadsvernieuwing
- Activiteitssectoren: zko-/kmo-park (ateliers), kantoren, onderwijs, bedrijfsincubators ...
- Gebruik: erfpacht grond-gebouw, huur (3-6-9), tijdelijk gebruik
- De vastgoedportefeuille leeft: aan- en verkopen.

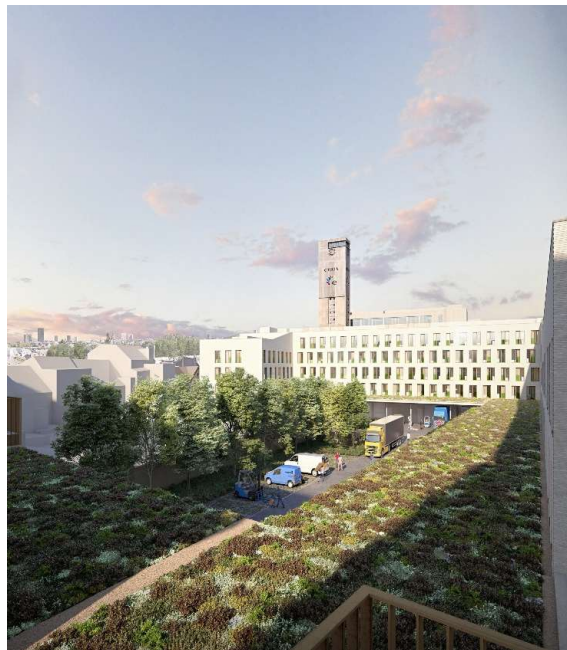


Vastgoedportefeuille van citydev.brussels

Typologie en variabiliteit gebouwen Economische Expansie



LionCity



CityCampus



Digitalcity



Petite Île – CityGate



Magellan



Gegevens

Energiegegevens verzamelen en beheren - het was en is geen sinecure

- Heel wat meters en tussenmeters (334 elektriciteitsmeters)
- Handmatig opnemen: gegevens zijn soms onnauwkeurig of ontbreken
- Op sommige sites zijn er heel wat subeenheden → veel meer opmeten en gegevens om te verwerken
- Functiemenging in één en hetzelfde gebouw: verschillende inspanningsschalen
- Gebruikers en soorten activiteiten veranderen
- Lange discussies tussen citydev.brussels en Sibelga om DNB-gegevens te verkrijgen
- Periodiciteit van DNB-gegevens soms niet compatibel met de PLAGE-eisen

Voorbeeld: zko-park Newton



Continued

Colac

9

Gegevens

		CUPEE				GAZ							
						Consommation annuelle réelle [kWh]							
		2021	2022	2023	2024	20195	20206	20217	2022	2023	2024		
		23.575	23.575	23.575	23.575	1247.282	968.729	1.632.485	1.836.640	1.608.414	1.791.120		
		8.700	8.700	8.700	8.700	0	552.278	602.444	677.784	593.561	660.986		
Nom bâtiment	Electricité					Energie Primaire							
	Consommation annuelle [kWh]					Consommation annuelle en energie primaire [kWh]							
	Nom du bâtiment	201911	202012	202113	2022	2023	2024	201914	202015	202116	2022	2023	2024
	Bpost	890.130	916.291	509.578	637.341	715.730	811.103	3.620.322	3.513.071	2.858.893	3.779.828	3.704.104	4.185.733
	Bpost	0	522.382	285.935	322.702	319.804	345.557	0	2.002.820	1.299.734	1.613.642	1.506.130	1.660.261
	Bibliothèque Solvay	40.337	34.225	30.736	32.972	37.848	33.491	283.582	271.471	165.439	167.482	317.443	203.729
	Bohringer		196.185	64.688	106.345	306.169	59.287	0	1.075.517	627.522	374.216	765.423	148.220
	Citiline B1	118.494	140.410	105.145	105.413	93.519	102.417	481.164	583.386	436.386	437.263	412.075	416.986
	Citiline B3	75.368	106.523	85.734	80.627	67.821	45.513	275.551	352.271	270.997	256.226	223.572	181.975
	Citiline B3'	42.120	44.202	45.304	62.665	37.720	20.533	168.784	232.833	199.201	241.476	172.944	104.102
	Chimiste	119.847	60.694	70.017	57.174	71.456	53.314	843.004	817.192	731.895	498.195	480.325	537.844
	Cockx	79.933	247.870	273.425	332.720	304.165	335.805	328.429	967.280	1.011.932	1.206.298	1.107.615	1.362.733
	Copernic		103.508	132.841	143.412	105.503	99.658	0	367.748	585.484	617.263	768.606	630.909
	Da Vinci - Lot 1 (Vilvolease)	154.338	188.194	211.201	118.075	96.127	66.020	826.979	985.584	1.098.182	714.221	577.240	516.352
	Da Vinci - Lot 5 (Bluestar)		746.863	746.977	600.153	639.520	648.292	0	2.193.253	2.100.288	1.747.415	1.882.227	1.764.953
	Da Vinci - Lot 13/14 (IIC 2-3-4)	776.059	741.343	635.339	729.132	727.541	671.387	3.995.739	3.959.290	3.399.118	4.132.826	3.842.718	4.376.589
	Da Vinci - Lot 17 (SKF)		97.931	90.494	77.991	72.092	79.791	0	522.544	503.994	390.910	325.045	292.349
	Da Vinci - Lot 21 (Zetes - Hall)	573.212	414.542	471.128	500.386	523.367	550.912	1.915.830	1.446.510	1.519.548	1.567.694	1.533.885	1.541.641
	Da Vinci - Lot 22 (TransformaBXL)	105.571	103.834	111.640	118.176	88.812	103.370	391.468	440.472	452.384	458.939	359.116	352.459
	Delhaize - Bâtiment A&B					34.258	347.329				0	91.698	112.670
	Delhaize - Imprimerie					104.001	126.154	0	0	0	0	387.587	437.928
	Gosset	890.097	822.479	779.552	642.283	677.332	639.620	3.516.854	3.310.406	3.126.549	2.799.862	2.687.724	2.552.578
	Greenbizz - Incubateur	-27.946	-50.825	-12.667	12.659	41.973	27.680	77.723	-8.849	78.484	104.833	194.098	174.911
	Greenbizz - Atelier C1	39.082	41.203	36.070	70.066	75.742	24.896	136.771	157.580	141.869	226.736	242.105	87.169
	Greenbizz - Atelier C5	17.182	14.429	16.616	9.449	9.176	10.252	75.537	73.446	76.222	60.050	50.909	46.491
	Lavoisier A&B	317.863	314.050	286.725	251.518	245.189	201.666	1.518.643	1.681.250	1.540.071	1.392.186	1.455.432	1.523.466
	Lavoisier D		103.300	229.526	311.340	360.815	404.903	0	615.794	1.316.585	1.486.283	2.029.903	2.238.323
	Maison Bicommunautaire	143.511	124.267	125.603	118.183	110.782	96.166	673.370	688.833	599.347	595.891	548.229	529.897
	Maison de l'entrepreneuriat	234.355	184.961	181.092	244.780	241.337	216.334	1.000.560	983.588	825.371	951.222	912.168	838.496
	Maison Patrons Boulangers - Bureaux	23.106	19.891	11.310	4.196	8.785	13.395	74.788	92.286	59.559	10.490	21.963	50.007
	Maison Patrons Boulangers - Atelier 1	39.975	15.552	11.011	8.051	2.967	1.563	99.937	#VALEUR!	27.528	20.127	7.417	3.908
	Maison Patrons Boulangers - Atelier 2	53.608	20.856	14.767	10.797	3.979	2.096	1.545.262	52.140	698.593	312.242	9.947	5.241
	Maison Patrons Boulangers - Atelier 3	121.645	47.325	33.508	24.499	9.028	4.757	870.134	750.841	145.265	61.247	83.432	11.893
	Mondial Palace	143.042	40.899	65.697	20.691	36.460	2.221	646.850	321.499	506.188	330.261	217.046	123.807
	Newton PME - Atelier A4	72.395	74.970	52.235	45.094	37.590	56.337	233.348	187.425	169.736	146.447	125.456	172.703
	Newton PME - Atelier B7	3.146	3.390	3.320	3.059	4.024	2.322	18.060	8.475	19.489	23.995	43.954	40.108

Gegevens



DEPLASSE

by ALTEO Group

- Complexe vastgoedportefeuille
- Complexe gegevensverzameling

→ citydev.brussels kan externe hulp bij haar PLAGE-traject gebruiken

Overheidsopdracht uitgeschreven:
Deplasse haalt ze binnen

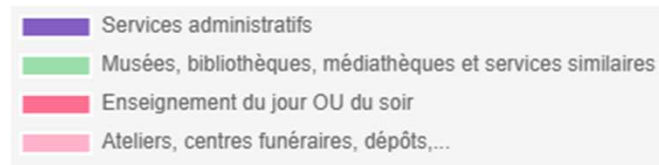
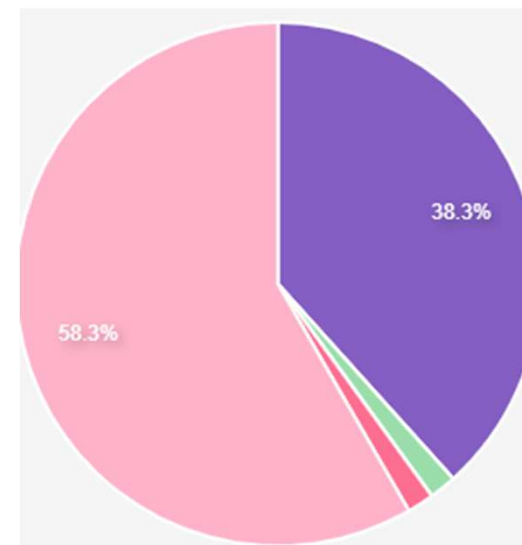


2. PLAGE-doelstellingen

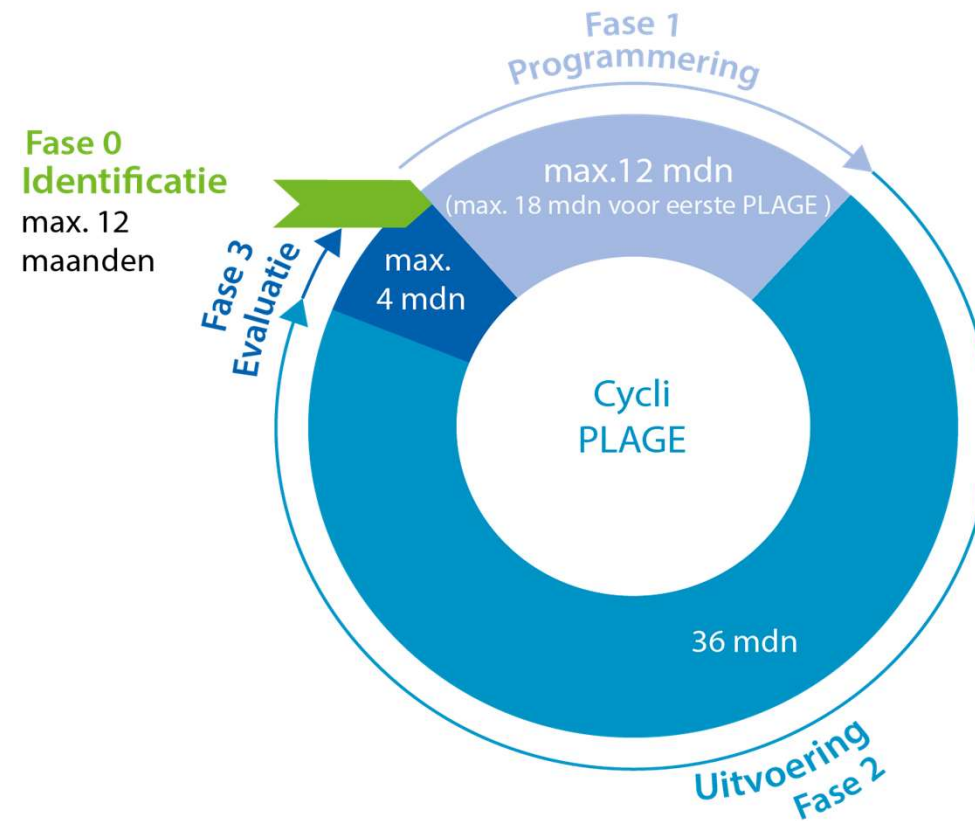


Vastgoedportefeuille

- Totaal PLAGE-referentieverbruik van de gebouwen die bijdragen aan de doelstelling: **25.878.120 kWhpe/jaar**
- PLAGE-doelstelling voor de vastgoedportefeuille: **2.429.096 kWhpe**
- Geplande besparing op primaire energie in het actieplan: **3.137.555 kWhpe**
- Referentiejaar:
 - voornamelijk **2019** en **2022**
 - 2020-2021: corona heeft grote impact op verbruik



PLAGE CYCLUS



3. Soorten geplande acties



Actieprogramma opstellen

- citydev.brussels doet al lang heel wat om het energieverbruik van haar gebouwen te drukken en de prestaties ervan te optimaliseren.
- Tegelijk verkoopt of sloopt citydev.brussels haar meest energieverblindende gebouwen, waarvoor niet veel maatregelen kunnen baten.
- citydev.brussels pakt de zaken voorbeeldig aan: ze wil het beter doen dan de oorspronkelijke PLAGE-doelstelling.

PLAGE-doelstelling: **2.429.096 kWhpe**



Soorten geplande acties

1. Zonnepanelen plaatsen

- Installaties op **9** sites op initiatief van citydev.brussels
- Plus valoriseerbare initiatieven van gebruikers (bv. bpost)
- **1.586** kWp geïnstalleerd
- Geraamde jaarlijkse productie: **1.255.022** kWhfe
- Plaatsing afgerond: eind 2025



1.255.022 kWhfe
3.137.555 kWpe



eind 2025



1.037 panelen
1.586 kWp

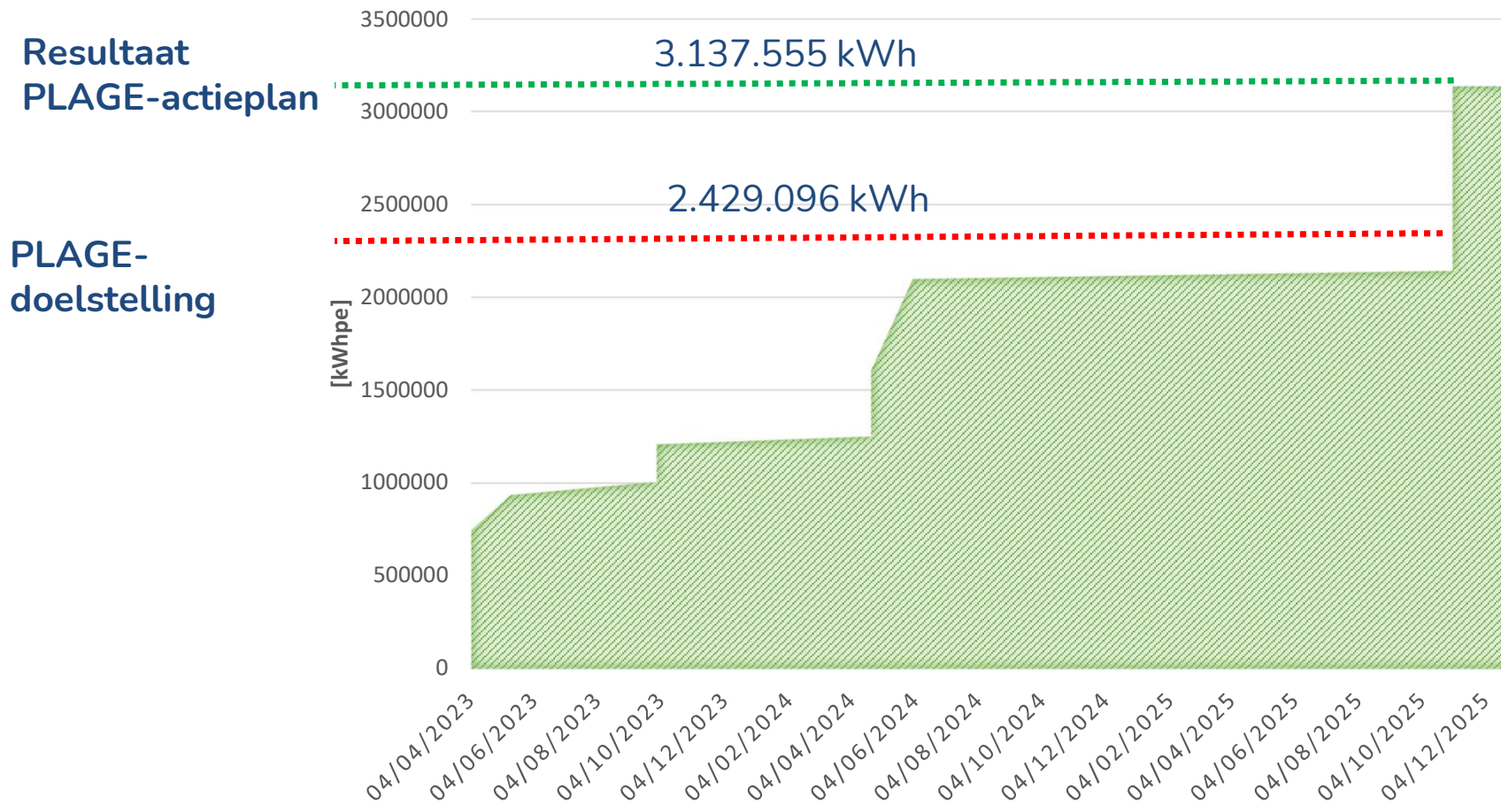


Doelstelling
133 % bereikt



Algemene resultaten

Evolutie bespaarde primaire energie



Soorten geplande acties

2. Engineering

- Verouderde technieken vervangen
- Systematisch hoogwaardige technieken gebruiken:
 - Gebouwbeheersysteem (GBS)
 - Balansventilatie met warmteterugwinning
 - Condensatieketel op gas
 - Alle stromen tellen ...
- Sinds 2023 wordt er op geen enkele citydev.brussels-site nog stookolie gebruikt.



Soorten geplande acties

3. Gebouwschil verbeteren

Je energieverbruik in de hand houden begint bij goede isolatie.

- Meest energieverwendende en verouderde gebouwen volledig renoveren
- Voorbeeld: *Euclides*
Scheikundigestraat 34-36 in Anderlecht
- Gebouwschil van 1930
- Enkel glas, gemetselde muren
zonder isolatie, slecht geïsoleerd dak ...
- Inbedrijfstelling is belangrijk na werken om alles juist af te stellen



Soorten geplande acties

4. Maatregelen in verband met actieplan die volgen uit de energie-audits
 - Maatregelen met korte terugverdientijd die kunnen meetellen voor PLAGE
 - Quick wins met onmiddellijke impact
 - Toebehoren en leidingen isoleren
 - Pompen met variabel debiet plaatsen
 - Tl-lampen (T5 & T8) vervangen door leds
 - GBS-parameters verbeteren
 - Sensibiliseren en temperatuur- en verlichtingsrichtlijnen aanpassen



4. Algemene resultaten



Algemene resultaten

Actieplan van citydev.brussels uitgevoerd tegen **eind 2023**. Goed voor ...



977.172
kWhfe/jaar

2.442.931
kWhpe/jaar



297.193
euro/jaar
bespaard op
energiefactuur



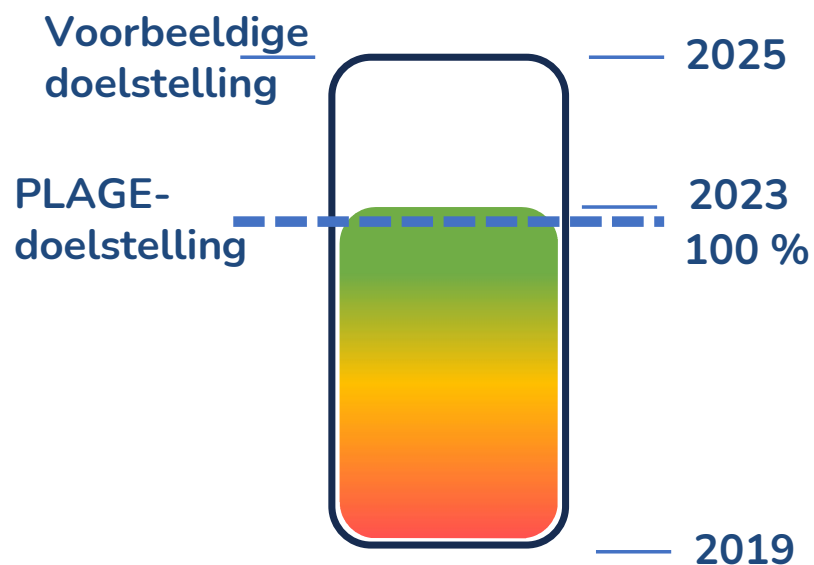
385,98 ton CO₂/jaar
(395 gCO₂eq/kWh, LB-indicator)

**~ 80 keer de wereld
rond met de auto**



Algemene resultaten

Doelstelling



PLAGE-doelstelling voor de
vastgoedportefeuille:
2.429.096 kWhpe/jaar

2023



977.172 kWhfe/jaar
2.442.931 kWhpe/jaar

100 %

2025



1.255.022 kWhfe/jaar
3.137.555 kWhpe/jaar

133 %



5. Feedback en conclusie



Feedback

- citydev.brussels gebruikt het regelgevend kader om intern een rationeel energiebeleid te blijven voeren.
- De vastgoedportefeuille van citydev.brussels is complex:
 - complexe uitwisselingen met LB en de revisor
 - complexe gegevensinvoer op het platform
- Kloof tussen theoretische en werkelijke timing



Feedback



Résumé de votre PLAGE - Phase de programmation - Cycle 1

Votre Objectif PLAGE officiel vous a été communiqué le 04/02/2025

Comptabilité énergétique

Nombre de compteurs: 101

Programme d'Actions

- Projet PA envoyé Mis à jour le 8 oct. 2024
- Rapport du réviseur reçu Mis à jour le 16 déc. 2024
- PA envoyé à BE Mis à jour le 30 janv. 2025
- Objectif PLAGE notifié par BE Mis à jour le 4 févr. 2025

Zones de catégories

Nombre de bâtiments: 60

Objectif PLAGE calculé: 2429 096 kWh

Objectif PLAGE officiel: 2429 096 kWh

Synthèse



Conclusie

En nu?

- Het huidige PLAGE-programma zorgt ervoor dat er heel wat groene energie wordt opgewekt.
- *Groene energie produceren is goed, maar zuinig met energie omspringen is essentieel.*
- citydev.brussels engageert zich ook om de acties uit het oorspronkelijke actieprogramma voort uit te rollen.
- Bonus: de 'extra' bespaarde energie telt gewoon mee voor het volgende PLAGE → we hoeven ons dus zeker niet in te houden!



Bedankt voor uw aandacht.



DEPLASSE

by ALTEO Group

Simon Deveen

Deveen.s@deplasse.com



Gwenn Cugnon

gcugnon@citydev.brussels

