



ESG VERSLAG 2022



IMMOBEL

SINCE 1863



ESG-VERSLAG



T-Park, Tielt

STAPPENPLAN DUURZAAMHEID 3

- TIJDSLIJN DUURZAAMHEID 3
- BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN OP HET VLAK VAN DUURZAAMHEID IN 2022 5

ESG-FUNDAMENTEN 6

- INTEGRATIE VAN DE SDG'S VAN DE VN IN ONZE STRATEGIE 6
- MATERIALITEITSMATRIX 7

ESG-STRATEGIE 9

- CREATE HEALTHY PLACES 11
 - VOOR ONZE EINDGEBRUIKERS 11
 - VOOR DE BUURTEN 19
 - VOOR HET MILIEU 30
- LEAD BY EXAMPLE 56
 - VOOR DE MEDEWERKERS 56
 - IN DE SECTOR 62
 - VOOR DE GEMEENSCHAP 68

ESG-RISICO'S 71

ESG-GOVERNANCE 45

- GOVERNANCESTRUCTUUR 75
- BESTUUR VAN ESG-KWESTIES 78

I. DUURZAAMHEID

Stappenplan

A. Tijdslijn duurzaamheid

Jaar na jaar wordt een milieu- en sociale focus steeds meer in onze manier van werken geïntegreerd. De noodtoestand op klimaatvlak staat hoog op ieders agenda; daarnaast worden we geconfronteerd met een crisis op het vlak van huisvesting en blijft COVID-19 een impact hebben op onze gemeenschappen. Immobiel en de bouwsector in zijn geheel kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de vermindering van de koolstofuitstoot en het duurzame gebruik van materialen, terwijl ook de bescherming van de biologische diversiteit onze volle aandacht heeft. In 2022 richtten we ons op de ontwikkeling van instrumenten en stappenplannen om de in onze projecten 'embodied' carbon te verminderen en op het uitwerken van processen die bestaande gebouwen koolstofneutraal moeten maken. We onderzochten ook de koolstofvoetafdruk van ons bedrijf met de bedoeling om een zowel ambitieus als haalbaar traject uit te stippelen naar 'net zero'. In 2022 lanceerden we ook de eerste proefprojecten die ons zullen helpen om in al onze toekomstige ontwikkelingen nettowinsten op het vlak van de biodiversiteit te boeken. Deze elementen werden

geïntegreerd in het 'net zero'- en positieve biodiversiteitsplan dat in dit document wordt beschreven.

Door de wereldwijde pandemie werden we uitgedaagd om nog meer aandacht te besteden aan de gezondheid en het welzijn van de mens in onze gebouwen, terwijl we ons ook bewust zijn van onze verantwoordelijkheid om onze gebouwen in lokale gemeenschappen en openbare ruimten te integreren.

Deze holistische benadering van duurzaamheid wordt dagelijks uitgevoerd door een gepassioneerd team dat zich laat leiden door de ESG-principes van Immobiel en dat daarbij kan rekenen op een ondersteunende bestuursstructuur. In dit ESG-verslag worden de verschillende engagementen binnen het ESG-kader 'healthy places' toegelicht, geïllustreerd met projectvoorbeelden, genomen initiatieven en rapporten. Dit strategische kader helpt ons om onze focus te verscherpen op gebieden die belangrijk zijn voor ons bedrijf en onze stakeholders, en om ons engagement uit te diepen om positieve veranderingen door te voeren via ons bedrijf. ►

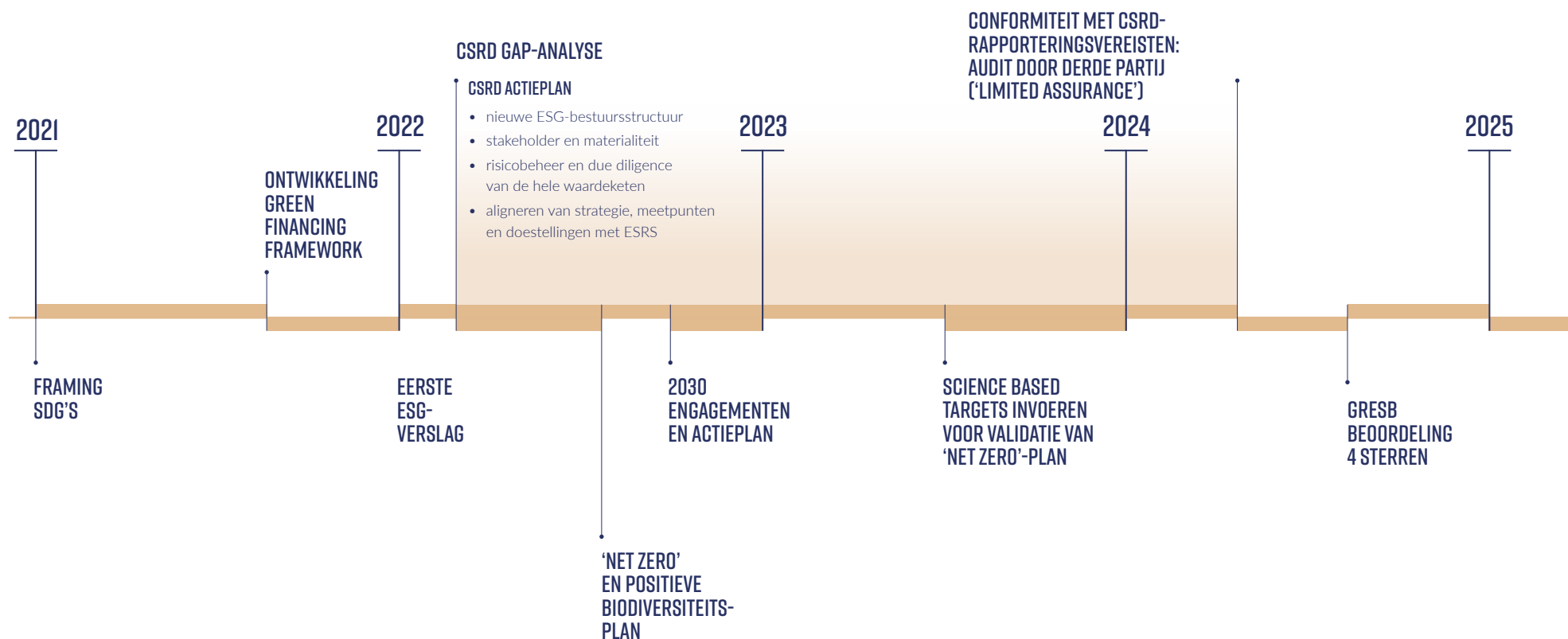


Immobel voerde in 2022 een 'full gap'-analyse uit met betrekking tot de naleving van de toekomstige Europese CSRD-richtlijn (Corporate Sustainability Reporting Directive). Er werden daarvoor een actieplan en werkgroepen opgezet die ons in staat moeten stellen om tegen 2024, één jaar eerder dan de deadline, volledig aan de richtlijn te voldoen.

Bovendien zullen we de komende jaren zowel onze leidende rol op milieuvlak als op sociaal vlak aantonen door erkende internationale validaties te behalen. In 2023 zal Immobel bijvoorbeeld beginnen met het validatieproces van zijn klimaatdoelstellingen door het Science Based Targets initiative (SBTi) en wil het bedrijf gelijktijdig evolueren naar een toppositie in de GRESB-benchmark,

een internationale benchmark die de duurzaamheidsinitiatieven van vastgoedbedrijven en vastgoedfondsen meet en evalueert.

Dit ESG-verslag moet worden gelezen als het natuurlijke verlengstuk van het jaarverslag, aangezien de visie van Immobel op ESG integraal deel uitmaakt van zijn strategie. ■



B. Belangrijkste verwezenlijkingen in 2022

Duurzame ontwikkelingen (highlights)

- Immobel diende de bouwvergunning in om de Proximus kantoorstorens (Brussel) om te vormen tot een leefbare, toekomstgerichte en inclusieve gemengde ontwikkeling (WELL Platinum, BREEAM Outstanding, DGNB Platinum, BiodiverCity).
- Immobel verhuisde zijn hoofdkantoor naar het Multi-gebouw (oplevering in 2022), een volledig gerenoveerd circulair gebouw (89% hergebruikte materialen) met BREEAM-certificatie en tevens het eerste CO2-neutrale (in gebruik zijnde) kantoorgebouw in Brussel. Het Multi-project is overigens het eerste Belgische renovatieproject waarvoor een digitaal Madaster-paspoort werd uitgereikt.
- Immobel France begon met de bouw van zijn twee residentiële gebouwen in de gemengde eco-wijk Fort d'Aubervilliers (Parijs) (label Biosourcé niveau 2, label NH HABITAT HQE niveau Excellent, RT 2012-10%).
- Opstart van de bouw van ons gemengd project IMMside in Parijs (BREEAM Excellent, BBKA (label voor gebouwen met lage koolstofvoetafdruk): 'performance'-niveau, HQE Excellent, Wiredscore Silver (digitaal), OSMOZ Levier 1)
- Verkrijging van de eerste bouwvergunning van het La Passerelle Néo Barbès-project te Parijs (BREEAM en HQE Excellent)
- Begin van de voorbereidende werken in Liewen (Luxemburg): nieuwe woonwijk aangelegd rond een eeuwenoude boom en ontwikkeld op basis van een milieuverantwoordelijke benadering.

'Net zero' en positieve biodiversiteit

- Immobel rondde zijn strategie op het vlak van 'net zero' en positieve biodiversiteit af: bij alle ontwikkelingen werd systematisch gebruikgemaakt van een gestandaardiseerde aanpak inzake levenscyclusanalyse, energieprestaties, circulariteit en positieve biodiversiteit. Alle nieuwe te vergunnen projecten worden ontworpen met fossielvrije energie-oplossingen. De klimaatdoelstellingen zullen in 2023 worden gevalideerd op basis van de Science Based Targets en zullen verder worden afgestemd op de ESRS-normen (European Sustainability Reporting Standards).

Voor de gemeenschap

- De verwoestende gevolgen van de oorlog in Oekraïne hebben Immobel ertoe aangezet om zich sociaal te engageren en zich aan te sluiten bij de wereldwijde beweging om giften te verzamelen voor de getroffen bevolking. Immobel wees de Koning Boudewijnstichting aan als vertrouwenspartner voor de coördinatie van het giftenfonds om Oekraïne via vier kanalen te steunen.
- Onze medewerkers hebben gulle giften gedaan ten voordele van Arc-en-Ciel en Les Samaritains Shoe-Box operations.

Positief leiderschap op sectorniveau

- Immobel speelde een actieve rol in 'C Change', een door ULI geleid programma dat de Europese vastgoedsector wil mobiliseren om de sector te decarboniseren. De C Change Summit 2022 was een belangrijke mijlpaal, maar ook een oproep tot samenwerking.
- Immobel Capital Partners werd lid van Real Estate Balance, dat zich inzet voor meer diversiteit en inclusie in de vastgoedsector.

Groene financiering

- Groene obligatie: Op 15 juni 2022 kondigde Immobel de lancering aan van een openbaar aanbod in België van groene obligaties op 4 jaar voor zowel particuliere als gekwalificeerde beleggers. Het Immobel Green Financing Framework garandeert dat hiervoor in aanmerking komende, duurzame ontwikkelingen worden geselecteerd.

Erkenning door de markt

- Immobel France ontving de innovatieprijzen (zilver in Île-de-France en goud op nationaal niveau) van de Fédération des Promoteurs Immobiliers voor Les Dryades te Avon.
- Immobel France werd in november uitgeroepen tot laureaat van de wedstrijd voor de renovatie van de Résidence Maurice Ravel, die onderdak biedt aan actieve jongeren en studenten.
- Immobel kreeg van de jury van de FIABCI Prix d'Excellence Duitsland 2022 de Bronze Award in de categorie Residential voor zijn Eden woontoren in Frankfurt. De jury baseerde haar keuze op de innovatieve aard van de groene gevel en de technische uitdagingen waarmee Immobel hierbij werd geconfronteerd.
- De renovatie van het emblematische Muntcentrum tot een gemengd project werd erkend met het Renolab-certificaat van het Brussels Gewest voor zijn holistische duurzame en circulaire ambities (BREEAM Outstanding en WELL Platinum). ■

II. ESG-FUNDAMENTEN

Onze ESG-strategie is gebaseerd op 2 assen: afstemming op de SDG's van de VN en de oefening om te bepalen welke duurzaamheidsthema's betrekking hebben op ons materiaal (belangrijk) voor Immobel.

A. Integratie van de SDG's van de VN in onze strategie

We hebben de Duurzame Ontwikkelingsdoelen (Sustainable Development Goals of SDG's) van de Verenigde Naties in onze ESG-strategie geïntegreerd. Als grote vastgoedontwikkelaar werkt Immobel in het algemeen belang van steden en gemeenschappen om hen te ondersteunen bij hun ecologische en maatschappelijke transities (**SDG 11 - Duurzame steden en gemeenschappen**).

In ons ontwerp zal steeds meer belang worden gehecht aan gezondheids- en welzijnsparameters (**SDG 3 - Goede gezondheid en welzijn**). Gebruikers zijn tegenwoordig op zoek naar kwalitatievere woon- en werkruimten waar ze comfortabel en in goede gezondheid kunnen leven en werken. De manier waarop we gebouwen, ruimten en de omliggende wijken ontwerpen, moet duurzame levensstijlen bevorderen en ondersteunen.

Immobel wil een leidende rol spelen in de ecologische transitie. We zullen onze ecologische voetafdruk verkleinen door een doordacht **water- en energieverbruik en een lagere CO2-emissie (SDG 13 - Klimaatactie, inclusief SDG 7 - Energie, SDG 12 - Hulpmiddelen en SDG 6 - Water)**.

De oplossingen om op de klimaatverandering te reageren blijven echter niet beperkt tot 'grijze technologieën' zoals hernieuwbare energiebronnen of materiaalgebruik. Zelfs als we nu volledig zouden overschakelen op hernieuwbare energie, hebben we nog altijd de hulp van de natuur nodig. We kunnen het verlies aan **biodiversiteit (SDG 15)** niet aanpakken zonder de klimaatverandering tegen te gaan, en omgekeerd is het onmogelijk om de klimaatverandering aan te pakken zonder het verlies aan biodiversiteit tegen te gaan. Bescherming en herstel van ecosystemen kan ons helpen om de omvang van de klimaatverandering te beperken en de gevolgen ervan op te vangen.

De toenemende bebouwde oppervlakte en de verstedelijking dwingen ons om nieuwe manieren van denken over biodiversiteit toe te passen. Ecosystemen en biodiversiteit in steden zijn belangrijk, soms uniek, en moeten worden beschermd en verder uitgebreid. Immobel wil in zijn ontwikkelingsprojecten biodiversiteitsstrategieën toepassen als een sleutelement om de biodiversiteit te beschermen en te herstellen, en die biodiversiteit gebruiken als een drijvende kracht tijdens de volledige levenscyclus van een gebouw of project.

We beschouwen de SDG's van de VN als doelstellingen waar wij met onze projecten een directe invloed op kunnen hebben. Bovendien zijn we er op groepsniveau van overtuigd dat we een rechtstreekse of onrechtstreekse impact kunnen hebben op verschillende SDG's. In dat verband denken we bijvoorbeeld aan **SDG 17 - Ecosysteem, SDG 5 - Diversiteit en inclusie, SDG 3 - Gezonde werkplek, SDG 9 - Duurzaamheidscultuur en leiderschap en SDG 4 - Opleiding/delen van kennis** als de belangrijkste doelstellingen. ■



B. Materialiteitsmatrix

Om de duurzaamheidsinitiatieven van zijn activiteiten te ontwikkelen en te verbeteren, onderzoekt en analyseert Immobel voortdurend op een systematische manier zowel de positieve als de negatieve effecten van die activiteiten op zijn bedrijfsomgeving vanuit het perspectief van de economie, het milieu, de samenleving en de mensenrechten.

De input die we via verschillende situaties en kanalen routinematig van onze stakeholders ontvangen, is een van de elementen die onze analyse van materiële duurzaamheidskwesties vergemakkelijken. Deze kwesties worden op routinebasis behandeld, bijvoorbeeld tijdens vergaderingen van de Raad van Bestuur, vergaderingen van het Uitvoerend

Management en vergaderingen met aandeelhouders, en in een dagelijkse tweerichtingscommunicatie met klanten, werknemers, partners, leveranciers en diverse maatschappelijke stakeholders. De volgende onderwerpen worden als belangrijke duurzaamheidskwesties ('material topics') beschouwd: ►

Focusgebied	Duurzaamheidskwestie
Welzijn	Gezondheid en welzijn van bewoners
Buurt	Bevordering van koolstofarme mobiliteit
Buurt	Ondersteuning van plaatselijke gemeenschappen/economie
Buurt	Betaalbare woningen
Milieu	Bescherming, herstel en uitbreiding van biodiversiteits- en ecosysteemdiensten
Milieu	Verbetering circulariteit
Milieu	Hernieuwbare energie
Milieu	Verantwoord watergebruik in alle bouw- en bouwactiviteiten
Milieu	Veerkracht en aanpassing aan klimaatverandering
Milieu	Technologie en slimme gebouwen
Milieu	Energie en koolstofemissies
Milieu	Duurzame en circulaire bouwmaterialen
Milieu	Certificatie en labelen van gebouwen
Milieu	Flexibiliteit en aanpasbaarheid van gebouwen
Milieu	Klimaatrisico's
Engagement van stakeholders	Opleiding en engagement van werknemers
Engagement van stakeholders	Aantrekkelijke werkplek
Engagement van stakeholders	Duurzame aankopen
Engagement van stakeholders	Zorgen voor duurzame waardeketen
Engagement van stakeholders	Dialogo met stakeholders
Sociale/gemeenschapsverantwoordelijkheid	Goede bedrijfsethiek en corruptiebestrijding
Sociale/gemeenschapsverantwoordelijkheid	Diversiteit en gelijke kansen
Sociale/gemeenschapsverantwoordelijkheid	Duurzame financiering
Sociale/gemeenschapsverantwoordelijkheid	Respect voor mensenrechten

Op basis van een continue dialoog met diverse stakeholders herbekekt Immobel zijn duurzaamheidsthema's en hun prioriteit in een materialiteitsanalyse. Bijkomende input voor de materialiteitsanalyse wordt verkregen uit uitgebreide business intelligence en uit gesprekken met interne en externe experts.

De - positieve of negatieve - impact die verschillende duurzaamheidskwesties hebben op de bedrijfsomgeving, wordt weergegeven op de x-as van de materialiteitsmatrix. De y-as geeft het belang weer van het onderwerp voor interne en externe stakeholders.

In 2023 zal Immobel een uitgebreide consultatieronde houden onder de stakeholders om te bepalen welke van de thema's meer of minder belangrijk zijn geworden. Immobel zal daarbij een divers panel van externe en interne stakeholders raadplegen, zodat de onderneming via interviews, workshops en een online enquête verschillende interessante standpunten over haar prioriteiten kan verzamelen. ■

De volgende onderwerpen worden als belangrijke duurzaamheidskwesties beschouwd:



Alle duurzaamheidskwesties in de analyse worden als belangrijk beschouwd voor Immobel, maar ze worden in de matrix geëvalueerd vanuit het perspectief van respectievelijk lager tot hoger belang en impact.

III. ESG-STRATEGIE

'Create healthy places' biedt ons een fundamenteel analysekader voor onze activiteiten. De strategie bestaat uit twee lagen: wat we doen op het niveau van onze activa en wat we doen op groepsniveau. Op elk niveau zijn onze acties gegroepeerd in verschillende pijlers: wat we doen

voor de gebruiker, voor de lokale buurten waarin we actief zijn, voor het milieu op het niveau van onze projecten en de betrokkenheid van medewerkers en partners, leiderschap en de impact op de gemeenschap op groepsniveau. De doelstellingen zijn vastgelegd op basis van verschillende

proefprojecten die we op onze huidige projecten hebben uitgevoerd om een referentie te hebben voor het vaststellen van de doelstellingen, in combinatie met een uitgebreide analyse van trends en gesprekken met diverse stakeholders. ►

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers

Welzijn

Duurzame mobiliteit



Voor de buurten

Sociale doelstelling

Residentiële diversiteit



Voor het milieu

Embodied carbon

Operational carbon

Biodiversiteit

Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers

Diversiteit en gelijkheid

Gezonde werkomgeving



In de sector

Positief leiderschap



Voor de gemeenschap

Immobel Engagement Fund

Het komende jaar zullen we het ESG-programma verder uitrollen op basis van de strategie die we de afgelopen twaalf maanden hebben uitgewerkt. Dit omvat het creëren van capaciteit om deze doelstellingen te realiseren en het publiceren van een intern kader om ons werk te begeleiden.

Het doel van ons ESG-programma is ervoor te zorgen dat Immobel een positieve impact heeft bij alles wat het bedrijf doet.

We beseffen dat we dit niet alleen kunnen; we hebben hiervoor de hulp van al onze partners nodig. We zullen daarom capaciteit opbouwen door middel van interne opleidingen voor personeel en onze partners, en door middel van 'thought leadership'-evenementen over de belangrijkste uitdagingen voor de vastgoedsector, zoals de circulaire economie en de biodiversiteit.

De implementatie daarvan zal worden ondersteund door middel van ambitieuze interne normen en richtlijnen voor maatschappelijke betrokkenheid, briefings voor architecten en bouwwerkzaamheden, die via een consistente, meetbare aanpak zullen worden uitgevoerd.

Onze ESG-strategie moet kunnen evolueren en groeien als antwoord op veranderingen in evoluerende inzichten over de impact van de gebouwde omgeving. Voortbouwend op onze traditie van 'thought leadership' zullen we toekomstgerichte werkgroepen samenstellen die zich richten op koolstof, biodiversiteit, de circulaire economie, welzijn en energie. ■



CREATE HEALTHY PLACES

Voor onze eindgebruikers

- Welzijn
- Duurzame mobiliteit

	Huidige doelstelling	2025	2030
Investeren in de gezondheid en het welzijn van de eindgebruikers	Ontwikkelen van een 'health & wellbeing checklist' gebaseerd op het WELL-certificaat voor toepassing op de hele portfolio	WELL Platinum certificering voor alle kantoorprojecten in vergunningsfase	WELL Platinum certificering voor alle opgeleverde kantoorprojecten
Duurzame mobiliteit simuleren	Afstand naar het openbaar vervoer minder dan 750 m of 5 minuten stappen voor alle nieuwe investeringen	Duurzame mobiliteit als voorwaarde voor alle nieuwe ontwikkelingsvergunningen: <ul style="list-style-type: none">• Elektrische laadstations - 100% pre-installatie¹• Fietsenstallingen en faciliteiten in alle ontwikkelingsprojecten• Waar dit relevant is, andere bijkomende oplossingen op het vlak van ecomobiliteit (verkeersvrije wijken, parkeeroplossingen, fietsenherstel-diensten enz.)	

1 - pre-installatie betekent de aanwezigheid van kabels - de doelstelling hangt af van de lokale wetgeving - van toepassing op de hele portfolio

Voor onze eindgebruikers **1. Welzijn**

Belang van het thema

Zich thuis en in zijn werkomgeving goed voelen is een essentieel voorrecht. We brengen gemiddeld 80% van onze tijd in gesloten ruimten door, waarvan 67% thuis. Het is in die context dat gezondheid en welzijn essentiële criteria zijn bij het opstellen van onze programma's.

De COVID-crisis leerde ons hoe belangrijk we sociale interacties vinden en over nieuwe soorten ruimten willen kunnen beschikken waar die interacties kunnen plaatsvinden. Een intensiever gebruik van gebouwen is een van de manieren om de uitdagingen van verstedelijking en milieubehoud aan te gaan.

Bij kantoorgebouwen is het altijd de bedoeling om het project volgens 'WELL' te laten certificeren. WELL is een certificeringssysteem dat gericht is op de bevordering van de gezondheid en het welzijn van de mensen die zich in het gebouw bevinden. Het systeem is gebaseerd op onderzoek, waardoor we gezonde werkplekken kunnen creëren die onze gebruikers helpen om optimaal te presteren en te leven. Door panden te certificeren volgens WELL, levert Immobel ook een tastbare bijdrage aan de verwezenlijking van de VN-doelstellingen voor duurzame ontwikkeling, waaronder SDG 3: Goede gezondheid en welzijn.

Voor residentiële ontwikkelingen waar de WELL-certificering niet specifiek van toepassing is, passen we toch een checklist voor gezondheid en welzijn toe die de volgende parameters omvat:

- **LUCHTKWALITEIT:** Frisse lucht binnenbrengen, zorgen voor een goede binnenluchtkwaliteit door ventilatie, en materialen en chemicaliën vermijden die schadelijke of toxische emissies veroorzaken.
- **LICHT:** De integratie van natuurlijk licht en uitzichten, wat niet alleen het comfort en het plezier van de gebruikers ten goede komt, maar hen ook nog eens helpt om energie voor verlichting te besparen.
- **BINNENKLIMAAT:** Ervoor zorgen dat mensen zich comfortabel voelen in hun dagelijkse omgeving en de juiste binnentemperatuur creëren door passief ontwerp of beheers- en controlesystemen voor het gebouw.
- **GELUIDSKWALITEIT:** Akoestiek en goede geluidsisolatie bepalen in hoge mate hoe goed gebruikers van het gebouw zich kunnen concentreren en op een rustige manier genieten van het gebouw.
- **VERBINDING MET DE NATUUR:** De COVID-19-pandemie toonde aan hoe belangrijk groene stedelijke ruimten zijn voor de menselijke gezondheid.
- **BUITENRUIMTEN:** Beschikbaarheid van terrassen en balkons en creëren van gemeenschappelijke buitenruimten zoals dakterrassen of tuinen die voor alle bewoners toegankelijk zijn.
- **GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN VOOR HYBRIDE GEBRUIK:** integratie van ruimten die openstaan voor verschillende gebruikers en gebruiksmogelijkheden (gebruiksintensiteit, hybride ruimten, gemeenschappelijke ruimten)
- **MOBILITEIT:** Onze gebouwen moeten mensen inspireren om de gezondste keuze te maken om zich te verplaatsen. Om dit te bereiken, richten ontwerpers en architecten zich op het ontwerpen van uitnodigende en innovatieve gebouwen, trappen, gangen, stedelijke ruimten en infrastructuur. Er zijn standaard fietsenstallingen voorzien.
- **VOEDING EN GEZONDHEID:** Telkens waar dat mogelijk is, wordt kleinschalige voedselproductie geïntegreerd in onze projecten, die niet alleen een bron van natuurlijke rijkdom, maar ook een sociaal centrum vormt. ■

- **Welzijn**
- Duurzame mobiliteit

Doelstellingen

De belangrijkste doelstelling bestaat erin om het WELL-certificaat voor onze kantorenportefeuille te behalen. Het WELL-label bevordert het ontwerp en de exploitatie van milieuvriendelijke gebouwen en het comfort en het welzijn van de gebruikers. In onze sector creëren we oplossingen voor het welzijn van de gebruikers.

Die focus op gebruikersgerelateerde aspecten blijkt ook uit de diensten en de flexibiliteit van de ruimten die wij ontwikkelen: ruimten die gedeeld gebruik mogelijk maken door de bundeling en diensten. Voorbeelden daarvan zijn buitenbuurten, fitnesscentra, wasruimten, doe-het-zelf-ateliers en gedeelde terrassen.

Tot slot blijkt onze focus op het welzijn van onze gebruikers duidelijk uit de inzet van een speciaal team voor klantenbegeleiding in woningen, dat persoonlijke ondersteuning en langetermijnadvies biedt. ■

- Welzijn
- Duurzame mobiliteit



Focus op essentiële projecten

Multi, Brussel

Op de gezondheid van de gebruikers gerichte kantoorontwikkeling

Dankzij het Multi-project in het historische hart van Brussel krijgt deze in de jaren zestig gebouwde H-vormige toren met drie verdiepingen een tweede leven. Het gebouw biedt een panoramisch uitzicht over de stad in een heraangelegde stedelijke omgeving. Het 19 verdiepingen tellende gebouw met een oppervlakte van 45.623,80 m² biedt een maximale flexibiliteit voor de inrichting van verschillende werkruimten.

Bij het ontwerp van het project werden hoge normen gehanteerd op het vlak van gezondheid en welzijn voor de kantoorgebruikers.

- **VISUEEL COMFORT:** Maximaal gebruik van daglicht dankzij beglazing van vloer tot plafond. Doordat hierbij gebruik wordt gemaakt van beglazing met een uitstekende zonnefactor (g) van 21%, is geen externe zonwering nodig om het comfort van de gebruikers te garanderen. Aan de binnenzijde van de gevels van het gebouw is wel een MDF-paneel aangebracht dat een eventueel intern zonweringsysteem kan ondersteunen.
- **AKOESTISCHE KWALITEIT:** Geoptimaliseerd akoestisch comfort dankzij het gebruik van geluidsabsorberende materialen en performante isolatie tussen ruimten // tussen verdiepingen: 50 dBA // Tussen scheidingswanden op dezelfde verdieping, geluidsisolatie op basis van 3 categorieën, afhankelijk van de functie van de ruimten.
- **LUCHTKWALITEIT:** Dubbel filtersysteem dat nauwelijks hoeft onder te doen voor de systemen in ziekenhuizen (10% meer dan de meeste andere gebouwen)
- **TERRAS WAAR DE HUURDERS ZICH KUNNEN ONTSPANNEN:** Bewoners kunnen op de derde verdieping genieten van een hangtuin.
- **ONDERSTEUNING VOOR ALTERNATIEVE VERVOERSWIJZEN** door de beschikbaarstelling van fietsenstallingen en douches in het gebouw
- **GEDEELDE RUIMTEN** en diensten zoals receptie, café, winkels en ontmoetingsruimten buiten zijn beschikbaar in het gebouw
- **BEREIKBAARHEID VAN HET OPENBAAR VERVOER** op wandelafstand. ■



- Welzijn
- Duurzame mobiliteit

Rapportering

Om de kwaliteit van de dienstverlening en het product op een hoog niveau te houden, voert Immobel zowel intern bij de teams als bij de klanten systematisch een reeks tevredenheidsenquêtes uit. De enquêtes bij de teams meten de efficiëntie van de processen, de werklast, de metriek, de doelstellingen, de vaardigheden en andere parameters. De bevindingen worden daarna omgezet in interne verbeteringsprogramma's onder leiding van de Group Continual Service Improvement Manager.

Voor onze klanten werd het hele begeleidingstraject geanalyseerd en werden belangrijke mijlpalen in kaart gebracht,

Voor meer dan

170.000 M²

van de kantoorprojecten is het WELL-certificatieproces bezig.

vanaf het eerste contact van een klant met zijn klantbegeleidingsteam. Een steekproef van klanten wordt voortdurend geïnterviewd om de mate van tevredenheid over elke behoefte te meten en kwalitatieve informatie vast te leggen. Voorbeelden van KPI's die worden gemonitord en in een actieplan worden omgezet, zijn onder meer:



Type	KPI
Klantentevredenheid	% tevreden klanten
	Gem. klantentevredenheid
Dienstverlening (SLA's - Service Level Agreement)	Gem. responstijd
	% antwoorden binnen SLA
Oplevering	Gem. aantal opmerkingen bij voorlopige oplevering
	% closing documents van hoofdaannemers m.b.t. gemaakte opmerkingen
	Gem. doorlooptijd offerte (voor afwerking)

De basisrapportering is beschikbaar in Q1 2023 en zal worden gebruikt om onze vooruitgang te meten.

- Welzijn
- Duurzame mobiliteit

Voor onze eindgebruikers **2. Duurzame mobiliteit**

Belang van het thema

Vervoer, en meer bepaald auto's, vertegenwoordigt een belangrijk deel van de ecologische voetafdruk. Om de impact ervan te beperken, streeft Immobel ernaar zijn gebouwen in de buurt van openbaar vervoer in te planten en innovatieve duurzame mobiliteitsoplossingen te ontwikkelen. Indien geen openbaar vervoer beschikbaar zou zijn, zal Immobel de overheden beïnvloeden om een bijkomend openbaar vervoersknooppunt te creëren.

Na de COVID-crisis is de status van de fiets veranderd; het is een geloofwaardige oplossing geworden om zich in de stad te verplaatsen. Vandaag is meer dan 65% van de inwoners van grote steden er voorstander van om het aandel en de status van de auto in de stad te verminderen. Onze ontwikkelingsprojecten dragen bij aan onze doelstelling om mobiliteit opnieuw uit te vinden om zo onze afhankelijkheid van de auto te verminderen en onze doelstelling om diensten aan te bieden die de ecologische voetafdruk voor de gebruikers helpen verkleinen. De Groep werkt daarom aan het optimaliseren van de nabijheid van het openbaar vervoer, de beschikbaarheid van elektrische oplaadpunten, partnerschappen die specifiek zijn aangepast aan elke locatie enz.



Doelstellingen

Immobel ontwikkelt activiteiten die het mogelijk maken het gebruik van koolstofrijke mobiliteit te verminderen.

1. Garanderen van de toegankelijkheid van de Immobel sites door middel van openbaar vervoer en vervoer per auto: de keuze van de lokatie is de eerste stap: de ontwikkelingsstrategie van de groep leidt tot het selecteren van sites die goed zijn aangesloten op publieke vervoersnetwerken.
2. Het gebruik van elektrische voertuigen bevorderen (100% van de parkeerplaatsen vooraf uitgerust voor laadpalen)
3. Garanderen van veilige en aangename fietsenstallingen en voetpaden.
4. Indien relevant zullen andere oplossingen op het vlak van ecomobiliteit zoals autovrije wijken, gemeenschappelijke parkeeroplossingen of fietsherstellingsdiensten in onze ontwikkelingen worden geïntegreerd.

Voor onze ontwikkelingsprojecten in een niet-stedelijke omgeving gebruiken we het kader 'duurzame wijken' (er bestaan lokale varianten in Vlaanderen, Wallonië, Luxemburg en Frankrijk) als toetssteen bij aankopen, waarbij wordt bepaald:

- dat de site op minder dan 1.500 meter van een station moet liggen;
- dat de site op minder dan 750 meter van een halte van het openbaar vervoer moet liggen. ■

Belangrijke projecten

La Passerelle Né Barbès, Parijs

Geen enkele parking

La Passerelle, gelegen in de noordelijke helft van Parijs, wil de bekende voormalige winkel van Tati in Barbès nieuw leven inblazen. Met een metrostation voor de deur en op loopafstand van 2 internationale treinstations sluit het project aan bij het huidige mobiliteitsbeleid van Parijs en is er dan ook geen enkele parkeerplaats voor wagens voorzien. Om tegemoet te komen aan de bezorgdheid over enerzijds zachte mobiliteit en anderzijds actieve ruimten op de gelijkvloerse verdiepingen zijn in de kelder twee fietsenstallingen - één voor het woongedeelte en één voor het kantoorgedeelte - voorzien. Elke ruimte omvat een herstel-dienst en kluisjes, voorzien van oplaadpunten, waar gebruikers hun fietshelmen, veiligheidshesjes en accu's kunnen opbergen. Bij de kantoorfietsenstalling is een kleedruimte met douche en toilet voorzien. Deze 'zero car parking'-benadering wordt ook toegepast in onze andere ontwikkelingen in Ile-de-France.



- Welzijn
- Duurzame mobiliteit



Multi, Oxy en Brouck'R

Zachte mobiliteit stimuleren

Het Multi-project is gelegen in het historische hart van Brussel. Het gebouw biedt een panoramisch uitzicht over de stad in een heraan-gelegde stedelijke omgeving. Het 19 verdiepingen tellende gebouw met een oppervlakte van 46.000 m² biedt een maximale flexibiliteit voor de inrichting van verschillende werkruimten. Het project omvat niet alleen kantoorruimten, maar ook winkelruimten.

Het ligt in de voetgangerszone rond het de Brouckèreplein en de Beurs, en heeft een metrostation voor de deur. Met zijn 230 fietsen-stallingen op de benedenverdieping wordt Multi uitermate goed bereikbaar voor gebruikers van zachte mobiliteit. Voor wie toch de auto gebruikt, zijn er oplaadpunten voor elektrische auto's voorzien.

Het Oxy-project bestaat uit de grondige renovatie van een kantoorgebouw en tracht een gebouw uit het begin van de jaren zeventig te verzoenen met de verwachtingen ►

van de hedendaagse stad, en maakt tegelijk deel uit van een aanpak die gebaseerd is op de principes van een circulaire economie waarbij tevens de energieprestaties van het gebouw en zijn relatie met de hyperstedelijke omgeving wordt verbeterd.

Het gebouw bevindt zich in een gebied dat bijzonder vlot bereikbaar is met het openbaar vervoer, met een metrostation in de kelderderdieping. Daar werd ook een grote fietsenstalling voor 715 fietsen ingericht. De fietsenstallingen voor de wooneenheden zijn gescheiden en werden ontworpen voor 174 fietsen, d.w.z. 1 fiets per kamer. Er zijn ook 18 plaatsen voorzien voor bakfietsen.

De herontwikkeling van **Brouck'R** behelst de transformatie van de voormalige Allianz-kantoren die uitkijken op het de Brouckèreplein in het centrum van Brussel. Het duurzame Brouck'R-project voor gemengd gebruik beantwoordt aan de hedendaagse vraag naar hoogwaardige woon- en werkomgevingen in de stad. Het project is gelegen in het populaire, bruisende en autovrije centrum van Brussel. Hierdoor zijn een gemakkelijke bereikbaarheid en zachte mobiliteit een essentieel aspect van het project. In dat kader voorziet het project maar liefst 550 fietsenstallingen (waarvan 52 voor bakfietsen). ■

- Welzijn
- **Duurzame mobiliteit**



CREATE HEALTHY PLACES

Voor de buurten

- Sociale doelstelling
- Residentiële diversiteit

	Huidige doelstelling	2025	2030
Sociale doelstelling voor de lokale stakeholders	In 100% van de beschikbare leegstaande gebouwen is een project van tijdelijk gebruik opgestart	Voor elke ontwikkeling wordt ten minste een van de volgende sociale doelstellingen gedefinieerd: <ul style="list-style-type: none">• lokale economie: lokale bedrijven en verenigingen in de programmering integreren¹• openbaar belang: functies van openbaar belang integreren²• werkgelegenheid: mensen actief in beroepintegratietrajecten inzetten in onze bouwprojecten	
De woondiversiteit vergroten	Een dialogo opstarten en coalities bouwen met verschillende stakeholders om het aanbod betaalbare woningen te bevorderen	<ul style="list-style-type: none">• Sociale diversiteit vergroten van in het woningaanbod - zowel met betrekking tot betaalbare woningen als met betrekking tot het aanbod voor specifieke doelgroepen (senioren, studenten ...)	De door de overheid opgelegde normen op het vlak van betaalbare huisvesting overtreffen

¹ Ondernemers, lokale winkels, actoren van de sociale en solidaire economie, lokale starters, korte toeleveringsketens

² De ruimte ter beschikking stellen van de lokale gemeenschap

Voor de buurten **1. Sociale doelstelling**

Belang van het thema

Onze activiteiten gaan over veel meer dan geweldige gebouwen. Het is cruciaal voor ons om de belangrijkste problemen en kansen in de nabijheid van onze sites te begrijpen en onze inspanningen af te stemmen om op elke plaats de grootste impact te hebben.

Immobel is ervan overtuigd dat de nabijheid van diensten en activiteiten en de mix van gebruiksmogelijkheden een betere levenskwaliteit opleveren voor de stadsbewoners. Functionele diversiteit kan concrete effecten hebben op de dynamiek van een sector en de manier waarop burgers zich de beschikbare ruimte toe-eigenen. Die diversiteit stimuleert lokale consumptie, actief verplaatsen en diverse voorzieningen die de totstandkoming van het buurtleven bevorderen. Deze nabijheid zorgt ervoor dat

mensen centraal staan in een stad en hun identiteit er kunnen ontwikkelen.

Tijdens de COVID-crisis werd het probleem van de totale afhankelijkheid op internationale schaal duidelijk zichtbaar - en het is de lokale economie die het snelst heeft kunnen reageren. De heropleving van de lokale gemeenschap is immers een interessante dynamiek die zowel ons productie- als ons consumptiemodel in vraag stelt.

We zullen ons daarom richten op de ontwikkeling van gemengde projecten met een programmering die rekening houdt met de behoeften van de buurt en die de lokale ontwikkeling stimuleert. Activiteiten op de gelijkvloerse verdiepingen moeten bijdragen aan de nabijheid van lokale diensten en winkels 'het niveau van ►

- **Sociale doelstelling**
- Residentiële diversiteit



de stad' of inclusiviteit uitstralen ten aanzien van de omliggende gemeenschap. De toegankelijkheid van gebouwen en de integratie van openbare voorzieningen is de beste manier om gebouwen in steden te integreren. Dit betekent dat onze ontwikkelingen gemeenschappelijke diensten aanbieden, zoals een restaurant, een fitnesscentrum of een terras, die voor iedereen toegankelijk zijn.

Gelijktijdig creëren wij een aanzienlijk aantal jobs in de vastgoedsector en spelen we een belangrijke rol bij het creëren van een eerlijkere, meer inclusieve economie. Een economie die helpt om de sociale ongelijkheden aan te pakken die specifiek zijn voor onze lokale gebieden. Onze sociale aanpak is er daarom op gericht om mensen met belemmeringen de vaardigheden en mogelijkheden te geven om actief te worden op de arbeidsmarkt.

Targets

Door middel van buurtanalyse en cocreatiegesprekken wil Immobel de lokale behoeften van de gemeenschap begrijpen. Immobel wil met zijn projecten bijdragen aan de ontwikkeling van de lokale economie (1) door lokale bedrijven in het programma op te nemen (ondernemers, buurtwinkels, spelers in de sociale en solidaire economie, en lokale start-ups, evenals het stimuleren van de korte keten); (2) door publieke functies te integreren; en (3) door de werkgelegenheid te stimuleren, door mensen te integreren in onze bouwactiviteiten die actief zijn in een beroepintegratietraject.

Voor leegstaande gebouwen die op een vergunning wachten, wordt een programma voor tijdelijk gebruik opgezet (indien dit technisch haalbaar is). We geven de voorkeur aan een tijdelijk gebruik op een manier die ertoe leidt dat bijdraagt aan toekomstige invulling van de site. Transitionele stadsplanning berust op het vermogen om stadsprojecten met positieve sociale en milieuvoordelen voor de buurt aan te bieden. ■

- **Sociale doelstelling**
- Residentiële diversiteit



Tijdelijk gebruik aan de Lebeau-site in samenwerking met 'Plant en Houtgoed'

Focus op essentiële projecten

La Passerelle Néo Barbès, Parijs

Ontwikkelingsproject dat blijkt geeft van een grote betrokkenheid bij de lokale economie: 'tiers-lieu culturel' van 800 m²

Aangezien Parijs een zogenaamde '15-minuten-stad' is (waarbij het de bedoeling is dat de Parijzenaars alle belangrijke winkels en faciliteiten binnen 15 minuten kunnen bereiken), hebben de architecten het bestaande handelsaanbod in de wijk geanalyseerd en handelszaken van verschillende omvang voorgesteld. Daardoor zijn er verschillende handelsactiviteiten mogelijk, van een bakkerij, bloemist of groenteverkoper tot grotere meubel- of modezaken. Het gebouw op de hoek, met zijn iconische gevel, zal plaats bieden aan een cultuurcentrum op de benedenverdieping en in de kelders.



- Sociale doelstelling
- Residentiële diversiteit



Proximus Towers, Brussel

Ontwikkelingsproject dat blijkt geeft van betrokkenheid bij de buurt: 11.462 m² openbare voorzieningen

Wij zien jongeren als de rode draad voor de invulling van deze publieke voorzieningen. Brussel is een jonge stad; de gemiddelde leeftijd ligt onder die van de andere gewesten van België. Dat is zeker zo in de Noordwijk: jongeren zijn er een belangrijk onderdeel van het sociale weefsel en vormen een zeer diverse groep.

Met de implementatie van de publieke voorzieningen willen we een plek creëren waar jongeren inspiratie kunnen opdoen voor de toekomst; waar ondernemersvaardigheden kunnen worden aangeleerd; waar digitaal talent wordt ontwikkeld; waar kinderen kunnen worden geïnspireerd; waar jongeren naar de arbeidsmarkt worden begeleid; waar via onderwijs de sociale cohesie tussen jongeren kan worden versterkt; en waar jonge bedrijven in contact kunnen komen met een ecosysteem van ondernemers en academische actoren enz. ►

11.462 M²
publieke
voorzieningen

Brouck'R, Brussel

Een wijk ten dienste van bewoners

De handelsadressen langs de Lakenstraat en rond het plein richten zich tot de buurtbewoners van de wijk. Ze moeten de lokale ondernemersschap bevorderen en de verbinding tussen Anspach en Sint-Katelijne tot stand brengen door de barrière van de Lakenstraat te doorbreken. De programmering zal aandacht besteden aan de omringende context (bouwprojecten, de renovatie van de site van Grand Hospice, komst van nieuwe bewoners enz.) en zal moeten gericht zijn op de vermindering van het verkeer in de Lakenstraat.

De bezetting van de terreinen zal verlopen via een toegankelijk programma dat solidariteit en vernieuwende activiteiten mogelijk maakt en op die manier de wijk nieuw leven inblaast en zoveel mogelijk tegemoetkomt aan de lokale behoeften.

Key West, Brussels

Bevordering van de functionele mix door een betere integratie van diverse ambachtelijke activiteiten in de stedelijke omgeving.

Het Key West-project ligt in de Brusselse Westwijk, naast het Kanaal. Het maakt deel uit van de reconversie van een voormalige industriezone. Het gebied wordt nu gedefinieerd als woongebied met behoud van het industriële karakter. In deze context hebben Immobel en zijn partner BPI 3.469 m² 'ambachtelijke' activiteiten in het project geïntegreerd.

Gebouw B heeft een bijzonder brede plint, dat plaats biedt aan productieactiviteiten (waarvoor een groot vloeroppervlak nodig is) en op het dak bevindt zich een stadsboerderij. ►

- Sociale doelstelling
- Residentiële diversiteit



Rapportering

100% van onze leegstaande projecten integreren een project van tijdelijk gebruik.

Buttes-Chaumont - Frankrijk

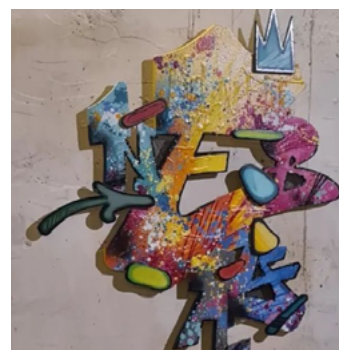
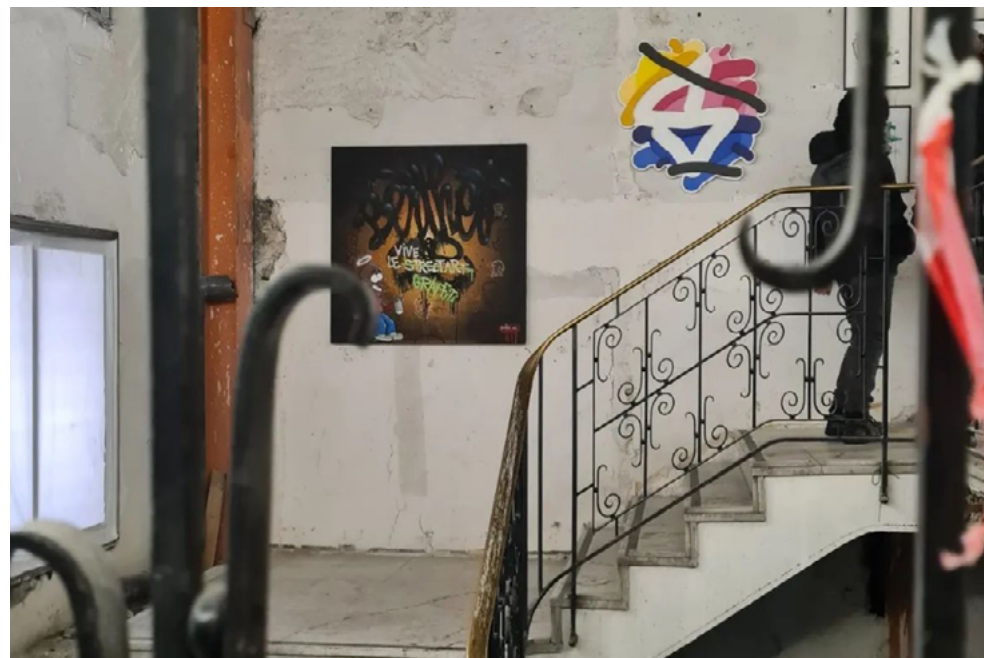
In ons Buttes-Chaumont-project in het 19^e arrondissement van Parijs deden we opnieuw een beroep op de expertise en het netwerk van Agence Forest voor de tijdelijke bezetting van het 4.300 m² grote gebouw. Het gebouw biedt momenteel plaats aan verschillende culturele activiteiten - kostuumateliers en filmsets voor audiovisuele bedrijven - waardoor deze actoren in Parijs betaalbare lokalen kunnen huren die aangepast zijn aan hun activiteiten, die voornamelijk bestaan uit kortlopende projecten met een beperkt budget.

La Passerelle Néo Barbès - Frankrijk

In het 18^e arrondissement maken we in het kader van het project voor de transformatie van de winkel Tati Barbès deze historische plek toegankelijk door het gebouw gratis toe te vertrouwen aan Forest, een speler op de markt van de tijdelijke huisvesting. In samenwerking met het Maison Château Rouge en de vereniging Les Oiseaux Migrateurs ontwikkelt deze partner op de drie verdiepingen van het gebouw gediversifieerde, gratis en steeds vernieuwde projecten en activiteiten. Tentoonstellingen, workshops, conferenties en debatten ... brengen een gevarieerd publiek samen in een interculturele sfeer en brengen ideeën, talenten en inspiratie naar boven.

Immside - Frankrijk

Voor ons project Immside in het 4^e arrondissement van Parijs stellen we onze partner Nestore de winkel in de rue Saint-Antoine ter beschikking. Nestore, een netwerk van pop-up stores, ondersteunt merken en spelers in de sociale en solidaire economie.

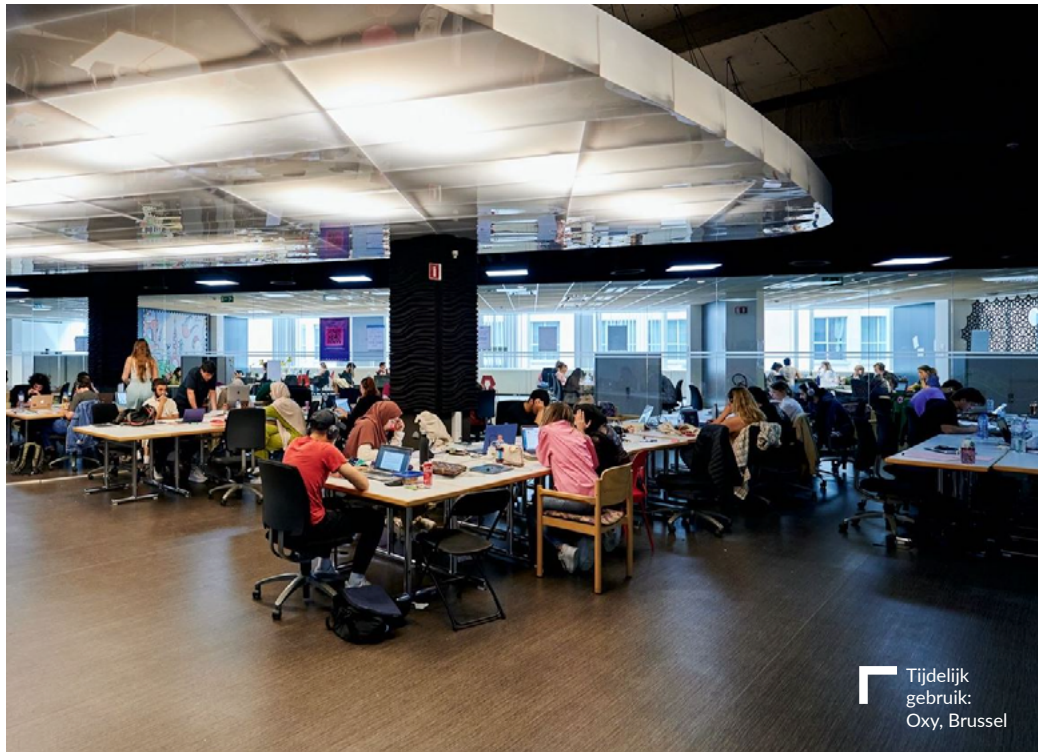


Deze geëngageerde bedrijven en verenigingen krijgen zo de kans om zich gedurende enkele weken te vestigen in deze historische straat in de Marais-wijk en zich bekend te maken, te praten over hun project en hun engagementen of zichtbaarheid te geven aan hun doelen. ►

Tijdelijk gebruik:
La Passerelle Néo
Barbès, Paris

- Sociale doelstelling
- Residentiële diversiteit

- **Sociale doelstelling**
- Residentiële diversiteit



Tijdelijk gebruik:
Oxy, Brussel

Tijdelijk gebruik:
Key West, Brussel



Lebeau - België

De verschillende benedenverdiepingen van het project zijn ter beschikking gesteld om kunstenaars en ondernemers met gemeenschappelijke duurzaamheidswaarden te promoten en te tonen: de groep gebruikers bestaat onder meer uit een actieve speler in het hergebruik van materialen en circulariteit, een centrum rond biodiversiteit, een inclusief cultureel centrum, een tentoonstellingsruimte voor studenten enz. Rondom onze site heeft Immobel verschillende prototypes gelanceerd om na te denken over de toekomst van de openbare ruimte.

Oxy - België

Het Oxy gebouw in het hart van Brussel opende haar deuren voor studenten tijdens de examenperiode. Het hoofddoel van Studentenhub De Post was het aanbieden van een kwalitatieve ruimte waar studenten in alle rust hun lessen kunnen voorbereiden, taken maken of studeren voor hun examens. In totaal bood Brik zestien weken lang tot 150 zitplaatsen aan studenten.

Key West - België

De hangar van het KeyWest-project werd ter beschikking gesteld voor opleidingen van Artsen zonder Grenzen. Tijdens de zomer was de hangar in het kader van een reeks sportactiviteiten gratis toegankelijk voor de bewoners en verenigingen van de wijk.

Issy-les-Moulineaux - Frankrijk

In ons project te Issy-les-Moulineaux is momenteel een opleidingscentrum ondergebracht voor leerlingen dat hen voorbereidt op de arbeidsmarkt, met name in de elektromechanica. ■

Voor de buurten **1. Residentiële diversiteit**

Belang van het thema

De COVID-pandemie heeft aangetoond welke impact de bouwomgeving kan hebben op diversiteit en inclusie, en welke rol ontwikkelaars en planningsdeskundigen kunnen spelen bij het bevorderen en ondersteunen van diversiteit en inclusie in gemeenschappen

Historisch gezien behoort het ter beschikking stellen van sociale en geconventioneerde huisvesting in de meeste landen tot de verantwoordelijkheid van de overheidssector of van non-profitorganisaties zoals woningbouwverenigingen of van beide.

De publieke sector speelt een essentiële rol bij de verplichting om sociale en geconventioneerde huisvesting beschikbaar te stellen, door te zorgen voor een langetermijnvisie met duidelijke afstemming in het beleid op nationaal, regionaal en lokaal overheidsniveau.



In veel steden is er, gezien de budgettaire beperkingen en het politieke leiderschap dat woningbouw door lokale overheden heeft ontmoedigd, een toenemende tendens naar samenwerking tussen de publieke sector en andere aanbieders van huisvesting, zowel profit als non-profit, om deze woningen te leveren. Een toenemend aantal overheidsinstanties heeft de mogelijkheden van samenwerking intussen erkend als een manier om meer sociale of geconventioneerde huisvesting te leveren.

Immobel wil dan ook bijdragen aan een grotere sociale diversiteit in zijn woningaanbod. We zullen daarom de discussie op sectorniveau actief leiden en samen met overheden en verenigingen uit de sector zoeken naar instrumenten en oplossingen om de diversiteit van de woningbouw te vergroten in de steden waarin we actief zijn.

Doelstellingen

Immobel verbindt zich ertoe om het aanbod van sociale, geconventioneerde huisvesting, studenten-, intergenerationele en andere woningtypes op basis van lokale behoeften te vergroten. Immobel zal daarom samenwerken met woningbouwverenigingen en overheden om het aanbod van woningen die echt betaalbaar zijn om te kopen of te huren, te verruimen. Die samenwerking zal helpen om de ongelijkheid aan te pakken die bepaalde groepen ondervinden ten gevolge van het tekort aan betaalbare woningen.

Immobel breidt de publiek-private partnerschappen van belanghebbenden zoals de BGHM in Brussel uit en zal zich buigen over een betere toepassing van de stedenbouwkundige lasten op bouwvergunningen als proactief instrument voor de bouw van geconventioneerde huisvesting. ■

- Sociale doelstelling
- **Residentiële diversiteit**

Focus op essentiële projecten

Universalis Park, Brussel

Een mix van functies

'Universalis Park' voorziet in de ontwikkeling van twee projecten op de Campus de la Plaine-site. Het eerste project (Universalis Park 2) is verdeeld in vier percelen en biedt de volgende functies:

Perceel A: Sociale huisvesting

Perceel B:

- Woonvoorziening
- Rust- en verzorgingstehuis
- Studentenstudio

Perceel C: geconventioneerde huisvesting

Perceel D: Studentenkamers

De site zal dus meer dan vijf verschillende functies bieden met een sociale en generatiemix in vier gebouwen. Gelijktijdig zijn er openbare ruimten (plein, speelplaats, groen) gecreëerd op deze plek waar vroeger een niet meer gebruikt universiteitsgebouw stond, dat intussen is gesloopt.

Perceel A omvat 32 sociale wooneenheden. Dit project werd aan de BGHM voorgesteld als onderdeel van het 'sleutel-op-de-deur'-aanbod voor een blokverkoop. Alle vergunningen zijn intussen uitgereikt. **Perceel B**, dat zelf drie afzonderlijke instellingen in hetzelfde gebouw herbergt, omvat een rust- en verzorgingstehuis (63 bedden), 64 serviceflats waarvan de bewoners gebruik kunnen maken van bepaalde gemeenschappelijke diensten, en 61 studentenstudio's. Dit zijn grotere studio's voor buitenlandse studenten die er ook tijdens het weekend blijven wonen, of voor doctorandi. **Perceel C** voorziet in 120 geconventioneerde appartementen met een gemengd aanbod van studio's tot 3 slaapkamers.



Perceel D biedt 314 studentenkamers, een conciërgedienst en een compleet programma van voorzieningen voor studenten: recreatieruimte, speelzalen, studieruimten en gemeenschappelijke keukens.

Het programma voor het tweede (Universalis Park 3) project wordt momenteel opgesteld. Dit zal voorzien in geconventioneerde studentenwoningen en in een openbaar park van meer dan 2 ha op het terrein. Er zullen ook openbare voorzieningen beschikbaar zijn.

Slachthuis, Antwerpen

Intergenerationeel wonen

Binnen ons woningaanbod zijn we steeds op zoek naar de integratie van verschillende woontypologieën in onze projecten.

Onze ontwikkeling op de Slachthuissite in Antwerpen is een voorbeeld van een intergenerationeel project waarin vier woontypologieën worden geïntegreerd: maisonnettes/duplex (15%), compacte compacte appartementen (46%), bescheiden wooneenheden (29%) ►

- Sociale doelstelling
- Residentiële diversiteit

- Sociale doelstelling
- **Residentiële diversiteit**



en sociale woningen (10%) met een op projectniveau gemiddelde netto vloeroppervlakte van 66,5 m². Bij alle woontypologieën is compactheid een van de uitgangspunten. Wij bewerkstelligen dit door de grens op te zoeken naar de best inrichtbare oppervlaktes en afmetingen van de leefruimtes en het integreren van flexibel gebruik. Hierin zijn de relaties tussen de ruimten en de buitenruimte, evenals het doorzonconcept van groot belang.

We realiseren een intergenerationeel woonproject met een divers programma gericht op bewoners uit verschillende leeftijdscategorieën en gezinssamenstellingen: van kleinere entiteiten voor instappers om de toegang van jongeren tot huisvesting te vergemakkelijken tot familiewoningen voor gezinnen. Het project

voorziet een grote collectieve binnentuin en gemeenschappelijke ruimten zoals wasplaatsen, atelier, gemeenschappelijke fietsenstalling, overdekte toegangen en passerelles die ruimte bieden aan sociaal contact tussen de bewoners. Deze collectieve ruimten zijn een verlengstuk van de woonruimte waardoor de privacy effectieve woonoppervlakte, samen met het gebruik van collectieve energiesystemen (minder oppervlakte voor technieken in de woning zelf), wordt gemaximaliseerd.

De wooneenheden voor sociale woningbouw zijn volledig ontworpen volgens de richtlijnen van de sociale huisvestingsmaatschappij en voldoen dus aan de hedendaagse sociale woningbouw. ■

Woningtypologieën Slachthuis (totaal 240.000 m²)

		<i>Dakvilla's (mansionettes)</i>	<i>Compacte appartementen</i>	<i>Bescheiden wooneenheden</i>	<i>Sociale huisvesting</i>
Procentueel	100%	15%	46%	29%	10%

Rapportering

Gecreëerde/geïntegreerde betaalbare woningen

Momenteel bestaat 7% van de totale woningportefeuille in de vergunnings- of ontwikkelingsfase in 2022 uit sociale of geconventioneerde woningtypes die specifiek toegankelijk zijn voor mensen met lagere inkomens.

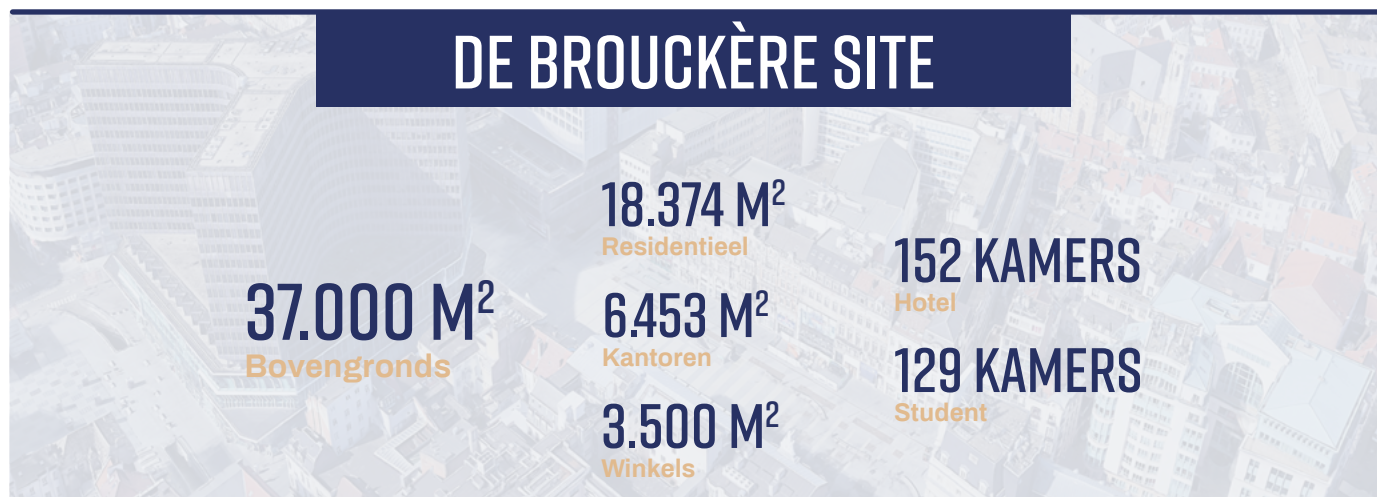
Dit vertegenwoordigt in totaal > **90.000 m²** betaalbare woningen in de verschillende landen waar we actief zijn.

Immobel richt zich ook op huisvesting voor specifieke groepen zoals senioren of jongeren:

- Bij onze recente herontwikkeling van de Proximus-kan-toortorens (Brussel) worden op een oppervlakte van 42.156 m² wooneenheden gecreëerd, waaronder 300 appartementen en 93 studentenkamers.

- De herontwikkeling van de de **Brouckère site** in het hart van Brussel omvat ook 129 studentenkamers.
- De M1- en Riverplace-woonprojecten in Luxemburg omvatten respectievelijk 2.639 m² en 3.735 m² co-living-appartementen.
- In de woonwijk die Immobel plant in Chaumont-Gistoux (België), voorzien we ruimte voor 4 'tiny houses' op een terrein van 1.897 m²
- Ons 5 Sapins-woonproject in Waver voorziet in 2 zogenaamde kangoeroewoningen met een oppervlakte van 642 m²

- Sociale doelstelling
- Residentiële diversiteit



CREATE HEALTHY PLACES Voor het milieu

- Embodied carbon
- Operational carbon
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

	Huidige doelstelling	2025	2030
Vermindering van embodied carbon	<p>Embodied carbon¹:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw: max. 1000 kg CO₂/m² • Renovatieprojecten: <ul style="list-style-type: none"> – Doel van 500 kg CO₂/m² – Limiet op 750 CO₂/m² afhankelijk van scope 	<ul style="list-style-type: none"> • CO₂-documentatie² voorhanden voor elke nieuwe vergunning • Circulariteit, elk renovatieproject: <ul style="list-style-type: none"> – Heeft een materiaalpaspoort – Heeft een inventaris voor hergebruik als basis voor een maximaal hergebruik en de upcycling van materialen (op de site of elders) 	<ul style="list-style-type: none"> • Embodied carbon¹: <ul style="list-style-type: none"> – Nieuwbouw: max. 650kg CO₂/m² – Reductieplan voor renovaties³ gebaseerd op doorlopende gegevensmetingen • Circulariteit: elke ontwikkeling heeft eigen doelstellingen op maat met betrekking tot inkomende hergebruikte, gerecycleerde materialen en materialen van biologische oorsprong
Operational carbon neutraliteit	<ul style="list-style-type: none"> • Vraag naar energie verminderen • Alle nieuwe bouwvergunningen zijn fossielvrij 	<ul style="list-style-type: none"> • Primair Energieverbruik en EPC voor nieuwe ontwikkelingen zijn volledig in lijn met de vereisten van de EU-taxonomie • Streven naar zero operational carbon door: <ul style="list-style-type: none"> – De plaatselijke elektriciteitsproductie te maximaliseren – De huurders aan te moedigen om voor energiecontracten met groene stroom te kiezen 	<ul style="list-style-type: none"> • Alle opgeleverde projecten zijn fossielvrij
Bescherming & herstel van biodiversiteit	<ul style="list-style-type: none"> • Launch of a pilot project to obtain the BiodiverCity® Label 	<ul style="list-style-type: none"> • Een nettowinst van de biodiversiteit (BNG of "Biodiversity Net Gain") halen van minimaal 10% voor alle nieuwe vergunningen en een gemiddeld doel voor de groep van 25% 	<p>Implementatie van jaarlijkse compensatie van overschreden emissies van embodied carbon (met lokale partners voor regeneratieve landbouw, herbebossing ...)</p>

1 Gemiddeld maximum op groepsniveau 2 Door systematisch gebruik van LCA-studies - Levenscyclusanalyse

3 Aangezien de mogelijke winst vooral zit in de materiaalkeuze van de onderbouw en de bovenbouw

GEZONDE RUIMTES CREËREN Voor het milieu

Blijk geven van Leiderschap op milieugebied

- Embodied carbon
- Operational carbon
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

Huidige doelstelling

- Milieu-impact als criterium voor alle investerings-beslissingen:
 - Sterke voorkeur voor **renovaties** en brown-field*-herontwikkelingen
 - Integratie van **klimaatbestendigheid** en **klimaatgerelateerde risicoanalyses**
 - Garantie van **milieuduurzaamheid** door naleving van de taxonomie-criteria
- Alle kantoorontwikkelingen in de ontwerpfase streven één van de volgende certificeringen na:
 - BREEAM, minimum Excellent
 - HQE, minimum Excellent of
 - DNGB Platinum
- Green Financing Framework gepubliceerd

2025

- Certificering van de klimaatstrategie van de groep via het **Science Based Targets initiative** (scope 1, 2 en 3)
- Milieu-impact van de operaties van de teams/onderneming verminderen (scope 1 en 2)
- Taxonomie-rapportering beschikbaar op groepsniveau
- Alle kantoorontwikkelingen in de ontwerpfase streven een **BREEAM Outstanding**-certificering of equivalent na

2030

- 100% van de opgeleverde projecten zijn gealigneerd aan taxonomie-regels

1 brownfield herontwikkelingen: grond die al eerder is ontwikkeld

Voor het milieu **1. Embodied carbon**

Belang van het onderwerp:

De bebouwde omgeving vormt een kritieke sector die moet worden aangepakt als we de doelstellingen inzake klimaatmitigatie die in het Verdrag van Parijs werden vastgelegd willen bereiken; de sector is immers verantwoordelijk voor 40% van de algemene energiegerelateerde carbon emissies.

Als grote projectontwikkelaar hebben we vooral een milieu-impact door ons energieverbruik en de broeikasgasemissies tijdens de bouwwerkzaamheden, en door de bouwmaterialen die we gebruiken en het energieverbruik gedurende de levenscyclus van een gebouw wanneer het zich in de operationele fase bevindt.

Daarom heeft de sector nood aan betere manieren om gebouwen te ontwikkelen, te bouwen en te exploiteren, met een focus op zowel de operationele als de embodied CO₂.

Nieuwe regelgeving spoort de sector aan om bijna volledig neutraal te zijn qua operationele emissies voor nieuwe gebouwen, en vastgoedeigenaars optimaliseren de energie-efficiëntie van hun portefeuilles om huurders te verleiden die bereid zijn hier meer voor te betalen. Er moet echter ook worden gekeken naar de embodied carbon in bouwmaterialen en grondstoffen.

Dit impliceert de ontwikkeling van projecten die moeten leiden tot meer mogelijkheden voor koolstofneutrale, zuinige gebouwen, teneinde meer waarde te bieden aan investeerders en gemeenschappen. Het betekent ook dat we samenwerken met partners uit de sector om lokale en globale klimaatdoelstellingen te

bereiken door roadmaps uit te stippelen om de gebouwen van vandaag te vernieuwen voor de mensen van morgen.

Stedelijke renovatieprojecten zoals Isala en Oxy in Brussel, KIEM in Luxemburg (constructie met hout en staal) of La Passerelle Néo Barbès en Immside in Parijs mikken op de laagst mogelijke embodied-carbonuitstoot en op een concept dat vrij is van fossiele energie, als onderdeel van een holistische duurzaamheidsbenadering die door internationale labels zoals BREEAM, HQE en WELL wordt erkend.

Embodied carbon: doelstellingen en rapportering

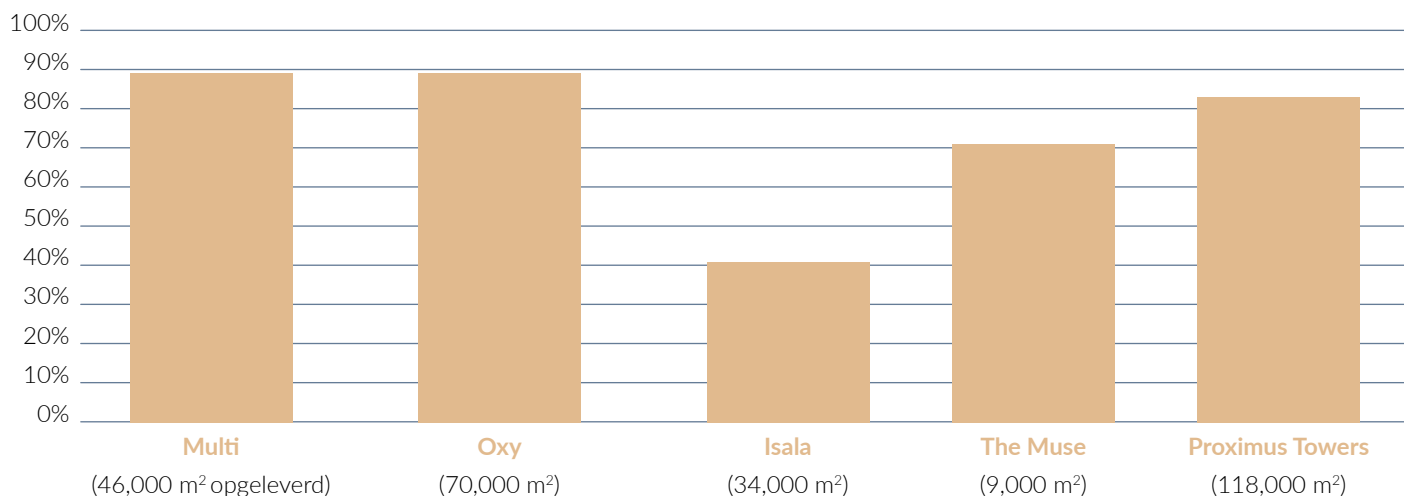
Immobel past een aankoopstrategie toe gebaseerd op het “recycleren” en de “herbestemming” van bebouwde gebieden of de transformatie van bestaande activa in de stad. Dit verwijst naar een duidelijke voorkeur voor de renovatie van bestaande gebouwen in plaats van hun afbraak (in combinatie met een circulaire benadering voor de beperking van de embodied carbon) in stedelijke omgevingen. Het is een manier om het gebruik van nieuwe materialen te vermijden en energie uit te sparen in vergelijking met traditionele sloop- en heropbouwwerkzaamheden.

Bij renovatieprojecten trachten we zoveel mogelijk het oorspronkelijke gebouw te bewaren. Hieronder worden de percentages van behoud (uitgedrukt in gewicht, vergeleken met het totale gewicht van het gebouw) weergegeven voor onze grootste renovatieprojecten. ►

- **Embodied carbon**
- Operational carbon
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

- Embodied carbon
- Operational carbon
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

% behoud (uitgedrukt in gewicht)



Daar waar we meer dan 70% van de bestaande structuren in onze ontwikkelingsprojecten behouden (met zelfs uitschieters tot 89% voor de Multi- en Oxy-renovatieprojecten), vormt het Isala-project (41% behoud) een uitzondering. Daar is besloten een deel van de binnenkant van het blok te verwijderen om een binnentuin in volle grond te creëren, ter bevordering van de biodiversiteit en het welzijn van de gebruikers.

De exacte berekeningen van het gewicht zijn nog lopende voor het Lebeau-project in België en voor Immside en La Passerelle Néo Barbès in Parijs, maar ze zullen allemaal een score rond de 70% halen voor het behoud van de bestaande structuur.

Meting en vermindering van de embodied carbon via het systematische gebruik van LCA's als ontwerpinstrument

Om de manier waarop we bouwen te verbeteren, gebruikt Immobel al vanaf de eerste ontwerpfasen **Life Cycle Assessment**-studies (LCA's). Dit lijkt misschien voor de hand liggend, maar de sector heeft deze aanpak nog niet als standaard overgenomen en het is overduidelijk dat het noodzakelijk is met gemeenschappelijke normen te werken. Hoewel LCA-studies de sector zullen aansporen om emissies te berekenen, mogen deze berekeningen niet beperkt blijven tot het documenteren van de koolstofvoetafdruk van een gebouw. LCA's bezitten het potentieel om een progressief ontwerpinstrument te worden dat onze teams ondersteunt bij het verbeteren van de energie-efficiëntie of de zoektocht naar alternatieve keuzes voor staal, cement en andere materialen met een grote koolstofuitstoot. ►

- **Embodied carbon**
- Operational carbon
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

Een belangrijke parameter die wordt verkregen via de LCA-studies zijn de emissies van embodied carbon. Het gaat om de broeikasgasemissies en broeikasgasopslag in verband met de materialen en bouwprocessen gedurende de volledige levensduur van een actief (Modules A1-A5, B1-B5, C1-C4). In 2022 zijn we mogelijkheden beginnen te verkennen voor de creatie van een database rond embodied carbon en het beheer van de embodied carbon in alle Immobel-projecten. We zijn ook begonnen met het opvragen van door derden geverifieerde milieuproductverklaringen (EPD's of Environmental Product Declarations) van bepaalde fabrikanten en leveranciers om de koolstofvoetafdruk van nieuwe ontwikkelingen gedurende hun volledige levenscyclus te begrijpen.

Via het systematische gebruik van LCA-studies als actief ontwerpinstrument hebben we de volgende doelstellingen vastgelegd:

- Nieuwbouw: max. 1000 kg CO₂/m²
- Renovatieprojecten: doel van 500 kg CO₂/m², met een limiet van 750 kg CO₂/m², afhankelijk van de scope van de renovatiewerkzaamheden.

Tegen 2030 zou de embodied carbon voor nieuwbouw moeten worden verminderd tot 650 kg CO₂/m². Deze cijfers gelden voor opgeleverde projecten; dit betekent dat de doelstellingen de komende jaren zullen worden toegepast in de ontwerpprocessen.

Het is moeilijker om de hoeveelheid embodied carbon in renovatieprojecten te verbeteren, aangezien de meeste potentiële winsten gelinkt zijn aan de materiaalkeuzes voor de sub- en superstructuren. De reductiedoelstellingen zullen worden gedefinieerd aan de hand van toekomstige gegevensmetingen. ►



Doelstelling van Immobel voor embodied carbon

A1-C4 Embodied carbon⁽¹⁾

Nieuwbouw

Voor nieuwbouw zullen we streven naar een verbetering van de hoeveelheden embodied carbon door de keuze van bouwmaterialen en het hergebruik en de recyclage van materialen.

2023⁽²⁾

1,000 kgCO₂ /m²

2025⁽²⁾

800 kgCO₂ /m²

2030⁽²⁾

650 kgCO₂ /m²

Renovatie

Het is moeilijker om de hoeveelheid embodied carbon in renovatieprojecten te verbeteren, aangezien de meeste potentiële winsten gelinkt zijn aan de materiaalkeuzes voor de sub- en superstructuren. De verminderingsdoelstellingen zullen worden gedefinieerd aan de hand van toekomstige gegevensmetingen.

500 - 750 kgCO₂ /m²

TBC kgCO₂ /m²

TBCkgCO₂ /m²

Doel van 500 kg CO₂eq/m², met een maximum van 750 kg CO₂eq/m², afhankelijk van de scope van de renovatiewerkzaamheden

Er zijn momenteel geen gegevens op de markt beschikbaar met betrekking tot mogelijke verminderingen.

Het verbeteringsplan zal gebaseerd zijn op permanente gegevensmetingen.

1 Uitgezonderd operationele carbon (B6 en B7)

2 De datums voor de doelstellingen verwijzen naar de geplande datum van voltooiing van het gebouw

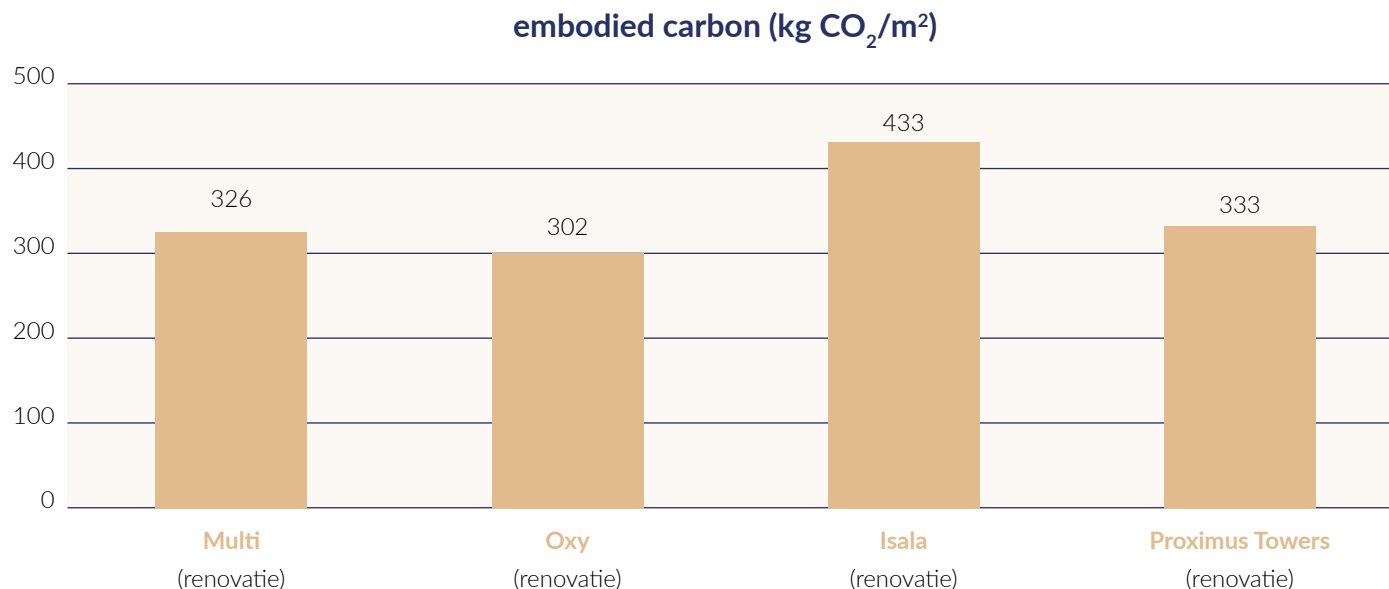
Immobel heeft vastgesteld dat er geen wereldwijde normen beschikbaar zijn. Dat maakt vergelijkingen moeilijk. De analyses van embodied carbon in de context van een BREEAM-certificering dekken de volledige koolstofperimeter niet, aangezien er geen rekening wordt gehouden met technische installaties. Om hier iets aan te doen en greenwashing via een onvolledige beschouwing van de emissies te vermijden, hebben we een holistisch kader gedefinieerd dat zal worden toegepast op alle ontwikkelingsprojecten van Immobel waarvoor een LCA-studie wordt uitgevoerd (database, scope van materialen, materiaalfamilies, gebruik van EPD's enz.). De resultaten zullen verder worden gecentraliseerd in een dynamische rapporteringstool,

waardoor het mogelijk zal zijn alle uitgevoerde LCA-studies met elkaar te vergelijken.

De onderstaande cijfers zijn gebaseerd op deze standaardbenadering, met toepassing van de volledige levenscyclus A1-A3, A4-A5, B1-B5, B6-B7 (afzonderlijk gerapporteerd binnen operationele carbon), C1-C4 op basis van 60 jaar, op basis van de bruto m² en voor alle bouwelementen, bouwtechnieken en transportscenario's zoals gedefinieerd door "LEVELS", het nieuwe EU-framework voor duurzame gebouwen. ■

- Embodied carbon
- Operational carbon
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

- Embodied carbon
- Operational carbon
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap



De gegevens tonen duidelijk aan hoe renovatieprojecten onder de grens van 500-750 kg CO₂/m² blijven (Multi, Oxy, Isala, Proximus). Bij deze renovatieprojecten kan een rechtstreeks verband worden vastgesteld tussen de embodied carbon en de mate waarin het bestaande gebouw behouden blijft (Isala heeft het laagste percentage behoud), door de verminderde behoefte aan nieuwe materialen.

Onze Franse renovatieprojecten kunnen niet rechtstreeks met de Belgische gegevens worden vergeleken, aangezien er verschillende databases en instrumenten worden gebruikt. Voor onze twee grote renovatieprojecten in de Parijse regio wordt de embodied carbon geraamd op 634 kg CO₂/m² voor Immside en 450 kg CO₂/m² voor La Passerelle Néo Barbès. Het verschil kan gedeeltelijk worden verklaard door het gebruik van koelmiddelen in

Immside (goed voor 15% van de totale embodied carbon) aangezien er geen verwarmingsoplossing via het stadsnet mogelijk was, in tegenstelling tot La Passerelle Néo Barbès.

Voor nieuwbouwprojecten slagen we erin ver onder onze baseline van 1000 kg CO₂/m² te blijven. Het gemengde project Brouck'R kent een resultaat van 614 kg CO₂/m², voor het woonproject KeyWest noteerden we een resultaat van 777 kg CO₂/m².

Voor onze residentiële ontwikkeling in het Franse Avon (820 kg CO₂/m²) heeft Immobel ervoor gekozen om nog verder te gaan dan de regelgeving op thermisch vlak die gold op het moment van indiening van de bouwvergunning (RT2012), door vrijwillig voor de RE2020-regeling te kiezen nog voordat deze regeling effectief van kracht wordt. ►

Er wordt tevens afgeweken van een 100% oplossing op basis van beton door gebruik te maken van terracotta bakstenen, die beter presteren op koolstofvlak, zij het ten koste van de leefruimte (20 cm dikte voor muur in baksteen vs. 16 cm voor een betonnen muur). Een deel van de buitenmuren is bijzonder innovatief door de installatie van geprefabriceerde bakstenen muren.

Om al deze gegevens in perspectief te brengen, kunnen we verwijzen naar de normen voor embodied carbon die worden opgesteld door stakeholders zoals:

- Royal Institute of British Architects (RIBA): dit is het voornaamste professionele orgaan dat architecten in het Verenigd Koninkrijk vertegenwoordigt. Embodied carbon: 1100 kg CO₂/m² voor een business-as-usual benchmark over de volledige levenscyclus, met als doelstelling voor de beste ontwerppraktijken een waarde van 500 kg CO₂eq/m² tegen 2030 voor niet-residentiële gebouwen.

- London Energy Transformation Initiative (LETI): dit initiatief verenigt professionals inzake bebouwde omgevingen die ernaar streven om Londen zijn koolstofemissies te laten verminderen en daarbij het goede voorbeeld te geven. Zij doen de volgende aanbevelingen: embodied carbon: baseline van 1000 kg CO₂/m² als doelstelling tegen 2030 voor beste praktijken in de ontwerpfase max. 530 kg CO₂/m² voor kantoorgebouwen.
- RE2020: milieuregelgeving in Frankrijk (geldig voor nieuwe vergunningen vanaf 2022)

Immobel zal standaard gebruikmaken van LCA-studies om het beter te doen dan de bovenvermelde marktstandaarden. Tegelijk zijn LCA-studies een deel van de verplichte parameters die onze activa in lijn met de taxonomie moeten brengen. ►

	Gemiddelde max. waarde van de embodied carbon			
	2022 tot 2024	2024 tot 2027	2028 tot 2030	Vanaf 2031
Collectieve woningen	740 kg CO ₂ /m ²	650 kg CO ₂ /m ²	580 kg CO ₂ /m ²	490 kg CO ₂ /m ²
Kantoren	980 kg CO ₂ /m ²	810 kg CO ₂ /m ²	710 kg CO ₂ /m ²	600 kg CO ₂ /m ²

Doelstellingen volgens RE2020 (Frankrijk)



Isala, Brussels

- **Embodied carbon**
- Operational carbon
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

Embodied carbon verminderen via een circulaire benadering

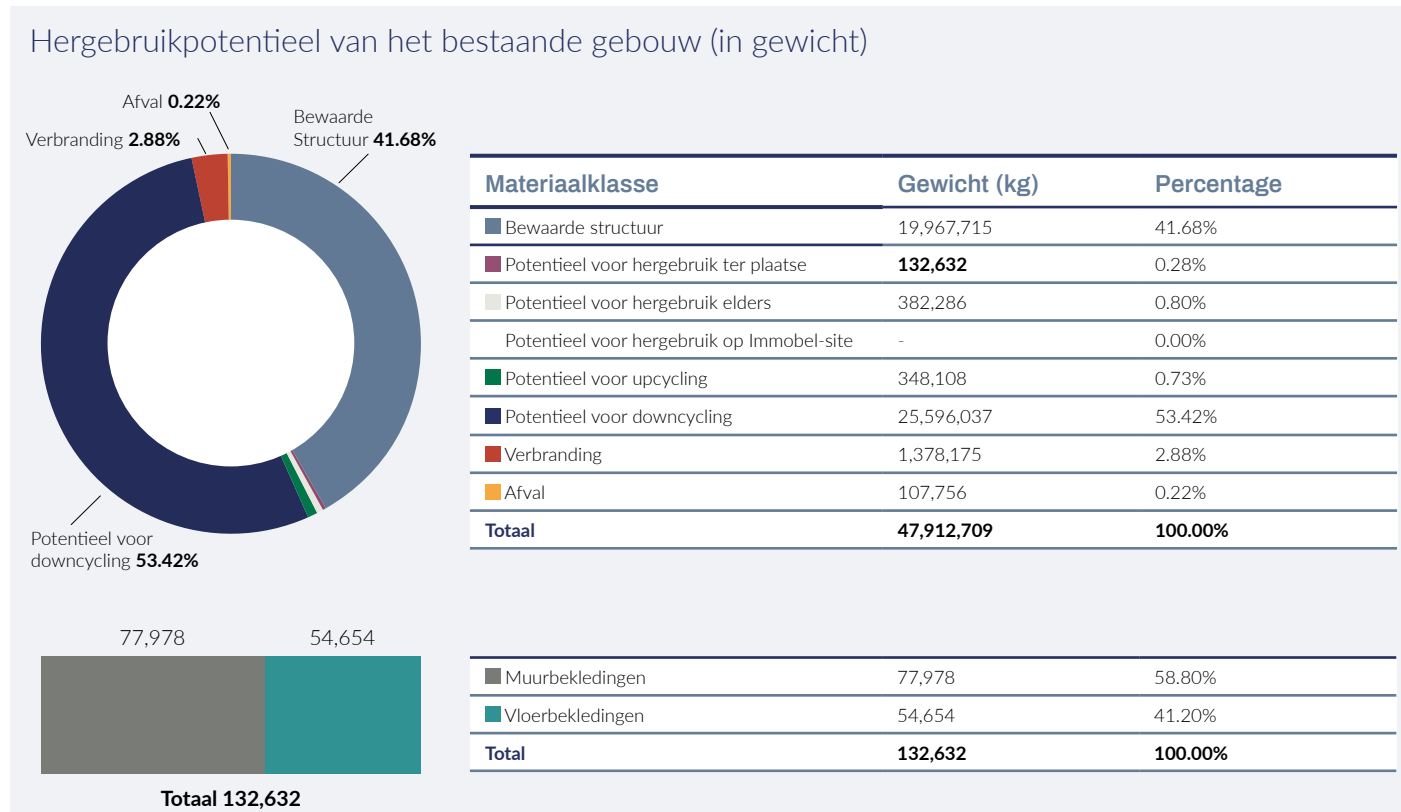
Naast de LCA-studie zal voor elk renovatieproject van Immobel in de ontwerpfasen ook een **inventaris voor hergebruik** worden opgesteld. Op die manier optimaliseren we het hergebruik en de upcycling van materialen, ter plaatse of elders. In dat opzicht werden de volgende doelstellingen vastgelegd voor de groep:

Tegen 2025: Elk renovatieproject heeft een materiaalpaspoort en er wordt een inventaris voor hergebruik opgesteld als basis voor een maximaal hergebruik en de upcycling van materialen (ter plaatse of elders).

Tegen 2030: Hergebruikte en gerecycleerde materialen en materialen van biologische oorsprong moeten een belangrijke rol spelen in alle projecten.

De voornaamste prioriteit is om het materiaal op de site te bewaren en te hergebruiken voor het renovatieproject.

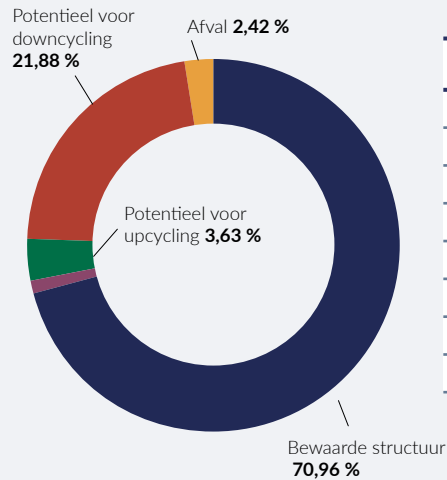
Hieronder vindt u een overzicht van het **Isala-project**, met het potentiële hergebruik van materialen in het nieuwe ontwikkelingsproject: in totaal 132 ton materiaal. De materiaallijst wordt gedeeld met het ontwerpteam om de integratie in het nieuwe project te verzekeren. ►



- Embodied carbon
- Operational carbon
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

Voor de **Muse**-ontwikkeling ging het om 171 ton materiaal.

Hergebruikpotentieel van het bestaande gebouw (in gewicht)



Materiaalklasse	Gewicht (kg)	Percentage
■ Bewaarde structuur	10.941.538	70,96 %
■ Potentieel voor hergebruik ter plaatse	171.422	1,11 %
■ Potentieel voor hergebruik elders	-	0,00 %
Potentieel voor hergebruik op Immobel-site	-	0,00 %
■ Potentieel voor upcycling	560.144	3,63 %
■ Potentieel voor downcycling	3.372.896	21,88 %
■ Afval	372.617	2,42 %
Totaal	15.418.616	100,00 %

- Embodied carbon
- Operational carbon
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

Voor alle andere mogelijkheden voor hergebruik en recyclage (met een voorkeur voor upcycling) in andere projecten dan onze eigen ontwikkelingen, gaat Immobel op zoek naar recyclagebedrijven en producenten die het materiaal kunnen recupereren voor hergebruik.

Voor kleinere verenigingen of zelfs burens worden er specifieke sessies georganiseerd waar materialen worden weggegeven. Voor de start van de renovatiewerkzaamheden van het Oxy-project werd er een evenement georganiseerd waar particulieren en verenigingen spiegels, wastafels, lampen, stoelen, tafels enz. konden komen ophalen. ►

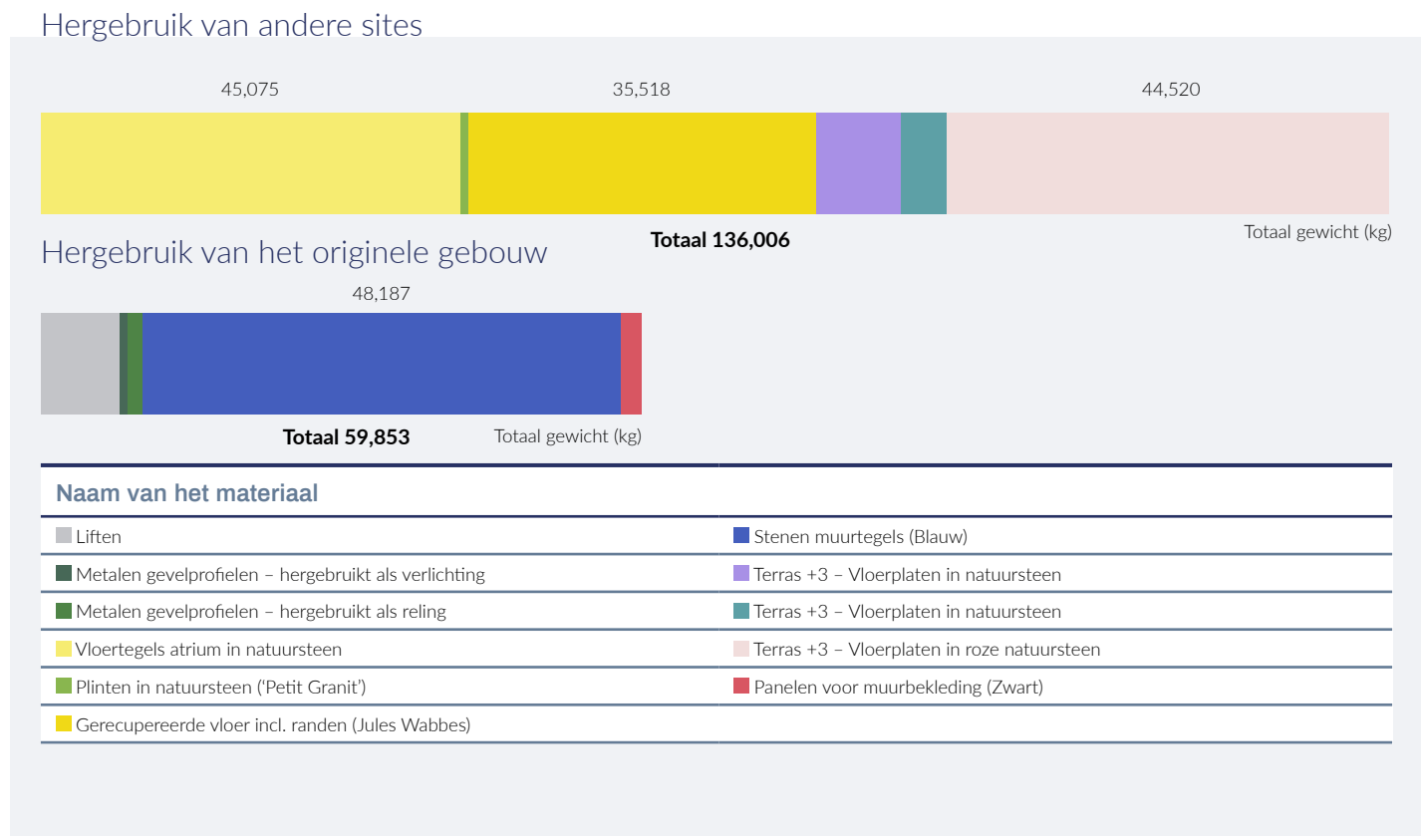
Voor de **inkomende hergebruikte en gerecycleerde materialen in het nieuwe project**, wordt er systematisch een marktonderzoek uitgevoerd over het potentieel en de beschikbaarheid van hergebruikte en gerecycleerde materialen die in de nieuwe ontwikkeling kunnen worden opgenomen.

Voor ons nieuwe hoofdkwartier, het **Multi-gebouw in Brussel**, werd bijvoorbeeld **59 ton materiaal** van het **bestaande gebouw** en **136 ton hergebruikte materialen** van **externe projecten** gebruikt.

Immobel **overweegt ook** op elke site de mogelijkheid tot herge-

bruik van specifieke materialen van andere ontwikkelingsprojecten, waar technisch mogelijk. De **verhoogde vloer van de Proximus Towers** zal worden hergebruikt in het kantoorgedeelte, en de verhoogde vloer van de tweede toren (die een woongebouw zal worden) zal in andere kantoorontwikkelingen van Immobel worden opgenomen.

Voor de renovatie van het Muntcentrum in het centrum van Brussel (Oxy-project), zal de openbare promenade, die een uitbreiding zal vormen van de voetgangerszone, gebruikmaken van natuursteen die werd gerecupereerd van bestaande ontwikkelingen in Frankrijk en een tweede leven zal krijgen in Brussel. ■



- Embodied carbon
- Operational carbon
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

Voor het milieu 2. Operationele carbon

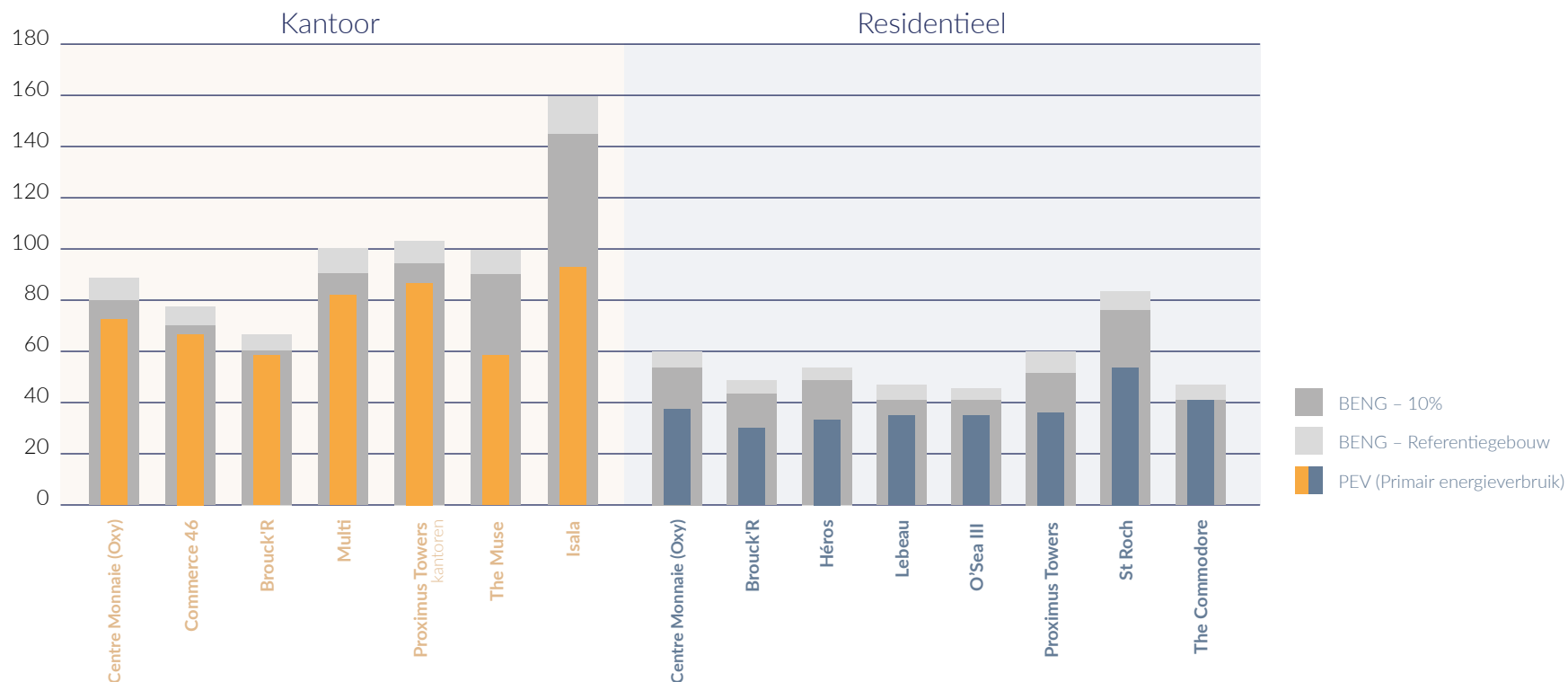
Energie-efficiëntie en operationele carbon: doelstellingen

Een oplossing met fossielvrije energievormen is de verplichte norm voor alle nieuwe bouwvergunningaanvragen. In de ontwerpfase wordt bijzondere aandacht besteed aan de vervanging van fossiele brandstoffen door alternatieven zoals geothermische energie, warmtepompen, zonnepanelen en de optimalisatie van technieken om het energieverbruik tijdens de operationele fase tot een minimum te beperken. Immobel wil tegen 2025 over een portefeuille beschikken die volledig in lijn is met de taxonomie-regels inzake energieverbruik. Immobel zal verder blijven streven naar volledig neutrale ontwikkelingen qua operationele carbon, door een maximale elektriciteitsproductie ter plaatse en door de

huurders aan te moedigen om voor energiecontracten met groene stroom te kiezen.

Energie-efficiëntie en operationele koolstof: rapportering

Hieronder vindt u een overzicht van het primaire energieverbruik voor grote kantoor- en residentiële ontwikkelingen in de portefeuille van Immobel in vergelijking met de referentiewaarden die worden opgelegd door de norm voor "Bijna Energie-Neutrale Gebouwen" (BENG). Ter voorbereiding op onze afstemming op de taxonomie-regelgeving, hebben we ook aanzienlijk werk geleverd om de doelstelling inzake klimaatmitigatie te bereiken, die is vastgesteld op 10% onder de BENG-norm. ►



- Embodied carbon
- **Operational carbon**
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

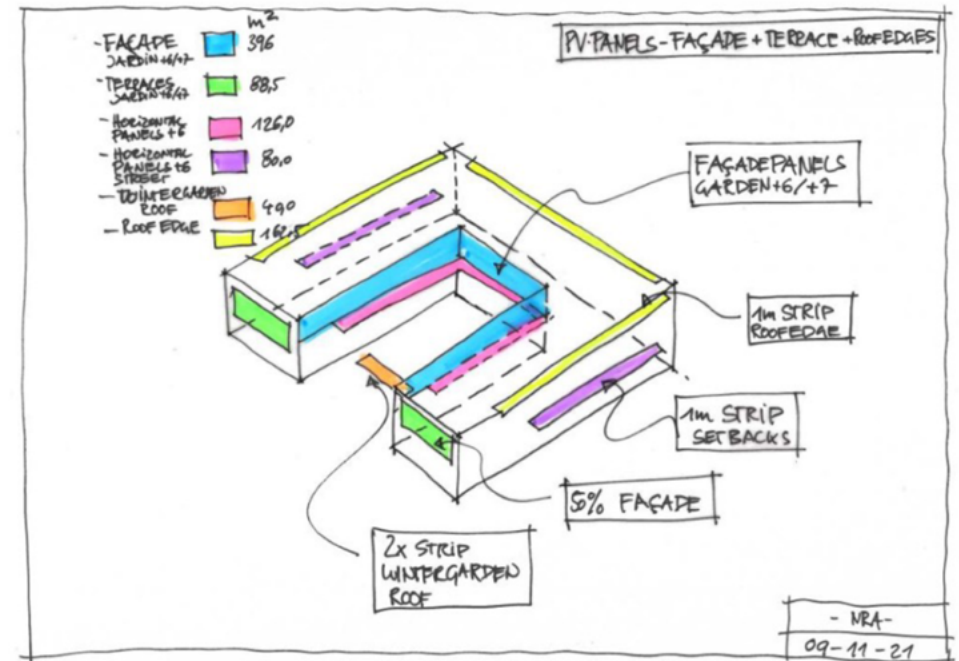
Onze beslissing om fossielvrije gebouwen te ontwikkelen leidt automatisch tot veranderingen van energievormen, de vervanging van gasgestookte boilers door elektrische warmtepompen of stadsverwarming, en een verhoging van het aandeel van hernieuwbare energie in de energiemix.

In de roadmap naar koolstofneutraliteit zal de lokale elektriciteitsproductie cruciaal zijn om de afhankelijkheid van (grijze) elektriciteit van het net te beperken.

Als we afstappen van niet-milieuvriendelijk gas, zal 100% van onze opgeleverde projecten in 2030 fossielvrij zijn en zal de afhankelijkheid van het net verminderd worden, door een maximale elektriciteitsproductie ter plaatse om aan de lokale behoeften te voldoen. Immobel zal de dialoog aangaan met zowel grote huurders als residentiële kopers om de aanschaf van groene elektriciteit te stimuleren en naar 100% koolstofneutraliteit te streven.

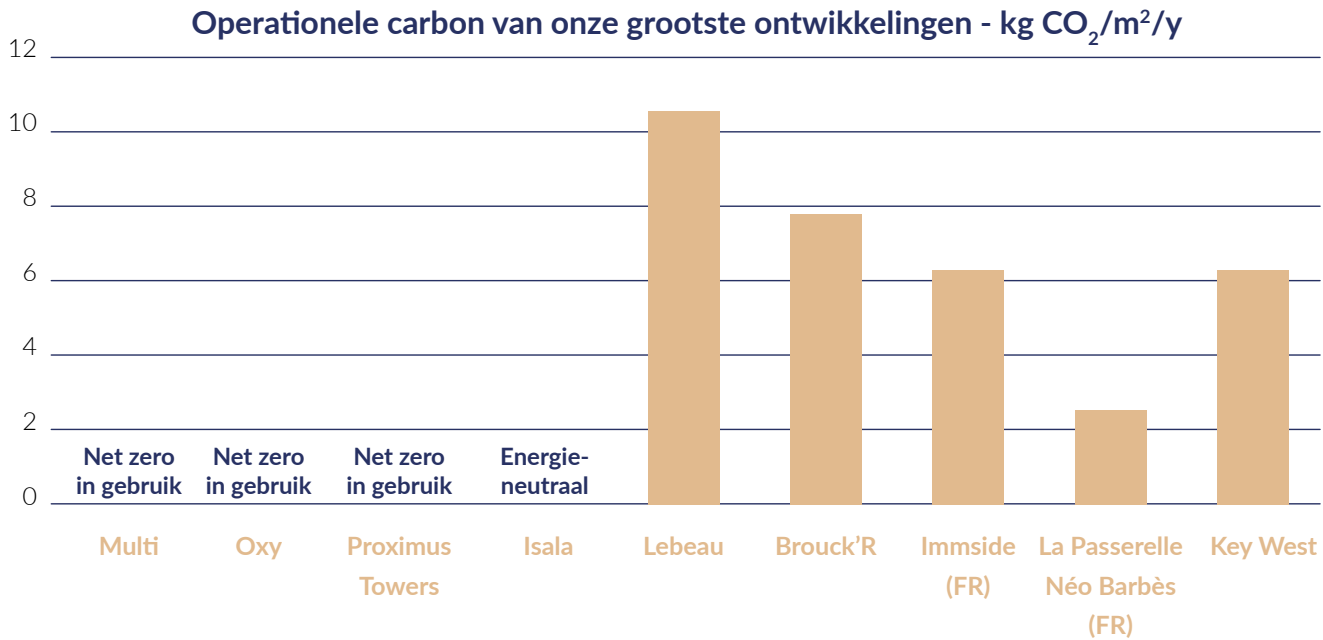
Met betrekking tot deze operationele carbon (beperkt tot elektriciteit van het net), streeft ons traject naar een maximum van 10 kg CO₂/m² voor ontwikkelingen met vergunningen die werden ingediend vanaf 2022. We zullen onze prestaties monitoren en acties implementeren met huurders om van energiecontracten met groene stroom de norm te maken en operationele koolstofneutraliteit te bereiken.

De projecten waarvoor een Lifecycle Assessment werd uitgevoerd, wijzen allemaal op resultaten gelijk aan of lager dan 10 kg CO₂/m²/jaar, waarmee we ver onder het CRREM-streefdoel voor decarbonisatie zitten. Aangezien alle ontwikkelingen fossielvrij zijn, is de operationele carbon gekoppeld aan de inkomende elektriciteit van het net. Immobel heeft hier dus geen rechtstreekse controle over. Waar mogelijk zullen we in nauwe samenwerking met de toekomstige huurders energiecontracten met groene stroom implementeren om operationele koolstofneutraliteit te bereiken ►



- Embodied carbon
- **Operational carbon**
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

- Embodied carbon
- **Operational carbon**
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap



(Multi en Proximus). Het Isala-project is energieneutraal op jaar-basis aangezien de productie door de fotovoltaïsche panelen het volledige energieverbruik dekt. Het volledige dak (70-80%) is met uiterst efficiënte fotovoltaïsche panelen bedekt en in de gevels van de daktuinen zijn BIPV-panelen verwerkt.

Een belangrijke oplossing voor het koolstofvrij maken van onze gebouwen is het gebruik van stadsnetten voor verwarming/koeling. Een verwarmings- of koelingsnet omvat de distributie van thermische energie in de vorm van stoom, heet water of gekoelde

vloeistoffen vanuit een centrale productiefaciliteit via een netwerk dat verschillende gebouwen of locaties met elkaar verbindt, voor de verwarming of koeling van ruimtes.

Op de volgende pagina focussen we op twee ontwikkelingen van Immobel die gebruik zullen maken van dergelijke collectieve verwarmings- en koelingsoplossingen: de Slachthuissite in Antwerpen en La Passerelle Néo Barbès in Parijs. ■

Focus op kernprojecten – Stadsnet voor verwarming

Slachthuissite, Antwerpen

De Slachthuissite in Antwerpen zal volledig gas-onafhankelijk fungeren door de integratie van innoverende en duurzame energie-alternatieven (groene energie).

De schaalgrootte van de Slachthuissite, met een ontwikkelingspotentieel van $\pm 240.000 \text{ m}^2$, onderzoekt de integratie van een warmtenet op basis van riothermie, een groene en duurzame

energiebron. Het warmtenet zal de volledige nieuwe ontwikkeling kunnen voeden van verwarming en (passieve) koeling door warmterecuperatie uit afvalwater. De restwarmte wordt naar de juiste temperatuur gebracht met behulp van warmtepompen, en staat in voor klimaatneutrale verwarming (en koeling) van de gebouwen in de Slachthuissite.

De toekomstige 2.500 gezinnen zullen gebruik kunnen maken van het efficiënt systeem, onafhankelijk van fossiele brandstoffen, aan een voordelige prijs. ■



- Embodied carbon
- **Operational carbon**
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

Milieutroeven van het project:

Het project voor de herstructurering van La Passerelle Néo Barbès maakt deel uit van een ruimere milieubenadering, die tot doel heeft de volgende certificeringen en labels te verkrijgen:

- HQE Bâtiment Durable (Frans label)
- BREEAM International Refurbishment and Fit Out
- Label BEE, Profil Ville de Paris, mention Effnergie Rénovation (Frans label)

Sociaal

- 30% voorbehouden voor sociale huisvesting.
- Verschillende lokale winkels.
- Tijdelijk bezettingsproject in prototype voor bestelling.

Biodiversiteit en water

- Waterbehandeling: hergebruik van regenwater.
- Buitenpatio's als onderdeel van landschapsonwerp om stedelijke biodiversiteit te verbeteren.

Behoud – Circulariteit

- Alle bestaande gevels worden behouden of in hout vervaardigd.
- Het herstructureringsproject omvat een houten frame voor de gerenoveerde gevel.
- 75% van de bestaande houten vloeren werd bewaard.
- De zorgvuldige verwijdering van specifieke materialen tijdens de ontmanteling van de site betekent dat deze materialen konden worden weggeschonken voor hergebruik in andere renovatieprojecten.

Mobiliteit

- Er zijn geen parkeerplaatsen in het project.
- Metrostation en twee internationale treinstations op wandelafstand.
- Twee fietsstallingen (117 plaatsen), met een werkplaats voor fietsonderhoud en herstellingen, en lockers, inclusief laadpunten, om helmen, reflecterende hesjes en batterijen in op te bergen.

Energie

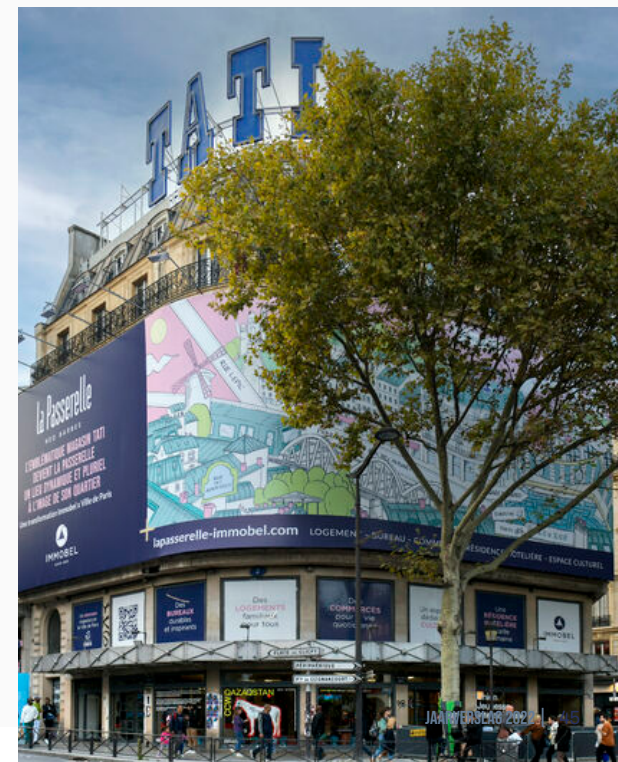
- Het project past in het kader van een energierenovatieproject, in overeenstemming met de nationale doelstellingen van het Franse "Dispositif Eco-Energie tertiaire". Het maakt gebruik van de frigorieën en calorieën van het netwerk voor niet-drinkbaar water van de Franse hoofdstad.
- Het project maakt gebruik van het stadsverwarmingsnet, dat voor 53% met hernieuwbare energie werkt.

Welzijn

- Optimaal thermisch comfort in de kantoren dankzij plafondverwarming.
- Buitenpatio's voor de appartementen en een dakterras van 140 m² met heel wat groen als gemeenschappelijke ontmoetingsruimte voor de bewoners. Daarnaast ook nog een open ruimte van 100 m² voor de gebruikers van de kantoren.

La Passerelle Néo Barbès, Parijs

De verbouwing van het iconische Tati Barbès-gebouw in Parijs is gebaseerd op een ontwerp dat het huidige gebouw respecteert en de bestaande structuren zo veel mogelijk bewaart, samen met een programma dat een antwoord biedt op de menselijke, sociale en culturele behoeften van de wijk. ■



- Embodied carbon
- **Operational carbon**
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

Voor het milieu **3. Biodiversiteit**

Belang van het onderwerp

Biodiversiteit is een concept dat verwijst naar de rijkdom aan soorten, ecosystemen en hun interacties. Naast hun intrinsieke waarde bieden deze soorten en ecosystemen ook verschillende waardevolle diensten voor onze maatschappij, zoals een vermindering van het hitte-eilandeffect (de verhoogde temperatuur in stedelijke gebieden), de verbetering van de luchtkwaliteit, de absorptie van CO₂ of de regulering van afvloeiend regenwater. Het verlies aan biodiversiteit en de teloorgang van ecosystemen vormt een van de grootste bedreigingen voor de mensheid het komende decennium. Plant- en diersoorten verdwijnen tegen een alarmerend tempo door menselijke activiteiten.

De toenemende bebouwde oppervlakte en de verstedelijking dwingen ons tot tot nieuwe manieren van denken over biodiversiteit. Ecosystemen en biodiversiteit in steden zijn belangrijk, soms uniek, en moeten worden beschermd en verder uitgebreid. De consensus bestaat dat strategieën voor de biodiversiteit in bebouwde omgevingen een cruciaal element zullen zijn voor de bescherming en het herstel van de biodiversiteit in het algemeen. Er moet nu iets gebeuren om het verlies van biodiversiteit te stoppen en ongedaan te maken.

Immobel zal de biodiversiteit in al zijn activiteiten ontwikkelen en integreren door ze als een drijvende kracht te gebruiken gedurende de volledige levenscyclus van een gebouw of ontwikkeling. Omdat de biodiversiteitscrisis en de klimaatcrisis zo sterk met elkaar verbonden zijn, is het onze overtuiging dat ze samen benaderd moeten worden.

Dankzij deze benadering, en door de doelstellingen voor biodiversiteitsverbetering en CO₂-vermindering/-opvang te combi-

Klimaatstrategie



Biodiversiteitsstrategie

neren, wordt Immobel een actieve en positieve partner om onze steden en gemeenschappen veerkrachtiger en klimaatbestendig te maken.

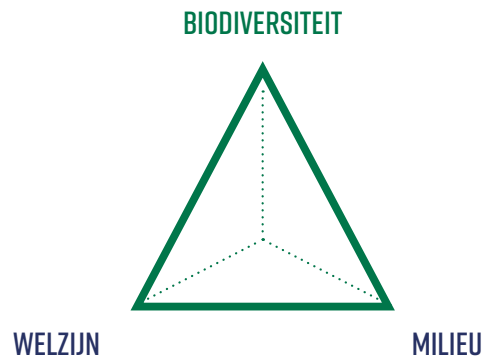
We zullen dankzij onze ontwikkelingen de biodiversiteit in een merkbaar betere toestand achterlaten. Aangezien er geen wettelijk kader is met betrekking tot de biodiversiteit, wil Immobel een pionier zijn voor de toepassing van een “Biodiversity Net Gain” (BNG), door de beste praktijken te identificeren en een standaard methodiek uit te rollen.

Soms moeten we in onze ontwikkelingen groene ruimtes of habitats verwijderen om plaats te maken voor nieuwe gebouwen. Wij zetten ons echter in voor de principes van de Biodiversity Net Gain (nettowinst voor de biodiversiteit). Dat kan door de juiste habitats ter beschikking te stellen, de juiste soorten aan te moedigen, en de kwaliteit van de heringevoerde biodiversiteit te verbeteren. Ons doel voor alle nieuwe plannen is een toename van de biodiversiteit met 10% ten opzichte van de omstandigheden voor de ontwikkeling; dat is een significante nettowinst.

Om de toename te meten, gebruikt Immobel een erkende Biodiversity Net Gain-calculator. Met dit instrument kan de biodiversiteitswaarde van een site worden gemeten aan de hand van de aanwezige soorten habitats en hun relatieve toestand. Vervolgens kan een ontwerp worden opgemaakt dat een verbetering van de biodiversiteit na de ontwikkeling beoogt. Er werd een proefproject gestart voor ons woonproject in Ciney, België. ►

- Embodied carbon
- Operational carbon
- **Biodiversiteit**
- Milieubewust leiderschap

- Embodied carbon
- Operational carbon
- **Biodiversiteit**
- Milieubewust leiderschap



De interventies voor het herstel en de verbetering van de biodiversiteitswaarde kunnen en moeten uiteraard wederzijds voordelig zijn voor de gezondheid van de gebruikers en van het milieu.

De verschillende habitats moeten meerwaarde bieden voor:

- De klimaatbestendigheid (waterbeheer, beheer van overstromingsrisico's, koolstofopslag)
- Het microklimaat (luchtkwaliteit, lokaal thermisch comfort)
- Het welzijn (zintuiglijke ontspanning en stimulatie, sociaal engagement en interactie).

Daarom geven we de voorkeur aan de volgende ontwerp-elementen:

- Een landschapontwerp met tal van soorten die aantrekkelijk zijn voor bestuivers;
- Een maximale variatie in habitats; Mogelijkheden voor de creatie van nieuwe habitats (die geschikt zijn vanuit ecologisch perspectief of voor het gebruik van het terrein), bijvoorbeeld via de inrichting van groene daken, waterpartijen en stadsbossen;
- Creatie van groene en blauwe corridors waarin wilde dieren zich vrij kunnen verplaatsen;

- Zoveel mogelijk groene dakbedekkingen (idealerweise daken met grote biodiversiteit);
- De beperking van overstromingsrisico's door natuurlijke infiltratieoplossingen zoals regentuinen of andere duurzame drainagesystemen;
- Het ontwerp van groene ruimtes met toepassing van de relevante richtlijnen van de WELL-bouwnorm om de voordelen voor de gebruikers en lokale gemeenschappen te kwantificeren.

Doelstellingen en rapportering

Alle toekomstige ontwikkelingen die gebruikmaken van bestaande terreinen zullen worden geëvalueerd met de Biodiversity Net Gain-calculator om een nettowinst te garanderen, ondanks onze bouwactiviteiten. De minimale drempelwaarde om te bereiken tegen 2025 is een verbetering van 10%.

Er bestaat geen unieke, universele meeteenheid voor biodiversiteit zoals voor carbon. Daarom moeten bij een meting van de biodiversiteit een aantal complexe elementen vereenvoudigd worden.

In de zoektocht naar een manier om biodiversiteit op een meer kwantitatieve manier op te nemen in Immobels werkwijzen, werd besloten een pilotoproject uit te voeren voor een concreet project. Daarvoor selecteerde Immobel het Crahiat-project, een projectontwerp voor de ontwikkeling van nieuwe woningen in Ciney, België.

De Biodiversity Net Gain Calculator (BNGC) maakt gebruik van de "Mean Species Abundance" (MSA), de algemeen aanvaarde indicator voor biodiversiteit. Die wordt gedefinieerd als de gemiddelde populatieomvang van inheemse soorten in ►

een ecosysteem of gebied ten opzichte van hun populatieomvang in een ongestoorde situatie. Met onverstoord ecosysteem wordt het equivalent van een ongerepte staat bedoeld, intact en niet verstoord door menselijke activiteiten.

De score wordt berekend door de resultaten van het geplande

ontwerp te vergelijken met een basisscore van het terrein in zijn oorspronkelijke staat, die wordt berekend tijdens een bezoek ter plaatse.

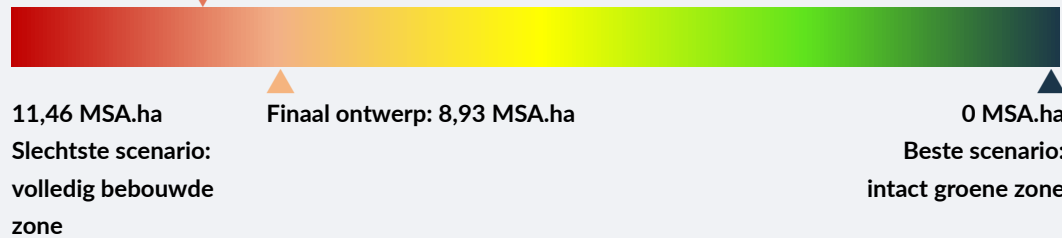
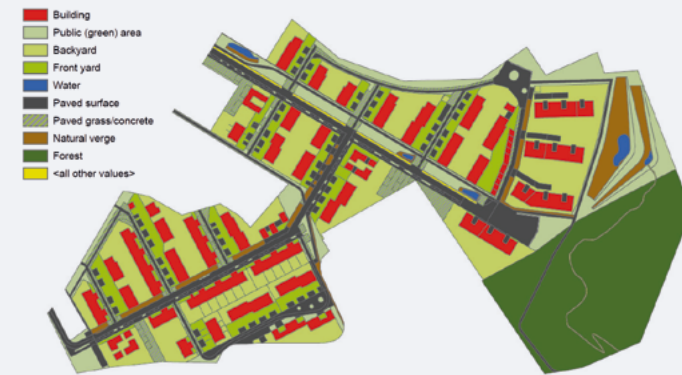
Nadat er een baseline werd berekend en uitgedrukt in MSA,ha, kunnen de daaruit voortvloeiende veranderingen in de ►

Huidige toestand



Baseline 9,16 MSA.ha

Toestand na geplande vastgoedontwikkeling



MSA-score	Type
0	Gebouw
0	Verhard oppervlak
0 - 0,1	Verhard gras/beton
0,1 - 0,2	Voortuin
0,1 - ?	Achtertuint
0,3 - 0,5	Natuurlijke rand/wadi
0,4 - 0,6	Bos (restanten)
0,2 - 0,6	Water

Het totale perceel van 11,4 hectare heeft als baseline een biodiversiteitsvoetafdruk van 9,16 MSA.ha. Het huidige ontwerp van het project wijst, ondanks de creatie van wooneenheden,

op een **biodiversiteitswinst van 2,5%** ten opzichte van de baseline van het landbouwgebied, door de opname van bomen, waterinfiltratiezones, groene hagen, een arboretum, wadi's enz.

- Embodied carbon
- Operational carbon
- **Biodiversiteit**
- Milieubewust leiderschap

biodiversiteitswaarde (zowel qua oppervlakte als qua hoeveelheid) worden gevolgd en uitgedrukt met dezelfde metriek. De veranderingen in biodiversiteitswaarde kunnen hetzij negatief zijn (bv. door de vermindering van de beschikbare oppervlakte voor groene ruimtes en/of door de verslechterde kwaliteit van de habitat) of positief (bv. via maatregelen die positief zijn voor de biodiversiteit).

Dankzij de resultaten van het proefproject kon het ontwerpteam werken aan mogelijkheden voor de verbetering van de biodiversiteit die aan het licht werden gebracht tijdens de studie. Het ontwerp zal aandacht besteden aan:

- De verbetering van privépercelen zoals voortuinen;
- De inrichting van groendaken en groene gevels;
- De verbetering van de “grasvlaktes” door meer plaats vrij te houden voor kruiden en andere planten;
- Mogelijkheden voor verbetering van de gedeelde percelen door de creatie van gemeenschappelijke ecologische tuinen met ruimte voor vrijetijdsbesteding, tuinieractiviteiten en een verbeterde biodiversiteit. De calculator moet een ontwerptool worden die helpt bij beslissingen over de dichtheid, het gebruik van de bodem en specifieke maatregelen om de biodiversiteit te stimuleren, en zelfs tot het ontwerp van privétuinen voor onze woonprojecten;
- De opname van corridors en verbindende groene ruimten.

Deze verbeteringen moeten ons helpen de BNG-score te optimaliseren.

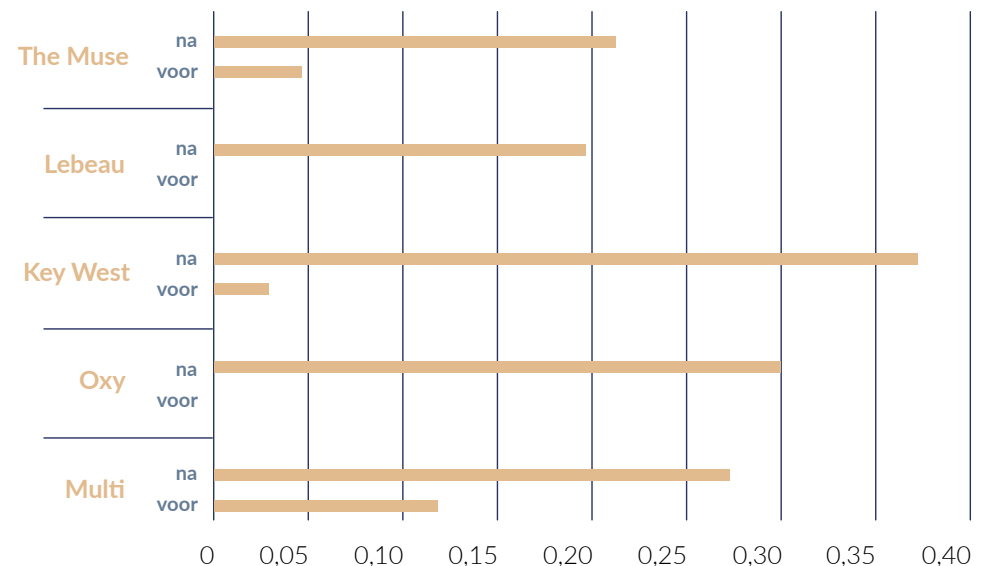
Als deel van onze ambitie om kwantitatieve uitspraken te kunnen doen over de Biodiversity Net Gain, zal Immobel de BNG-calculator ter beschikking stellen als gemeenschappelijk ontwerpinstrument, zodat tegen 2025 een winst van 10% kan worden verkree-

gen voor gelijkaardige landelijke projecten. Dit zal een richtsnoer zijn voor onze evolutie naar een intelligent gebruik van de terreinen. In de toekomst zal het per definitie gaan om brownfields, om constructies op gronden met een hoge vruchtbaarheid van de grond en een ondergrondse biodiversiteit te vermijden.

De rapportering zal ons relevante kwalitatieve data opleveren voor de verslaglegging inzake biodiversiteit, met het oog op de EU-taxonomie en de ecologische KPI's die werden gedefinieerd in ESRS 4 in de context van de richtlijn inzake duurzaamheidsrapportering door ondernemingen.

Terwijl de Biodiversity Net Gain bijna per definitie in een stedelijke omgeving wordt gehaald, kan het succes van stedelijke ontwikkelingen ook worden gemeten via de biotoop-oppervlaktefactor (BAF of “Biotope Area Factor” in het Engels): een evaluatie van de hoeveelheid groene ruimtes in verhouding tot de totale oppervlakte van de site en de totale toegankelijke open ruimte. ►

Biotope Area Factor scores



De BAF is een instrument dat wordt gebruikt om de absorberende eigenschappen van een oppervlakte te meten. Om deze indicator te berekenen, moet de relatie worden bepaald tussen de oppervlakte met ecologisch potentieel en de totale oppervlakte van een perceel. De BAF is een bijzonder waardevol hulpmiddel, aangezien die een flexibele benadering biedt voor de verzoening van verdichtingsprojecten en vergroeningsmaatregelen.

Bij onze grote ontwikkelingen leidt ons ontwerp vaak tot een toename van het biodiversiteitspotentieel met 30%, door de inrichting van een reeks groene ruimten op verschillende niveaus.

De inrichting van groendaken vormt ook een essentieel onderdeel van onze groen-blauwe strategie voor onze projecten. Onze residentiële ontwikkeling in Marbella omvat in totaal 21.000 m²

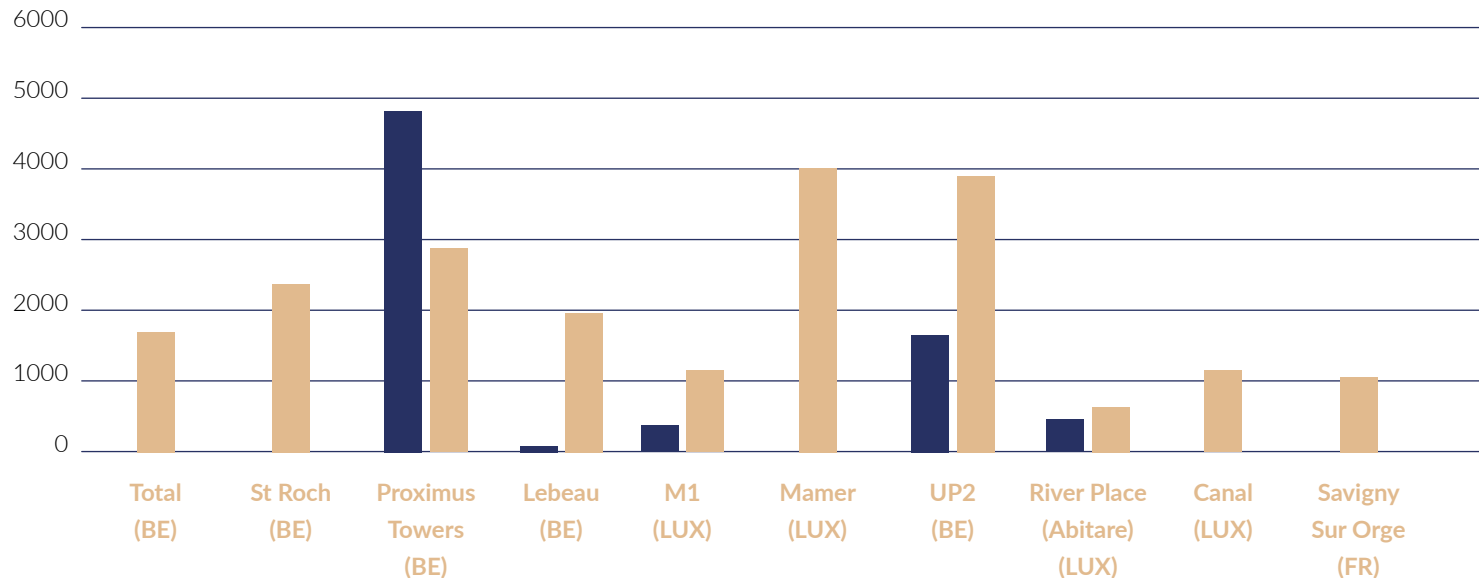
groendaken, gecombineerd met een dekkingsgraad van de totale oppervlakte door groene ruimten van 70%. Deze unieke landschapsvisie creëert een Mediterraan ecosysteem door de combinatie van een typisch lokaal landschap (rotsen, stenen) met een beplanting met hoge dichtheid en een grote variatie.

De onderstaande grafiek biedt een overzicht van de geplande groendaken van een aantal andere van onze belangrijke ontwikkelingsprojecten (vergunning aangevraagd of project in aanbouw) in de verschillende landen waar Immobel actief is.

Alle ontwikkelingsprojecten van Immobel omvatten ook een circulaire oplossing waarmee regenwater kan worden opgevangen en bewaard, door middel van stormbekkens en/of regenwater-reservoirs. ■

- Embodied carbon
- Operational carbon
- **Biodiversiteit**
- Milieubewust leiderschap

Groendaken



■ groendak: m² intensieve (++) daken > 30cm ■ groendak: m² (semi)-intensieve of extensieve daken: < 30cm

Focus op kernproject (biodiversiteit en innovatieve waterstrategie)

Als we de herontwikkeling van de Proximus Towers als voorbeeld nemen, kunnen we verschillende acties onderscheiden die werden genomen om de BAF-score te verhogen. In totaal werd ongeveer 1 ha aan vegetatie aangebracht op de gebouwen, in de vorm van daktuinen, groene gevels, overdekte tuinen in patio's en vooral de openbare ruimte op de begane grond.

De voetafdruk van de gebouwen zal worden verkleind. De vernieuwde gebouwen zullen dus minder grond in beslag nemen dan nu: 62% in plaats van 82% van het perceel. Er wordt dus 20% (+/- 2.250 m²) van de grondoppervlakte teruggegeven aan de buurt, door de omtrek van het gebouw te laten achteruitspringen ten opzichte van de perceelgrens en door midden in het gebouw een binnentuin te creëren.

Voor de berekening wordt rekening gehouden met verschillende groene ruimtes, zoals de groendaken en de terrassen op verschillende verdiepingen van de torens (met aangepaste habitats), zoals hieronder aangegeven. Dit leidt tot een verbeterde BAF-score die ook veel beter is dan die van andere ontwikkelingen in het Brussels Gewest.

Een van de manieren waarvoor we hebben gekozen om dit engagement in de toekomst aan te houden, is de registratie van onze grote projecten onder het BiodiverCity®-label. Dit label, dat in 2013 werd gecreëerd door de Conseil International Biodiversité et Immobilier (CIBI), evalueert de prestaties van vastgoedprojecten op basis van een benchmark. Deze controle, die wordt uitgevoerd door onafhankelijke experts, garandeert dat het programma aan de volgende vier aspecten voldoet: het engagement van de onderneming, de geïmplementeerde middelen, de evaluatie van de ecologische voordelen, en de voordelen voor de ►

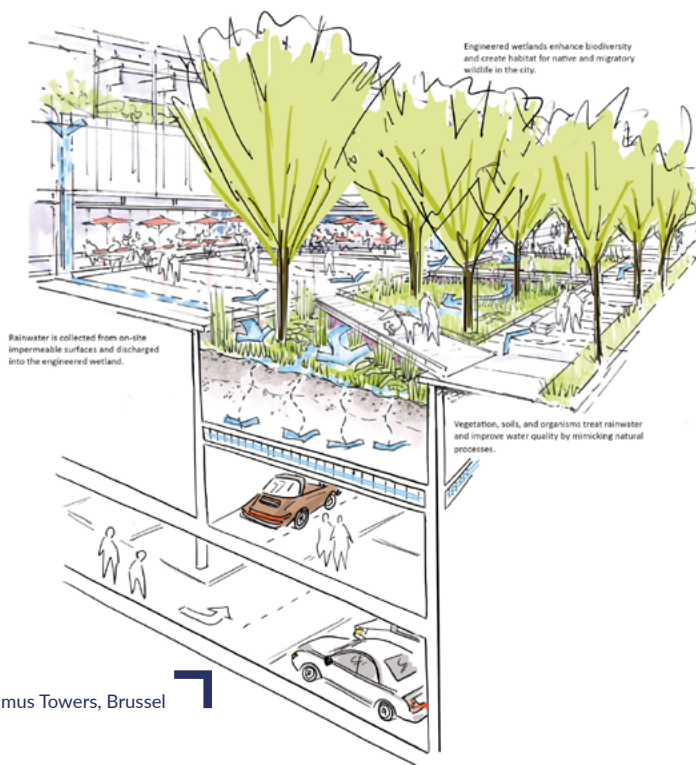
- Embodied carbon
- Operational carbon
- **Biodiversiteit**
- Milieubewust leiderschap



gebruikers. Immobel is met een proefproject gestart alvorens zijn ambities verder uit te breiden naar nieuwe, toekomstige ontwikkelingen. Het eerste project dat dit label zal nastreven is dat van de herontwikkeling van de Proximus Towers.

Het project wordt ook gekenmerkt door een innovatieve waterstrategie. De ruimte die vrijkomt door de verkleining van de voetafdruk van de gebouwen, zal worden gebruikt voor de aanleg van een enorm waterreservoir van 2.213 m³. Dit reservoir zal 100% van het regenwater dat op de site valt opvangen.

In dezelfde categorie van verticale groene oplossingen is Immobel bijzonder trots op de integratie van van meer dan 2.000 m² of in totaal 185.000 planten op de gevels van de Eden-woontoren in Frankfurt. Dat is bijna driemaal de grondoppervlakte waarop het gebouw staat. De planten worden met een automatisch irriga-



tiesysteem van water voorzien. Indien de volledige groene strook dezelfde hoeveelheid water zou krijgen, zou dat niet optimaal zijn. Om de juiste hoeveelheid water op de juiste plaats te krijgen, werd een geavanceerd irrigatiesysteem met temperatuursensors en verschillende watergroepen gebruikt. Zo krijgt elke plant precies wat ze nodig heeft.

Focus op kernproject (Intelligent gebruik van de grond)

De strategische focus van Immobel ligt duidelijk op stedelijke renovatieprojecten. Jammer genoeg is de renovatie van bestaande gebouwen waarschijnlijk onvoldoende om tegemoet te komen aan de huisvestingsbehoeften van burgers.

Toch schaaft Immobel zich volledig achter het principe van “geen netto grondinname in 2050”. Dat vereist de nodige soberheid op het vlak van grondgebruik, aangepast aan de sociale en economische omstandigheden van elke regio, en met de bedoeling stedelijke wildgroei te vermijden.

Met betrekking tot het gebruik van grond zal Immobel dus een investeringsbeleid voeren op basis van herontwikkelingen van brownfield-sites (grond die reeds werd ontwikkeld) met de bedoeling zijn grondinname te verminderen en tegelijk de bodems in peri-urbane omgevingen te beschermen.

In 2022 is Immobel begonnen met de reconstructie van Fort d’Aubervilliers in Parijs. De twee residenties Fort’Izy en Fort’Immo omvatten 157 woningen en 256 sociale en intermediaire huurwoningen. Het project wordt volledig gerealiseerd op een voormalige militaire site en is bijgevolg voor 100% een brownfield-ontwikkeling. Er werd dus geen bijkomende grond ingenomen. Bovendien biedt deze ecowijk 13 hectare groene ruimtes die gedeeltelijk toegankelijk zijn voor de bewoners. De projecten omvatten ook een geavanceerde oplossing voor regenwateropvang, met een cascadesysteem bestaande uit een dak met opvangfunctie, een infiltratiebekken, een specifiek bekken voor de irrigatie van de ►

- Embodied carbon
- Operational carbon
- **Biodiversiteit**
- Milieubewust leiderschap



groene ruimtes, met een bijkomende buffer in een tweede infiltratiebekken om afvoer in het rioleringsnet te vermijden.

Andere residentiële projecten in Europa hebben dezelfde focus op brownfield-ontwikkelingen. De Polvermillen-site in Luxemburg bijvoorbeeld is een oude industriële site die zal worden omgevormd tot ecowijk, waar 1/3 van de site uit groene ruimtes zal bestaan. Voor het Eden-project in Frankfurt werd een oude parkeerplaats omgevormd tot een woontoren met unieke verticale tuinen.

In het algemeen wordt 70% van onze nieuwbouwportefeuille ontwikkeld op brownfield-sites in plaats van op natuurlijke of landbouwgrond.

Compensatieprogramma

Immobel is met een traject voor koolstofneutraliteit gestart. Het beschouwt CO₂-compensaties als een laatste redmiddel, na andere inspanningen om de broeikasgasemissies van de operaties te verminderen. Voor elk project waar de doelstellingen inzake opgenomen en operationele carbon niet gehaald kunnen worden, zal er een CO₂-compensatieprogramma worden gelanceerd. Met dat doel voor ogen zullen er in België, Luxemburg en Frankrijk lokale partnerschappen worden opgericht en zal er een zorgvuldige selectie plaatsvinden van projecten die aan de strengste normen voldoen.

Het doel is voor lokale compensatie te zorgen die equivalent is aan de kloof ten opzichte van onze doelstelling, via oplossingen voor koolstofopslag zoals regeneratieve landbouw en herbebossing.

De komende jaren zal de focus liggen op de vermindering van de koolstofemissies en de verbetering van de biodiversiteit. Ons doel is om tegen 2025 voor 100% transparant te zijn met betrekking tot onze koolstofemissies. Ondertussen hebben we ervoor gekozen de nodige partnerschappen aan te gaan met lokale partners op het vlak van biodiversiteit of regeneratieve landbouw, in plaats van te kiezen voor carbon-kredietprogramma's die vaak de last op de schouders van ontwikkelingslanden leggen.

We zullen bestaande partnerschappen verder uitbouwen en uitbreiden, bijvoorbeeld de samenwerking met Reforest'Action in Frankrijk. Dat samenwerkingsverband heeft de voorbije jaar al tot de volgende resultaten geleid:

- 4.000 bomen geplant
- 12.000 schuilplaatsen voor dieren gecreëerd
- 16.000 maanden zuurstof gegenereerd

De projecten van Reforest'Action voldoen aan het Franse "Label Bas Carbone". Dit label, dat in 2019 werd ingevoerd om de klimaatdoelstellingen van de nationale strategie voor koolstofvermindering te bereiken, vormt het eerste referentiekader voor vrijwillige klimaatcertificering in Frankrijk. (Het omvat ook de certificering door een onafhankelijke internationale certificeringsautoriteit.)

In België en Luxemburg zal Immobel verder blijven analyseren of percelen in zijn portefeuille kunnen worden ingezet voor CO₂-compensatieprojecten. Immobel zal ook in 2023 deelnemen aan lokale initiatieven zoals het planten van bossen door bedrijven. ■

- Embodied carbon
- Operational carbon
- **Biodiversiteit**
- Milieubewust leiderschap

Voor het milieu **4. Leiderschap op milieugebied**

Leiderschap op milieugebied: doelstelling en rapportering

Certificeringen

Voor (her)ontwikkelingsprojecten wil Immobel dat zijn gebouwen op milieuvlak beter scoren dan de wettelijke vereisten. Al de (her)ontwikkelingsprojecten voor kantoren zijn daarom gecertificeerd door erkende referentiekaders (BREEAM, HQE, DGNB, WELL). Alle lopende kantoorontwikkelingen streven op zijn minst een BREEAM Excellent-certificering na. Tegen 2025 moeten alle gebouwen een BREEAM Outstanding-certificering verkrijgen.

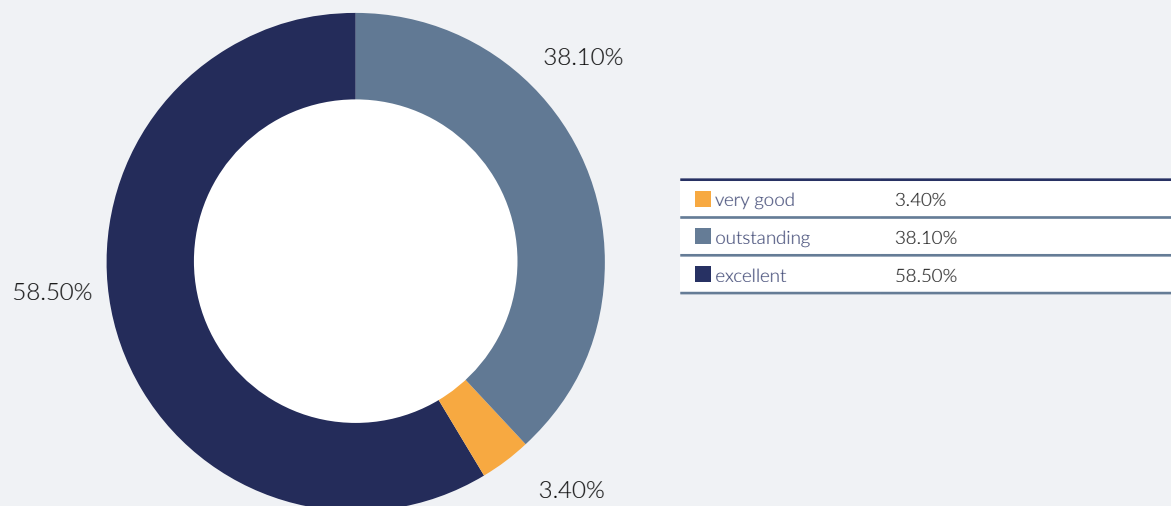
Al onze kantoorprojecten (ontwerp – vergunning – bouw) lopen momenteel het proces voor een **BREEAM-certificering** door:

Science Based Targets

Immobel zal aantonen hoe zijn 'net zero' doelstellingen compatibel zijn met het Verdrag van Parijs en het streefdoel van 1,5 °C dankzij de toepassing van het **Science Based Targets initiative (SBTi)**. Dit biedt ons een duidelijk gedefinieerd traject naar toekomstbestendige groei, door te bepalen met hoeveel en hoe snel we onze broeikasgasemissies moeten verminderen. De bepaling van een Science Based Target doelstelling op wetenschappelijke basis is een van de meest bekende, internationaal erkende methodes om ambitie te tonen en een onderscheid te maken tussen greenwashing en echte, effectieve klimaatacties. Immobels 'net zero' doelstellingen, waaronder de emissies van scope 1 en 2 gelinkt ►

- Embodied carbon
- Operational carbon
- Biodiversiteit
- **Milieubewust leiderschap**

Verdeling gebaseerd op de oppervlakte van de projecten



aan de onderneming, zullen in 2023 worden geïntroduceerd bij het SBTi en de bedoeling is dat ze tegen 2025 gevalideerd zijn.

In 2022 heeft Immobel zijn berekeningen voltooid voor de baseline van de **scope 1- en 2-emissies gekoppeld aan de onderneming**. Hoewel de **emissies van scope 1 en 2** gekoppeld aan de bedrijfsactiva zelfs niet 1% van de algemene koolstofemissies vertegenwoordigen, acht Immobel het essentieel dat er ambitieuze doelstellingen worden vastgesteld voor deze scope, om het goede voorbeeld te geven en alle werknemers te betrekken bij de algemene inspanningen om de broeikasgasemissies te verminderen.

Immobel heeft de berekeningen van zijn eigen koolstofemissies voltooid. Daarbij heeft het rekening gehouden met het **energieverbruik** van de gebouwen die Immobel bezet, en met de **zakenreizen** en **pendelgewoontes** van het Immobel-personeel.

De verhuis naar het Multi-gebouw – het nieuwe hoofdkwartier van Immobel – heeft al gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de koolstofemissies, aangezien het het eerste CO₂-neutrale kantoorgebouw in bedrijf is, dankzij een combinatie van warmtepompen, zonnepanelen en een groen elektriciteitscontract: 100% van het verbruik is gedekt door hernieuwbare-energiecontracten. Het gebouw is ook BREEAM In-Use-gecertificeerd met een Excellent-score.

Transparantie inzake klimaatdoelstellingen

Ons doel is de volledige openheid met betrekking tot de implementatie van onze klimaatstrategie in de onderneming en transparantie over het bereiken van de doelstellingen. Immobel verbindt er zich daarom publiekelijk toe zijn vorderingen qua broeikasgasemissies ten opzichte van de doelstellingen jaarlijks bekend te maken.

- Embodied carbon
- Operational carbon
- Biodiversiteit
- **Milieubewust leiderschap**

PERIMETER VAN DE KOOLSTOFBALANS



Leven op kantoor

Scopes 1/2/3

BESCHRIJVING

Emissies in verband met activiteiten van het leven op kantoor bij Immobel

PERIMETER

Hoofdzetel en filialen

EMISSIEPOSTEN

- **Energie** verbruikt in de lokalen
- **Woon-werkverkeer**
- **Professionele verplaatsingen**
- **Aankopen** van goederen en diensten
- **Afval**
- **Activa** (IT-materiaal enz.)

INDICATOREN

Totaal 580 ton CO₂

Immobel verbindt zich ertoe tegen 2025 over een volledige CO₂-documentatie te beschikken. Dat betekent dat alle ontwikkelingsprojecten verslag moeten uitbrengen over embodied en operationele carbon (scope 3-emissies) door de systematische toepassing van Lifecycle Assessment-studies. ■

LEAD BY EXAMPLE

voor onze medewerkers

	Huidige doelstelling	2025	2030
Diversiteit en gelijkheid op alle niveaus binnen het bedrijf	Onze ambities formaliseren in een D&I-beleid gebaseerd op 'zero-inequality' (gelijke beloning - gelijke kansen), eerlijk en inclusief HR-beleid, divers en inclusief personeelsbestand (gender, ras/ethniciteit, mensen met een handicap)	40% diversiteit op het niveau van gender en ethniciteit/ras 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 voor onze inspanningen op het gebied van gelijkheid en inclusie.
Een gezonde werkomgeving stimuleren	Ontwikkeling en persoonlijke groei: 75% van de werknemers heeft een individueel ontwikkelingsplan ('Immobel Academy')	<ul style="list-style-type: none">• Minstens 50 uur opleiding per werknemer• Tevredenheidsenquête bij de werknemers:<ul style="list-style-type: none">- deelname tot > 80%- score tot > 80%	<ul style="list-style-type: none">• Ontwikkeling en persoonlijke groei: 95% van de werknemers heeft een individueel ontwikkelingsplan ('Immobel Academy')• Tevredenheidsenquête bij de werknemers:<ul style="list-style-type: none">- deelname tot > 90%- score tot > 85%

- Diversiteit en gelijkheid
- Gezonde werkomgeving

Voor onze medewerkers **1. Diversiteit en gelijkheid**

Belang van het thema

De business case voor diversiteit en inclusie zijn sterker dan ooit - organisaties presteren het best als ze uiteenlopende talenten in dienst hebben. Maar diversiteit kan pas haar volle potentieel benutten als ze wordt aanzien als een strategische, bedrijfskritische prioriteit die door het management van een organisatie wordt ondersteund en overall wordt geïntegreerd.

Doelstellingen en rapportering

Op **groepsniveau**, waar mensen ons belangrijkste activa vormen, hebben we 4 KPI's gedefinieerd:

- **Gelijkheid:** een 'zero-inequality' met 100% gelijke beloning en geen discriminatie op basis van gender, leeftijd, seksuele geaardheid, religie of filosofische overtuiging, ... We willen een cultuur van algemene gelijkheid bevorderen waarin elke werknemer zijn talenten binnen het bedrijf kan ontplooiën, ongeacht zijn/haar startpositie.
- 40% diversiteit op het vlak van gender en etniciteit/ras op alle managementniveaus. Hieronder vindt u een actueel overzicht van de samenstellingen van de management comités op basis van het gender:



- **Divers en inclusief personeelsbestand:** initiatieven ontwikkelen om de diversiteit van ons personeelsbestand te vergroten, met een specifieke focus om meer medewerkers met een handicap te verwelkomen.
- **Leider in de gemeenschap:** 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 krijgen voor onze inspanningen op het gebied van gelijkheid en inclusie. ►

Niveau	Man	Vrouw	Vrouw %
Raad van Bestuur	4	3	43%
Uitvoerend Comité	5	1	20%
Lokale managementteams	22	13	37%
Alle medewerkers	142	120	46%

- **Diversiteit en gelijkheid**
- Gezonde werkomgeving

De verbintenissen van Immobel tegenover zijn medewerkers

Immobel erkent zijn getalenteerde en gevarieerde personeelsbestand als een belangrijk concurrentievoordeel in de vastgoedsector. Het succes van een bedrijf wordt bepaald door de kwaliteit en de vaardigheden van alle medewerkers. Immobel erkent dat iedereen zijn eigen ervaring en capaciteiten meebrengt in zijn vakgebied. Deze diversiteit is een essentieel element om succesvol te zijn op alle niveaus van de onderneming. Diversiteit wordt binnen Immobel erkend als een zakelijk belang, dat leidt tot betere algemene prestaties en tot kwalitatief hoogstaande producten, diensten en zakelijke beslissingen. Immobel streeft ernaar om een ondersteunende omgeving te creëren waarin iedereen zich ten volle kan ontplooiën, ongeacht zijn of haar verschillen. Immobel streeft ernaar om de beste werknemers en medewerkers in hun eigen vakgebied aan te stellen, zodat ze zo goed mogelijk werken. Immobel vindt het belangrijk om de diversiteit van onze klanten en markten te weerspiegelen in haar personeelsbestand. Die diversiteit omvat verschillen in 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 in het algemeen. De diversiteit van de teams in al haar aspecten is een bron van innovatie, groei en welvaart.

Immobel verbindt zich ertoe om:

- gelijkheid, diversiteit en inclusie op de werkvloer aan te moedigen;
- een werkomgeving te creëren waar geen plaats is voor pesterijen, intimidatie, represailles en onwettige discriminatie, waar de waardigheid en het respect voor iedereen wordt bevorderd en waar individuele verschillen en de bijdragen van alle personeelsleden worden erkend en gewaardeerd. Deze verbintenis omvat de opleiding van managers en alle andere werknemers en mede-

werkers over hun rechten en verantwoordelijkheden in het kader van het beleid inzake gelijkheid, diversiteit en inclusie.

- Immobel beschouwt de ontwikkeling van zijn personeel als een prioriteit. Het bedrijf zorgt voor de motivatie en de betrokkenheid van zijn personeel en ziet erop toe dat zij steeds over de nodige vaardigheden beschikken om hun opdrachten tot een goed einde te brengen. Met andere woorden, de HR-ambitie van Immobel weerspiegelt zijn beloften: het verbeteren en ontwikkelen van het menselijk kapitaal van de Groep, rijk aan diversiteit, kansen creëren voor iedereen en bouwen aan de toekomst van haar medewerkers.

De verbintenissen van Immobel in de praktijk

Medewerkers zijn essentieel voor ons succes en wij streven er dan ook naar om getalenteerde, diverse en multiculturele arbeidskrachten aan te trekken, te ontwikkelen en te bevorderen. Het engagement van Immobel op het vlak van diversiteit en inclusie komt tot uiting in haar verschillende praktijken:

Aanwerving:

Vacatures worden beschreven met duidelijke criteria en verwachtingen en op een transparante arbeidsmarkt (intern en extern) aangeboden. Het aanwervingsproces staat open voor diversiteit en houdt geen rekening met selectiecriteria die direct of indirect verband houden met leeftijd, seksuele geaardheid, genderidentiteit, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, religieuze of filosofische overtuiging, politieke overtuiging, vakbondsovertuiging, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschappen, sociale afkomst of enig ander discriminerend kenmerk.

Bij de aanwerving worden kennis, ervaring en vaardigheden van de kandidaten getoetst aan de objectieve vereisten. ►

- Diversiteit en gelijkheid
- Gezonde werkomgeving

Continu leren en ontwikkeling:

Alle medewerkers kunnen gebruikmaken van leermogelijkheden. Informatie over individuele opleidingsbehoeften wordt verzameld tijdens het halfjaarlijkse en jaarlijkse evaluatiegesprek en het hele jaar door worden reflecties over loopbaanontwikkeling georganiseerd. Immobel stimuleert ook kennisuitwisseling tussen afdelingen en landen door middel van initiatieven zoals 'lunch & learn'-sessies.

Beloning van prestaties

De naleving van het door Immobel goedgekeurde bezoldigingsbeleid (zie jaarverslag) vormt de basis voor een niet-discriminerende benadering van de beloning van al onze medewerkers. Wij zorgen ervoor dat de methoden en processen voor prestatiebeoordeling consequent worden toegepast. ■



- Diversiteit en gelijkheid
- Gezonde werkomgeving

Voor onze medewerkers **2. Gezonde werkomgeving**

Belang van het thema

Onze werknemers zijn onze meest gewaardeerde activa. We beschouwen een divers, veerkrachtig personeelsbestand als essentieel voor de kracht van onze activiteiten en we investeren in de ondersteuning van onze medewerkers in elke fase van hun loopbaan bij ons.

Aangezien welzijn een centrale pijler is van de hedendaagse arbeidswereld, onderneemt Immobel ook een aantal acties om het fysieke welzijn te bevorderen, in aangename, ergonomische, goed uitgeruste en veilige omgevingen.



- Diversiteit en gelijkheid
- **Gezonde werkomgeving**



De fundamente

We willen opleidingen aanbieden om basisvaardigheden te ontwikkelen. Bv.: niet alleen talen, doeltreffend gebruik van Microsoft-tools en presentatievaardigheden, maar ook thema's rond welzijn ...



De leider in mij

Specifieke programma's over toekomstbestendig leiderschap. Participatief leiderschap. Open en continue feedback enz.



Onze experts/ Specifieke vastgoedthema's

Onze interne experts delen kennis over specifieke onderwerpen. We nodigen regelmatig externe sprekers uit om hetzelfde te doen.

Doelstellingen en rapportering

Leren en ontwikkeling: de Immobel Academy

Investeren in permanente opleiding en ontwikkeling van onze teams draagt niet alleen bij aan hun eigen ontwikkeling, maar ook aan de ontwikkeling van Immobel als geheel. Door onze teams leer- en ontwikkelingsactiviteiten aan te bieden, stellen we de onderneming in staat haar bedrijfsdoelstellingen te bereiken en kunnen onze mensen voortdurend professioneel groeien en zich voorbereiden op de toekomst.

Opleiding en persoonlijke ontwikkeling spelen een strategische rol in de onderneming. Wij geloven dat leren en ontwikkeling **bijdraagt aan onze capaciteit om nieuwe talenten aan te trekken en bestaande talenten te behouden.**

Via de **Immobel Academy**¹ willen we een aantrekkelijk en kwalitatief aanbod van opleidingen en leerervaringen aanbieden, toegankelijk voor alle teams zodat iedereen kan groeien in zijn huidige rol of kan evolueren in zijn potentiële carrièrepad.

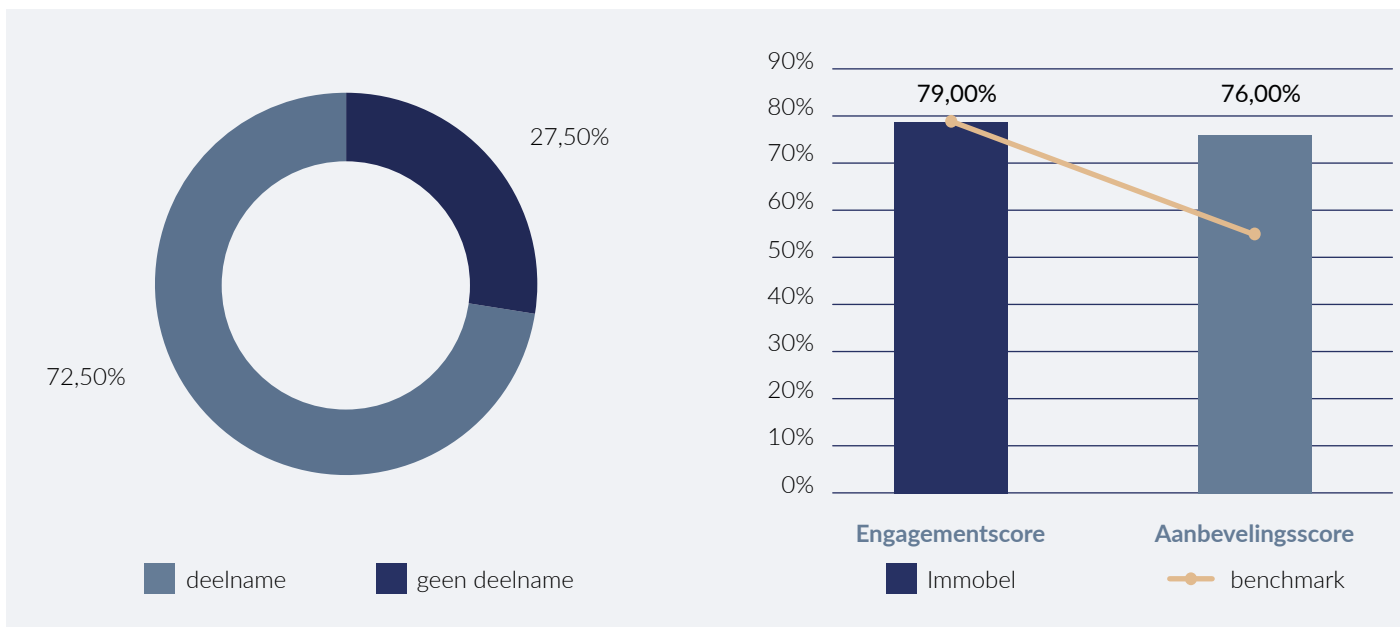
Via de Academy willen we opleidingen aanbieden die aansluiten op de leerdoelstellingen (Awareness - Knowledge - Skilled - experts) en we doen dit rond drie domeinen:

¹ De Immobel Academy is het belangrijkste instrument en proces waarmee individuele ontwikkelingsplannen kunnen worden opgeslagen en beheerd.

Welzijn / Veiligheid en beveiliging / Engagementsenquête

In 2022 werd een engagementsenquête gelanceerd bij **Immobel Belgium en het hoofdkantoor van Immobel**.

De enquête focuste op welzijn en leven op het werk en bracht ons zeer nuttige inzichten bij.



- Diversiteit en gelijkheid
- **Gezonde werkomgeving**

Het engagement van medewerkers is de sterkte van de mentale en emotionele band die medewerkers voelen met het werk dat ze doen, hun teams en hun organisatie.

Er werd een **algemene engagementscore** van 79% behaald, wat perfect overeenstemt met de benchmark.

De Promoter Score wordt gebruikt om trouw en engagement te meten. We vragen onze medewerkers daarbij of ze Immobel aan een vriend of een familielid zouden aanbevelen. In 2022 **bedroeg de Promoter Score (of de aanbevelingscore) 76%**. Dit resultaat ligt ruimschoots boven de benchmark van 55%.

De ambities van Immobel hebben geen negatieve invloed op de ervaren werkdruk (9/100, benchmark = 31/100) of de interferentie tussen werk en privéleven (20/100, benchmark = 19/100). De medewerkers lijken op dit vlak een goed evenwicht te hebben gevonden; iets wat zeer belangrijk is voor het (mentale) welzijn. Immobel wil deze scores de komende jaren geleidelijk verbeteren.

De verhuis naar het nieuwe hoofdkantoor in 2022 ging gepaard met een focus op gezondheid en welzijn van de werknemers door dagelijks gezonde voeding te voorzien (zoals fruitmanden en verse soep) en initiatieven zoals yogasessies. ■

LEAD BY EXAMPLE

In de sector

**Positief
leiderschap:
duurzaamheid
bevorderen
doorheen de
waardeketen en
op sectorniveau**

Huidige doelstelling

Lancering van due diligence voor de waardeketen

2025

- Volledige alignering met CSRD vereisten
- Leiderschap op milieugebied: GRESB-rating van 4 sterren (top 40%)
- Verantwoord aankoopbeleid geïntegreerd in alle contracten met leveranciers

2030

- 100% van de opgeleverde projecten zijn gealigneerd met taxonomie

Belang van het onderwerp

De antwoorden op de uitdagingen in dit verslag kunnen alleen een structurele impact hebben als we samenwerken op sectorniveau. Het is daarom belangrijk dat we deelnemen aan verschillende initiatieven op sectorniveau rond onze impact op sociaal of ecologisch niveau en dat we samenwerken met alle stakeholders in de toeleveringsketen en overeenstemming vinden over deze ontwerpen.

Tegelijk stellen we een enorm aantal globale (milieu)normen vast in het vastgoeddomein. Een dergelijke grote hoeveelheid aan normen leidt tot uiteenlopende interpretaties en dus uiteindelijk ook tot greenwashing. Een gemeenschappelijke taal zoals de taxonomie-classificatie zal cruciaal zijn om alle stakeholders op dezelfde lijn te krijgen en gestandaardiseerde en transparante data te verkrijgen.

CSRD – Corporate Sustainability Reporting Directive (Richtlijn duurzaamheidsrapportage door ondernemingen)

De niet-financiële rapportering is de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd. Met de implementatie van de nieuwe EU-richtlijnen in verband met niet-financiële rapportering, zal de hoeveelheid bedrijven die moeten rapporteren over hun ESG-aspecten toenemen.

Meer bepaald zal Immobel naar verwachting onder de scope van de komende richtlijn inzake duurzaamheidsrapportage door ondernemingen (CSRD) vallen. Hoewel de precieze CSRD-vereisten nog onduidelijk zijn, werden de voornaamste elementen vastge-

steld en de eerste stappen worden nu al genomen om te kunnen voldoen aan de toekomstige CSRD-rapporteringsvereisten.

Zoals het er nu voorstaat met het huidige ontwerp van de Europese Commissie voor de CSRD, zal deze wetgeving voor Immobel van kracht worden worden in het boekjaar 2025 (publicatie van verslag in 2026).

We zullen onze huidige duurzaamheidsinspanningen moeten verhogen om te voldoen aan de aankomende CSRD-vereisten; los van de naleving van de vereisten is het echter ook de bedoeling om waar mogelijk impact te hebben en te bestendigen dankzij ons duurzaamheidsstraject.

Een eerste stap in dit traject voor Immobel bestond om de hiaten te bepalen tussen de huidige stand van zaken en datgene wat verplicht zal zijn op basis van de voorgestelde CSRD-wetgeving. Bovendien werd een realistische high-level roadmap met acties en initiatieven op basis van deze evaluatie opgesteld.

Dit heeft geleid tot een actieplan, gestructureerd in duidelijke en heldere initiatieven die allemaal werden opgenomen in een roadmap tot 2025.

De roadmap zal Immobel in staat stellen in orde te zijn tegen het boekjaar 2024, om een eerste “proefrapportering” mogelijk te maken in 2025 en een evaluatie uit te voeren op grond van deze informatie. Deze “assurance readiness assessment” zal Immobel helpen om eventuele problemen op te lossen en de onderneming voorbereiden om tegen het boekjaar 2025 (rapportering in 2026) volledig aan alle vereisten te voldoen. ►

Metingen, benchmarks en rapportering

De ESG-rapportering wordt een steeds belangrijker deel van onze business. Immobel stemt zijn KPI's af op de European Sustainability Reporting Standards (ESRS) die de norm zullen vormen die binnen de CSRD moet worden nageleefd. Bovendien heeft Immobel voor het tweede jaar op rij deelgenomen aan de **Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)** en daarbij een **score van 79%** behaald, een verbetering met 6 procentpunten in vergelijking met onze eerste deelname. Dit past ook in onze ambitie om tegen 2025 tot de top 40% van de deelnemers te behoren.

Dergelijke rapporteringskaders hebben ons ertoe aangezet meer strategisch en aansprakelijk te zijn op het vlak van ESG en onze aanpak voor voor het verzamelen van data te verfijnen, voor een efficiëntere, transparantere openbaarmaking.

Initiatieven op sectorniveau

Al van bij het begin heeft Immobel een actieve rol gespeeld in sector-initiatieven zoals het **Urban Land Institute (ULI)**. In 2022 hebben we een actieve rol gespeeld in het delen van kennis in verschillende ULI-productraden en we hebben bijgedragen en steun geleverd aan specifieke programma's zoals C-Change. C-Change werd eind 2021 door een groep grote vastgoedactoren opgericht met één gemeenschappelijk doel: focussen op samenwerking zodat de hele sector toegang kan krijgen tot praktische oplossingen en opleidingen voor decarbonisatie. Als stichtende partner is Immobel ervan overtuigd dat de sector nood heeft aan een gemeenschappelijke taal, gemeenschappelijke instrumenten en toegang tot kennis om het traject naar decarbonisatie te versnellen.



In het hoofdstuk over het mobiliseren van de stakeholders worden andere initiatieven of engagementen op sectorniveau vermeld.

Dialogo met de stakeholders

Door een constante en proactieve dialoog te voeren met de stakeholders kan de onderneming ervoor zorgen dat ze zich blijft aanpassen aan hun verwachtingen en aan een maatschappij in permanente verandering. In het onderstaande overzicht wordt het type dialoog met zowel de interne als externe stakeholders verduidelijkt. ■

Interne stakeholders

Voor de werknemers

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 in evenwicht met het privéleven.

Personeel

- Interne communicatie: intranet
- Workshops over bv. ESG-bewustzijn en co-creatiesessies
- Opleidingen
- Werknemersenquête
- Jaarlijkse evaluaties
- Team events
- IT-tools voor samenwerking (Teams, SharePoint)
- Onboardingproces voor nieuwe medewerkers
- Lunch & meet together – interne nieuwsbrieven (Flash news en “Hello Immobel”)

Raad van bestuur – Directiecomité

Het Directiecomité stelt de Raad van bestuur een beleid voor rond maatschappelijk verantwoord ondernemen (ESG), om te verzekeren dat er bij de activiteiten rekening wordt gehouden met ecologische, sociale, economische en ethische kwesties.

Externe stakeholders

Voor de gebruikers

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.

Voor zakelijke klanten

Immobel biedt eigendommen aan in levendige wijken, die bijdragen tot een moderne merkpositionering en die de organisaties helpen om voeling te hebben met de samenleving.

Klanten

- Regelmatige tevredenheidsenquêtes
- Verwelkomingspakket bij voorlopige oplevering
- Maandelijkse nieuwsbrieven voor follow-up
- Processen voor geautomatiseerde marketing (Hubspot)
- Adviseur residentiële projecten (begeleiding van de klant) – SPOC: ontmoetingen met een adviseur om de afwerking te personaliseren
- Digitale verkoopovereenkomst
- Digitale follow-up via software voor de klant
- Proces voor behandeling van klachten beheerd door specifiek departement voor zorg na verkoop
- People for Excellence-programma: een doorlopend verbeteringsprogramma (lean methodologie) in ons team voor klantenbegeleiding om de klanttevredenheid, de betrokkenheid van de werknemers en de efficiëntie te verhogen
- Specifieke klantshowrooms in België en Luxemburg – opleveringskits (overhandiging aan eindgebruiker)

Voor investeerders

Immobel bouwt sobere en aantrekkelijke gebouwen die waarde creëren door hun ligging en die zijn ontworpen om zich te kunnen aanpassen aan de evoluerende levenswijzen en die tevens maximaal gebruikt worden. ►



Financiële gemeenschap: investeerders, individuele en institutionele aandeelhouders, banken en verzekeringsmaatschappijen

- Brieven aan de aandeelhouders
- Persberichten en financiële verslagen
- Informatie op de website en op sociale media
- Conferenties/roadshows
- Identificatie en dialoog met aandeelhouders
- Rechtstreekse dialoog
- Capital Markets Day in 2022
- Jaarlijkse aandeelhoudersvergadering

Voor plaatselijke overheden

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.

Overheidsinstanties

- Ondertekening van het handvest om tijdelijk gebruik te bevorderen in Parijs.
- Actieve deelname aan initiatieven om maatschappelijke en ecologische transitie te stimuleren, zoals het RENOLAB-ecosysteem dat is opgericht ter bevordering van circulaire projecten.

Voor leveranciers

Immobel zet zich in voor de ondersteuning van zijn leveranciers en volgt hen op inzake ESG doelstellingen.

Partners en leveranciers: architecten, aannemers, industriële partners, start-ups enz.

- Handvest voor lokale en duurzame aankopen.
- Continue dialoog tussen de ontwikkelings- en technische teams van Immobel en de leveranciers over het projectontwerp en duurzaamheids certificeringen, via ontwerpvergaderingen, bezoeken ter plaatse enz.
- Partnerschappen met andere ontwikkelaars in een gezamenlijke aanpak voor acquisities en ontwikkelingen (bv. partnerschappen met Whitewood, Triple Living, Besix) ►

Voor de lokale gemeenschappen

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 integreren in ons project om zo maatschappelijke impact te creëren. 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.

Verenigingen, uitwisselingsplatformen, ngo's, plaatselijke gemeenschappen, wijken

- Eén-op-één dialoog, workshops en informatiesessies met de wijken vóór en tijdens de (her)ontwikkeling (interne IMPULSE co-creatiemethodologie)
- Samenwerkingsverbanden met lokale verenigingen, bijvoorbeeld een project rond straat art voor de NOVA-ontwikkeling in Luxemburg

Publiek-private partnerschappen:

Actief lid van een aantal publiek-private partnerschappen als engagement om de wijken waarin wij actief zijn opnieuw te doordenken:

- Co-creatietraject met andere ontwikkelaars en de Stad Brussel voor een nieuwe invulling van de benedenverdiepingen en openbare ruimtes in en rond onze ontwikkelingen in Brussel-centrum ("rez-de-ville")
- Lid van de vereniging Up4North die de Brusselse Noordwijk moet heruitvinden
- Lid van de vereniging Biestebroek voor de uitwerking van prototypes voor de nieuwe Biestebroekwijk in Brussel
- Lid van het Fonds Europese Wijk

Verenigingen, ngo's

- Partner van Reforest'Action in Frankrijk
- Oprichter en sponsor van het Immobel Engagement Fund (beheerd door de Koning Boudewijnstichting)
- Sponsor van de Fondation Pallatio (Frankrijk)

Academische sector

De Managing Director van Immobel België is gastdocent in de opleiding Master in Real Estate aan de Université Saint-Louis in Brussel.

Voor onze sector:

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).

Verenigingen

- Madaster Max: partner voor de lancering van het Madaster-platform in België
- Voorzitterschap en actief lid van het Urban Land Institute (productraden, decarbonisatieprogramma enz.)
- Verschillende medewerkers zijn lid van Young 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 YUB)
- Lid van Belgian Investor Relations Association (BIRA)
- Partner van het Pavillon de l'Arsenal (Frankrijk), dat actoren uit het stedelijke en architectuurmilieu, projectontwikkelaars en openbare en privéaannemers groepeerd en verenigt
- Lid van LuxReal in Luxemburg ■

LEAD BY EXAMPLE

Voor de gemeenschap

	Huidige doelstelling	2025	2030
Immobil Engagement Fund	<ul style="list-style-type: none">• Steunt non-profitorganisaties in de domeinen van sociale inclusie, gezondheid en cultuur tot 1% van de jaarlijkse nettowinst	<ul style="list-style-type: none">• Alle werknemers doen één dag vrijwilligerswerk per jaar bij een sociaal initiatief	<ul style="list-style-type: none">• Uitwerken van een Europese dimensie voor de strategie inzake ondersteuning aan non-profits

Belang van het onderwerp

Naast zijn ontwikkelingsprojecten wil Immobel als groep ook werk maken van zijn **maatschappelijk engagement en een positieve impact op de gemeenschap**. In dat opzicht is het **Immobel Engagement Fund** al vele jaren actief als liefdadigheidspijler van Immobel.

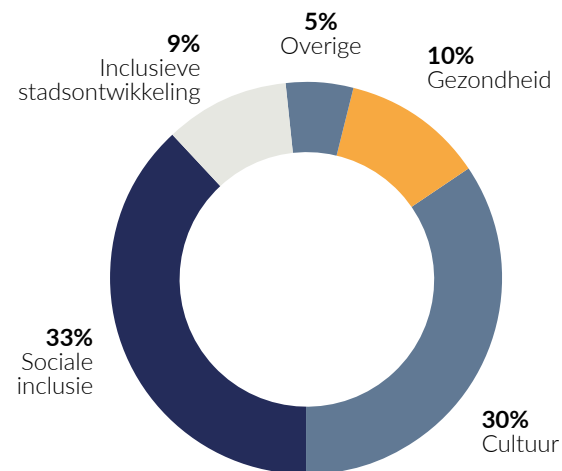
Rapportering

Het Immobel Engagement Fund heeft een dubbele doelstelling:

- aan de ene kant, ondersteuning geven aan verenigingen om die te helpen hun activiteiten met een maatschappelijk doel uit te voeren;
- aan de andere kant, het personeel van Immobel inzetten voor solidariteitsacties en de doelstellingen in verband met maatschappelijk verantwoordelijk ondernemen van Immobel ondersteunen.

Een Raad bestaande uit interne en externe leden selecteert regelmatig **initiatieven in de domeinen van sociale inclusie, cultuur, gezondheid en inclusieve stadsontwikkeling** die door Immobel gesteund zullen worden.

Voor de sociale inclusie heeft Immobel ervoor gekozen samen te werken met de **Koning Boudewijnstichting** voor het beheer van de selectie en follow-up van de geselecteerde verenigingen of initiatieven.



Onder meer de volgende initiatieven werden in 2022 gesteund:

- **TADA (TOEKOMSTATIELERDELAVENIR)**: een netwerk met burgers, verenigingen en bedrijven voor de integratie en emancipatie van sociaal kwetsbare Brusselse jongeren en hun entourage.
- **CALAME ASBL**: een vereniging die jongeren ondersteunt in hun studies.
- **YOUTH START**: opleidingsmogelijkheden voor jongeren.
- **VUB KINDERUNIVERSITEIT**: jongeren in contact brengen met wetenschap.
- **SCHOLA ULB**: jongeren in moeilijkheden steunen om te vermijden dat ze afhaken van school.
- **OPENING THE FUTURE**: een gezondheidsprogramma van de KULeuven dat onderzoek doet naar kanker en neurodegeneratieve ziekten.

Het Immoebel Engagement Fund spoort het team ook aan om tijd te besteden aan acties die door de onderneming gesteund worden. Om meer bewustzijn te creëren worden verschillende van de gesteunde verenigingen ook uitgenodigd voor **Lunch and learn-sessies**, zodat ze aan onze medewerkers kunnen uitleggen welke impact ze hebben op de maatschappij dankzij de steun van Immoebel.

Een aantal solidariteitsacties van 2022:

- Onze interieurontwerpers hadden een ontmoeting met de kinderen bij de non-profitorganisatie ToekomstATELIERdelAvenir (TADA). Ze hebben via verschillende workshops die ze hadden voorbereid hun kennis met hen gedeeld.
- Werknemers van Immoebel hebben ook actief meegedaan aan solidariteitsacties ten voordele van Arc-en-Ciel (geschenken voor kansarme kinderen) en de Operatie Shoe-Box van Les Samaritains (kerstboxen voor daklozen).
- Dankzij individuele donaties van zijn werknemers en via het Immoebel Engagement Fund heeft Immoebel 100.000 euro gedoneerd aan Ukraine Support voor medische opleidingen en steun aan lokale ngo's.
- Een schenking aan "Fondatioun Kriibskrank Kanner" (Luxemburg) die dagelijks ondersteuning biedt aan gezinnen van kinderen met kanker en zeldzame levensbedreigende ziekten.
- Immoebel is ook al vele jaren sponsor van de Immorun. Dat is niet alleen een sportief en een teambuildingevenement, maar ook een fondsenwerving voor de vereniging @SPORT2BE, die kansarme kinderen helpt om aan sport te doen.
- Schenking van kantoor materiaal aan scholen en verenigingen naar aanleiding van onze interne verhuis naar het nieuwe hoofdkwartier.

Lessen op zaterdag met onze interieurontwerpers voor kinderen van het TADA-programma.



Teambuildingevenement tijdens de actie om kleine bouwmaterialen weg te geven bij Oxy.



Lunch-and-learn-sessie door TADA voor werknemers van Immoebel.

- Onze werknemers hebben ook blij gegeven van hun solidariteit in het kader van van onze ontwikkelingsprojecten. Voor de aanvang van de renovatiewerkzaamheden voor het Oxy-project in Brussel hebben werknemers van Immoebel en Whitewood geholpen bij het weggeven van grote hoeveelheden materialen aan particulieren en verenigingen. ■

IV. ESG RISKS

Risico's	Beschrijving	Link met de bedrijfsstrategie	Belangrijke risico-indicator (KRI)	Financiële planning
Risico van klimaatverandering				
	<ul style="list-style-type: none"> • TRANSITIE – het niet halen van onze CO₂-reductiedoelstelling leidt tot, reputatieschade en commerciële gevolgen • FYSIEK – het niet beperken van de fysieke gevolgen voor de activa van Immobel 			
Milieuvoorschriften (wettelijk transitierisico)	<ul style="list-style-type: none"> • De regelgeving in alle Europese landen schrijft voor dat gebouwen ten minste een bepaalde energieprestatienorm moeten halen. Sommige landen hebben ook doelstellingen vastgesteld met betrekking tot materiaalgebruik en klimaatadaptatie 	<ul style="list-style-type: none"> • Alle renovaties en nieuwbouw zullen volledig in overeenstemming zijn met de eisen van de EU-taxonomie • Immobel heeft een gap-analyse uitgevoerd met betrekking tot de CSRD. Er is een driejarig actieplan opgesteld om tegen 2024 100% conformiteit te garanderen • Duurzaamheidscertificaten van gebouwen 	<ul style="list-style-type: none"> • Energie-intensiteit • Hernieuwbare elektriciteit • EPC ratings • Operationele carbon • Embodied carbon voor nieuwe ontwikkelingen • Hergebruik van materialen 	<ul style="list-style-type: none"> • Kapitaaluitgaven in verband met renovatie, inclusief verbetering van de energie-efficiëntie, maken deel uit van het financieel plan van een project
Toegang tot kapitaal	<ul style="list-style-type: none"> • Beleggers hanteren steeds meer duurzaamheidsargumenten bij de keuze van een belegging. Bedrijven die geen sterke prestaties en/of vooruitgang op dit gebied laten zien, riskeren een geringere toegang tot kapitaal alsook hogere kapitaalkosten 	<ul style="list-style-type: none"> • Om onze toegang tot kapitaal te verzekeren, heeft Immobel een Green Financing Framework (GFF) opgesteld. Het GFF bepaalt de criteria voor de toewijzing van de opbrengsten van groene financieringsinstrumenten 	<p>Criteria vastgelegd in het Green Financing Framework van Immobel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe aankopen, bouw van nieuwe gebouwen (meestal kantoren en ontwikkelingen voor gemengd gebruik) die één 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 Primaire Energievraag ("PED") van <ul style="list-style-type: none"> • VOOR BELGIË, LUXEMBURG, EN SPANJE: 100 kWh/m²/jaar, • DUITSLAND: tot 75 kWh/m²/jaar, • FRANKRIJK: 70 kWh/m²/jaar 	

Risico's	Beschrijving	Link met de bedrijfsstrategie	Belangrijke risico-indicator (KRI)	Financiële planning
Verwachtingen van belanghebbenden (transitierisico)	<ul style="list-style-type: none"> Klanten en andere belanghebbenden verwachten gebouwen met duurzaamheidskenmerken Als we geen gelijke tred houden met de maatschappelijke opvattingen en het gedrag en de voorkeuren van klanten, kunnen we bovendien reputatieschade oplopen en de aantrekkelijkheid en waarde van onze gebouwen verminderen 	<p>Om de risico's van klimaatverandering aan te pakken, hebben wij ambitieuze klimaatdoelstellingen vooropgesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> Alle nieuwe ontwikkelingen zijn fossielvrij en streven naar een maximale integratie van hernieuwbare energie. Alle sites omvatten ook uitgebreide landschapsoplossingen die de biodiversiteit versterken. Huurders worden aangezet tot koolstofarme mobiliteitsoplossingen Er zijn specifieke doelstellingen vastgesteld met betrekking tot de koolstofuitstoot. Deze klimaatdoelstellingen zullen worden gevalideerd door de Science-Based Targets Elke ontwikkeling wil bijdragen aan de lokale economie of gemeenschap als geheel door de aanleg van openbare ruimten en openbare voorzieningen 		<ul style="list-style-type: none"> Kapitaaluitgaven in verband met duurzaamheidskwesties maken deel uit van het financieel plan van een project
Overstroming - neerslag - zeespiegelstijging (fysiek risico)	<ul style="list-style-type: none"> Hogere verzekeringskosten door toenemend overstromingsrisico Hogere onderhouds- en reparatiekosten Meer investeringen in afwateringsoplossingen en ingrepen tegen overstromingen Negatief effect op de waardering van activa 	<ul style="list-style-type: none"> Alle nieuwe investeringen (zowel overnames als ontwikkelingen) omvatten overstromingsrisico-beoordelingen Maatregelen om het overstromingsrisico te beperken zijn onder meer het hergebruik van regenwater (zoals regenwateropvangsystemen voor intern gebruik in gebouwen en landschapsarchitectuur) en biodiversiteitsoplossingen 		<ul style="list-style-type: none"> Maatregelen opgenomen in financiële beoordelingen van aankopen, renovaties en ontwikkelingen
Extreme hitte - stijging van de gemiddelde temperatuur (fysiek risico)	<ul style="list-style-type: none"> Toegenomen vraag naar koeling 	<ul style="list-style-type: none"> Aanpassingstechnieken omvatten oplossingen om het fenomeen van het stedelijk warmte-eiland te voorkomen, ter plaatse geïnstalleerde hernieuwbare energie-opwekking om de extra koelbehoeften te beheren, thermische modellering - oriëntatiekeuzes, enz. 		

Risico's	Beschrijving	Link met de bedrijfsstrategie	Belangrijke risico-indicator (KRI)	Financiële planning
Milieurisico				
Bodemgebruik: noodzaak om bouwprojecten op natuurlijk gronden te beperken en de biodiversiteit te beschermen		<ul style="list-style-type: none"> Een stappenplan opstellen voor het grondgebruik door een aankoopbeleid toe te passen dat is afgestemd op de doelstellingen inzake gebruik van natuurlijke gronden (intelligente stadsuitbreiding met inachtneming van de behoefte aan nieuwe woningen en door meer stadsvernieuwingsprojecten), actief beleid van ontharding. Dit impliceert een focus op de bouw van nieuwe woonprojecten op brownfields (bv. sloop en wederopbouw, hergebruik van bestaande gebouwen) 	<ul style="list-style-type: none"> Nettowinst van de biodiversiteit (BNG) Biotoopcoëfficiënt per oppervlakte 	
Op bouwplaatsen bestaat het risico van water- en bodemverontreiniging door de aanwezigheid van koolwaterstoffen, chemicaliën, enz.		<ul style="list-style-type: none"> Immobel streeft naar 100% aanpassing aan de taxonomie, inclusief maatregelen op het gebied van preventie en bestrijding van vervuiling 		
Sociaal risico				
Risico's in verband met werkomgeving, corruptie en mensenrechten - risico dat de tegenpartijen de ethische normen van Immobel niet volledig naleven	<ul style="list-style-type: none"> Deze risico's komen voor binnen het bedrijf, maar ook bij leveranciers en partners die werken aan opdrachten voor Immobel. Dit ESG-risico kan aanzienlijke schade toebrengen aan de activiteiten en het merk van Immobel 	<ul style="list-style-type: none"> Immobel zal een Third Party levenscyclusproces ontwerpen voor de betreffende risicodomeinen (Milieu en Mensenrechten over de hele waardeketen) door due diligence activiteiten bij derden uit te voeren 	<ul style="list-style-type: none"> Gedragscode voor leveranciers geïntegreerd in contract 	

Risico's	Beschrijving	Link met de bedrijfsstrategie	Belangrijke risico-indicator (KRI)	Financiële planning
Risico in verband met de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van het team	<ul style="list-style-type: none"> Het niet identificeren, beperken en/of doeltreffend reageren op een belangrijk gezondheids-, veiligheids- of beveiligings-incident 		<ul style="list-style-type: none"> Aantal te rapporteren gezondheids- en veiligheids-incidenten 	
War for talent	<ul style="list-style-type: none"> Door onze teams leer- en ontwikkelings-activiteiten aan te bieden, helpen we de onderneming haar bedrijfsdoelen te realiseren, terwijl onze medewerkers permanent groeien op professioneel vlak en zich kunnen voorbereiden op de toekomst 	<ul style="list-style-type: none"> Opleiding en persoonlijke ontwikkeling spelen een strategische rol in de onderneming. Wij geloven dat de aangeboden leermogelijkheden bijdragen om nieuwe talenten aan te trekken en bestaande talenten te behouden 		
Schaarste van middelen en beheer van de afvalproductie	<ul style="list-style-type: none"> Het beheer van hulpbronnen en afval, hetzij door afval te beperken, hetzij door hergebruik en recycling, is van cruciaal belang. Meer dan ooit is circulariteit een belangrijke uitdaging voor onze projecten 	<ul style="list-style-type: none"> Immobel hanteert bij toekomstige ontwikkelingen een sterke voorkeur voor renovaties en herontwikkelingen van brownfield-herontwikkelingen 		

Kans	Beschrijving	Link met de bedrijfsstrategie	Belangrijke risico-indicator (KRI)	Financiële planning
		Landschapsarchitectuur		
	<ul style="list-style-type: none"> De integratie groene ruimtes of een verscheidenheid aan habitats in onze ontwikkelingen 			
Biodiversiteit	<ul style="list-style-type: none"> Biodiversiteit integreren in alle activiteiten en gebruiken als een drijvende kracht tijdens de hele levenscyclus van een gebouw of een ontwikkeling. Zoeken naar gecombineerde voordelen; veerkracht, CO₂-stockage en biodiversiteit, waarbij de locatie wordt gekoppeld aan het bestaande blauwgroene netwerk Er is een duidelijke business case voor biodiversiteit. De geleverde ecosysteemdiensten verhogen de waarde van onroerend goed en dragen bij aan veilige energie, verbeteren de levenskwaliteit van gebruikers en bewoners en vergroten het sociale en mentale welzijn Koolstofstockage Gezondheid en welzijn De doorlaatbare bodem van onze ontwikkelingen vergroten 	<ul style="list-style-type: none"> Immobel vertoont BNG op al haar ontwikkelingsprojecten Er worden lokale partnerschappen gesloten met belanghebbenden inzake biodiversiteit/herbebosingsprojecten Als Immobel nieuwe gebouwen bouwt, zorgt het er altijd voor dat er bij de oplevering van het project minstens evenveel biodiversiteit is als vóór de bouw. Om dit te garanderen, is er een specifieke tool ontwikkeld, afgestemd op de projecten van Immobel. Verschillende maatregelen zoals de aanplanting van flora en het behoud van waterlopen werden genomen om een toename van de biodiversiteit te garanderen 	<ul style="list-style-type: none"> Nettowinst van de biodiversiteit (BNG) 	<ul style="list-style-type: none"> De landschapskosten maken deel uit van de kapitaaluitgaven van de projecten

V. ESG-GOVERNANCE

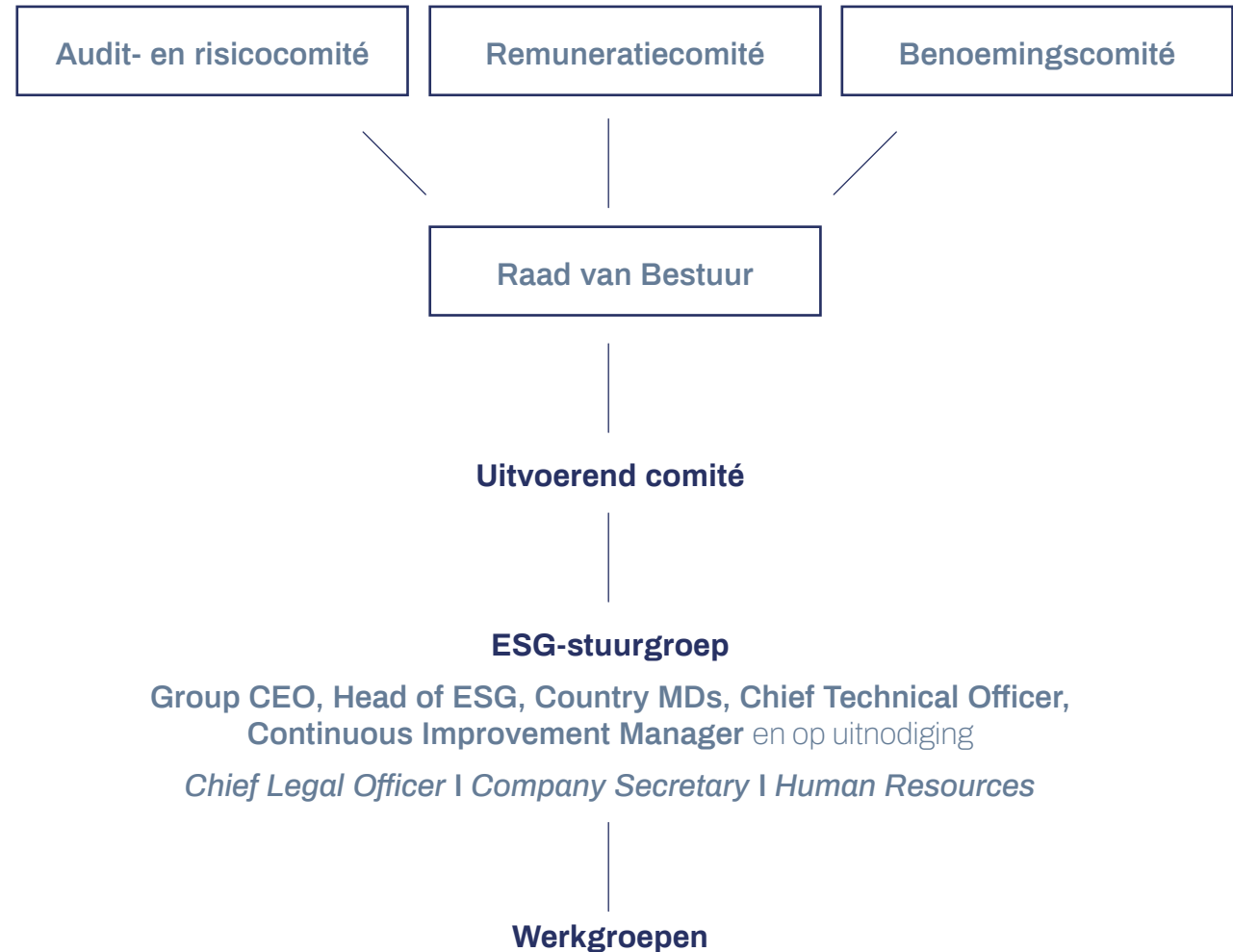
A. Governancestructuur

Immobel heeft een governancestructuur ontwikkeld om de definitie en uitrol van haar ESG-strategie binnen de onderneming te beheren en te standaardiseren.

Raad van bestuur (RvB)

De Raad van bestuur moet duurzame waardecreatie van de onderneming nastreven. Daartoe hebben zij een cruciale rol bij het toezicht op het effectieve beheer van ESG in al zijn dimensies binnen de onderneming. Meer bepaald onderzoekt en/of keurt de Raad van bestuur op voorstel van het Uitvoerend Comité:

- Het **ESG kader**¹, als een integraal deel van de bedrijfsstrategie;
- Het **ESG Actieplan** met investeringen om aan de operationele doelstellingen te voldoen [tegen 2025];
- De **scenario-analyse** vertaald in strategische planning en/of bedrijfsrisicobeheer;
- Het **Kortetermijn-incentiveplan** met doelstellingen in verband met de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen voor de CEO en de leden van het Uitvoerend comité met strategische verantwoordelijkheden; ►



¹ Het proces van 2021 heeft geleid tot opstelling van het ESG-kader "Creating healthy places", dat

- Het **ESG-verslag** als onderdeel van het Jaarverslag;
- **Publicaties**, rekening houdend met de beoordeling van het Audit- en risicocomité, waaronder het halfjaarlijkse bestuursverslag en het bestuursverslag over het volledige boekjaar (met inbegrip van de geconsolideerde bekendmaking van niet-financiële informatie).

Audit- en risicocomité

- Ondersteunt de RvB bij de beoordeling van het halfjaarlijkse bestuursverslag en het bestuursverslag over het volledige boekjaar (met inbegrip van de geconsolideerde bekendmaking van niet-financiële informatie);

Het Audit- en risicocomité is verantwoordelijk voor het toezicht op het bedrijfsrisicobeheer en risicobeperkende strategieën, met inbegrip van ESG-risico's.

Remuneratiecomité

- Stelt aan de RvB de algemene criteria voor de variabele vergoeding van de CEO en de leden van het Uitvoerend Comité voor, die specifieke doelstellingen omvatten in verband met de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen.

Benoemingscomité

- Bij elke benoeming wordt rekening gehouden met de ESG-kennis. Specifieke aandacht wordt besteed aan ESG-aspecten op het niveau van de benoeming.

Acquisitiecomité

Houdt toezicht op de ESG-sanity check (inclusief klimaat-risico's) als onderdeel van de due diligence.

CEO / ExCo

De CEO draagt samen met het ExCo de eindverantwoordelijkheid voor het effectieve beheer van het ESG beleid van de onderneming en wordt ondersteund door:

- de ESG-stuurgroep
- specifieke thematische werkgroepen om de kennis over specifieke ESG-onderwerpen in het hele bedrijf te vergroten.

ESG-stuurgroep

Doel: regelmatige dialoog 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):

Frequentie: maandelijks

Mogelijke thema's: ESG-strategie; actualisering ESG-beleid; verslag over uitvoering van acties 2022; vastleggen acties 2023; ESG-governance; update CSRD; expertsessies over specifieke thema's. ►

ESG-stuurgroep

Verantwoordelijkheden	Deelnemers
Vergadering voorzitten en ESG ondersteunen vanuit het management	CEO (voorzitter)
Algemeen programmabeheer	Head of ESG (optredend als ESG Program Manager)
Rapportage over uitvoeringsmaatregelen en KPI's	
Toezicht op en naleving van ESG-regelgeving	Chief Legal Officer (CLO)*
Volgen en rapporteren van markttrends en ontwikkelingen en delen van inzichten met thematische werkgroepen	Head of ESG
Voorstellen ontwikkelen, de integratie van ESG-aspecten in kernactiviteiten coördineren en de uitvoering stimuleren.	Healthy Places: (Gedelegeerde) MD's en Chief Technical Officer Betrokkenheid werknemers: HR* Governance: CLO / Company Secretary*
Ervoor zorgen dat operationele projecten in overeenstemming zijn met de strategie	Head of ESG - Continuous Improvement Manager

* deelname aan de functie van agendapunten

Thematische werkgroepen

Doel: De kennis met betrekking tot specifieke ESG-onderwerpen binnen het bedrijf vergroten en beste praktijken rond specifieke onderwerpen uitwisselen.

Werkgroepen op groepsniveau

- Programma **koolstofneutraliteit** voor het opvolgen van doelstellingen en acties ter vermindering van emissies en de identificatie van nieuwe reductie-initiatieven op lange termijn voor scope 1 en 2, met inbegrip van de identificatie van technologieën ter ondersteuning van de energietransitie in gebouwen;
- **Biodiversiteitsprogramma** voor de identificatie, ontwikkeling en opvolging van het effect van projecten voor behoud, herstel en duurzaam beheer van biodiversiteit;
- **Programma Circulaire Economie** met als doel het versnellen van het proces van het identificeren en uitvoeren van technologische oplossingen, producten en processen die het verbruik van hulpbronnen en energie in alle bedrijven tot een minimum beperken, en het hergebruik en de exploitatie van afval;
- **HR / Governance-programma** met als doel het versnellen van het proces om het beleid in alle entiteiten op elkaar af te stemmen. ■



B. Bestuur van ESG-kwesties

Alle activiteiten van Immobel vallen onder de duurzaamheidsinitiatieven, die bestuurd worden via richtlijnen, meetbare doelstellingen op korte en lange termijn en

gedetailleerde actieplannen voor de hele groep. Het doel van deze werkzaamheden is het controleren, documenteren, evalueren en verbeteren van de

duurzaamheidsactiviteiten van Immobel met strategische verantwoordelijkheden;

	Gebruikers	Buurt	Milieu	Leiden door het goede voorbeeld te geven (medewerkers, belanghebbenden, sector)	Maatschappelijke/ gemeenschapsimpact
Duurzaamheidskwestie	<ul style="list-style-type: none"> Gezonde gebouwen 	<ul style="list-style-type: none"> Bevordering van koolstofarme mobiliteit Ondersteuning van plaatselijke gemeenschappen/economie Betaalbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> Bescherming, herstel en uitbreiding van biodiversiteits- en ecosysteemdiensten Verbetering circulariteit Hernieuwbare energie Verantwoordelijk watergebruik in bouwprojecten Veerkracht en aanpassing aan klimaatverandering Energie en koolstofemissies Duurzame en circulaire bouwmaterialen Certificatie en labelen van gebouwen Klimaatarisico's 	<ul style="list-style-type: none"> Opleiding en engagement van werknemers Aantrekkelijke werkplek Verantwoordelijke aankoop 	<ul style="list-style-type: none"> Goede bedrijfsethiek en corruptiebestrijding Diversiteit en gelijke kansen Duurzame financiering Respect voor mensenrechten
Beleidsdocumenten			<ul style="list-style-type: none"> 'Net zero'-stappenplan Stappenplan positieve biodiversiteit 	<ul style="list-style-type: none"> Diversiteits- en inclusiebeleid Gezondheids- en welzijnsbeleid Code voor goed en ethisch gedrag Bezoldigingsbeleid HR manual Duurzaam inkoopbeleid (2023) Gedragscodes voor leveranciers 	<ul style="list-style-type: none"> Gedragscodes samenwerkingsverband met verenigingen
ESG-beleidsdocument					
Tools	<ul style="list-style-type: none"> Checklist-gezondheid en welzijn / WELL certificaat Quality of Life enquête na oplevering 	<ul style="list-style-type: none"> Uitvoering buurt-diagnose/diagnose van de lokale economie en organisatie co-creatietafel (of een methodologie voor de analyse van regionale/lokale behoeftes. 	<ul style="list-style-type: none"> CRREM Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) als referentie voor koolstofintensiteit ESG Due Diligence-checklist en carbonmetingen als onderdeel van een grotere taxonomie-beoordeling voor nieuwe overnames Levens Cyclus Analyse Calculator nettowinst van de biodiversiteit (BNG) Hergebruik inventaris (Madaster) materiaalpaspoort Certificaties GRESB-audit 	<ul style="list-style-type: none"> Werknemersenquête (gezondheid en welzijn) Immobel Academy (leren en ontwikkelen) GRESB-audit 	

	Gebruikers	Buurt	Milieu	Leiden door het goede voorbeeld te geven (medewerkers, belanghebbenden, sector)	Maatschappelijke/ gemeenschapsimpact
KPI's om prestaties te meten		<ul style="list-style-type: none"> Afstand tot openbaar vervoer Aantal fietsenstallingen / aantal per type: gewoon, vracht, elektrisch Aantal elektrische oplaadpunten Openbare uitrusting (m²) of (semi-)openbare ruimte Aantal projecten met een programma van tijdelijk gebruik aandeel van sociale huisvestingsprojecten; aandeel van woningaanbod voor specifieke groepen (senioren, studenten enz.) 	<ul style="list-style-type: none"> BNG (Biodiversity Net Gain), BAF (Biotope Area Factor), CES (Coefficient Emprise au Sol) Embodied en operationele carbon (kg CO₂/m²) Primaire energievraag (kWh/m²/j) Totaal primair energieverbruik uit hernieuwbare bron (kWh/m²/j) Groendaken Waterbuffercapaciteit % van het gebouw dat behouden blijft Hergebruikinventarisatie: indicatie van hergebruikopties (downcycle - upcycle - hergebruik) uitgedrukt in gewicht Aantal ontwikkelingen met certificaten (score) 	<ul style="list-style-type: none"> Gendergelijkheid in Raden van bestuur GRESB-score 	
Speciale projecten, initiatieven, programma's		<ul style="list-style-type: none"> Lancering van 'Rez-de-Ville' programma om de lokale economie te versterken rond onze ontwikkelingen in het Brusselse hypercentrum Een proefproject starten door jongeren en werklozen werk te bieden in onze bouwactiviteiten Deelnemen aan programma's rond alternatieve woonvormen Samenwerking met SLRB (BE) 	<ul style="list-style-type: none"> Referentie-projecten net zero carbon Per land een proefproject starten voor het behalen van het BiodiverCity label of een lokaal label met specifieke aandacht voor biodiversiteit Proefproject opstarten voor hergebruik van afvoerwater (bijvoorbeeld in Brussel via non-profit Open Source) voor het besproeien van openbare groene ruimtes Ontwikkeling van een dynamische calculator waarmee alle uitgevoerde LCA studies onderling kunnen worden vergeleken, en het opmaken van een lastenboek voor toekomstige LCA-studies Lancering van LCA studies in residentiële markt om de baseline te bepalen Lokale partnerschappen op het gebied van positieve biodiversiteit, zoals regeneratieve landbouw en herbebossing (Reforest'Action) 	<ul style="list-style-type: none"> Duurzaamheidstrainingen en bewustmakings-sessies Continue dialoog met stakeholders Immobel is stichtend partner van het ULI "C-change" decarbonisatieprogramma Lidmaatschap van Real Estate Balance (D&I) 	<ul style="list-style-type: none"> Green Financing Framework



SVEN LENAERTS

Head of ESG

T +32 2 422 53 12

M +32 479 92 03 12

sven.lenaerts@immobelgroup.com

Boulevard Anspach 1 Anspachlaan
B-1000 Bruxelles / Brussel

www.immobelgroup.com

