Milieu- en Sociale prestatie (directe impact)

ACTIEPLAN 2030

In dit deel komen alle belangrijke geplande en/of lopende milieu- en sociale acties aan bod die een directe impact hebben op de E- of S-prestaties van Befimmo, en zo de algemene waardecreatie van Befimmo ondersteunen.

ENVIRONMENT

- BIJDRAGEN TOT DE BEPERKING VAN KLIMAATVERANDERING
- BIJDRAGEN TOT DE AANPASSING AAN KLIMAATVERANDERING
- BIJDRAGEN TOT HET DUURZAME GEBRUIK EN DE BESCHERMING VAN WATER
- BIJDRAGEN TOT DE TRANSITIE NAAR EEN CIRCULAIRE ECONOMIE
- BIJDRAGEN TOT DE PREVENTIE EN BESTRIJDING VAN VERONTREINIGING
- BIJDRAGEN TOT DE BESCHERMING EN HET HERSTEL VAN DE BIODIVERSITEIT
- CERTIFICERINGSSYSTEMEN GEBRUIKEN OM DUURZAME ACTIVA TE LEVEREN
- INNOVATIEVE EN DUURZAME GEBOUWEN CREËREN
- GEBOUWEN AANBIEDEN DIE TOEGANKELIJK ZIJN VIA DUURZAME VERVOERSYSTEMEN
- DE MILIEU-IMPACT VAN HET TEAM VERMINDEREN

SOCIAL

- ZORG DRAGEN VOOR HET TEAM EN DE GEMEENSCHAP
- GEMEENSCHAPPEN ONTWIKKELEN EN ANIMEREN
- COMFORT, ZEKERHEID EN VEILIGHEID VERBETEREN
- GEBOUWEN IN STEDEN INTEGREREN

Het volledige Actieplan 2030 kan worden geraadpleegd in de Niet-financiële staten van dit Verslag.

NIET-FINANCIËLE STATEN: ACTIEPLAN 2030, P.274

MILIEUPRESTATIES

Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

In de Paris Agreement en het recente 6de 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 CO_2e-uitstoot.

ACTIE(S)

- Voltooiing van een volledige koolstofvoetafdruk van de activiteit
- Indiening van doelstellingen voor scope 1 en 2 uitstoot bij SBTi
- Integratie van de CRREM-tool in het Enterprise Risk Management

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 CO_2e-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 BREEAM- en DGNB-certificaties en/of op technische minimumvereisten die intern ontwikkeld werden en geïntegreerd werden in een kwaliteitsmatrix. Met deze aanpak en doelstelling streeft Befimmo naar een energie-efficiëntie die de wettelijke voorschriften overtreft.

Voor gebouwen in exploitatie

- vermindering van de operationele koolstofuitstoot door optimalisering van de energievraag en verbetering van de efficiëntie van het gebouw
- vermijding van energieverspilling 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 Technische Cel Milieu, bestaande uit vijf 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. Deze teams kunnen een beroep doen op de interne Green Adviser, die de doeltreffendheid van de energie-investeringen op het terrein controleert en tegelijk een hoog comfortniveau voor de huurders verzekert.

ACTIEPLAN 2030

26%
Vermindering van absolute scope 1 & 2 BKG-uitstoot
> Doelstelling: vermindering met 50% tegen 2030 (vs 2018)

21%
Toename van specifieke scope 1 & 2 BKG-uitstoot
> Doelstelling: vermindering met 50% tegen 2030 (vs 2018)

NIEUWE DOELSTELLING
Vermindering op 2/3de van de absolute scope 3 BKG-uitstoot
> Doelstelling: vermindering met 2,5% per jaar tot 2030 (vs 2018)

88%
Deel van het groene elektriciteitsverbruik van gebouwen beheerd door de eigenaar
> Doelstelling: 100% tegen 2023

1.124 kWp
Hernieuwbare geïnstalleerde capaciteit
> Doelstelling: 2.200 kWp tegen 2025

175 kWh/m²
Energie-intensiteit van gebouwen beheerd door de eigenaar
> Doelstelling: 95 kWh/m² tegen 2030 (vs 2018)

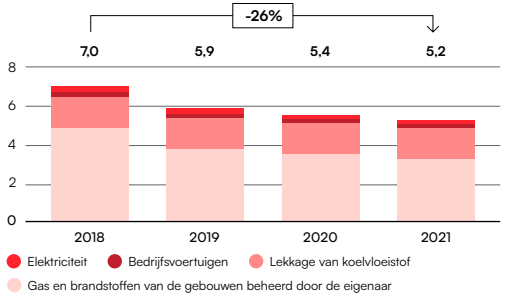
Definitie van Science Based Targets (SBTi)

Met behulp van SBTi en na de volledige herziening van zijn koolstofvoetafdruk in overeenstemming met het GHG-Protocol, heeft Befimmo voor elk van de scopes CO_2e-uitstootreductiedoelstellingen vastgesteld.

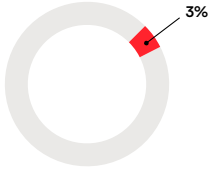
Scopes 1 and 2

Befimmo bevestigt haar verbintenis ten aanzien van SBT om de absolute CO_2e-uitstoot van de scopes 1 en 2 tegen 2030 met 50% te verminderen ten opzichte van het basisjaar 2018.

UITSTOOT VAN SCOPES 1 & 2 (MARKET-BASED) $ktCO_2e$

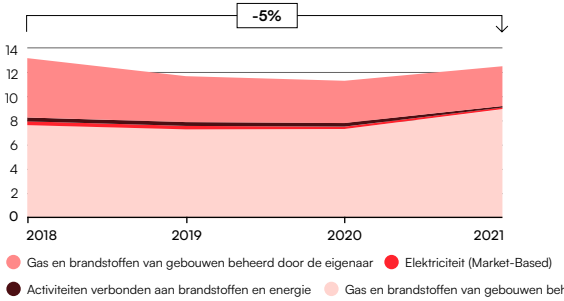


UITSTOOT VAN SCOPES 1 & 2 (% TOTAAL KOOLSTOFVOETAFDRUK IN 2021)

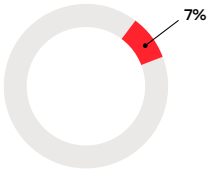


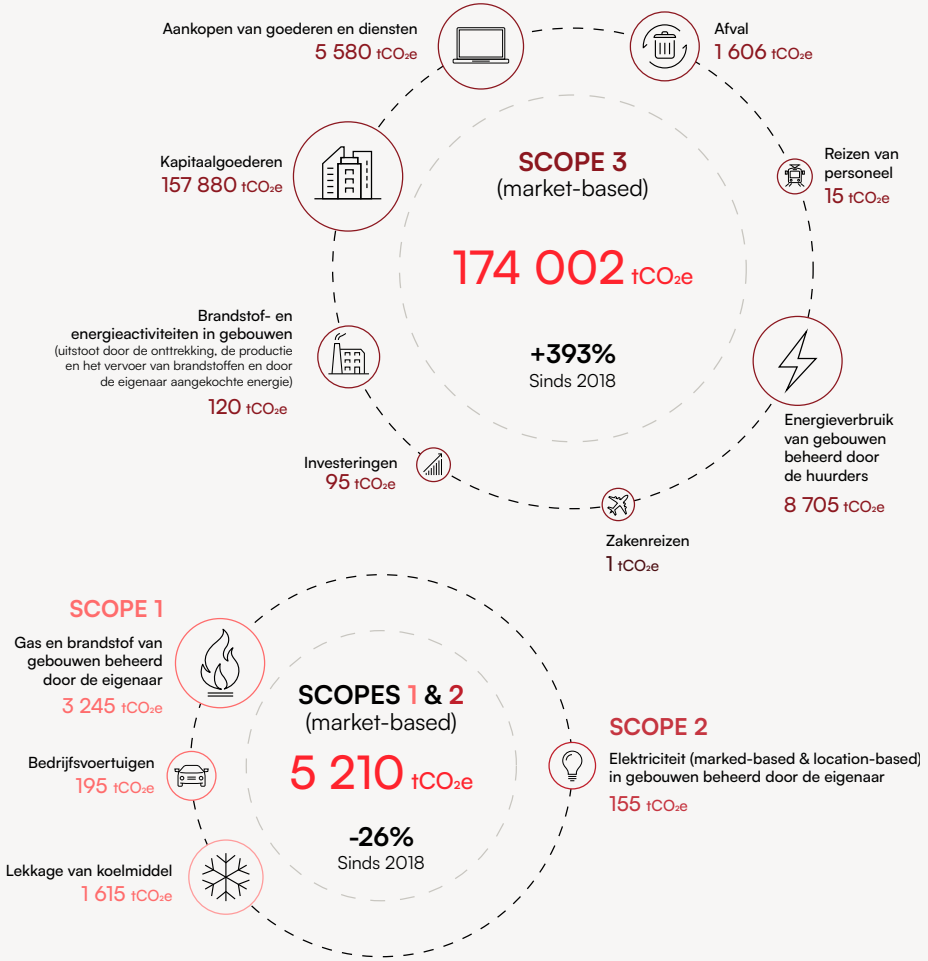
In 2021 bedraagt de totale absolute vermindering ten opzichte van 2018 26%, terwijl de energiegerelateerde uitstoot in dezelfde periode met 5% zijn gedaald, ondanks een toename van de uitstoot van gebouwen die door huurders worden beheerd.

ENERGIEGERELATEERDE UITSTOOT (MARKET-BASED) $ktCO_2e$



UITSTOOT VERBONDEN AAN ENERGIE (% TOTAAL KOOLSTOFVOETAFDRUK IN 2021)





De sinds 2017 bekendgemaakte reductiedoelstelling van 33% van de specifieke energiegerelateerde uitstoot voor haar portefeuille (scopes 1, 2 en 3) werd ook herzien om bij te dragen tot de hoofddoelstelling van 50% vermindering van de totale absolute uitstoot van scopes 1 en 2 tegen 2030 (aanpassing van de scopes en het basisjaar van 2016 naar 2018).

Befimmo engageert zich dus om een gemiddeld niveau van specifieke uitstoot in verband met het energieverbruik van de gebouwen beheerd door de eigenaar (scopes 1 en 2) te bereiken dat gelijk is aan 8 kg CO_2e/m^2, d.w.z. een vermindering van 50% ten opzichte van 2018.

De specifieke doelstelling voor uitstootvermindering is samengesteld uit twee subdoelstellingen:

1. 50% vermindering van de CO_2e-uitstoot van brandstof (gas, olie) van gebouwen beheerd door de eigenaar
2. 100% vermindering van de CO_2e-uitstoot van elektriciteit en warmte van gebouwen beheerd door de eigenaar

Scope 3

Aangezien een zeer groot deel van de totale uitstoot van Befimmo binnen scope 3 valt, verbindt de Vennootschap zich ertoe om deze met 2,5% per jaar te verminderen tot 2030 ten opzichte van 2018 op twee derde van haar absolute uitstoot in scope 3, conform de aanbevelingen van het SBT voor het 1,5°C-scenario.

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 energie-reductie 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 overgangsrisico's voor elk gebouw te evalueren. De gedetailleerde analyse maakt het mogelijk om het "omslagpunt" te bepalen, dat het moment aangeeft waarop de CO_2e-uitstoot groter wordt dan het maximaal haalbare in het decarbonisatietraject dat in het Paris Agreement is vastgelegd.

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 rechts illustreert duidelijk dat Befimmo in 2008 begonnen is met de vermindering van de scope 1 en 2 uitstoot van de gebouwen onder haar beheer, zonder te wachten op de beschikbaarstelling van de CRREM- en SBTi-instrumenten. De jarenlange inspanningen zijn zichtbaar en de reductiecurves sluiten perfect aan bij de trajecten die CRREM voor ogen heeft om tegen 2050 naar een koolstofneutrale situatie te streven.

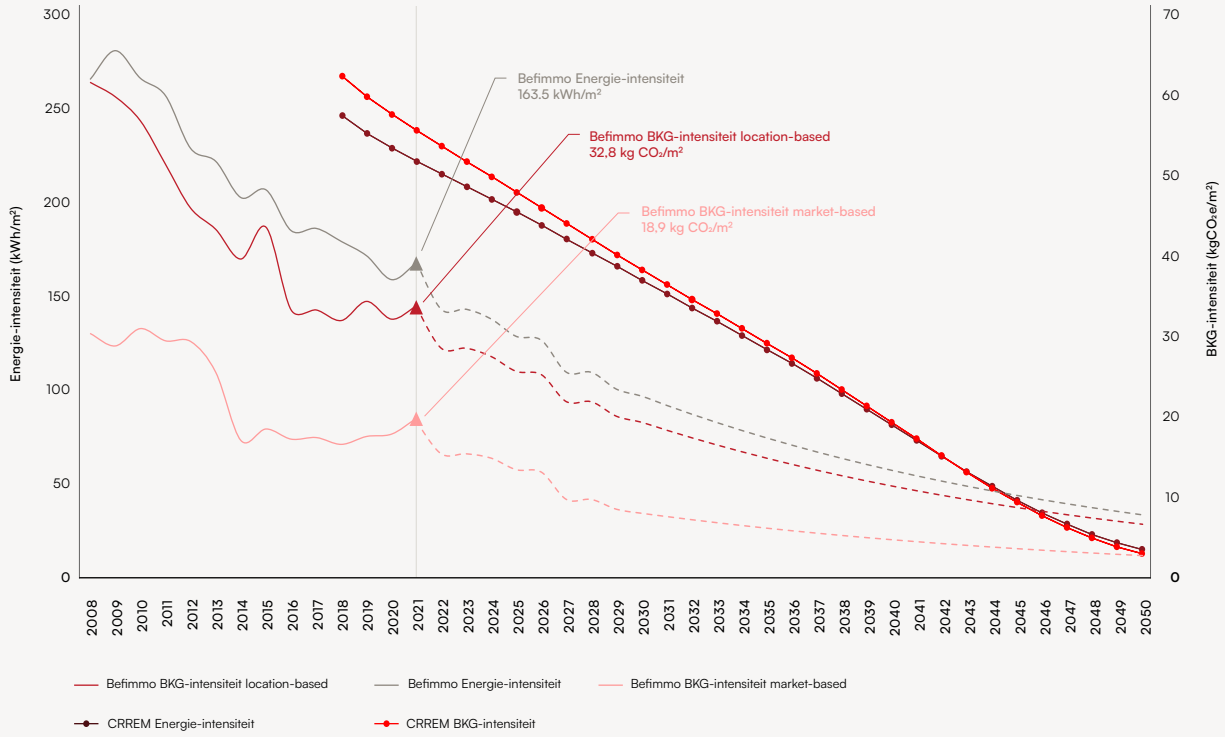
Op basis van haar strategie en haar gekende projecten tot 2030 vertrouwt Befimmo erop dat ze haar doelstellingen zal kunnen behouden en bereiken, zelfs als de voorgestelde trajecten herzien zouden worden om de overgang naar een koolstofarme economie te versnellen.

In 2021 is de specifieke uitstoot (18,9 kg CO_2e/m^2) van door verhuurders beheerde gebouwen hoger zijn dan in het basisjaar 2018 (15,6 kg CO_2e/m^2). Deze terugkeer naar vroegere waarden in 2021 is het gevolg van de pandemie (verplichting tot overventilatie van gebouwen) en de retroactieve actualisering van de CO_2e-uitstootfactoren. Het voorspellingsmodel werd eind 2021 herzien om rekening te houden met de strategische beslissingen van Befimmo. Vanaf 2022 wordt een terugkeer verwacht naar waarden die in overeenstemming zijn met de reductiedoelstellingen, met name dankzij de terugkeer van bepaalde hoogrenderende gebouwen in de portefeuille.

Befimmo vult haar CO_2e-reductiedoelstellingen aan met een doelstelling voor de vermindering van het specifieke energieverbruik van de gebouwen die door de eigenaar worden beheerd. In 2018 werd een waarde van 175 kWh/m^2 bereikt, terwijl het streefdoel 95 kWh/m^2 tegen 2030 is.

BEFIMMO'S ENERGIE- EN GHG-PRESTATIES TEN OPZICHTE VAN DE CRREM BENCHMARK

Streefcijfer opwarming van de aarde: 1,5°C **Land:** België **Gebruik:** kantoren



Rol en belang van energieprestaties

De energieprestaties van de gebouwen spelen een sleutelrol in de verwezenlijking van de ambitieuze doelstellingen van Befimmo om de CO_2e-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 CO_2e-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.

Tegen 2026 zal ongeveer 50% van de oppervlakte van de gebouwen beheerd door de eigenaar niet meer dan vijf jaar oud zijn.

Het totale specifieke energieverbruik van gebouwen beheerd door de eigenaar ligt in 2021 6% hoger dan in 2020. Dit is voornamelijk te wijten aan het hogere brandstofverbruik voor de verwarming van gebouwen. Deze laatste werden overgeventileerd om de pandemie aan te pakken, terwijl de behoefte aan warmte groter was door minder gunstige weersomstandigheden in vergelijking met 2020.

Het specifieke elektrische energieverbruik in 2021 van gebouwen beheerd door de eigenaar is stabiel en in lijn met 2020. Deze laatste waren abnormaal laag als gevolg van de pandemie en het lagere gebruik van de gebouwen.

Het gebruik van fossiele brandstoffen verminderen en de capaciteit voor zelfopwekking in hernieuwbare energie verhogen

Befimmo wil tegen 2030 haar directe CO_2e-uitstoot die verband houdt met de aankoop van verwarmings-brandstoffen voor gebouwen die door de eigenaar worden gecontroleerd, met 50% verminderen.

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.

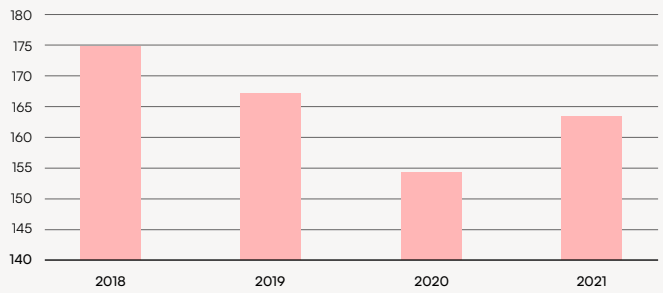
Elektriciteitsleveringscontract voor de portefeuille

Befimmo heeft een contract ondertekend voor de levering van groene stroom aan de 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.

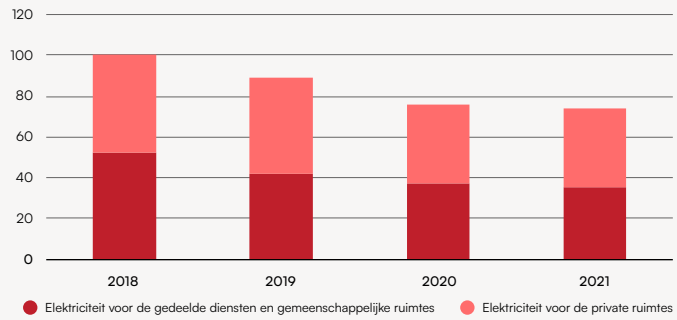
Om te verzekeren dat het elektriciteitsverbruik in alle gebouwen onder haar beheer groen is, heeft Befimmo zich tot doel gesteld om, zodra dit technisch en administratief mogelijk is, de meters van de elektrische installaties van particulieren die ze niet controleert, over te nemen en ze onder een groen energiecontract te brengen dat nu al meer dan 88% van het totale portefeuilleverbruik dekt.

Dit impliceert enerzijds de uitvoering van werkzaamheden aan de netwerkinfrastructuur in sommige van haar gebouwen en anderzijds een permanente sensibilisering van de bewoners van bepaalde sites waarover Befimmo geen controle heeft voor de energiebevoorrading.

INTENSITEIT VAN HET ENERGIEVERBRUIK VAN DE GEBOUWEN BEHEERD DOOR DE EIGENAAR (KWH/M²)



INTENSITEIT VAN HET ELEKTRICITEITSVERBRUIK VAN DE GEBOUWEN BEHEERD DOOR DE EIGENAAR (KWH/M²)



3.067 M²

zonnepanelen (566 kWp) en 460 kWth gesloten lus geothermisch systeem voor Quatuor

6.877 M²

zonnepanelen (1.124 kWp) voor de portefeuille

Optimalisering van de werking van de technische installaties

In 2018 installeerde Befimmo in sommige van haar gebouwen nieuwe software om de gegevens van de regelsystemen te analyseren.

op regelmatige tijdstippen geregistreerd om een "big data"[1]-systeem te creëren. De software verwerkt de gegevens om samengevatte en praktische informatie te presenteren, zodat het gedrag van de installaties in real time of in een later stadium kan worden geanalyseerd. Zo kan inzicht worden verkregen in de precieze werking van de processen en kunnen eventuele problemen met het ontwerp, de regeling of de controle van de installaties worden opgespoord. In geval van een probleem kan het instrument de procesketen onderzoeken die tot de disfunctie heeft geleid en de oorzaak ervan opsporen. Op die manier kan het energieverbruik worden beperkt en het comfort van de huurders worden verbeterd. Befimmo zal deze oplossing verder uitrollen in andere gebouwen. De Vennootschap investeerde ook in Building Management Systems (BMS) voor sommige van haar gebouwen die nog niet uitgerust waren. Dankzij deze installaties zal nog meer energie bespaard kunnen worden en zal het comfort beter opgevolgd kunnen worden.

VOORUITZICHTEN

Befimmo zal haar langetermijnplan voor de vermindering van CO_2e voortzetten door haar strategie te ontwikkelen en te vervolledigen met de hulp van SBTi, CRREM en haar koolstofvoetafdruk.

De meeste van haar (her)ontwikkelingsprojecten omvatten zonnepanelen; tegen 2025 wil Befimmo de geïnstalleerde capaciteit (kWp) verdubbelen. Om deze doelstelling eventueel te overtreffen, worden ook studies uitgevoerd over de mogelijkheid om bepaalde bestaande gebouwen uit te rusten, hetzij via zelffinanciering, hetzij via een derde investeerder.

Parallel hiermee zal Befimmo 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 zijn samen gestart met de uitwerking van 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.

1. Depending on the size of the building and the number of technical installations, the number of measuring points is between 12.000 and 18.000.

Bijdragen tot de aanpassing aan de klimaatverandering

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

De implementatie van 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.

ACTIE(S)

Eerste uitvoering van de TCFD-aanbevelingen om bij te dragen aan de doelstelling om de EU tegen 2050 klimaatneutraal te maken, in overeenstemming met de Paris Agreement

ACTIEPLAN 2030

LOPEND

Afstemming op de aanbevelingen van de Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)

> Doelstelling: volledig in overeenstemming tegen 2023

BESCHRIJVING EN AANPAK

In 2021 is Befimmo begonnen met de uitvoering van de aanbevelingen van de Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Deze vrijwillige informatieverschaffing stelt bedrijven in staat om klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten op te nemen in hun risicobeheer en hun strategische planningsprocessen.

Befimmo wil 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.

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 de Niet-financiële staten van dit Verslag.

NIET-FINANCIËLE STATEN: TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES, P.248

VOORUITZICHTEN

Befimmo wil in de toekomst kwantitatieve informatie verschaffen over klimaatgerelateerde onderwerpen, naarmate ze de aanbevelingen van de TCFD in haar activiteiten integreert.

Bijdragen tot het duurzame gebruik en de 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.

ACTIE(S)

Installatie van een lekdetectieapparaat aangevuld met bewegings- en automatische uitschakelingsdetectoren op de sanitaire blokken voor het gebouw Kunst 56 - vermindering van het waterverbruik met meer dan 50%

ACTIEPLAN 2030

175,8 L/M²
Specifiek waterverbruik
> 226,5 l/m² tegen 2030

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.

22 GEBOUWEN
uitgerust met een regen- of grondafvoersysteem
→ 24% van de portefeuille (m²/m²)

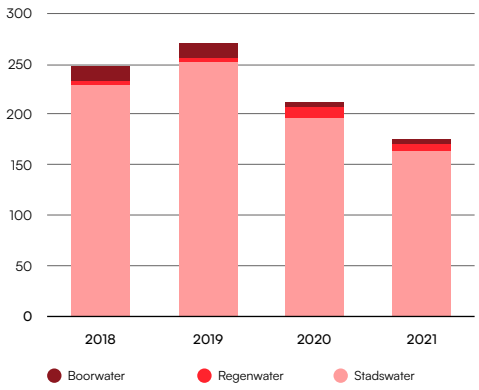
Het specifieke waterverbruik van de portefeuille is in 2021 beduidend lager (-18%) dan in 2020. Het lage verbruik is voornamelijk te wijten aan een daling van de bezetting van gebouwen als gevolg van de pandemie.

VOORUITZICHTEN

Befimmo zal het verbruik blijven opvolgen, door verouderde uitrustingen te vervangen door performante, alsook door de gebruikers en onderhoudsbedrijven te sensibiliseren.

De Vennootschap zal ook de mogelijkheden evalueren om in haar exploitatieportefeuille en (her)ontwikkelingsprojecten lekdetectieapparatuur te installeren, aangevuld met aanwezigheids- en automatische uitschakelingsdetectoren op de sanitaire blokken, in overeenstemming met de vereisten van de BREEAM- en DGNB-referentiekaders.

INTENSITEIT VAN HET WATERVERBRUIK (L/M²)



4.600 M³ REGENWATER GERECUPEREERD
→ 4% van het totale jaarlijkse verbruik

Bijdragen tot de transitie naar een circulaire economie

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

De bouwsector in Europa is verantwoordelijk voor meer dan 35% van de totale afvalproductie. De sector produceert ook een zeer groot deel van de broeikasgassen en verbruikt 50% van alle gewonnen materialen.

ACTIE(S)

Opmaak van een inventaris van het bestaande materiaal met hergebruikspotentieel vóór elke renovatie

ACTIEPLAN 2030

100%

Deel van de projecten[1] onderworpen aan een inventaris van materialen

> Doelstelling: 100% (permanente doelstelling)

84%

Deel van aanpasbare projecten[2]

> Doelstelling: 100% tegen 2030

1. Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (ZIN).
2. Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (Paradis Express, ZIN).

BESCHRIJVING EN AANPAK

Een van de voorwaarden voor elk renovatieproject 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 hergebruiksplan 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.

Deze twee vereisten in termen van circulariteit passen in de aanpak van Befimmo om de productie van afval en het gebruik van hulpbronnen die verband houden met haar activiteit, nu en in de toekomst, te beperken.

Bovendien zet Befimmo zich in voor een betere sortering en opvolging van afval, zowel operationeel als bouwafval, om het recyclagepercentage te maximaliseren. In 2021 werd 55% van het bedrijfsafval niet naar stortplaatsen of verbrandingsovens gebracht. Voor bouwafval bedroeg het recyclagepercentage 93% en werd minder dan 1% naar stortplaatsen gebracht.

Bovendien is op de kleine renovatiewerven die in 2021 in uitvoering waren, ongeveer 20 ton materiaal naar een hergebruikskanaal gestuurd.

VOORUITZICHTEN

Op basis van de ervaring die werd opgedaan met de uitvoering van inventarisaties en hergebruikplannen op projecten in de ontwerpfase, wil Befimmo overwegen om vanaf 2022 een minimumniveau van hergebruik vast te leggen dat in elk project moet worden behaald.

Bijdragen tot de 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 ecosysteemdiensten.

ACTIE(S)

Uitvoering van een onderzoek naar de bodemtoestand van de portefeuille

ACTIEPLAN 2030

LOPEND

Aanscherpen en verbeteren van de selectiecriteria voor bouwmaterialen

> Permanente doelstelling

BESCHRIJVING EN AANPAK

Keuze van materialen en producten

Sinds 2017 heeft Befimmo een reeks aan vereisten ontwikkeld waarmee rekening moet worden gehouden bij het opstellen van een bestek. Sommige van die eisen hebben betrekking op de materiaalkeuze, bijvoorbeeld:

- het gebruik van hergebruikte materialen overwegen
- voorrang geven aan plaatselijk beschikbare grondstoffen
- het gebruik van materialen en elementen uit duurzame productie/exploitatie bevorderen (bv.: FSC- of PEFC-certificering voor hout en materialen op houtbasis)
- materialen op basis van hernieuwbare grondstoffen gebruiken
- de voorkeur geven aan producten met gerecycleerde inhoud
- materialen en elementen kiezen met een lage impact op de menselijke gezondheid (bv.: classificatie A+ of Ecolabel voor verf, vernis, coating of lijm)
- gebruik maken van TOTEM om de varianten van materiaalkeuze te vergelijken
- de voorkeur geven aan robuuste materialen die gemakkelijk te onderhouden zijn
- uit de technisch geldige opties: het materiaal of product kiezen dat het meest respectvol is voor het milieu en de gezondheid (van werknemers en bewoners) (bv.: C2C-certificering voor tapijt)

Deze eisen zijn geïnspireerd op duurzaamheids-referentiekaders, best practices, enz. en evolueren mee met de technologische vooruitgang en de feedback uit de praktijk.

Bodembeheer en beschermde gebieden

De regelgeving in België behandelt een groot aantal aspecten van bodemverontreiniging. Zoals de wet voorschrijft, voerde Befimmo voor al haar (her)ontwikkelingsprojecten, met inbegrip van mogelijk verontreinigde sites (brownfields), een milieubeoordeling uit. Deze studies zijn ook in overeenstemming met de verwachtingen en criteria van de EU-Taxonomie.

Bovendien heeft Befimmo in 2021 een algemene cartografie opgesteld die de bodemtoestand 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 uitvoering van maatregelen ter preventie van verontreiniging en, indien nodig, het uitvoeren van specifieke vereiste studies mogelijk.

VOORUITZICHTEN

In 2021 startte Befimmo een studie om haar minimumvereisten inzake materiaalkeuze te verbeteren en te vervolledigen, om ze in overeenstemming te brengen met de recentste best practices, zoals die van BREEAM, DNGB en WELL. De werkzaamheden zullen in 2022 worden voortgezet en zullen ook rekening houden met de criteria van de EU-Taxonomie.

Bijdragen tot de bescherming en het 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.

ACTIE(S)

Gedetailleerde studie op zes sites

ACTIEPLAN 2030

LOPEND

Bestudering van biodiversiteitsbeheer op de portefeuille

> Doelstelling: 100% van de aanbevolen acties uitgevoerd tegen 2025

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 meestal 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- en DGNB-referentiekaders en doet ze een beroep op gespecialiseerde ecologen en landschapsarchitecten. Voor alle (her)ontwikkelingsprojecten die in 2021 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 ecoloog 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.

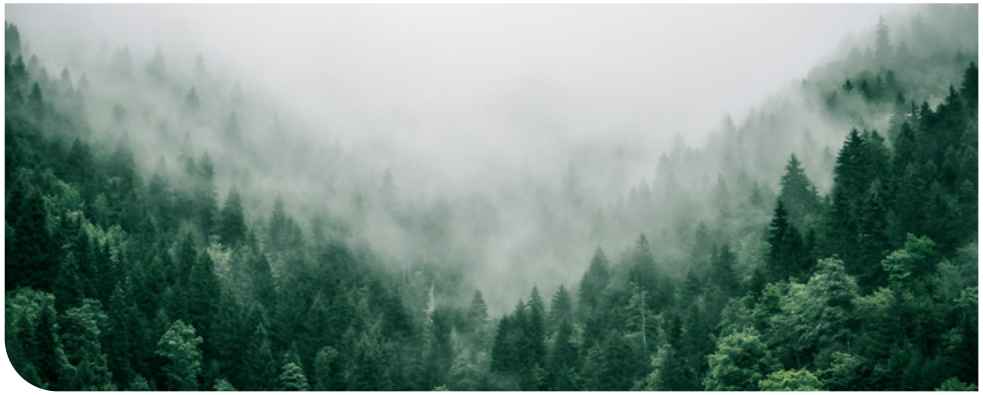
In 2020 voerde Befimmo een studie uit naar het verbeteringspotentieel van de biodiversiteit van haar hele portefeuille. In een eerste fase werden 29 sites met interessant potentieel geïdentificeerd, waaruit Befimmo negen prioritaire sites selecteerde. Zes sites werden door een ecoloog grondig bestudeerd, waarbij de nadruk werd gelegd op de maatregelen ter verbetering van de biodiversiteit, rekening houdend met de technische en financiële haalbaarheid. De eerste maatregelen, waaronder een analyse van de onderhoudscontracten voor de omgeving, werden in 2021 uitgevoerd en zullen in 2022 worden voortgezet.

VOORUITZICHTEN

De uitvoering van de verbeteringsmaatregelen voor de zes sites die tijdens de studie van de biodiversiteit werden geïdentificeerd, zal al in 2022 concrete resultaten opleveren, terwijl alle sites die in de eerste fase werden geïdentificeerd, tegen 2030 bijzondere aandacht zullen krijgen.

In de loop van 2022 zullen de onderhoudscontracten voor de groene ruimten van de geïdentificeerde sites worden aangepast om alle onkruidverdelgers zoveel mogelijk te elimineren, uitsluitend inheemse soorten aan te planten en het aantal bloeiende weiden te maximaliseren.

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



Certificeringssystemen gebruiken om duurzame activa te leveren

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 investeerders een vergelijkbare indicatie van de prestaties van hun portefeuille.

ACTIE(S)

Vernieuwing van het Eve®-milieukeurmerk voor de Goemaere-site

ACTIEPLAN 2030

100%
Deel van gecertificeerde projecten[1]
> Doelstelling: 100% (permanente doelstelling)

2,8%
Deel van de "In-Use" gecertificeerde portefeuille
> Doelstelling: 35% tegen 2022

65%
Deel van de in aanmerking komende portefeuille gedekt door een energieprestatiecertificaat
> Doelstelling: 100% tegen 2022

BESCHRIJVING EN AANPAK

De aanpak van Befimmo op het vlak van milieucertificatie situeert zich op verschillende niveaus

Op het niveau van de onderneming: Milieumanagementsysteem: ISO 14001 (2015)
Sinds 2010 is het Milieumanagementsysteem (MMS) van Befimmo ISO 14001 (2015) gecertificeerd om een systematische aanpak te garanderen en bij te dragen tot de duurzame uitvoering en controle van haar verbintenissen. De MMS-procedures bestrijken de hele levenscyclus van een gebouw.

Op het niveau van de portefeuille: BREEAM, DGNB, WELL certificeringen
Voor (her)ontwikkelingsprojecten wil Befimmo dat haar gebouwen milieuprestaties neerzetten die de reglementaire vereisten overtreffen.

Daarom worden al haar (her)ontwikkelingsprojecten gecertificeerd door erkende referentiekaders (BREEAM, DGNB, WELL).

Befimmo past deze referentiekaders ook toe op haar gebouwen in exploitatie. 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.

Befimmo heeft de strategische keuze gemaakt om tot 2021 de certificaten van deze gebouwen alleen te vernieuwen als de uitgevoerde werken een verbetering van de behaalde score kunnen rechtvaardigen. Dit verklaart het lage aantal gebouwen met een geldig certificaat.

NIET-FINANCIËLE STATEN: MILIEUPRESTATIES, P.259

PRESTATIE-INDICATOREN IN DUURZAME ONTWIKKELING VAN DE EPRA, P.116

Energieprestatiecertificaten
De energieprestatie van de gebouwen wordt ook weerspiegeld in hun EPC-niveau. Befimmo beschikt over energieprestatiecertificaten voor de meeste van haar gebouwen in het Brussels Gewest (65%). Tegen 2022 wil ze 100% van haar gebouwen in Brussel[2] certificeren. De klasse van certificaten voor gebouwen die vóór 31 december 2020 gebouwd werden, is afgestemd op de vereisten van de EU-Taxonomie.

NIET-FINANCIËLE STATEN: MILIEUPRESTATIES, P.259

PRESTATIE-INDICATOREN IN DUURZAME ONTWIKKELING VAN DE EPRA, P.116

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. Befimmo is de enige Belgische site die over dit label beschikt (sinds 2011), en het werd in 2021 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

Na de hercertificering van de In-Use BREEAM/DGNB in 2022 zal Befimmo het belang en de mogelijkheden evalueren om de behaalde scores te verhogen.

1. Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (Brederode Corner, Paradis Express, Quatuor, ZIN).
2. The total surface area of buildings in operation in Brussels is 354.508 m².

Innovatieve en duurzame gebouwen creëren

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Voor de (her)ontwikkeling en exploitatie van gebouwen zijn grote hoeveelheden energie en hulpbronnen nodig, zoals zand, grind en cement. Gebouwen zijn verantwoordelijk voor ongeveer 40% van het energieverbruik in de EU en 36% van de broeikasgasuitstoot afkomstig van energie.
Het opzetten van innoverende projecten heeft tot doel bewust gebruik te maken van de beschikbare hulpbronnen, het energieverbruik tot een minimum te beperken en het milieu te beschermen.
Digitalisering helpt om de kosten te beheersen, de prestaties van het gebouw te verbeteren en het comfort van de huurders te verhogen.

ACTIE(S)

- Ontwerp van gebouwen volgens de principes van de circulaire economie
- Implementatie van slimme technische installaties in de portefeuille van Befimmo
- Gebruik van BIM voor alle (her)ontwikkelingsprojecten

ACTIEPLAN 2030

84%
Deel van innoverende projecten[1]
> Doelstelling: 100% tegen 2025

1. Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (Paradis Express, ZIN).

BESCHRIJVING EN AANPAK

Befimmo wil innoverende projecten creëren via verschillende technieken zoals weloverwogen gebruik van hulpbronnen, BIM en smart building.

Gebruik van hulpbronnen

De verwezenlijking van de milieudoelstellingen van Befimmo steunt op de naleving van haar technische minimumvereisten en op de opvolging van ambitieuze milieucertificaten, maar ook, voor elk project, op de zoektocht naar de best toepasbare materialen, technieken en technologieën. In dit opzicht heeft ZIN zich onder meer onderscheiden door het grootschalige gebruik van beton gemaakt van gerecycleerde aggregaten en door voor een groot aantal materialen C2C-certificering te eisen.
De projecten die momenteel worden ontworpen, volgen dezelfde filosofie, bijvoorbeeld door te streven naar maximaal hergebruik en upcycling of door te zoeken naar materialen met een lage koolstof- en milieu-impact.

Building Information Management (BIM)

De digitale transitie van Befimmo werd gekenmerkt door het uitrollen van het Building Information Management naar alle (her)ontwikkelingsprojecten.

De BIM-aanpak bestaat erin projecten te ontwikkelen met behulp van een digitaal 3D-prototype van het gebouw, gebruikmakend van samenwerkingsprocessen, en een betrouwbare gestandaardiseerde gebouwendatabase op te bouwen. De belangrijkste voordelen voor Befimmo zijn de beheersing van de kosten, de verbetering van de prestaties van het gebouw en het comfort van de huurders.

Via BIM en de digitalisering van de processen wil Befimmo:
- de samenwerking en co-creatie van (her)ontwikkelingsprojecten optimaliseren, van ontwerp tot exploitatie
- een gegevenscontinuüm creëren tussen ontwerp, uitvoering, exploitatie en beheer van gebouwen
- het beheer van gebouwen optimaliseren door het leveren van betrouwbare en actuele gegevens (gekoppeld aan digitale plannen) die voor iedereen toegankelijk zijn en compatibel zijn met de geïnformatiseerde beheertools voor gebouwen
- een coherent digitaal beheer van haar vastgoedpatrimonium verzekeren
- de productie van gegevens organiseren als basis voor innovaties (IoT, smart building, enz.) en duurzame groei (circulaire economie, beheersing van het verbruik, enz.)

Slimme gebouwen (smart buildings)

Digitalisering brengt een reeks initiatieven samen om gebouwen "slim" te maken. Gebaseerd op nieuwe technologieën, het delen van gegevens en een ontwerp waarin de gebruiker centraal staat, zullen slimme gebouwen Befimmo in staat stellen om te investeren, een netwerk van gebouwen te ontwikkelen en te exploiteren dat sociaal en ecologisch efficiënt is.

Om die efficiëntie te bereiken, verzamelt Befimmo:
- gegevens over de gebouwen en verwerkt ze via de BIM-methodologie
- feedback over de tevredenheid van gebruikers en klanten via een ontworpen digitaal portaal waarin de gebruiker centraal staat, de "Befimmo App"

Deze inzichten stellen Befimmo in staat om:
- de duurzaamheid van de gebouwen te verbeteren
- haar ruimtes aan te passen aan de veranderingen in de werkwereld en maatschappij
- diensten aan te bieden in verband met coworking, mobiliteit, catering en vrije tijd voor de betrokken partijen in het gebouw
- in contact te treden en de dialoog aan te gaan met de gebruikers van Befimmo en met de gemeenschappen (namelijk via de Befimmo App)
- een operationeel beheer en relevante diensten van topklasse leveren, en bij te dragen tot maatschappelijke innovaties

Befimmo wil ten slotte voorbeeldige ervaringen bieden op het vlak van werken, ontmoeten, delen en leven, en tegelijk gemeenschappen van mensen creëren rond ruimtes en interesses.

VOORUITZICHTEN

Nog steeds met het oog op het verbeteren van de circulariteit van projecten en het systematiseren van de uitvoering van materialenpaspoorten, startte Befimmo in 2021 met een analyse van verschillende platforms voor het beheer van circulaire hulpbronnen. Dit werk moet in 2022 worden afgerond met een strategie die op alle projecten moet worden toegepast.

Wat de implementatie van slimme technologie betreft, heeft Befimmo de ambitie om tegen 2025 90% van de core-portefeuille om te vormen of te ontwikkelen tot Smart Building.

Gebouwen aanbieden die toegankelijk zijn via duurzame vervoersystemen

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.

ACTIE(S)

- Ontwikkeling van 12 toegankelijkheidsfiches
- Integratie van het parkeerbeheersysteem in de Befimmo App
- Ontwikkeling van zachte mobiliteitsdiensten en -oplossingen
- Installatie van bijkomende oplaadstations

ACTIEPLAN 2030

67%
Deel van de portefeuille dat echte mobiliteitsoplossingen biedt
> Doelstelling: 100% tegen 2030

5%
Deel van de portefeuille uitgerust met ten minste 30% van de parkeerplaatsen met een oplaadpunt
> Doelstelling: 100% tegen 2030

BESCHRIJVING EN AANPAK

Met haar aanpak in vijf steden wil Befimmo zich concentreren op de belangrijkste groeisteden, in overeenstemming met de sectorale herschikking en de groeimogelijkheden. Deze steden werden onder meer geselecteerd op basis van hun uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

Voor Befimmo biedt een gebouw echte mobiliteits-oplossingen 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 zachte niet-gemotoriseerde mobiliteit, en de optimalisering van de parkings, met inbegrip van elektrische oplaadstations. In 2021 zal 67% van de portefeuille echte mobiliteitsoplossingen aanbieden.

Er wordt een Mobility Roadmap voor de hele portefeuille van Befimmo uitgevoerd, met een visie op basis van de 2030-Agenda. Befimmo gaat in de loop van 2022 verder met het opmaken van een inventaris van mobiliteitsoplossingen voor elk prioritair gebouw. Deze inventaris maakt het mogelijk om de gebouwen te identificeren die gemakkelijk bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en andere zachte mobiliteiten, maar ook om mobiliteitsoplossingen aan te bieden en de kwaliteit van deze oplossingen te beoordelen.

12 toegankelijkheidsfiches ontwikkeld in 2021

Zachte mobiliteit
Befimmo installeert verder voorbeeldige voorzieningen voor zachte mobiliteit, met douches en lockers, en een goed ontworpen fietsenstalling die rekening houdt met elektrische fietsen, vouwfietsen, bakfietsen en steps. De nieuwe fietsenstalling van Central, die in november 2021 ingehuldigd werd, is het perfecte voorbeeld van de toekomst van de fietsenstalling en zal model staan voor andere gebouwen.

In Central biedt Befimmo haar huurders ook vijf deelfietsen aan, die beschikbaar zijn via een applicatie.

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.

In de loop van 2021 werkte Befimmo aan de digitalisering van haar diensten, waaronder de dematerialisering van het beheer van de parkings in haar slimme gebouwen. Het parkeerbeheersysteem werd geïntegreerd in de Befimmo App, om een dynamisch en efficiënt beheer van de parkeerplaatsen en de toegangscontrole mogelijk te maken. 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.

Laadstations
Elektrische voertuigen beleven een doorbraak. Befimmo speelt haar rol en anticipeert op het einde van de thermische motorisering in het komende decennium.

>350 OPLAADPUNTEN IN 22 GEBOUWEN

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 oplaadstations te analyseren.

In haar (her)ontwikkelingsprojecten maximaliseert Befimmo het aantal oplaadpunten door al in de ontwerpfase rekening te houden met de technische en praktische implicaties.

VOORUITZICHTEN

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

- creatie van bijkomende bereikbaarheidsfiches voor de strategische gebouwen
- ontwikkeling van nieuwe fietsenstallingen en -voorzieningen op basis van de voorbeeldstalling in Central
- uitbreiding van de deelfietsen naar andere Brusselse gebouwen
- ontwikkeling van de functionaliteiten van het parkeerbeheersysteem: beheer van de huurders, rapportering, gebruiksanalyses, mutualisering van de plaatsen, enz.
- aanbieden van een efficiënt systeem voor het beheer van laadstations via het parkeerbeheersysteem
- voorbereiding van oplossingen om in overeenstemming te zijn met de BWLKE-wetgeving in Brussel

De milieu-impact van het team verminderen

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Het team maakt deel uit van een ecosysteem dat bestaat uit de Vennootschap, haar dochterondernemingen, leveranciers en andere betrokken partijen. Ons ecosysteem koolstofvrij maken is essentieel om het team erbij te betrekken en het goede voorbeeld te geven.

ACTION(S)

- Uitvoering van het federale mobiliteitsbudget
- Invoering van een parkeerbeleid
- Gebruik van een parkeerbeheersysteem
- Innovatief energiebeheersysteem

ACTIEPLAN 2030

88%
Deel van de elektronische inkomende facturen
> Doelstelling: 100% tegen 2022

91%
Deel van de elektronische uitgaande facturen
> Doelstelling: 100% tegen 2022

24%
Deel van het team dat zijn mobiliteit heeft aangepast
> Doelstelling: 40% tegen 2025

NIET GEMETEN
Hoeveelheid afval
> Doelstelling: 0 kg/VTE tegen 2030

BESCHRIJVING EN AANPAK

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 parkeerbeleid
- gebruik van een parkeerbeheersysteem om het gebruik van de parkeerplaatsen te optimaliseren

In de praktijk:
- deelname van het team aan een mobiliteitsspel
- organisatie van fietsopleidingen in Brussel

Van de teamleden die in aanmerking komen voor een bedrijfswagen, kiest al 24% voor een mobiliteitsbudget of voor een elektrische, hybride of CNG wagen. Na vijf maanden in de nieuwe hoofdzetel, nam 59% van het team het openbaar vervoer en gebruikt 6% de fiets om naar kantoor te komen. Slechts 30% van de teamleden gebruikt de auto om Central te bereiken.

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.

In 2021 lag de gemiddelde uitstoot per voertuig (CO_2e/km) van de hele vloot 12% lager dan in 2016 - het resultaat van de toepassing van een geactualiseerd bedrijfswagenbeleid op nieuwe en vervangende voertuigen. De voertuiggerelateerde CO_2e-uitstoot daalde met 17%, van 303 ton in 2019 tot 251 ton in 2021. Eind 2021 is minder dan 12% van de auto's in bestelling met een thermische motorisering tegen 65% plug-in hybride en 23% elektrisch.

Energieverbruik

Het elektriciteits- en gasverbruik is in 2021 algemeen gestegen ten opzichte van 2020. Een deel van deze stijging kan worden verklaard door het feit dat 2020 een bijzonder warm jaar was in vergelijking met 2021 en dat de luchtstromen van de kantoren als gevolg van de pandemie zijn toegenomen, ondanks een lagere bezettingsgraad van de gebouwen in lijn met de rest van de portefeuille.

In haar nieuwe hoofdzetel koos Befimmo voor een flexibel systeem, in plaats van overal en altijd te ventileren en te klimatiseren. Het comfort wordt verzekerd in de bezette ruimten en de ventilatie wordt versterkt in functie van de bezettingsgraad via CO_2-sensoren. De gebruiker heeft ook de mogelijkheid om de ramen te openen om te profiteren van de natuurlijke ventilatie en de frisheid van buiten. Onder bepaalde omstandigheden is het niet aan te raden om natuurlijk te ventileren, omdat dit een risico op energievernietiging inhoudt, en de gebruiker is zich daar niet altijd van bewust. Daarom heeft Befimmo dit systeem aangevuld met een innovatief communicatieplan dat intern werd ontwikkeld en dat zich momenteel in de testfase bevindt. De gegevens van alle sensoren van het gebouw (aanwezigheidsdetectie, temperatuur, CO_2, vochtigheidssensor, weersvoorspelling) worden geanalyseerd door een algoritme dat de gebruiker helpt om het gepaste gedrag aan te nemen. Naargelang de behoeften spoort het gebouw de gebruikers aan om de ramen te openen om de ventilatie- en airconditioningsbehoeften te beperken, of nodigt het de gebruiker uit om de ramen gesloten te houden om de efficiëntie van het airconditioningsysteem te garanderen. Op termijn zal Befimmo de reactie van de gebruikers op de adviezen van het gebouw grondiger analyseren en zo de doeltreffendheid van deze innoverende oplossing testen.

Afval en papiergebruik

Door de pandemie en de verhuis van het hoofdkantoor was het onmogelijk om de afvalproductie en het papierverbruik te vergelijken met de vorige jaren. Befimmo neemt het initiatief om de geproduceerde hoeveelheden afval te verminderen en te meten, met als doel tegen 2030 afvalvrij te zijn.

VOORUITZICHTEN

Befimmo zal groene mobiliteit blijven promoten, niet langer met een bedrijfswagenbeleid maar wel met een mobiliteitsbeleid, waarbij alle teamleden hun mobiliteit kunnen beheren volgens hun behoeften en in combinatie met andere mobiliteitsalternatieven (openbaar vervoer, zachte mobiliteit, enz.).

12% VAN DE TEAMLEDEN KOOS VOOR HET FEDERALE MOBILITEITSBUDGET