



ESG VERSLAG 2023



IMMOBEL

SINCE 1863



## Inhoudstafel

Wie zijn wij	03
ESG-beleid	06
Perspectieven	12
Een betere toekomst bouwen	25
Create healthy places	38
Lead by example	87

# Wie zijn wij

Immobel is een Belgische vastgoedontwikkelaar die zich specialiseert in het creëren van duurzame, kwalitatieve projecten in heel Europa, gaande van residentieel vastgoed, kantoorruimtes en vastgoed voor gemengd gebruik. Met een geschiedenis van meer dan 160 jaar hebben we uitvoerige ervaring in het ontwikkelen van buurten die de levens van de bewoners en bezoekers ervan verrijken.

## Onze missie

In een wereld die voor ongekende uitdagingen staat, voelen wij ons gedreven om ruimtes te creëren die duurzaam, divers en aangenaam zijn. Het is onze missie om steden en wijken te transformeren tot toekomstgerichte omgevingen met een positieve impact op mensen, gemeenschappen en de planeet. Elke wijk is uniek en wordt gekenmerkt door haar inwoners, ondernemingen, lokale handelaars, cultuur, erfgoed en natuurlijke omgeving. Daarom werken wij nauw samen met alle betrokkenen om ruimtes te creëren die harmonieus bij hun omgeving passen en die de sociale en ecologische omstandigheden verbeteren van de buurten waar wij ontwikkelen.

Onze aanpak is gebaseerd op ons engagement voor duurzaamheid waarbij we streven naar een positieve impact van onze projecten op hun omgeving. Wij benaderen ons werk op een allesomvattende manier, waarbij we zowel technische als economische factoren in overweging nemen die nodig zijn voor onze ontwikkelingen. We houden ook telkens rekening met de geschiedenis en de identiteit van de wijken waar onze projecten worden uitgevoerd. We bekijken tenslotte elk aspect van ons werk om ruimtes te creëren die voldoen aan de behoeften van iedereen, om te wonen, te werken en te ontspannen.

Als familiebedrijf hebben we vertrouwen in ons vermogen om een betere toekomst te creëren voor onze steden en gemeenschappen.

## Onze waarden



**Vertrouwen** – Vertrouwen vormt de hoeksteen van onze onderneming, en dat is altijd al zo geweest sinds het begin van ons verhaal in 1863. Elke dag opnieuw zetten we onze toewijding en expertise in om te werken voor onze klanten, investeerders, burgers en partners; elke dag opnieuw willen we hun vertrouwen winnen.



**Flexibiliteit** – We zijn het gewend om met tal van verschillende stakeholders te werken en om te improviseren in steeds veranderende omstandigheden. Zonder ooit compromissen te maken voor de kwaliteit of de voornaamste aspecten van duurzame ontwikkeling, werken we vastgoedprojecten uit die voldoen aan de meest veeleisende normen inzake bouwprocessen en stadsvernieuwing.



**Passie** – Wij houden van ons werk! Onze passie is de drijfveer achter ons team van toegewijde personen en voedt ons constante streven naar verbetering en een op oplossingen gebaseerde aanpak. Dat zorgt bovendien voor een levendige werksfeer waar collega's het beste van zichzelf kunnen geven en echte waarde kunnen toevoegen aan onze projecten.



## Onze strategie

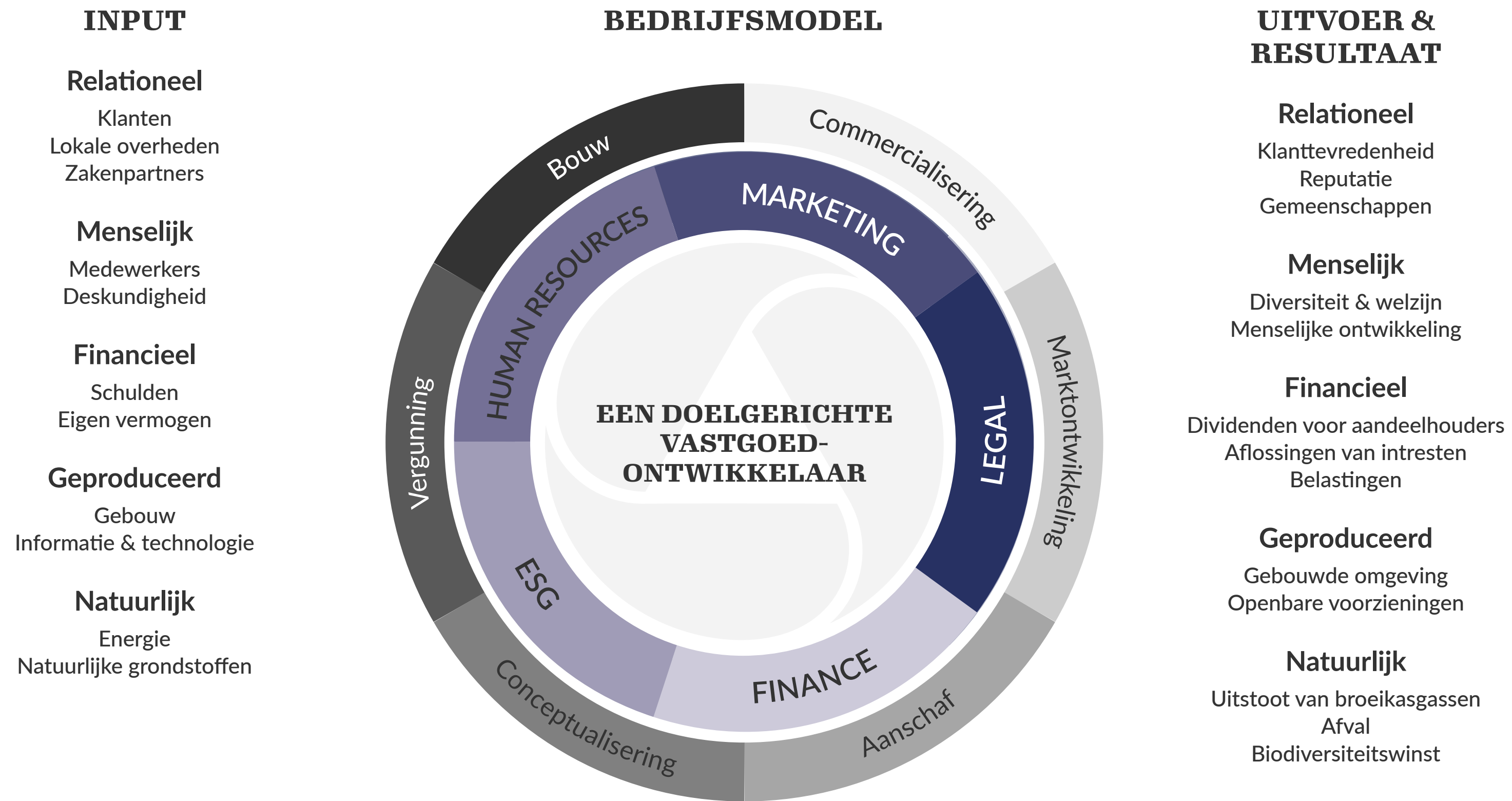
We willen de steden van de toekomst vormgeven met ons portfolio van duurzame, hoogwaardige en transformerende projecten voor gemengd gebruik op Europese toplocaties. We verrichten baanbrekend werk in stedelijke transformatie en bieden innovatieve oplossingen voor een betere woon-en-werkervaring.

Ons engagement voor duurzaamheid en energie-efficiëntie is wat ons onderscheidt in een markt die steeds veeleisender wordt. Onze focus op het behoud en de herpositionering van activa in combinatie met onze expertise in ontwikkeling en vermogensbeheer creëert reële synergieën voor groei en succes op lange termijn. Wij lopen voorop in de kantoormarkt en spelen in op de groeiende vraag naar duurzame en groene kantoorruimtes van topkwaliteit.

Met onze 160 jaar ervaring zijn wij de betrouwbare keuze voor wie op zoek is naar een unieke combinatie van toplocaties, duurzaamheid en hoogwaardige, transformerende projecten. Ons vermogen om snel en doeltreffend te reageren op de markt geeft ons een concurrentievoordeel en maakt van ons de eerste keuze voor een betere toekomst.

# Ons waardecreatiemodel

**Ons doel:** Create healthy places voor onze eindgebruikers, de buurten en het milieu  
**Onze waarden:** Vertrouwen, passie, flexibiliteit

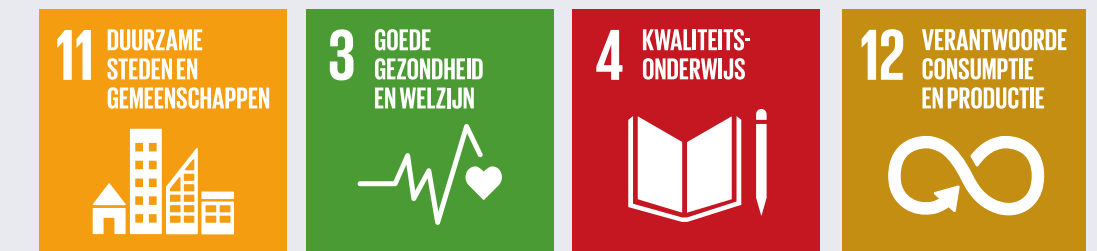


## BIJDRAGE AAN DE DUURZAME ONTWIKKELINGSDOELSTELLINGEN (SDG)

### STIMULATOR



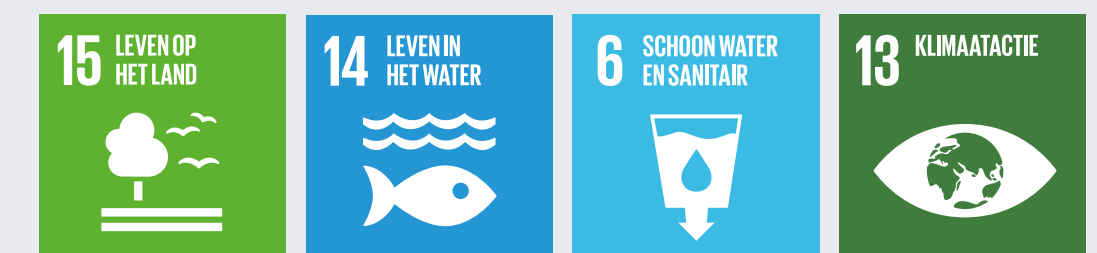
### ECONOMISCH



### SOCIAAL



### MILIEU



# Ons ambitieus ESG-beleid

Gebouwen worden gebouwd om lang mee te gaan. Daarom dus ontwerpen wij onze gebouwen als gezonde woon- of werkplekken die vele decennia kunnen meegaan. Deze doelstelling is des te crucialer in het licht van de huidige crisissen die onze wereld treffen: klimaatverandering, een moeilijke wereldeconomie, de kwetsbaarheid van de energiebevoorrading, sociale onrust en geopolitieke spanningen. Al deze factoren maken duidelijk wat vandaag en in de toekomst belangrijk is: het potentieel van leefruimtes om bij te dragen tot onze levenskwaliteit, actief bij te dragen tot de vitaliteit van een regio en onze ecologische voetafdruk te verkleinen.

Ons ESG-beleid, dat in de doelstellingen van de VN inzake duurzame ontwikkeling (SDG) en de ambities van het Akkoord van Parijs is verankerd, wordt binnen de hele groep uitgerold met als doel om duurzame betrokkenheid te stimuleren. Twaalf van de 17 SDG's zijn in onze dagelijkse ontwikkelingsactiviteiten geïntegreerd en onze klimaatdoelstellingen worden door het Science Based Doelstellingen initiatief (SBTi) gevalideerd. Deze doelstellingen weerspiegelen de drijvende krachten van onze externe omgeving en sluiten het

nauwst aan bij ons doel: gezonde plekken creëren voor onze eindgebruikers, de buurten en het milieu.

Binnen ons ESG-beleid hebben we zes pijlers gedefinieerd die onze acties en beslissingen sturen. Op vlak van activa richten we ons op drie pijlers onder de paraplu van "Create healthy places". Deze pijlers benadrukken onze engagement om ruimtes te bouwen en onderhouden die welzijn, duurzaamheid en diversiteit bevorderen.

Op corporate niveau hebben we nog drie pijlers binnen de categorie "Lead by example". Deze pijlers weerspiegelen ons streven om hoge standaarden voor ethische praktijken en verantwoord maatschappelijk ondernemen te hanteren.

In dit hoofdstuk lichten we elke pijler in detail toe en belichten we hoe ze tot onze algemene ESG-doelstellingen bijdragen.

## Create healthy places



Voor onze eindgebruikers  
Welzijn  
Mobiliteit  
Klanttevredenheid



Voor de buurten  
Sociale doelstelling  
Residentiële diversiteit



Voor het milieu  
Klimaatverandering  
Circulariteit  
Biodiversiteit, verontreiniging  
en water

## Lead by example



Voor onze medewerkers  
Diversiteit en gelijkheid  
Gezonde werkomgeving



In de sector  
Governance  
Samenwerking met de sector  
Betrokkenheid van  
belanghebbenden



Voor de gemeenschap  
Immobil  
Engagement  
Fund

# Create healthy places

## Voor onze eindgebruikers

De kernfunctie van een gebouw is om een plek te zijn om te wonen, te werken en te genieten. Als vastgoedontwikkelaar nemen we onze leidende rol en verantwoordelijkheid serieus en bouwen we ruimtes van topkwaliteit voor gebruikers. Onze projecten bieden onze eindgebruikers een gezonde leef-, werk- en recreatieomgeving die de omliggende gemeenschappen ten goede komt. In de geest van voortdurende verbetering monitoren we tijdens het hele opleveringsproces regelmatig hun tevredenheid.



The Muse, Brussel

## Welzijn

We doen al het mogelijke om de directe blootstelling aan risicofactoren die de gezondheid van mensen kunnen schaden te verminderen. We letten ook op tal van secundaire factoren die bijdragen aan het welzijn van de burger, zoals de nabijheid van essentiële diensten, toegang tot de natuur, het ontwerp van ruimtes, een gevoel van veiligheid en de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten. Het resultaat is onder andere een verbetering van de gezondheid en het welzijn van onze gebruikers, zowel mentaal als fysiek. We beoordelen onze projectprestaties aan de hand van de meest recente marktstandaarden en certificaties, zoals WELL voor kantoorgebouwen. Bovendien maken we gebruik van interne frameworks op basis van regionale ontwikkelingsrichtlijnen voor woonprojecten.

## Mobiliteit

We richten ons op het ontwikkelen van projecten in de buurt van centra van mobiliteit en wonen. Hierbij zorgen we voor zachte-mobiliteitsvoorzieningen en een infrastructuurontwerp dat de verschuiving naar milieuvriendelijke vervoerswijzen ondersteunt. We maken openbare ruimtes veiliger en toegankelijker voor voetgangers en fietsers en verminderen de visuele impact van wagens door parkeerzones te optimaliseren. Door de nadruk te leggen op een duurzame en actieve mobiliteit streven we naar een gezondere levensstijl en de hieruit voortvloeiende verbetering van de levenskwaliteit.

We beoordelen onze projectprestaties aan de hand van de meest recente marktstandaarden.



't Park, Tielt (België)

## Klanttevredenheid

We voeren systematisch enquêtes uit om hun tevredenheid te meten en dit zowel bij onze eigen teams als bij onze klanten. Het klanttraject wordt aan de hand van belangrijke mijlpalen uitgetekend. We voeren gesprekken met onze klanten om kwalitatieve informatie te verzamelen en om te controleren of we wel degelijk projecten van topkwaliteit afleveren.



Slachthuis, Antwerpen

In deze tijden waarin klimaatverandering de sociale ongelijkheid nog vergroot, moet Immobel zijn steentje bijdragen aan een grotere sociale diversiteit in zijn woningaanbod.

## Voor de buurten

De ontwikkeling van projecten in stedelijke en landelijke gebieden brengt de verantwoordelijkheid met zich mee om een significante sociale meerwaarde te bieden die verder gaat dan de ontwikkelingsovereenkomst. Onze projecten bieden gemeenschappen unieke kansen om buurten nieuw leven in te blazen en hebben een blijvende positieve impact op het leven van hun gebruikers. Daarom ontwerpen we onze projecten in nauwe samenwerking met de betrokken groepen belanghebbenden en werken we samen met non-profitorganisaties om de publiek-private dialoog te ondersteunen.

## Sociale doelstelling

Wij zijn ervan overtuigd dat de veerkracht, welvaart en sociale cohesie van buurten evenredig is met de activiteiten die er plaatsvinden en dat de economische en sociale waarde van een gebouw toeneemt wanneer het intensief wordt gebruikt door een gevarieerde groep gebruikers. Bijgevolg is het van vitaal belang dat onze ontwikkelingen bijdragen tot de diversificatie van het lokale economische weefsel door antwoorden te bieden op de behoeften inzake diensten en voorzieningen van de gemeenschap.

We willen dat onze projecten dit streven weerspiegelen, meer bepaald via de planning van gemeenschappelijke buiten- en binnenruimtes en door de integratie van publieke voorzieningen. We maken ook volop gebruik van de ervaringen op het vlak van stedenbouwkundige transitie, zoals tijdelijke bewoning om de relevantie van nieuwe diensten voor een gemeenschap uit te testen. Op deze manier bieden we niet alleen een groter draagvlak voor sociale interactie, maar gebruiken we ook ruimtes die toch leeg staan.

## Residentiële diversiteit

Buurten voor gemengd gebruik en gediversifieerde buurten kunnen alleen succesvol en duurzaam zijn als ze betaalbaar en aantrekkelijk zijn voor gebruikers van verschillende generaties en achtergronden. In deze tijden waarin klimaatverandering de sociale ongelijkheid nog vergroot, moet Immobel zijn steentje bijdragen aan een grotere sociale diversiteit in zijn woningaanbod. Er is nood aan een discussie binnen de sector om samen met de overheid en de verenigingssector te zoeken naar instrumenten en oplossingen om de diversiteit binnen woonontwikkelingen beter te ondersteunen. Samenwerken om de betaalbaarheid van woningen te vergroten in de steden en gemeenten waar we actief zijn zal helpen om de groeiende sociaaleconomische kloof op de woningmarkt aan te pakken en groene gentrificatie tegen te gaan.



## Voor het milieu

Gezien de impact op de biodiversiteit, het verbruik van energie en hulpbronnen en de CO<sub>2</sub>-uitstoot speelt de vastgoedsector een centrale rol in nationale en Europese strategieën om niet alleen klimaatverandering te beperken maar ook om ons hieraan aan te passen, alsook in de ambitie om tegen 2050 koolstofneutraal te zijn. Deze veranderingen in de regelgeving zullen een grote impact hebben op de manier waarop we vastgoedprojecten ontwerpen, bouwen en beheren. Wij nemen het voortouw en anticiperen op deze voorschriften door niet alleen deze voorschriften toe te passen, maar ook door onze prestaties voortdurend te beoordelen aan de hand van de strengste normen en certificaties zoals BREEAM<sup>1</sup> of DGNB<sup>2</sup>. Om deze verschuiving naar koolstofneutraliteit in goede banen te leiden, maken onze acties deel uit van een alomvattende strategie inzake koolstofneutraliteit. Deze strategie richt zich op embodied en operational carbon, circulariteit en biodiversiteit.

### Embodied carbon

Voor alle nieuwe ontwikkelingen maken we gebruik van levenscyclusanalyses (LCA) om embodied carbon – de totale broeikasgasuitstoot die gepaard gaat met de levenscyclusuitstoot van een bepaald goed – te meten en te benchmarken. In stedelijke gebieden past Immobel een aankoopbeleid toe dat op het ‘recyclen’ of ‘herbestemmen’ van bebouwde gebieden is gebaseerd. Dit impliceert een sterke voorkeur voor renovatie van bestaande gebouwen in plaats van afbraak.

### Operational carbon

Een fossielvrije energieoplossing is de verplichte norm voor alle nieuwe ontwikkelingen. In de ontwerpfase besteden we bijzondere aandacht aan de vervanging van fossiele brandstoffen door alternatieven zoals geothermische energie, warmtepompen en zonnepanelen. We bestuderen eveneens de optimalisatie van technieken om het energieverbruik tijdens



de operationele fase te minimaliseren. Verschillende van onze projecten worden nu al met het oog op CO<sub>2</sub>-neutraliteit ontworpen door alle operational carbon te elimineren. Bovendien streven we naar de energieneutraliteit van onze ontwikkelingen door minstens evenveel lokale energie te produceren als er wordt verbruikt.

### Circulariteit

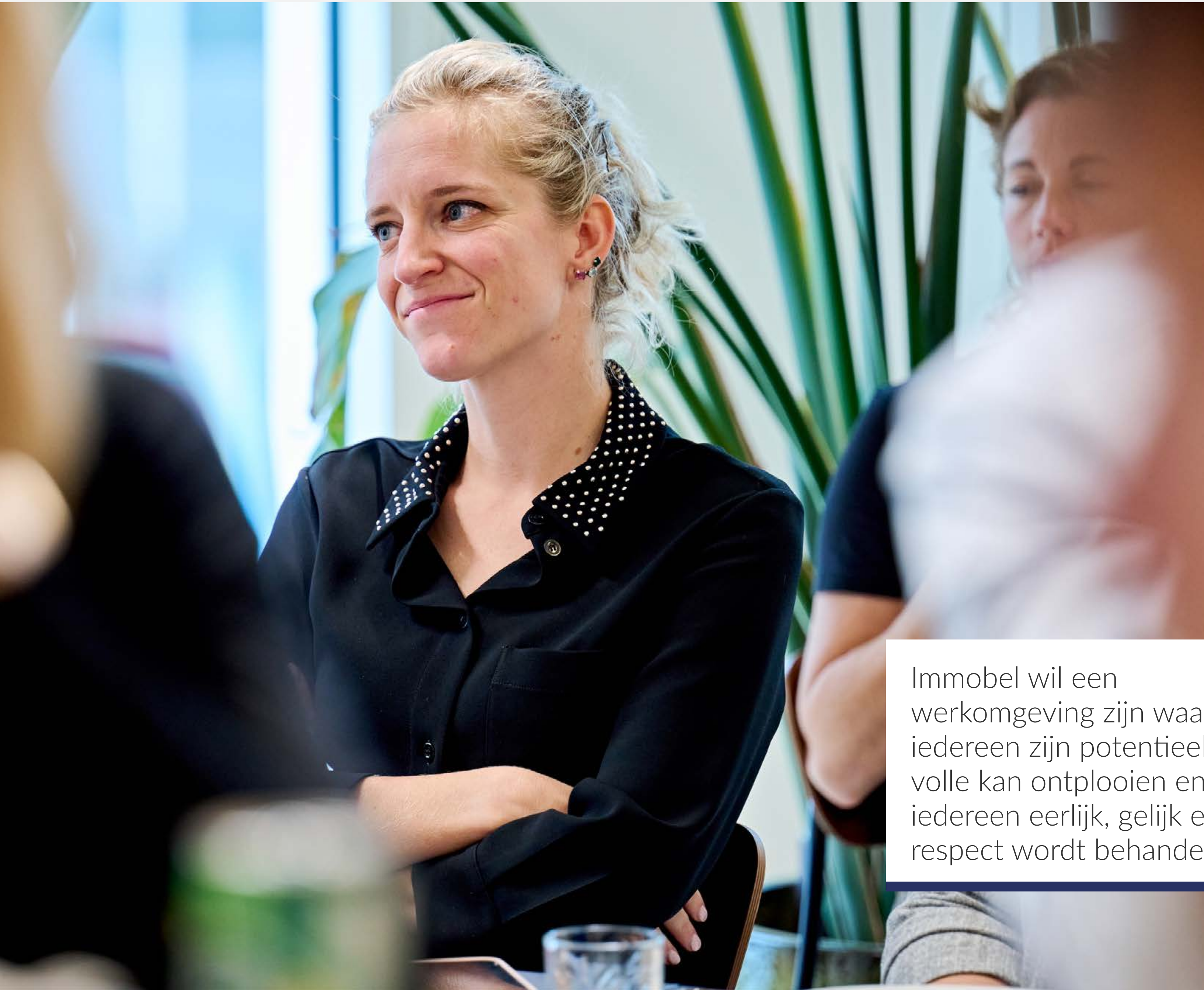
Een circulaire benadering is de sleutel om embodied carbon te verlagen. Precies omdat een dergelijke benadering ons in staat stelt om het gebruik van energie en nieuwe materialen te minimaliseren. Bij elk renovatieproject maken we in de ontwerpfase een inventaris op van materiaal dat kan worden hergebruikt. Bovendien voeren we een marktonderzoek uit om het potentieel en de beschikbaarheid te beoordelen van hergebruikte en gerecyclede materialen die in de nieuwe ontwikkelingen kunnen worden geïntegreerd.

### Biodiversiteit

Natuurbehoud is een belangrijk aspect in onze werkzaamheden. Dit uit zich in de keuze van de locaties voor onze projecten en de realisatie van groene ruimtes die bevorderlijk zijn voor het herstel van de lokale fauna en flora. We werken regelmatig samen met landschapsarchitecten en ecologen om inzicht te krijgen in de staat van de biodiversiteit op onze sites en om herstelstrategieën uit te werken. Dit alles sluit aan op ons streven naar een netto toename van de biodiversiteit voor elk project.

<sup>1</sup> Building Research Establishment Milieu Assessment Methodology

<sup>2</sup> Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen



# Lead by example

## Voor onze medewerkers

Onze medewerkers zijn ons grootste kapitaal. Binnen onze teams zijn betrokkenheid, gezondheid en diversiteit essentieel om het bedrijf in staat te stellen zijn zakelijke doelstellingen te bereiken en tegelijkertijd zijn sociale verantwoordelijkheid als werkgever te nemen.

### Diversiteit en gelijkheid

Immobel wil op alle niveaus diversiteit stimuleren in zijn algemeen HR-beleid en ook de in samenstelling van zijn bestuursorganen. Onze ambitie is om initiatieven voor diversiteit en gelijkheid integraal in onze operaties op te nemen. Immobel wil een werkomgeving zijn waar iedereen zijn potentieel ten volle kan ontplooiën en waar iedereen eerlijk, gelijk en met respect wordt behandeld.

### Gezonde werkomgeving

Het welzijn en leven op het werk vormen de kern van onze betrokkenheidsaanpak naar onze teams. We implementeren verschillende acties om de gezondheid en het welzijn op het werk te verbeteren en bieden tegelijkertijd ondersteuning voor persoonlijke ontwikkeling. We geven onze mensen alle kansen om professioneel te groeien en helpen hen om zich voor te bereiden op hun toekomst. Via interne enquêtes monitoren we regelmatig de persoonlijke ontwikkeling, het welzijn en de betrokkenheid van onze medewerkers.

Immobel wil een werkomgeving zijn waar iedereen zijn potentieel ten volle kan ontplooiën en waar iedereen eerlijk, gelijk en met respect wordt behandeld.

## In de sector

Met de implementatie van de nieuwe Europese richtlijnen met betrekking tot de communicatie van niet-financiële informatie (Corporate Sustainability Reporting Directive) en de classificatie van activiteiten op basis van hun bijdrage tot milieudoelstellingen (Taxonomy) neemt het toepassingsgebied van ESG-rapportage drastisch toe. En dit opent de deur naar meer transparantie, betere vergelijkingen en het delen van beste praktijken. Immobel stemt zijn praktijken inzake rapportage en prestatie-monitoring geleidelijk af op de European Sustainability Reporting Standards (ESRS). In de toekomst worden deze standaarden de marktnorm die in Europa moet worden nageleefd. Door op regelgeving te anticiperen, blijft het bedrijf altijd het voortouw nemen op het gebied van compliance. Maar we vertrouwen ook op benchmarks voor de vastgoedmarkt zoals GRESB om ook strategisch een stap voor te blijven.

Bovendien geven we blij van leiderschap door een actieve rol te spelen in of steun te verlenen aan organisaties binnen de sector, zoals het Urban Land Institute. Verder kijken dan individuele acties en samenwerken om veranderingen binnen de sector teweeg te brengen door kennis, instrumenten en onderwijs aan te bieden, is de sleutel voor Immobel om zijn bedrijfsverantwoordelijkheden te vervullen.



## Voor de gemeenschap

Wanneer we niet rechtstreeks kunnen handelen om een positieve impact te creëren via ons bedrijfsmodel activeert Immobel zijn maatschappelijke partnerschap en engagement ten aanzien van de gemeenschap waarin we actief zijn. Het Immobel Engagement Fund fungeert al verschillende jaren als onze filantropische pijler op het gebied van sociale inclusie, kunst, gezondheid en inclusieve stadsontwikkeling. We monitoren en evalueren onze filantropische activiteiten jaarlijks, als onderdeel van ons engagement en onze impact op de maatschappij.

# Perspectieven

Dit hoofdstuk bevat een reeks verhelderende gesprekken met professionals met verschillende achtergronden die het voortouw nemen op het gebied van duurzame ontwikkeling. Deze gesprekken bieden een uniek perspectief op innovatief ontwerp, sociale inclusiviteit, circulariteit en decarbonisatie binnen de vastgoedsector. Door te leren van hun ervaringen en benaderingen hopen we verdere dialoog en acties aan te moedigen in het streven naar een betere toekomst voor onze gemeenschappen.

We bekeken tal van projecten. Een van deze projecten is O'Sea in Oostende, dat een team van professionals samenbrengt dat zich inzet voor het welzijn van de bewoners. In Antwerpen combineert Slachthuis de

expertise van Immobel en Triple Living om een levendige, sociaal inclusieve ruimte te creëren. Het project Kiem 2050 in Luxemburg-stad toont ons engagement voor circulariteit en duurzaamheid.

Binnen het domein van operationele efficiëntie richten we ons bij Immobel op het People For Excellence programma dat via Lean management verandering van binnenuit stimuleert. Op het niveau van de vastgoedsector legden we ons oor te luisteren bij Lisette van Doorn, CEO van Urban Land Institute Europe en lieten we ons inspireren door hun proactieve en gezamenlijke benadering van decarbonisatie.

Binnen ons maatschappelijke engagement ondersteunt het Immobel Engagement Fund verschillende verenigingen, waaronder Schola ULB. We spraken met het hoofd, Kseniya Yasinska, om meer te weten te komen over de impact van deze organisatie die zich inzet voor onderwijssteuning en tutoring.

Deze verhalen van leiderschap en innovatie getuigen van het potentieel van ESG-initiatieven om een gezondere, duurzamere omgeving voor iedereen te creëren.



Slachthuis, Antwerpen

## Inhoudstafel

### Create healthy places

**Voor onze eindgebruikers:** 13  
Sereniteit creëren, een ontwerp voor welzijn

**Voor de buurten:** 15  
Onderling verbonden en inclusieve buurten: een vleugje Barcelona in het sociale weefsel van Antwerpen

**Voor het milieu:** 17  
Kiem 2050, een circulaire oase voor morgen

### Lead by example

**Voor onze medewerkers:** 19  
People For Excellence, een programma van voortdurende verbetering

**In de sector:** 21  
Het voortouw nemen in de decarbonisatie-inspanningen van de vastgoedsector

**Voor de gemeenschap:** 23  
Een verhaal over 35 jaar mentorschap en levens veranderen

# Sereniteit creëren, een ontwerp voor welzijn

Het O'Sea project in Oostende aan de Belgische kust vormt niet alleen een tour de force op het vlak van constructie, maar presenteert zich ook als een bedachtzame samenstelling van ruimtes die aan het welzijn van de bewoners zijn gewijd. In een gesprek met Frederik Jacobs van CONIX RDBM Architects, een van de meesterbreinen achter dit project, verkennen we de innovatieve sociale en milieukeurmerken die met het oog op een gezondere woonervaring zijn uitgedacht.

Het ontwerpconcept van O'Sea vertrekt vanuit de stedelijke omgeving en leidt de bewoners geleidelijk naar privétuinen die perfect op de verwachtingen van de omringende gemeenschap aansluiten. 'We vertrokken vanuit het ontwerp van toevluchtsoorden in de buitenlucht en pasten onze gebouwen hierop aan, waarbij we voor een vloeiende overgang in schaal zorgden', legt Frederik uit, waarbij hij het belang van een naadloze architectonische ontwikkeling benadrukt. Als gevolg hiervan zijn de gebouwen op menselijke schaal ontworpen, zodat elke laag – plint, sokkel en bovenste verdiepingen – aan het algehele gevoel van welzijn bijdraagt.

De holistische ontwerpbenadering omvat de samenwerking met verschillende stakeholders, waaronder ingenieurs en technische experts, die allemaal naar een gemeenschappelijk doel toewerken. Frederik benadrukt het belang van licht voor het comfort en psychologische welzijn van de bewoners. 'We hebben de gevels bewust zo georiënteerd dat alle bewoners optimaal zonlicht krijgen. Bovendien is het project in eerste

We hebben de gevels bewust zo georiënteerd dat alle bewoners optimaal zonlicht krijgen.

**Frederik Jacobs**

CEO, Architect - CONIX RDBM Architects



instantie in 3D ontworpen om de invloed van het licht te bestuderen', vertelt hij. Op het gebied van fysiek comfort gaat O'Sea verder dan de wettelijke vereisten, met voorzieningen als vloerverwarming, driedubbele beglazing en systeem D-ventilatie.

Centraal in de filosofie van het project staat het streven naar diversiteit in woningtypes, zodat er voor elke levensstijl een woning beschikbaar is. Ook de inclusiviteit gaat een stapje verder, met intergenerationeel wonen. 'Dit project biedt een veelheid aan woonvormen – eengezinswoningen, studio's, serviceflats voor ouderen en traditionele appartementen' legt Frederik uit. Hij benadrukt het belang van visuele verbindingen om een gemeenschap tussen burens te creëren. 'Het versterkt de sociale cohesie en bevordert het gevoel van thuis te zijn', voegt hij eraan toe.

Het luchtperspectief van het project onthult een harmonieuze mix van handel, sportinfrastructuur, ontspanning en huisvesting – waarbij de voordelen van de omgeving voor het welzijn maximaal worden benut. In de buurt van een sportstadion wonen vereiste een zorgvuldige planning voor de akoestiek en veiligheid. 'We hebben bijzonder veel aandacht besteed aan akoestisch comfort en de circulatie van toeschouwers is goed georganiseerd, zodat de bewoners ongestoord van hun woning kunnen genieten', merkt Frederik op.

Naast de fysieke ruimtes legt het O'Sea project de nadruk op veiligheid en gemak voor de oudere bewoners. 'We bieden verschillende gemeenschappelijke ruimtes en diensten, zoals een brouwerij, een cafetaria en catering. Op het vlak van beveiliging maken we gebruik van geavanceerde technologie om ervoor te zorgen dat kwetsbare personen hulp kunnen inroepen als dit nodig is', aldus Frederik. Toegankelijkheid is een prioriteit, wat blijkt uit voorzieningen zoals brede gangen voor rolstoelgebruikers, en er is een gemeenschappelijk dak voor senioren. 'We moedigen iedereen aan om te fietsen, met een fietsenstalling op de benedenverdieping. Dit draagt niet alleen bij tot meer duurzame mobiliteit, maar ook tot een actieve levensstijl', besluit Frederik.

In wezen creëert O'Sea een levendige gemeenschap, waar elk detail zorgvuldig is vervaardigd om het welzijn en geluk te verbeteren van iedereen die het zijn of haar thuis noemt.

### O'Sea in een oogopslag

Gelegen in Oostende, België

Ontwikkelingsprogramma van **102.000 m<sup>2</sup>**

**926** wooneenheden, waaronder **152** appartementen

**1.600 m<sup>2</sup>** openbare voorzieningen

**1.415** fietsenstallingen

**1.012** parkeergelegenheden (waarvan **25%** van stroom is voorzien)

Geothermische installatie, regenwaterrecuperatie, zonnepanelen, aansluiting op het stadsverwarmingsnet in de toekomst.



Frederik Jacobs  
CEO, Architect - CONIX RDBM Architects



O'Sea, Oostende

# Onderling verbonden en inclusieve buurten: een vleugje Barcelona in het sociale weefsel van Antwerpen

Voor ons maakte sociale huisvesting integraal deel uit van onze reflectie en beschouwden we het niet als iets apart in het ontwerp.

**David Lorente**

Medeoprichter, Architect -Harquitectes

In Antwerpen ontvouwt het bruisende Slachthuis project zich als een canvas van innovatief design en sociale inclusiviteit. Meer nog, het project belichaamt Immobel's engagement om gemeenschappen te koesteren. In samenwerking met Triple Living hebben de twee vastgoedontwikkelaars voor dit project voor gemengd gebruik een beroep gedaan op de expertise van de in Barcelona gevestigde architecten David Lorente en Xavi Ros Majo, partners bij Harquitectes. Samen hebben ze een doek geweven van binnen- en buitenruimtes die met elkaar verbonden zijn. De architecturale visie van David en Xavi richtte zich op het ontwerp van een onderscheidend blok binnen het bredere kader van het Slachthuis project en overstijgt de traditionele huisvestingsparadigma's. In een fascinerend gesprek delen ze hun inzichten over het creëren van omgevingen die de groei van de gemeenschap en sociale harmonie bevorderen.

'Toen we het project voor het eerst bezochten, konden we ons meteen vinden in de ambitie van

de stad om tien kleine gemeenschappen binnen een grotere gemeenschap te ontwerpen', herinnert David zich. Zo werd direct het pad geëffend voor een aparte benadering van gemeenschapsplanning. De architecten hadden een naadloze integratie van individuele appartementen binnen een grotere omgeving voor ogen, waardoor de buurt zich organisch kon ontwikkelen.

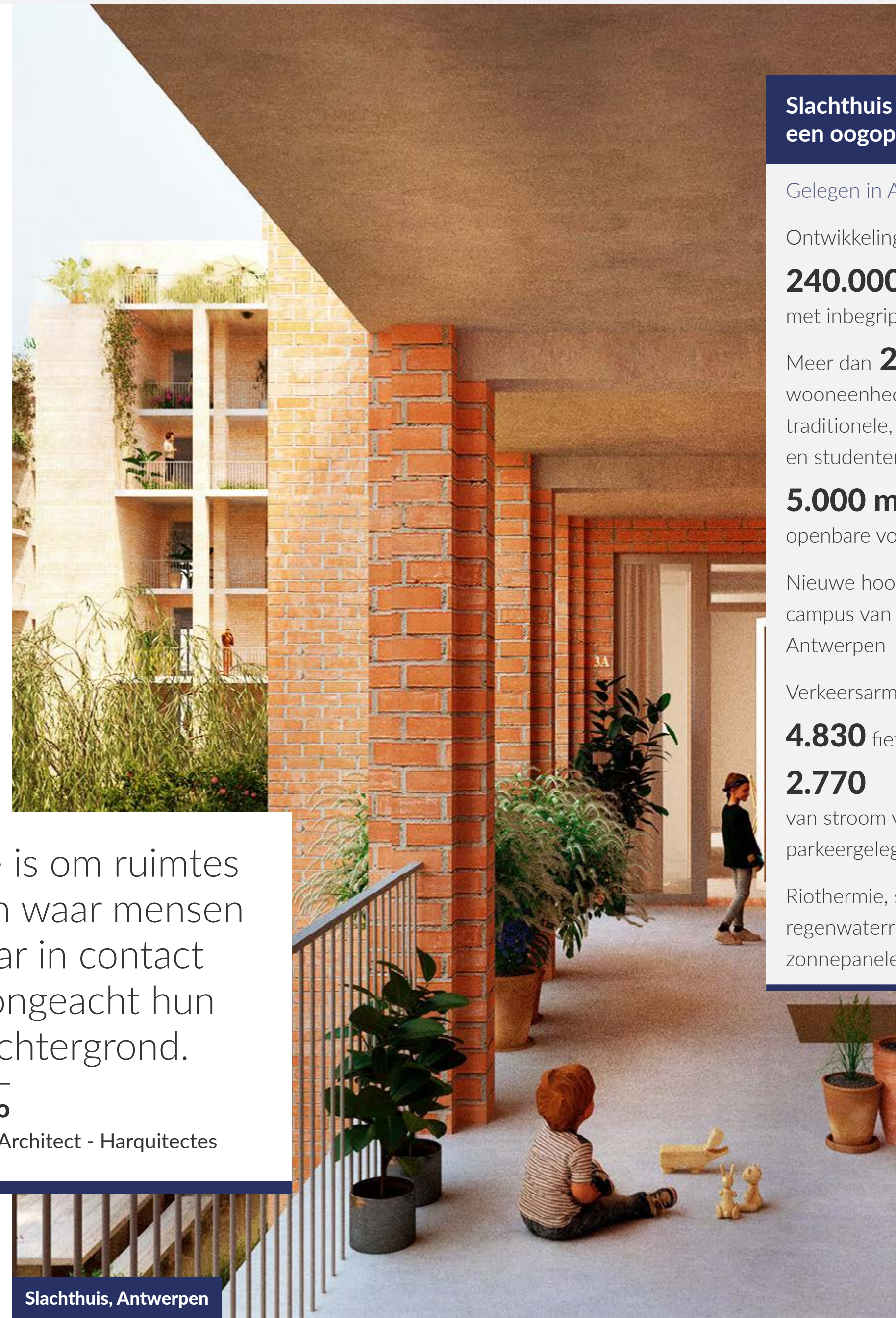
'De passerelles, de binnentuin, de cortiles dragen in grote mate bij tot de sociale interactie van de bewoners', legt David uit. 'Elk appartement beschikt over kruisventilatie en ziet dus uit op de tuin, een centraal element in het project', voegt Xavi toe. Het mag duidelijk zijn dat de architecten de voorkeur gaven aan de creatie van ruimtes die niet alleen de bewoners fysiek met elkaar verbinden, maar ook een gemeenschapsgevoel op meerdere niveaus bevorderen.

'We gebruiken diepe gevels met balkons en loggia's die

Ons idee is om ruimtes te bieden waar mensen met elkaar in contact komen, ongeacht hun sociale achtergrond.

**Xavi Ros Majo**

Medeoprichter, Architect - Harquitectes



### Slachthuis in een oogopslag

Gelegen in Antwerpen, België

Ontwikkelingsprogramma van

**240.000 m<sup>2</sup>**

met inbegrip van renovatie

Meer dan **2.000**

wooneenheden, waaronder traditionele, sociale, betaalbare en studentenwoningen

**5.000 m<sup>2</sup>**

openbare voorzieningen

Nieuwe hoogtechnologische campus van de Universiteit Antwerpen

Verkeersarme wijk,

**4.830** fietsenstallingen

**2.770**

van stroom voorziene parkeergelegenheden

Riothermie, stadspark, regenwaterrecuperatie, zonnepanelen

de bewoners met de buitenwereld verbinden', licht Xavi toe. Dit doelbewuste ontwerp vervaagt de grenzen tussen binnen en buiten, met als doel om de bewoners meerdere ruimtes te bieden waar ze kunnen genieten en hun manier van leven kunnen verrijken.

De toewijding aan architecturale gelijkheid strekt zich met name uit tot de soepele integratie van sociale huisvesting in het globale ontwerp. David benadrukt hun aanpak: 'Voor ons maakte sociale huisvesting integraal deel uit van onze reflectie en beschouwden we het niet als iets apart in het ontwerp.'

Xavi benadrukt het belang van het creëren van ruimtes die interactie aanmoedigen: 'Ons idee is om ruimtes te bieden waar mensen met elkaar in contact komen, ongeacht hun sociale achtergrond.' Deze focus op de gedeelde ruimte is tastbaar in het ontwerp, waarbij de strategische plaatsing van sociale woningen voor een toplocatie met een goede oriëntatie op de zon zorgt. De ingangen zijn zo gemaakt dat ze in verbinding met de buitenwereld staan, zodat voorbijgangers een glimp van de levendige tuin kunnen opvangen en er ruimte voor spontane bijeenkomsten en evenementen ontstaat.

In de woorden van de architecten zorgt hun ontwerp voor een kader voor sociale inclusie en biedt het instrumenten voor een soepel en natuurlijk proces van gemeenschapsvorming. Door gemeenschappelijke

ruimtes strategisch te plaatsen en de grenzen tussen openbaar en privé te vervagen, heeft het team van Harquitectes bijgedragen tot de creatie van een levendige, inclusieve buurt. Deze toewijding aan het behoud van architecturale kwaliteit in alle woningtypes, inclusief sociale huisvesting, getuigt van het engagement van Immobel op het vlak van inclusiviteit.



# Kiem 2050, een circulaire oase voor morgen

Het Kiem 2050 project ontpopt zich als een baken van circulariteit, een plek waar innovatie en duurzaamheid samenkomen. Het project herdefinieert het landschap van doordachte ontwikkeling in de Kirchberg wijk in Luxemburg-stad. Aan de hand van de inzichten van Floriane Place en Steven Beckers, de visionairs die dit project leiden,



Kiem 2050, Luxemburg-stad

verkennen we de missie om gezonde ruimte te creëren.

Als winnaars van de Fonds Kirchberg wedstrijd begaf Immobel zich, in samenwerking met Prefalux, op een reis die de grenzen van innovatie verlegde. 'Dit is geen project waarbij circulariteit op een bestaand concept wordt geplakt', benadrukt Floriane, vastgoedontwikkelaar bij Immobel. 'Circulair denken is verweven in elke vezel van Kiem 2050.' De ontstaansgeschiedenis van het project, geworteld in de visie van de gemeenschap en geleid door

professionele inzichten, weerspiegelt een echt partnerschap dat vanaf het begin vorm heeft gegeven aan deze vastgoedontwikkeling.

'Kiem 2050 is meer dan alleen een project, het is een mentaliteit', voegt Steven, de expert inzake positieve effecten van circulaire economie bij Bopro, toe. 'We hebben het benaderd vanuit een holistische en systemische visie, waarbij elk element positief bijdraagt tot andere elementen – een echte symbiose.' Steven benadrukt de samenwerkingssynergie die het succes van Kiem

2050 heeft aangevuurd: 'De architecten deelden een gemeenschappelijke basis, gemeenschappelijke bouwsystemen en gemeenschappelijke ESG-doelstellingen, waardoor we ongekende kostenbesparingen realiseerden en tegelijkertijd de architecturale diversiteit waarborgden', legt hij uit.

Floriane schetst een levendig beeld van de omvang van Kiem. 'We hebben het over 30.000 vierkante meter met 148 appartementen, 3.000 vierkante meter aan winkels en diensten en ruimschoots voldoende gedeelde ruimtes – zowel binnen als



Floriane Place,  
Development Director - Immobel Luxembourg

## Kiem 2050 in een oogopslag

Gelegen in Luxemburg-stad

Ontwikkelingsprogramma van  
**30.000 m<sup>2</sup>**

**148**

wooneenheden, waaronder  
**135** betaalbare  
appartementen

**5.000 m<sup>2</sup>**

gemeenschappelijke  
buitenruimten

**700 m<sup>2</sup>**

overdekte gedeelde ruimten

**3.000 m<sup>2</sup>**

kantoren, winkels, diensten  
en voorzieningen

**368** fietsenstallingen

**82** van stroom voorziene  
parkeergelegenheden

Stadsmoestuin, zonnepanelen,  
Canadese put, 'cradle to cradle'  
gecertificeerde producten,  
gezuiverd grijs water.



Flexibiliteit en ontmantelbaarheid waren de zaadjes van ons ontwerp. Muren kunnen verschuiven, ruimtes kunnen evolueren zonder structurele belasting.

**Steven Beckers**

Positive Impacts Circulaire economie Expert - Bopro



buiten', vertelt ze. 'Circulariteit was ons kompas en leidde ons door acht kernprincipes, waaronder bouwen als materiaalbank voor de toekomst, bouwen met het oog op demontage en hermontage, modulariteit, hernieuwbare energie, waterkringlopen en leven in een gemeenschap.'

Het hart van Kiem 2050 schuilt in het aanpassingsvermogen. Steven licht toe welke unieke kenmerken Kiem van andere projecten onderscheidt. 'Flexibiliteit en ontmantelbaarheid waren de zaadjes van ons ontwerp. Muren kunnen verschuiven, ruimtes kunnen evolueren zonder structurele belasting. Zo is er bijvoorbeeld onze Canadese put – een ondergronds wonder dat gebouwen met elkaar verbindt

en als ruggengraat wordt gebruikt om de technieken te centraliseren, en dat flexibel en netwerkklaar voor toekomstige wijkontwikkelingen werd gemaakt.'

Floriane belicht de praktische uitvoering van deze visie. 'We werkten samen met experts op het gebied van hout-staalconstructies en circulaire technieken, zodat circulariteit niet alleen wordt toegepast, maar in elk aspect van Kiem is ingebakken.' Steven voegt eraan toe: 'Uitgebreide 2D-prefabricage minimaliseert afval, waardoor grote elementen aan het einde van hun levensduur kunnen worden gedemonteerd en elders opnieuw kunnen worden

opgebouwd.' Circulaire sourcing krijgt prioriteit. Kiem 2050 gaat prat op 'Cradle to Cradle' gecertificeerde producten, een overwicht van lokaal geproduceerd hout en een ongeëvenaarde toewijding aan het gebruik van behandeld grijs water.

Kiem 2050 is niet zomaar een project, het is een verhaal over gemeenschap, duurzaamheid en de grenzen verleggen van wat mogelijk is. Zoals Steven het treffend verwoordt: 'Kiem is een verhaal dat verder gaat dan architectuur. Het is een levend bewijs van onze toewijding aan de creatie van een circulaire oase voor toekomstige generaties.'

# People For Excellence, een programma van voortdurende verbetering

In een poging om de operationele efficiëntie, werkomgeving en klanttevredenheid te verbeteren, vertrouwt Immobel op de principes van Lean management. Aan het hoofd van deze transformatieve reis staat Wim Galle, Continuous Improvement manager, die het People For Excellence programma leidt.

Centraal in het programma staat het idee om een werkomgeving te creëren waarin meer wordt samengewerkt en waarin medewerkers, die het dichtst bij het proces en de klant staan, worden gezien als de belangrijkste drijvende krachten achter verandering. Medewerkers worden aangemoedigd om problemen aan te kaarten, initiatief te nemen en

Ons streefdoel is om de oorzaak van een probleem aan te pakken en niet alleen de symptomen.

**Wim Galle**

Continuous Improvement Manager - Immobel



soms onderwerpen over verschillende afdelingen aan te pakken om de interne efficiëntie, kwaliteit en klanttevredenheid te verhogen. De manager neemt een meer coachende rol aan en is een facilitator in een proces van voortdurende verbetering.

Het programma gaat uit van een holistische benadering, waarbij we tegelijkertijd aandacht besteden aan de betrokkenheid van medewerkers, klanttevredenheid, procesefficiëntie, prestatiebeheer en organisatorische gereedheid. Dit zorgt voor een grondige analyse van problemen, bewustzijn onder medewerkers en het formuleren van doeltreffende oplossingen. 'Ons streefdoel is om de oorzaak van een probleem aan te pakken en niet alleen de symptomen', vertelt Wim. Hij benadrukt de noodzaak om continue

verbetering in het proces te integreren, waarbij medewerkers het voortouw nemen.

De implementatie van de principes van Lean management heeft een grote impact gehad op verschillende afdelingen, waaronder Customer Guidance, Development, Sales en Technical. Een van de opmerkelijke resultaten van het People For Excellence programma is de regelmatige integratie van feedback van klanten in het ontwikkelings- en bouwproces. Via kwalitatieve en kwantitatieve enquêtes worden klanten tijdens verschillende stadia van de levenscyclus van een project ondervraagd. De feedback wordt op verschillende niveaus in de organisatie besproken en waar nodig worden corrigerende maatregelen genomen. Dankzij deze



Efficiënte processen leiden tot meer betrokken medewerkers, wat zich rechtstreeks vertaalt in een betere service.

inclusieve aanpak kan Immobel zijn diensten perfect op de verwachtingen van de klant afstemmen.

De impact van het programma is duidelijk zichtbaar in verschillende initiatieven zoals gestandaardiseerde rapportage, een verbeterd aanbestedingsproces, Lunch & Learn sessies en de oprichting van een gecentraliseerde hub voor klantkeuzes op het vlak van apparatuur en materialen, de One Stop Shop. Deze laatste heeft niet alleen de klantervaring sterk verbeterd – doordat de klant van een last wordt verlost –, maar heeft ook geleid tot beter onderhandelde prijzen vanaf het begin. Dit garandeert een win-winscenario voor zowel Immobel als de klant. Nog een bewijs dat operationele uitmuntendheid

– door voortdurende verbetering aangedreven – direct resulteert in een grotere betrokkenheid van medewerkers en een hogere klanttevredenheid.

De mate van betrokkenheid van medewerkers bij sommige projecten heeft het management verbaasd. Dit is ook de rode draad doorheen de transformatie die Immobel heeft doorgemaakt. 'Efficiënte processen leiden tot meer betrokken medewerkers, wat zich rechtstreeks vertaalt in een betere service', besluit Wim.

Mobilising  
the real estate  
industry to  
decarbonise.

**C is for collaborating  
on the toughest task  
we've ever faced.**

## Het voortouw nemen in de decarbonisatie-inspanningen van de vastgoedsector



C Change conferentie, Rotterdam

Vandaag de dag focust de vastgoedsector steeds meer op het belang van decarbonisatie in de strijd tegen klimaatverandering. Dit artikel gaat in op de verschillende aspecten van een koolstofarme transitie in vastgoed, waaronder de rol van het Urban Land Institute (ULI) Europe en zijn CEO, Lisette van Doorn, bij de aanzet tot een verschuiving in de sector.

ULI is een drijvende kracht binnen de vastgoedsector. Met een lidmaatschap van meer dan 48.000 professionals in Europa, Azië-Pacific en Amerika richt de organisatie zich op kennisdeling en samenwerking tussen publieke en private actoren. Hun missie is om de toekomst van de bebouwde omgeving vorm te geven met het oog op een transformatieve impact in gemeenschappen wereldwijd. Decarbonisatie werd hierbij als een van de drie prioriteiten van de missie aangestipt.

Als 's werelds grootste activaklasse heeft de sector een aanzienlijke impact op het milieu en is het een belangrijk aandachtspunt in de strijd tegen klimaatverandering. Vanuit het perspectief van regelgeving en verantwoordelijkheid is dit onze 'license to operate'. 'Decarbonisatie betekent niet alleen dat we onze uitstoot moeten verminderen, het gaat over de creatie van een duurzame toekomst voor de vastgoedsector en de gemeenschappen waarin we actief zijn', vertelt Lisette.

Het C Change initiatief waarvan ULI Europe de voortrekker is heeft als doel om het proces waarbij de bebouwde omgeving tot een netto nul uitstoot wordt gebracht, te versnellen. 'C Change gaat erover dat we een collectieve impact binnen de vastgoedsector willen hebben door praktische oplossingen, richtlijnen en instrumenten aan te reiken om de

decarbonisatie-inspanningen te versnellen', legt Lisette uit.

'Samenwerking en kennisdeling zijn essentieel als het gaat om decarbonisatie. Er gebeurt al zoveel in de industrie, maar door samen te werken, kunnen we meer bereiken en echt een verschil maken in de strijd tegen klimaatverandering.'

Van alle centrale prioriteiten om vastgoed te decarboniseren, is 'retrofitting' van bestaand vastgoed een van de belangrijkste. Dit vereist bijvoorbeeld de integratie van transitierisico's in vastgoedwaarderingen en het gebruik van koolstofbeprijzing als hefboom voor investeringen, maar ook hulp bij de opbouw van de business case. ULI Europe heeft een groot aantal deelnemers uit de sector samengebracht om beste praktijken uit te wisselen

en richtlijnen op te stellen om deze systemische belemmeringen aan te pakken. Deze praktische aanpak impliceert de samenwerking met verschillende actoren uit de sector, zoals investeerders, technische ingenieurs, ontwikkelaars en banken.

'Retrofitting van bestaande gebouwen is een cruciale stap in het decarbonisatieproces. Niet minder dan 85 % van de gebouwen die er vandaag staan, zullen er namelijk in 2050 nog steeds staan en de veroudering van gebouwen zal versnellen', licht Lisette toe. 'Het vermindert niet alleen de uitstoot, maar biedt ook een kans om de globale kwaliteit van de gebouwde omgeving en van gemeenschappen te verbeteren, waardoor transitierisico's in opportuniteiten worden omgezet.'

Door richtlijnen op te stellen en tools uit te werken om transitierisico's in vastgoedwaarderingen op te nemen, begeleidt ULI bedrijven op het pad naar



Decarbonisatie betekent niet alleen dat we onze uitstoot moeten verminderen, het gaat over de creatie van een duurzame toekomst voor de vastgoedsector en de gemeenschappen waarin we actief zijn.

**Lisette van Doorn**

CEO - Urban Land Institute Europe

duurzame praktijken en waardecreatie op lange termijn. En dit bevordert natuurlijk het vertrouwen van investeerders en stakeholders.

Een andere belangrijke tool om decarbonisatie te ondersteunen – die echter vaak wordt onderschat en in onze sector nauwelijks wordt gebruikt – is koolstofbeprijzing. Door een prijs op koolstof te plakken, worden bedrijven aangezet om hun uitstoot te verminderen en de business case om

in koolstofarme technologieën te investeren, te ondersteunen. 'Koolstofbeprijzing mainstreamen, geeft een duidelijk signaal aan de markt over de toenemende kosten van niets doen. En dit moet ervoor zorgen dat duurzame praktijken sneller worden overgenomen', aldus Lisette.

De decarbonisatie van vastgoed is een complex en continu proces en staat niet op zichzelf. Maar het is essentieel voor de toekomst van onze planeet en

gemeenschappen. ULI Europe, onder leiding van Lisette van Doorn, speelt een essentiële rol in het versnellen van deze transitie. 'De vastgoedsector heeft de verantwoordelijkheid om het voortouw te nemen bij deze inspanningen', besluit Lisette. 'Door samen te werken, kunnen we een schonere, groenere en welvarender toekomst voor iedereen creëren.'

Voor meer informatie over C Change: [https://europe.uli.org/research/C Change/](https://europe.uli.org/research/C%20Change/)



# Een verhaal over 35 jaar mentorschap en levens veranderen

Het Imobel Engagement Fund ondersteunt tal van verenigingen die actief zijn binnen het domein van sociale inclusie, cultuur, gezondheid en onderwijs<sup>1</sup>. Een van deze verenigingen is Schola ULB, een instelling die zich inzet voor de bevordering van onderwijssteuning en de realisatie van verandering door middel van het mentorschap. Wij spraken met het inspirerende hoofd, Kseniya Yasinska, een specialiste in de filologie met een unieke reis die haar naar het roer van dit impactvolle initiatief leidde.

Kseniya komt oorspronkelijk uit Oekraïne en begon haar loopbaan als docente Frans aan de Nationale Universiteit voor Linguïstiek van Kiev en het Franse Instituut van Oekraïne. Haar levenspad nam een belangrijke wending toen ze in 2010 naar Parijs verhuisde. Daar kwam ze aan het hoofd van een nationale federatie die in taalkundige en educatieve

reiservaringen is gespecialiseerd. Tien jaar later nam ze in Brussel de leiding over Schola ULB op zich, waar het innovatieve tutoringprogramma het kloppende hart vormt.

Schola ULB ontstond in de jaren 80 binnen de Vrije Universiteit Brussel naar aanleiding van een vraag om tutoring van een Brusselse school. Vijftien jaar later werd de vereniging door UNESCO erkend. Kseniya schetst de evolutie van Schola ULB van een exclusieve focus op middelbareschoolstudenten tot het omarmen van basis- en beroepsonderwijs in 2011. Later paste de organisatie zich tijdens de COVID-19-pandemie aan het digitale tijdperk aan en bood ze hybride en afstandsonderwijs om de continuïteit van haar missie te waarborgen.

Vandaag de dag kan de vereniging bogen op een netwerk van 130 partnerinstellingen, gaande van basisscholen en middelbare scholen tot lokale ondersteuningsstructuren zoals buurthuizen. De kracht ligt in de diverse gemeenschap. Kseniya benadrukt: 'We zijn niet alleen een vereniging, we zijn een gemeenschap. Onze onderwijspartners, diverse tutors en zelfs overheidssteun dragen bij tot het lappendeken van Schola ULB.'

Het succes van de organisatie wordt niet alleen in cijfers gemeten, het wordt op vele manieren onder de studenten en tutors weerspiegeld. Kseniya: 'Tutoring gaat verder dan het opbouwen van zelfvertrouwen. We

We zijn niet alleen een vereniging, we zijn een gemeenschap. Onze onderwijspartners, diverse tutors en zelfs overheidssteun dragen bij tot het lappendeken van Schola ULB.

**Kseniya Yasinska**  
Directeur - Schola ULB



brennen kennis over en leren studenten hoe ze moeten leren. Onze inzet voor gelijke kansen zorgt ervoor dat leerlingen, vooral de kwetsbare, gratis tutoring krijgen.'

Deze benadering onder leiding van jongeren – de gemiddelde leeftijd van de tutors is slechts 22 jaar – brengt jonge mentoren en hun leeftijdsgenoten samen. Op deze manier ontstaat er een comfortabele omgeving voor vragen en leren. De tutors zijn studenten uit het hoger onderwijs die als rolmodel fungeren en oudere broers of zussen die hun middelbare school succesvol hebben afgerond. Dit bevordert een gevoel van nabijheid, identificatie en efficiëntie binnen het mentorschap dankzij de gedeelde leeromgeving, de verwachtingen van de leraar en de druk van de examens.

Het programma stimuleert ook de persoonlijke en professionele groei van de mentoren. Of zoals Kseniya het trots verwoordt: 'Door hun



1. Zie hoofdstuk "Lead by example voor de gemeenschap" van dit verslag voor meer informatie over de verenigingen die het Imobel Engagement Fund ondersteunt.

### Schola ULB in een oogopslag

**130**

partnerinstellingen

**46.200**

studenten ondersteund  
in 35 jaar

**3.000**

studenten/jaar in  
de afgelopen 2 jaar

**5.700**

tutors sinds de oprichting

Gemiddeld **500**

actieve tutors per semester

Meer dan **20.000**

begeleidingsuren/jaar



tutorervaringen ontdekken onze tutors – gemotiveerd door hun burgerzin – hun leiderschapsvaardigheden, verbeteren ze hun spreekvaardigheid in het openbaar en vergroten ze hun verantwoordelijkheidsgevoel. Dit wordt een pluspunt op hun cv, waarbij 90 % de toegevoegde waarde erkent.’

De verwezenlijkingen van de organisatie worden tot buiten België erkend en financieel gesteund met bijdragen van de Europese Unie. Hoewel overheidsfinanciering en familiestichtingen een hoeksteen van financiële stabiliteit vormen, erkent Kseniya het belang van samenwerking en omgaan met individuele personen. ‘We hebben het Schola ULB Fund opgericht waarbij we particulieren uitnodigen om ons te steunen’, legt ze uit.

‘Onze bronnen van financiering diversifiëren, is een prioriteit om de onzekerheden die gepaard gaan met jaarlijkse financieringsbeslissingen het hoofd te kunnen bieden.’

Terwijl Schola ULB haar reis voortzet, blijft de organisatie geworteld in de gemeenschap en reageert ze op uitdagingen met veerkracht en innovatie. De toewijding aan de ontwikkeling van zowel studenten als mentors is een bewijs van de transformerende kracht van onderwijs en mentorschap.

Voor meer informatie over Schola ULB, de werving van tutors en hoe u de werkzaamheden kunt ondersteunen, kunt u terecht op [www.schola-ulb.be](http://www.schola-ulb.be).





## Een betere toekomst bouwen

<b>Inleiding</b>	<b>26</b>	<b>ESG-strategie</b>	<b>30</b>	<b>Beleid, acties, metingen en doelstellingen</b>	<b>35</b>
------------------	-----------	----------------------	-----------	---------------------------------------------------	-----------

## Create healthy places

<b>Voor onze eindgebruikers</b>	<b>38</b>	<b>Voor de buurten</b>	<b>48</b>	<b>Voor het milieu</b>	<b>56</b>
Welzijn	39	Sociale doelstelling	50	Klimaatverandering	56
Mobiliteit	43	Residentiële diversiteit	54	Circulariteit	67
Klanttevredenheid	46			Biodiversiteit, verontreiniging en water	75

## Lead by example

<b>Voor onze medewerkers</b>	<b>87</b>	<b>In de sector</b>	<b>94</b>	<b>Voor de gemeenschap</b>	<b>121</b>
Diversiteit en gelijkheid	88	Governance	95	Financiële empowerment	123
Gezonde werkomgeving	93	Samenwerking met de sector	115	Betrokkenheid van de medewerkers	124
		Betrokkenheid van belanghebbenden	116	Donaties in natura	125

# Inleiding

## Context

ESG is een belangrijk aandachtspunt geworden in de vastgoedsector. Ondanks de economische onzekerheid wil Immobel zowel tijdens het uitoefenen van zijn activiteiten en in de hele sector het goede voorbeeld blijven geven op het gebied van duurzaamheid. Niet alleen omdat Immobel op die manier een mandaat krijgt om te ondernemen, een zogenaamde 'license to operate', maar ook omdat een duurzame vastgoedactiviteit het pad effent voor een succesvolle organisatorische evolutie.

Als Europa zijn doelstellingen voor koolstofneutraliteit tegen 2050 wil halen, zijn er vandaag en in de komende jaren enorme investeringen nodig. Gezien het economische gewicht en de sociale en milieu-impact van de vastgoedsector, zijn investeringen van cruciaal belang als we de Europese ambities willen verwezenlijken en duurzame ontwikkeling willen stimuleren.

Sinds de lancering van het Europese actieplan voor duurzame financiering, met de EU-duurzaamheidstaxonomie en de richtlijnen inzake informatieverstopping over duurzaamheid (SFDR) en inzake duurzaamheidsrapportering door ondernemingen (CSRD), hebben investeerders en actoren uit de bedrijfswereeld meer aandacht voor ESG. ESG-frameworks worden steeds vaker gebruikt om te begrijpen hoe een organisatie haar impact, risico's en opportuniteiten beheert.

Wat het milieu betreft, verwachten we een strengere regelgeving en een snelle marktverschuiving naarmate de sector zich meer op dat aspect focust. De grootste uitdagingen zullen liggen in het harmoniseren van de praktijken en in het omgaan met veranderende voorkeuren van eindgebruikers en economische turbulentie.



Op sociaal vlak zijn betaalbaarheid van huisvesting, sociale gelijkheid en inclusiviteit belangrijke uitdagingen in een onstabiele Europese politieke en sociale context. We verwachten dat vastgoed de komende jaren een grotere rol zal spelen bij het ontwikkelen van openbare voorzieningen en schaalverandering, terwijl we tegelijkertijd beoordelen hoe we deze sociale voordelen kunnen meten en vergelijken. De verschuiving van activa naar gebouwen voor gemengd gebruik en inclusieve buurtontwikkelingen zal alleen mogelijk zijn door grootschalige en efficiënte vastgoedspelers, waarbij het belangrijk zal zijn dat de stakeholders nauw samenwerken.

Doordat ecologische en sociale aspecten zo sterk met elkaar verweven zijn, zal een betere governance nodig zijn, want de regelgeving blijft achter, vooral op sociaal vlak. Een goede corporate governance is de sleutel tot een succesvolle implementatie van ESG-strategieën. In dit verband is het met name belangrijk dat de gehanteerde ESG-praktijken bij de

ontwikkeling van gebouwen worden gekoppeld aan een goede corporate financiële verslaggeving en aan de bedrijfsprestaties. Het is dan ook belangrijk dat ESG-aspecten in de toekomst beter worden geïntegreerd in risicobeoordeling en -beheer, zodat geïnformeerde beslissingen kunnen worden genomen op basis van transparante verslaggeving. In dat opzicht streven de CSRD en de EU-duurzaamheidstaxonomie ernaar een gelijk speelveld te creëren door materiële risico's, effecten en opportuniteiten te koppelen aan financiële informatie.

Het engagement van Immobel op het vlak van ESG helpt het bedrijf de lokale en wereldwijde uitdagingen te begrijpen, evenals de verwachtingen van belanghebbenden en regelgevende instanties. Door proactief te zijn kunnen we een blijvende regeneratieve impact hebben op gemeenschappen en tegelijkertijd bijdragen aan praktische sectorale oplossingen en een succesvolle transformatie.



## Over het ESG-verslag

### BP1-2

Dit verslag moet worden gelezen als een natuurlijk verlengstuk van het jaarverslag, aangezien de visie van Immobel op ESG integraal deel uitmaakt van zijn strategie. Het verslag is opgesteld voor alle ondernemingen in de geconsolideerde jaarrekening van Immobel Group. Daarbij ligt de focus op actieve ontwikkelingsprojecten en een beperkte dekking van de waardeketen stroomopwaarts en stroomafwaarts. Alle informatie wordt over het algemeen op groepsniveau gepresenteerd in overeenstemming met de geconsolideerde jaarrekening en het managementverslag van de groep, waarbij informatie over duurzaamheid op groepsniveau wordt beheerd.

Alle informatie en gegevenspunten die in dit verslag worden gebruikt, zijn zorgvuldig opgesteld op basis van de meest recente kennis. Naar aanleiding van de publicatie van de definitieve ESRS (Europese duurzaamheidsrapporteringsstandaarden) op 31 juli 2023 heeft Immobel belangrijke aanvullende duurzaamheidsinformatie verzameld met betrekking tot ESG-aspecten in vergelijking met 2022. Dit moet worden gezien als een continu proces om de kwaliteit en volledigheid van onze duurzaamheidsverslaggeving te verbeteren.

### Opname van informatie per referentie

#### Lijst van documenten:

Corporate governance verklaring	jaarverslag 2023
Corporate governance charter	<a href="https://www.immobelgroup.com">immobelgroup.com</a>
Bezoldigingsverslag	jaarverslag 2023
Bezoldigingsbeleid	jaarverslag 2023
Beheersverslag (risicofactoren)	jaarverslag 2023



# Stappenplan voor duurzaamheidsrapportering (CSRD)

Om overeenstemming te bereiken met de EU-CSRD en -taxonomie stemt Immobel de structuur en inhoud van zijn jaarlijkse duurzaamheidsrapportering geleidelijk af op de Europese duurzaamheidsrapporteringsstandaarden (ESRS). Die richtlijnen worden vanaf boekjaar 2025 (rapportering 2026) verplicht voor Immobel.

In 2023 hebben we onze dubbele-materialiteitsbenadering verbeterd met een raadpleging van belanghebbenden, hebben we de inhoud en structuur van onze duurzaamheidsrapportering verder afgestemd op de ESRS en hebben we de governance rond duurzaamheidsrapportering verduidelijkt. Een groot deel van onze kantoorontwikkelingsportefeuille werd beoordeeld aan de hand van de EU-criteria inzake duurzaamheidstaxonomie. In 2024 werken we verder aan governance, beleidsregels, actieplannen, gegevensbeheer en een rapportagekader, zoals vastgelegd in ons CSRD-actieplan.

Zoals weergegeven wordt in de afbeeldingen bestaat dat plan uit initiatieven die zijn vastgelegd in een roadmap tot 2025. De roadmap zal Immobel in staat stellen in orde te zijn gedurende het boekjaar 2024, om een eerste 'test-rapportering' mogelijk te maken in 2025 en een gereedheidsbeoordeling uit te voeren. Die beoordeling zal Immobel helpen om eventuele problemen op te lossen en ons voorbereiden om tegen het boekjaar 2025 (rapportering in 2026) volledig aan alle vereisten te voldoen.





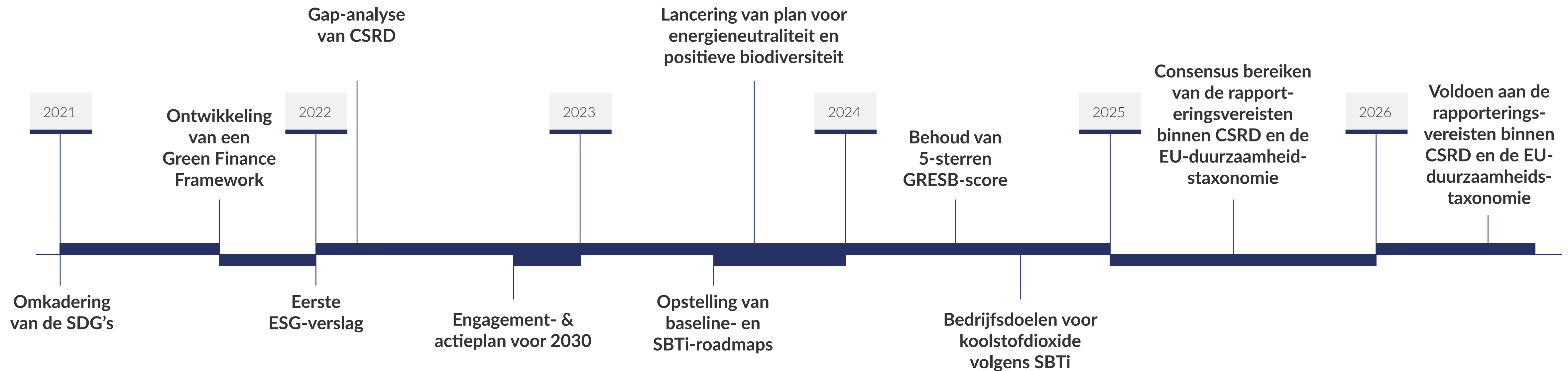
Eden, Frankfurt

	Activiteit	2023							2024														
		Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Maa	Apr	Mei	Jun	Jul		Aug	Sep	Okt	Nov	Dec		
<b>Beoordeling van impact, risico en opportuniteit</b>	Materialiteit: beoordeling van impact, risico's en opportuniteiten					■	■	■		■	■											Heads of Dev, Tech, CFO, CLO	
	Processen omschrijven om impact, risico's en opportuniteiten te identificeren					■	■	■	■	■													CI Manager
	Raadplegen van belanghebbenden							■	■														Head of ESG
	Ontwikkelen van een dubbele materialiteitsmatrix										■	■											Exco
<b>Afstemmen van bedrijfs-model en strategie</b>	Bedrijfsmodel en strategie									■	■	■											Exco
	Omschrijven van doelstellingen, actieplannen, KPI's & benodigde grondstoffen											■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		Heads of Dev, Tech, HR
	Beleidskader											■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	CLO, HR, Head of ESG
<b>Opvolgen &amp; rapporteren</b>	Rapportering	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	Heads of Dev, Tech, HR
<b>Governance</b>	Versterken van de ESG Bestuursstructuur							■	■														Raad van bestuur

# ESG-Strategie

## ESG-fundamenten

Jaar na jaar wordt bij de uitoefening van onze bedrijfsactiviteit meer aandacht besteed aan milieu-, sociale en governance aspecten.





Domaine du Fort, Barchon (België)

Sinds 2021 stemt Immobel zijn strategie af op de 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelen van de VN (Sustainable Development Goals – SDG's). Dankzij dit internationale raamwerk kan de onderneming evalueren in hoeverre haar initiatieven zijn afgestemd op en bijdragen aan de SDG's, iets waaraan in het verslag de nodige aandacht wordt besteed.

Uit ons jaarverslag van 2022 kwam naar voor dat ESG de kern vormt van onze strategie – 'Create healthy places' – en een fundamenteel analysekader biedt voor onze activiteiten. Het strategische duurzaamheids-framework bestaat uit twee lagen en zes thema's: wat we doen op het niveau van onze activa – Create healthy places – en wat we doen op groepsniveau – Lead by example. Dit raamwerk,

dat als kompas voor dit verslag is gebruikt, helpt ons onze focus te verscherpen op gebieden die belangrijk zijn voor onze onderneming en onze belanghebbenden en ons nog meer te engageren voor positieve verandering.

In 2023 hebben we duurzaamheid verder opgenomen in bestaande bedrijfsprocessen. We hebben:

- ons gericht op de ontwikkeling van instrumenten en roadmaps om de in onze ontwikkelings- en designprojecten geproduceerde koolstof te verminderen om zo bestaande gebouwen koolstofneutraal te maken;

- hebben de koolstofvoetafdruk van onze onderneming onderzocht met de bedoeling om een zowel ambitieus als haalbaar traject uit te stippelen naar koolstofneutraliteit;
- hebben de eerste proefprojecten gelanceerd die ons zullen helpen om in onze toekomstige ontwikkelingen nettowinsten op het vlak van de biodiversiteit te boeken.

Wij werden in 2023 voor die inspanningen beloond met een sterke GRESB-erkenning. We behaalden een toppositie in deze internationale benchmark die de duurzaamheidsinitiatieven van vastgoedbedrijven en -fondsen meet en evalueert.



**FINANCIËLE MATERIALITEIT (WAARSCHIJNLIJKHEID EN FINANCIËLE GEVOLGEN)**

## Materialiteit

SBM1-2-3; IRO 1-2

Onze strategie, ons model voor waardecreatie en ons ESG-beleid zijn te vinden op p. 3 Deze worden aangevuld met regelmatige toetsingen en raadpleging van belanghebbenden over veranderende ESG-risico's, -opportuniteiten en -impacten vanuit een dubbele-materialiteitsperspectief. Bij de dubbele-materialiteitsbeoordeling wordt een aanpak in zes stappen gevolgd.

- Stap 1: Overzicht van potentieel materieel (duurzaamheid-) onderwerp door ESG-departement
- Stap 2: Interne workshop geleid door de ESG-departement met hoofden van belangrijke afdelingen
- Stap 3: Enquête onder werknemers en belanghebbenden
- Stap 4: Evaluatie van resultaten door ESG-departement
- Stap 5: Presentatie aan en goedkeuring van materialiteitsmatrix door ESG-stuurgroep
- Stap 6: Verfijning van actieplannen op basis van bijgewerkte materialiteitsmatrix

In 2022 hebben we voor het eerst de materiële onderwerpen van Immobel geïnventariseerd en geprioritiseerd, waarbij we ons hebben geconcentreerd op interne verwachtingen en strategische ambities en onze onderneming hebben vergeleken met collega-bedrijven.

In 2023 hebben we de geïnventariseerde onderwerpen intern onderworpen aan een grondige dubbele-materialiteitstoetsing:

- duurzaamheidsthema's die van wezenlijk belang zijn voor de prestaties, resultaten en positie van de onderneming (financiële materialiteit);
- effecten van onze bedrijfsactiviteiten op de samenleving en het milieu (impactmaterialiteit).

Die analyse werd verrijkt door een raadpleging van belanghebbenden, een belangrijk onderdeel van een materialiteitstoetsing. De geïnventariseerde onderwerpen werden onderworpen aan een interne toetsing tijdens een workshop met belangrijke vertegenwoordigers van bedrijfsonderdelen. Er werd een onlineraadpleging verstuurd naar vertegenwoordigers van belanghebbenden zoals werknemers, ngo's, banken en leveranciers. Zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve benadering hielpen Immobel om zijn materiële duurzaamheid te toetsen in het kader van risico-, opportuniteits- en effectenbeoordelingen. Een volledig overzicht is te vinden vanaf p. 100. De resultaten van de materialiteits-toetsing worden weergegeven in de grafiek hiernaast.





Vanuit een dubbele-materialiteitsperspectief moeten alle onderwerpen in de grijze zones als materieel worden beschouwd voor Immobel. Die onderwerpen zijn het belangrijkste voor de onderneming rekening houdend met hun potentiële financiële en/of materiële impact en krijgen daarom strategische aandacht. In vergelijking met 2022 heeft Immobel het aantal onderwerpen gerationaliseerd in overeenstemming met de duurzaamheidsaspecten van de ESRS. 'Zakelijk gedrag' en 'Duurzame toeleveringsketen' zijn belangrijker geworden, terwijl 'Gemengd gebruik' en 'Duurzame financiering' relatief minder belangrijk zijn geworden naar aanleiding van de raadpleging van belanghebbenden.

Immobel hecht meer belang aan de onderwerpen die als materieel zijn aangemerkt in zowel zijn duurzaamheids- als zijn bedrijfsstrategie, en houdt bij de ontwikkeling van zijn activa en bij zijn bedrijfsvoering rekening met die onderwerpen. Alle geïnventariseerde materiële onderwerpen vallen dus onder ons ESG-beleid.

Voor elk onderwerp vermeldt de onderstaande tabel waar in het verslag meer gedetailleerde informatie wordt gegeven. De aanpak op het vlak van impact-, risico- en opportuniteitsbeheer, due diligence en de genomen initiatieven worden toegelicht in de betreffende paragrafen.

Onderwerp	Strategische focus	Materialiteit (impact/financieel)	Referentie in verslag
<b>● Sociaal</b>			
Welzijn	Eindgebruikers	Zeer hoog/substantieel	p. 38
Mobiliteit	Eindgebruikers	Hoog/substantieel	p. 38
Gemengd gebruik	Buurten	Hoog/substantieel	p. 48
Betaalbaarheid	Buurten	Hoog/substantieel	p. 48
Mensen- en werknemersrechten	Mederwerkers, Industrie	Hoog/moderate	p. 87 & p. 94
Eigen werknemers	Mederwerkers	Zeer hoog/substantieel	p. 87
Engagement van stakeholders	Buurten, Industrie	Zeer hoog/kritiek	p. 48

Onderwerp	Strategische focus	Materialiteit (impact/financieel)	Referentie in verslag
<b>● Milieu</b>			
Klimaatadaptatie	Milieu	Zeer hoog/matig	p. 56
Watergebruik	Milieu	Zeer hoog/matig	p. 56
Biodiversiteit	Milieu	Hoog/matig	p. 56
Grondgebruik	Milieu	Hoog/substantieel	p. 56
Circulariteit	Milieu	Hoog/substantieel	p. 56
Energieprestatiecriteria	Milieu	Ver hoog/matig	p. 56
Certificeringen	Milieu, Industrie	Hoog/substantieel	p. 56 & p. 94
Energieoplossingen	Milieu	Ver hoog/substantieel	p. 56
Koolstofbeprijzing	Milieu, Industrie	Matig/matig	p. 56 & p. 94
Duurzame materialen	Milieu, Industrie	Hoog/matig	p. 56 & p. 94
Slimme gebouwen	Milieu, Industrie	Matig/substantieel	p. 56 & p. 94
<b>● Governance</b>			
Bedrijfsvoering	Mederwerkers, Industrie	Zeer hoog/matig	p. 87 & p. 94
Duurzame toeleveringsketen	Industrie	Zeer hoog/matig	p. 94
Duurzame financiering	Industrie	Hoog/substantieel	p. 94





Fort'Immo, Aubervilliers (Frankrijk)

# Beleid, acties, metingen en doelstellingen

MDR-P-A-M-T

Ons ESG-beleid wordt beschreven in de eerste paragraaf van dit verslag. De tabel hieronder geeft een overzicht van onze belangrijkste duurzaamheidsacties, metingen en doelstellingen per beleid. In dit ESG-rapport worden de engagementen binnen de twee lagen ('Create healthy places' en 'Lead by example') toegelicht voor de zes beleidslijnen en geïllustreerd met genomen initiatieven, voortgangsrapporten en projectvoorbeelden.

Onderwerp	Huidige doelstelling	2025 doelstelling	2030 doelstelling
<b>Voor onze eindgebruikers</b>			
Investeren in de gezondheid en het welzijn van eindgebruikers	Checklist voor intern welzijn toegepast op alle projecten	WELL Platinum certificering voor alle kantoorontwikkelingsvergunningen	WELL Platinum certificering voor alle opgeleverde kantoorontwikkelingen
Duurzame mobiliteit simuleren	Afstand naar het openbaar vervoer minder dan 750 m of 5 minuten stappen voor alle nieuwe acquisities	In alle ontwikkelingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• parkeerzones zijn voorzien van uitrustingen voor elektrische oplaadstations</li> <li>• fietsstalling en -faciliteiten</li> </ul> Zo nodig: <ul style="list-style-type: none"> <li>• aanvullende ecologische mobiliteitsoplossingen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• parking pré-équipés en électricité</li> <li>• infrastructures et parkings pour vélos</li> </ul> Indien van toepassing: <ul style="list-style-type: none"> <li>• solutions de mobilité durable additionnelles</li> </ul>
<b>Voor de buurten</b>			
Sociale doelstelling voor lokale belanghebbenden	In 100% van de beschikbare leegstaande gebouwen is een tijdelijke bewoning geïntegreerd	Ten minste één sociaal doel voor elke ontwikkeling: <ul style="list-style-type: none"> <li>• lokale economie</li> <li>• openbaar belang</li> <li>• tewerkstelling</li> </ul>	
Woondiversiteit vergroten	Raadpleging van meerdere belanghebbenden om een breder level playing field te creëren en huisvesting betaalbaarder te maken	Sociale diversiteit vergroten in het aanbod van betaalbare woningen voor specifieke doelgroepen	De door de overheid opgelegde normen op het vlak van betaalbare huisvesting overtreffen

Onderwerp	Huidige doelstelling	2025 doelstelling	2030 doelstelling
<b>Voor het milieu</b>			
Opgenomen geven van leiderschap op milieugebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zorgvuldigheid op milieugebied voor alle investeringsbeslissingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>Voorkeur voor renovaties en brownfield-herontwikkelingen</li> <li>Klimaatveerkracht en risicobeoordelingen Overeenstemming met taxonomie</li> <li>Alle kantoorontwikkelingen in de ontwerpfase streven minimaal naar het BREEAM-, HQE Excellent- of DGNB Platinum-certificaat.</li> </ul> </li> <li>Green Financing Framework voorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Certificering van de klimaatstrategie van de groep via het Science Based Targets-initiatief (scope 1, 2-3)</li> <li>Milieu-impact van de operaties van de teams/ onderneming verminderen (scope 1 en 2)</li> <li>Taxonomie-rapportering beschikbaar op groepsniveau</li> <li>Alle kantoorontwikkelingen in de ontwerpfase streven een BREEAM Outstanding-certificering of equivalent na</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100% van de opgeleverde projecten zijn afgestemd op de taxonomie</li> </ul>
Opgenomen koolstof verminderen*	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuwbouw: max. 1.000 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup></li> <li>Renovatieprojecten: <ul style="list-style-type: none"> <li>Doel van 500 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup></li> <li>Begrenzing op 750 CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> afhankelijk van scope</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>CO<sub>2</sub>-documentatie voor elke nieuwe vergunning</li> <li>Circulariteit: materiaalpaspoort en inventaris voor hergebruik voor elke renovatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuwbouw: max. 650 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup></li> <li>Renovatie: reductieplan</li> <li>Circulariteit op maat: doelstelling per ontwikkeling</li> </ul>
Operationele koolstofneutraliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vraag naar energie verminderen</li> <li>Alle bouwvergunningen voor nieuwbouw zijn fossielvrij</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Primair Energieverbruik en EPC voor nieuwe ontwikkelingen zijn volledig in lijn met de EU-duurzaamheidstaxonomie</li> <li>Streven naar nul operationele koolstof: <ul style="list-style-type: none"> <li>De elektriciteitsproductie ter plaatse maximaliseren</li> <li>Groene leaseovereenkomsten aanmoedigen</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alle opgeleverde projecten zijn fossielvrij</li> </ul>
Biodiversiteit beschermen en herstellen	Een proefproject starten om het BiodiverCity®-Label te verkrijgen	Biodiversiteitswinst voor alle nieuwe vergunningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jaarlijkse compensatie van overschrijding van opgenomen emissies</li> </ul>
<b>Voor onze medewerkers</b>			
Diversiteit en gelijkheid op alle niveaus binnen de onderneming	Onze ambities formaliseren in een-beleid gebaseerd op nul ongelijkheid, eerlijk en inclusief HR-beleid, divers en inclusief personeelsbestand	40% diversiteit op het vlak van gender en etniciteit op alle managementniveaus: managementteam, uitvoerend comité en raad van bestuur	Een toonaangevende rol in de sector spelen op het vlak van D&I door gemeenschapsinitiatieven te nemen of te ondersteunen, bij ecosystemen/netwerken aan te sluiten of externe erkenning te krijgen
Een gezonde werkomgeving stimuleren	Ontwikkeling en persoonlijke groei via de Immobel Academy: 75% van de medewerkers heeft een individueel ontwikkelingsplan (IDP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mikken op minstens 50 uur opleiding per medewerker</li> <li>Medewerkerstevredenheid: <ul style="list-style-type: none"> <li>deelname &gt;80%</li> <li>score &gt;80%</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Immobel Academy: 95% van de medewerkers heeft een IDP</li> <li>Medewerkers tevredenheid: <ul style="list-style-type: none"> <li>deelname &gt;90%</li> <li>score &gt;85%</li> </ul> </li> </ul>

\*gemiddeld op groepsniveau



Liewen, Mamer (Luxemburg)

## Onderwerp

## Huidige doelstelling

## 2025 doelstelling

## 2030 doelstelling

### In de sector

Positief leiderschap

Lancering van due diligence voor de toeleveringsketens:

- Volledige afstemming op CSRD
- Leiderschap op milieugebied: GRESB-rating van 5 sterren (top 20%)
- Verantwoord aankoopbeleid geïntegreerd in alle contracten met leveranciers

- 100% van de opgeleverde projecten zijn afgestemd op de taxonomie

### Voor de gemeenschap

Immobil Engagement Fund

Steunt non-profitorganisaties in de domeinen van sociale inclusie, gezondheid en cultuur met tot 1% van de jaarlijkse nettowinst

- Alle medewerkers werken één dag per jaar voor een goed doel

- Een Europese scope ontwikkelen voor non-profitondersteuning

# Create healthy places voor onze eindgebruikers

## Belang van het onderwerp

ESRS S4, SBM 2-3

Het hoofddoel van vastgoed is om gezonde ruimtes aan te bieden om te wonen, te werken en zich te ontspannen, met tegelijk praktische verbindingen en vervoersmogelijkheden. De bebouwde omgeving moet daarom een belangrijke rol spelen in het bereiken van de Sustainable Development Goals 3 en 11: Goede gezondheid en welzijn, en Duurzame steden en gemeenschappen.

De natuur speelt een veelzijdige rol in de ondersteuning van het menselijke welzijn, dat zowel onze fysieke gezondheid als ons mentale en emotionele evenwicht omvat. Hoewel niet iedereen een eigen tuin hoeft te hebben, moeten we allemaal eenvoudige toegang hebben tot een reeks buitenruimtes en ervaringen in de open lucht. Dat kan gaan van een balkon tot een stadspark, van een café met een terras tot een laan met bomen. De aanwezigheid van degelijk daglicht en een kwalitatieve binnenlucht heeft een positief effect op ons welzijn en onze productiviteit, en tegelijk worden de energiebehoeften en kosten voor technisch onderhoud verlaagd.

Een goede mobiliteit en vlotte verbindingen voor woon-werkverkeer zijn ook essentieel voor het welzijn van mensen, aangezien ze een impact hebben op de mentale, fysieke en sociale aspecten van hun levens. Door omgevingen te creëren die toegankelijke en duurzame vervoersopties



Fort'Immo, Aubervilliers (Frankrijk)

ondersteunen, kunnen we bijdragen tot gezondere, gelukkigere en beter verbonden gemeenschappen.

Investeerders en individuen hebben niet dezelfde verwachtingen als het gaat om vastgoed, huisvesting of duurzaamheid. Terwijl investeerders steeds meer belang hechten aan de ESG-prestaties van projecten en bedrijven, zoeken particulieren naar een evenwicht tussen transitiekosten en betaalbaarheid. Wat kantoorruimtes en de bijbehorende duurzaamheidsinspanningen betreft, zijn zowel huurders als investeerders het erover eens dat de vastgoedsector kwalitatieve werkruimtes moet aanbieden die aangepast zijn aan de huidige werkpraktijken: meer flexibiliteit, aantrekkelijke, hoogwaardige ruimtes, de nabijheid van het openbaar vervoer en bijkomende welzijnsvoorzieningen.

Hoewel gemeenten en het maatschappelijk middenveld zich steeds meer op een kader voor “duurzame wijken” beroepen als referentie

(met plaatselijke varianten in Vlaanderen, Wallonië, Luxemburg en Frankrijk), worden de ervaringen van de eindgebruikers steeds vaker door de investeerders in acht genomen en afgewogen tegen een marktcertificering die dienst doet als kwaliteitslabel.

Een goed begrip van de voorkeuren van de markt en de klanten, en het feit dat we daarop kunnen inspelen, vormen een voorvereiste voor een positieve ervaring van de eindgebruikers en zijn essentieel voor de duurzame ontwikkeling van de activiteiten van Immo. De klanttevredenheid wordt daarom gebruikt als een cruciale indicator voor de beoordeling van de kwaliteit van onze producten en diensten ten opzichte van de verwachtingen van de gebruikers. Onze strategie draait rond continue verbetering om een antwoord te kunnen blijven bieden op de steeds veranderende voorkeuren van klanten en investeerders.

## Governance

GOV 2-3

Het beheer van de welzijns- en mobiliteitsaspecten gebeurt in de ontwerpfasen van de projectontwikkeling, onder leiding van ons Development Team en met de steun van ons Technical Team. Samen zijn zij verantwoordelijk voor het plannen en implementeren van maatregelen in deze twee domeinen. De prestaties ten opzichte van de doelstellingen worden elk kwartaal beoordeeld volgens de vastgestelde governanceregels.

Voor residentiële projecten zal het Sales Guidance Team, met de steun van onze Continuous Improvement Manager, de meting en monitoring van de klanttevredenheid in elke fase van hun traject met Immobel overzien. Het team is verantwoordelijk voor de planning en implementatie van maatregelen om de klanttevredenheid te verhogen, in overeenstemming met de vastgestelde governance. De klanttevredenheid wordt gemonitord door het uitvoerend comité en in zijn stimuleringsregeling opgenomen.



Richelieu, Parijs

## In de praktijk

S4 1-2-3

### Welzijn

Het welzijn van onze eindgebruikers is voor onze teams een prioriteit bij het ontwerp van woon- en werkruimtes. Een voorvereiste in al onze ontwikkelingen is dat de veiligheidsmaatregelen steeds worden nageleefd en dat de technische installaties voor de verlichting, akoestiek en hygrothermische regulering zorgvuldig gepland worden.

Daarnaast spelen nog twee andere fundamentele aspecten voor het welzijn van de eindgebruikers een belangrijke rol in onze projecten: natuur en sociale connecties.

Voor Immobel begint de band met de natuur en de buitenwereld reeds in het gebouw, waar we het grootste deel van onze tijd doorbrengen. Die band wordt doorgetrokken naar buiten, waar de natuur kan bloeien en onze zintuiglijke waarnemingen kan verbeteren. Hier zullen we focussen op de relatie tussen natuur en welzijn. Onze benadering voor de netto-impact op de biodiversiteit zal verder worden toegelicht in hoofdstuk "Voor het milieu".



### RESIDENTIËLE PROJECTEN IN FRANKRIJK

Hoewel het geen wettelijke vereiste is, moedigen we in Frankrijk actief de installatie van defibrillators in trappenhuisen aan wanneer we woongebouwen opleveren. We verstrekken ook opleidingen over het gebruik ervan en maken de bewoners bewust van hun aanwezigheid. Wij zijn van oordeel dat het onze plicht is en een slimme strategische beslissing om deze toestellen te installeren in toegankelijke en zichtbare ruimtes, in het kader van een ruimer noodplan ter ondersteuning van de veiligheidsbehoeften van de gemeenschap.



### THE MUSE ▲

The Muse, een project in het hart van de Europese wijk in Brussel, past een biofiel ontwerp toe voor een verhoogd welzijn, door de integratie van natuurlijke elementen in de bebouwde omgeving. Deze innovatieve benadering erkent het belang van een nauwe band tussen mens en natuur en streeft ernaar ruimtes te creëren die natuurlijke elementen bevatten of nabootsen.

Een van de belangrijkste elementen in de ontwerpfase was Recuperazzo, een duurzaam materiaal dat niet enkel past bij ons engagement

voor milieubewustzijn maar ook een uniek karakter toevoegt aan de interieurs. Interieurplanten op strategische plaatsen in de binnenruimtes versterken de biofiële ervaring. Bovendien lopen de buitenruimtes naadloos over in het interieur, waardoor de grenzen tussen binnen en buiten vervagen. Deze benadering voldoet aan de strenge normen van de WELL-certificering, meer bepaald het Mind-concept, waar een verbinding met de natuur een voorvereiste is. Het Muse-project, dat op natuurlijke wijze op die criteria afgestemd is, zal de hoogste score halen voor deze certificering en dus bekroond worden met een WELL Platinum-award.

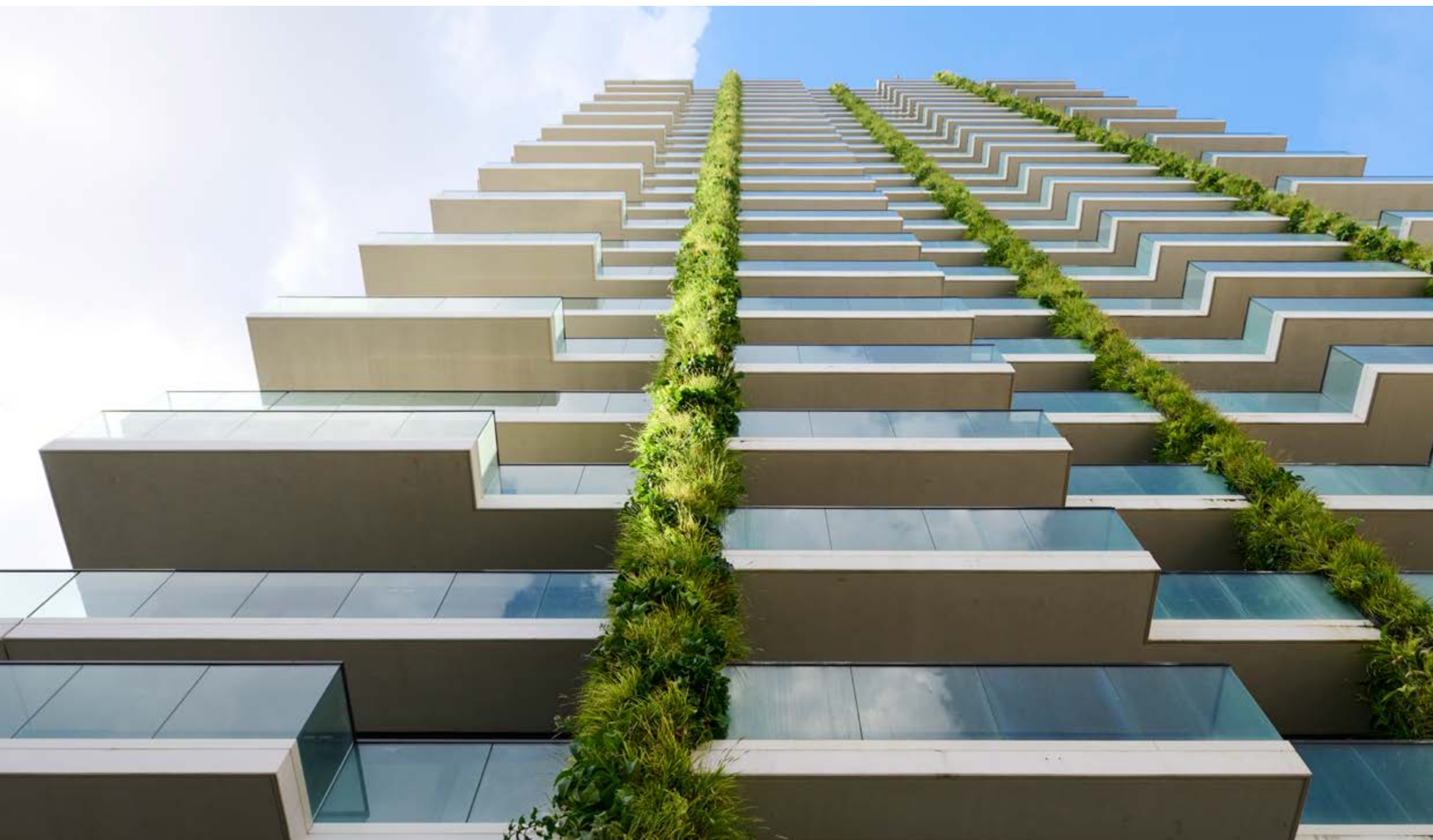


## ▼ EDEN

Een voorbeeld van een groene gevel is ons iconisch Eden-gebouw in Frankfurt, een van de hoogste groene woontorens in Europa. Eind 2022 werd Eden bekroond met een FIABCI-award. De jury prees de innovatieve aard van de groene gevel en de technische uitdaging van dit baanbrekende ontwerp, met een uniek, speciaal voor dit gebouw ontwikkeld en gepatenteerd irrigatie- en voedingssysteem.

Ruimtes voor sociale connecties zijn cruciaal voor ons welzijn, daar ze aanzienlijk bijdragen tot de totstandbrenging van positieve relaties en het behoud van een sterk sociaal netwerk. De manier

waarop we onze woonprojecten ontwerpen draagt ertoe bij dat we ruimtes creëren die zorgen voor connecties en een gevoel van verbondenheid (zie artikel p. 13). Met de opkomst van gedeelde ruimtes binnen en rond projectontwikkelingen wil Immobel interne en externe gedeelde ruimtes met verschillende toepassingen integreren in zijn ontwerpen (lokale gemeenschapsruimtes, studieruimtes, welzijnsvoorzieningen enz.). Op de begane grond besteden we extra aandacht en tijd aan de ruimtes rondom de ingangen; op de hogere verdiepingen maken we werk van aantrekkelijke balkons, loggia's en dakterrassen.



## OXY ▲

In Oxy hebben we de kloof tussen het gebouw en de stad willen overbruggen met The Walk. Bezoekers worden uitgenodigd om het gebouw te betreden en zijn unieke aspecten te ontdekken. Als een verfrissende bries doorheen de stad voert het open wandelpad van Oxy burgers van de voetgangerszone

in de Anspachlaan naar een openbaar groen terras met een schitterend uitzicht over het Muntplein. De bovenste verdiepingen van Oxy zullen worden afgewerkt met groendaken, voor een aantrekkelijke oase van natuur en biodiversiteit in het hart van de stad.

## Doelstellingen

### S4 5

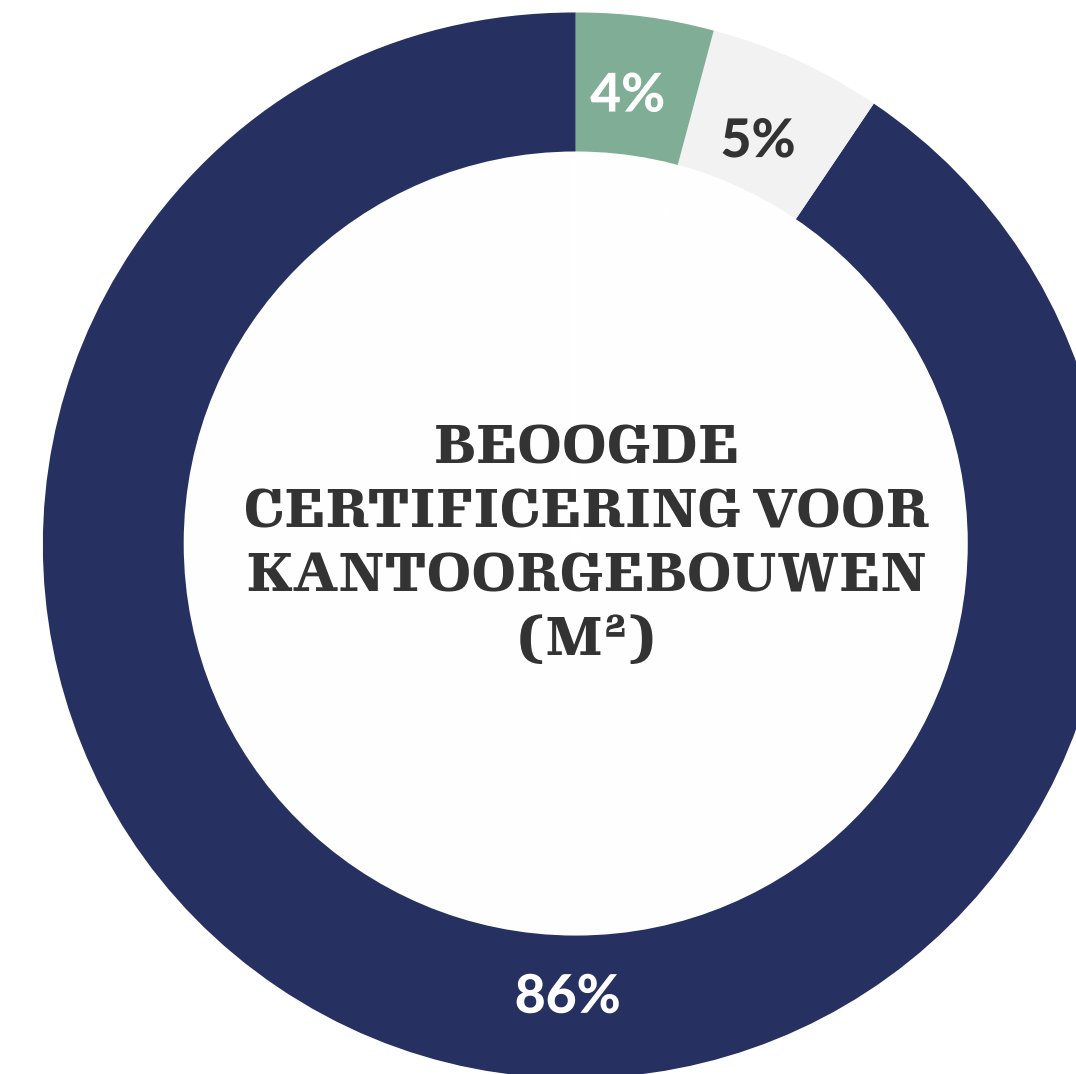
Voor kantoorontwikkelingen streven we altijd naar de WELL Core and Shell-certificering of een equivalent zoals Ozmoz in Frankrijk. Deze certificeringssystemen promoten gezondheid en welzijn voor de eindgebruikers van een gebouw aan de hand van een evaluatie volgens 10 criteria.

Voor residentiële ontwikkelingen, waarbij we ons inspireren op het regionale kader voor “duurzame wijken”, houden we systematisch rekening met de volgende parameters: luchtkwaliteit, licht, binnenklimaat, geluidskwaliteit, verbinding met de natuur, buitengebieden, gemeenschappelijke delen voor hybride gebruik, mobiliteit, voeding en gezondheid.

In 2023 waren meer dan **190.000 m<sup>2</sup>** kantoren in de running voor het verkrijgen van een WELL Core and Shell- of Ozmoz-certificering, waarbij **86%** het Platinum-niveau nastreefde.

## Metingen

Gelet op de impact van hybride werk geeft Immobel nu ook voorrang aan kwalitatieve werkruimtes die bedrijven in staat stellen talenten aan te trekken en zich aan te passen aan de hedendaagse werkpraktijken. Deze certificeringen helpen Immobel ook om de Sustainable Development Goals van de VN te bereiken, en meer bepaald Doelstelling 3, Goede gezondheid en welzijn.



- WELL Platinum
- WELL Gold
- Ozmoz



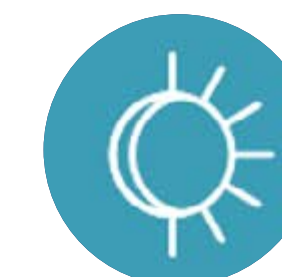
LUCHT



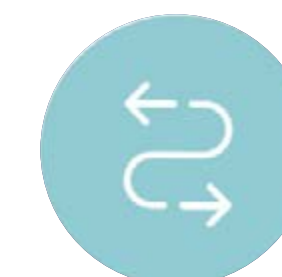
WATER



VOEDING



LIGHT



BEWEGING



THERMISCH COMFORT



GELUID



MATERIALEN



BEWUST



GEMEENSCHAP

## Mobiliteit

De ontwikkelingsprojecten van Immobel streven ernaar duurzame mobiliteit te stimuleren als een belangrijke hefboom voor decarbonisatie, welzijn en sociale connecties. Onze sites zijn bereikbaar met het openbaar vervoer en zijn ontworpen om pendelverkeer met de fiets of te voet aan te moedigen. De diversiteit en nabijheid van de verschillende diensten en voorzieningen in en rondom onze ontwikkelingen vermindert ook de mobiliteitsbehoeften en verhoogt de sociale interacties. Vooruitkijken is een belangrijke component van vastgoedontwikkeling; projecten die vandaag bedacht worden, moeten voldoen aan de mobiliteitsbehoeften van morgen. Onze teams doen daarom al het mogelijke om onze ontwikkelingen te voorzien van innovatieve, toegankelijke en koolstofarme mobiliteitsoplossingen.



### ▼ PROJECT IN CINEY (BELGIË)

De correcte organisatie en het beheer van nieuwe communicatie- en mobiliteitsnetwerken speelt een belangrijke rol in het duurzame ontwerp van voorstedelijke gebieden. De nieuwe wijken zijn daarom ontworpen als aanvulling op het lokale netwerk voor zachte mobiliteit. Ze versterken de lokale banden en integreren het project in het landschap, de omringende diensten en verbindingen met het openbaar vervoer (treinstations, bussen, fietspaden enz.) om zo een alternatief te bieden voor de auto.

In het Ciney-project werden verschillende verbindingen voor zachte mobiliteit tussen wijken aangelegd zodat toekomstige bewoners snel het treinstation, winkels, sportvoorzieningen en scholen kunnen bereiken. Er worden specifieke voorzieningen aangelegd om toegang tot de stad mogelijk te maken en het gebruik van alternatieve vervoerswijzen te bevorderen voor de hele bestaande wijk.



### ÎLOT SAINT-ROCH (BELGIË) ▲

De transformatie van Îlot Saint-Roch, een voormalige industriële site van zo'n 3 hectare in Nijvel, leidt tot de creatie van een duurzame wijk. Deze site, die ideaal gelegen is in de buurt van het historische stadscentrum en het RAVeL-fiets- en wandelpad, en bovendien naadloos verbonden is met het treinstation, ondergaat een volledige revitalisatie. Het was vroeger een vervuild industrieel braakland, dat dertig jaar werd verwaarloosd; nu zullen een nieuwe straat, twee pleintjes en een promenade

met bomen de nieuwe site met de omliggende wijk verbinden. De aanleg van nieuwe voetpaden en een stadspark zorgt voor de creatie van een groene oase, een aantrekkelijke ruimte waar men elkaar kan ontmoeten of tot rust kan komen. De ruimte vormt een toegangspoort tot de stad, waar zachte mobiliteit actief gepromoot wordt.

## Doelstellingen

### S4 5

Alle nieuwe ontwikkelingen in de stad moeten:

1. ervoor zorgen dat de sites van Immobel bereikbaar zijn met het openbaar vervoer (max. 750 m of 5 minuten lopen)
2. het gebruik van elektrische voertuigen aanmoedigen (vanaf 2025 zullen parkeerzones vooraf uitgerust zijn voor de installatie van laadpalen)
3. aangename en veilige fietsstallingen en wandelroutes aanbieden

Indien relevant worden ook andere oplossingen voor ecomobiliteit in onze ontwikkelingen opgenomen, zoals autovrije zones, gedeelde parkeeroplossingen of fietsreparatiediensten.

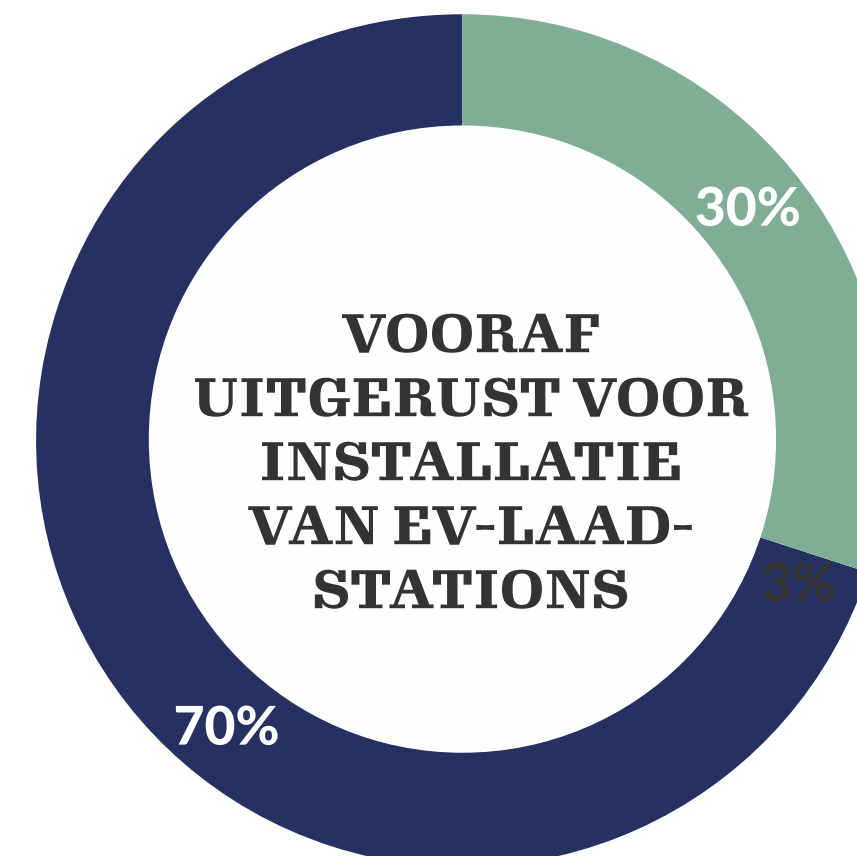
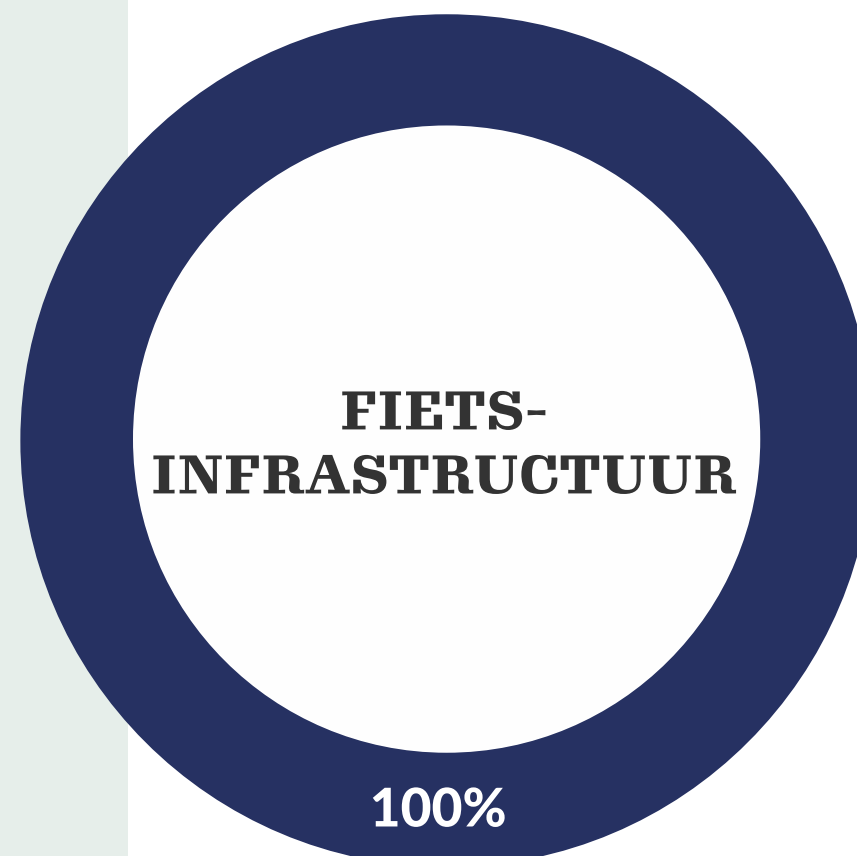
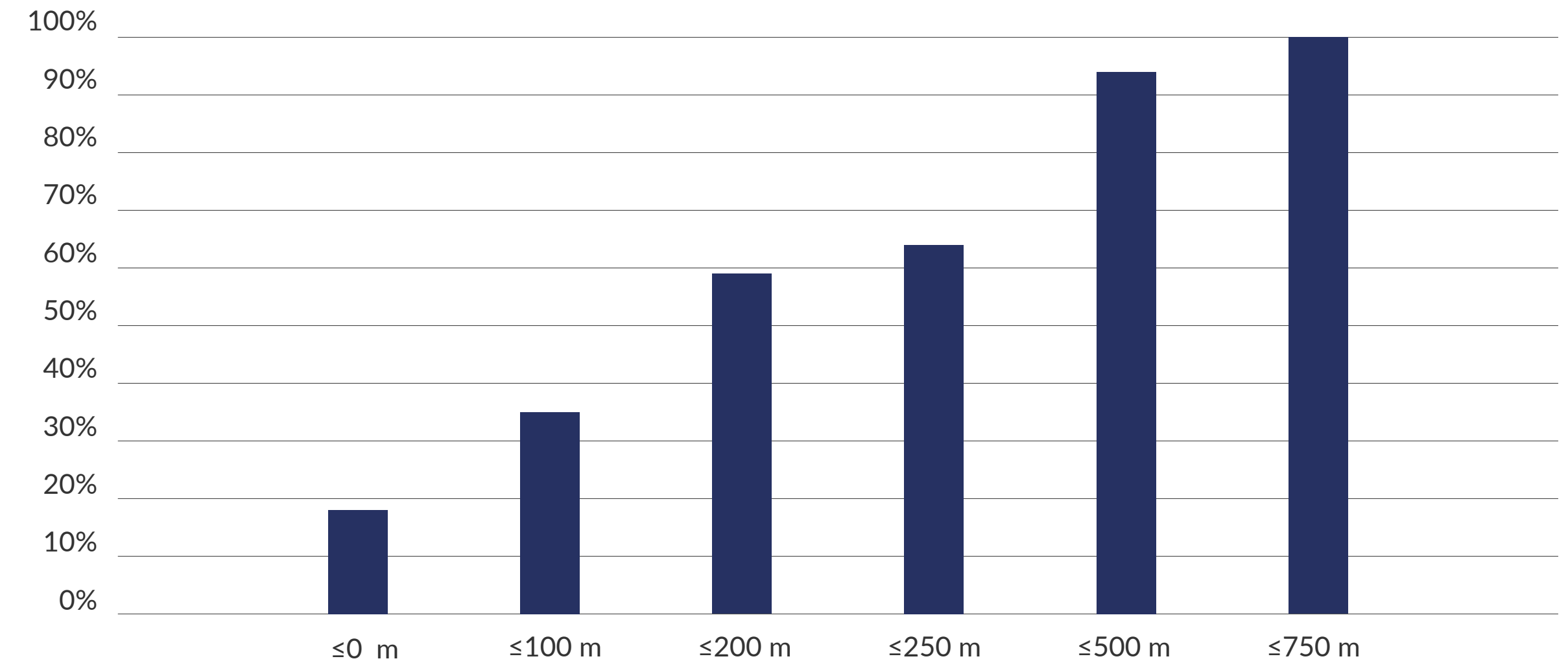
Voor onze ontwikkelingen in peri-urbane omgevingen baseren we ons op de regionale kaders voor duurzame wijken als gids voor onze aankopen. We geven steeds voorrang aan ontwikkelingen in de buurt van het openbaar vervoer en met een eenvoudige toegang tot voorzieningen zoals supermarkten, scholen, kinderdagverblijven of zorginstellingen. We kijken uit naar sites die gelegen zijn:

- op minder dan 750 m van het openbaar vervoer
- op minder dan 1.500 m van het dichtstbijzijnde treinstation.

## Metingen

In 2023 bevond 100% van onze projecten in de vergunnings- of ontwikkelingsfase zich op een loopafstand van minder dan 750 m van het openbaar vervoer; in 60% van de gevallen bedroeg de loopafstand minder dan 5 minuten.

## AFSTAND TOT OPENBAAR VERVOER



- Ja
- Nee

Alle projecten voorzien in de ontwikkeling van fietsinfrastructuur en 70% van de parkeergebieden zal vooraf uitgerust zijn voor de installatie van EV-laadpalen. Ons doel is om tegen 2025 in al onze nieuwe ontwikkelingen deze beide infrastructuurdoelstellingen voor 100% te bereiken.

## Klanttevredenheid

In 2020 verhoogde Immobel zijn ambities als toonaangevende vastgoedontwikkelaar en lanceerde het zijn eerste klanttevredenheidsenquête, om een objectief beeld te krijgen van de klantervaring. De resultaten van deze enquête brachten een aantal verbeteringspunten aan het licht. De voornaamste daarvan hadden betrekking op de bereikbaarheid, de naleving van de planning en de nodige tijd voor het oplossen van openstaande kwesties, waardoor de klanttevredenheid slechts 40% bedroeg.

Daarom heeft Immobel een kwaliteitsprogramma genaamd "People for Excellence" ingevoerd (zie artikel p. 19). Het Sales Guidance Team was een van de eerste departementen die dit intensieve en transformatieve verbeteringsproces hebben doorgemaakt. Het programma heeft geleid tot een ingrijpende verandering in de ingesteldheid van de teams en een cultuur van permanente verbetering.

De feedback van de klanten wordt nu in detail bestudeerd, zodat we de procedures permanent kunnen verbeteren.



Slachthuis, Antwerpen

De enquêtes werden aandachtig bekeken en verbeterd om de deelnemingspercentages te verhogen. Het monitoringproces werd in verschillende delen opgesplitst om de evolutie van de tevredenheid van onze klanten te meten gedurende hun hele traject met Immobel: na de verkoop, na de keuze van de afwerkingen en een paar maanden na de oplevering. De klanten worden geïnterviewd via het klantenplatform of telefonisch door een extern bedrijf. Dit is een van de vele acties die werden geïmplementeerd om iets te doen aan het gebrek aan duidelijkheid en toegankelijkheid dat door vele kopers werd aangehaald tijdens de eerste tevredenheidsenquête.

De feedback van de klanten wordt nu in detail bestudeerd, zodat we de procedures permanent kunnen verbeteren en onze producten kunnen aanpassen aan de verwachtingen van onze kopers. Er worden interne feedbacksessies georganiseerd en de volledige waardeketen, tot en met het afgewerkte product voor de klant, wordt grondig herzien, teneinde woningen te creëren die nauw aansluiten bij de verwachtingen van onze klanten, ongeacht of ze die aankopen voor privégebruik of als investering.

## Metingen en doelstellingen

### S4 5

In 2023 de responsgraad is gestegen van 30% tot 80%. Gemiddeld is het tevredenheidspercentage ook gestegen van 40% tot 70% over alle enquêtes. Deze scores zijn het resultaat van de niet aflatende inspanningen die de teams hebben geleverd om de klantervaring te verbeteren.

De doelen inzake klanttevredenheid zijn opgenomen in de doelstellingen van elk departement, zelfs die die niet in rechtstreeks contact staan met de klanten. Hiermee benadrukken we het feit dat iedereen in de onderneming een rol moet spelen in het verhogen van de klanttevredenheid. Met het oog op de continue verbetering bestaat het doel erin de tevredenheidsgraad elk jaar te verhogen.

In 2024 zal het proefproject voor al deze veranderingen worden voltooid. We kijken uit naar de resultaten van deze enquêtes, die midden 2024 beschikbaar zouden moeten zijn, zodat we de efficiëntie kunnen nagaan van de maatregelen en procedures die gedurende de levenscyclus van het project, dat bijna drie jaar duurde, werden geïmplementeerd. Geleidelijk aan zullen we het toezicht op de voorkeuren op het vlak van duurzaamheid in deze enquêtes opnemen. Dankzij de verzamelde feedback zullen we de end-to-end efficiëntie van het volledige klantentraject kunnen analyseren.

Ons uiteindelijke doel is om onze klanten te voorzien van een vastgoedbezit of woning waarin ze gelukkig en tevreden zijn, en we werken onafgebroken voort om van dit doel een realiteit te maken.

Ons uiteindelijke doel is om onze klanten te voorzien van een vastgoedbezit of woning waarin ze gelukkig en tevreden zijn.



# Create healthy places voor de buurten

ESRS S3, SBM 2-3

## Belang van het onderwerp

Onze activiteit draait niet louter om gebouwen en huisvesting. Minstens even belangrijk is de positieve impact die we kunnen hebben op de gemeenschappen waarin we actief zijn, zoals geïllustreerd door SDG 11, Duurzame steden en gemeenschappen. Een gemeenschapsgebaseerde benadering omvat een begrip van de meest kritieke uitdagingen en kansen in de buurten rond elk van onze projecten, met een focus op de gemeenschappelijke inspanningen die de grootst mogelijke impact hebben.

Immobel gelooft dat een residentiële diversiteit, in combinatie met de nabijheid van diensten en activiteiten gebaseerd op de behoeften van de gemeenschap, tot een betere levenskwaliteit leidt. Het startpunt voor onze sociale strategie is de verhoging van de diversiteit van de wijk op verschillende niveaus, gebaseerd op de participatie en belangen van de stakeholders.

- Functionele diversiteit: de nabijheid van verschillende activiteiten (bv. werk, huisvesting, onderwijs, diensten, winkels, vrije tijd) verhogen, waardoor de verkeersdrukke en pendeltijd afnemen en mensen meer tijd krijgen om te doen wat hen werkelijk bevalt. Een functionele diversiteit heeft concrete effecten op de dynamiek van het leven in de buurt en op de manier waarop mensen de beschikbare ruimte gebruiken. Ze maakt steden op mensenmaat mogelijk, waar de bewoners het naar hun zin hebben.



Lebeau, Brussel

- Sociale diversiteit: het bevorderen van kansen voor diverse groepen van mensen om op natuurlijke wijze samen te leven en elkaar te ontmoeten, door het aanbod van een gevarieerde en inclusieve bebouwde omgeving, waar iedereen zich thuis voelt en een gevoel van gemeenschap ervaart.
- Economische diversiteit: ruimtes bieden voor economische actoren van verschillende grootte, in verschillende sectoren. Economische diversiteit zorgt voor meer veerkracht en stimuleert de lokale economische ontwikkeling. De ondersteuning van een inclusieve economie helpt om specifieke sociale ongelijkheden aan te pakken en biedt een instrument om de ontwikkeling van vaardigheden bij de lokale bevolking te stimuleren.
- Culturele diversiteit: creativiteit, interactie en een begrip van verschillende culturen stimuleren, door specifieke ruimtes aan te bieden om samen te komen, elkaar te ontmoeten en te spelen.

Immobel gelooft dat een residentiële diversiteit, in combinatie met de nabijheid van diensten en activiteiten gebaseerd op de behoeften van de gemeenschap, tot een betere levenskwaliteit leidt.

- Diversiteit van de bebouwde omgeving: zorgen voor visuele variatie en integratie door gebouwen toegankelijk te maken, met openbare voorzieningen, en door gebouwen van uiteenlopende grootte aan te bieden.

Vanuit een strategisch perspectief zijn kwesties zoals gemengd gebruik, betaalbaarheid en betrokkenheid van de stakeholders van cruciaal belang voor een buurt. Het beheer van die aspecten is de voornaamste verantwoordelijkheid van het Development Team, met de steun van het ESG-departement vooral bij activiteiten ter ondersteuning van de gemeenschap zoals beschreven in hoofdstuk "Voor de buurten".



## In de praktijk

S3 1-4

Voortbouwend op deze diversiteitsgebaseerde benadering hebben we zes maatregelen gedefinieerd om meer interactie en diversiteit in al zijn vormen te bevorderen voor de buurt. Deze maatregelen worden uitgewerkt volgens de verschillende fasen in de levenscyclus van een project, in overeenstemming met de behoeften van de gemeenschap en de haalbaarheid van de implementatie.



## Sociale doelstelling

### Stedenbouwkunde voor transitie

Een tijdelijk gebruik organiseren in beschikbare lege gebouwen. Proefprojecten en tijdelijke activiteiten vermijden de verstarring van een stad; ze bieden alternatieven of prototypes van toekomstige toepassingen en houden de buurten tegelijk actief. De activiteiten die zich in deze gebouwen vestigen, draaien rond zes pijlers: cultuur, jeugd, maatschappelijke integratie, milieu, duurzaamheid en openbare ruimtes.



### RICHELIEU ▲

Aan het begin van de voorontwerpfase werd een tijdelijk gebruiksproject gestart met het bureau Forest. Doorheen het jaar werden er verschillende evenementen in het gebouw georganiseerd, zoals modeshows, de opname van een videoclip, fotoshoots, kunsttentoonstellingen en een diner voor een denktank met vrouwen in de kunst- en cultuursector. Op de bovenste verdiepingen van het gebouw heeft Forest samengewerkt met Agnès B en Tara Foundations, via de vereniging LA FAB, om een vernieuwend initiatief te creëren dat opkomende

kunstenaars zoals beeldhouwers en schilders aanmoedigt en ondersteunt. De lokalen werden gebruikt als ateliers voor de kunstenaars en als ruimte voor experimenten, tentoonstellingen en de creatie van sociale connecties. In die context hebben de kunstenaars de lokale basisschool uitgenodigd en kunstworkshops gehouden met de leerlingen. Het tijdelijke gebruik zal doorlopen tot aan de start van de werkzaamheden.



## Lokale diagnose

De organisatie van een diagnose van de buurt en de lokale economie om behoeften te identificeren, co-creatie te stimuleren en de participatie van de stakeholders aan te moedigen.

### ◀ BRUSSELSE NOORDWIJK

Op initiatief van de vzw UP4North, met de steun van onder meer Immobel, heeft een groep studenten van de Solvay Brussels Schools of Economics and Management gewerkt aan de aantrekkelijkheid van de Noordwijk voor academische instellingen. Bedoeling was om de verwachtingen van de stakeholders te begrijpen en de huidige situatie in de Noordwijk te vergelijken met andere welvarende Europese zakenwijken. Verschillende elementen werden onder de loep genomen, zoals horeca, mobiliteit, cultuur, parkeerplaatsen, openbare groene ruimtes, huisvesting, diensten en supermarkten. Ze gebruikten belangrijke indicatoren zoals het aantal studenten en instellingen voor hoger onderwijs in de wijk, de bezettingsgraad van woningen, het gevoel van onveiligheid, de perceptie van de wijk en het aantal plaatsen dat 's avonds open is. Er werden ramingen gemaakt van de nodige middelen op het vlak van bestuur, financiën, infrastructuur en ruimtes om aan de huidige ontwikkelingsbehoeften te voldoen. Ten slotte hebben ze hun aanbevelingen geformuleerd en innovatieve perspectieven ontwikkeld om academische instellingen aan te trekken via de creatie van een uitgebreid ecosysteem.

## Ontwerp en programma

Bebouwde ruimtes toewijzen aan diensten van openbaar nut zoals cultuur, vrije tijd, scholen, sportfaciliteiten, verenigingen, kinderdagverblijven enz.

### UNI

Het UNI-project, aan de Triomflaan in Elsene (Brussel), is onderverdeeld in vier percelen voor verschillende functies, waaronder een houten gebouw bestemd als rehabilitatieplaats voor wilde dieren. Deze voorziening heeft een concrete en rechtstreekse impact op het behoud en de bescherming van de biodiversiteit in de stad. Het centrum zal gewonde of zieke wilde dieren verzorgen voordat ze terug in hun natuurlijke habitat worden vrijgelaten. Het beantwoordt hiermee aan een verzoek van de sector, die het Brussels Gewest op de hoogte heeft gebracht van de groeiende behoefte aan plaatsen om deze wilde dieren onder te brengen.

‘De bescherming van wilde dieren in ons gewest is fundamenteel voor de vrijwaring van ons stedelijk ecosysteem. De bescherming van wilde dieren omvat preventieve maatregelen, zoals het behoud van hun natuurlijke habitat en de strijd tegen vervuiling en de versnippering van habitats, en ook curatieve maatregelen, zoals de behandeling van deze dieren wanneer ze gewond of ziek zijn’, aldus Alain Maron, minister van Leefmilieu. ‘Door de nabijheid van het Zoniënwoud en het Ter Kamerenbos worden er heel wat wilde dieren opgevangen in Elsene, Bosvoorde, Ukkel en Oudergem. In samenwerking met het gewest hebben we actief gezocht naar een locatie voor de oprichting van een verzorgingscentrum in Elsene. Met de Wetenschaps-campus van La Plaine (ULB/VUB) hebben we de ideale site gevonden. Het partnerschap met de biologiefaculteiten van de universiteiten was een evidentie, en de ambitie van Elsene is om van dit centrum een plaats voor natuuronderwijs te maken die zich richt tot studenten, onderzoekers, scholieren en het brede publiek’, zegt Yves Rouyet, schepen voor Dierenwelzijn en Stedenbouw in Elsene.

De ambitie van Elsene is om van dit centrum een plaats voor natuuronderwijs te maken die zich richt tot studenten, onderzoekers, scholieren en het brede publiek.

### Yves Rouyet

Schepen voor Dierenwelzijn en Stedenbouw in Elsene



## Lokale economie

De lokale economie stimuleren met ontwikkelingsgerelateerde activiteiten (ondernemers, start-ups in de toeleveringsketen en sociale economie), en samenwerken met lokale leveranciers of actoren in de sociale en solidariteitseconomie.

## Actieve benedenverdiepingen

Het gemeenschapsgevoel en actieve mobiliteit bevorderen door de benedenverdiepingen van gebouwen te activeren. Het is niet alleen de bedoeling hier winkels te vestigen; ze kunnen ook dienen voor huisvesting, werkruimtes en andere openbare voorzieningen.



### ISALA ▲

Het Fonds Europese Wijk, een bedrijfsfonds dat wordt gesteund door onder andere Immobel en beheerd door de Koning Boudewijnstichting, heeft duidelijk gemaakt dat de Europese wijk dringend werk moet maken van de transitie naar een meer open, gastvrij en divers gebied. Er werden acties bepaald rond vier belangrijke pijlers: verhoging van de mix van functies, bevordering van zachte mobiliteit, creatie van groene ruimtes, uitdieping van de Europese en culturele identiteit.

Ons Isala-project, de herontwikkeling van het voormalige Total-hoofdkwartier, zal in grote mate bijdragen tot de verhoging van de functiemix door de activering van de benedenverdiepingen. Dit is een van de voornaamste prioriteiten in deze wijk. Meer dan 500 m<sup>2</sup> zal worden toegewezen aan diverse handelszaken, wat voor meer transparantie en betrokkenheid op straatniveau zal zorgen. Twee drukbezochte straathoeken zullen worden opgeluisterd met aantrekkelijke, levendige ruimtes, met meer sociale interactie en functionele diversiteit in de buurt als resultaat.

## Residentiële diversiteit

De sociale diversiteit verhogen op het vlak van betaalbare woningen en met een residentieel aanbod aangepast aan specifieke doelgroepen zoals senioren of studenten. Het aanbod van hetzij sociale, hetzij intermediaire huisvestingstypes vergemakkelijkt de toegang voor mensen met lagere inkomens, terwijl doelgerichte huisvesting een antwoordt biedt op de specifieke noden van de bewoners.

### LA PASSERELLE NÉO BARBÈS

Het revitalisatieplan voor La Passerelle Néo Barbès (Parijs) past in een ruimere milieu- en sociale strategie. Het voornaamste doel is de verhoging van de sociale diversiteit door ruimte toe te wijzen aan sociale woningen en het dak open te stellen voor meer interacties in de gemeenschap. Naast kantoren en een hotel zullen verschillende winkels en culturele ruimtes de gebruikswijzen in het gebied verder verrijken.



### KIEM 2050

Onze baanbrekende ecowijk Kiem 2050 in Luxemburg heeft tot doel verschillende huisvestingsopties te bieden volgens de verschillende voorkeuren van de bewoners. Van duurzame en betaalbare appartementen tot oplossingen voor co-living en gecombineerde werk- en leefruimtes: Kiem 2050 wil opties creëren voor een ruime waaier aan lifestylekeuzes. Elk aspect van Kiem 2050 is zorgvuldig gepland om bij te dragen tot een gebalanceerde, productieve en milieuvriendelijke levenswijze. De wijk omvat voorzieningen zoals winkels, cafés, diensten, een landschapspark, binnen- en buitenspeeltuinen, een yogazaal, wintertuinen, een bibliotheek en diverse gedeelde ruimtes die het residentiële aanbod aanvullen.

## Doelstellingen

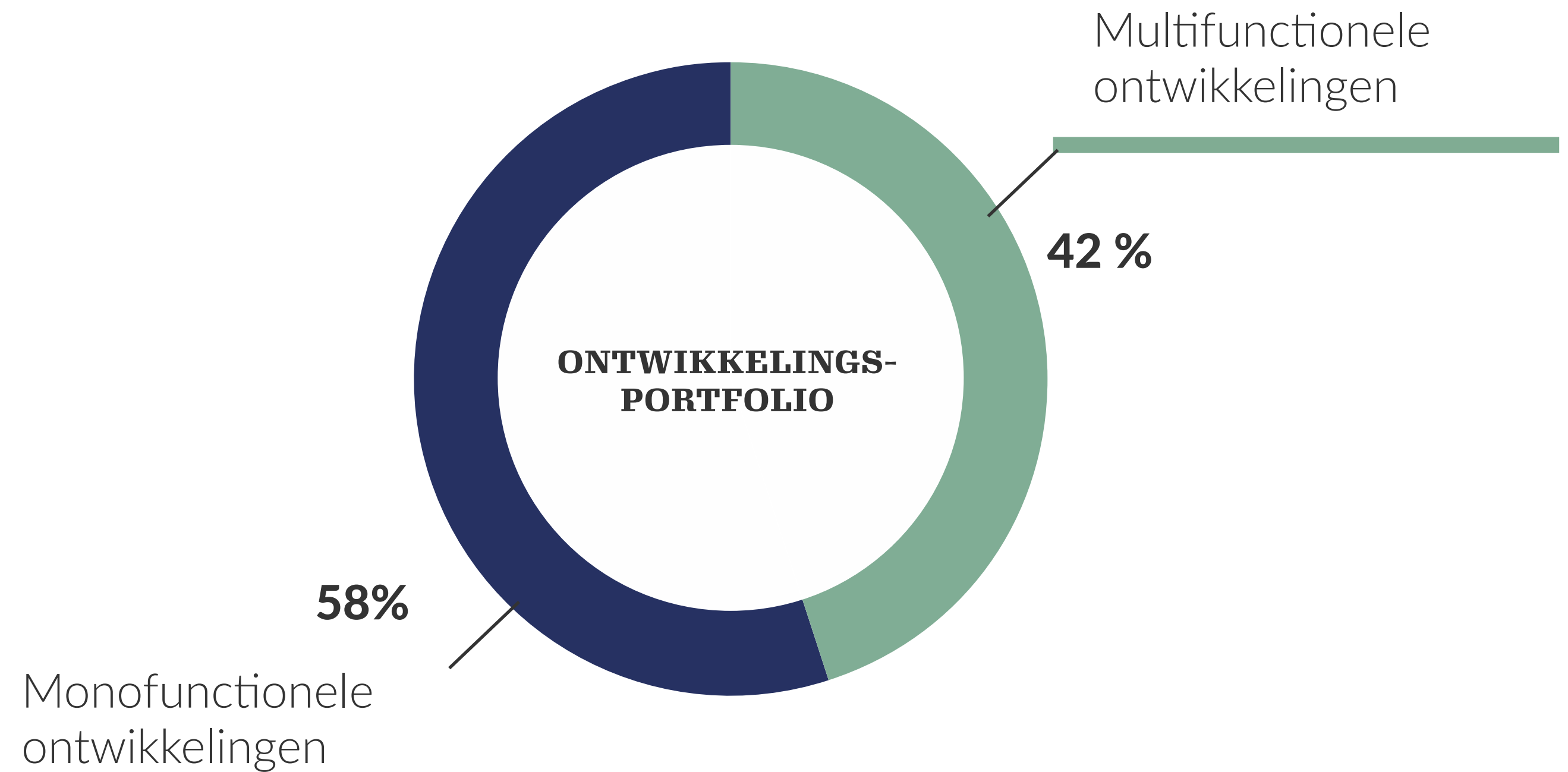
### S4 5

Als belangrijke speler in de ontwikkeling van steden en regio's beseft Immobel hoe belangrijk het is om zijn sociaal-economische impact te meten. Op middellange termijn is het de bedoeling een sociaal-economische voetafdruk te ontwikkelen die de Groep in staat stelt de economische stromen van zijn ontwikkelingen te identificeren en te meten in termen van aankopen, lonen en belastingen, en om het vermogen dat door de Groep wordt geproduceerd en verdeeld over al zijn territoria te kwantificeren.

## Metingen

In 2023 werd onze ontwikkelingsportefeuille gekenmerkt door:

- Meer dan 700.000 m<sup>2</sup> ontwikkelingen met gemengd gebruik, 42% van onze totale ontwikkelingsportefeuille
- Meer dan 110.000 m<sup>2</sup> openbare voorzieningen, 7% van onze totale ontwikkelingsportefeuille
- Meer dan 90.000 m<sup>2</sup> sociale en betaalbare woningen, 6% van onze totale ontwikkelingsportefeuille
- Er werden tijdelijke bezettingen georganiseerd in belangrijke gebouwen zoals OXY, Lebeau, Key West, Richelieu, Immside en La Passerelle Néo Barbès
- Een paar voorbeelden van speciaal toegewezen woningen voor specifieke gebruikers:
  - Studenten: Proximus-, UNI- en Brouck'R-projecten met meer dan 500 studentenkamers
  - Co-living-appartementen en "kangoeroewoningen": Kiem en Riverplace in Luxemburg, 5 Sapins in Waver in België
  - Serviceflats voor senioren: O'Sea (zie artikel p. 13)



# Create healthy places voor het milieu

Dit hoofdstuk focust op de milieudoelstellingen en -initiatieven die hetzij gepland, hetzij lopende zijn, ter verbetering van Immobels milieuprestaties en algemene waardecreatie. Het hoofdstuk is ingedeeld in diverse onderwerpen die overeenstemmen met de milieudoelstellingen van de EU-taxonomie: mitigatie van en aanpassing aan de klimaatverandering, circulaire economie, biodiversiteit, verontreiniging en water



The Commodore, Brussel

## Klimaatverandering

ESRS E1

### Milieuleiderschap

De taxonomie en certificeringsprogramma's dienen als richtinggevende kaders voor de verbetering van de milieuprestaties van vastgoedmaatschappijen. Ze bieden duidelijke richtlijnen, criteria en beste praktijken die de verschillende aspecten van duurzaam ontwerp omvatten. Door te mikken op een bepaald afstemmingsniveau kunnen we specifieke en meetbare doelstellingen vastleggen en tegelijk een sterk signaal sturen om ons te onderscheiden op de markt. Dit biedt ons een basis voor vergelijkingen, zowel binnen onze portefeuille als met andere bedrijven in onze sector. Door ons aan te passen aan de steeds veranderende regulering en marktnormen op het vlak van duurzaamheid, creëren we een proactieve cultuur van permanente verbetering, en zo versterken we het vertrouwen van de stakeholders.

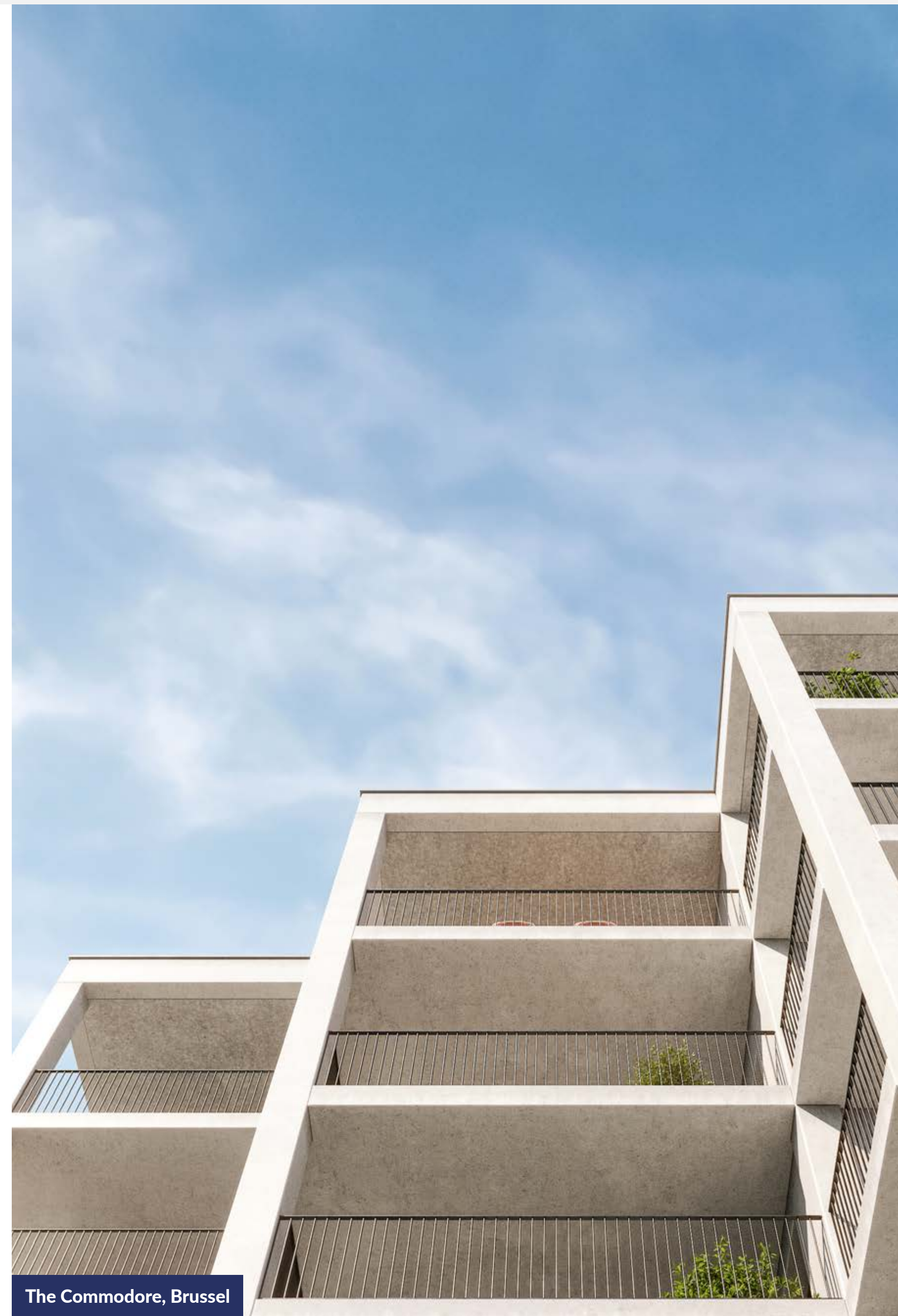


## EU-taxonomie

Het zal enkel mogelijk zijn om energieverbruik en CO<sub>2</sub>-emissies aanzienlijk te verminderen indien de milieurisico's en bijbehorende externe factoren op consistente wijze in de financiële besluitvorming worden opgenomen. Dat is het doel van het Europese Actieplan voor Duurzame Financiën, waarbij de EU-taxonomie een hoeksteen van de uitgebreide regulering is. De EU-taxonomie dient als baken voor de rapportering en spoort marktdeelnemers aan om verder te investeren in ecologisch duurzame activiteiten.

Als beursgenoteerde onderneming die onder de CSRD-richtlijn valt, is Immobel ook onderworpen aan de Europese taxonomie-regelgeving, met rapportering in 2026 over het boekjaar 2025. Een economische activiteit kan enkel als afgestemd worden beschouwd als ze een aanzienlijke bijdrage levert aan minstens een van de zes milieudoelstellingen die in de taxonomie gedefinieerd zijn, zonder aanzienlijke negatieve impact op de vijf andere doelstellingen, en daarbij minimale sociale waarborgen naleeft. Het bedrijfsmodel van Immobel focust op de volgende economische activiteiten die in aanmerking komen: nieuwbouw, renovatie van bestaande gebouwen, aankoop en eigendom van gebouwen.

In onze ontwikkelingsportefeuille streven we naar een aanzienlijke bijdrage aan de milieudoelstellingen voor de mitigatie van de klimaatverandering (met een focus op opgenomen en operationele koolstof). Tegelijk voldoen we aan de DNSH-criteria ("Do No Significant Harm") met betrekking tot de aanpassing aan de klimaatverandering, water, milieuverontreiniging, de



The Commodore, Brussel

circulaire economie en biodiversiteit. Voor elk van onze drie in aanmerking komende activiteiten heeft de EU-taxonomie, in het kader van de gedelegeerde handeling klimaat, specifieke technische screeningcriteria en DNSH-criteria gespecificeerd waaraan moet worden voldaan opdat een activiteit als ecologisch duurzaam of afgestemd kan worden beschouwd. We zijn daarom begonnen met de analyse van onze portefeuille aan de hand van deze vereisten.

In 2023 heeft Immobel negen grote ontwikkelingsprojecten geëvalueerd waarvoor het proces voor het verkrijgen van een BREEAM- of gelijkaardige certificering lopende is. De projecten vinden plaats in verschillende landen en vallen onder de in aanmerking komende economische activiteiten van hetzij "nieuwbouw", hetzij "renovatie". De evaluaties op basis van de EU-taxonomie in 2023 zullen dienen als leerervaring en opstap voor alle toekomstige ontwikkelingsprojecten.

Door de huidige grote ontwikkelingen van Immobel te toetsen aan de taxonomie-criteria hebben we ons meer vertrouwd kunnen maken met de vereisten van de EU-taxonomie. We hebben belangrijke inzichten verworven in de beschikbaarheid en betrouwbaarheid van data, de correlatie tussen een certificering en een potentiële afstemming, en tegelijk hebben we de kosten en baten geïdentificeerd van de implementatie van taxonomie-vereisten in de huidige context van onze activiteit.

Meer specifiek helpt deze analyse ons om een benadering, nieuwe processen en prestatie-indicatoren te definiëren met het oog op de bestaande lacunes in de gegevens, de vereiste studies en de integratie van specifieke bepalingen in de aanbestedingen voor leveranciers, teneinde te voldoen aan dit complexe, data-intensieve kader. Er worden praktische aanbevelingen uitgewerkt om de implementatie van duurzaamheidscriteria in toekomstige projecten te bevorderen en om ons voor te bereiden op de toekomstige vereisten inzake financiële rapportageverplichtingen.

In de toekomst zullen alle nieuwe ontwikkelingen worden afgetoetst aan

de taxonomie-criteria, en de potentiële conformiteit met de taxonomie zal worden gebruikt bij de evaluatie van nieuwe aankopen tijdens het investeringsproces. In deze context worden de verantwoordelijkheden verfijnd met het juridisch departement, om te garanderen dat er wordt voldaan aan de lokale regulering en de minimale sociale waarborgen, terwijl de taxonomie-audits op gebouwniveau zullen worden uitgevoerd door de technische en ontwikkelingsteams en het financieel departement voor de implementatie van de boekhouding zal zorgen. Het departement duurzaamheid zorgt voor de tijdige coördinatie en de betrokkenheid van alle partijen en stelt tegelijk een consistent en efficiënt proces voor de komende jaren op.

Dit is een uitstekende kans voor Immobel om proactief werk te maken van toekomstige behoeften en grondige inzichten te verwerven in markttrends

die een grote impact zouden kunnen hebben op onze bedrijfsstrategie. De rapportering op grond van de EU-taxonomie wordt gezien als een hefboom om ons toekomstbestendig te maken, de duurzaamheidsprestaties te verbeteren en de toegang tot groene financiering te verzekeren, en daarbij ook innovaties en productontwikkelingen te bevorderen.

Immobel kan zich beroepen op de bestaande milieupijler van onze ESG-strategie als basiskader voor de taxonomie-rapportering. Deze pijler werd opgebouwd met dezelfde focus en structuur als de taxonomie-criteria. In dit hoofdstuk zullen we dus de maatregelen en vooruitgang in onze portefeuille toelichten in verband met de volgende thema's: klimaatmitigatie (opgenomen en operationele koolstof), klimaatanpassing, circulaire economie, biodiversiteit, water en milieuverontreiniging.

## Certificeringen

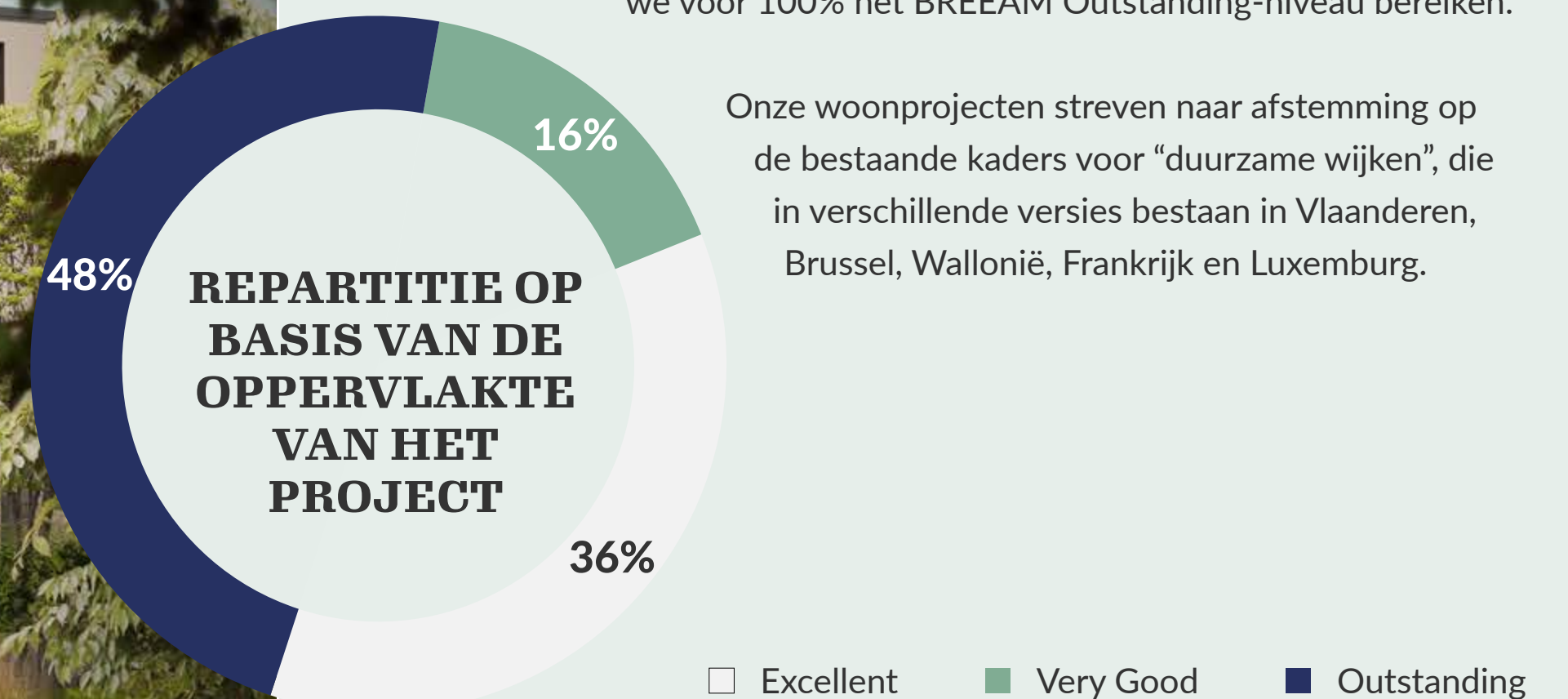
Voor ontwikkelings- en herontwikkelingsprojecten wil Immobel dat zijn gebouwen milieuprestaties bereiken die de wettelijke vereisten overtreffen. Al de kantoorprojecten worden daarom op vrijwillige basis door erkende kaders gecertificeerd. Afhankelijk van het land zijn sommige accreditaties meer aantrekkelijk dan andere. Terwijl BREEAM, LEED en WELL het meest gebruikt worden in heel Europa, is de DGNB-certificering de voornaamste in Duitsland, en in Frankrijk zijn HQE, BBCA en BEE populairder. Los van die regionale verschillen dekken de verschillende accreditaties ook niet allemaal hetzelfde analysebereik. Sommige certificeringen focussen meer op de milieuaspecten (bv. BREEAM), andere meer op het sociale (bv. WELL), en sommige certificeringen zoals HQE of DGNB richten zich op beide. De meeste certificeringen passen zich langzaam aan om te voldoen aan bepaalde vereisten van de EU-taxonomie.



## Metingen

Alle lopende kantoorontwikkelingen streven op zijn minst naar een BREEAM Excellent-certificering of equivalent. Tegen 2025 willen we voor 100% het BREEAM Outstanding-niveau bereiken.

Onze woonprojecten streven naar afstemming op de bestaande kaders voor “duurzame wijken”, die in verschillende versies bestaan in Vlaanderen, Brussel, Wallonië, Frankrijk en Luxemburg.





## Mitigatie van klimaatverandering

E1 1-2, SBM 3, IRO 1

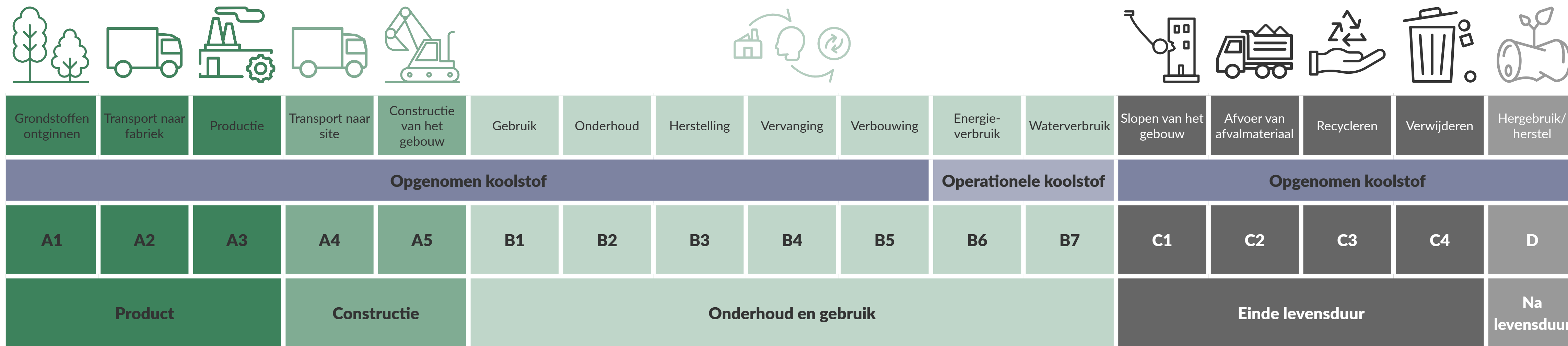
Volgens het Global Status Report voor 2022 van de Global Alliance for Buildings and Construction, bedraagt het aandeel van de bebouwde omgeving in de wereldwijde koolstofemissies 37%. Gezien de regulering ter ondersteuning van onze sector om koolstofneutraliteit te bereiken beperkt is, is het onze eigen verantwoordelijkheid om voor verandering te zorgen en onze portefeuille te transformeren. Er is dringend nood aan actie, en Immobel maakt er een punt van om de vooruitgang op samenhangende wijze te versnellen. Wij streven ernaar om erkende methodologieën, opkomende reguleringen en benchmarks van de markt toe te passen in lijn met de klimaatwetenschap en het uiteindelijke doel om tegen 2050 koolstofneutraal te zijn.

### In de praktijk

E1 3

Om zijn bijdrage te leveren aan de mitigatie van de klimaatverandering, heeft Immobel de volgende hefboomen voor decarbonisatie geïdentificeerd, in volgorde van belang, waarbij de voornaamste hefboomen specifiek voor de ontwikkelingsportefeuille gelden:

1. Vermindering van opgenomen koolstof en toepassing van circulaire principes
2. Vermindering van operationele koolstof en verhoogd gebruik van hernieuwbare energie
3. Vermindering van de koolstofvoetafdruk van de onderneming



## Opgenomen koolstof

### E1 3

Voor ontwikkelings- en herontwikkelingsprojecten gebruikt Immobel lifecycle assessments (LCA's) als een progressief instrument in de eerste ontwerpfasen, om de manier waarop we bouwen te verbeteren. In 2023 heeft Immobel besloten om een voorafgaande LCA voor al zijn grote constructie- en renovatieprojecten verplicht te maken. Er wordt een uniforme methodologie ontwikkeld. Het doel is om consistente studies op te stellen met vergelijkbare resultaten, die volledig afgestemd zijn op de huidige normen en wetgeving zoals de EU-taxonomie (vereiste om

een LCA te verstrekken voor nieuwe gebouwen groter dan 5.000 m<sup>2</sup>, volgens de LEVEL(s)-methodologie). We kijken ook met interesse uit naar sectorinitiatieven zoals OneClick LCA® en hun "Carbon Hero Benchmark" of het Low Carbon Building Initiative (LCBI), dat een methodologie heeft gepubliceerd voor het eerste pan-Europese lagekoolstoflabel, door de koolstofvoetafdruk van vastgoed te meten op basis van een LCA.

Nadat ons LCA-kader voltooid is, zullen we het gebruiken als uitgangspunt voor de uitvoering van vergelijkbare studies in de hele portefeuille, met een harmonisatie

van de bestaande en toekomstige projectdata. Vanuit dit framework willen we ook een "quick scan"-LCA afleiden en toepassen voor de meest representatieve woonprojecten, om bewustzijn te creëren bij de ontwikkelaars over de te gebruiken materialen.

Aanvullend op de LCA-benadering voor opgenomen koolstof hebben we verschillende acties rond de circulaire economie, die worden toegelicht in het volgende deel van dit hoofdstuk. Dat bevat onder meer informatie over onze voorkeur voor het toepassen van principes zoals renovatie, het hergebruik van materiaal en adaptieve ontwerpen.

## Doelstellingen

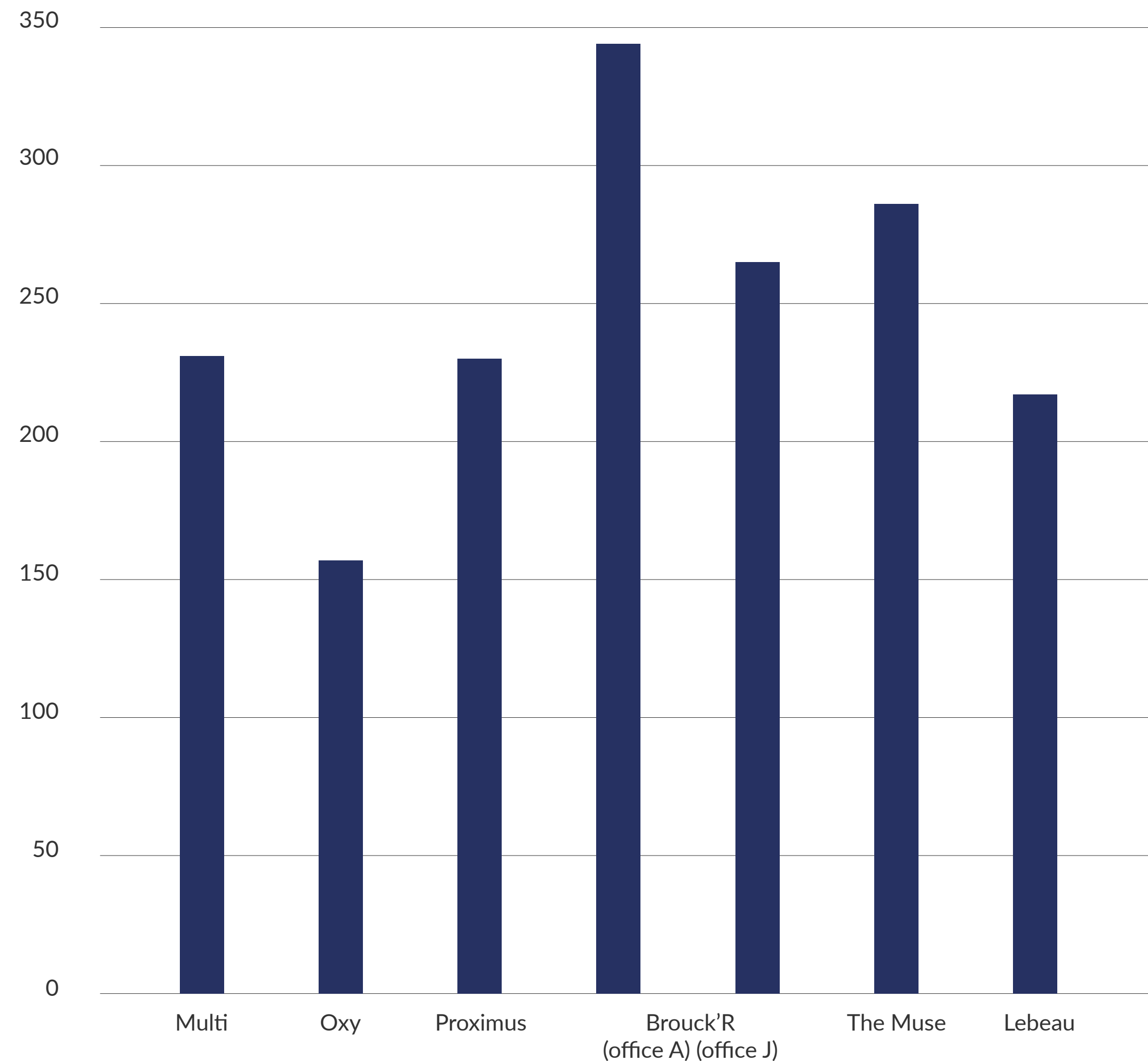
### E1.4

Met betrekking tot de LCA's hebben we voor 2023 de volgende doelstellingen vastgesteld voor opgenomen koolstof [A1-C4, excl. B6-7]:

- Nieuwbouw: maximaal 1.000 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Renovatieprojecten: een doel van 500 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>, met een limiet van 750 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> afhankelijk van de scope van de renovatiewerken.

Tegen 2030 zou de opgenomen koolstof voor nieuwbouw tot 650 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> moeten worden teruggebracht en er zal een verminderingsplan voor renovaties gebaseerd worden op permanente gegevensmetingen. Deze cijfers zijn van toepassing op opgeleverde projecten, wat betekent dat de doelen de komende jaren in de ontwerpprocessen zullen worden toegepast. Sommige van die resultaten kunnen nog verdere veranderingen ondergaan, aangezien de LCA een progressief instrument is dat wordt gebruikt gedurende de ontwikkelingsfasen van het project. Die resultaten zullen moeten worden geharmoniseerd met ons nieuwe framework, dat momenteel in ontwikkeling is.

## EMBODIED CARBON VOOR BELGISCHE RENOVATIEPROJECTEN (KG CO<sub>2</sub>/M<sup>2</sup>)



## Metingen

De grafiek toont de resultaten voor een paar van onze belangrijkste projecten in België, op basis van de laatste beschikbare LCA. Om een vergelijking tussen de projecten mogelijk te maken, hebben we ervoor gekozen om de resultaten van de "Carbon Hero Benchmark" van OneClick LCA® vrij te geven. Deze benchmark is gebaseerd op een "cradle to grave"-evaluatie (A1-A4, B4-B5, C1-C4), met een bestudeerde periode van 60 jaar zoals voorgeschreven in België, maar met uitsluiting van onder andere specifieke bouwtechnieken en buiteninrichtingen. Hoewel deze benchmark vergelijkingen met andere projecten mogelijk maakt, stemt hij niet perfect overeen met de vereisten van de EU-taxonomie, met name voor wat de scope en de bestudeerde periode van het gebouw betreft.

## Operational carbon

Als het gaat om de globale koolstofemissies van vastgoed, gaat men er doorgaans van uit dat één derde afkomstig is van operationele emissies, die in grote mate toe te schrijven zijn aan de energie die wordt verbruikt door de bewoners/gebruikers. Voor Immobel is een fossielvrije energieoplossing de verplichte norm voor alle nieuwe vergunningsaanvragen, zowel voor grote stedelijke ontwikkelingen als voor voorstedelijke residentiële ontwikkelingen. In de ontwerpfasen wordt bijzondere aandacht besteed aan de vervanging van fossiele brandstoffen door alternatieven zoals geothermische energie, warmtepompen en zonnepanelen, en de optimalisatie van technieken om het energieverbruik tijdens de operationele fase tot een minimum te beperken.

Groene leasecontracten zijn een manier om de belangen van eigenaars en huurders af te stemmen op het vlak van contractuele prestaties, wat leidt tot betere resultaten op milieugebied. Dergelijke bepalingen kunnen betrekking hebben op afvalbeheer, verlichting of het verwarmingsbeleid. Als ontwikkelaar zal Immobel streven naar een betere afstemming tussen potentiële huurders door de aanschaf van energie van hernieuwbare bronnen te stimuleren, als een manier om operationele koolstofneutraliteit te bereiken. Voor ons herontwikkelingsproject Oxy voeren we bijvoorbeeld gesprekken over het sluiten van een groen leasecontract voor de aankoop van hernieuwbare elektriciteit, goed voor zo'n 85 kWh/m<sup>2</sup>/jaar. Op sectorniveau neemt Immobel ook deel aan het C Change-decarbonisatieprogramma van ULI, waar de afstemming tussen de eigenaar en de huurders als een belangrijk punt werd aangestipt.



O'Sea, Oostende

## Doelstellingen

### E1.4

Wat de operationele koolstof betreft (beperkt tot elektriciteit van het net), moet ons traject leiden tot een maximum van 10 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> voor ontwikkelingen met aanvragen die werden ingediend vanaf 2022.

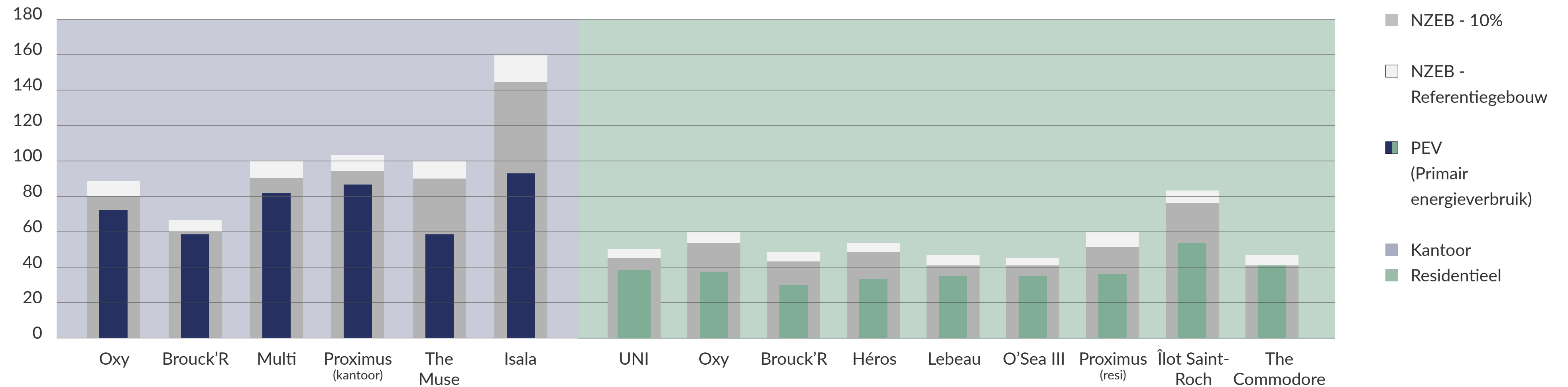
Daarnaast zal Immobel ernaar streven de primaire energiebehoefte en het primaire energieverbruik af te stemmen op de vereisten van de EU-taxonomie voor alle nieuwe ontwikkelingen vanaf 2025.

De volgende grafieken tonen de operationele koolstof in gebruik (wat het gebouw uitstoot), de primaire energiebehoefte (wat het gebouw verbruikt), en de energie die ter plaatse wordt geproduceerd via zonnepanelen in een aantal van onze voornaamste projecten.

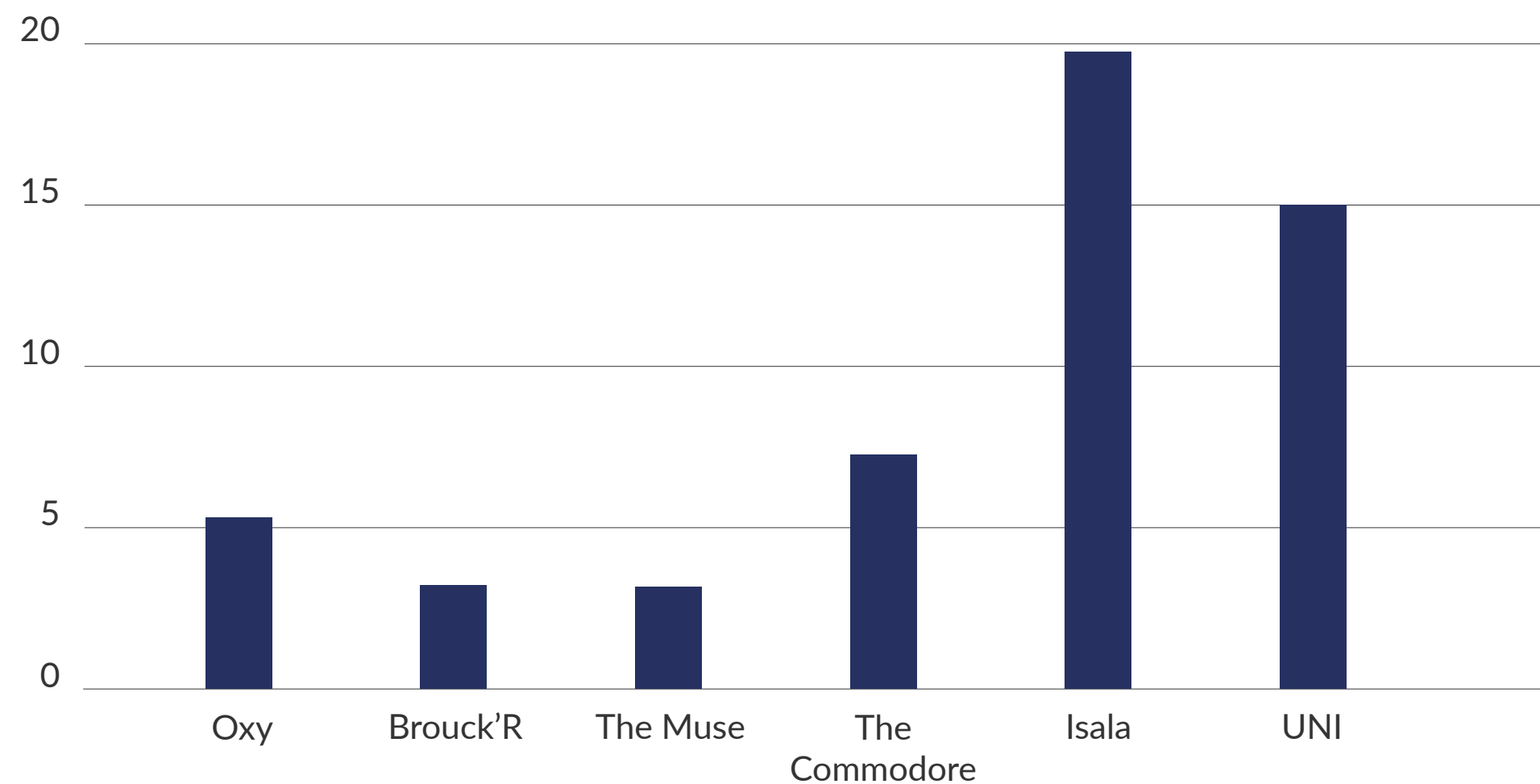
### Metingen

Hieronder volgt een overzicht van het primaire energieverbruik voor grote kantoor- en residentiële ontwikkelingen van de Immobel-portefeuille in verhouding tot de referentiewaarde die wordt opgelegd door de NZEB-norm ("Nearly Zero Energy Building - Bijna Energie-Neutrale Gebouwen"). Als voorbereiding op onze afstemming op de taxonomie hebben we ook de afstemming op het doel voor de aanzienlijke bijdrage tot de klimaatmitigatie vermeld; die waarde werd ingesteld op 10% onder de NZEB-norm.

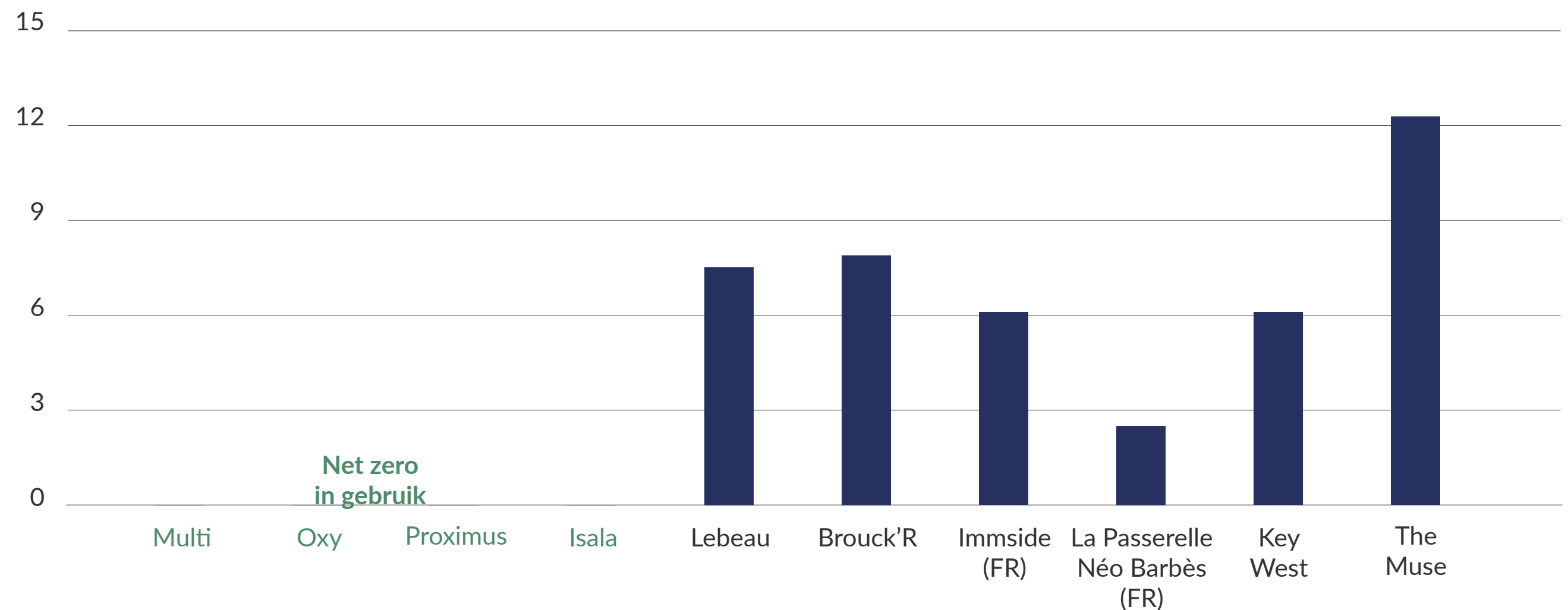
### HET PRIMAIRE ENERGIEVERBRUIK (KWH/M<sup>2</sup>/JAAR) VOOR BELGISCHE PROJECTEN



### LOKAAL GEPRODUCEERDE HERNIEUWBARE ZONNE-ENERGIE (KWH/M<sup>2</sup>/JAAR)



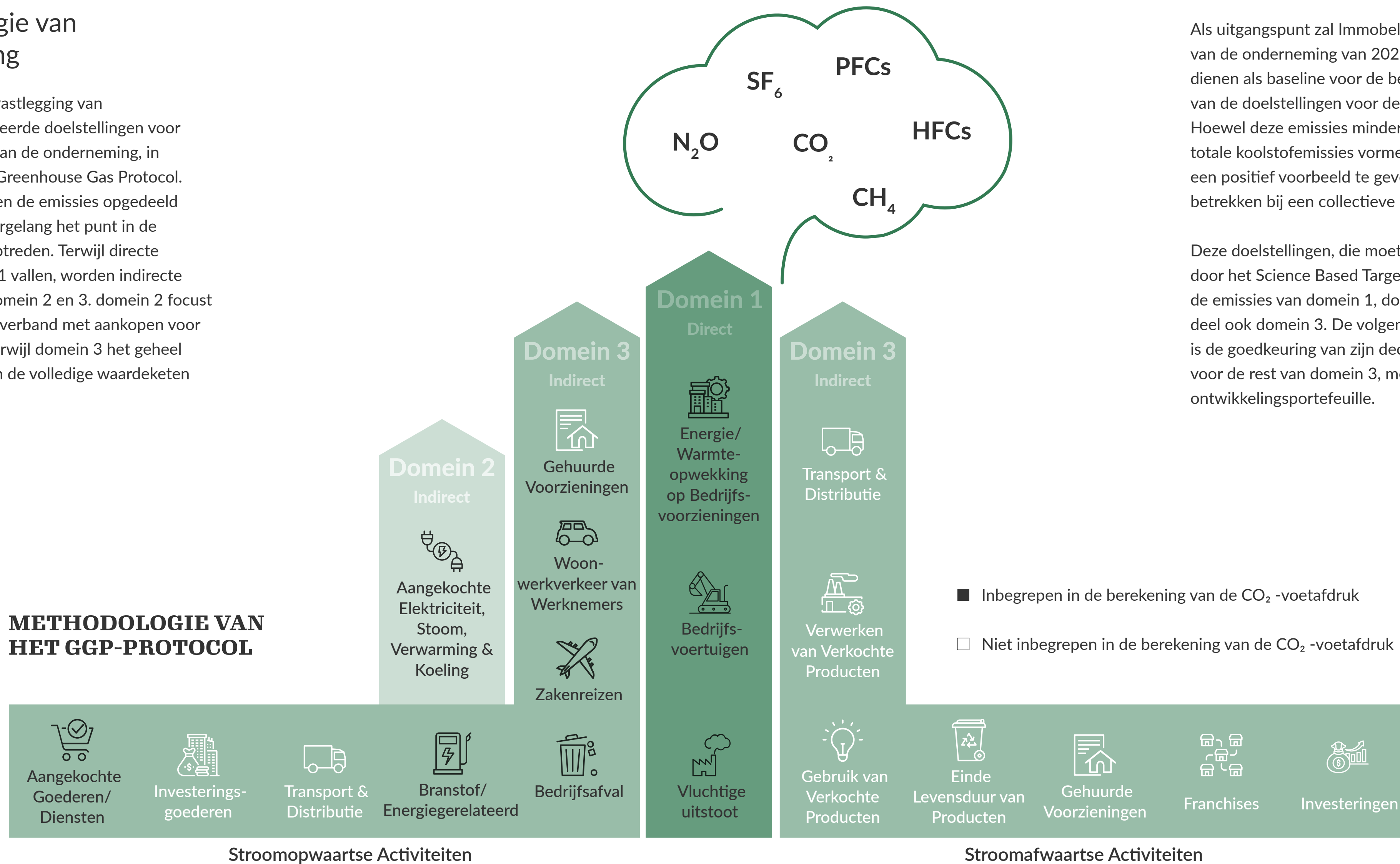
### OPERATIONELE CO<sub>2</sub>-UITSTOOT VAN ONZE GROOTSTE PROJECTEN (KG CO<sub>2</sub>/M<sup>2</sup>/JAAR)



## Koolstofstrategie van de onderneming

Immobel werkt aan de vastlegging van wetenschappelijk gebaseerde doelstellingen voor de koolstofvoetafdruk van de onderneming, in overeenkomst met het Greenhouse Gas Protocol. Bij deze methode worden de emissies opgedeeld in drie domeinen, al naargelang het punt in de waardeketen waar ze optreden. Terwijl directe emissies onder domein 1 vallen, worden indirecte emissies ingedeeld in domein 2 en 3. domein 2 focust exclusief op emissies in verband met aankopen voor energiebevoorrading, terwijl domein 3 het geheel van indirecte emissies in de volledige waardeketen betreft.

### METHODOLOGIE VAN HET GGP-PROTOCOL



Als uitgangspunt zal Immobel de koolstofevaluatie van de onderneming van 2022 gebruiken. Die zal dienen als baseline voor de berekening en bepaling van de doelstellingen voor de emissieverminderingen. Hoewel deze emissies minder dan 1% van Immobels totale koolstofemissies vormen, is het de bedoeling een positief voorbeeld te geven en de werknemers te betrekken bij een collectieve inspanning.

Deze doelstellingen, die moeten worden goedgekeurd door het Science Based Target Initiative, omvatten de emissies van domein 1, domein 2 en voor een deel ook domein 3. De volgende stap voor Immobel is de goedkeuring van zijn decarbonisatiestrategie voor de rest van domein 3, met betrekking tot onze ontwikkelingsportefeuille.



## Doelstellingen

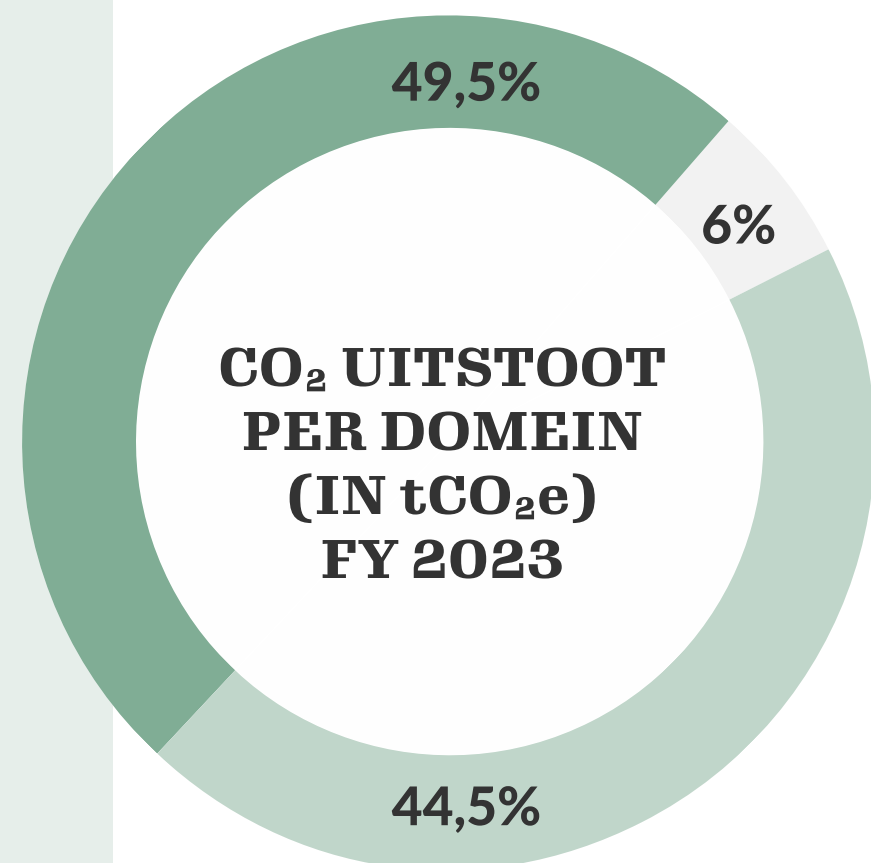
Immobel, dat zich bewust is van zijn aanzienlijke bijdrage aan koolstofemissies, heeft gekozen voor meer duurzame vervoersopties van de medewerkers. De onderneming wil de milieu-impact van zijn voertuigenvloot verminderen, op de eerste plaats in België, door geleidelijk aan op een volledig elektrische vloot over te schakelen.

Immobel streeft ten slotte ook volledige transparantie na in de implementatie van zijn klimaatstrategie. Het belooft om jaarlijks te rapporteren over de vooruitgang op het vlak van BKG-emissies in het kader van de decarbonisatietrajecten en vastgelegde doelen. Tegen 2025 zal Immobel over een voor 100% volledige CO<sub>2</sub>-documentatie beschikken; daarvoor moeten alle ontwikkelingsprojecten rapporteren over de opgenomen en operationele koolstof via LCA-studies, voor een uitgebreide rapportering en het vastleggen van doelstellingen voor de emissies van scope 3.

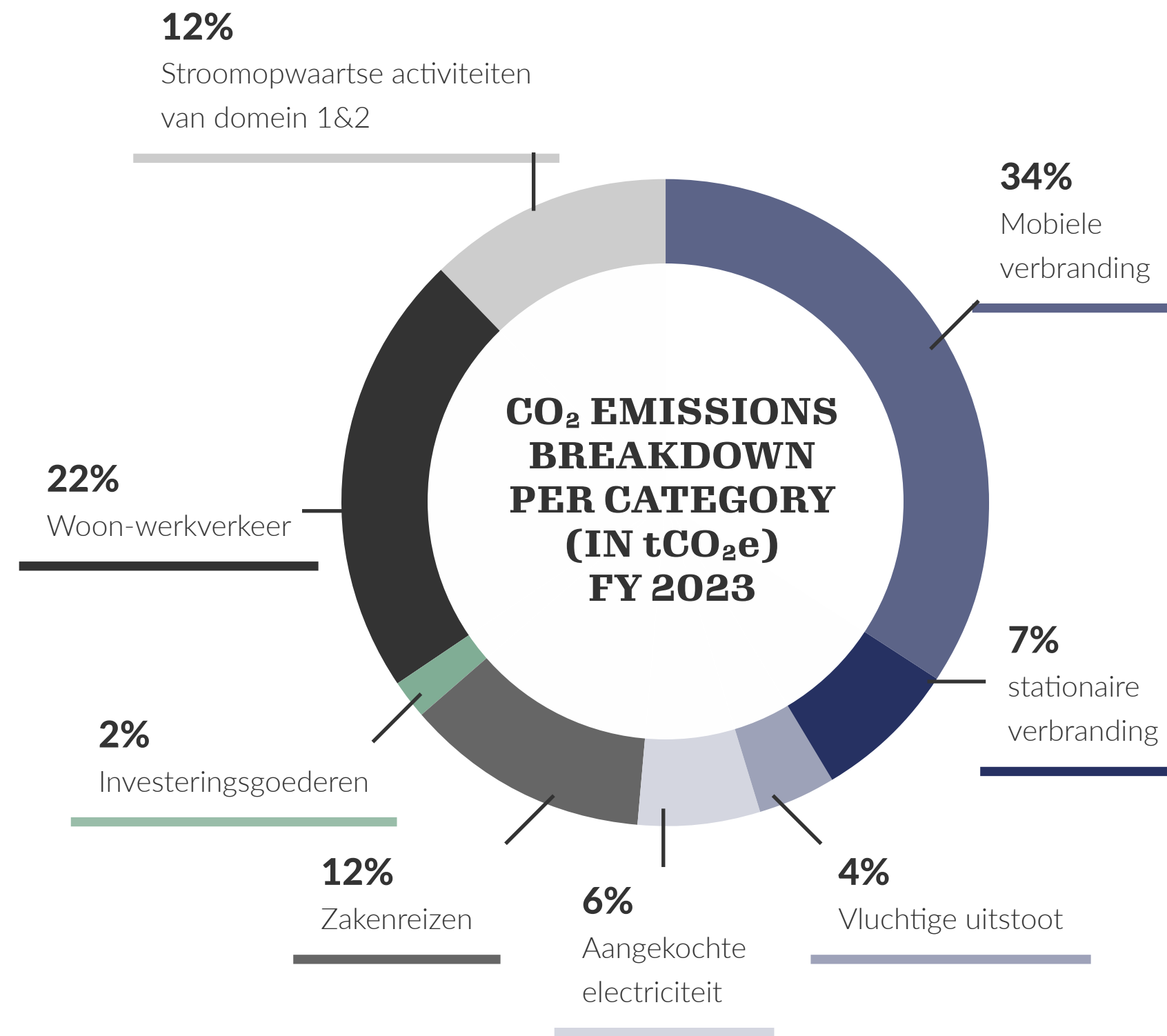
## Metingen

E1 4

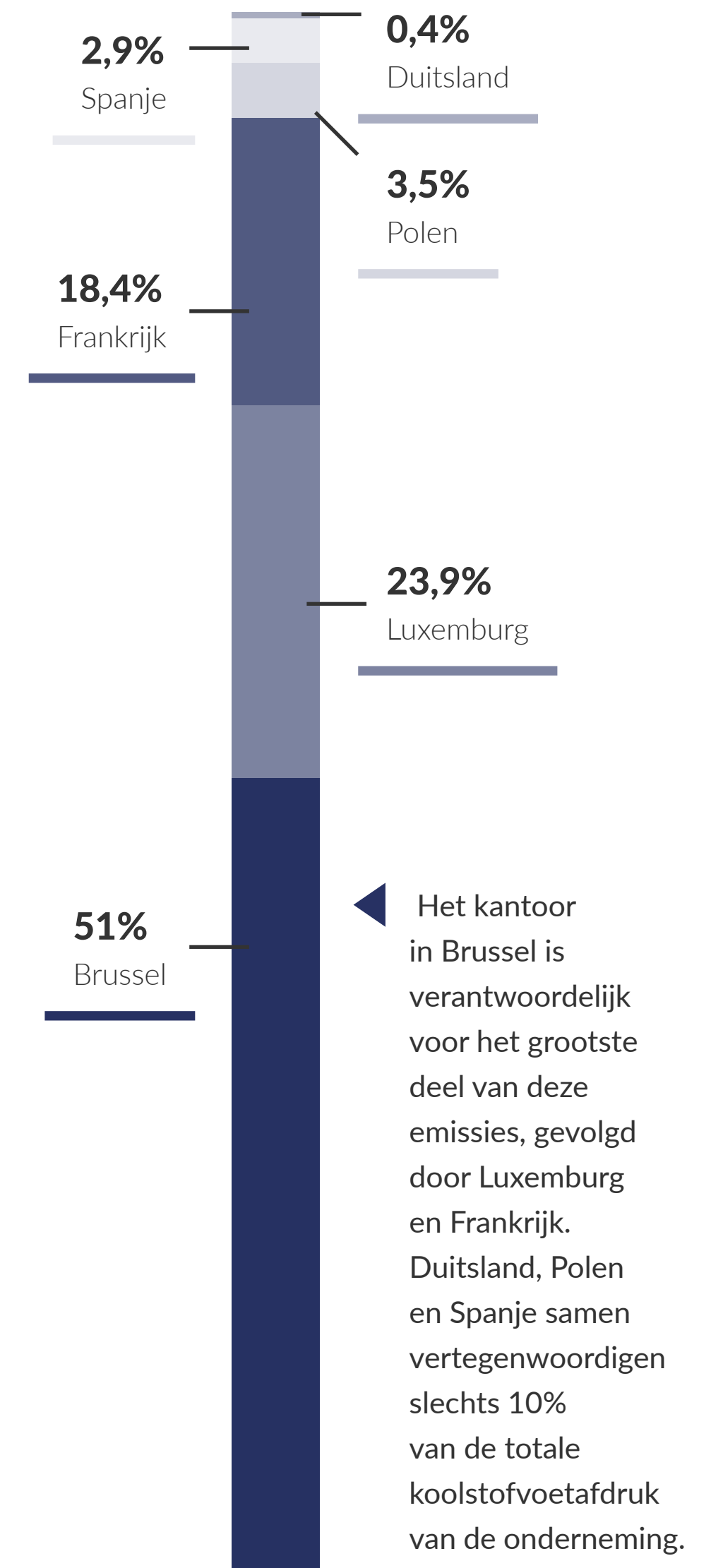
Net zoals in de voorgaande jaren vormen de emissies van scope 3, de indirecte emissies, de grootste bron van emissies van de onderneming. In 2023 was de totale koolstofvoetafdruk van Immobel goed voor 462 tCO<sub>2</sub>eq op basis van de geëvalueerde gegevens, in vergelijking met 650 tCO<sub>2</sub>eq in 2022, een daling met 29%. Dit stemt overeen met een gemiddelde van 2,71 tCO<sub>2</sub>eq per VTE (vs. 2,65 tCO<sub>2</sub>eq/VTE in 2022).



- Scope 1
- Scope 2
- Scope 3



▲ De grootste emissie categorie van de Groep zijn de bedrijfswagens (34% van het totaal), gevolgd door emissies door pendelverkeer (22%). Stroomopwaartse emissies door energiegebruik (emissies in verband met de extractie, verwerking, het vervoer enz. van brandstoffen, gas en elektriciteit) zijn goed voor 12%. Zakenreizen zijn verantwoordelijk voor 12% van de totale emissies van de Groep.



◀ Het kantoor in Brussel is verantwoordelijk voor het grootste deel van deze emissies, gevolgd door Luxemburg en Frankrijk. Duitsland, Polen en Spanje samen vertegenwoordigen slechts 10% van de totale koolstofvoetafdruk van de onderneming.

## Aanpassing aan de klimaatverandering

### E1 1-2, SBM3, IRO 1

De toenemende frequentie en ernst van recente klimaatgerelateerde evenementen zetten de vastgoedsector, investeerders en overheden ertoe aan om de risico's in verband met het klimaat te identificeren, te meten en te modelleren. Een beter begrip van deze fenomenen, onder meer via nieuwe platformen voor risicoanalyses, maakt de toepassing van geschikte strategieën voor veerkracht en aanpassing mogelijk. Aanpassing aan de klimaatverandering is ook relevant voor alle ondernemingen die afgestemd willen zijn met de taxonomie. Op de lange termijn is er een positieve correlatie tussen de integratie van strategieën voor klimaataanpassing, de portefeuillewaarden en de waardecreatie op langere termijn, inclusief sociale gelijkheid en inclusiviteit.

Nu de gevolgen van de klimaatverandering zich steeds sneller en duidelijker laten voelen, is het onze plicht om deze risico's te benaderen met het oog op waardecreatie op lange termijn. Immobel begrijpt welke impact klimaatgerelateerde risico's kunnen en zullen hebben op onze bedrijfsstrategie.

### In de praktijk

#### E1 3

Om ervoor te zorgen dat onze activa veerkrachtig zijn, moeten we beginnen met fysieke risicoanalyses in het kader van de due diligence bij aankopen en certificeringsprocessen. Een dergelijke evaluatie omvat de screening van de ontwikkeling om na te gaan welk fysiek klimaat een impact zou kunnen hebben op de prestaties van het gebouw gedurende zijn verwachte levensduur. Voor projecten die blootgesteld zijn aan hoge klimaatrisico's, ontwerpen en implementeren we aanpassingsoplossingen



Proximus, Brussel

om de impact van mogelijke fysieke klimaatrisico's te verminderen. Deze oplossingen omvatten op de natuur gebaseerde benaderingen tegen overstromingen, een verbeterde efficiëntie van hulpbronnen, voornamelijk voor waterverbruik, en het gebruik van stevige materialen die bestand zullen zijn tegen de lokale omstandigheden en extreem weer.

### PROXIMUS

Voor ons herontwikkelingsproject voor Proximus werd een klimaataanpassingsstudie gedaan in het kader van de BREEAM-evaluatie, die in de eerste plaats de structurele en materiële veerkracht van het gebouw tegen de impact van het klimaat onderzocht. De analyse bracht verschillende gevaren en bijbehorende maatregelen aan het licht. Voor extreme windomstandigheden zal de gebouwstructuur voldoen aan de norm NBN EN 1991-1-4:2005. Om overstromingsrisico's te verminderen zal het gebouw een regenwateropvangsysteem, groendaken en een opvangsysteem voor grijs water hebben. Maatregelen tegen extreme temperaturen zijn onder meer thermische isolatie, dubbel glas in aluminium kozijnen, groendaken, tuinen, zonnepanelen, een open geothermisch systeem met warmtepompen, een optimale oriëntatie van het gebouw en een doeltreffende ventilatie.

### Doelstellingen

#### E1 4

Immobel zal bijdragen aan de doelstellingen inzake klimaatmitigatie en er tegelijk voor zorgen dat de milieudoelstellingen in verband met de klimaataanpassing niet in het gedrang komen. Vanaf 2030 zullen alle opgeleverde projecten voldoen aan de vereisten van de EU-taxonomie inzake aanpassing aan de klimaatverandering.

# Circulariteit

ESRS E5

## Belang van het onderwerp

IRO 1

Naast het directe energieverbruik en de bijbehorende broeikasgasemissies maakt de vastgoedsector ook intensief gebruik van hulpbronnen en is hij dus verantwoordelijk voor een grote hoeveelheid opgenomen koolstof. De transitie naar een circulaire economie is een belangrijke factor voor koolstofarme steden, zoals uitgelegd in SDG 12, Verantwoorde consumptie en productie. De toepassing van circulaire principes kan niet alleen voor meer groei en nieuwe jobs zorgen; talrijke studies hebben ook aangetoond dat ze kunnen leiden tot sterk verminderde energiebehoeften en koolstofemissies.



Oxy, Brussel

Een circulaire benadering, gebaseerd op holistische en systemische elementen, is de toekomst voor het ontwerp van gebouwen die een oplossing moeten bieden op ecologisch ("less is more"), economisch en sociaal vlak (uitbouwen van een gemeenschap). De projectgrenzen worden verruimd en men heeft ook oog voor de omgeving en een mogelijke stedelijke symbiose, met de opwaardering van gedeelde hulpbronnen, de energiebevoorrading en vervoersopties.

Ondanks dit veelbelovende potentieel zien we echter enkel gefragmenteerde praktijken en initiatieven. Om een kritieke massa te bereiken voor een ware transitie zijn systemische synergieën en coördinatie-inspanningen vereist tussen diverse actoren en sectoren. Steden en verstedelijkte gebieden moeten de weg vooruit tonen in deze circulaire transitie, met de hulp van grote ontwikkelaars zoals Immobel. Daarom vormt circulariteit een integraal onderdeel van onze duurzaamheidsstrategie en een belangrijk onderwerp in onze materialiteitsanalyse.

## In de praktijk

### E5 1-2

Immobel heeft vier trajecten geïdentificeerd om een rol te spelen in de circulaire transitie: verandering van ingesteldheid, toezicht op materiaalstromen, betrokkenheid van stakeholders en ecologische regeneratie. Dat laatste punt wordt besproken in de volgende delen van dit hoofdstuk over biodiversiteit, verontreiniging en water.

### Mindset shift

Er is nog een lange weg te gaan van lineair naar circulair, van het gebruik naar het hergebruik van hulpbronnen, van individuele naar gedeelde ruimtes, en van het plannen van een gebouw naar het plannen voor een wijk. Immobel is al gestart met dit traject, met name voor het sociale aspect, zoals uitgelegd in het hoofdstuk Lead by example – Voor de buurten.

Op het vlak van circulaire gebouwontwerpen heeft Immobel een sterke voorkeur voor de renovatie van bestaande gebouwen in plaats van hun afbraak, in combinatie met een benadering voor hergebruik, om de opgenomen koolstof tot een minimum te beperken. Dit is een voor de hand liggende maar slimme manier om het gebruik van nieuwe materialen en energie, die per definitie gelinkt zijn aan de afbraak en heropbouw van een gebouw, te verminderen.



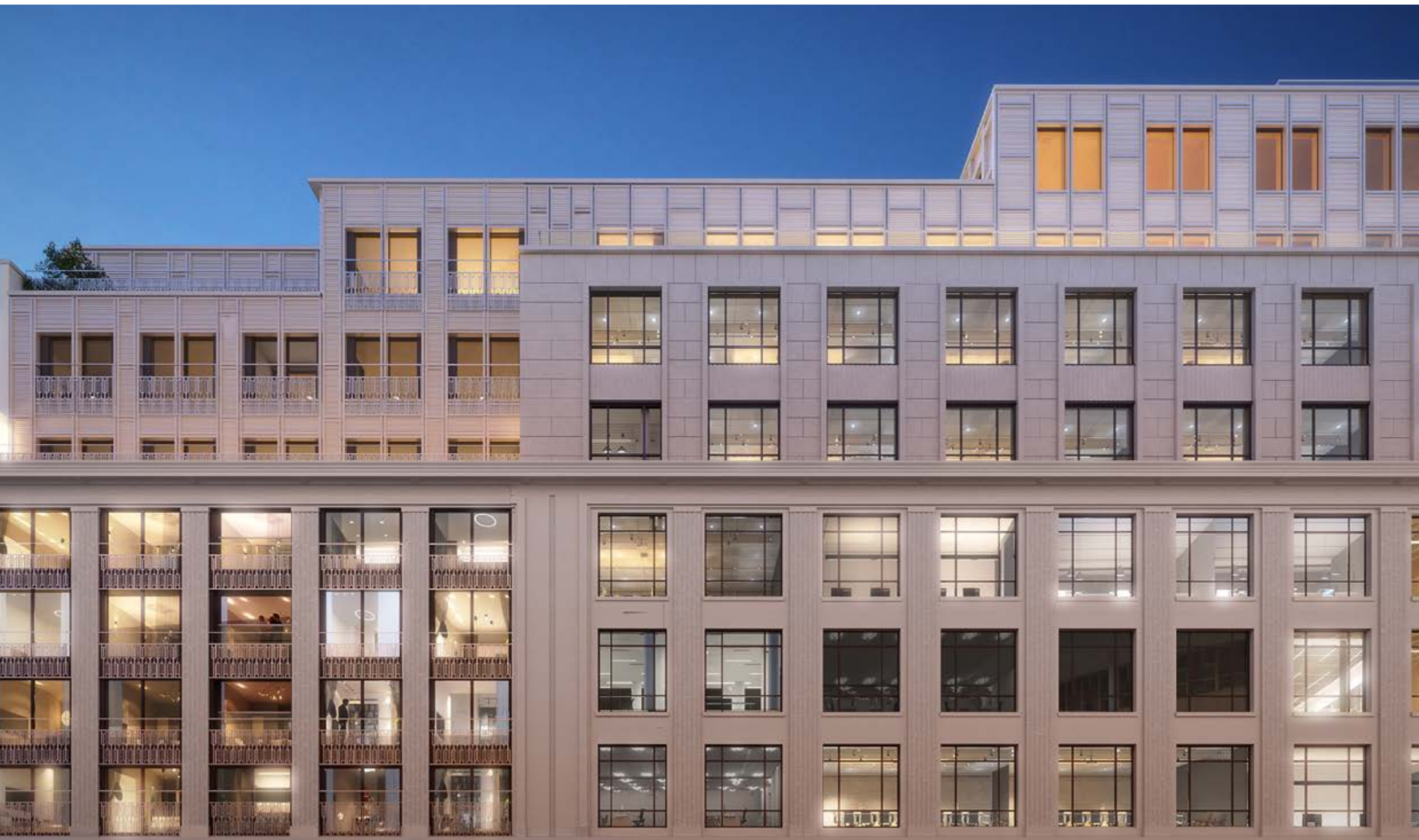
Voor nieuwe ontwikkelingen zal er meer aandacht worden besteed aan flexibele en aanpasbare ontwerpen, in overeenstemming met de marktnormen voor de evaluatie van de ontmanteling of aanpasbaarheid van gebouwen. Deze flexibele ontwerpvereiste wordt een cruciale indicator in de taxonomie-evaluatie.

### ◀ KIEM 2050

Zoals vermeld in ons artikel werd het Kiem-project, een baanbrekend voorbeeld van de circulaire economie in Luxemburg, ontwikkeld in samenwerking met het Fonds Kirchberg en PrefaLux, de gemeente, bewoners en diverse stakeholders. De systemische ontwerpbenadering bevordert op natuurlijke wijze de totstandkoming van een deeleconomie, en dat vanaf het ontwerp van het project.

## ▼ ISALA

Het Isala-gebouw moet een voorbeeld worden op het vlak van duurzaamheid en flexibiliteit. We hebben het principe van converteerbaarheid en aanpasbaarheid bestudeerd en tegelijk technische beperkingen zoals de diepte van de structuur en de brandveiligheidsvereisten in aanmerking genomen. Op basis van deze analyse blijkt dat de omzetting van kantoren in woonruimtes voornamelijk kan plaatsvinden op de bredere verdiepingen, van +1 tot +4. Dit omvat het behoud van de geplande kernen in het project, met beperkte interventies in de structuur, evacuatievereisten en circulatiewegen. In een steeds evoluerende kantoormarkt kan dit voorbeeld van een aanpasbaar ontwerp een mix van accommodatietypes aanbieden, waaronder klassieke residenties, slaapzalen, hotels en co-living, met een minimum aan structurele interventies. Het doel van een aanpasbaar ontwerp is om de transformatie van kantoorruimtes in kwalitatieve woonheden met buitenruimtes mogelijk te maken, indien de markt dit vereist.



Domaine du Fort, Barchon (België)

## IMMOBEL HOME ▲

Door de principes van de circulaire economie te volgen, kunnen projecten voor wegeninfrastructuur ook bijdragen tot het recyclen van bouwafval. Vooral in de onderfunderingen van de infrastructuur kunnen heel wat gerecycleerde materialen gebruikt worden.

In Wallonië werd het minimumpercentage aan hergebruikte en gerecycleerde materialen en herbenut afval voor verwerking in de wegstructuur, voor alle lagen samen, vastgesteld op minimaal 40% van het totale volume van de te bouwen structuur. In onze residentiële projecten zijn de gebruikte materialen in de wegenwerken voor de ontwikkeling van nieuwe wijken (toekomstige openbare wegen) al voor een deel afkomstig van hergebruikt of gerecycleerd bouw- en sloopafval of van ander afval dat herbenut werd.

## Toezicht op materiaalstromen

Om afval in een waardevolle bron te transformeren, moet men eerst die bronnen identificeren en lokaliseren. Naast de LCA-studie voor koolstofoptimalisatie, die in het vorige deel van dit hoofdstuk werd besproken, moet voor elk renovatieproject in de ontwerpfase ook een inventaris van hergebruik worden opgesteld. Op die manier optimaliseren we het hergebruik en het upcyclen van materialen, ter plaatse of elders. De eenvoudigste optie om te implementeren en de voornaamste prioriteit is het hergebruik van materialen in het nieuwe project. Voor alle andere materialen worden er oplossingen gezocht, zoals hergebruik in andere Immobielprojecten, recuperatie en hergebruik door producenten of vzw's, en voor kleinere meubelstukken: giften in natura.



### ▲ LA PASSERELLE NÉO BARBÈS

Deze herstructurering van een iconisch Frans winkelinstituut in Parijs focust ook op circulariteit en het behoud van de bestaande materialen. Niet alleen werden de huidige houten interieurs bewaard of heropgebouwd en werd 75% van de originele houten vloeren bewaard, bijzondere aandacht ging ook naar een zorgvuldige verwijdering van bepaalde materialen en uitrusting. Heel wat elementen verkeerden nog in goede staat en konden worden hergebruikt of een nieuwe bestemming krijgen. Bedoeling was om over te gaan tot een selectieve deconstructie van het gebouw om de herbenutting van de samenstellende

delen ervan te promoten via hergebruik, recyclage of, als dat niet mogelijk was, kanalen voor de recuperatie van materialen. De prioriteit was om het hergebruik ter plaatse van een aantal van die elementen te bestuderen. De onderstaande, onvolledige lijst omvat elementen die mogelijk op een andere site konden worden gebruikt na afloop van de ontmantelings- en sloopfase van het gebouw.

- Vloer: houten parket, tapijt, (keramische) tegels
- Schrijnwerk: deurlijsten en deuren, trappen, meubilair

- Elektrisch materiaal: verlichtingstoestellen, ventilatieroosters, ventilatorconvectoren, radiatoren, sanitair materiaal
- Veiligheid: brandblussers, relingen, verlichting (signalisatie)

Aan de hand van deze inventaris heeft het ontwerpteam een lijst met elementen opgesteld die volgens hen konden worden herbenut via kanalen voor hergebruik zoals CYCLE UP.

## OXY

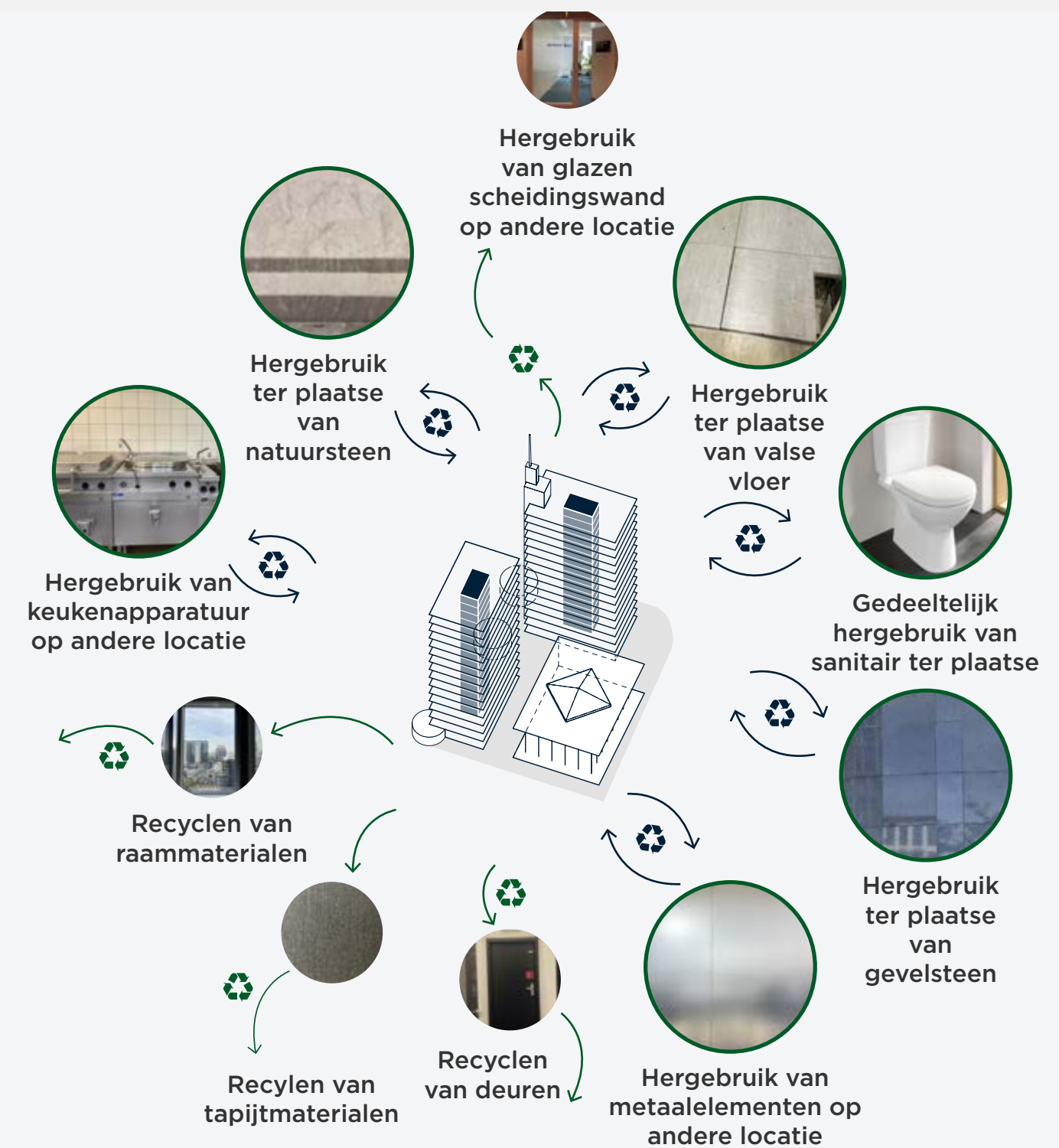


Voor het Oxy-renovatieproject hebben we het gebouw geanalyseerd om na te gaan hoe we zoveel mogelijk konden optimaliseren, hergebruiken en recyclen. AGC heeft het glas van de voorgevel kunnen verwijderen om het te recyclen in glasafval, met de bedoeling nieuw glas te produceren met minder energie en lagere CO<sub>2</sub>-emissies. Begin 2023 hebben we een schenking van meubilair georganiseerd. Daarbij hebben we 25 bureaus, 110 stoelen, drie sofa's, 120 bureaustoelen, 15 schermen, 30 kasten, 40 tafels en twee kapstokken weggegeven.



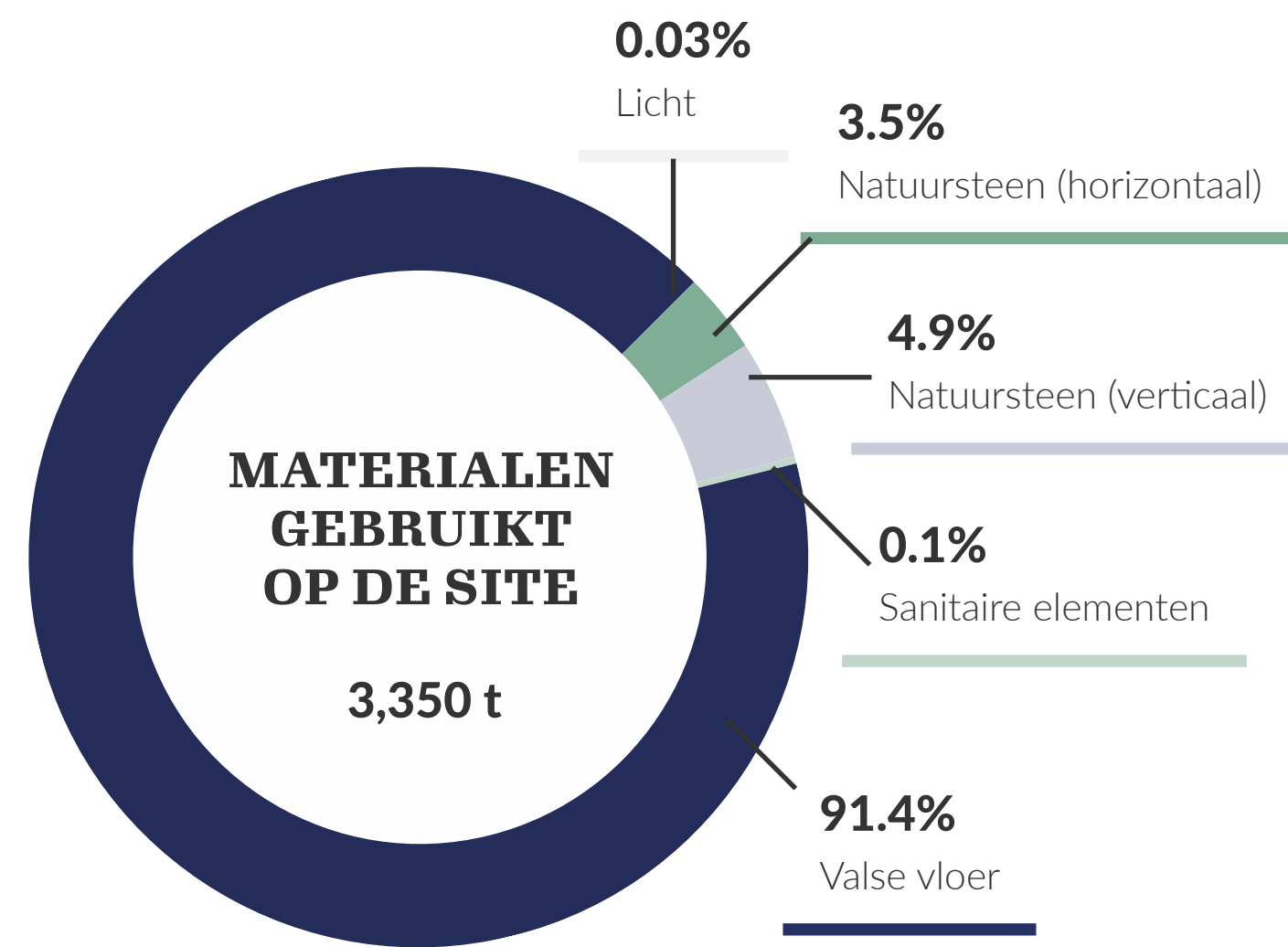
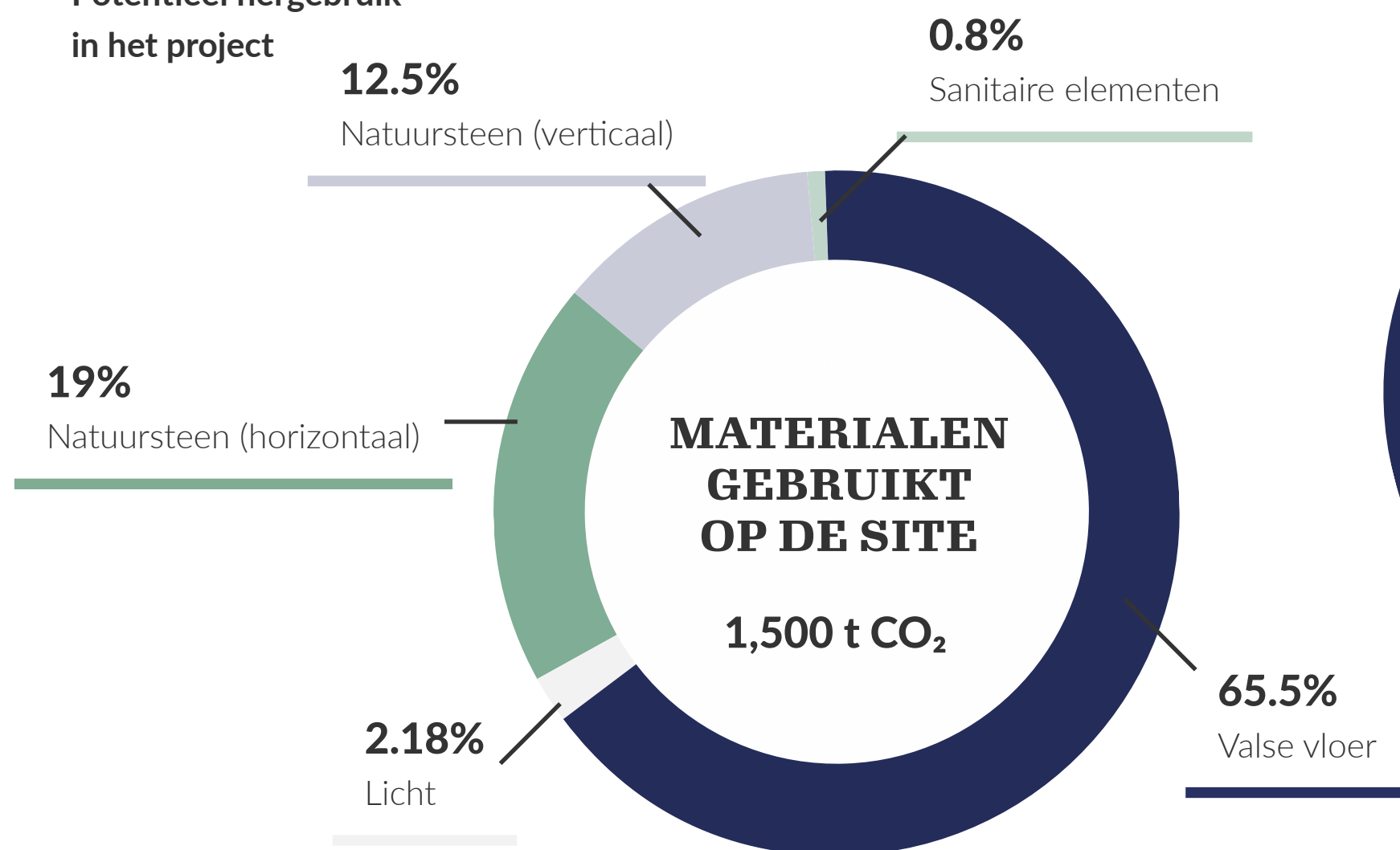
**PROXIMUS**

Bij de herontwikkeling van de Proximus-torens is het de bedoeling de bestaande structuur zo veel mogelijk te behouden. Om dat te bereiken doen we aan "urban mining" (stedelijke mijnbouw), d.w.z. dat we het gebouw beschouwen als een materiaalbank gedurende de transformatie. BoPro heeft twee inventarissen opgesteld: een eerste evaluatie om algemene doelstellingen na te gaan en het percentage bewaring en ontmanteling te bepalen, en een meer gedetailleerde inventaris over het type en de hoeveelheid materialen ter plaatse en hun potentieel voor bewaring, hergebruik, recyclage of vernietiging. Deze inventarissen maken de traceerbaarheid en herbenutting van materialen mogelijk. De uitrusting zal in de eerste plaats beschikbaar worden gesteld op de plaatselijke markt of via een tijdelijk "weggeefmoment" op de site zelf. De ambitie is om een goed voorbeeld te stellen op het vlak van urban mining-praktijken en de ontwikkeling van gerelateerde sectoren te steunen, zowel op het vlak van technologische oplossingen als van de opleiding van lokale werkkrachten.



**STEDELIJKE MIJNBOUW**

Potentieel hergebruik in het project



**STEDELIJKE MIJNBOUW**

Inventaris voor hergebruik: voorbeelden

- Stedelijk mijnbouwproces om de circulariteit van het bestaand project te inventariseren en optimaliseren
- Inventaris (excl. technieken & structureel element) toont een potentieel van ~3.500 ton aan CO<sub>2</sub>-besparing door het invoeren van een hergebruikproces.
- Met het gedefinieerde project kan een waarde van ~1.500 ton CO<sub>2</sub>-besparing worden gewaardeerd.





## Beheer van stakeholders

De implementatie van een circulair beheer van de materiaalstromen vereist een krachtig en gecoördineerd netwerk, dat hulpbronnen en stakeholders met elkaar verbindt. Hoewel modellen met gesloten lussen gebieden kunnen helpen om hun economie te versterken, is dit enkel realiseerbaar indien alle actoren verbonden zijn en een vlotte toegang hebben tot de hulpbronnen en stakeholders. Digitale hulpmiddelen zoals materiaalpaspoorten en slimme logistiek kunnen helpen, maar het ontbreekt vaak aan coördinatie, een robuust systeem of participatie.

Immobel was een partner voor de lancering van Madaster, een platform voor de registratie van materiaalpaspoorten in België, en is sindsdien een actief lid. Het doel is om transparantie en circulariteit te bevorderen in de bouwsector, door de identificatie en het traceren van materialen gedurende hun levenscyclus te vergemakkelijken.

Opdat de vastgoedsector daadwerkelijk zou overstappen op een toeleveringsketen gebaseerd op gerecycleerde materialen, is het essentieel dat een voldoende grote operationele schaal wordt bereikt. Zonder grote voorraden kan de beschikbaarheid van gerecycleerde materialen beperkt zijn, waardoor het voor de bouwsector moeilijk is om duurzamere praktijken toe te passen en te voldoen aan de vraag naar hergebruikte hulpbronnen. Meer betrokkenheid en samenwerking tussen diverse stakeholders is vereist om over te stappen van individuele acties op beperkte schaal naar systemische synergieën.

Met betrekking tot de opties voor hergebruik/recyclage van inkomende materialen neemt Immobel bepaalde bepalingen in de aanbesteding op om de vraag te stimuleren. Het benadrukt bijvoorbeeld dat bepaalde materialen van hergebruik afkomstig moeten zijn.

## Doelstellingen

### E5 3

Tegen 2025 willen we over een inventaris voor hergebruik en een materiaalpaspoort beschikken voor elk renovatieproject in de ontwerpfase. Vanaf 2030 zal Immobel ervoor zorgen dat alle opgeleverde projecten voldoen aan de DNSH-vereisten van de taxonomie op het vlak van circulariteit. We willen ook specifieke doelstellingen vaststellen die moeten worden bereikt voor elk nieuw project in ontwikkeling.

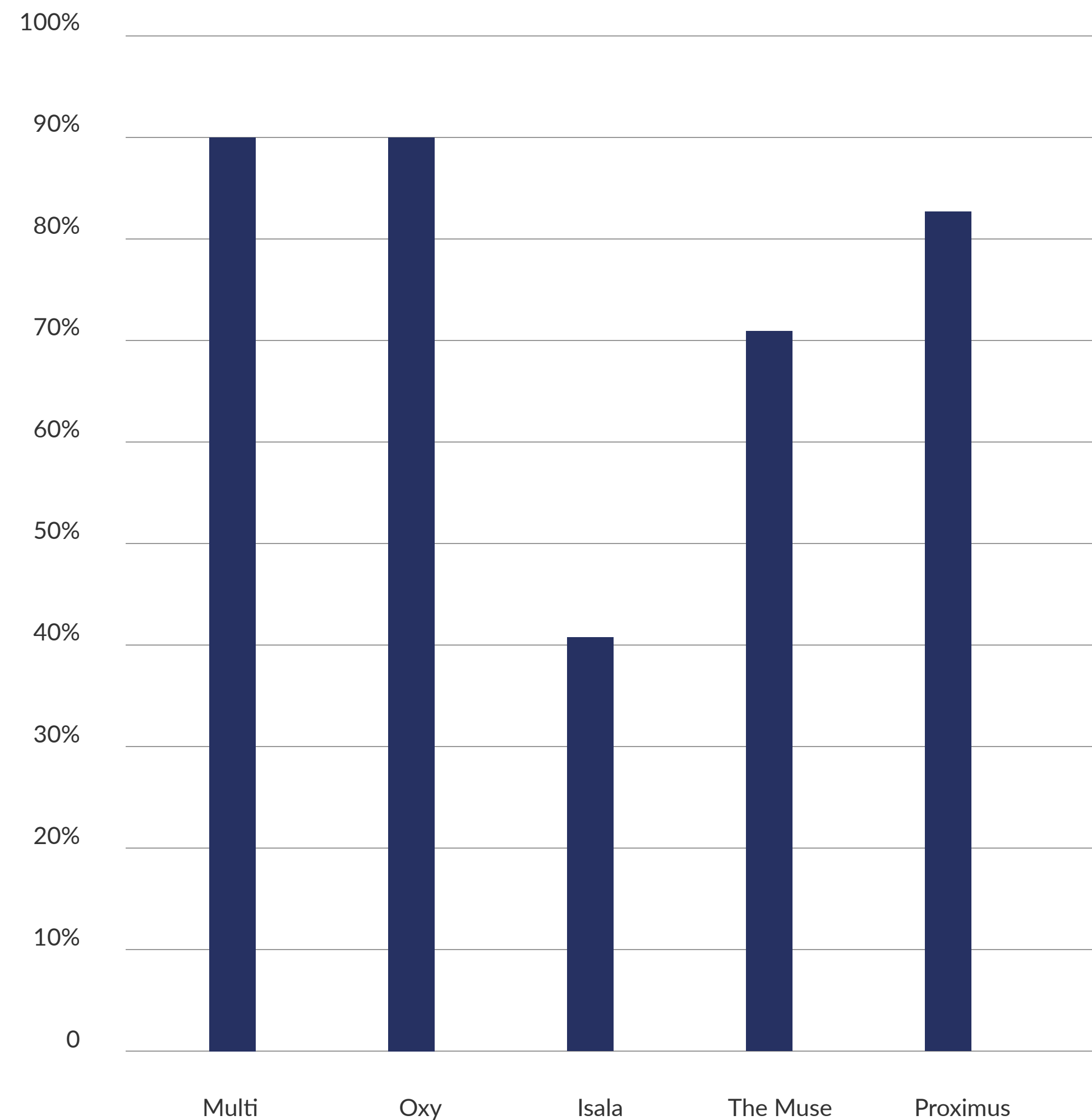
## Metingen

Voor elk renovatieproject berekenen we de volgende basisparameters:

- Totaal gewicht van het bestaande gebouw (ton)
- Deel dat bewaard wordt: uitgedrukt in gewicht (ton)
- Deel dat gesloopt wordt: uitgedrukt in gewicht (ton)
- % bewaard: uitgedrukt in gewicht ten opzichte van het gewicht van het oorspronkelijke gebouw (ton/ton > %)
- % gesloopt: uitgedrukt in gewicht (ton)

Het bewaringspercentage van de voornaamste renovatieprojecten wordt hieronder weergegeven:

## % HERGEBRUIKPOTENTIEEL (IN GEWICHT)



# Biodiversiteit, verontreiniging en water

## ESRS E2-3-4

Volgens het Global Footprint Network heeft de vraag naar en de extractie van natuurlijke hulpbronnen door de mens de regeneratiecapaciteit van de planeet binnen het jaar overschreden. Dat betekent dat de biocapaciteit van ons ecosysteem erop achteruit gaat. Er is een dringende behoefte aan de ecologische regeneratie van onze bodems, water en biodiversiteit, zoals beschreven in SDG 6, Schoon water en sanitaire voorzieningen, en SDG 15, Leven op het land.

Daar waar wij ons dagelijks leven geleidelijk aan hebben losgekoppeld van de natuur, hebben onze steden en levensruimtes steeds een constante uitwisseling in stand gehouden met de biosfeer, om essentiële functies te vervullen die noodzakelijk zijn voor ons overleven. In stedelijke gebieden vormt de aanwezigheid van natuurlijk kapitaal een indicator van het vermogen van een dergelijk gebied om cruciale ecosystemendiensten te leveren. Bodems, water en biodiversiteit zijn fundamentele elementen in verstedelijkte metabolismen. Daarom zijn de planning, het ontwerp en de engineering van steden en infrastructuur die in verbinding staan met de natuur zo belangrijk.

Natuurlijke ecosystemen regenereren en in onze projecten opnemen is van essentieel belang om aanzienlijke voordelen tot stand te brengen, zoals de zuivering van de lucht of de retentie van water om overstromingen te voorkomen. De opname van groene en blauwe infrastructuur in de straten, openbare ruimtes en gebouwen is een cruciaal aspect van de creatie van gezonde ruimtes die de algemene levenskwaliteit verbeteren.

In dit deel zullen we drie onderwerpen nader toelichten: biodiversiteit, verontreiniging en water.



't Park, Tielt (België)

# Biodiversiteit

ESRS E4

## Belang van het onderwerp

SBM 3, IRO 1, E4 1

Biodiversiteit wordt gedefinieerd als de overvloed van soorten, ecosystemen en hun verbindingen, die een intrinsieke waarde biedt en een reeks diensten verstrekt aan de gemeenschap. Bedrijven moeten begrijpen hoe hun activiteiten een impact hebben op de biodiversiteit, in termen van zowel kwaliteit als kwantiteit. Dit is een verwachting van diverse stakeholders die ook aan bod komt in nieuwe reguleringen en initiatieven zoals de “Taskforce on Nature-Related Financial Disclosures” en “Science Based Targets for Nature”.

De ineenstorting van ecosystemen en de biodiversiteit is gekoppeld aan de klimaatverandering en is een van de voornaamste bekommernissen van Immobel. Aangezien de biodiversiteit en de klimaatcrisis nauw met elkaar verbonden zijn, zijn we ervan overtuigd dat ze samen bekeken moeten worden. Door op bewuste en verantwoorde wijze onze projectsites te ontwikkelen, met de implementatie van op de natuur gebaseerde oplossingen en het herstel van beschadigde gebieden, bestrijden we zowel de klimaatverandering als biodiversiteitsverliezen.

Als bedrijf dat actief is in de bouw en renovatie van gebouwen, zijn we ons bewust van onze impact op



't Park, Tiel (België)

twee belangrijke oorzaken van biodiversiteitsverlies: klimaatverandering en het gebruik van land. Daarom focussen de ontwikkelingsprojecten van Immobel op de regeneratie van groene ruimtes en het gebruik van op de natuur gebaseerde oplossingen die niet alleen waarde toevoegen

aan de gebruikservaring maar ook een positieve milieu-impact hebben (strijd tegen het fenomeen van stedelijke hitte-eilanden, het vermogen om CO<sub>2</sub> op te slaan en om zich aan te passen aan klimaatverandering) en een positieve netto-impact creëren op het vlak van biodiversiteit.

## In de praktijk

### E4 2-3

In zijn benadering van de biodiversiteit wil Immobel een actieve en positieve partner worden om onze steden en gemeenschappen veerkrachtiger en klimaatbestendig te maken. Dit gebeurt door de doelen voor een betere biodiversiteit en de vermindering van CO<sub>2</sub>-emissies met elkaar samen te voegen. Wij streven een positief effect op de biodiversiteit na in vergelijking met de omstandigheden vóór de ontwikkeling van al onze projecten.

Onze aankopen zullen in de eerste plaats focussen op renovatieprojecten of ontwikkelingen van braakliggende terreinen. Deze doelstelling op lange termijn is volledig in lijn met de vermindering van het landgebruik met 30% tegen 2030 en de “geen netto grondinname”-doelstelling voor 2050.

Voor ontwikkelingen waar vergunningen werden toegekend in voorstedelijke gebieden, leggen we de nadruk op een duurzame en doordachte benadering voor de verstedelijking, waar bodembesparing, een gecontroleerde stadsuitbreiding en de bijbehorende verharding van de bodem belangrijke punten van het stadsontwerp zijn. Een belangrijke doelstelling waartoe wij ons verbinden is de toepassing van de principes van de nettowinst aan biodiversiteit (“Biodiversity Net Gain” of BNG). Een nettowinst kan worden verkregen door de toename van de omvang en diversiteit van natuurlijke habitats, de voorziening van inheemse soorten, het behoud en de creatie van volle grond, het beheer van groene ruimtes en de versterking van ecologische corridors.

Om de toename te meten gebruikt Immobel een erkende BNG-calculator. Met dit instrument kan de biodiversiteitswaarde van een site worden gemeten op basis van de aanwezige habitatsoort en zijn relatieve toestand. Vervolgens kunnen ontwerpen worden opgemaakt die een verbetering in de biodiversiteit beogen na de ontwikkeling. In 2022 werd hierrond een proefproject uitgevoerd voor onze residentiële ontwikkeling in Ciney,

De voornaamste doelen zijn het in evenwicht houden van natuurbehoud en ontwikkeling, de beperking van het biodiversiteitsverlies en het stroomlijnen van de compensatie-inspanningen.

Lalys, Astene (België)

België. In 2023 werden nog eens drie analyses uitgevoerd voor residentiële ontwikkelingsprojecten in voorstedelijke gebieden van verschillende types: een economisch ontwikkelingsproject in Waterloo en twee residentiële projecten, het ene in ontwikkeling (’t Park in Tielt) en het andere in de ontwerpfase (in Oostakker).

In een stedelijke context doen we niet alleen een beroep op de richtlijnen van een certificeringskader zoals BREEAM en de inschakeling van deskundige landschapsarchitecten, maar gebruiken we de BAF-indicator (“Biodiversiteitspotentieel-oppervlaktefactor”) als maatstaf voor de evaluatie van de biodiversiteitswaarde voor en na de herontwikkeling. De BAF-score vormt een aanduiding, op een schaal van 0 tot 1, van de ecologisch effectieve oppervlakte van een project, uitgedrukt als de mate van doorlaatbaarheid van de bodem (0 = ondoordringbaar, 1 = open grond), gedeeld door de totale grondoppervlakte. Bij onze grote ontwikkelingsprojecten leidt ons ontwerp vaak tot een verhoging van het biodiversiteitspotentieel met 30%. Door een

reeks groene ruimtes op verschillende niveaus te bieden, van open grond tot semi-intensieve en extensieve groendaken, verhogen we de mogelijkheden voor aanplantingen in een stedelijke context.

Voor ontwikkelingen in Luxemburg is het ecologische compensatieprincipe van toepassing. Dit is een wettelijke verplichting voor de ontwikkelaar om alle eventuele milieuschade als gevolg van de constructie te herstellen. Methodes daarvoor zijn onder meer de reconstructie van vernielde biotopen en temperende maatregelen voor de habitats van beschermde soorten. Zogenaamde compensatiepools, beheerd door de staat of de gemeenten, stellen ontwikkelaars in staat om aan hun verplichtingen te voldoen via een belasting. Het proces omvat controles van de impact van een project, ecologische beoordelingen en digitale hulpmiddelen. De voornaamste doelen zijn het in evenwicht houden van natuurbehoud en ontwikkeling, de beperking van het biodiversiteitsverlies en het stroomlijnen van de compensatie-inspanningen.

## TOTAL GASPERICH ▼

Deze percelen met een totale oppervlakte van ruim 16 ha, in de onmiddellijke nabijheid van Gasperich, een wijk in volle ontwikkeling, zullen plaats bieden voor de ontwikkeling van meer dan 100 wooneenheden over een oppervlakte van zo'n 10.000 m<sup>2</sup>. Dit nieuwe residentiële project past perfect in Immobels strategie voor duurzame stadsontwikkeling en renovaties. Met een uitstekende ligging langs de Route d'Esch, op het raakvlak tussen de zakenwijk van La Cloche d'Or en de woonwijk van Cessange, zal deze nieuwe wijk een uitgebreid gamma kwalitatieve appartementen bieden om te voldoen aan de groeiende vraag naar huisvesting in de hoofdstad. Er zijn perfecte verbindingen met het openbaar vervoer, in een wijk in volle ontwikkeling. Bij de beoordeling kreeg de site in totaal 56.000 Ecopunten, wat betekent dat Immobel hetzij een compensatie kan betalen, hetzij temperende maatregelen kan invoeren om deze punten te recupereren en voor een BNG te zorgen. Deze optie wordt momenteel geanalyseerd en bestudeerd terwijl het project in ontwikkeling is.



## 'T PARK ▲

Onze residentiële ontwikkeling 't Park in Tiel, gelegen tussen de stad en de velden, is een buurt met een park van 5 hectare in het midden. Dit woongebied onderscheidt zich door de kwaliteit van zijn leefomgeving. Tal van veldbloemen zorgen voor kleur in het park; 300 nieuwe geplante eiken, lindes en andere inheemse bomen zorgen voor beschutting. Tegen een achtergrond van Marilandica-populieren biedt een gemakkelijk toegankelijke observatietoren van 9 m hoog een schitterend uitkijkpunt over de fauna en flora voor bewoners en bezoekers. Dit vredevolle oord combineert weelderige landschappen met een uitzonderlijk wooncomfort.

## CINEY PROJECT ▼

Bij het Ciney-project hebben we de aanwezigheid van bestaande bomen op twee aangrenzende privépercelen versterkt om een arboretum te creëren. Deze bomen vertonen een aanzienlijke variëteit aan soorten en hebben een indrukwekkende omvang. Om hun landschappelijke waarde te maximaliseren, creëerden we binnen het project een aangelegde ruimte die deze twee aangrenzende percelen met elkaar verbindt, en nieuwe bomen te planten om een arboretum in het leven te roepen. Het arboretum biedt een thuis aan een aantal opmerkelijke bomen, die dienst doen als herkenningspunten in het verlengde van de plantages op de aangrenzende percelen. Hierrond draait het gebruik en het landschap van deze entiteiten. Zodra ze geïsoleerd zijn, worden de boomkuilen beplant met een beperkte hoeveelheid inheemse planten (ambrosia, artemis, duizendblad, etc). De creatie van zo'n ruimte draagt ook bij aan een educatieve benadering van de natuur en biedt op termijn de scholen van Ciney de mogelijkheid om hiervan gebruik te maken in hun opleidingsaanbod.



## Doelstellingen

### E4 4-5

Tijdens de ontwikkelings- of herontwikkelingsfase wil Immobel niet alleen een BNG verkrijgen voor alle nieuwe vergunningen tegen 2025, maar ook het BiodiverCity®-label voor grote projecten. Als proefproject hiervoor werd de herontwikkeling van de Proximus-torens gekozen.

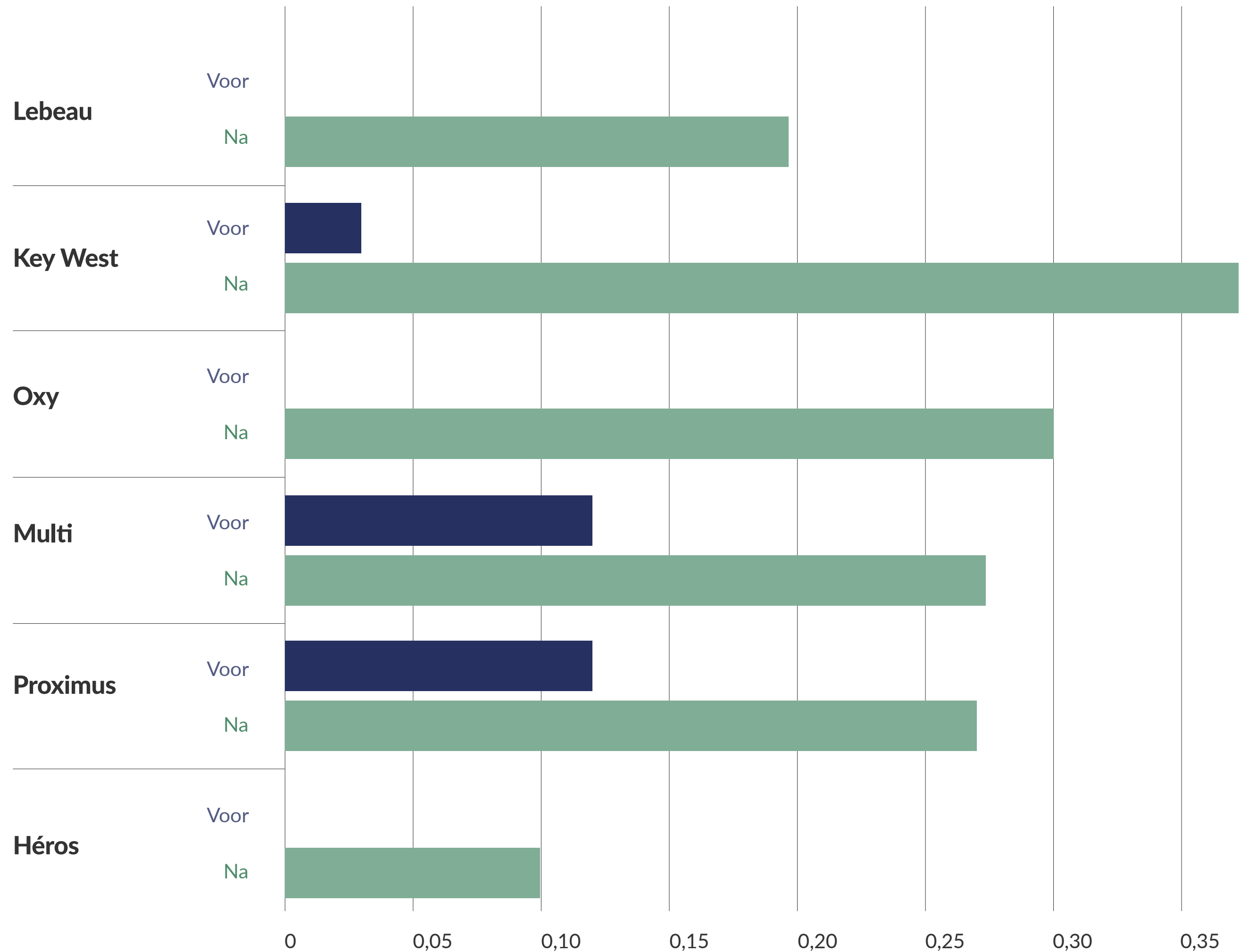
Immobel zal ook geleidelijk aan zijn ontwikkelingsprojecten en documentatie beoordelen en in lijn brengen met de DNSH-vereisten van de EU-taxonomie inzake biodiversiteit. Dit kan bijvoorbeeld door bewijzen te leveren met betrekking tot beschermde flora of de vruchtbaarheid van landbouwgrond.

Ten slotte heeft Immobel zich verbonden tot een benadering voor koolstofneutraliteit, met als voornaamste focus de inspanningen om emissies te verminderen. De algemene strategie is momenteel gericht op een volledige transparantie inzake koolstofemissies (scope 1-2-3), met een doelstelling van 100% openbaarmaking tegen 2025. Vanaf dan zullen we, indien projecten niet voldoen aan de wetenschappelijk gebaseerde koolstofverminderingdoelstellingen, CO<sub>2</sub>-compensatieprogramma's starten via methodes zoals regeneratieve landbouw en herbebossing, met de voorkeur voor lokale partnerschappen in plaats van koolstofkredietprogramma's. Momenteel onderzoeken we potentiële partnerschappen en de beste praktijken om deze benadering te implementeren.

## Metingen

Als het gaat om het aankoopbeleid en nieuwe ontwikkelingen, is er in de eerste plaats een voorkeur voor renovaties en ontwikkelingen op braakliggende terreinen. Dit houdt in dat een principe van spaarzaam omgaan met land wordt toegepast, aangepast aan de sociale en economische situatie van elke regio, om stedelijke wildgroei te vermijden. In het algemeen vindt 70% van de ontwikkelingen in onze nieuwbouwportefeuille plaats op braakliggende terreinen en niet in natuurlijke of landbouwgebieden.

## BIODIVERSITEITSPOTENTIEEL-OPPERVLAKTEFACTOR



# Verontreiniging

ESRS E2

## Belang van het onderwerp

IRO 1

Tijdens de materialiteitsanalyse hebben we de verontreiniging van de bodem, lucht en water aangeduid, samen met mogelijkheden gekoppeld aan de sanering van braakliggende terreinen. De volgende verontreinigingsbronnen zijn terug te vinden in onze waardeketen: bestaande bodemverontreiniging, toxische en gevaarlijke afvalstoffen of componenten in bouwmaterialen, en lucht- en waterverontreiniging en geluidshinder tijdens de bouwfase.

Hoewel verontreiniging door de stakeholders nog niet als een cruciaal onderwerp werd geïdentificeerd, zou dat in de nabije toekomst kunnen veranderen, vooral met de beperkingen inzake de verharding van bodems en de behoefte aan revitalisatie van braakliggende terreinen, samen met de verwachtingen inzake de afstemming op de taxonomie-vereisten. De evaluatie van de impact en het financiële belang van dit onderwerp zullen de komende jaren nauwgezet gemonitord worden.



## In de praktijk

E2 1-2

Om de risico's op verontreiniging te voorkomen en te beperken, past Immobel marktnormen toe, vraagt het aan leveranciers om aan de regelgeving te voldoen en volgt het de beste praktijken, gaande van milieubeoordelingen van te gebruiken sites tot het gebruik van certificeringen voor de keuze van de bouwmaterialen en afstemming op de criteria van de EU-taxonomie.



### ▼ ÎLOT SAINT-ROCH

Op de projectsite van Îlot Saint-Roch, in het centrum van Nijvel, België, werden heel wat verontreinigde plekken gevonden, die verband hielden met de industriële activiteiten op de site in het verleden. Sinds 2018 werden er aanzienlijke afgravingen uitgevoerd in drie grote gebieden op de site die vervuild waren met aardolieproducten. Er werd al 21.000 ton grond afgevoerd, goed voor 11.670 m<sup>3</sup>. Na een beslissing van het Waals Gewest moet er nog grond worden afgegraven op de Gillard-site, in drie zones van in totaal ongeveer 2.600 m<sup>2</sup>. Voor de

gemeenschappelijke percelen (in afwachting van de goedkeuring door het gewest van het bijkomende saneringsplan), zou in totaal 2.293 m<sup>3</sup> moeten worden afgegraven voor de sanering zelf. In totaal zal meer dan 20.600 m<sup>3</sup> verontreinigde grond moeten worden behandeld voordat hier een ecowijk zal oprijzen, die zijn bewoners een nieuwe manier van leven en gezonde frisse lucht zal aanbieden. De site zal studio's en appartementen met een hedendaagse architectuur omvatten, in een leefbare wijk net buiten het historische stadscentrum.



### POLVERMILLEN ▲

Ons Polvermillen-project in Luxemburg heeft tot doel een voormalige industriële zone te saneren en te herontwikkelen in een nieuw en bijzonder groen kader, met respect voor de ziel en geschiedenis van de site. De industriële activiteiten dateren van de 18de eeuw, toen er al een molen was. In de 19de eeuw werd die omgebouwd in een katoenspinnerij en later een textiel fabriek. Vanaf 1948 was er een internationaal bedrijf actief in trek- en hefwerktuigen en in de fabrieken was een droogkuisbedrijf

gevestigd. Nu vinden er zware saneringsinspanningen plaats om deze historische site op de oevers van de Alzette om te vormen tot een nieuw werkkader tussen stad en natuur. Ongeveer 50.000 ton grond zal gesaneerd worden, voor een bedrag van ongeveer 10 miljoen euro. Het project, vlakbij het Kirchberg-plateau, zal gekenmerkt worden door een sterk gemengd gebruik: kantoren, appartementen, huizen, lofts en studio's, allemaal ontworpen volgens een duurzame benadering.

## Doelstellingen

### E2.3

Met betrekking tot milieuverontreiniging zal Immobel voldoen aan de DNSH-vereisten van de EU-taxonomie voor alle projecten die vanaf 2030 worden opgeleverd. We zullen zorgen voor correcte documentatie in de aanbesteding en de productbeschrijving, en er zijn milieubeoordelingen van de grond beschikbaar die voldoen aan de taxonomie-vereisten.



# Water

ESRS E3

## Belang van het onderwerp

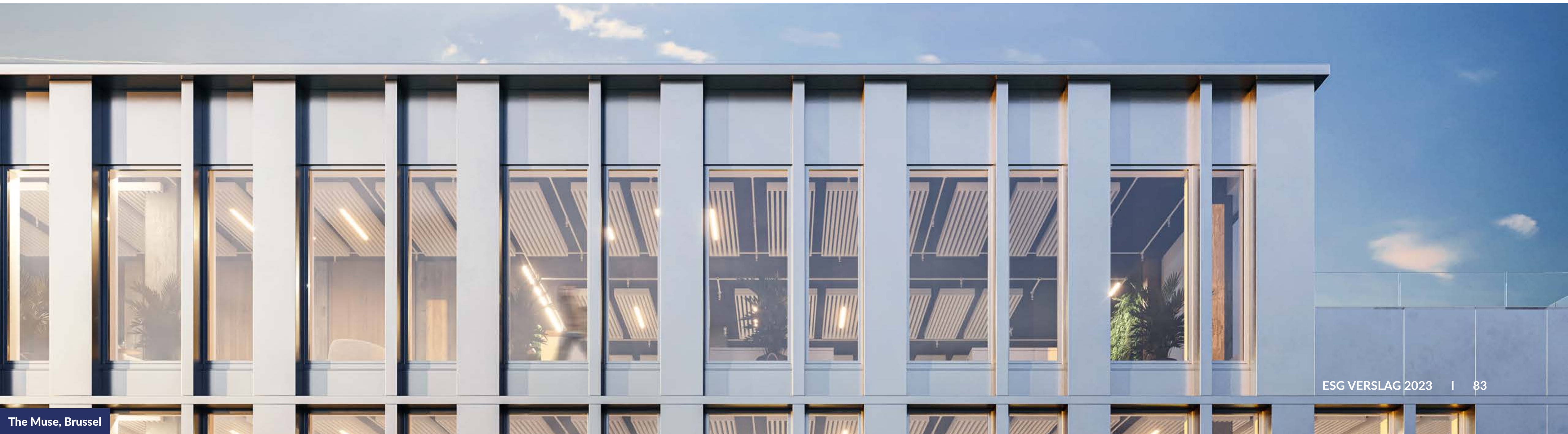
IRO 1

In het licht van toenemende uitdagingen zoals overstromingen en watertekorten door droogte in stedelijke gebieden, blijft een efficiënt waterbeheer een belangrijk onderdeel van het ontwerp en de oplevering van onze ontwikkelingsprojecten.

Het waterbeheer omvat diverse gevolgen, risico's en kansen in de context van onze bedrijfsactiviteiten:

- Bestaande verontreiniging of besmetting van het grondwater voor de aankoop
- Bescherming van bestaande waterlichamen en natuurlijke sites tijdens de bouw
- Evaluatie van overstromingsrisico's en waterstroombeheer
- Waterverbruik tijdens de bouwfase:
  - Monitoring van waterverbruik
  - Type en bron van gebruikt water
  - Lozing van afvalwater
- Waterverbruik tijdens de gebruiksfase van het gebouw:
  - Zuinigheid van sanitaire voorzieningen
  - Regenwaterbeheer
  - Hergebruik van water op de site

Van de evaluatie van overstromingsrisico's tot een efficiënt watergebruik: waterbeheer werd met recht en rede door Immobel en zijn stakeholders aangeduid als een onderwerp van toenemend belang. Het is ook een van de voornaamste focusgebieden van de Europese taxonomie. Waterverbruik en het beheer en de bescherming van waterbronnen vormen daarom een cruciaal element van Immobels duurzaamheidsstrategie.



## In de praktijk

### E3 1-2

Omdat de gevolgen van het waterbeheer in verschillende fasen van het ontwikkelingsproces kunnen plaatsvinden, is een nauwe samenwerking vereist doorheen de hele waardeketen.

In verstedelijkte gebieden waar doorlaatbare oppervlakken zeldzaam zijn, bestaat de meest gebruikelijke benadering erin waterverbruik in de stad te verminderen en de belasting van het rioleringsnet te beperken door waterbeheersystemen te introduceren met een maximale opvang, retentie en recyclage van dit kostbare goed.

Voor grote ontwikkelingen volgt Immobel de BREEAM-normen en is het begonnen met de afstemming op de DNSH-vereisten van de taxonomie inzake water.

Gezien de Europese taxonomie en de documentatievereisten is een verdere integratie van de maatregelen in verband met waterbeheer in de bestaande bedrijfsprocessen noodzakelijk. De onderstaande tabel toont een aantal van de voornaamste acties en hun status aan het einde van 2023.



UNI, Brussel

Evaluatie van overstromingsrisico's en hydrologische en topografische studies om geïnformeerde beslissingen te nemen teneinde overstromingsrisico's te temperen en ervoor te zorgen dat bouwprojecten de nodige veerkracht inbouwen met het oog op potentiële overstromingen

Geïmplementeerd

Informatie over waterverbruik op bouwplaatsen

In uitvoering

Bescherming van grondwaterlichamen en natuurgebieden in de nabije omgeving van de bouwplaats indien vereist

Geïmplementeerd

Maximaal hergebruik van water door middel van berekende omleidingen, retentie en zuivering

Geïmplementeerd

Aanpassing van contractuele bepalingen over maximale debieten van sanitaire voorzieningen om waterzuinigheid in de gebruiksfase te optimaliseren, in overeenstemming met de taxonomie-criteria

In uitvoering

## 'T PARK

In onze residentiële ontwikkeling 't Park in Tielt werden met degelijk ecologische benadering beheersnetten voor afvalwater en regenwater ontworpen met het oog op een verminderde impact op het milieu en zelfs een verbetering van het natuurlijke waterbeheer, en dan vooral met betrekking tot overstromingen, de afvloeiing bij zware regenval enz.

Deze temperende maatregel voor het milieu als antwoord op de klimaatomstandigheden versterkt de rationele en duurzame benadering van het project, zowel voor de nieuwe wijk die werd gecreëerd als voor de omliggende gebieden.





Îlot Saint-Roch, Nivelles

### Doelstellingen

#### E3 3

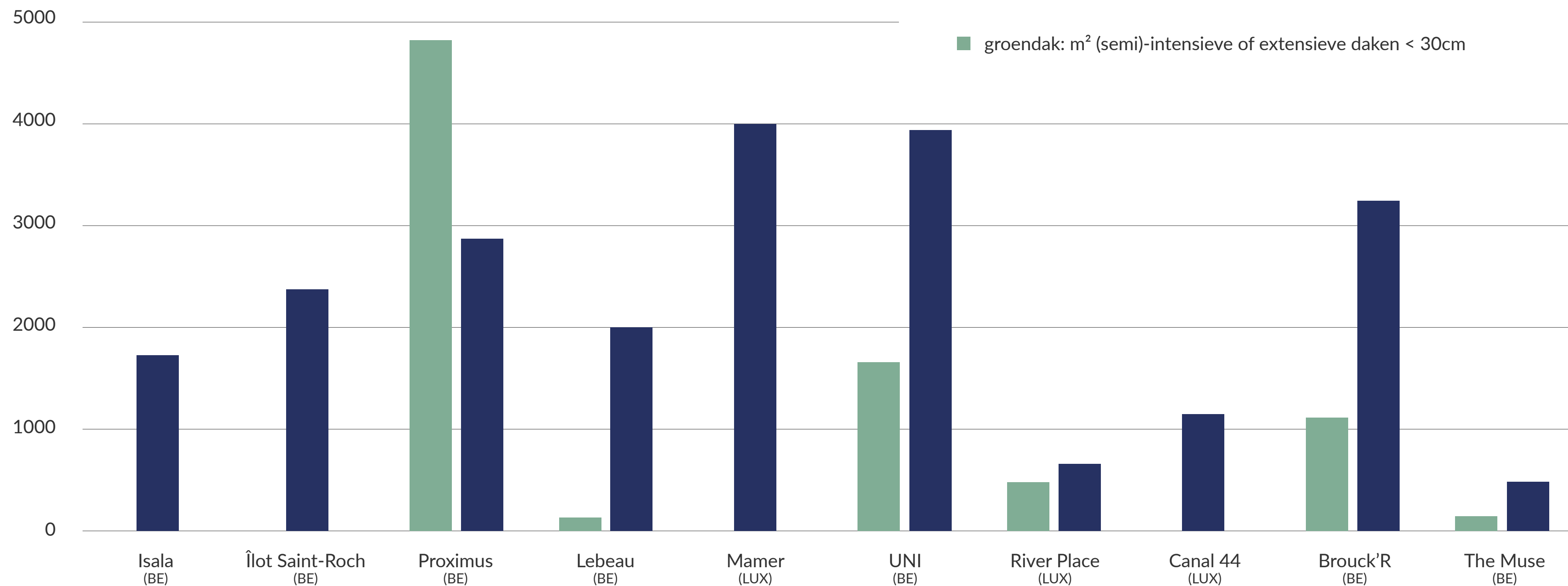
Met betrekking tot het waterverbruik zal Immobel voldoen aan de DNSH-vereisten van de EU-taxonomie voor alle projecten die vanaf 2030 worden opgeleverd. We zullen ervoor zorgen dat correcte documentatie in de aanbestedingen en productbeschrijvingen beschikbaar zal zijn die voldoet aan de taxonomie-vereisten.

### Metingen

Alle ontwikkelingsinitiatieven van Immobel omvatten een circulaire oplossing voor de opvang van regenwater via stormbekkens en/of regenwatertanks. De toevoeging van groendaken is een belangrijke component in onze groen-blauwe strategie voor al onze projecten.

De onderstaande grafiek biedt inzicht in de voorgestelde groendaken voor een aantal grote projecten waarvoor de vergunningen werden afgeleverd of die in aanbouw zijn in de landen waar Immobel actief is.

### GROENDAKEN (M<sup>2</sup>)



# Lead by example voor onze medewerkers

ESRS S1

## Belang van het onderwerp

SBM 2-3

De voortdurende veranderingen in het bedrijfsleven en de maatschappij, in combinatie met de volatiliteit van de vastgoedmarkt, de technische evolutie en de opkomst van duurzame bouwmaterialen, vragen om flexibiliteit en aanpassingsvermogen van onze organisatie en dus ook van onze medewerkers.

Onze manier van werken wordt steeds complexer: meerdere communicatiekanalen, continu beheer van belanghebbenden en de hoeveelheid beschikbare informatie beïnvloeden onze



dagelijkse werkdruk en ons welzijn. Om succes te boeken in een vastgoedsector die volop in beweging is, moeten organisaties kunnen vertrouwen op een gevarieerde pool van talenten en de kwaliteit en vaardigheden van medewerkers op alle niveaus van het bedrijf kunnen garanderen.

Immobel is zich bewust van die uitdagingen en onderneemt dan ook de nodige acties om een getalenteerd en divers personeelsbestand te behouden. Aanpassingsvermogen, permanente opleiding en een proactieve benadering van veranderingen in de sector zijn essentieel zodat medewerkers uitdagingen kunnen overwinnen en kunnen gedijen in hun functie. Zonder ons personeel kunnen we onze bedrijfsdoelstellingen en duurzame ambities niet waarmaken. Het personeel van Immobel is onze belangrijkste troef.



## Governance

GOV 3

De hr-afdeling beheert personeelsgerelateerde aangelegenheden: van due diligence tot het plannen en implementeren van maatregelen. Belangrijke onderwerpen zijn diversiteit en gelijkheid, een gezonde werkomgeving, betrokkenheid en tevredenheid van medewerkers, beloning en vergoeding, opleiding en ontwikkeling. De tevredenheid van medewerkers wordt gemonitord door en geïntegreerd in de incentiveregelingen van het uitvoerende comité.

## In de praktijk

S1 1-2-3-4

### Onze medewerkers

Bij Immobel hebben alle medewerkers hun eigen verantwoordingsplicht en verantwoordelijkheden. Ze hebben een hoge mate van autonomie, flexibiliteit en onafhankelijkheid. Met deze sterke individuele empowerment worden de relaties binnen een team, tussen afdelingen en landen essentieel voor de uitvoering van onze kernactiviteiten en de verwezenlijking van onze zakelijke prestaties. Onze platte organisatiestructuur stimuleert en bevordert teamwerk, een flexibele manier van werken en korte beslissingslijnen.

## Diversiteit & gelijkheid

Diversiteit wordt bij Immobel erkend als een zakelijk belang, dat leidt tot betere algemene prestaties en tot kwalitatief hoogstaande producten, diensten en zakelijke beslissingen. Immobel streeft ernaar een ondersteunende omgeving te creëren waarin alle medewerkers hun potentieel ten volle kan benutten, wie ze ook zijn. Immobel vindt het belangrijk om de diversiteit van onze klanten en markten te weerspiegelen in haar personeelsbestand. Die diversiteit omvat gender, taal, etniciteit, leeftijd, seksuele geaardheid, religie, sociaal-economische status, ervaring en opleiding. Immobel biedt gelijke kansen aan personen, ongeacht hun achtergrond, bij de aanwerving, het behoud en het talentbeheer.



### Doelstellingen

S1 9

In 2024 zullen we onze ambities formaliseren in een D&E-beleid gebaseerd op nul ongelijkheid (gelijke beloning - gelijke kansen), eerlijk en inclusief hr-beleid en een divers en inclusief personeelsbestand (gender, ras/ethniciteit, personen met een handicap). Op die manier zet Immobel zich nog meer in voor de SDG's van de VN, en in het bijzonder voor doelstelling 5: gendergelijkheid.

### Metingen

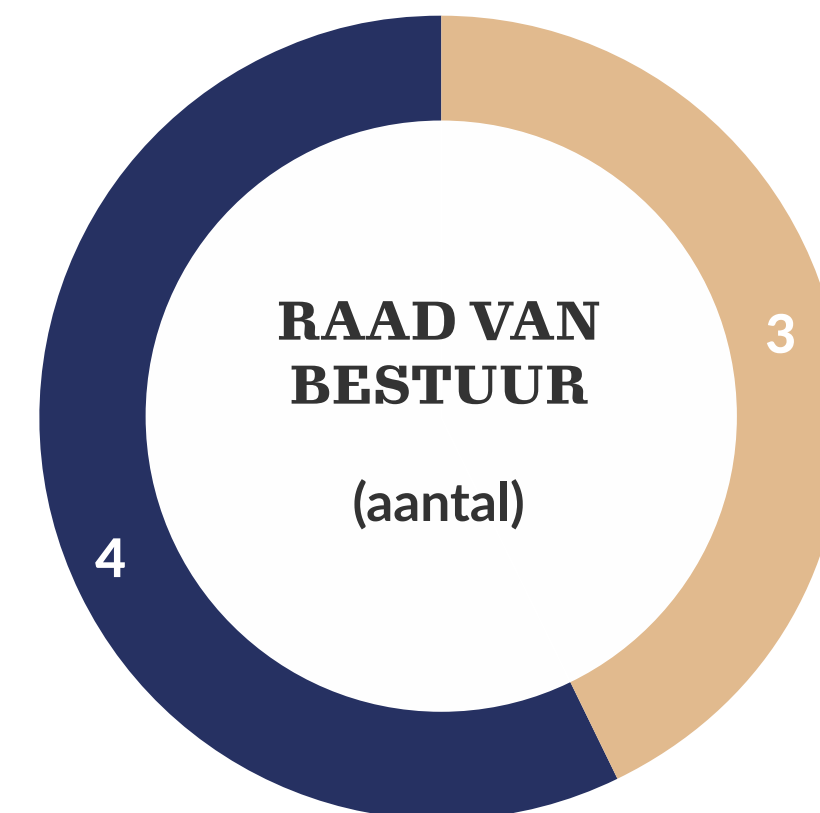
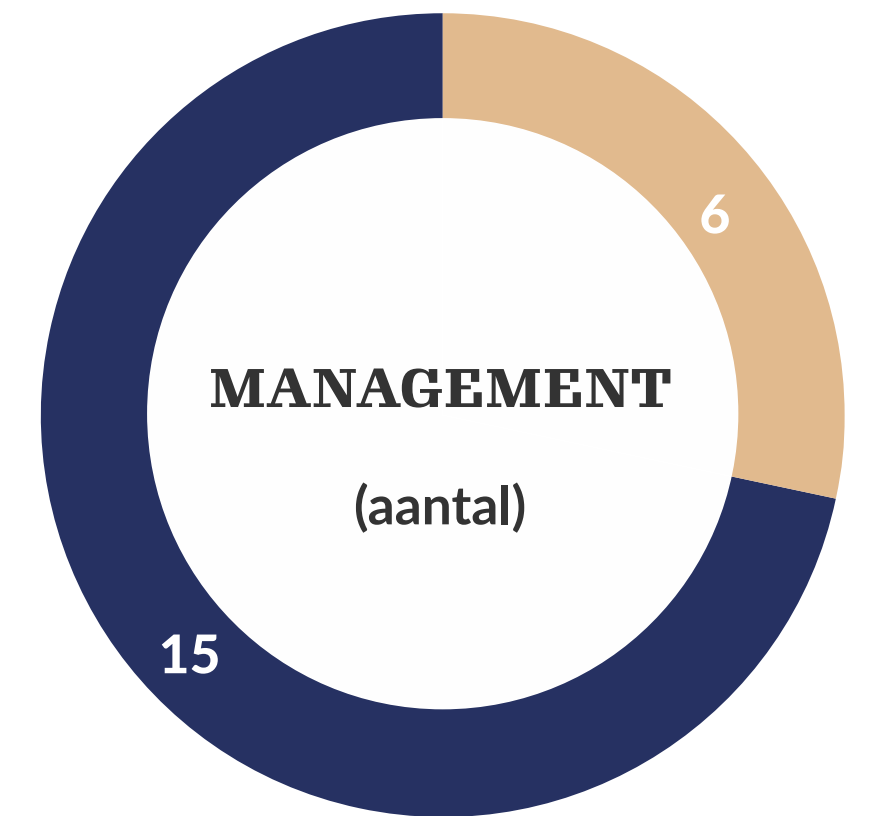
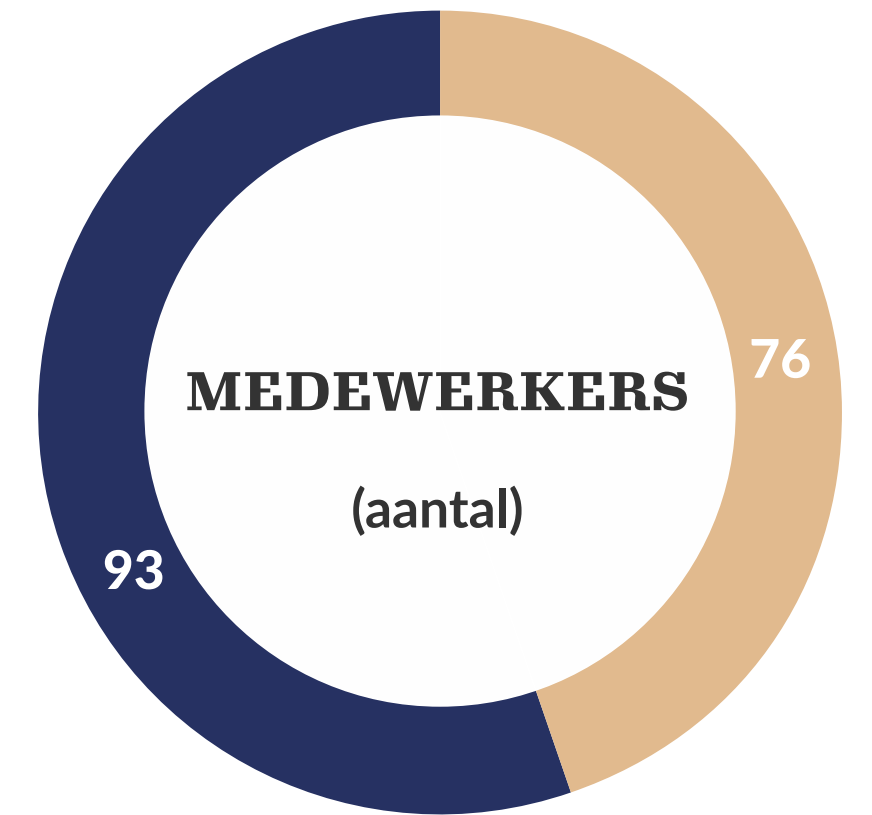
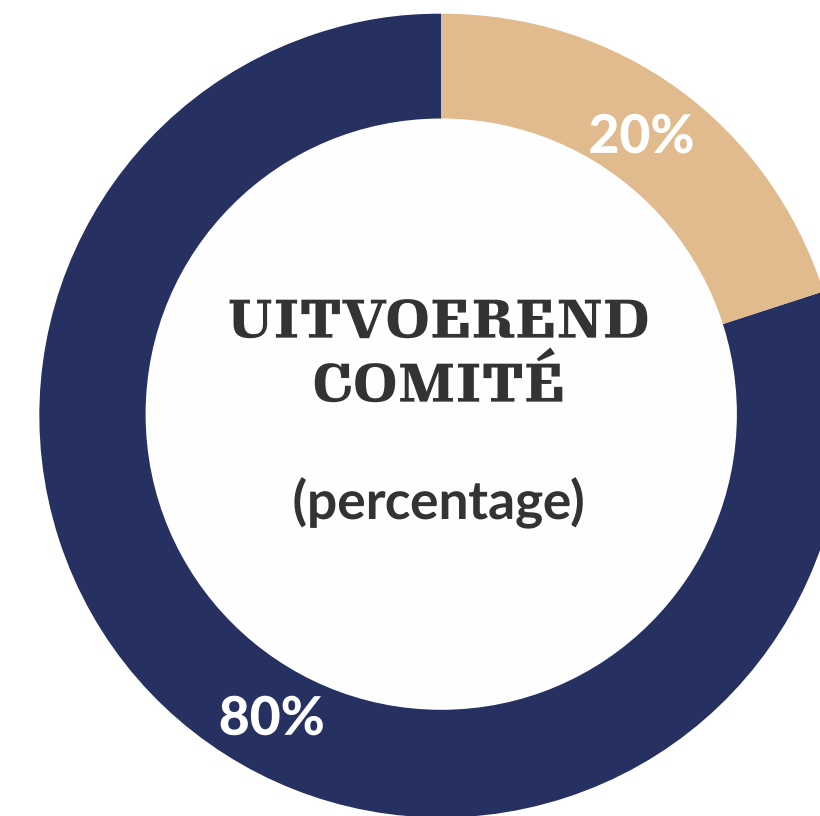
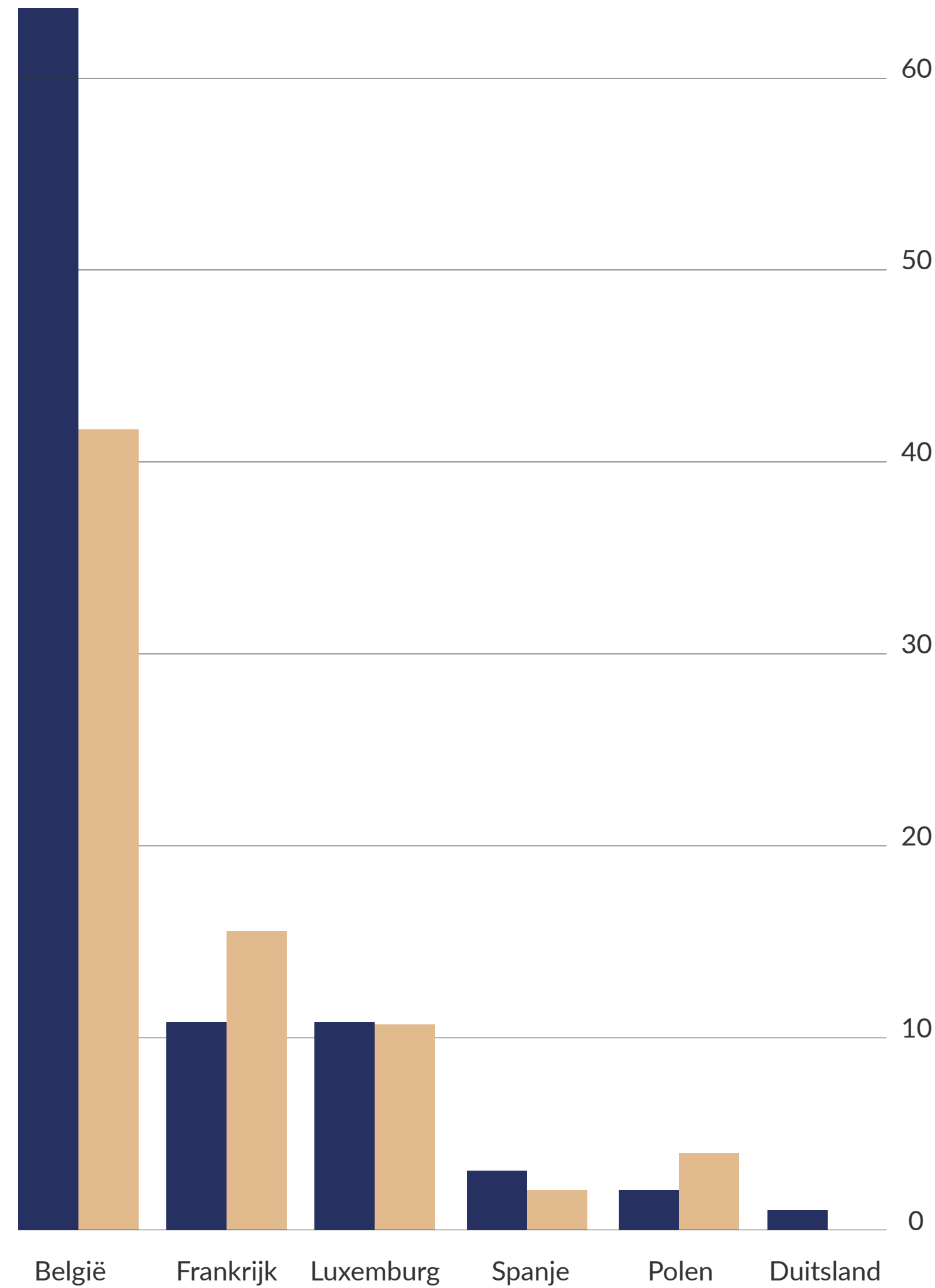
S1 6-7

In 2023 had Immobel Group in totaal 169 medewerkers, verspreid over zes landen: België, Luxemburg, Frankrijk, Polen, Spanje en Duitsland.

In 2023 werden geen gevallen van discriminatie gemeld.

### GESLACHT PER LOCATIE

(aantal)



■ Man ■ Vrouw

## Betrokkenheid en tevredenheid

Voor Immobel is een open dialoog tussen medewerkers en management de sleutel tot succes. Het managementteam moedigt elke manager aan om regelmatig groeps- en 1-2-1-gesprekken te voeren om de teams bij te praten over managementbeslissingen en mogelijke verbeteringen te bespreken, en om noodzakelijke acties en ontwikkelingsbehoeften te formuleren en overeen te komen.

Elk kwartaal organiseert het managementteam 'lunch- & learn'-sessies om alle medewerkers te informeren over de plannen en ontwikkelingen van de onderneming. Tijdens die sessies kan iedereen meer informatie vragen over actuele kwesties en vragen stellen aan het management.

Om de operationele efficiëntie te verbeteren en de werkomgeving voor onze medewerkers te verbeteren, beoordeelt het People for Excellence-programma regelmatig de procesefficiëntie, het prestatiebeheer en de organisatorische gereedheid (lees het volledige artikel op p. 19).



Als een van de ondersteunende middelen voor dit programma worden er twee keer per jaar gestructureerde en anonieme tevredenheidsonderzoeken naar onze medewerkers gestuurd om mogelijkheden voor verbetering te bepalen.

De enquêtes bestrijken 27 aspecten (betrokkenheid, werk-privébalans, werkomstandigheden, geestelijke gezondheid, enz.). Op basis van de resultaten van het onderzoek worden corrigerende maatregelen genomen.

## Metingen en doelstellingen

S1 17

In 2023 konden de enquêtes rekenen op een deelnamepercentage van 95%. Punten die aan bod kwamen waren 'werkomstandigheden', 'inhoud en relaties', maar ook 'geloof in het management/de organisatie' en 'algemene tevredenheid'. Zowel de resultaten van de enquêtes als het resulterende actieplan werden tijdens een 'lunch- & learn'-sessie aan alle medewerkers gepresenteerd.

Om het belang van een open dialoog en van betrokken personeel te benadrukken, heeft ieder lid van het uitvoerend comité medewerkerstevredenheid als een kernprestatie-indicator (zie jaarverslag).

In 2024 zullen we, rekening houdend met het tevredenheidsonderzoek en de wensen van onze medewerkers, workshops organiseren met het management en het personeel om de acties goed af te stemmen op de verwachtingen van de medewerkers.

## Beloning en vergoeding

S1 10

Immobel hecht veel belang aan een eerlijk bezoldigingsbeleid op alle niveaus binnen de organisatie en aan gelijkwaardige vergoedingen en voordelenpakketten.

De naleving van het bezoldigingsbeleid (zie jaarverslag) vormt de basis voor een niet-discriminerende benadering van de beloning van al onze medewerkers. Het niveau en de structuur van het beleid zijn erop gericht medewerkers aan te trekken, te behouden en te motiveren, om de verwezenlijking van (onze strategische) doelstellingen te bevorderen in overeenstemming met de risicobereidheid en gedragsnormen van de onderneming en om duurzame waardecreatie te stimuleren. We zorgen ervoor dat prestatiebeoordelingsmethoden en -processen consistent worden toegepast.



## Metingen en doelstellingen

S1 10

In 2023 hebben we verdere wijzigingen aangebracht in onze arbeidsovereenkomst met betrekking tot werktijden, het aantal vakantiedagen en het recht op deconnectie. De algemene mobiliteitsaanpak werd ook herzien, wat resulteerde in een nieuw autobeleid en de beslissing om geleidelijk over te stappen op een volledig elektrisch wagenpark.

## Opleiding en ontwikkeling

Immobel vindt het uiterst belangrijk dat zijn medewerkers zich optimaal kunnen ontwikkelen. Persoonlijke ontwikkeling wordt systematisch afgestemd op de vaardigheden en kennis van het personeel en de eisen van de markt. Ontwikkelingsinitiatieven – zoals cursussen, coaching en opleiding op de werkvloer – worden in kaart gebracht en geformuleerd aan de hand van prestatiebeoordelingen en gestructureerd in een formeel persoonlijk ontwikkelingsplan.

We bieden een scala aan opleidingsmogelijkheden met een sterke focus op leiderschap, ESG-fundamenten, welzijn, cyberbeveiliging en het delen van kennis over de vastgoedmarkt.

Zoals bepaald in ons opleidings- en ontwikkelingsbeleid beschikt Immobel over een officieel proces waarbij medewerkers worden gevraagd om hun doelstellingen te bepalen en die regelmatig te bespreken met hun manager. Twee keer per jaar geven ze tijdens een gesprek aan in hoeverre ze, naar eigen inzicht, hun doelen hebben behaald en welke middelen en opleiding ze nodig hebben om die te bereiken.

De Immobel Academy werd opgericht om kwaliteitsopleidingen te bieden (SDG 4) en om medewerkers aan te moedigen en te ondersteunen bij het ontwikkelen van de harde en zachte vaardigheden die nodig zijn om hun werk uit te voeren en om persoonlijk te groeien. Die academie biedt een scala aan opleidingsmogelijkheden met een sterke focus op leiderschap, ESG-fundamenten, welzijn, cyberbeveiliging en het delen van kennis over de vastgoedmarkt.



### Metingen en doelstellingen

S1 13

In 2023 volgden onze medewerkers in België een opleiding van minstens twee dagen. Een belangrijke cursus die in 2023 werd gegeven was de Insights Color Assessment. Deze opleiding helpt bij het creëren van een werkplekcultuur waarin mensen zich bewust worden van hun sterke punten en gebieden voor ontwikkeling. Dankzij een verbeterd zelfbewustzijn kunnen medewerkers hun communicatiestijlen aanpassen en de diversiteit aan ideeën binnen het team beter naar waarde schatten. Dit draagt op zijn beurt bij aan beter teamwerk en leiderschap en, algemeen gesproken, een betere organisatie. Het management en het humanresourcesteam van Immobel zullen ook in 2024 de kwaliteit van de externe en interne opleidingen systematisch meten en verbinden zich ertoe in 2024 voor alle medewerkers een persoonlijk ontwikkelingsplan uit te werken.

In 2024 ontvangen alle medewerkers een ESG-doelstelling met twee aspecten: de Climate Fresk-opleiding volgen en individuele of collectieve acties ondernemen.



## Gezonde werkomgeving

Onze mensen zijn onze meest gewaardeerde activa. Aangezien welzijn een centrale pijler is van de hedendaagse wereld, onderneemt Immobel ook verschillende acties om de gezondheid en het welzijn te bevorderen, in aangename, ergonomische, goed uitgeruste en veilige omgevingen.

Onze kantoren beschikken over pauze- en EHBO-ruimtes, open ruimtes en een gedeelde keuken. Die plekken nodigen onze medewerkers uit om een pauze in te nemen en de sociale banden tijdens de werkdag aan te halen. De EHBO-ruimte geeft moeders ook de mogelijkheid om werk en borstvoeding te combineren.

Naast het feit dat de kwaliteit van onze werkomgeving voortdurend wordt geoptimaliseerd worden onze medewerkers regelmatig uitgenodigd om deel te nemen aan sportevenementen zoals wekelijkse yogalessen, een paddletoernooi in de zomer en de IMMORUN. Naast fysieke activiteiten bieden we ieder dag soep en iedere week fruit om gezonder eten te promoten.

In september 2023 sloot de Immobel Groep zich aan bij het Cancer@Work-netwerk, waarmee het zich engageert om bijzondere aandacht te besteden aan en ondersteuning te bieden voor medewerkers met ernstige ziekten zoals kanker en chronische ziekten.

De onderneming beschikt over een gecertificeerde EHBO'er in het Belgische team die jaarlijks wordt bijgeschoold. Bovendien houdt Immobel op het hoofdkantoor regelmatig brandoefeningen voor alle teamleden.

Wat bouwplaatsen betreft ligt de primaire focus van Immobel op (her)ontwikkeling. In dit verband is veiligheid en gezondheid een belangrijk aspect. Daarom wordt in de contracten met leveranciers opgenomen dat hun personeel en onderaannemers in alle gevallen de wettelijke gezondheids- en veiligheidsmaatregelen op de bouwplaats moeten naleven. Bij het bezoeken van onze projectsites worden onze medewerkers en bezoekers ook uitgerust met de nodige beschermingsmiddelen.

## Doelstellingen

S1 14-15

Ook in 2024 meten we het welzijn van onze medewerkers twee keer per jaar via een enquête en zullen we actie ondernemen als we een afname vaststellen. We willen ook het aantal EHBO'ers verhogen en ervoor zorgen dat ze regelmatig worden opgeleid. Daarnaast zal er een meer mondiale database worden opgezet om onze welzijnsinitiatieven uit te breiden naar al onze locaties en onze bijdrage aan SDG 3 van de VN te vergroten: goede gezondheid en welzijn.

Onze kantoren beschikken over pauze- en EHBO-ruimtes, open ruimtes en een gedeelde keuken.

# Lead by example in de sector

GOV1 5, ESRS G1

Investeerdere en beleidsmakers, maar ook de academische wereld en maatschappelijke organisaties worden alsmar kritischer bij het beoordelen of en in hoeverre ondernemingen zich inzetten voor ESG-gerelateerde aspecten. De afgelopen jaren is de interactie met belanghebbenden over deze kwesties sterk toegenomen, vooral in reactie op de meest recente economische en sociale crisissen. Terwijl er reeds van meet af aan een tamelijk groot bewustzijn en inzicht bestaat in verband met financiële aspecten en ook het inzicht in de oplevering van gebouwen meer dan behoorlijk is, is het bewustzijn over hoe technische ESG-aspecten kunnen worden vertaald in ratings en financiële prestaties nog altijd ondermaats. Dit kan worden toegeschreven aan het ontbreken van een gestandaardiseerde ESG-definitie, een overheersende nadruk op milieukwesties – met een dubbelzinnige weging tussen categorieën, zoals bijvoorbeeld te zien is in de Europese taxonomie – en een tekort aan kwalitatieve gegevens en statistieken. Daarnaast is er naast een gebrek aan gestandaardiseerde statistieken en benchmarks ook een gebrek aan gedigitaliseerde



Om de doelstellingen voor duurzame ontwikkeling te bereiken en vooruitgang te boeken in de sector, kiest Immobel ervoor om te leiden door het goede voorbeeld te geven en om partnerschappen aan te gaan.

gegevens. Door dit alles is het een uitdaging om duurzaamheidsgerelateerde KPI's effectief te koppelen aan financiële statistieken.

Om de uitdagingen, die in dit verslag beschreven worden, op structureel niveau aan te pakken, moet elke actor over een degelijk bestuur beschikken. Enkel op die manier kunnen de samenwerkingen op sectorniveau worden aangescherpt en de inzichten met elkaar worden verenigd en gedeeld. Om de doelstellingen voor duurzame ontwikkeling te bereiken en vooruitgang te boeken in de sector, kiest Immobel ervoor om te lead by example en om partnerschappen aan te gaan.

# Governance

## Belang van het onderwerp

Terwijl governance en zakelijk gedrag gewoonlijk worden geassocieerd met de verantwoordelijkheden van comités en raden, is het belangrijk dat Immobel zich in toenemende mate op de hele waardeketen concentreert en er een voortdurende wisselwerking ontstaat tussen bottom-up- en top-downacties.

Op bedrijfsniveau bepalen de raad van bestuur en de comités van Immobel het algemene strategische kader en het beleid dat moet worden toegepast op alle activiteiten van de groep. Op projectniveau zijn gegevens en documentatie essentieel voor compliance en voor de voortgangsrapportage die strategische bedrijfsbeslissingen op het vlak van ESG ondersteunt. Die tweeledige benadering is ook cruciaal voor het ontwikkelen en ondersteunen van een holistische aanpak voor het beheren van de drie onderling verbonden en onderling afhankelijke ESG-aspecten.

Die benadering van duurzaamheid wordt dagelijks uitgevoerd door een gepassioneerd team dat zich laat leiden door de ESG-waarden van Immobel en dat daarbij kan rekenen op een ondersteunende governancestructuur.



The Muse, Brussel

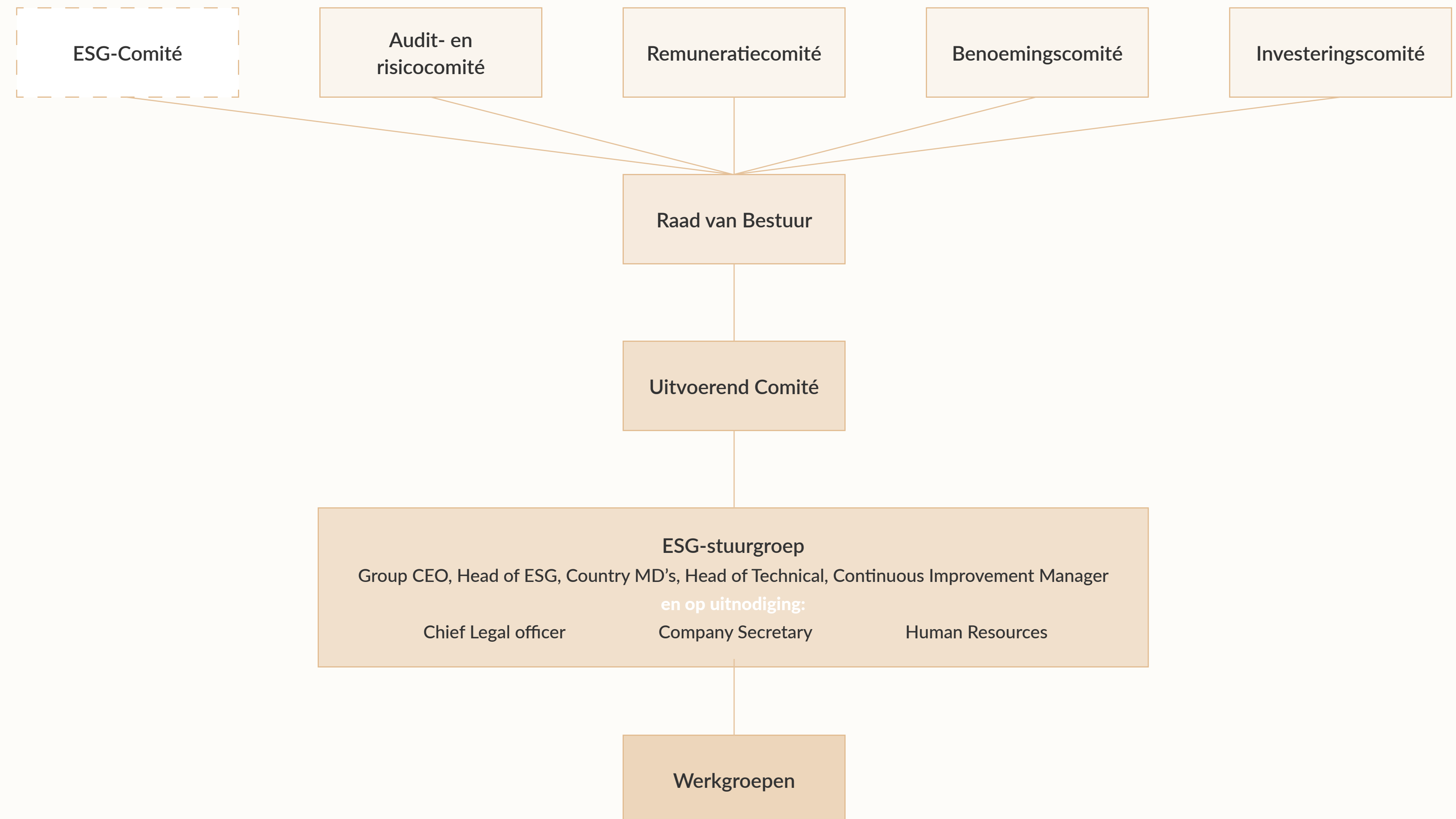
## In de praktijk

### Rol van de raad van bestuur en zijn comités

GOV 1-2

Voor gedetailleerde informatie over algemene corporate governance en principes wordt verwezen naar het corporate governance charter van de onderneming. In dat charter wordt meer uitleg gegeven over de rollen en de samenwerking tussen de raad van bestuur en zijn vijf comités. In het charter wordt ook aandacht besteed aan de benoeming, deskundigheid en samenstelling van de raad en elk comité. De volgende paragraaf richt zich voornamelijk op governance, rollen en verantwoordelijkheden in relatie tot ESG-aspecten.

Om de definitie en de uitrol van zijn ESG-strategie beter te beheren en te standaardiseren heeft Immobel in 2023 Immobel zijn governancestructuur geëvalueerd en verfijnd en een ESG-comité opgericht, dat op 1 februari 2024 in werking trad.





## Raad van bestuur

De raad van bestuur streeft duurzame waardecreatie voor Immobel na. In dit verband houdt de raad toezicht op het beheer van alle duurzaamheidsgerelateerde aspecten binnen de onderneming. Op voorstel van het uitvoerend comité of het ESG-comité onderzoekt de raad van bestuur de ESG en keurt hij deze goed:

- kader, als een integraal deel van de bedrijfsstrategie;
- actieplan, met investeringen om aan de operationele doelstellingen te voldoen;
- scenarioanalyse, gekoppeld aan strategische planning en enterprise risk management;
- doelen in het variabele deel van het bezoldigingspakket voor leidinggevenden;
- verslaglegging en informatieverstopping, rekening houdend met de beoordeling van de audit- & risicocomité.



The Commodore, Brussel

## Audit- en risicocomité

Het audit- & risicocomité ondersteunt de raad van bestuur bij het beoordelen van meegedeelde ESG-informatie, waaronder het halfjaarlijkse en het jaarlijkse managementverslag (met daarin de geconsolideerde mededeling van niet-financiële informatie). Dit comité monitort het risicobeheer van de onderneming en houdt toezicht op en monitort toekomstige risicoblootstellingen, waaronder ESG-risico's.

## Remuneratiecomité

Het remuneratiecomité stelt aan de raad van bestuur de algemene en prestatiecriteria voor de variabele vergoeding van de CEO en de leden van het uitvoerend comité voor, die specifieke doelstellingen kunnen omvatten in verband met de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen en andere ESG-gerelateerde onderwerpen.

## Investeringscomité

Het investeringscomité formuleert beleggingsdoelstellingen, -beleid en -strategieën die consistent zijn met de algemene ESG-strategie. Het houdt toezicht op lopende projecten om ervoor te zorgen dat ze niet te veel afwijken van het oorspronkelijke financiële plan en de ESG-strategie.

## Benoemingscomité

Het benoemingscomité houdt bij elke benoeming van een comité of een lid van de raad van bestuur rekening met de kennis op het vlak van ESG. Meer specifiek zorgt het ervoor dat elk lid van de raad van bestuur het juiste profiel, de juiste vaardigheden en expertise heeft om toezicht te houden op ESG-effecten, -risico's en -opportunities. Het benoemingscomité monitort ook talentleiderschap en -cultuur, daaronder begrepen de initiatieven die Immobel neemt op het vlak van diversiteit en inclusie.



Isala, Brussel

## ESG-Comité

Het ESG-comité, dat op 1 februari 2024 in werking trad, heeft als doel positieve ESG-resultaten binnen de onderneming te stimuleren en toezicht te houden op de voortgang die het bedrijf boekt bij de implementatie van zijn duurzaamheidsbeleid, -doelen en -informatie. Het ESG-comité streeft ernaar milieubeheer te bevorderen, sociaal welzijn te stimuleren en innovatie aan te moedigen en tegelijkertijd economische levensvatbaarheid te garanderen. Het doet aanbevelingen aan de raad van bestuur die ervoor moeten zorgen dat de onderneming zich meer inzet voor ESG-gerelateerde aangelegenheden.

De rol van de ESG-comité bestaat erin:

- ervoor te zorgen dat het algemene ESG-raamwerk van de onderneming (inclusief beleid en doelen) naadloos wordt geïntegreerd in de overkoepelende strategie van de onderneming;
- toezicht te houden op de voortgang van het ESG-actieplan volgens een vooraf vastgesteld schema;
- de ESG-prestaties van de onderneming te monitoren, zowel op het niveau van onze activa als op het niveau van de onderneming, door aandacht te besteden aan kernprestatie-indicatoren en door onze activa aan grondige evaluaties te onderwerpen;
- te beraadslagen over de manier waarop de onderneming het best over ESG kan rapporteren en naar de buitenwereld kan



Isala, Brussel

communiceren en bij te dragen aan open en inzichtelijke informatieverschaffing;

- met de hulp van het audit- & risicocomité nauwgezet reputatiegerelateerde aspecten en risico's met betrekking tot ESG-kwesties binnen de onderneming in kaart brengen, evalueren en beheren.

## CEO en Uitvoerend Comité

De CEO is samen met het uitvoerend comité uiteindelijk verantwoordelijk voor het effectieve beheer van de ESG-effecten, -risico's en -opportunities van de onderneming en wordt ondersteund door de ESG-stuurgroep, het hoofd van ESG en speciale thematische werkgroepen.

## ESG-stuurgroep

Het doel van de ESG-stuurgroep is regelmatige diepgaande gesprekken over alle ESG-onderwerpen mogelijk te maken en de prioriteiten te bepalen voor het algemene ESG-programma en bedrijfsbrede initiatieven (inclusief het opstarten van thematische werkgroepen).

Mogelijke punten waarover de ESG-stuurgroep zich buigt zijn de ESG-strategie; de actualisering van ESG-beleid en -processen met betrekking tot effecten, risico's en opportuniteiten; jaarlijkse rapportage; uitvoering van acties; ESG-governance; naleving van de CSRD; en expertsessies over specifieke onderwerpen. De ESG-stuurgroep komt ten minste vijf keer per jaar bijeen.



La Passerelle Néo Barbès

## ESG-stuurgroep

### Verantwoordelijkheden

<ul style="list-style-type: none"> <li>Vergadering voorzitten en de visie aan de top delen CEO</li> </ul>	CEO (voorzitter)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Algemeen programmabeheer</li> <li>Rapporteren over implementatie van acties en KPI's</li> <li>Opvolgen en rapporteren van markttendenzen en -ontwikkelingen</li> <li>Inzichten delen met thematische werkgroepen</li> <li>Ervoor zorgen dat operationele projecten in lijn liggen met de geïntegreerde strategie</li> </ul>	Head of ESG
<ul style="list-style-type: none"> <li>Opvolgen en naleven van ESG-regelgeving</li> </ul>	CLO (Chief Legal Officer)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorstel uitwerken</li> <li>Coördineren van de integratie van ESG-aspecten in de kernactiviteiten</li> <li>Implementatie stimuleren</li> </ul>	Gezonde ruimten: (Afgevaardigd) MDs en Chief Technical Officer Betrokkenheid van medewerkers: HR Bestuur: CLO / Bedrijfssecretaris

## Thematische werkgroepen

Het doel is om op groepsniveau de kennis te verruimen en best practices uit te wisselen met betrekking tot specifieke ESG-onderwerpen. Afhankelijk van de behoeften komen werkgroepen tijdig bijeen om belangrijke onderwerpen te behandelen:

- Milieu: koolstofneutraliteit, biodiversiteit, Europese taxonomie en circulaire economie;
- Sociale impact: welzijn, betaalbare huisvesting, sociaal doel, diversiteit, gelijkheid en inclusie;
- Governance: inkoop, prestatierapportage en ESG-gerelateerd beleid.



't Park, Tielt (België)

## Integratie van ESG-prestatiedoelen in de incentiveregelingen

GOV 3

Het variabele deel van de incentiveprogramma's voor de leden van het uitvoerend comité van Immobel houdt rekening met duurzaamheidsgerelateerde prestaties. Meer gedetailleerde informatie over het variabele deel van het bezoldigingspakket voor leidinggevenden, gebaseerd op kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen en onderverdeeld in korte- en langetermijnincentives, is te vinden in het bezoldigingsbeleid dat samen met het jaarverslag wordt gepubliceerd.

## Due diligence op het vlak van ESG

GOV 4

Due diligence op het vlak van ESG wordt alsmat belangrijker nu investeerders, regelgevers en belanghebbenden het belang inzien van duurzame en verantwoorde bedrijfspraktijken. Zulke due diligence sluit aan bij bredere inspanningen om ESG-aspecten in aanmerking te nemen in besluitvormingsprocessen voor waardecreatie op de lange termijn. Bij Immobel bestaat het 'due diligence'-proces ten aanzien van ESG erin:

1. ESG te verankeren in governance;
2. in interactie te treden met betrokken belanghebbenden;
3. potentiële ESG-effecten, -risico's en -opportuniteiten in kaart te brengen en te beheren.

Voor elke stap is meer informatie te vinden in verschillende delen van het verslag, zoals wordt weergegeven in de onderstaande tabel . ▶

## ESG due diligence

### ESRS mapping

### Reference Chapter

#### Due diligence verankeren in governance

GOV 2  
GOV 3  
SBM 3  
Topical ESRS

Voor de Industrie p. 96, Corporate Governance Charter  
Voor de Industrie p. 100, Remuneration Policy and Report  
Voor de industrie p. 101

#### In interactie treden met betrokken belanghebbenden

GOV 2  
SBM 2  
IRO 1  
MDR P  
Topical ESRS

Een betere toekomst bouwen p. 96  
Een betere toekomst bouwen p. 35, Voor de industrie p. 101  
Een betere toekomst bouwen p. 32  
Een betere toekomst bouwen p. 35, Voor de industrie p. 101

#### Negatieve gevolgen in kaart brengen en beoordelen

IRO 1  
SBM 3  
Topical ESRS

Een betere toekomst bouwen p. 35 Voor de industrie p. 101  
Een betere toekomst bouwen p. 35, Voor de industrie p. 101

#### Acties ondernemen om negatieve gevolgen aan te pakken

MDR A  
Topical ESRS

Een betere toekomst bouwen p. 35

#### Doeltreffendheid van acties monitoren

MDR M  
MDR T  
Topical ESRS

Een betere toekomst bouwen p. 35, Voor de industrie p. 101  
Een betere toekomst bouwen p. 35

## ESG risicobeheer & beleid

Immobel heeft in 2022 een eerste ESG-risicoanalyse uitgevoerd, die in 2023 verder werd aangevuld. In aanvulling op de algemene risicofactoren worden in de tabel hieronder alle ESG-risico's, -opportuniteiten en -effecten vanuit een dubbele-materialiteitsperspectief beschreven, samen met specifieke strategische acties, governance en geïdentificeerde financiële effecten.

### Milieu

IRO 1, GOV 2, MDR P-M, SBM 3

Risicoperspectief	Opportunitetsperspectief	Impactperspectief	Link met strategisch onderwerp	Kernmetingen	Governance	Financiële impact
<b>Energieprestatiestandaarden</b>						
Risico's op reputatieschade en rechtszaken als gevolg van het niet naleven van evoluerende minimumnormen voor energieprestaties door onvoldoende actie op het vlak van decarbonisatie.	Energieprestaties afstemmen op de hoogste wettelijke normen om klanten, investeerders en kapitaalverstrekkers aan te trekken. Bijdragen aan het verbeteren van de reputatie, het concurrentievermogen en de marktpositie.	+ Vermindering van de broeikasgasuitstoot door gebouwen in bedrijf.	Operationele koolstofuitstoot afstemming op EUT	EPC-waarden Vraag naar primaire energie Certificeringen EUT-vereisten	Ontwikkelings- en technische teams	Opex op projectniveau
<b>Energieoplossingen</b>						
Investering die nodig is om een activum koolstofarm te maken en alle vormen van energiegebruik op te nemen (elektriciteitsnet, stadsverwarming, hernieuwbare energie, enz.) De hoogte van dit risico kan worden beïnvloed door inflatie en problemen met de toeleveringsketen.	Ter plaatse een netto-energieoverschot produceren kan leiden tot extra inkomsten. Groenere gebouwen hebben een hogere waarde en kunnen hogere huurprijzen genereren in vergelijking met hun bruine tegenhangers.	+ Vermindering van de broeikasgasuitstoot door gebouwen in bedrijf. + De markt en technologie stimuleren richting duurzame energieoplossingen.	Operationele koolstof	Fossielvrije ontwikkelingen Duurzame energieproductie Groene leaseovereenkomsten Certificeringen	Ontwikkelings- en technische teams	Opex op projectniveau
<b>Duurzame materialen</b>						
Extra ontwikkelingskosten door een toename van de marktvraag naar materiaal met een lage hoeveelheid opgenomen koolstof in lijn met het sectorale decarbonisatietraject.	Deelnemen aan (toonaangevend zijn wat betreft) de wereldwijde inspanningen voor een netto-energieneutrale transitie in de hele waardeketen. Bijdragen aan het verbeteren van de reputatie en het vergroten van de concurrentiekracht en marktpositie.	+ Broeikasgasuitstoot van bouw materiaal verminderen + Markt en technologie stimuleren richting meer duurzame en lokale oplossingen (materiaal, energie).	Opgenomen koolstof Circulariteit Afstemming op EUT	LCA Inventarisatie voor hergebruik Materiaalpaspoort EUT-vereisten Certificeringen	Ontwikkelings- en technische teams	Opex op projectniveau

## Milieu

### Risicoperspectief

### Opportunitieperspectief

### Impactperspectief

### Link met strategisch onderwerp

### Kernmetingen

### Governance

### Financiële impact

#### Koolstofprijs

Koolstofkosten voor alle vormen van koolstofbeprijzing: fiscale beleidsinstrumenten op regionaal, nationaal en stedelijk niveau, koolstofcompensatie en interne koolstofbeprijzing, met als gevolg een structurele stijging van materiaalprijzen.

Het gebruik van interne koolstofprijzen kan helpen bij het beoordelen en uitvoeren van de financiële investeringen die nodig zijn in het kader van het decarbonisatieproces en kan een economisch signaal geven om specifieke activiteiten, gegeven hun emissieniveau, al dan niet voort te zetten.

- Bijkomende kosten die door de samenleving worden gedragen als gevolg van te hoge emissies en te lage investeringen in decarbonisatie.
- + Emissies in kaart brengen en die kosten koppelen aan de emissiebron.
- + De markt en technologie stimuleren in de richting van duurzamere en meer lokale oplossingen (materialen, energie).

Operational Carbon  
Embodied Carbon  
Circulariteit  
Biodiversiteit

Externe prijs van koolstof (ETS, koolstofbelastingen en CBAM)

Financiën

Opex op projectniveau

#### Certificeringen

Reputatierisico en potentiële inkomsten of kasstroom in gevaar als niet wordt voldaan aan verwachte marktcertificeringen, keurmerken of verplichtingen (bv. BREEAM, DGNB, HQE, SBTi, Net Zero).

Het aannemen van vrijwillige kaders helpt bij het beoordelen van prestaties en draagt bij aan het aantrekken van talenten, klanten, investeerders en kapitaalverstrekkers. De reputatie, het concurrentievermogen en de marktpositie verbeteren.

- + Niet-bindende kaders of vrijwillige instrumenten worden steeds vaker door beleidsmakers gebruikt en stimuleren de markt.
- + Meer transparantie over de duurzaamheidsprestaties van activa of bedrijven.

Operationele koolstof  
Opgenomen koolstof  
Afstemming op EUT

Certificeringen  
Validatie van 'science based targets'

Ontwikkelings- en technische teams

Opex op projectniveau

#### Klimaatadaptatie

Als op ontwikkelingsniveau (koeling, drainage, op de natuur gebaseerde oplossingen, materialen en waterkeringen) niet voldoende wordt geïnvesteerd in klimaatbestendigheid tegen fysieke risico's kan dat een negatief effect hebben op de waardering van activa en leiden tot hogere onderhouds-, reparatie- en verzekeringskosten voor eindgebruikers.

Reputatiewinst door een positieve bijdrage te leveren aan de klimaatbestendigheid van buurten en grotere gemeenschappen.

- Milieu- en fysieke schade aan gebouwen en omgevingen.
- Gemeenschappen die gebukt gaan onder kosten (d.w.z. reparatie, verzekering) en impact vanwege fysieke risico's (d.w.z. stormen, overstromingen, extreme hitte).

Due diligence op het vlak van acquisities overname  
Klimaatadaptatie  
Afstemming op EUT

Certificeringen  
Klimaatrisico-beoordelingen  
Beperkende maatregelen  
EUT-vereisten

Ontwikkelings- en technische teams

Opex op projectniveau

#### Grondgebruik

Risico's van reputatieschade en gerechtelijke procedures door de toenemende verwachtingen van belanghebbenden om ruimtebeslag en stedelijke wildgroei terug te dringen.

De ontwikkeling van verlaten industrieterreinen biedt de mogelijkheid om grote, onderbenutte bronnen van land binnen gevestigde gemeenschappen te opwaarderen en draagt bij aan de bredere inspanningen van de gemeenschap om het milieu en de gezondheid te beschermen.

- Verlies van productieve landbouwgrond en biodiversiteit.
- + Sanering van verlaten industrieterreinen.
- + Permeabilisatie van reeds ingenomen ruimte.

Due diligence op het vlak van acquisitie  
Biodiversiteit  
Vervuiling  
Afstemming op EUT

EUT-vereisten  
Herontwikkeling van verlaten industrieterreinen

Ontwikkelings- en technische teams

Opex op projectniveau

#### Biodiversiteit

Risico's van reputatieschade en gerechtelijke procedures die voortkomen uit de toenemende verwachtingen van overheden, wetgevers, organisaties en burgers om de biodiversiteit te beschermen en te herstellen.

Op de natuur gebaseerde oplossingen gebruiken om energie te besparen, de levenskwaliteit en het welzijn van de gebruikers te verbeteren en waarde toe te voegen aan het actief door voordelen zoals veerkracht, CO<sub>2</sub>-opvang, bodembehoud of verbeterde blauw-groene netwerken te combineren.

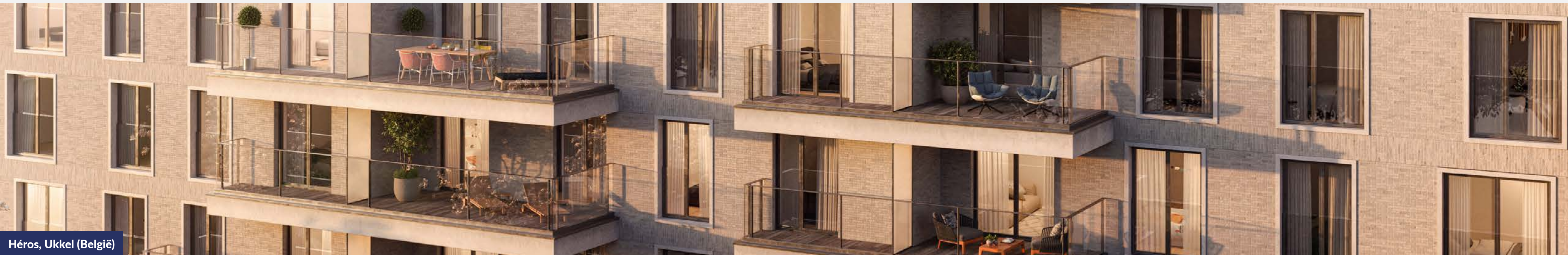
- + Ruimtebeslag leidt tot vernietiging van biodiversiteitshabitats en -netwerken en minder weerbare ecosystemen
- Beperking van de gevolgen door herstel en behoud van natuurlijke ruimten.

Biodiversiteit  
Afstemming op EUT

Biodiversiteitswinst (Biodiversity net gain-BNG)  
BAF  
EUT-vereisten

Ontwikkelings- en technische teams

Opex op projectniveau



Héros, Ukkel (België)

## Milieu

### Risicoperspectief

### Opportunitetsperspectief

### Impactperspectief

### Link met strategisch onderwerp

### Kernmetingen

### Governance

### Financiële impact

#### Circulariteit

Inkomsten of cashflow in gevaar als praktijken (bijv. hergebruik en recyclage van materiaal, circulair ontwerp en aanpasbaarheid) en regelgeving met betrekking tot circulaire economie niet worden geïmplementeerd en opgevolgd, mogelijk reputatieschade.

'Urban mining' en renovatie verkiezen boven nieuwbouw. Deelnemen aan (toonaangevend zijn wat betreft) de inspanningen van de industrie voor meer circulariteit (met name toeleveringsketen stroomopwaarts)

- Besparing van natuurlijke hulpbronnen, ondersteuning van innovatie en nieuwe technologie
- + Uitputting van natuurlijke hulpbronnen, negatieve milieu- en sociale gevolgen van de winning van grondstoffen.

Circulariteit  
Afstemming op EUT

Inventaris voor hergebruik  
Materiaalpaspoort  
% van gebouwen behouden

Ontwikkelings- en technische teams

Opex op projectniveau

#### Smart building

Reputatieverlies en inkomsten of kasstroom in gevaar doordat nieuwe technologie niet wordt geïmplementeerd op projectniveau.

Het gebruik van technologie om gebouwssystemen (zoals verlichting, verwarming, ventilatie en beveiliging) te automatiseren, beter te controleren en te besturen helpt veroudering te voorkomen en voegt waarde toe aan het actief.

- + Energie besparen en het comfort en welzijn van eindgebruikers verbeteren.
- Het gebruik van verouderde systemen leidt tot ondoeltreffend activabeheer en versnelde veroudering van activa.

Operationele koolstof  
Welzijn  
Afstemming op EUT

Certificeringen  
EUT-vereisten

Ontwikkelings- en technische teams

Opex op projectniveau

#### Water

Reputatierisico door inefficiënt beheer van waterbronnen bij bouw- en gebouwactiviteiten, wat nog wordt versterkt door toenemende perioden van waterstress, stijgende kosten van water of verwachtingen om niet langer drinkwater te gebruiken in de bouw.

Het gebruik van regenwateropvang en hergebruik van grijs water, evenals slimme technologie en natuurlijke oplossingen om de efficiëntie van het watergebruik te verbeteren en de kosten tijdens de bouw en het gebruik van gebouwen te verlagen.

- + Vermindering van de watervoetdruk.
- + Bescherming van waterbronnen.
- + Permeabilisatie van reeds ingenomen ruimtes.
- Watervervuiling

Water  
Leveranciersbeheer  
Afstemming op EUT

EUT-vereisten  
Groene daken  
Waterbuffercapaciteit

Ontwikkelings- en technische teams

Opex op projectniveau

## Sociaal

### Risicoperspectief

### Opportunitetsperspectief

### Impactperspectief

### Link met strategisch onderwerp

### Kernmetingen

### Governance

### Financiële impact

#### Welzijn

Inkomsten of kasstroom in gevaar doordat gezondheids- en welzijnsnormen niet worden geïmplementeerd op projectniveau (bv. luchtkwaliteit, natuurlijk licht, comfort, akoestiek, etc.).

Gebouwen ontwerpen en oprichten om de gezondheid en het welzijn van hun bewoners te ondersteunen en met name te voldoen aan de stijgende vraag voor specifieke doelgroepen (bv. kantoren)

- + Voorzieningen, recreatieve en culturele activiteiten die bijdragen aan het welzijn.
- + Verbeterde gezondheid van bewoners (bv. luchtkwaliteit, daglicht, akoestische isolatie, enz.).

Welzijn

Certifications  
Internal check-list  
Customer satisfaction

Ontwikkelings- en technische teams

Opex op projectniveau

#### Gemengd gebruik

Risico's van reputatieschade en gerechtelijke procedures doordat onvoldoende wordt bijgedragen aan stadsherstel en gemeenschapsontwikkeling via een grotere mix van gebruiksdoeleinden en gebruikers.

Gebouwen voor gemengd gebruik koppelen aan bredere gemeenschapsdoelen die worden onderschreven door een betekenisvolle inspraak. De herwaardering van de binnenstad ondersteunen en partnerschappen aangaan om de lokale economie te ontwikkelen.

- + Stadsherstel (plaats maken, gemeenschapsontwikkeling en herwaardering).
- Buurten voor één gebruik creëren mobiliteitsproblemen, sociaal isolement en een gebrek aan gemeenschapsbetrokkenheid.

Sociaal doel  
Betrokkenheid van belanghebbenden

Gemengd gebruik  
Lokale diagnose

Ontwikkelings- en technische teams

Opex op projectniveau

#### Mobiliteit

Inkomsten of kasstroom in gevaar als niet wordt gebouwd in gebieden met goede verbindingen of als ontwikkelingsprojecten niet worden uitgerust met voorzieningen voor toekomstige mobiliteitsbehoeften (faciliteiten, fietsen, e-mobiliteitsladers, enz.).

Ontwikkelingen van meet af aan uitrusten met voorzieningen voor en aansluiten op duurzame vervoerswijzen en netwerken. De voorkeur geven aan projecten in gebieden met goede verbindingen.

- Verminderde mobiliteit (voor bestuurders, voetgangers en openbaar vervoer) door congestie, meer luchtvervuiling.
- + Gedragsverandering ten behoeve van groener vervoer stimuleren, waardoor congestie en vervuiling afnemen.

Welzijn  
Due diligence op het vlak van acquisitie

Afstand tot openbaar vervoer  
Fietsinfrastructuur  
Parkeergelegenheden van meet af aan voorzien van de nodige uitrusting

Ontwikkelings- en technische teams

Opex op projectniveau

#### Betaalbaarheid

Risico's van reputatieschade en gerechtelijke procedures doordat onvoldoende wordt bijgedragen aan het tot stand brengen van inclusieve gemeenschappen en aan de algemene vermindering van sociaal-economische ongelijkheden.

Partnerschappen aangaan om (een level playing field voor) inclusieve en betaalbare huisvesting te ontwikkelen (beschikbaarheid en toegankelijkheid).

- Gentrificatie en verminderde toegankelijkheid tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting.
- + Inclusief stadsherstel en verdichting terwijl verdringing en stedelijke wildgroei worden tegengegaan.

Mobiliteit  
Due diligence op het vlak van acquisitie

Sociale en specifieke woningtypes

Ontwikkelings- en technische teams

Opex op projectniveau

#### Talentmanagement

Hoeveelheid extra investeringen die nodig zijn om experts in hun vakgebied aan te trekken en te behouden, zodat de onderneming haar zakelijke, milieu- en sociale doelen kan bereiken.

Aandacht besteden aan het welzijn, de ontwikkeling, de diversiteit, de gelijkheid en de inclusie van werknemers om talent aan te trekken en langer vast te houden.

- + Welzijn van werknemers en klanttevredenheid.
- + Meer diversiteit, gelijkheid en inclusie.
- Verhoogd verloop, verlies van klanten, negatieve arbeidsmoraal.

Opleiding & ontwikkeling  
Bezoldiging & vergoeding

Werknemers-  
tevredenheid  
Opleiding

HR

Opex op projectniveau





Lebeau, Brussel

## Sociaal

### Risicoperspectief

#### Mensenrechten en werknemersrechten

Het niet identificeren en/of beperken van en/of niet effectief reageren op een ernstige schending van de mensenrechten of de rechten van werknemers (bv. gezondheid & veiligheid, vrijheid van vereniging, gelijke kansen, recht op deconnectie) met risico's van reputatieschade en gerechtelijke procedures ten aanzien van de onderneming of de waardeketen leiden.

#### Deelname van belanghebbenden

Als geen gelijke tred wordt gehouden met maatschappelijke opvattingen en het gedrag en de verwachtingen van belanghebbenden en klanten, kan het risico op gerechtelijke procedures verhogen en de aantrekkelijkheid en waarde van onze activa verminderen.

### Opportunitetsperspectief

Partnerschappen aangaan om de mensenrechten en de rechten en arbeidsomstandigheden van werknemers in de hele waardeketen te verbeteren.

Belanghebbenden raadplegen tijdens de gehele levenscyclus van een project en op bedrijfsniveau om te voldoen aan de verwachtingen van die belanghebbenden.

### Impactperspectief

- + Werknemerstevredenheid
- Negatieve sociale impact in de hele waardeketen.

- + Belanghebbenden tonen zich meer tevreden en voelen zich meer betrokken.
- Belanghebbenden haken af.

### Link met strategisch onderwerp

Leveranciersbeheer  
Diversiteit & gelijkheid  
Gezonde werkomgeving

Lokale diagnose  
Betrokkenheid van belanghebbenden

### Kernmetingen

Werknemers-  
tevredenheid  
Gendergelijkheid  
Gezondheids- en  
veiligheidsincidenten

Klanttevredenheid  
Temporary occupations

### Governance

Legal en HR

Ontwikkelings-,  
verkoopbegeleidings-  
en juridische teams

### Financiële impact

Opex op  
ondernemings-  
niveau

Opex op  
ondernemings-  
niveau



Lebeau, Brussel

## Governance

### Risicoperspectief

### Opportunitieperspectief

### Impactperspectief

### Link met strategisch onderwerp

### Kernmetingen

### Governance

### Financiële impact

#### Duurzame toeleveringsketen

Reputatieverlies en risico van ESG-gerelateerde gerechtelijke procedures waarbij de toeleveringsketen betrokken is omdat niet wordt voldaan aan de due diligence-eisen met betrekking tot rapportage of het hanteren van een behoorlijke 'zorgstandaard'.

Relaties, gedeelde waarden en ambities in de hele waardeketen versterken.

- Negatieve ecologische of sociale impact in de hele waardeketen.
- + Partnerschap voor duurzame ontwikkelingsdoelen.

Leveranciersbeheer

Sectorbenchmark (GRESB)  
Corruptie en omkopingsincidenten

Technische en juridische teams

Opex op ondernemingsniveau

#### Bedrijfsvoering

Risico van reputatieschade en gerechtelijke procedures in verband met normen, waarden en ethische praktijken die worden toegepast in de zakelijke omgeving, bv. goede bedrijfsethiek en anticorruptie.

Door in alle bedrijfsactiviteiten en in de hele toeleveringsketen normen voor verantwoord ondernemerschap te implementeren, kan een sociale 'licence to operate' (mandaat om te ondernemen) worden behouden.

- Verlies van het vertrouwen van belanghebbenden en de markt.

Compliancebeleid  
Bedrijfscultuur en -waarden

Sectorbenchmark (GRESB)  
Corruptie en omkopingsincidenten

Legal en HR

Opex op ondernemingsniveau

#### Duurzame financiering

Minder toegang tot vreemd vermogen en aandelenfinanciering als gevolg van onvoldoende decarbonisatie. Risico dat mettertijd toeneemt volgens het eigen decarbonisatietraject van institutionele beleggers en kapitaalverstrekkers.

Duurzame financieringsoplossingen gebruiken (bv. Green Financing Framework) om investeerders en kapitaalverstrekkers aan te trekken en te behouden. Duurzame prestaties van bedrijven gebruiken om de kapitaalkosten in de loop van de tijd te verlagen.

- + Kapitaalstromen kanaliseren naar duurzame activiteiten.
- Gebrek aan transparantie over de toewijzing van kapitaalstromen en het verband met duurzaamheidsprestaties.

Green Financing Framework  
Afstemming op EUT  
CSRD-actieplan

Sectorbenchmark (GRESB)  
Vereisten in verband met het Green Financing Framework  
EUT-vereisten

Financiën en duurzaamheid

Opex op ondernemingsniveau

De tabel hieronder bevat de lijst met ESG-gerelateerde beleidslijnen per scope en actiegebied. De meeste van die beleidslijnen worden meegedeeld op onze website terwijl alle beleidslijnen intern worden gepubliceerd op onze communicatiekanalen.

## ESG-gerelateerde beleidslijnen

MDR P

Scope	Gebied	Beschikbaarheid
-------	--------	-----------------

### Klokkenluider

Onderneming	Compliance & zakelijk gedrag	Intern/Extern
-------------	------------------------------	---------------

### ABC & AML

Onderneming	Compliance & zakelijk gedrag	Intern/Extern
-------------	------------------------------	---------------

### GDPR

Onderneming	Privacy- en gegevensbeheer	Intern/Extern
-------------	----------------------------	---------------

### Opleiding en ontwikkeling

Onderneming	Human resources	Intern
-------------	-----------------	--------

### Dealing and disclosure code

Onderneming	Compliance & zakelijk gedrag	Intern/Extern
-------------	------------------------------	---------------

Scope	Gebied	Beschikbaarheid
-------	--------	-----------------

### Loon

Onderneming	Human resources	Intern/Extern
-------------	-----------------	---------------

### Diversiteit en gelijkheid

Onderneming	Human resources	Intern/Extern
-------------	-----------------	---------------

### Green financing framework

Onderneming	Financiën	Intern/Extern
-------------	-----------	---------------

### Due diligence acquisitie-beleid

Project	Ontwikkeling	Intern
---------	--------------	--------

### Groene bepalingen

Project	Inkoop	Intern
---------	--------	--------

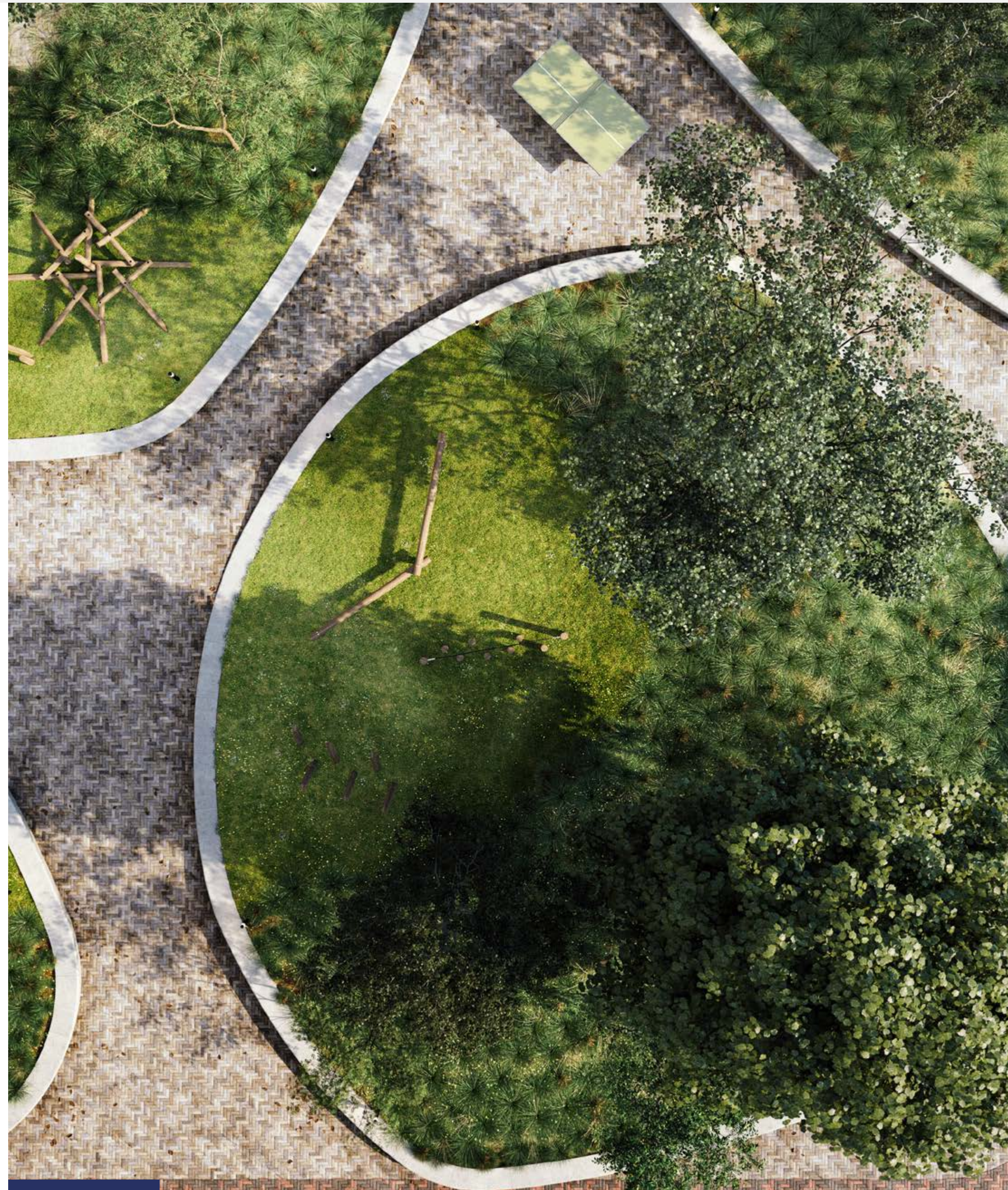
## Procescontrole duurzaamheidsrapportering

### GOV 5

Immobel heeft interne mechanismen en processen opgezet om de nauwkeurigheid, betrouwbaarheid en volledigheid van duurzaamheidsgegevens en -rapportering te waarborgen. Die systemen helpen de risico's van duurzaamheidsrapportage te beheren, de kwaliteit van gegevens te verbeteren en de transparantie te vergroten. Het implementeren van robuuste interne controlesystemen voor duurzaamheidsrapportage vergroot niet alleen de geloofwaardigheid van de gerapporteerde informatie, maar draagt ook bij aan de algehele inspanningen van de organisatie ten aanzien van duurzame praktijken.

De belangrijkste onderdelen van onze interne controlesystemen voor duurzaamheidsrapportage zijn:

- een degelijke governancestructuur, zoals eerder beschreven, die toezicht houdt op duurzaamheidsrapportage, zorgt voor afstemming op organisatorische doelen en controleert of de regelgeving wordt nageleefd;
- een duurzaamheidsbeleid, waarin het engagement, de rapportagecriteria en -normen van de organisatie worden uiteengezet;
- de regelmatige verzameling en controle van gegevens, die consistentie en nauwkeurigheid waarborgt;
- documentatie van gegevensbronnen, methodologieën en berekeningen in verband met duurzaamheid, met gedetailleerde records om interne en externe audits te vergemakkelijken;
- opleiding voor medewerkers om ervoor te zorgen dat ze de duurzaamheidsdoelen en rapportagevereisten begrijpen;



O'Sea, Oostende

- benchmarking en terugkoppelingen, om vergelijkingen te maken met sectorgenoten, te leren van eerdere rapportages en toekomstige processen te verbeteren.

In lijn met een aanpak van continue verbetering hebben we aanvullende mechanismen vastgesteld om onze interne risicobeheersings- en controlesystemen voor duurzaamheidsrapportage te verbeteren:

- systemen voor gegevensbeheer om de verzameling, opslag, rapportage en beveiliging van gegevens te verbeteren;
- beheer van specifieke risico's;
- interne audits en corrigerende maatregelen gericht op gegevens en rapportageprocessen;
- door derden verschaftte zekerheid zoals verwacht door de CSRD.



Richelieu, Parijs

## Zakelijk gedrag en bedrijfscultuur

G1 1

### Belang van het onderwerp

De belangrijkste principes van corporate governance en bedrijfscultuur worden beschreven in het corporate governance charter van de onderneming. Compliance is een integraal onderdeel van de corporate governance en bedrijfscultuur bij Immobel. Het doel is Immobel en zijn medewerkers te beschermen tegen onwettig en ongepast zakelijk gedrag en de normen vast te stellen voor goed en ethisch gedrag. Ieder personeelslid krijgt richtlijnen om op een eerlijke, ethische en transparante manier te handelen in het belang van de onderneming. Werkinstructies en contractuele bepalingen versterken de corporate governance en stimuleren een compliancecultuur voor alle medewerkers en leveranciers.

### Governance

Compliancekwesties worden beheerd door de compliance officer, die de maatregelen en planning vaststelt met betrekking tot het klokkenluiderbeleid, het antiwitwasbeleid (AML) en het anticorruptiebeleid (ACB).

### In de praktijk

Via het klokkenluidersysteem kunnen mensen elke inbreuk op dit beleid of elk complianceprobleem rechtstreeks aan de compliance officer of (anoniem) via een extern digitaal systeem melden: Klokkenluider (complylog.com).

### Metingen en doelstellingen

G1 3-4

In 2023 gaf Immobel aan al zijn werknemers verplichte klassikale opleiding over het ACB en het AML. De beleidslijnen en de belangrijkste punten van de opleiding werden beschikbaar gesteld op ons intranet en zijn nu opgenomen in het onboardingsproces van nieuwe medewerkers.

In 2023 werden geen incidenten van corruptie of omkoping ontdekt, opgemerkt of gerapporteerd.

## Relatie met leveranciers

G12

### Belang van het onderwerp

Als ontwikkelaar werkt Immobel samen met verschillende contractuele partners om vastgoedprojecten tot leven te brengen. Onze leveranciers kunnen worden onderverdeeld in vier hoofdcategorieën: consultants, architecten en studiebureaus, bouwbedrijven en makelaars. Immobel werkt zoveel mogelijk samen met leveranciers die algemeen actief zijn of lokale banden hebben in de buurt van het project.

Het is belangrijk dat Immobel regelmatig duurzaamheidskwesties bespreekt met leveranciers en hen adequaat begeleid.

Met evoluerende normen, zoals taxonomie, duurzaamheidsambities en due diligence-verwachtingen, is het belangrijk dat Immobel regelmatig duurzaamheidskwesties bespreekt met leveranciers en hen adequaat begeleid.

Vanuit materialiteitsperspectief moeten we ons binnen onze waardeketen in de eerste plaats richten op de partijen die bouwactiviteiten verrichten. Immobel heeft twee belangrijke onderwerpen geïdentificeerd met betrekking tot onze relatie met die leveranciers: mensenrechten en werknemersrechten en duurzame toeleveringsketen.

### Governance

Die twee belangrijke onderwerpen worden beheerd door de juridische afdeling en de technische afdeling, met ondersteuning van de ESG-afdeling. Terwijl de juridische afdeling verantwoordelijk is voor de planning en implementatie van maatregelen met betrekking tot due diligence bij leveranciers, zorgt de technische afdeling ervoor dat de nieuwste standaarden, zoals Taxonomy, goed worden omschreven in onze technische vereisten ten aanzien van leveranciers.



## In de praktijk

Beschrijving van het interne aanbestedingsproces:

- Alle leveranciers bij Immobel en de Groep worden, na een zorgvuldig selectieproces, gekozen op basis van hun expertise, voorgestelde financiële voorwaarden en relevante ervaring. Na de nodige onderhandelingen over de commerciële en juridische voorwaarden wordt een contract op zakelijke basis gesloten. Bij elk contract moeten vooraf de belangrijkste bepalingen worden goedgekeurd in overeenstemming met de procedure voor de goedkeuring van overeenkomsten. Die laatste omvat de evaluatie en goedkeuring van de financiële, juridische en technische aspecten van elke contractuele verplichting (in overeenstemming met het gevestigde controlemechanisme van de onderneming). Wat betreft ondertekening geldt een vierogenprincipe, waarbij de onderneming alleen geldig kan worden vertegenwoordigd door middel van een dubbele handtekening.



The Commodore, Brussel

- Nadat het contract door alle partijen is ondertekend, wordt een account voor de leverancier aangemaakt in de enterprise resource planning (ERP) en wordt een inkoopordernummer (PO) uitgereikt. Met dit nummer kan de onderneming de bestelling van een leverancier voor een bepaald bedrag en een bepaalde prijs koppelen aan het juiste inkoopbedrijf, het juiste ontwikkelingsproject en de juiste grootboekrekening. factuureert onmiddellijk aan de specifieke commissie van de leverancier, zoals vastgelegd in het contract. Dit proces zorgt ervoor dat er minder fouten worden gemaakt en dat facturen op een efficiënte manier worden verwerkt.

De samenwerking met leveranciers is cruciaal om onze duurzaamheidsambities waar te maken. Daarom besteden we alsmaar meer aandacht aan ESG-vereisten en zijn we begonnen met de herziening van ons duurzaamheidscharter en ons inkoopplan, zodat het Immobel-beleid en de regelgeving nog beter worden nageleefd.

Tot slot worden betalingspraktijken van leveranciers voor Immobel als belangrijk beschouwd omdat ze een ander aspect weerspiegelen van de manier waarop de organisatie verantwoord zakendoen benadert. Een tijdig en eerlijk betalingsgedrag draagt bij aan de algehele duurzaamheid en ethische prestaties van onze onderneming. Transparante rapportage over het betalingsgedrag van leveranciers helpt belanghebbenden bovendien om te beoordelen hoe een onderneming haar relaties met leveranciers beheert, en bevordert de verantwoordingsplicht en het ethisch gedrag in de hele toeleveringsketen.



## Metingen en doelstellingen

### G16

Afhankelijk van de aard en de duur van de opdracht stuurt een dienstverlener zijn factuur bij voltooiing of, in het geval van langere opdrachten waarbij de voortgang maandelijks wordt gecontroleerd, stuurt de dienstverlener een maandelijkse factuur in overeenstemming met het voltooiingspercentage.

In overeenstemming met marktstandaarden, zijn facturen betaalbaar binnen dertig dagen na ontvangst op een speciaal daarvoor bestemd e-mailadres. Alleen elektronische facturen worden aanvaard. Alle facturen moeten worden ingediend in TIFF- of pdf-formaat (één factuur per bestand) en moeten expliciet de contactpersoon van de leverancier vermelden. Alleen facturen die aan de bovenstaande voorwaarden voldoen, worden aanvaard. In 2023 bedroeg de gemiddelde tijd tussen ontvangst en betaling van facturen 16,3 dagen.

De verwerkingstijd van betalingen wordt automatisch gemonitord en wordt continu opgevolgd door de financiële afdeling.



## Politieke beïnvloeding en lobbyactiviteiten

G15

In 2023 was Immobel niet betrokken bij politieke beïnvloeding of lobbyactiviteiten.

Meer informatie over het beheer en lidmaatschap van belanghebbenden is te vinden in de volgende paragraaf van dit hoofdstuk. Voor die lidmaatschappen zijn de toegewezen financiële middelen beperkt tot lidmaatschapsgelden. Onze sponsoring en filantropische samenwerking worden verder toegelicht in het volgende hoofdstuk Lead by example – Voor de gemeenschap.



Liewen, Mamer (Luxemburg)

# Sectorbetrokkenheid

## Belang van het onderwerp

SBM2

Veel uitdagingen die in dit verslag worden toegelicht, kunnen alleen op sectorniveau worden opgelost. Daarom is het essentieel dat Immobel actief is bij verschillende vastgoedinitiatieven met betrekking tot sociale, maatschappelijke en milieu-effecten. Door samen te werken met alle belanghebbenden in de waardeketen en te zoeken naar een gemeenschappelijke en gestandaardiseerde aanpak, kunnen we streven naar een grotere impact en een snellere overgang naar eerlijke koolstofneutraliteit.



Immside, Parijs

Regelgeving en normen spelen een cruciale rol in meer transparantie en harmonisatie, waarbij de CSRD en de EU-duurzaamheidstaxonomie het voortouw nemen in deze wetgevende impuls. Er zijn enorme inspanningen nodig binnen sectoren en tussen spelers om de uitvoering van de wetgeving te verduidelijken en te zorgen voor harmonisatie en een level playing field. Drie aspecten zijn essentieel om binnen de sector vooruitgang te boeken: samenwerking, betrokkenheid van belanghebbenden en benchmarking.

## Samenwerking met de sector

Immobel wil bijdragen tot de vooruitgang van de vastgoedsector en zijn vermogen om het hoofd te bieden aan de grote maatschappelijke en milieu-uitdagingen door de dialoog met de sector te bevorderen en baanbrekende initiatieven te ondersteunen. Met een pan-Europese voetafdruk moet Immobel die samenwerking op verschillende niveaus koesteren.

Een van de grootste uitdagingen van onze tijd bestaat erin koolstofneutraal te worden en vastgoed in die zin aan te passen. Immobel speelt een actieve en leidende rol in sectorinitiatieven zoals het internationale Urban Land Institute, met name via specifieke programma's zoals C Change (zie artikel p. 21) die zich in het bijzonder richten op de decarbonisatie van onze sector. In België is Immobel ook lid van de werkgroep UPSI Taxonomy en ESG, waar partners uit de sector samenkomen om ideeën uit te wisselen en een gemeenschappelijke aanpak vast te stellen voor onderwerpen zoals taxonomie, CSRD en sociale impact. Meer lokaal, in de buurt van onze projecten, bundelen we onze krachten met andere spelers om een publiek-private dialoog te ondersteunen die erop gericht is buurten anders in te richten. Meer details over sectorale initiatieven en toezeggingen is te vinden in de volgende tabel.

In de buurt van onze projecten, bundelen we onze krachten met andere spelers om een publiek-private dialoog te ondersteunen die erop gericht is buurten anders in te richten.



## Betrokkenheid van belanghebbenden

Door een constante en proactieve dialoog te voeren met belanghebbenden kan de onderneming ervoor zorgen dat ze hun verwachtingen en een maatschappij in permanente veranderingen kan blijven volgen. In het onderstaande overzicht wordt het type betrokkenheid en dialoog met zowel de interne als externe stakeholders verduidelijkt. Elke groep belanghebbenden heeft een andere kijk op ESG-kwesties, met verschillende niveaus van betrokkenheid, motivatie of ambitie. Om die verschillen aan te pakken is dus een benadering op maat nodig.



## Betrokkenheid van belanghebbenden

SBM2

### Verwachtingen

### Antwoord

### Communicatiewijze

### Frequentie

#### Medewerkers

- Eerbied voor mensenrechten en werknemersrechten
- Opleidings- en ontwikkelingskansen
- Prestaties en efficiëntie
- Gezonde werkomgeving
- Passende bezoldiging

Immobel is een onderneming die iedereen de mogelijkheid biedt om over zijn of haar job na te denken en er zin aan te geven, om in een zorgzame professionele omgeving te werken en om een evenwicht te bereiken tussen beroeps- en privéleven.

- Interne communicatie (intranet, nieuwsbrieven en samenwerkingstools)
- Workshops, opleidingen en 'lunch- & learn'-sessies
- Tevredenheidsonderzoek en jaarlijkse beoordelingen
- Teamgebeurtenissen
- Onboardingproces voor nieuwe medewerkers
- Werkgroepen en 'People For Excellence'-programma

Dagelijks

#### Residentiële klanten

- Gezondheid en welzijn
- Toegankelijkheid en gemak
- Personalisering
- Voeling met de samenleving
- Betaalbaarheid
- Energie-energie
- Gezonde omgeving

Immobel ontwerpt vastgoedprogramma's om de gezondheid van de bewoners te bewaren, een gezondere en duurzamere levensstijl mogelijk te maken en om meer interactie met de wijk te doen ontstaan.

- Tevredenheidsonderzoeken
- Verwelkomingspakket bij voorlopige oplevering
- Nieuwsbrieven voor follow-up
- Processen voor geautomatiseerde marketing (Hubsport)
- Adviseur residentiële projecten (begeleiding van de klant) om de afwerking te personaliseren
- Digitale verkoopovereenkomst en follow-up via klantensoftware
- Showrooms en opleveringskits
- Klachtenafhandelingsproces via speciale nazorgafdeling

Vaak

## Betrokkenheid van belanghebbenden

Verwachtingen	Antwoord	Communicatiewijze	Frequentie
<b>Bedrijfsklanten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gezondheid en welzijn</li> <li>Toegankelijkheid en gemak</li> <li>Aanpasbaarheid en flexibiliteit</li> <li>Voeling met de samenleving</li> <li>Duurzaamheidskenmerken</li> </ul>	<p>Immobel biedt eigendommen aan in levendige wijken, die bijdragen tot een moderne merkpositionering en die hun organisaties helpen om voeling te hebben met de samenleving en tegelijk een gezonde werkomgeving te creëren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verwelkomingspakket bij voorlopige oplevering</li> <li>Processen voor geautomatiseerde marketing (Hubsport)</li> <li>Digitale verkoopovereenkomst en follow-up via klantensoftware</li> </ul>	Vaak
<b>Financiële gemeenschap</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Financiële en strategische transparantie</li> <li>Governance en zakelijk gedrag</li> <li>Duurzaam bedrijfsmodel</li> <li>Beoordeling van en betrokkenheid bij ESG-kwesties, gekoppeld aan financiële prestaties</li> </ul>	<p>Immobel bouwt sobere en aantrekkelijke gebouwen die waarde creëren door hun ligging en die zijn ontworpen om zich aan te passen aan de veranderende bezettingen, voor een maximaal gebruik.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Persberichten en financiële verslagen</li> <li>Informatie op website en sociale media</li> <li>Brieven aan de aandeelhouders</li> <li>Conferenties/roadshows</li> <li>Jaarlijkse aandeelhoudersvergadering</li> <li>Identificatie en targetting van aandeelhouders</li> <li>Rechtstreekse dialoog</li> </ul>	Vaak
<b>Lokale overheden</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Transparantie endelen van informatie</li> <li>Positieve bijdrage aan inclusieve buurten en een gezonde omgeving</li> <li>Naleving van wetgeving</li> <li>Goede relatie en dialoog</li> </ul>	<p>Immobel ontwikkelt projecten die bijdragen aan de engagementen van de stad. Wij dragen bij aan ecologische en maatschappelijke transitie die rekening houden met de behoeften van de buurt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regelmatige contacten in alle fasen van een ontwikkelingsproject</li> <li>Actieve deelname aan initiatieven van lokale overheden (bv. het ecosysteem RENOLAB dat is opgezet om circulaire projecten te stimuleren, charter gelanceerd door de stad Parijs om tijdelijke ingebruiknames te stimuleren)</li> </ul>	Af en toe
<b>Leveranciers</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Eerbied voor mensenrechten en werknemersrechten</li> <li>Goede relatie en open dialoog</li> <li>Duidelijke en transparante communicatie over ontwikkelingen</li> <li>Governance en zakelijk gedrag</li> <li>Mogelijkheden tot samenwerking</li> </ul>	<p>Immobel zet zich in voor de ondersteuning van zijn leveranciers die efficiënte producten en diensten ontwikkelen, en ondersteunt tegelijk ook minder geavanceerde leveranciers.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Continue dialoog tussen de ontwikkelings- en technische teams van Immobel en de leveranciers over het projectontwerp en duurzaamheidscertificeringen, via ontwerpvergaderingen, bezoeken ter plaatse enz.</li> <li>Partnerschappen met andere ontwikkelaars in een gezamenlijke aanpak voor acquisities en ontwikkelingen</li> </ul>	Vaak



Slachthuis, Antwerpen

## Betrokkenheid van belanghebbenden

### Verwachtingen

### Antwoord

### Communicatiewijze

### Frequentie

#### Lokale gemeenschappen

- Transparante communicatie
- Positieve bijdrage aan inclusieve buurten en een gezonde omgeving
- Event en informatiesessie
- Goede relatie en dialoog

Om bij te dragen aan de sociale en economische diversificatie van de wijken waarin we actief zijn, doet Immobel een beroep op een ecosysteem van lokale actoren. We trachten hun kennis te verbreden en die op te nemen in het ecosysteem van het projectgebied. De gebouwen van Immobel hebben een positieve invloed op de gemeenschap en de lokale economie, en bieden onderdak aan initiatieven van plaatselijke verenigingen en particulieren.

- Directe dialoog, workshops en informatiesessies met lokale gemeenschappen, verenigingen en uitwisselingsplatforms voor en tijdens de ontwikkeling
- Specifieke samenwerkingen met lokale verenigingen
- Publiek-private partnerschappen om de buurten te hertekenen (bv. Up4North, Fonds Europese Wijk, vzw Biestebroeck)
- Deelname aan gastcolleges met de academische sector
- Activiteiten van het Immobel Engagement Fund (zie hoofdstuk "Voor de gemeenschap")

Af en toe

#### Spelers uit de sector

- Besef van uitdagingen
- Transparantie en open dialoog over praktijken
- Bijdrage aan sectorale inspanning
- Mogelijkheden tot samenwerking
- Ondersteuning voor innovatieve oplossingen

Immobel draagt bij tot de vooruitgang van de vastgoedsector en zijn vermogen om het hoofd te bieden aan de grote maatschappelijke en milieu-uitdagingen van de komende jaren (dialoog met de sector).

- Voorzitterschap en actief lid van het Urban Land Institute ULI
- Lid van en samenwerking met PropTech Lab (Belux)
- Dialoog met de European Public Real Estate Association (EPRA)
- Actief lid van verschillende beroepskringen: Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS) en Young UPSI-BVS
- Lid van Belgian Investor Relations Association (BIRA)
- Partner voor de lancering van het platform Madaster in België
- Partner van het Pavillon de l'Arsenal (Frankrijk)
- Lid van LuxReal in Luxemburg

Vaak

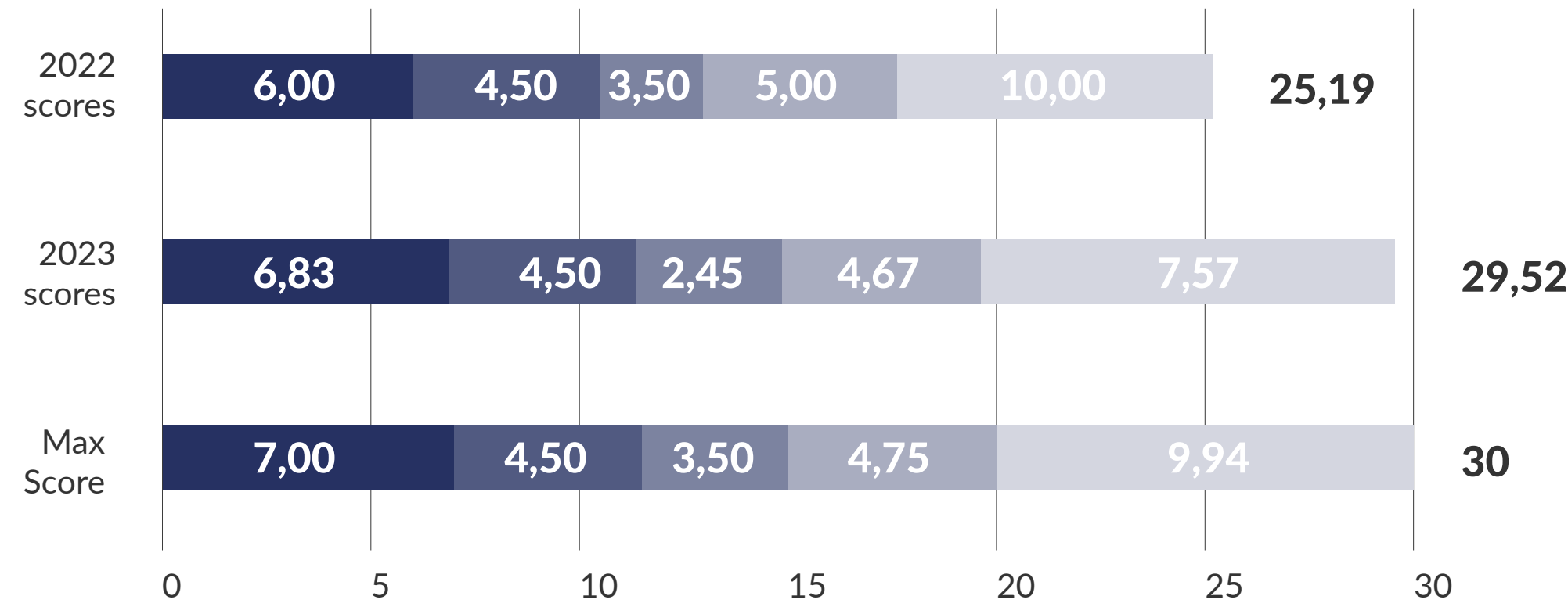
## Benchmarking

De European Securities and Market Authority (ESMA) onderscheidt twee soorten ESG-ratings: ratings die de blootstelling aan en het beheer van ESG-risico's evalueren en ratings die de impact van bedrijven op ESG-kwesties beoordelen. Niet al deze ratings leggen evenveel nadruk op de drie aspecten van ESG en de meeste zijn niet gereguleerd.

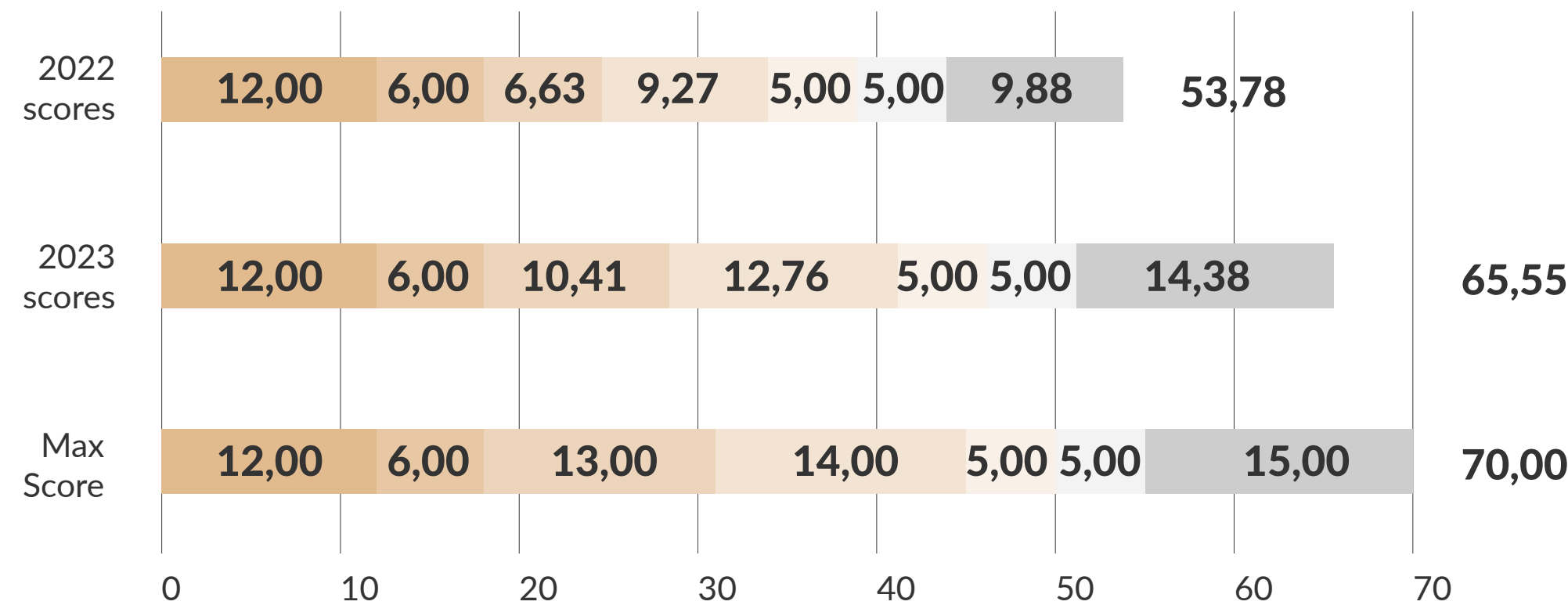
Bij Immobel wordt meten, benchmarking en ESG-rapportering een steeds belangrijker deel van de activiteit. Hoewel we niet-gereguleerde raamwerken zoals SBTi gebruiken om onze impact op het milieu te meten, hebben we besloten ons te richten op GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) om onze voortgang te meten ten opzichte van sectorgenoten. GRESB is een internationale organisatie die ESG-prestaties en risicobeheer in de sector beoordeelt.

Voor het derde jaar op rij heeft Immobel deelgenomen aan de GRESB Development Benchmark assessment over 'beheer' en 'ontwikkeling', de twee aspecten van vastgoed. In 2023 namen in totaal 2.084 vastgoedentiteiten deel aan de evaluatie door gegevens te verstrekken over hun beheer, prestaties en strategie voor de transitie naar duurzame ontwikkeling. Immobel behaalde een opmerkelijke score van 95 en een score van 5 sterren. Die stijging is de bevestiging van de concrete vooruitgang die we hebben geboekt op het gebied van participatie van belanghebbenden, met zowel onze medewerkers als de gemeenschap, het behalen van groene bouwcertificaten en de lokale implementatie van hernieuwbare energie.

### BEHEERSCOMPONENT



### ONTWIKKELINGSCOMPONENT



### Combined total (management + development component):

2022: 78,87/100 2023: 95,07/100

- Leiderschap
- Beleid
- Rapportering
- Risicobeheer
- Betrokkenheid van belanghebbenden
- ESG-vereisten
- Materialen
- Certificering van Gebouwen
- Energie
- Water
- Afval
- Betrokkenheid van belanghebbenden



G R E S B

De GRESB-evaluatie is niet alleen een erkenning van onze inspanningen, maar geeft ook een duidelijke boodschap af aan kapitaalmarkten en investeerders, omdat onze ESG-prestaties objectief worden beoordeeld: zowel wat betreft het beheer van ESG op bedrijfsniveau als het aanpakken van ESG-kwesties in de ontwikkelingsfasen. De 5-sterrenrating is een erkenning voor bedrijven in de top 20% van de benchmark en is een duidelijke beloning voor onze inzet voor meer ESG-transparantie en algehele duurzaamheid in de sector.

Immobel zal zich blijven inzetten om het goede voorbeeld te geven op het gebied van duurzaamheid in de sector van de vastgoedontwikkeling. Erkenning door derden blijft essentieel als we toonaangevend willen blijven.

## Duurzame financiën

Onder druk van hun rapportageverplichtingen intensiveren financiële instellingen en investeerders hun ESG-initiatieven en nemen ze groene criteria op in hun besluitvormingsprocessen over kredieten en investeringen, zelfs in een volatiel economisch en politiek klimaat. Afgezien van het compliance-aspect biedt verbeterde transparantie met betrekking tot duurzaamheidsprestaties hen een hefboom voor een efficiënte risicobeperkende strategie, terwijl voorbeeldige ESG-praktijken beloond worden met gunstige financiële voorwaarden.

## Green financing framework

Om onze toegang tot kapitaal te verzekeren, heeft Immoel een green financing framework (GFF) opgesteld. Het GFF bepaalt de criteria voor de toewijzing van de opbrengsten van groene financieringsinstrumenten:

- Nieuwe aankopen, bouw van nieuwe gebouwen (meestal kantoren en ontwikkelingen voor gemengd gebruik) die een van de volgende classificaties hebben gekregen of zullen krijgen: BREEAM, HQE of gelijkwaardig: minimaal 'Excellent'

- Voor activa waarvoor geen officiële classificatienorm geldt (meestal woonprojecten), moeten de in aanmerking komende projecten een hoog niveau van energie-efficiëntie bereiken met een maximale Vraag naar primaire energie Primaire Energievraag ("PED") van

- Voor België, Luxemburg, en Spanje: 100 kWh/m<sup>2</sup>/jaar,
- Duitsland: tot 75 kWh/m<sup>2</sup>/jaar,
- Frankrijk: 70 kWh/m<sup>2</sup>/jaar.



Immside, Parijs

## Koolstofbeprijzing

Hoewel we momenteel geen intern koolstofprijsmechanisme hebben om de overgang naar koolstofneutraliteit te bevorderen, volgen we actief de voortgang van externe koolstofprijsinstrumenten zoals emissiehandelssystemen en andere koolstofbelastingen. Deze mechanismen hebben een indirect effect op de bebouwde omgeving via de kosten van materialen en de bijbehorende opgenomen emissies. Daarnaast volgen we de marktontwikkelingen met betrekking tot de uitbreiding van de sector- en activiteitendeckings van dergelijke mechanismen op de voet. Om een level playing field te behouden en ervoor te zorgen dat het vaststellen van koolstofprijzen de norm wordt in plaats van een uitzondering, is een gecoördineerde actie van de sector nodig.



# Lead by example voor de gemeenschap

## Belang van het onderwerp

ESRS S3

Naast zijn ontwikkelingsprojecten wil Immobel ook werk maken van zijn maatschappelijk engagement en een positieve bijdrage leveren aan de gemeenschap waarin het actief is. Het Immobel Engagement Fund (IEF) is al verschillende jaren actief als de liefdadigheidspijler van de onderneming en ondersteunt belangrijke maatschappelijke partnerschappen in lijn met ons ESG-beleid. Samenwerking is cruciaal voor het bereiken van duurzame ontwikkeling, zoals wordt benadrukt in SDG 17: geen enkele entiteit of sector kan dit alleen; een collectieve en inclusieve aanpak is een essentiële factor voor succes.



## Governance

Het IEF wordt geleid door een sociaal expert, onder toezicht van het adviescomité. Dat comité, dat bestaat uit interne en externe belanghebbenden, komt twee keer per jaar samen: eerst om de strategische oriëntatie, het budget en de activiteiten af te spreken en dan

aan het eind van het jaar om de impact van de ondersteunde projecten en de maatschappelijke bijdrage van het IEF als geheel te evalueren. In bepaalde domeinen, zoals sociale inclusie, vertrouwt het fonds op de ervaring en expertise van de Koning Boudewijnstichting om de selectie, financiële steun en opvolging van de geselecteerde initiatieven te beheren.



## In de praktijk

S3 1-2-3-4

Hoewel financiële steun een essentieel onderdeel is van de empowerment van verenigingen op hun respectieve actiegebieden, is de participatie van medewerkers een nog krachtigere katalysator. Ze leidt tot synergieën en versterkt de banden tussen de particuliere sector en het maatschappelijk middenveld. Om dit te orkestreren zijn de activiteiten van het fonds georganiseerd rond drie pijlers:

- Financiële empowerment: verenigingen helpen hun missie te realiseren;
- Betrokkenheid: deelname van medewerkers aan solidariteitsacties;
- Donaties in natura: beschikbaar stellen van ruimtes en materiaal.

Immobel richt zijn filantropische acties op de gebieden waar het zijn vastgoedprojecten ontwikkelt en bevordert zo de totstandbrenging van sterke banden en het inzicht in lokale maatschappelijke problemen. Het fonds, dat sterke wortels heeft in Brussel, concentreert momenteel zijn activiteiten in de stad Brussel.

# Financiële empowerment

S3 5

Sinds 2019 heeft Immobel blijf gegeven van een voortdurend engagement door middelen toe te kennen aan verschillende sociale projecten en verenigingen. Immobel besteedt tot 1% van zijn netto-inkomen aan zijn filantropische activiteit.

Het fonds richt zijn acties sinds kort op vier maatschappelijke thema's, die sterk verband houden met ons doel om 'gezonde ruimtes te creëren': sociale inclusie, cultuur, gezondheid en inclusieve stadsontwikkeling. In 2023 steunde het IEF de volgende verenigingen op deze gebieden:

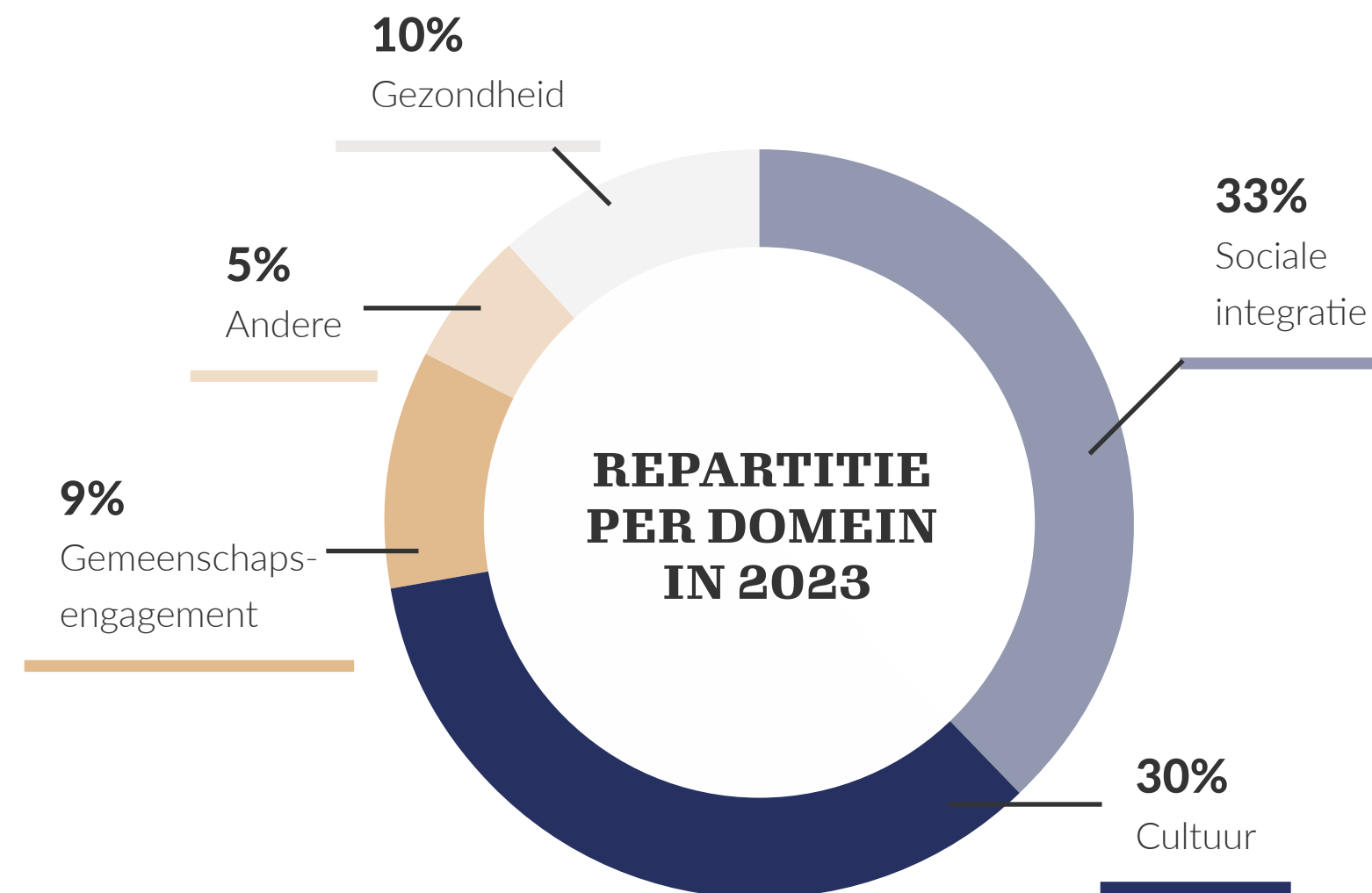
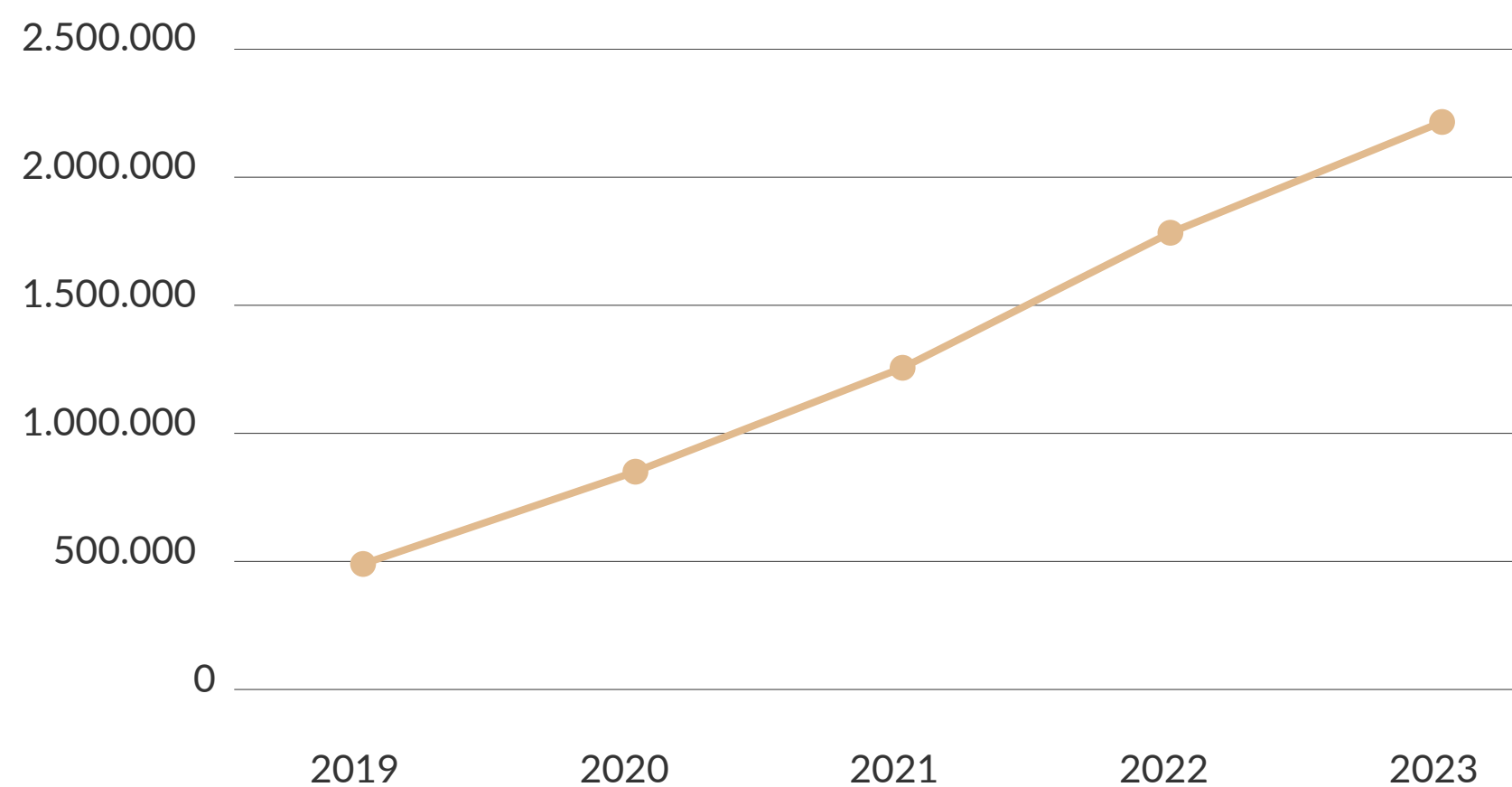
Gezondheid	Sociale inclusie	Cultuur	stadsontwikkeling
<ul style="list-style-type: none"> <li>KU Leuven "Opening the future"</li> <li>Sport2Be</li> <li>Kom op tegen kanker</li> <li>Cancer@Work</li> <li>Fondation Kriibskrank Kanner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>TADA</li> <li>VUB Kinderuniversiteit</li> <li>Youthstart</li> <li>Rema</li> <li>Scola ULB</li> <li>Sport2Be</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chapelle Musicale</li> <li>Concours Reine Elisabeth</li> <li>Film Festival Oostende</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Biestebroeck</li> <li>Fonds Quartier Europeen</li> <li>Up4North</li> <li>Quartier Nord</li> <li>Fondation Frison Horta</li> </ul>
<b>Aanpakken van moderne gezondheidsuitdagingen</b>	<b>Bevorderen van diversiteit en gelijke kansen voor onderwijs</b>	<b>Steunen van Belgische initiatieven voor culturele uitmuntendheid</b>	<b>Samenwerken om beter tegemoet te komen aan de noden van de gemeenschap</b>

# Opleiding ondersteunen met Youth Start

Youth Start, een in Brussel gevestigde vereniging, helpt jongeren tussen 16 en 30 jaar die NEET zijn (Not in Education, Employment or Training) en een secundair of hoger diploma hebben dat niet formeel erkend is in België. In 2020 telde België 244.000 NEET's; daarvan verbleven er 43.000 in Brussel. Voor hen organiseert de vereniging een achtdaagse opleiding over ondernemerschap verspreid over meerdere weken. Uit een extern onderzoek onder leiding van de Vrije Universiteit Brussel bleek dat 69% van de deelnemers aan Youth Start op de lange termijn een baan vindt, terug gaat studeren of een eigen bedrijf opricht.

Dankzij de financiering van het IEF kon de vereniging in 2023 drie volledige opleidingsprogramma's organiseren, elk met tien deelnemers.

## CUMULATIEVE SCHENKINGEN IN EURO



## Betrokkenheid van de medewerkers

Het IEF moedigt medewerkers aan om een deel van hun tijd mee te werken aan solidariteitsacties die ondersteund worden door Immobel. Het IEF organiseert verschillende acties, die door de teams zelf worden geïnitieerd. Er is ook een speciale enveloppe om individuele solidariteitsacties te ondersteunen.

In 2023 waren in België alle medewerkers betrokken bij minstens één actie en namen 138 medewerkers individueel deel aan solidariteitsacties.



## Betrokkenheid voor inclusie met TADA

Ons Belgische ontwikkelingsteam ontwikkelde een educatief programma rond de bouwactiviteit en presenteerde dit tijdens drie zaterdagklassen. Ze nodigden de kinderen van ToekomstATELIERdelAvenir (TADA) uit op de bouwwerf van Immobel in Brussel. In totaal waren 21 personen betrokken bij dit inclusieve kennisdelings- en educatief proces.



## Meer bewustzijn creëren met Opening the Future

Om onze teams te informeren over de initiatieven die door het IEF worden ondersteund, organiseren we regelmatig 'lunch- & learn'-sessies. In 2023 verwelkomden we prof. dr. Johan Van Lint, MD PhD, van het Leuven Kanker Instituut, een instituut van de KU Leuven. Hij vertegenwoordigt Opening the Future, een vereniging die de afgelopen drie jaar financiële steun heeft ontvangen van het IEF. De sessie was voor 52 van onze medewerkers een unieke gelegenheid om inzicht te krijgen in het belang van het onderzoek van het instituut en de vooruitgang die is geboekt in de genezing van specifieke kankers en degeneratieve ziekten, maar ook in de getroffen doelgroepen en in de manier waarop de preventie kan worden verbeterd.



## Hardlopen ter ondersteuning van gezondheid en inclusie

Hardlopen voor een liefdadigheidsevenement is altijd een succesvolle manier geweest om geld in te zamelen en tegelijkertijd het bewustzijn voor een doel of organisatie te vergroten. Immobel is ook al vele jaren hoofdsponsor van de Immo-run. Dat is niet alleen sportevenement en teambuildingopportunity, maar ook een fondsenwerving voor de vereniging @SPORT2BE, die kansarme kinderen helpt om aan sport te doen. In 2023 namen 51 medewerkers van Immobel deel.

In 2023 liepen de leden van het verkoopbegeleidingsteam ook de 20 km van Brussel, terwijl Immobel hun actie ondersteunde met extra financiële steun aan de Fondation contre le Cancer.

## Donaties in natura

### Lege ruimtes in ons gebouw gebruiken om solidariteitsacties te ondersteunen

Na de verschrikkelijke aardbeving die plaatsvond in Marokko in september 2023, kwam er een grote stroom van vrijgevigheid op gang. De Brusselse gemeenten en een aantal verenigingen werkten hand in hand om de nodige hulp te bieden en deden een beroep op de privésector voor logistieke steun. Immobel werkte samen met de gemeente Anderlecht en



In totaal werd 400 m<sup>2</sup> kantoorruimte omgevormd tot een inzamelingspunt voor hulpgoederen.

stelde een van zijn leegstaande gebouwen, Keywest, ter beschikking. In totaal werd 400 m<sup>2</sup> kantoorruimte omgevormd tot een inzamelingspunt voor hulpgoederen voor de mensen die door de aardbeving waren getroffen. In negen dagen werden 200 pallets met schenkingen ingezameld. Twee van onze medewerkers hielden nauwlettend toezicht op het proces, zodat de samenwerking tussen alle partijen soepel verliep.



### Een blijk van solidariteit met Kerstmis

Het IEF doet regelmatig een beroep op vrijgevigheid om voedsel en andere goederen in te zamelen voor minderbedeelden. In 2023 steunden we inzamelingen ten gunste van Arc-en-Ciel, dat geschenken uitdeelt aan kansarme kinderen, en de Shoe-Box-acties van de Samaritanen, die kerstpakketten uitdelen aan daklozen.

**JUDITH VERHOEVEN**  
**Head of ESG**

T +32 2 422 53 12  
judith.verhoeven@immobelgroup.com

Boulevard Anspach 1 Anspachlaan  
B-1000 Bruxelles / Brussel

[www.immobelgroup.com](http://www.immobelgroup.com)

