

02

ENVIRONMENT



In dit deel komen alle belangrijke geplande of lopende milieudoelstellingen en -acties aan bod die een directe impact hebben op de milieuprestatie van Befimmo, en zo de algemene waardecreatie van de Vennootschap ondersteunen. De zes eerste onderwerpen zijn volledig afgestemd op de EU-Taxonomie. De twee laatste thema's zijn rechtstreeks gekoppeld aan Befimmo's activiteiten.

- P.41** BEPERKING VAN KLIMAATVERANDERING
- P.50** AANPASSING AAN KLIMAATVERANDERING
- P.52** DUURZAAM GEBRUIK EN BESCHERMING VAN WATER
- P.55** TRANSITIE NAAR EEN CIRCULAIRE ECONOMIE
- P.58** PREVENTIE EN BESTRIJDING VAN VERONTREINIGING
- P.60** BESCHERMING EN HERSTEL VAN DE BIODIVERSITEIT
- P.63** CERTIFICERING VAN GEBOUWEN
- P.66** MOBILITEIT EN TOEGANKELIJKE GEBOUWEN

Het volledige Actieplan 2030, met inbegrip van alle milieudoelstellingen, kan worden geraadpleegd in het hoofdstuk Prestatiegegevens van dit Verslag.

ENVIRONMENT

Beperking van klimaatverandering.



Waarom is dit belangrijk

In de Paris Agreement en het recente 6^{de} Evaluatierapport van het IPCC wordt benadrukt dat de opwarming van de aarde binnen een temperatuurstijging van 1,5°C moet worden gehouden. De exploitatie- en de bouwsector zijn nu verantwoordelijk voor bijna 40% (28% en 11%) van de wereldwijde energiegerelateerde CO₂-uitstoot.

ACTIEPLAN 2030

<p>20%</p> <p>Vermindering van absolute scope 1 & 2 BKG-uitstoot (vs. 2019)</p> <p>DOELSTELLING → 50% TEGEN 2030</p>	<p>OP TE STARTEN</p> <p>Deel van de gebouwen uitgerust met telemonitoring voor binnenkomende energie</p> <p>DOELSTELLING → 100% TEGEN 2025</p>
<p>OP TE STARTEN</p> <p>Deel van de gebouwen uitgerust met gedetailleerde telemonitoring voor energieverbruik</p> <p>DOELSTELLING → 100% TEGEN 2025</p>	<p>OP TE STARTEN</p> <p>Deel van de gebouwen waarvoor quick wins zijn geïmplementeerd na gegevensanalyse</p> <p>DOELSTELLING → 100% TEGEN 2026</p>
<p>126 KWH/M²</p> <p>Verbetering van de energieprestatie van de portefeuille (10% onder de CRREM-waarde)</p> <p>DOELSTELLING → 105 KWH/M² TEGEN 2030</p>	<p>15 KG CO₂/M² <small>(market-based)</small></p> <p>Verbetering van de operationele CO₂-voetafdruk van de portefeuille (10% onder CRREM-waarde)</p> <p>DOELSTELLING → 19 KG CO₂/M² TEGEN 2030</p>

Bekijk meer doelstellingen op de volgende pagina



ACTIEPLAN 2030

16 KG CO₂e/M²
(market-based)

Verbetering van de operationele CO₂e-voetafdruk van de portefeuille (10% onder CRREM-waarde)

DOELSTELLING → 22 KG CO₂e/M² TEGEN 2030

1,4%

Deel van de totale hernieuwbare energieproductie ten opzichte van het totale verbruik van de gehele portefeuille

DOELSTELLING → 5% TEGEN 2030

MATERIALITEITSOEFENING

Materialiteitsimpact

KRITIEK

Financiële impact

KRITIEK

Beschrijving en aanpak

Om de inspanningen te meten die al geleverd zijn en nog geleverd moeten worden om de doelstellingen van de beperking van de opwarming van de aarde tot 1,5°C, zoals bepaald door COP21 en Europa, te bereiken, gebruikt Befimmo twee complementaire benaderingen, namelijk de methodologie voorgesteld door het Science Based Targets initiative (SBTi) en die voorgesteld door het CRREM-instrument. In januari 2022 bundelden deze twee spelers hun krachten en methodologieën om te komen tot een belangrijke globale aanpak voor het operationeel koolstofvrij maken van gebouwen, afgestemd op de klimaatwetenschap, met als einddoel het bereiken van net zero carbon tegen 2050.

Befimmo gebruikt deze twee referenties in het kader van de uitvoering van haar decarbonisatiestrategie, die erin bestaat een aanpak te ontwikkelen om het energieverbruik van de portefeuille te verminderen, het gebruik van zelf opgewekte hernieuwbare energie te verhogen en tegelijk de hoeveelheid koolstof te verminderen die in (her)ontwikkelingsprojecten wordt opgenomen.

In concrete termen:

Voor (her)ontwikkelingsprojecten

- Voorkeur voor renovatie van bestaande gebouwen in plaats van sloop en wederopbouw om de ingebedde koolstof te minimaliseren;
- Ontwerp en ontwikkeling van (her)ontwikkelingsprojecten in het kader van een levenscyclusbenadering door de bouwprincipes en -keuzen te beoordelen, te beperken en te optimaliseren om de ingebedde koolstof te beperken;
- Maximalisering van de mogelijkheden voor renovatie, toekomstige aanpassing, ontmanteling, verandering van gebruik en circulariteit om de levensduur van de gebouwen te verlengen en de gevolgen aan het einde van de levensduur te beperken en uit te stellen.

De teams van Befimmo besteden bijzondere aandacht aan de studie- en ontwerpfasen van toekomstige projecten, zowel op het vlak van architecturale keuzes als van materiaalkeuze, en aan de optimalisering van technieken om het energieverbruik te minimaliseren en de CO₂-uitstoot tijdens de exploitatiefase te beperken.

De keuze van de materialen en technieken voor de projecten is gebaseerd op de omvang van de uit te voeren werken, met behulp van de BREEAM-certificering en/of op technische minimumvereisten die intern ontwikkeld en geïntegreerd werden in een kwaliteitsmatrix. Met deze aanpak en doelstelling streeft Befimmo naar een energie-efficiëntie die de wettelijke voorschriften overtreft.

Voor operationele gebouwen

- Vermindering van de operationele koolstofuitstoot door optimalisering van de energievraag en verbetering van de efficiëntie van het gebouw;
- Vermijding van energievervalsing met behoud van optimale comfortvoorwaarden voor de bewoners;
- Ontwikkeling en maximalisering van het aandeel van zelfopwekking van hernieuwbare energie;
- Planning en uitvoering van de eliminatie van fossiele brandstoffen in de portefeuille.

De haalbaarheid, de rentabiliteit en de opvolging van de milieuprojecten die verband houden met de exploitatie van de portefeuille worden geëvalueerd door de intern specialisten die ook de Project- en Property Management teams bijstaan in de strategische keuzes en beslissingen met betrekking tot alle milieuaspecten van de portefeuille. In samenwerking met de vastgoeddepartementen van de Vennootschap zien ze erop toe dat de normen van Befimmo (vastgelegd in een kwaliteitsmatrix) de energieprestaties garanderen en de milieu-impact tot een minimum beperken.

Koolstofvoetafdruk

In 2023 heeft Befimmo haar methodologie voor de koolstofvoetafdruk herzien om ze in overeenstemming te brengen met die van haar hoofdaandeelhouder. Gedetailleerde informatie is te vinden in de Methode.

▫ MILIEUGEGEVENS: METHODE, P.151

De belangrijkste aanpassingen zijn:

- > De wijziging van het basisjaar van 2018 naar 2019;
- > De wijziging van de definitie van scopes.

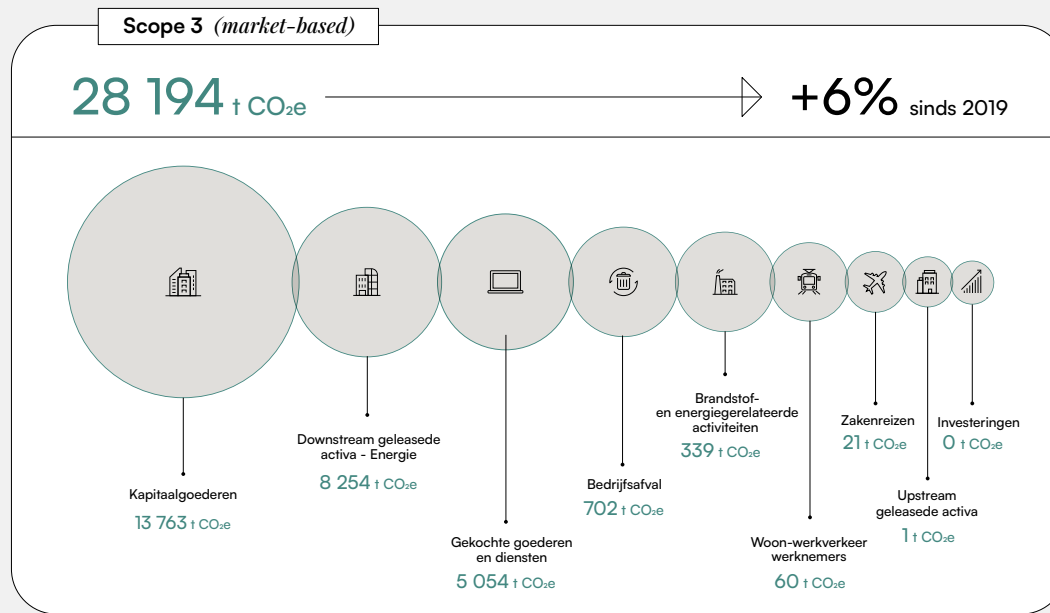
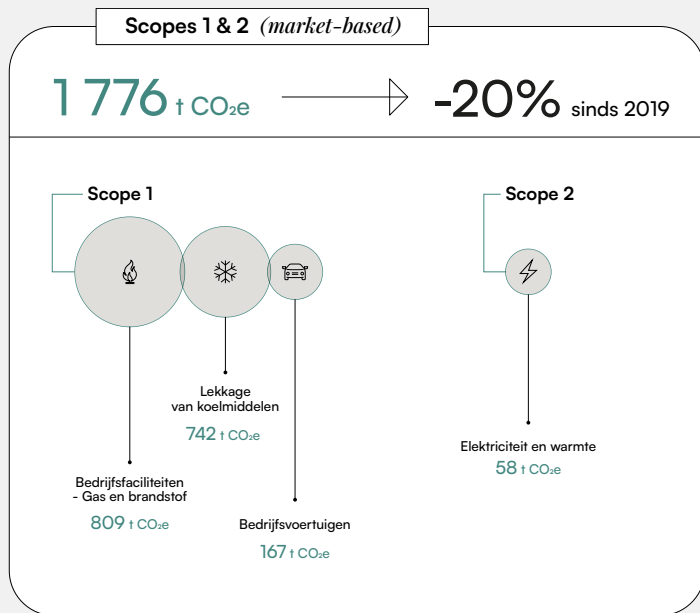
	2022	2023
Scopes 1 & 2	Gebouwen beheerd door de eigenaar	Gebouwen beheerd door de eigenaar: Gemeenschappelijke ruimtes en leegstaande ruimtes van huurders
Scope 3	Gebouwen beheerd door de huurders	Gebouwen beheerd door de huurders: Volledige gebouw Gebouwen beheerd door de eigenaar: Bezette ruimtes van huurders

Deze significante wijzigingen vereisen een herberekening naar het SBTi in 2024.

∨



Koolstofvoetafdruk



Operational carbon

Befimmo bevestigt haar verbintenis om de absolute CO₂-uitstoot van de scopes 1 en 2 tegen 2030 met 50% te verminderen ten opzichte van het referentiejaar 2019.

In 2023 bedraagt de totale absolute vermindering ten opzichte van 2019 20%, terwijl de absolute energiegerelateerde uitstoot in dezelfde periode met 21% zijn gedaald.

Concreet betekent dit een gemiddeld niveau van specifieke uitstoot verbonden aan het energieverbruik van de gebouwen (scopes 1 en 2) gelijk aan 15 kg CO₂/m².

Embodied carbon

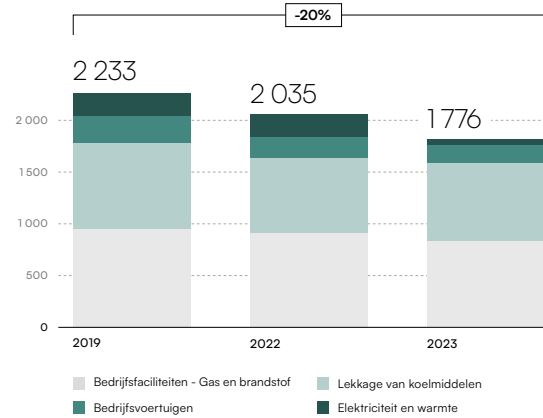
Befimmo is zich ervan bewust dat een groot deel van haar uitstoot verband houdt met de (her)ontwikkelingsprojecten die ze initieert. Daarom voert ze systematisch levenscyclusanalyses uit van haar projecten en gebruikt ze de resultaten van die analyses om de koolstofimpact zo veel mogelijk te beperken over de hele levenscyclus van de gebouwen die ze op de markt brengt.

Analyse van scenario's voor decarbonisatie en energiereductie voor de portefeuille en per gebouw (CRREM)

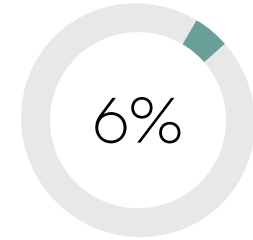
Met de CRREM-tool, ontwikkeld door een Europees consortium, beschikt Befimmo niet alleen over een globaal overzicht van de prestaties van haar portefeuille, maar ook over een kader om de overgangsriscico's voor elk gebouw te evalueren. De gedetailleerde analyse maakt het mogelijk om het "omslagpunt" te bepalen, dat het moment aangeeft waarop de CO₂-uitstoot groter wordt dan het maximaal haalbare in het decarbonisatietraject dat in het Paris Agreement is vastgelegd.



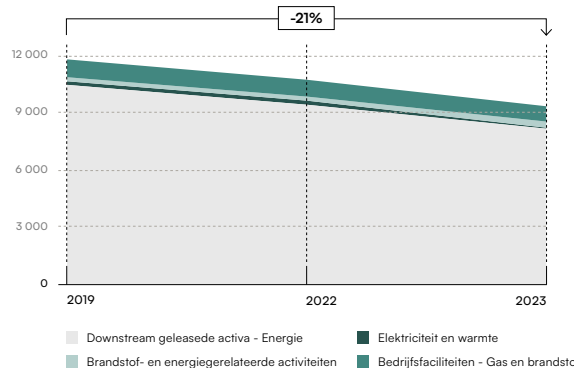
SCOPES 1 & 2 UITSTOOT (MARKET-BASED) (t CO_{2e})



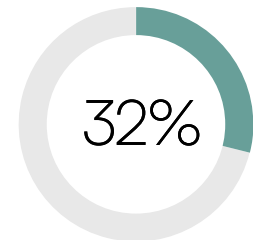
UITSTOOT VAN SCOPES 1 & 2 (% TOTALE KOOLSTOFVOETAFDruk IN 2023)



ENERGIEGERELATEERDE UITSTOOT (MARKET-BASED) (kt CO_{2e})



ENERGIEGERELATEERDE UITSTOOT (% TOTALE KOOLSTOFVOETAFDruk IN 2023)



ENVIRONMENT

BEPERKING VAN KLIMAATVERANDERING

Zo beschikt Befimmo over een risico-indicator voor achterhaaldheid op milieuvlak, waarmee ze rekening kan houden met de vooruitzichten van renovaties, verbeteringen, verkopen en/of aankopen van activa in haar portefeuille, in overeenstemming met haar strategie.

De grafiek hiernaast illustreert het reductietraject dat Befimmo volgt om de uitstoot van de gebouwen te verminderen, respectievelijk in market-based en location-based.

Dit laatste is gebaseerd op bekende (her)ontwikkelingsprojecten tot 2030 en is afgestemd op het nieuwe CRREM-traject tot die datum. Daarna is het absoluut noodzakelijk dat Befimmo een gedetailleerd actieplan uitwerkt en vastlegt om na te gaan of zij zich aan de koolstofvrije doelstelling van 2050 houdt.

De doelstellingen met betrekking tot de vermindering van specifieke uitstoot in verband met energieverbruik (scopes 1, 2 en 3) bedragen 19 kg CO₂/m² tegen 2030, in overeenstemming met de CRREM-aanbevelingen.

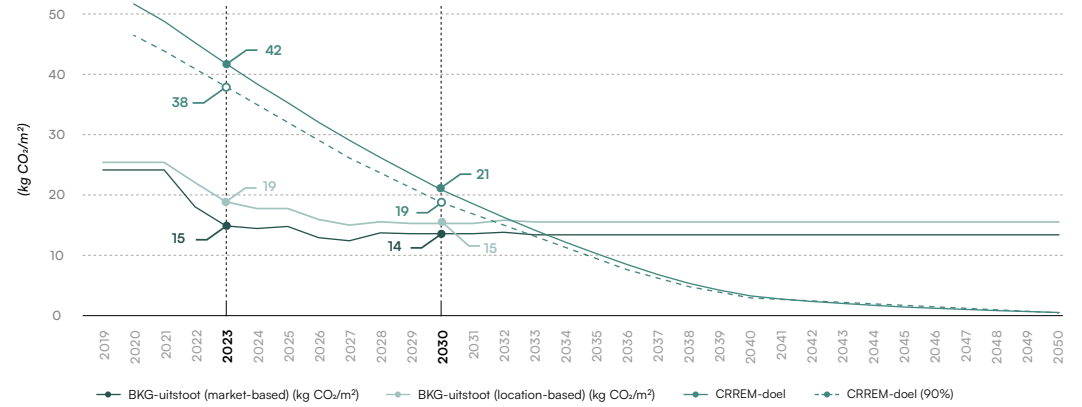
In 2023 ligt:

- De specifieke market-based uitstoot (15 kg CO₂/m²) van gebouwen lager dan in het referentiejaar 2019 (24 kg CO₂/m²);
- De specifieke location-based uitstoot (19 kg CO₂/m²) van gebouwen lager dan in het referentiejaar 2019 (26 kg CO₂/m²).

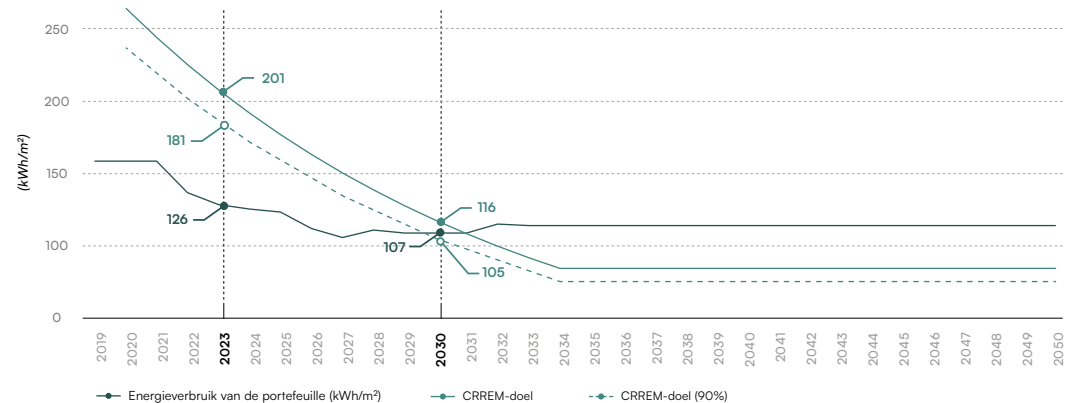
Befimmo vult haar CO₂-reductiedoelstellingen aan met een doelstelling om het specifieke energieverbruik van gebouwen te verminderen.

In 2019 bedroeg de bereikte waarde 156 kWh/m². In 2023 haalde Befimmo 126 kWh/m², terwijl haar doelstelling is om 105 kWh/m² te bereiken tegen 2030, in overeenstemming met de aanbevelingen van de CRREM.

BKG-PRESTATIE VAN BEFIMMO IN VERGELIJKING MET DE CRREM-BENCHMARK (kg CO₂/M²)



BEFIMMO'S ENERGY PERFORMANCE AGAINST THE CRREM BENCHMARK (kWh/M²)



Befimmo investeert voortdurend om de **bestaande technische installaties te verbeteren en te optimaliseren.**

Rol en belang van energieprestaties

De energieprestaties van de gebouwen spelen een sleutelrol in de verwezenlijking van de ambitieuze doelstellingen van Befimmo om de CO₂-uitstoot tegen 2030-50 te verminderen.

Een belangrijke prioriteit voor Befimmo bestaat erin het energieverbruik verder te verminderen door een goed beheer van de operationele gebouwen en het comfort van de bewoners te verzekeren. De (her)ontwikkeling en commercialisering van nieuwe, performante gebouwen is essentieel voor de Vennootschap om de doelstellingen die ze zich heeft gesteld, te bereiken. De teams werken samen om de uitdagingen van rationeel energiegebruik en vermindering van de CO₂-uitstoot in de hele onderneming en de hele waardeketen aan te pakken.

Befimmo investeert voortdurend om de bestaande technische installaties te verbeteren en te optimaliseren.

Oudere gebouwen, die ondanks eerdere verbeteringen minder efficiënt zijn, zullen geleidelijk gerenoveerd worden en op termijn vervangen worden door gebouwen die efficiënter zijn dan wettelijk verplicht is. Befimmo denkt vooruit en sluit zich aan bij de Europese politieke visie op duurzaam bouwen.

Het totale specifieke energieverbruik van de gebouwen ligt in 2023 6% lager dan in 2022.

Vermindering van fossiele brandstoffen en verhoging van de capaciteit voor zelfopwekking in hernieuwbare energie

Tegen 2030 mikt Befimmo op het behalen van 5% hernieuwbare energieproductie ten opzichte van het totale verbruik van de gehele portefeuille.

Om dat doel te bereiken, zijn de (her)ontwikkelingsprojecten zo opgevat dat de vraag naar verwarming zoveel mogelijk beperkt wordt (hoge isolatieprestaties, optimalisering van de externe winsten, enz.) door aan die vraag te voldoen met alternatieven voor de fossiele brandstoffen, zoals geothermische energie en/of warmtepompen, en door de productie van hernieuwbare energie te maximaliseren.

In 2023 startte Befimmo een aantal concrete studies volgens dezelfde aanpak voor enkele strategische gebouwen van de operationele portefeuille. In deze gevallen kan de uitvoering van al deze maatregelen leiden tot een vermindering van de CO₂-uitstoot met ten minste 70%.

Befimmo heeft ook haar inspanningen voortgezet om de capaciteit voor zelfopwekking uit hernieuwbare energie van haar bestaande portefeuille te verhogen. Zo werd in 2023 gestart met de installatie van fotovoltaïsche centrales in het Ikaros Park in de Brusselse Rand en werden de studies voor de installatie van zonnepanelen op de twee gebouwen in Luxemburg afgerond.

+ CASE STUDY — Installatie van zonnepanelen

In 2023 heeft Befimmo haar strategie voor hernieuwbare energie verder ontwikkeld door zonnepanelen te plaatsen op sommige van haar gebouwen.

- Op Courbevoie werd de installatie van zonnepanelen (met een totaal vermogen van 90 kWp) in september goedgekeurd;
- Op Ikaros is de installatie van zonnepanelen (met een totaal vermogen van 750 kWp en goed voor 30% van het elektriciteitsverbruik van het park) gestart en zal in 2024 voltooid zijn;
- Studies om zonnepanelen te installeren op onze twee gebouwen in Luxemburg, Axento en Cubus, zijn afgerond.



OP IKAROS

30%

van het elektriciteitsverbruik van het park gedekt door zonnepanelen

OP COURBEVOIE

90 kWp

totale opbrengst van de toekomstige installatie van zonnepanelen

Elektriciteitsleveringscontract voor de portefeuille

Befimmo heeft een contract ondertekend voor de levering van groene stroom aan alle gebouwen die door de eigenaar beheerd worden. Dit belet de Vennootschap niet om haar initiatieven en concrete acties ter vermindering van het verbruik voort te zetten.

Om ervoor te zorgen dat Befimmo, naast het groenestroomleveringscontract dat zij heeft opgesteld voor de gebouwen beheerd door de eigenaar, de bewoners van de gebouwen beheerd de huurder aanmoedigt om zelf een groenestroomleveringscontract af te sluiten. Een ander alternatief is hen de mogelijkheid bieden om toe te treden tot het groene contract dat Befimmo heeft opgesteld.

Dit kan enerzijds betekenen dat in sommige van haar gebouwen netwerkinfrastructuurwerken worden uitgevoerd en anderzijds dat de bewoners van bepaalde sites waarover Befimmo geen controle heeft over de energiebevoorrading voortdurend worden gesensibiliseerd.

Befimmo heeft een contract ondertekend voor de levering van **groene stroom aan alle gebouwen** die door de eigenaar beheerd worden.

Vooruitzichten

Meten is essentieel om de energie-efficiëntie van de portefeuille te begrijpen en te verbeteren. Daarom zal Befimmo al haar gebouwen uitrusten met telemonitoring voor binnenkomende energie en gedetailleerde telemonitoring voor energieverbruik. Eens de hele portefeuille uitgerust is, zullen de gegevens opgevolgd worden om na analyse van de gegevens quick wins te realiseren. Dit hele proces wordt gespreid over drie jaar, te beginnen vanaf 2024.

Bovendien zal Befimmo haar langetermijnplan voor de vermindering van CO₂ voortzetten door haar strategie te ontwikkelen en te vervolledigen met de hulp van de CRREM en haar koolstofvoetafdruk.

In al haar (her)ontwikkelingsprojecten wordt de integratie van zonnepanelen overwogen: Befimmo streeft ernaar om tegen 2030 5% van het totale elektriciteitsverbruik van haar portefeuille te dekken. Om deze doelstelling eventueel te overtreffen, zijn er ook studies aan de gang over de mogelijkheid om bepaalde bestaande gebouwen uit te rusten, hetzij door zelffinanciering, hetzij via een derde investeerder. Om te beginnen zijn de studies voor de installatie van zonnepanelen op onze twee gebouwen in Luxemburg afgerond en zal de daadwerkelijke installatie in 2024 beginnen.

Parallel hiermee, ook al staat de energiemarkt dat momenteel niet toe, zal Befimmo voortdurend alle mogelijkheden evalueren om de productie van hernieuwbare energie te stimuleren en te ondersteunen, met name door contracten op te stellen voor de levering van groene stroom met garantie van oorsprong van lokale producenten.

Befimmo en Silversquare werken samen aan een geïntegreerde ESG-strategie, rekening houdend met de specifieke aspecten verbonden aan coworking, en met de integratie van Silversquare in het Actieplan 2030. Beide teams zullen blijven samenwerken om de koolstofvoetafdruk van hun activiteiten te verkleinen.



Befimmo en Silversquare werken samen aan een geïntegreerde ESG-strategie, rekening houdend met de specifieke aspecten verbonden aan coworking.

ENVIRONMENT

Aanpassing aan de klimaatverandering.



Waarom is dit belangrijk

De implementatie van de nodige klimaatstudies en de TCFD-aanbevelingen helpt de Vennootschap om bij te dragen tot de aanpassing aan de klimaatverandering en te beschikken over een bedrijfsmodel en -strategie die verenigbaar zijn met de overgang naar een duurzame economie, met de beperking van de opwarming van de aarde tot 1,5°C, en die bijdraagt tot de doelstelling om de EU tegen 2050 klimaatneutraal te maken, in overeenstemming met de Paris Agreement.

ACTIEPLAN 2030

7%

Deel van de gebouwen die een klimaatrisico- en kwetsbaarheidsbeoordeling ondergaan

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2030

OP TE STARTEN

Deel van gemiddeld of zeer kwetsbare gebouwen waarvoor maatregelen voor aanpassing aan klimaatverandering zijn genomen

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2030

MATERIALITEITSOEFENING

Materialiteitsimpact

BELANGRIJK

Financiële impact

MINIMAAL

Specifieke studies en analyses werden uitgevoerd voor **een tiental activa van Befimmo** die onder het verbeteringsprogramma voor de BREEAM In-Use certificering vallen.

Beschrijving en aanpak

Om zich voor te bereiden op de aanpassing aan de klimaatverandering heeft Befimmo verschillende studies en acties opgezet.

Vooreerst begon Befimmo in 2021 de aanbevelingen van de Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) uit te voeren. Deze vrijwillige informatieverstrekking laat bedrijven toe om klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten op te nemen in hun risicobeheer en strategische planningsprocessen.

De TCFD structureerde haar aanbevelingen rond vier thema's, namelijk governance, strategie, risicobeheer, en indicatoren en doelstellingen. Sinds 2011 maakt Befimmo haar informatie over de klimaatverandering bekend via het CDP (Carbon Disclosure Project), dat een rapporteringsmechanisme biedt in overeenstemming met de aanbevelingen van de TCFD.

Meer details over het TCFD-kader en de uitvoering van de aanbevelingen vindt u in het hoofdstuk Prestatiegegevens van dit Verslag.

▶ TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES, P.154

Om in overeenstemming te zijn met de TCFD-vereisten, is Befimmo begonnen met een grondige evaluatie van haar portefeuille in 2023 en heeft ze een aantal activa kunnen identificeren die een potentieel klimaat- en/of overstromingsrisico inhouden.

Tegelijkertijd werden specifieke studies en analyses uitgevoerd voor een tiental activa van Befimmo die onder het verbeteringsprogramma voor de BREEAM In-Use certificering vallen, en waarvan de conclusies nog op zich laten wachten.

Via dit proces, wil Befimmo grondig nadenken over haar waardecreatie op lange termijn in een context waarin de impact van de klimaatverandering steeds sneller zal toenemen. Door te begrijpen hoe de wereld zou kunnen evolueren doorheen verschillende klimaatscenario's op lange termijn, en door die op kortere termijn retroactief te plannen, zal Befimmo haar Actieplan 2030 kunnen versterken met fundamentele investeringen, niet alleen om het risico te beperken, maar ook om een rendabel businessmodel uit te bouwen dat de opportuniteiten grijpt in deze nieuwe toekomstige realiteit.

Vooruitzichten

In 2024 en ten laatste in 2030 zal Befimmo klimaatrisicostudies uitvoeren voor haar volledige portefeuille. De Vennootschap zal alle aanpassingsmaatregelen evalueren die prioritair moeten worden uitgevoerd voor gebouwen met een gemiddeld of hoog risico.



ENVIRONMENT

Duurzaam gebruik en bescherming van water.



Waarom is dit belangrijk

Bevolkingsgroei, verstedelijking, vervuiling en de gevolgen van de klimaatverandering, zoals aanhoudende droogteperiodes, zetten de watervoorraden in Europa onder enorme druk en tasten de kwaliteit ervan aan.

ACTIEPLAN 2030

OP TE STARTEN

Deel van de gebouwen met telemonitoring voor binnenkomend water

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2025

OP TE STARTEN

Deel van de gebouwen waarvoor een gegevensanalyse is uitgevoerd om afwijkingen vast te stellen

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2025

OP TE STARTEN

Deel van de strategische gebouwen waarin maatregelen zijn genomen om het waterverbruik te verminderen

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2026

MATERIALITEITSOEFENING

Materialiteitsimpact

BELANGRIJK

Financiële impact

MINIMAAL

Beschrijving en aanpak

Tijdens de levenscyclus van een gebouw heeft het verbruik ervan een aanzienlijke ecologische impact.

Waar doorlaatbare oppervlakken beperkt zijn, is de meest voor de hand liggende manier om het stadswaterverbruik te beperken en het rioleringsstelsel te ontlasten, het installeren van systemen voor het opvangen en beheren van regenwater. Het opzetten van wateropvangsystemen voor bestaande gebouwen is vaak ingewikkeld en duur.

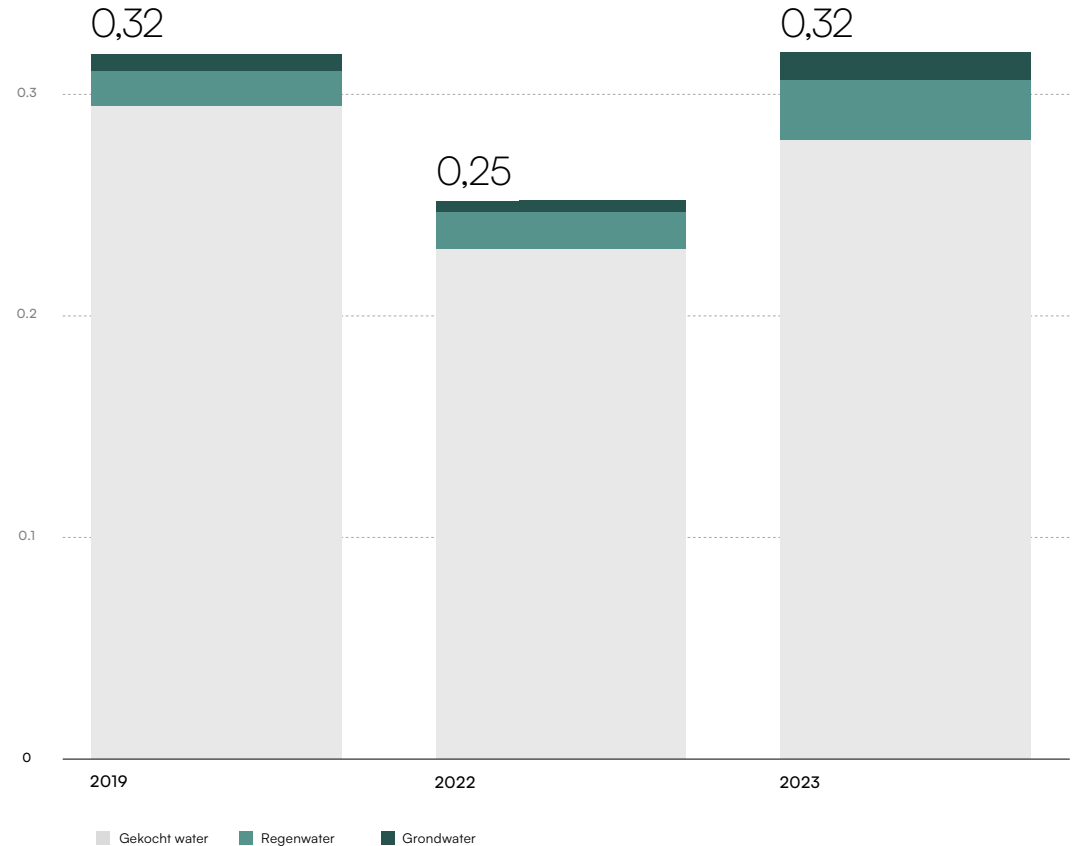
Door plaatsgebrek en de inrichting van het sanitaire en drainagenetwerk kunnen dergelijke projecten onrendabel zijn en de globale milieubalans negatief.

Daarom besteedt Befimmo bij elk van haar (her)ontwikkelingsprojecten bijzondere aandacht aan de integratie van systemen voor waterrecuperatie, opvang van regenwater, recyclage dan grijswater, lekdetectie en toestellen met laag verbruik, volgens de richtlijnen van het BREEAM-referentiekader, de vereisten van de EU-Taxonomie en haar eigen interne kwaliteitsnormen.

In sommige projecten, zoals ZIN in Brussel, zal Befimmo het water van de grondwateronttrekking ter beschikking stellen van de openbare actoren. Dit permanent beschikbare water kan gebruikt worden voor het besproeien of reinigen van openbare ruimten. Op die manier wil Befimmo meewerken aan de integratie van haar projecten in de stad en haar impact op de samenleving beperken.

Het specifieke waterverbruik van de portefeuille is in 2023 beduidend hoger (+27%) dan in 2022.

INTENSITEIT VAN HET WATERVERBRUIK (M³/M²)



Vooruitzichten

Befimmo zal haar monitoringsysteem verbeteren dankzij de installatie van telemonitoring voor binnenkomend water in alle gebouwen tegen 2025. Zo krijgt de Vennootschap een duidelijk zicht op het waterverbruik van elk gebouw en kan ze eventuele onregelmatigheden opsporen.

Tegen 2026 is het de bedoeling om de nodige maatregelen te implementeren om het totale waterverbruik in alle strategische gebouwen te verminderen. De te nemen maatregelen hangen af van de mogelijkheden op de site en van het waterverbruik zelf. Ondertussen blijft Befimmo verouderde toestellen vervangen door performante en sensibiliseert ze zowel de gebruikers als de onderhoudsbedrijven.

De Vennootschap zal ook de mogelijkheden evalueren om in haar operationele portefeuille en (her)ontwikkelingsprojecten lekdetectie-apparatuur te installeren, aangevuld met aanwezigheids- en automatische uitschakelingsdetectoren op de sanitaire blokken, in overeenstemming met de vereisten van het BREEAM-referentiekader.

Het algemene doel voor de komende jaren is om een beter inzicht te krijgen in het waterverbruik en snel te handelen om het zo veel mogelijk te verminderen.

5.924 M³ regenwater gerecupereerd

> 8,21% VAN HET TOTALE JAARLIJKSE VERBRUIK

23 gebouwen uitgerust met een regen- of grondafvoersysteem

> 30% VAN DE PORTEFEUILLE (M²/M²)

ENVIRONMENT

Transitie naar een circulaire economie.



Waarom is dit belangrijk?

Gebouwen zijn een van de grootste energieverbruikers die verantwoordelijk zijn voor 36% van de energiegerelateerde CO₂e-uitstoot, exclusief de ingebedde uitstoot van productie, bouw, renovatie en afgedankte gebouwen. De bouwsector verbruikt ook 50% van het gewicht van de materialen die we in de EU gebruiken en is verantwoordelijk voor 30% van het afval dat we produceren¹.

1. www.bpie.eu.

2. Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (ZIN, Pacheco).

3. Permanente doelstelling.

ACTIEPLAN 2030

100%

Deel van de projecten² onderworpen aan een inventaris van materialen

DOELSTELLING → 100%³

100%

Deel van aanpasbare projecten²

DOELSTELLING → 100%³

MATERIALITEITSOEFENING

Materialiteitsimpact

BELANGRIJK

Financiële impact

MINIMAAL

Beschrijving en aanpak

Renovatie- en (her)ontwikkelingsprojecten

Eén van de voorwaarden voor elk (her)ontwikkelingsproject van Befimmo bestaat erin om een inventaris op te maken van het bestaande materiaal met hergebruikspotentieel. Deze inventaris maakt het mogelijk om samen met het Designteam een plan op te stellen dat gericht is op een maximaal hergebruik op of buiten de site. Met dit plan wordt rekening gehouden bij de opmaak van het ontmantelingsdossier.

Befimmo eist ook dat voor elk van haar (her)ontwikkelingsprojecten rekening wordt gehouden met de toekomstige aanpasbaarheid van de projecten naar andere functies toe, door bijzondere aandacht te besteden aan de plaats en de omvang van de verticale kringlopen en de technische schachten, alsook aan de veelzijdigheid van de mantel. In de praktijk tekent het Designteam voor elk project plannen uit voor andere functies dan die welke oorspronkelijk gepland waren.

In het geval van renovatieprojecten is het verplicht om te zoeken naar oplossingen voor hergebruik buiten de site voor apparatuur en materialen die na de renovatie niet meer gebruikt worden en waar mogelijk wordt hergebruik in het project aangemoedigd.

Deze circulariteitseisen kaderen in de aanpak van Befimmo om de productie van afval en het gebruik van hulpbronnen in verband met haar activiteit te verminderen, nu en in de toekomst.

Bovendien engageert Befimmo zich om de afvalsortering en -opvolging te verbeteren om het recyclagepercentage te maximaliseren. In 2023 werd minder dan 1% van het bouwafval gestort.



CASE STUDY - Circulariteit in projecten en operationele gebouwen

PACHECO

Pacheco is ontworpen om te voldoen aan de nieuwste eisen op het gebied van energieverbruik en comfort. Innovatie en duurzaamheid staan centraal in het architectonische en technische ontwerp, met respect voor de beperkingen van het bestaande gebouw.

- > 70% van materialen wordt behouden (of 18.400 ton); en
- > 27% gerecycleerde materialen (of 7.000 ton), wat resulteert in 97% recuperatie.

70%

MATERIALEN BEHOUDEN

27%

GERECYCLEERDE MATERIALEN

TERVUREN

Twee recente condensatieketels werden gedemonteerd en verhuisd van het La Plaine-gebouw naar het Tervuren-gebouw, waar de installatie aan het einde van haar levensduur was.

Er werden dus niet alleen geen ketels afgevoerd naar de stortplaats, maar er moesten ook geen nieuwe ketels worden geproduceerd.



Afval in operationele gebouwen

Het operationele afval van gebouwen wordt beheerd door een partner met als doel dit afval te monitoren en de sortering te maximaliseren. In 2023 bedroeg het recyclagepercentage 57% en werd 100% van het operationeel afval niet gestort.

Vooruitzichten

Voor (her)ontwikkelingsprojecten zal Befimmo haar eisen blijven toepassen om de circulariteit te verbeteren en aanpasbaarheid mogelijk te maken.

Voor het operationele afval in de gebouwen die door de verhuurder worden beheerd en in de hoofdzetel, zal Befimmo een strategie ontwikkelen om de hoeveelheid afval te verminderen en het recyclagepercentage te verbeteren, in samenwerking met haar externe partner die instaat voor het operationele afvalbeheer.

57% RECYCLAGEPERCENTAGE
IN 2023

100% OPERATIONEEL AFVAL
NIET GESTORT

Befimmo zal een strategie ontwikkelen om de hoeveelheid afval te verminderen en het recyclagepercentage te verbeteren, in samenwerking met haar externe partner die instaat voor het operationele afvalbeheer.

ENVIRONMENT

Preventie en bestrijding van verontreiniging.



Waarom is dit belangrijk

Ondanks belangrijke verbeteringen in de afgelopen decennia, blijft verontreiniging schade toebrengen aan burgers en ecosystemen. Zij veroorzaakt talrijke lichamelijke en geestelijke ziekten en is een van de vijf belangrijkste oorzaken van biodiversiteitsverlies. Verontreiniging brengt voor de samenleving en ecosystemen hoge kosten met zich mee, onder meer gezondheidsgerelateerde kosten, saneringskosten (bv.: afvalverwerking, bodemsanering) en verlies van ecosystemen.

ACTIEPLAN 2030

LOPEND

Aanscherpen en verbeteren van de selectiecriteria voor bouwmaterialen

DOELSTELLING → PERMANENT

MATERIALITEITSOEFENING

Materialiteitsimpact

INFORMATIEF

Financiële impact

MINIMAAL

Beschrijving en aanpak

Verontreiniging is een bekend fenomeen van de laatste decennia. Het bedreigt onze biodiversiteit en draagt aanzienlijk bij aan het massale uitsterven van soorten. Samen met veranderingen in het gebruik van land en zee, overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen, klimaatverandering en invasieve uitheemse soorten, is verontreiniging een van de vijf belangrijkste oorzaken van het verlies aan biodiversiteit.

De strijd tegen verontreiniging is ook een strijd voor eerlijkheid en gelijkheid. De meest schadelijke effecten van vervuiling op de menselijke gezondheid worden meestal gedragen door de meest kwetsbare groepen. Hiertoe behoren kinderen, die op lange termijn ernstige schade aan hun ontwikkeling kunnen ondervinden, mensen met medische aandoeningen, ouderen, personen met een handicap en mensen die in armere sociaal-economische omstandigheden leven.

In 2023 werd **de bodemsituatie van de hele portefeuille geactualiseerd** en werden alle studies uitgevoerd die nodig waren voor de succesvolle voltooiing van dit project.

Vervuiling komt in verschillende vormen voor:

- Luchtverontreiniging wordt gedefinieerd als uitstoot in de lucht, met uitzondering van klimaatverandering. Een groot aantal verontreinigende stoffen draagt bij tot de aantasting van de ozonlaag, ecotoxiciteit en menselijke toxiciteit;
- Bodemverontreiniging wordt gedefinieerd als eco- en humane toxiciteit veroorzaakt door uitstoot in de bodem of gewassen. Het gebeurt door afspoeling en lozing van verontreinigende stoffen, bijvoorbeeld zware metalen en pesticiden;
- Waterververontreiniging wordt gedefinieerd als uitstoot in het water die bijdraagt tot ecotoxiciteit en menselijke toxiciteit, evenals eutrofiëring van zee- en zoetwater.

Om elk risico op verontreiniging te voorkomen, ontwikkelde Befimmo in 2023 een reeks algemene principes voor alle (her)ontwikkelingsprojecten die aan de huidige reglementaire verplichtingen werden toegevoegd. Deze algemene principes bepalen onder meer dat de projecten moeten voldoen aan de criteria van de EU-Taxonomie, waaronder preventie en bestrijding van verontreiniging, d.w.z.:

- Afwerkingsmaterialen gebruiken die weinig of geen schadelijke stoffen uitstoten;
- Vermindering van lawaai, stof en verontreinigende uitstoot tijdens bouwwerkzaamheden.

Bovendien heeft Befimmo sinds 2021, naast de milieueffectbeoordeling die vereist is voor al haar (her)ontwikkelingsprojecten met potentieel verontreinigde sites (brownfields), een algemene cartografie opgesteld die de bodemgesteldheid van haar portefeuille weergeeft. Deze cartografie houdt rekening met de aanwezigheid van potentieel bodembedreigende activiteiten en met de historische informatie over elke site. Dit waardevolle instrument maakt een doeltreffend risicobeheer, de implementatie van maatregelen ter voorkoming van verontreiniging en, indien nodig, de uitvoering van specifieke vereiste studies mogelijk.

In 2023 werd, als onderdeel van de grote herstructurering van de Vennootschap, de bodemsituatie van de hele portefeuille geactualiseerd en werden alle studies uitgevoerd die nodig waren voor de succesvolle voltooiing van dit project.

Vooruitzichten

Befimmo streeft er voortdurend naar om haar minimale eisen in verband met de keuze van materialen te verbeteren en aan te vullen, om ze in overeenstemming te brengen met de laatste vastgelegde beste praktijken, namelijk de BREEAM- en WELL-certificeringen.



ENVIRONMENT

Bescherming en herstel van de biodiversiteit.



Waarom is dit belangrijk

Toegang tot de natuur in onze steden is nog nooit zo belangrijk geweest. Natuur en natuurlijke omgevingen bieden vele diensten en oplossingen, van het verbeteren van de gezondheid en het welzijn van burgers tot het aanpakken van hedendaagse (stedelijke) problemen zoals overstromingen, temperatuurbeheersing en het aanpakken van luchtvervuiling.

1. Deze doelstelling is van toepassing op de strategische activa met het nodige potentieel om verbeteringsmaatregelen door te voeren.

ACTIEPLAN 2030

OP TE STARTEN

Deel van doelgebouwen waarvoor quick-wins zijn geïmplementeerd om het beoogde BREEAM In-Use certificaat te verbeteren

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2025

OP TE STARTEN

Deel van strategische gebouwen beoordeeld om te bepalen of er potentieel is voor verbetering van de BAF+ of BNG-factor

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2024

OP TE STARTEN

Deel van de strategische gebouwen waar maatregelen ter verbetering van de BAF+ of BNG-factor zijn geïmplementeerd¹

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2025

MATERIALITEITSOEFENING

Materialiteitsimpact

BELANGRIJK

Financiële impact

MINIMAAL

Beschrijving en aanpak

Het overgrote deel van de gebouwen van Befimmo bevindt zich in grote steden of dichtbebouwde stedelijke gebieden. De terreinen waarop de gebouwen staan, zijn meestal terrasgewijs aangelegd en beslaan vaak de volledige beschikbare grondoppervlakte, zodat er weinig lege ruimte overblijft voor natuur en biodiversiteit. Befimmo beperkt haar impact op het milieu en draagt bij tot de verbetering van de biodiversiteit en de levenskwaliteit van de bewoners van de gebouwen door in haar globale aanpak een belangrijke plaats in te ruimen voor de natuur en de wilde fauna. Over het algemeen behandelt de regelgeving in België heel wat aspecten van biodiversiteit. Zoals de wet voorschrijft, heeft Befimmo voor al haar (her)ontwikkelingsprojecten een milieu-evaluatie uitgevoerd.

Om bij (her)ontwikkelingsprojecten rekening te houden met de biodiversiteit, baseert de Vennootschap zich onder meer op de BREEAM-referentiekaders en doet ze een beroep op gespecialiseerde ecologen en landschapsarchitecten. Voor alle (her)ontwikkelingsprojecten die in 2023 worden uitgevoerd en die aan deze certificeringen zijn onderworpen, wordt gestreefd naar een maximum van de kredieten die zijn toegewezen aan "landgebruik en ecologie". Een ecooloog analyseert elk project in detail en doet aanbevelingen om het biodiversiteitspotentieel te maximaliseren. In haar operationele gebouwen besteedt Befimmo bijzondere aandacht aan de ontwikkeling en het goede beheer van groene ruimten (hoe klein ook) via clausules in de standaard onderhoudscontracten, en door criteria voor het behoud van de biodiversiteit toe te passen bij de uitvoering van kleine werken.

In het kader van de verbetering van de milieucertificeringsprestaties van BREEAM In-Use voor een tiental belangrijke activa, die in 2023 van start gingen en nog steeds loopt, heeft Befimmo bijzondere aandacht besteed

aan de uitvoering van zoveel mogelijk haalbare aanbevelingen uit de ecologische studies die in dit kader werden uitgevoerd.

In 2023 legde Befimmo zich ook toe op het definiëren van doelstellingen en kernindicatoren inzake biodiversiteit, volledig in lijn met de internationale normen en ontwikkelingen zoals de Science Based Targets for Nature en de Taskforce for Nature-Related Disclosures.

De geselecteerde Biodiversity Net Gain Calculator (BNG) en Biotope Area Factor (BAF+) indicatoren maken het mogelijk om de biodiversiteitsprestaties te monitoren en te rapporteren zoals vereist door de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

In de praktijk, op operationeel niveau, zijn maatregelen die in 2022 en 2023 werden genomen om het onderhoudscontract aan te passen voor de groenstroken op de Ikaros-locatie, die het grootste groene gebied in de portefeuille heeft, afgerond. Het gebruik van pesticiden is nu verboden, de gazons zijn omgevormd tot bloemenprairies en in de toekomst zullen op het terrein alleen inheemse soorten worden geplant.

Vooruitzichten

In de loop van de volgende jaren zullen de bestaande onderhoudscontracten voor de groenzones van de andere Befimmo sites geleidelijk aan aangepast worden om het gebruik van herbiciden te vermijden. Ze zullen ook het gebruik van inheemse soorten en de maximalisatie van bloemenweiden omvatten.

De studies over de verbetering van het biodiversiteitspotentieel (uitgevoerd in 2020 op een dertigtal gebouwen) zullen geleidelijk aan herzien en vervolledigd worden. Er zullen ook nieuwe ecologische studies

worden uitgevoerd op sites die nog niet geëvalueerd zijn, om een volledig beeld te krijgen van de toestand van de biodiversiteit in de hele portefeuille van Befimmo. Als er mogelijkheden zijn om de BAF+ en/of BNG factoren te verbeteren, zullen deze prioritair geëvalueerd en uitgevoerd worden op de strategische gebouwen van Befimmo.

Voor (her)ontwikkelingsprojecten zal Befimmo systematisch milieu-effectenstudies uitvoeren volgens de EU-Taxonomie.



— IKAROS SITE —

Het gebruik van ***pesticiden is nu verboden***,
de gazons zijn omgevormd tot ***bloemenprairies***
en in de toekomst zullen op het terrein alleen
inheemse soorten worden geplant.

ENVIRONMENT

Certificering van gebouwen.



Waarom is dit belangrijk

Certificeringen zijn een stimulans om gebouwen en processen te implementeren die op lange termijn duurzaam zijn. Ze bieden een objectieve beoordeling en definitie van de duurzaamheid van gebouwen. Certificeringen geven betrokken partijen een vergelijkbare indicatie van de prestaties van hun portefeuille.

ACTIEPLAN 2030

DOELSTELLING

2023

65%

Deel van de BREEAM-gecertificeerde gebouwen (gebaseerd op m²)

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2030

Beschrijving en aanpak

BREEAM en WELL zijn toonaangevende duurzaamheidsbeoordelingen voor de gebouwomgeving. Beide bieden kaders om duurzaam ontwerpen te stimuleren, waarbij wordt gekeken naar de verschillende aspecten van nieuwe gebouwen en renovatie- of inrichtingsprojecten die het mogelijk maken om de prestaties van een project te vergelijken met die van andere gecertificeerde gebouwen.

Het belangrijkste doel van deze kaders is om de milieu-impact van gebouwontwerpen op een kwantificeerbare manier te verminderen en het comfort voor de bewoners te verhogen. De vereisten zijn ontworpen om verbeteringen te stimuleren die verder gaan dan de bouwvoorschriften en -normen, waarbij de nadruk ligt op de behoeften en het welzijn van de gebruikers van het gebouw.

BREEAM New Construction en Refurbishment

Voor haar (her)ontwikkelingsprojecten wil Befimmo dat haar gebouwen kwaliteitsprestaties neerzetten die de reglementaire vereisten overtreffen. Daarom worden al haar (her)ontwikkelingsprojecten gecertificeerd door deze erkende referentiekaders (BREEAM en/of WELL).

Alle lopende kantoorprojecten moeten minstens een BREEAM Excellent certificering behalen. En voor haar toekomstige kantoorprojecten legt Befimmo de lat hoger en streeft ze zelfs naar een BREEAM Outstanding.

In mei 2023 behaalde de Pacheco, voor de Designfase, een BREEAM Refurbishment and Fit-Out Outstanding.

BREEAM In-Use

Befimmo past dit certificeringssysteem ook toe op haar operationele gebouwen. Alle gebouwen onder haar controle kregen in 2010-2011 een BREEAM-certificaat en een vijfjarig verbeteringsprogramma heeft geleid tot het behalen van een minimum Good-niveau voor het Asset-deel.

In 2022 heeft Befimmo de strategische keuze gemaakt om al haar strategische gebouwen opnieuw te certificeren volgens BREEAM In-Use. Zo hebben 24 gebouwen een certificering aangevraagd bij de BRE. 20 daarvan werden daadwerkelijk opnieuw gecertificeerd in 2022.

In de loop van 2023 heeft Befimmo een programma van acties en maatregelen geïmplementeerd om de BREEAM In-Use score van acht strategische gebouwen te verbeteren. In 2024 wordt voor deze gebouwen zelfs gemikt op een minimale score van Excellent.

✎ PRESTATIE-INDICATOREN IN DUURZAME ONTWIKKELING VAN DE EPRA, P.136

✎ MILIEU-INDICATOREN: CERTIFICERINGEN, P.150

Energieprestatiecertificaten

De energieprestatie van de gebouwen wordt ook weerspiegeld in hun EPC-niveau. Befimmo beschikt over energieprestatiecertificaten voor al haar gebouwen in het Brussels Gewest en in Luxemburg. Bovendien heeft Befimmo, volgens de nieuwe Vlaamse regelgeving, energieprestatiecertificaten verkregen voor al haar gebouwen in deze regio in 2023¹.

In 2023 heeft Befimmo een aantal grote projecten opgestart om de milieuprestaties van bepaalde strategische gebouwen te verbeteren. Het doel van de lopende studies is enerzijds om het energieverbruik en de daarmee gepaard gaande CO₂e-uitstoot te verminderen, en anderzijds om het niveau van het energieprestatiecertificaat te verbeteren.

✎ PRESTATIE-INDICATOREN IN DUURZAME ONTWIKKELING VAN DE EPRA, P.136

✎ MILIEU-INDICATOREN: CERTIFICERINGEN, P.150

Het belangrijkste doel van deze kaders is om **de milieu-impact van gebouwontwerpen** op een kwantificeerbare manier **te verminderen en het comfort voor de bewoners te verhogen.**

1. Met uitzondering van een recent gerenoveerd gebouw waarvoor het certificaat wordt opgesteld.

Ecologisch label

Befimmo beheert de groene ruimte van haar gebouw in Goemaere volgens de principes van duurzame ontwikkeling en in overeenstemming met de richtlijnen van Eve® (Espace Végétal Écologique) ontwikkeld door ECOCERT. Goemaere is de enige Belgische site die over dit label beschikt (sinds 2011), en het werd in 2023 vernieuwd. De lessen die uit deze certificering kunnen worden getrokken, worden gebruikt voor de uitvoering van verbeteringsmaatregelen voor sites met een verbeteringspotentieel van de biodiversiteit.

Vooruitzichten

Het doel is om vanaf 2024 alle gebouwen van de portefeuille te certificeren. Alle budgetten en analyses zullen worden gestart om in 2030 een volledig BREEAM-gecertificeerde portefeuille te hebben. Bovendien zal Befimmo de verbetering van de BREEAM In-Use score van de acht strategische gebouwen, geïdentificeerd in 2023, voortzetten en voltooien.

De verbetering van de BREEAM-certificering van de andere reeds geïdentificeerde gebouwen zal tot 2030 worden voortgezet, via de lopende en/of toekomstige herontwikkelingsprojecten en via de operationele portefeuille, afhankelijk van de commercialiseringsprioriteiten.

Op dezelfde manier zullen ook de energieprestatiecertificaten van bepaalde prioritaire gebouwen worden verhoogd naarmate en wanneer verbeteringsmaatregelen worden geïmplementeerd.



ENVIRONMENT

Mobiliteit en toegankelijke gebouwen.



Waarom is dit belangrijk

Steden zijn de drijvende kracht achter de moderne economie en de woonplaats van miljoenen mensen. Momenteel woont 70% van de EU-bevolking in steden, een percentage dat naar verwachting zal oplopen tot bijna 84% in 2050; 23% van de broeikasgasuitstoot van het vervoer in de EU is afkomstig van stedelijke gebieden. Toegankelijke gebouwen aanbieden is essentieel voor gebruikers en teamleden om een verschuiving naar een actievere mobiliteit teweeg te brengen en zo ons ecosysteem koolstofvrij te maken.

1. 30% van de parkeerplaatsen voor nieuwe gebouwen en 10% voor bestaande gebouwen.
2. Doel ruimschoots bereikt.

ACTIEPLAN 2030

78% Deel van de gebouwen dat echte mobiliteitsoplossingen biedt

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2030

18% Deel van de gebouwen dat al uitgerust is met het wettelijk vereiste minimaantal oplaadpunten¹

DOELSTELLING → 100% TEGEN 2030

73% Deel van het team dat zijn mobiliteit heeft aangepast²

DOELSTELLING

2023

DOELSTELLING → 40% TEGEN 2025

MATERIALITEITSOEFENING

Materialiteitsimpact

SIGNIFICANT

Financiële impact

MINIMAAL

Beschrijving en aanpak

Gebouwinfrastructuur en toegankelijkheid

Voor Befimmo biedt een gebouw echte mobiliteitsoplossingen als de frequentie van het openbaar vervoer, de diversiteit en de toegang tot mobiliteitsoplossingen allemaal bevredigend zijn.

Befimmo heeft geen invloed op de bestaande infrastructuur van het openbaar vervoer en richt zich dus op zachte mobiliteit en onthaalfaciliteiten, op alternatieven voor de auto en op toepassingen die het de werknemers gemakkelijker maken om de gebouwen te bereiken. De eerste prioriteiten zijn dus de bereikbaarheid van de gebouwen met het openbaar vervoer, de voorzieningen voor actieve niet-gemotoriseerde mobiliteit, en de optimalisering van de parkings, met inbegrip van elektrische oplaadstations. In 2023 biedt 78% van de portefeuille echte mobiliteitsoplossingen aan.

Er wordt een mobility roadmap voor de hele portefeuille van Befimmo uitgevoerd, met een visie op basis van de 2030-Agenda. Op basis van de mobiliteitsaudits die in 2022 werden uitgevoerd voor 26 van haar gebouwen, waarbij hun toegankelijkheid, zowel op het vlak van openbaar vervoer als actieve mobiliteit, alsook hun mobiliteitsinfrastructuren en hun kwaliteit werden geanalyseerd, werkte Befimmo haar mobility roadmap uit in concrete acties voor de betrokken gebouwen.

Befimmo heeft de vloot van deelfietsen uitgebreid tot 20 fietsen in 2022

voor huurders via een applicatie en zijn verdeeld verspreid over vier gebouwen.

Actieve mobiliteit

Befimmo installeert verder voorbeeldige voorzieningen voor actieve mobiliteit, met douches en lockers, en een goed ontworpen fietsenstalling die rekening houdt met elektrische fietsen, vouwfietsen, bakfietsen en steps. De fietsenstalling van Central, die in november 2021 ingehuldigd werd, is het perfecte voorbeeld van de toekomst van de fietsenstalling. Dit werd bevestigd door ActiveScore die deze parking bekroonde met de Platinum certificering. Befimmo zal doorgaan met het creëren of aanpassen van de actieve mobiliteitsinfrastructuur op basis van dit voorbeeld en om zijn andere strategische activa te certificeren door ActiveScore.

Voortbouwend op het succes van de vijf deelfietsen die vanaf 2021 ter beschikking werden gesteld van de huurders van Central, verhoogt Befimmo de vloot van deelfietsen tot 20 fietsen in 2022. Deze fietsen zijn beschikbaar voor de huurders via een applicatie en zijn verdeeld over vier gebouwen. In 2023 kan Befimmo trots zijn op bijna 2.000 gebruiken van de fietsen, door zowat 100 verschillende gebruikers per maand. Met meer dan 13.500 afgelegde kilometers hebben de deelfietsen 2,5 ton CO₂e-uitstoot vermeden in vergelijking met de wagen.

Deze dienst is dus een succes, een praktische, efficiënte, snelle en nuttige mobiliteitsoplossing om de impact van het vervoer van onze huurders te verminderen.

✓

Central deelfietsen

100
VERSCHILLENDE GEBRUIKERS
PER MAAND

2.000
GEBRUIKEN
PER MAAND

13.500
KILOMETERS
AFGELEGD

2,5
† CO₂E
VERMEDEN, VERGELEKEN
MET HET AUTOGEBRUIK

+ CASE STUDY — Central

Central - Befimmo's hoofdzetel - behaalde een score van 80/100, d.w.z. de Platinum-certificering, waarmee het werk dat is verricht om actieve mobiliteit te bevorderen en aan te moedigen, evenals het bieden van een goede ervaring voor bezoekers en gebruikers, werden beloond. De infrastructuur speelde ook een grote rol: de voorziening van een grote, functionele, veilige fietsenstalling die is uitgerust met verschillende soorten lockers om aan de behoeften van elke gebruiker te voldoen, ondersteund door kleedkamers en douches van hoge kwaliteit.



Central sluit zich hiermee aan bij de zeer selecte club van Platinum gecertificeerde gebouwen wereldwijd.



*“Wij zijn erg blij met dit resultaat, maar we zijn zeker ook van plan om een aantal van de ActiveScore-suggesties toe te passen om deze score nog de hoogte in te duwen, en vooral om de infrastructuur voor actieve mobiliteit verder te verbeteren. **Deze certificering bevestigt immers ook dat als de infrastructuur aanwezig is, dit rechtstreeks leidt tot een toename van diens gebruik, en dus tot een betere mobiliteit.**”*

—
BENOÏT LOOSVELD
MOBILITY MANAGER



Optimalisering van de parkings

Omdat veel gebruikers van Befimmo's gebouwen zich nog steeds met de auto verplaatsen, werd de optimalisering van de parkings voortgezet, onder meer door de toegang te digitaliseren.

Befimmo blijft de oplossing van het parkeerbeheersysteem optimaliseren in vier uitgeruste multi-tenant gebouwen. Dankzij deze mogelijkheid voert elke huurder zijn eigen parkeerbeleid op basis van zijn parkeerplaatsen en kan hij zo het gebruik van zijn parkeerplaatsen verbeteren. Naast deze dienst biedt Befimmo haar gebruikers nog meer mogelijkheden om hun parkeerplaatsen efficiënter te beheren (gegevens, rapportering, enz.) en om de gebruikerservaring van hun werknemers te verbeteren met bijvoorbeeld automatische nummerplaattherkenning.

595

oplaadpunten
in 16 gebouwen

92

oplaadpunten
op Ikaros

16

oplaadpunten
op Fountain Plaza

Laadstations

Elektrische voertuigen beleven een doorbraak. Befimmo speelt haar rol en anticipeert op het einde van de thermische motorisering in het komende decennium. De eerste prioriteit van Befimmo was en zal altijd de veiligheid van de bewoners en de conformiteit met de huidige reglementering zijn. De Vennootschap maakt deel uit van een werkgroep met de UPSI, de brandweer van Brussel, de verzekeringsmaatschappij en andere experts om elke opportuniteit voor de installatie van laadstations te analyseren.

Om aan de veiligheidsrichtlijnen te voldoen, heeft Befimmo haar acties in 2023 toegespitst op de voorbereiding van een strategie voor de installatie van laadstations, in overeenstemming met de wettelijke en reglementaire teksten. Bijgevolg moesten de installatieprojecten in de bestaande overdekte parkings worden opgeschort.

In haar buitenparkings heeft Befimmo daarentegen 16 oplaadpunten in gebruik genomen op Fountain Plaza en legt ze de laatste hand aan de installatie van 92 oplaadpunten op Ikaros. Eind 2023 telt Befimmo 595 oplaadpunten in 16 gebouwen. De Vennootschap is klaar voor de toekomstige EU-norm van 10% van de parkeerplaatsen uitgerust voor 18% van zijn activa.

In haar (her)ontwikkelingsprojecten behoudt Befimmo de doelstelling van 30% van de parkeerplaatsen uitgerust met een oplaadpunt door al in de ontwerpfasen rekening te houden met de technische en praktische implicaties.

Voor de bestaande activa volgt Befimmo het minimumpercentage parkeerplaatsen uitgerust met een oplaadpunt, volgens de geldende reglementering (EU/BE/regionaal).

Mobiliteit van het team

De verhuis van de maatschappelijke zetel van Befimmo naar het centrum van Brussel in het Central-gebouw in 2021 is een perfecte illustratie van haar strategie en het belang dat gehecht wordt aan de multimodale toegankelijkheid van haar werkruimten, zowel voor de gebruikers van het gebouw als voor haar eigen teamleden.

Deze verhuis was voor Befimmo ook een gelegenheid om haar team nieuwe ideeën en oplossingen aan te reiken om hun gewoonten te veranderen en hun mobiliteit te verbeteren.

Financiële middelen:

- Invoering van het federale mobiliteitsbudget sinds januari 2021;
- Integratie van mobiliteitsoplossingen via haar cafetariaplan (mychoice@BEFIMMO);
- Terugbetaling van alle kosten in verband met verplaatsingen met het openbaar vervoer.

Organisatorische middelen:

- Invoering van een Mobiliteitsbeleid;
- Gebruik van een parkeerbeheersysteem om het gebruik van de parkeerplaatsen te optimaliseren.

23%

van de teamleden koos voor
het federale mobiliteitsbudget



CASE STUDY — Mobiliteit van het team

Eind 2023 heeft Befimmo een mobiliteitsenquête gehouden onder haar team. 90% van de teamleden hebben hieraan deelgenomen¹. Dit zijn enkele van de resultaten:

- Na twee jaar in haar nieuwe hoofdkantoor, gebruikt 73% van het team een vorm van actieve mobiliteit om Central te bereiken.
- Voor hun reguliere woon-werkverkeer gebruikt 62% van de teamleden het openbaar vervoer (waarvan 44% te voet of met de fiets naar het station/halte gaat), 10% fietst en 1% stapt. Hiervan heeft 35% van de medewerkers een regelmatige alternatieve woon-werkwijze, waarbij 34% de fiets gebruikt en 26% het openbaar vervoer, en slechts 34% de auto als regelmatig alternatief.
- Voor occasionele verplaatsingen, afhankelijk van de omstandigheden, neemt 21% van de teamleden de fiets en 54% de auto. Hoewel de auto in dit geval het populairste alternatief blijft, is het opmerkelijk om te zien dat actieve mobiliteit ook een echte oplossing aan het worden is.

73%

van het team gebruikt een vorm van actieve mobiliteit om Central te bereiken

In de praktijk:

- Informatiesessies rond het federale mobiliteitsbudget en sensibilisering van alle teamleden;
- Opleiding over verkeersregels;
- Toename van het aantal teamleden met een leasefiets in het cafetariaplan;
- Organisatie van enkele activiteiten tijdens de Europese mobiliteitsweek;
- Mobiliteitsenquête voor het team.

Naast het feit dat Befimmo haar teamleden aanmoedigt om af te zien van het gebruik van de auto, zet de Vennootschap de "vergroening" van haar vloot verder.

Van de teamleden die in aanmerking komen voor een bedrijfswagen, heeft al 67% gekozen voor een mobiliteitsbudget, of een elektrisch of hybride voertuig.

Befimmo verminderde ook het aantal parkeerplaatsen voor zijn team met 39%. Tijdens het laatste kwartaal van 2023 werden gemiddeld slechts 18 parkeerplaatsen gebruikt door het team, met 14% dagelijkse gebruikers en 23% regelmatige gebruikers. Het is belangrijk om op te merken dat 58% van de gebruikers de parkeerplaatsen alleen gebruikt voor uitzonderlijk gebruik of minder dan één dag per week.

In 2023 lag de gemiddelde uitstoot per voertuig (CO₂e/km) van de hele vloot op slechts 60 gr, en lag 48% lager dan in 2016 - het resultaat van de toepassing van een geactualiseerd bedrijfswagenbeleid op nieuwe en vervangende voertuigen.

De voertuigerelateerde CO₂e-uitstoot daalt met 35%, van 258 ton in 2019 naar 167 ton in 2023. Op basis van het nieuwe Mobiliteitsbeleid zijn de thermische auto's vanaf juli 2023 niet meer beschikbaar. De nieuwe bedrijfswagens die in 2023 worden geleverd, zijn voor 56% elektrisch en voor 44% plug-in hybride.

Vooruitzichten

Befimmo zal blijven werken aan de verbetering van de mobiliteit rond haar gebouwen en ook aan de mobiliteitsinfrastructuur:

- Implementatie van quick wins op basis van de mobiliteitsaudit in sommige gebouwen;
- Verdere invoering van de oplaadstations in onze gebouwen met binnenparking;
- Analyse en inachtneming van de behoeften inzake toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit;
- Ontwikkeling van nieuwe fietsenstallingen en -voorzieningen op basis van de voorbeeldstalling in Central;
- Uitbreiding van de deelfietsen;
- Ontwikkeling van de functionaliteiten van het parkeerbeheersysteem: gebruiksanalyses, mutualisering van de plaatsen, enz.;
- Aanbieden van een efficiënt systeem voor het beheer van laadstations via het parkeerbeheersysteem;
- Creatie van bijkomende bereikbaarheidsfiches voor de strategische gebouwen;
- Voorbereiding van oplossingen om in overeenstemming te zijn met de BWLKE-wetgeving in Brussel.

Op teamniveau zal Befimmo de groene mobiliteit blijven promoten, gebaseerd op haar Mobiliteitsbeleid en via haar cafetariaplan, waarbij alle teamleden hun mobiliteit kunnen beheren volgens hun behoeften en in combinatie met andere mobiliteitsalternatieven (openbaar vervoer, zachte mobiliteit, enz.). Befimmo zal ook beginnen met een lange termijn opleiding in ecodriving voor het hele team. Deze opleiding is gebaseerd op theoretische tips en tricks in functie van de motorisering van het voertuig, maar vooral op enkele specifieke gegevens in verband met het voertuig, met behulp van gamification rond ecodriving. Dit programma heeft als doel om de CO₂-impact van het rijden van ons team aanzienlijk te verbeteren, maar ook om stress en auto-ongelukken tijdens autoritten te verminderen.

1. Op basis van de informatie waarover we beschikken, hebben we hypothesen opgesteld voor de overige leden van het team.