

Uittreksel van het Jaarlijks  
Financieel Verslag 2012

Verslag maatschappelijk verantwoord  
ondernemen

# VERSLAG MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

Zoals eerder gesteld in het hoofdstuk over haar strategie, hanteert Befimmo al enkele jaren de milieugerichte, economische, maatschappelijke principes van het maatschappelijk verantwoord ondernemen in haar strategisch beleid en haar dagelijkse werking.

Omdat Befimmo actief is in vastgoed, kan ze op de eerste plaats inwerken op het milieulijk van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid. Befimmo beseft trouwens heel goed dat de waarde van een gebouw vandaag in grote mate wordt afgemeten aan zijn prestaties op het vlak van duurzame ontwikkeling. Dit hoofdstuk belicht de verwezenlijkingen van Befimmo evenals de kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen die ze voor zichzelf bepaalde.

Met betrekking tot het economisch luik van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid leeft Befimmo de wettelijke voorschriften na die ter zake van toepassing zijn en past ze ook een ethische code toe die de waarden voorschrijft die moeten prevaleren in de relaties met haar betrokken partijen.

Haar maatschappelijke verantwoordelijkheid staat centraal in haar *human resources* beleid. Voor Befimmo is het immers prioritair om haar medewerkers een stimulerende werkomgeving van kwaliteit te bieden. Ook werd voor hen een programma van opleiding in en bewustmaking van de milieukwesties uitgewerkt.

## INTERNE EN EXTERNE BETROKKEN PARTIJEN

Elke onderneming moet communiceren over haar acties, verbintenissen en prestatie in een wereld die alsmear interactiever wordt, en waar niets kan opgebouwd worden vanuit een geïsoleerde positie.

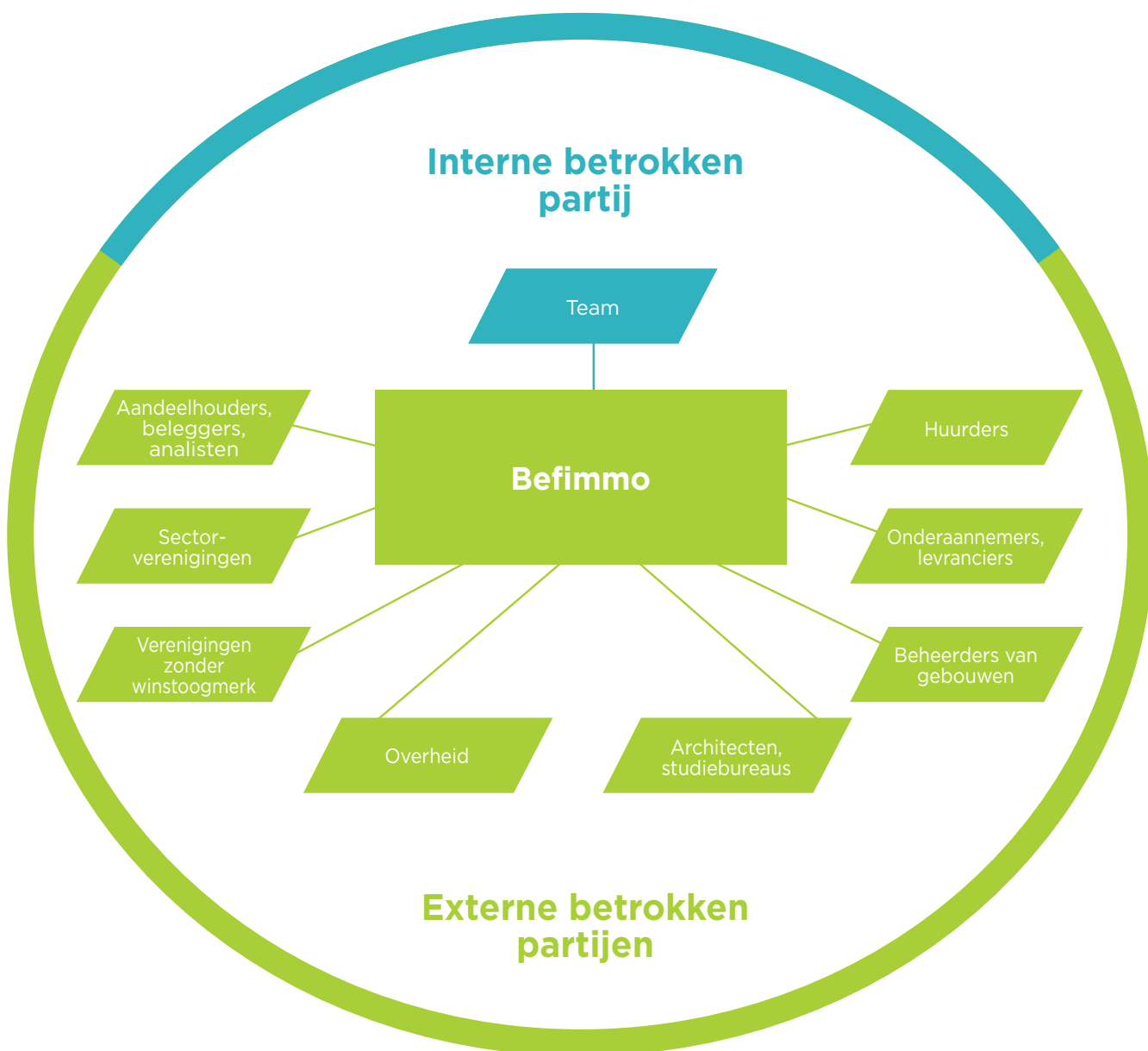
Daarom bepaalde Befimmo duidelijk al haar partners en betrokken partijen (elke speler die actief of passief betrokken is bij een beslissing of een project van de Vennootschap). Het schema hierna geeft een overzicht van de belangrijkste interne en externe betrokken partijen van Befimmo. De wisselwerking met de meeste van hun wordt beschreven in de bijgevoegde tabel op pagina 202.

Befimmo verbindt er zich toe om rekening te houden met de redelijke verwachtingen van haar betrokken partijen en van

haar partners bij de uitstippeling van haar strategie, en om met hen een open dialoog aan te gaan en constructief te overleggen.

### FAQ maatschappelijk verantwoord ondernemen

Sinds haar opname in de BEL 20 zag Befimmo de belangstelling van de externe betrokken partijen in haar aanpak inzake duurzame ontwikkeling toenemen. Om hier zo duidelijk mogelijk op in te gaan en deze informatie aan alle betrokken partijen tegelijk te verschaffen, stelde Befimmo een lijst met veelgestelde vragen rond maatschappelijk verantwoord ondernemen op (*Frequently Asked Questions*). Dit document is beschikbaar op de website van Befimmo ([www.befimmo.be/nl/faq](http://www.befimmo.be/nl/faq)) en zal aangevuld worden met de nieuwe belangrijke gegevens en de belangrijkste vragen die de betrokken partijen stellen.



## Verslag maatschappelijk verantwoord ondernemen

### MATERIALITEIT

Befimmo blijft de acties uitvoeren die haar nodig lijken om de milieu-impact van de activiteiten, die ze controleert en rechtstreeks beïnvloedt, te verminderen.

Algemeen blijven volgende punten **structurele prioriteiten**:

- naleving van de wetgeving;
- bewustmaking en opleiding van de werknemers en van de externe tussenkommende partijen (met name de huurders);
- audits van de beheerders en andere partijen die voor Befimmo werken;
- energieprestatie: de energieprestatie van de vastgoedportefeuille verbeteren met een afgestemde aanpak die bestaat uit investeringen in hernieuwbare energie, de installatie van technieken die minder energie vreten, enz.;
- sensibilisering van alle personeelsleden van de onderneming voor MVO.

Befimmo heeft een aantal prioriteiten ingevoerd op het vlak van MVO. Om deze prioriteiten concreet waar te maken, moet er efficiënt over gerapporteerd worden. De toegepaste normen en de middelen die dag na dag worden gebruikt om de MVO-strategie doeltreffend in te voeren, worden in de tabel hierna beschreven.

Aan de activiteiten van Befimmo zijn volgende milieuprioriteiten verbonden:

- het energiebeheer;
- het beheer van de natuurlijke hulpbronnen;
- het afvalbeheer;
- het waterbeheer.

Het concept maatschappelijk verantwoord ondernemen dat in dit hoofdstuk behandeld wordt, slaat zowel op de milieugerichte als op de sociale en economische aandachtspunten, maar Befimmo heeft vooral een impact op het milieu. Daarom worden de meeste beheeractiviteiten vandaag ook op deze krachtlijn toegespitst. Voor de sociale en economische aspecten worden verschillende KPI's gevolgd en gerapporteerd.

Het beleid dat Befimmo operationeel hanteert, kan nog niet volledig op de portefeuille van Fedimmo toegepast worden. In de huurovereenkomsten met de Regie der Gebouwen is inderdaad overeengekomen dat deze zelf de meeste terugkerende werken moet uitvoeren. In die zin oefent Befimmo geen volledige controle over deze activiteiten uit. Maar via dialoog en geregeld overleg met de Regie der Gebouwen en Fedesco worden geleidelijk verbeteringen aangebracht aan de milieuprestatie van de gebouwen.

#### Niveau

##### Corporate

**Analyse van de milieu-aspecten en -impact van de activiteiten**, gekoppeld aan de ontwikkeling van het interne MMS ISO 14001 van Befimmo.

**Toepasbare wetgeving** op maatschappelijk en milieugebied.

**BREEAM-specificaties**: de BREEAM-richtlijnen zijn een basisinstrument in de evaluatie en de verbetering van de milieuprestaties van Befimmo.

##### Operationeel

**EPB-certificatie** (EnergiePrestatie en Binnenklimaat).

Wat de **operationele controle** betreft, wisselt de invloed van Befimmo naargelang van het type huurder en van zijn belang in het gebouw [verhuurd aan meerdere huurders (M), met maar één huurder (U) of met de Regie der Gebouwen als huurder (R)].

**Toepassing van de GRI-standaard**, en met name de herziening van het sectorsupplement van het GRI voor de vastgoedsector, GRI-CRESS.

**Publicatie van de KPI's die de EPRA voorschrijft**.

##### Communicatie

**Analyse van sectorverslagen** over het maatschappelijk verantwoord ondernemen in de vastgoedsector.

**Vragen van betrokken partijen**: waar het nodig blijkt, stelt Befimmo de in te voeren acties bij, op basis van de vragen en opmerkingen van de betrokken partijen, zoals institutionele beleggers of de werknemers van de onderneming.

**Installatie van digitale tellers** in de hele portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo).

##### Gegevensbeheer

Contacten met de **netbeheerders** om verbruiksgegevens aan de bron te bekomen.

Gebruik van rapportagesoftware op het vlak van duurzame ontwikkeling (SOFI).

## INTERNE ORGANISATIE

Vandaag maakt Befimmo's maatschappelijk verantwoord ondernemen deel uit van het dagelijks beheer. Meer en meer medewerkers van het team van Befimmo zijn van ver of van nabij, naargelang hun eigen werkgebied, betrokken bij dit beleid en zijn zich heel goed bewust van de grote impact van de vastgoedsector op het leefmilieu.

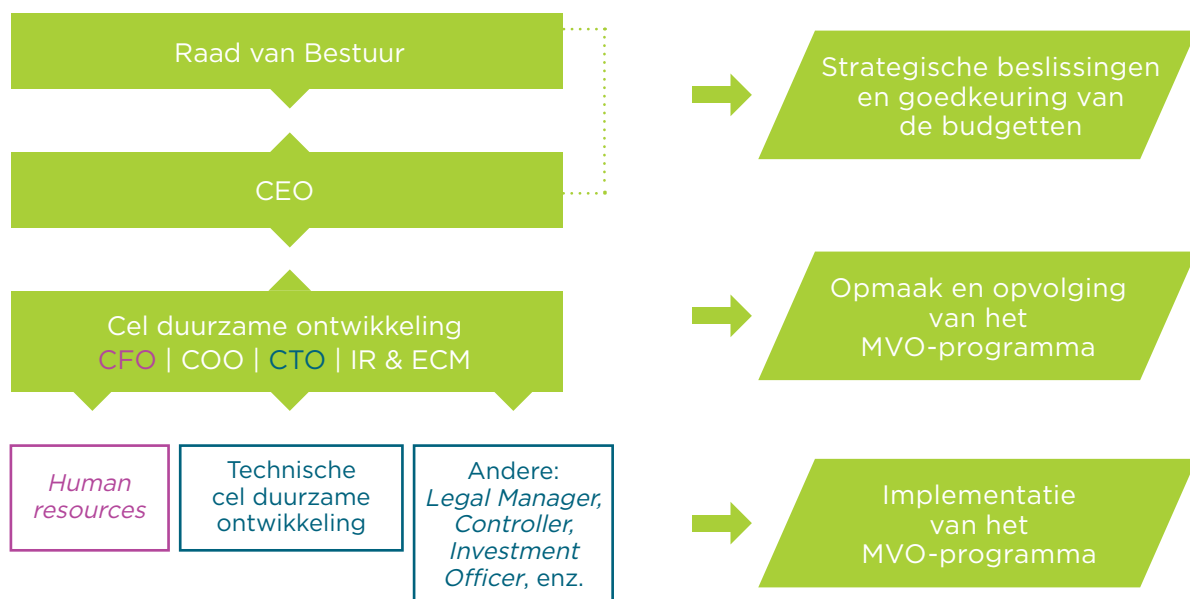
Op **strategisch vlak** bestaat de cel duurzame ontwikkeling ("CDD") uit 4 personen: de *Chief Financial Officer* ("CFO") en de *Chief Operating Officer* ("COO"), die ook Effectieve Bedrijfsleider zijn, de *Chief Technical Officer* ("CTO") en de *Investor Relations & External Communication Manager* ("IR & ECM"). Deze cel is, in overleg met de *Chief Executive Officer* ("CEO"), verantwoordelijk voor de opmaak en de opvolging van het MVO-programma<sup>(1)</sup>, voor de toewijzing van de gepaste *human resources* en ook voor de jaarlijkse koersherziening.

**Operationeel** staat de technische cel milieu ("TCM"), die bestaat uit drie personen die in energie en milieu gespecialiseerd zijn, in voor de geregelde beoordeling van de toepassing van het Milieumanagementsysteem ("MMS") en van het MVO-programma.

Sinds 1 april 2012 heeft voor de **human resources** een persoon de opdracht om alle teamleden te sensibiliseren om meer rekening te houden met het milieu.

Daarnaast werd in het MMS een specifieke verantwoordelijkheid gegeven aan nog andere werknemers:

- *Legal Manager* ("LM");
- *Head of Portfolio* ("HOP");
- *Investment Officer* ("IO");
- *Controller*;
- Interne auditor;
- *Project Managers* ("PM");
- Beheerders.



(1) Vroeger milieuprogramma genoemd.

# Verslag maatschappelijk verantwoord ondernemen

## ALGEMENE INFORMATIE

<b>GRI KPI reporting en EPRA KPI reporting</b>	Sinds enkele jaren volgt Befimmo een tendens om de financiële verslaggeving te standaardiseren, maar ook om verslag uit te brengen over maatschappelijk verantwoord ondernemen. Daarom sloot ze zich aan bij het <b>GRI</b> (om het toepassingsniveau B te verkrijgen) en bij de <b>EPRA reporting guidelines</b> .
<b>Rapporteringsperiode</b>	De index van de GRI-inhoud en de overzichtstabel van de belangrijkste EPRA-indicatoren zijn respectievelijk te vinden op pagina 218 en pagina 228 van dit Verslag.
<b>Perimeter van de rapportering</b>	<p>Dit Verslag belicht de activiteiten tijdens het boekjaar 2012. De perimeter loopt tot 31 december 2012.</p> <p>In de interne werking van Befimmo veranderde niets het voorbije boekjaar.</p> <p>Voor het boekjaar 2013 is wel een ingrijpende verandering gepland, namelijk de overname van het <i>property management</i> (dit punt wordt uitgebreider toegelicht hierna, op pagina 93).</p> <p>Voor de activiteiten in duurzame ontwikkeling omvat de perimeter van de rapportering de activiteiten van Befimmo NV en van haar dochterondernemingen, namelijk Fedimmo NV, Meirfree NV, Vitalfree NV en Axento SA. De verbintenissen die Befimmo inzake duurzame ontwikkeling op strategisch niveau aangaat, gelden voor haar hele portefeuille.</p> <p>De activiteiten die opgenomen zijn in het MMS zijn activiteiten die Befimmo rechtstreeks controleert. In een eerste fase worden de operationele aspecten van het MMS uitgewerkt voor de gemeenschappelijke delen van de gebouwen.</p> <p>Dit sluit niet uit dat er activiteiten worden ingevoerd voor aspecten waar Befimmo minder rechtstreekse invloed op heeft, zoals het beheer van de privaatieve gedeeltes door de huurders.</p>
<b>Externe controle</b>	<p>In het kader van de GRI-rapportering van haar indicatoren inzake duurzame ontwikkeling deed Befimmo een beroep op Deloitte voor de uitvoering van een opdracht van beperkt nazicht om het niveau B+ te bekomen dat het GRI toekent.</p> <p>De gegevens met het symbool ✓ waren het voorwerp van een controle door Deloitte in het kader van deze opdracht van beperkt nazicht.</p>
<b>Methode</b>	De rapporteringsmethode wordt beschreven op pagina 207.

## BIJKOMENDE INFORMATIE

De website van Befimmo [www.befimmo.be/nl/beleid-maatschappelijk-verantwoord-ondernemen](http://www.befimmo.be/nl/beleid-maatschappelijk-verantwoord-ondernemen) geeft bijkomende informatie die een nuttige aanvulling kan zijn van het hoofdstuk "maatschappelijk verantwoord ondernemen" van dit Jaarlijks Financieel Verslag:

- het beleid maatschappelijk verantwoord ondernemen (maart 2012) ;
- het hoofdstuk "maatschappelijk verantwoord ondernemen" van de vorige Jaarlijkse Financiële Verslagen en ook het huidige Verslag ;
- de vorige Jaarlijkse Financiële Verslagen ;
- het ISO 14001 certificaat ;
- de BREEAM-certificaten ;
- de milieupaspoorten ;
- de statussen van de MVO-programmaen het nieuw MVO-programma 2013 ;
- de antwoorden op de vragen van externe betrokken partijen ;
- de vragenlijst voor de externe betrokken partijen.

Een **begrippenlijst** is ter beschikking van de lezer op pagina 198 van het Jaarlijks Financieel Verslag om dit hoofdstuk vlotter leesbaar te maken, met de uitleg van een aantal specifieke termen.

Het Verslag maatschappelijk verantwoord ondernemen is in twee afzonderlijke delen opgedeeld, zodat het gemakkelijker te lezen is: het gedeelte **milieu** en het gedeelte **maatschappij**. Hierin wordt ingegaan op de verwezenlijkingen en de verbintenissen van Befimmo in de voorbije jaren, maar vooral op de kernresultaten van het voorbije boekjaar en op de doelstellingen die de Vennootschap voor zichzelf bepaalde voor 2013 en de jaren nadien.

Ter herinnering, naast deze maatschappelijke en milieu-aspecten, oefent Befimmo ook ten volle haar **economische maatschappelijke verantwoordelijkheid** uit. In haar relaties met haar klanten, haar

managementteam, haar partners en haar aandeelhouders leeft Befimmo de toepasbare wetgeving en de waarden van haar eigen ethische code nauwgezet na. In het kader van die code volgt Befimmo interne regels om de risico's die verbonden zijn aan het witwassen van geld en de financiering van terrorisme te beperken. Befimmo beschikt ook over een *corporate governance* charter en interne reglementen die alle regels, procedures en werkwijzen beschrijft die bepalen hoe de Vennootschap wordt beheerd en gecontroleerd. Befimmo hanteert de Belgische *Corporate Governance Code 2009* als referentiecode. Uitvoerige informatie daarover is te vinden op pagina 98.

## Milieu-activiteitenrapport

### Milieumanagement- Systeem ISO 14001



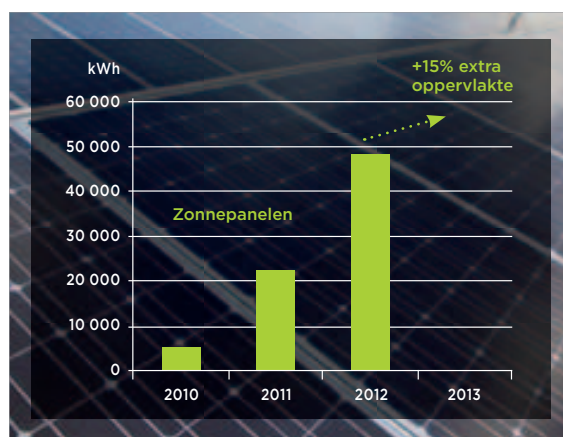
Tussen **8 en 10%** van het totale investeringsbedrag werd besteed aan de verbetering van de energieprestaties, om enerzijds, aan te sluiten bij de vigerende regelgeving en, anderzijds op de verwachtingen van de huurders.

Vandaag beslaat de telemonitoring van het verbruik van de gebouwen op het gebied van gas, electriciteit en water

# 95%

van de portefeuille van Befimmo.

Voor grote bouwwerken schenkt Befimmo de grootste aandacht aan het beheer van het geproduceerde afval, en volgt daarvoor onder meer de richtlijnen van de **BREEAM-certificatie** die stelselmatig wordt ingevoerd voor haar grote renovaties.



De **warmtekrachtkoppeling** die in februari 2012 in het WTC III in gebruik werd genomen, gaf recht op 668 groene certificaten en maakte een globale CO<sub>2</sub>-besparing van 16% mogelijk.

# Verslag maatschappelijk verantwoord ondernemen

## Direct energieverbruik | Gas

	2008	2009	2010	2011	2012	GRI	EPRA
<b>Portefeuille Befimmo (buiten Fedimmo)</b>							
<b>Perimeter van de rapportering</b>	<b>73%</b>	<b>75%</b>	<b>78%</b>	<b>91%</b>	<b>90%</b>		
Totaal verbruik (in miljoen kWh)	31,6	33,2	37,8	34,7 ✓	39,4 ✓	EN3	Absolute Measures
Totaal verbruik   gewogen in graaddagen (in miljoen kWh)	31,6	33,2	30,9	39,8	37,5	EN3	Absolute Measures
<b>Perimeter van de rapportering</b>	<b>71%</b>	<b>73%</b>	<b>74%</b>	<b>80%</b>	<b>91%</b>		
Genormaliseerd direct verbruik (in kWh/m <sup>2</sup> )	88,0	88,0	81,4	89,1	79,3	CRESS-CRE1	Intensity Measures
<b>Portefeuille Fedimmo</b>							
<b>Perimeter van de rapportering</b>	<b>58%</b>	<b>65%</b>	<b>68%</b>	<b>75%</b>	<b>77%</b>		
Totaal verbruik (in miljoen kWh)	29,8	30,1	31,3	24,6	29,6	EN3	Absolute Measures
Totaal verbruik   gewogen in graaddagen (in miljoen kWh)	29,8	30,1	25,6	28,2	28,2	EN3	Absolute Measures
Genormaliseerd direct verbruik (in kWh/m <sup>2</sup> )	147,2	134,7	110	113,8	110,6	CRESS-CRE1	Intensity Measures

## Direct energieverbruik | Stookolie

	2008	2009	2010	2011	2012	GRI	EPRA
<b>Portefeuille Befimmo (buiten Fedimmo)</b>							
<b>Perimeter van de rapportering</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>		
Totaal verbruik (in miljoen L)	636,7	603,2	713,2	248,5 ✓	248,5 ✓	EN3	Absolute Measures
Totaal verbruik   gewogen in graaddagen (in miljoen L)	636,7	603,4	583,9	285,2	285,2	EN3	Absolute Measures
Genormaliseerd direct totaal verbruik (L/m <sup>2</sup> )	9,2	10,5	6,1	-	-	CRESS-CRE1	Intensity Measures

## Indirect energieverbruik | Elektriciteit

	2008	2009	2010	2011	2012	GRI	EPRA
<b>Portefeuille Befimmo (buiten Fedimmo)</b>							
<b>Perimeter van de rapportering</b>	<b>84%</b>	<b>87%</b>	<b>88%</b>	<b>93%</b>	<b>92%</b>		
Totaal verbruik   gemeenschappelijk (in miljoen kWh)	22,3	23,7	23,0	22,8 ✓	20,2 ✓	EN4	Absolute Measures
Totaal verbruik   privaatief (in miljoen kWh)	17,8	17,4	17,9	16,8 ✓	27,0 ✓	EN4	Absolute Measures
Totaal verbruik   gemeenschappelijk en privaatief (in miljoen kWh)	40,1	41,1	40,9	39,6	47,2	EN4	Absolute Measures
Verbruik groene elektriciteit (zonnepanelen) (in kWh)				13,0	41,0		
<b>Perimeter van de rapportering</b>	<b>59%</b>	<b>58%</b>	<b>60%</b>	<b>63%</b>	<b>77%</b>		
Totaal verbruik   gemeenschappelijk (in kWh/m <sup>2</sup> )	55,9	53,3	51,8	48,7	42,4	CRESS-CRE1	Intensity Measures
Totaal verbruik   privaatief (in kWh/m <sup>2</sup> )	58,1	56,8	56,1	51,4	65,7	CRESS-CRE1	Intensity Measures
Totaal verbruik   gemeenschappelijk en privaatief (in kWh/m <sup>2</sup> )	114	110,1	107,9	100,1	108,1	CRESS-CRE1	Intensity Measures
<b>Fedimmo-portefeuille</b>							
<b>Perimeter van de rapportering</b>	<b>60%</b>	<b>71%</b>	<b>79%</b>	<b>82%</b>	<b>80%</b>		
Totaal verbruik (in miljoen kWh)	10,5	11,9	13,9	14,1	13,2	EN4	Absolute Measures
Verbruik groene elektriciteit (zonnepanelen en warmtekrachtkoppeling) (in kWh)			5 210	9 500	1 305 893		
Genormaliseerd verbruik   gemeenschappelijk (in kWh/m <sup>2</sup> )	19,9	19,5	20,5	20,8	19,8	CRESS-CRE1	Intensity Measures
Genormaliseerd verbruik   privaatief (in kWh/m <sup>2</sup> )	29,8	29,3	30,8	31,2	29,7	CRESS-CRE1	Intensity Measures
Genormaliseerd verbruik   gemeenschappelijk en privaatief (in kWh/m <sup>2</sup> )	49,7	48,8	51,3	52	49,5	CRESS-CRE1	Intensity Measures



## Waterverbruik

	2008	2009	2010	2011	2012	GRI	EPRA
<b>Portefeuille Befimmo (buiten Fedimmo)</b>							
<b>Perimeter van de rapportering</b>	<b>81%</b>	<b>77%</b>	<b>81%</b>	<b>80%</b>	<b>84%</b>		
Totaal verbruik (in duizend m <sup>3</sup> )	104,8	93,8	100,9	91,3 ✓	113,9 ✓	EN8	Absolute Measures
Genormaliseerd verbruik (in m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	0,255	0,237	0,243	0,220	0,255	CRESS-CRE2	Intensity Measures

## Directe en indirecte uitstoot van CO<sub>2</sub>

	2008	2009	2010	2011	2012	GRI	EPRA
<b>Portefeuille Befimmo (buiten Fedimmo)</b>							
<b>Perimeter van de rapportering</b>	<b>84%</b>	<b>87%</b>	<b>88%</b>	<b>93%</b>	<b>94%</b>		
Totale uitstoot (in duizend ton CO <sub>2</sub> )	13,1	13,5	14,9	13,2 ✓	12,6 ✓	EN16	Absolute Measures
<b>Perimeter van de rapportering</b>	<b>59%</b>	<b>58%</b>	<b>60%</b>	<b>63%</b>	<b>79%</b>		
Uitstoot elektriciteit (in kg/m <sup>2</sup> )	14,6	14,4	14,3	13,4	7,5	CRESS3	Intensity Measures
<b>Perimeter van de rapportering</b>	<b>73%</b>	<b>75%</b>	<b>78%</b>	<b>91%</b>	<b>91%</b>		
Uitstoot gas (in kg/m <sup>2</sup> )	17,7	17,7	19,5	15,1	17,1	CRESS3	Intensity Measures
<b>Perimeter van de rapportering</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>			
Uitstoot fuel (in kg/m <sup>2</sup> )	27,9	28,1	33,1	11,6	0	CRESS3	Intensity Measures
<b>Portefeuille Fedimmo</b>							
<b>Perimeter van de rapportering</b>	<b>60%</b>	<b>71%</b>	<b>79%</b>	<b>82%</b>	<b>80%</b>		
Totale uitstoot (in duizend ton CO <sub>2</sub> )	8,8	9,2	9,9	8,6	9,4	EN16	Absolute Measures

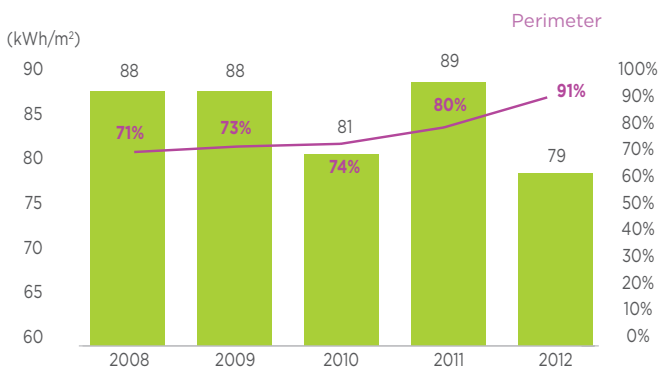
## Afval

	2008	2009	2010	2011	2012	GRI	EPRA
<b>Portefeuille Befimmo (buiten Fedimmo)</b>							
<b>Perimeter van de rapportering</b>		<b>57%</b>	<b>59%</b>	<b>62%</b>	<b>67%</b>		
Afval (totaal gemengd) (in duizend m <sup>3</sup> )		11 867	12 635	12 050 ✓	11 400 ✓	EN22	Absolute Measures
Papier/karton (in duizend m <sup>3</sup> )		10 203	15 275	12 683 ✓	12 745 ✓	EN22	Absolute Measures
PMD (in duizend m <sup>3</sup> )		816	1 173	1 278 ✓	1 466 ✓	EN22	Absolute Measures
Glas (in duizend m <sup>3</sup> )		11	141	48 ✓	44,8 ✓	EN22	Absolute Measures
Totaal gerecycleerd (in %)		48	57	54 ✓	55,6 ✓	EN22	Absolute Measures

## Verlag maatschappelijk verantwoord ondernemen

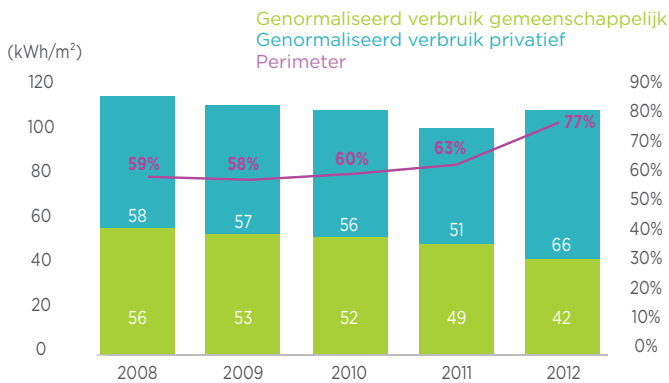
### Gas

Genormaliseerd direct verbruik  
(portefeuille Befimmo buiten Fedimmo)



### Elektriciteit

Genormaliseerd verbruik  
(portefeuille Befimmo buiten Fedimmo)



### Gas

Het specifiek direct gasverbruik is vrij stabiel gebleven, behalve dan in 2010. Toen hebben de uitzonderlijk lage temperaturen waarschijnlijk geleid tot een beter rendement van de verwarmingsinstallaties, omdat er minder telkens opnieuw moest opgestart worden en er minder stilstandverliezen waren. In 2011 waren er een aantal technische storingen in bepaalde gebouwen die veel verbruiken en ook bereidden de maintenancebedrijven de technische installaties niet altijd goed voor op de terugkeer naar 'normale' weersomstandigheden. In 2012 daalde het specifiek verbruik met 11% ten opzichte van 2011, ondanks het oververbruik in bepaalde gebouwen die door de huurders zelf worden beheerd.

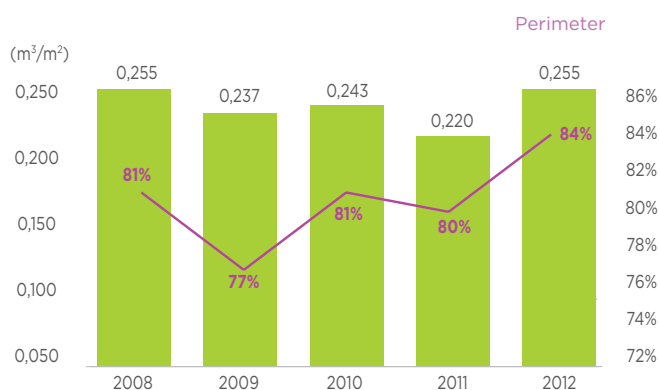
### Elektriciteit

Tussen 2011 en 2012 daalde het specifiek verbruik in de gemeenschappelijke delen voortdurend en wel met 12,5%. Die gegevens moeten echter voorzichtig geanalyseerd worden, want de score van 2012 is niet enkel het resultaat van de investeringen in de portefeuille van Befimmo, maar resulteert ook uit een nieuwe berekeningsmethode voor de verdeling over de gemeenschappelijke en de privaatieve delen. Die verdeling is nu niet langer 50/50, maar 40/60. Het privaatief verbruik is toegenomen, enerzijds door de toepassing van dezelfde verdeelsleutel voor het verbruik en anderzijds omdat er nu gegevens over het privaatief verbruik beschikbaar zijn die de vorige jaren ontbraken. Er wordt maar weinig groene elektriciteit geproduceerd met de zonnepanelen, maar dit aandeel steeg wel voortdurend in 2012.

## Water

### Waterverbruik

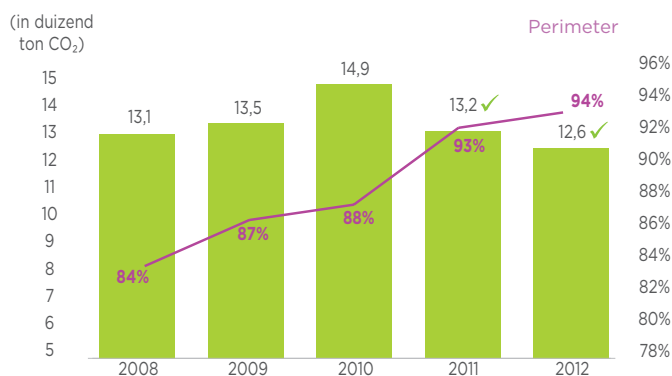
(portefeuille Befimmo buiten Fedimmo)



## CO<sub>2</sub>

### Directe en indirecte uitstoot

(portefeuille Befimmo buiten Fedimmo)



## Water

De verhoging van het specifiek waterverbruik tussen 2011 en 2012 kan deels te verklaren zijn door de uitbreiding van het meetgebied en door de beschikbaarheid van meer volledige en betrouwbare gegevens. De situatie in bepaalde grote gebouwen die door een enkele huurder ingenomen zijn en door de huurder zelf worden beheerd, blijft wegen op het gemiddelde van het specifiek verbruik. Ook lekken en te laattijdige corrigerende ingrepen hebben de resultaten ietwat de hoogte ingeduwd, net als de stelselmatige installatie van douches in het kader van de verbetering van de BREEAM-certificatie. Toch blijft het verbruik vrij stabiel van jaar tot jaar.

## CO<sub>2</sub>-uitstoot

De CO<sub>2</sub>-uitstoot is rechtstreeks verbonden met het energieverbruik en dus blijkt ook uit die gegevens een globale dalende tendens in 2012, net zoals in 2011. Sinds 2012 werkt geen enkele ketel nog op stookolie (met een hoge uitstoot), maar op gas. Dit verklaart de algemene vermindering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot en de hogere gaswaarden. De plaatsing van zonnepanelen en de intekening van bepaalde huurders op contracten voor de levering van groene elektriciteit voor hun privaatieve delen, zijn extra acties die de uitstoot van CO<sub>2</sub> in de atmosfeer kunnen terugdringen.

## Verslag maatschappelijk verantwoord ondernemen

### VERWEZENLIJKINGEN, VERBINTENISSEN EN DOELSTELLINGEN

Het **programma maatschappelijk verantwoord ondernemen 2013** is beschikbaar op pagina 209. Naast de afwerking van de doelstellingen die vorig boekjaar nog niet helemaal of

#### BREEAM *Design*, renovatie- en herstellingswerken

Gebouwen	Design	Post Construction
<b>2010 en 2011</b>		
<b>Froissart</b>	"Excellent"	"Very Good"
<b>Wetenschap-Montoyer</b>	"Excellent"	"Excellent"
<b>2012</b>		
<b>Ikaros 17-19</b>	"Very Good"	In wacht: dossier verstuurd naar BREEAM
<b>Ocean House</b>	In wacht: dossier verstuurd naar BREEAM met het oog op een "Good"	
<b>Brederode 1</b>	"Very Good"	In renovatie
<b>Paradis</b>	"Excellent"	In aanbouw

#### BREEAM *In-Use*, bestaande gebouwen <sup>(1)</sup>

Portefeuille Befimmo (zonder Fedimmo)	Aantal gebouwen	
<b>2012</b>		
<b>BREEAM <i>In-Use</i> Asset</b>	"Good"	30
	"Pass"	34
<b>BREEAM <i>In-Use</i> Management</b>	"Good"	2
	"Pass"	62

Op één januari 2013 had ongeveer 50% van de gecertificeerde portefeuille van Befimmo de score "Good" als "Asset".

Laten we het voorbeeld van het gebouw Central Gate nemen, waar de uitgevoerde investeringen mogelijk maakten om de milieuprestaties van het gebouw uit 1930 fors te verbeteren, zodat zijn BREEAM *In-Use* score (niveau *Asset*) van "Pass" naar "Good" ging.

Op één januari 2012 had 85% van de portefeuille van Befimmo de score "Pass" voor het "Management" en "Acceptable" voor de resterende 15%. Dat was nog steeds zo op één januari 2013. Befimmo ging echter van start met een eerste test om de score van het gebouw Medialaan te kunnen verbeteren. Deze test werd voorlopig opgeschort wegens het project voor de integratie van het beheer, maar zal later voortgezet worden.

deels werden verwezenlijkt, bepaalt Befimmo ook nieuwe doelstellingen voor het volgende boekjaar.

#### BREEAM

Om een gestructureerde aanpak te volgen en de gehaalde doelstellingen te doen bekrachtigen, past Befimmo de BREEAM-richtlijnen toe. Deze methode maakt mogelijk om de mate van duurzaamheid van de gebouwen te meten en houdt een erkende en gewaardeerde certificatie in.

#### Gebouwen

#### Design

#### Doelstellingen 2013

#### Triomf I

Dossier in voorbereiding voor verzending naar BREEAM

#### WTC IV

In wacht: dossier verstuurd naar BREEAM met het oog op een "Outstanding"

Voor het niveau "Asset" beoogt Befimmo haar hele portefeuille in de vier volgende jaren op "Good" te brengen. Dat komt neer op 12% van de gebouwen per jaar, of zeven tot acht gebouwen. Enkel de gebouwen waarin de werken de BREEAM-score kunnen verbeteren, zullen jaarlijks opnieuw gecertificeerd worden.

Voor het niveau "Management" zal de situatie weer onder de loep genomen worden na de integratie van het beheer.

Portefeuille Befimmo (zonder Fedimmo)	Aantal gebouwen	
<b>Doelstellingen 2013</b>		
<b>BREEAM <i>In-Use</i> Asset</b>	"Good"	38
	"Pass"	26
<b>BREEAM <i>In-Use</i> Management</b>	"Good"	2
	"Pass"	62

## Energieprestatiecertificaten (EPB)

### Portefeuille Befimmo

Een groot deel van de energieprestatiecertificaties van de gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vond al plaats.

### Portefeuille Fedimmo

De meeste gebouwen van Fedimmo zijn ingenomen door overheidsinstanties die zelf de energieprestatiecertificaties voorleggen van de gebouwen die ze betrekken. Befimmo verzamelt deze informatie en brengt ze dan telkens in kaart.

In 2013 gaat Befimmo verder met de certificatie van de rest van haar portefeuille, naargelang de evolutie van de wetgeving in de verschillende gewesten. Dit omvat onder meer het bekomen van de certificaten voor de gebouwen Jozef II, Montesquieu en Poelaert. Voor de laatste twee gebouwen, die voor lange termijn aan één enkele huurder verhuurd zijn, heeft de huurder zelf al de nodige stappen gezet. Hij heeft er zich ook toe verbonden om ons de desbetreffende documenten over te maken.

De budgetten voor de uitvoering van de energieprestatiecertificaties van de gebouwen in Vlaanderen en Wallonië liggen vast. Er is momenteel echter geen actie gepland, in afwachting van de invoering van een regelgeving ter zake.

Bij grote werken zal Befimmo er ook op toezien om de certificaten te updaten, zoals onder meer het geval was na de renovatiewerken in het gebouw Central Gate in 2012. Ook zullen de gegevens van de certificaten, hoewel ze theoretisch zijn, vergeleken worden met het werkelijk specifiek verbruik.

## ISO 14001

Het Milieumanagementsysteem werd meer dan drie jaar geleden ingevoerd. Uit zowel interne als externe audits blijkt dat Befimmo het MMS algemeen goed beheerst. Er werden heel wat acties ondernomen en de sensibilisering van het personeel is duidelijk voelbaar. Dit spreekt onder meer uit denkoefeningen rond een betere toepassing van het wettelijk register, de aanstelling van milieucoördinatoren en audits van bouwplaatsen.

Het MMS van Befimmo is aan het rijpen en drukt een alsmear grotere stempel op de werkwijze van de Vennootschap.

Sinds enkele maanden eigent Befimmo zich het systeem meer en meer toe en dat is een grote stap vooruit, vooral sinds de nodige middelen worden aangewend.

Befimmo zal in de komende maanden de efficiëntie van het MMS verbeteren, het aanpassen aan de integratie van het *property management* en het vereenvoudigen. Tegelijk zal de Vennootschap het niveau van de milieuprestatie nog meer doen vorderen.

## Gegevensbeheer van het verbruik

Alle gegevens en informatie worden vergaard via (i) de **telemonitoring van het verbruik**, (ii) de maintenance-bedrijven en sinds kort, via (iii) de **netwerkbeheerders** en de leveranciers.

Vandaag beslaat de telemonitoring 95% van de portefeuille van Befimmo en 15% van de portefeuille van Fedimmo. De verzamelde gegevens dekken meestal het volledige verbruik (water, gas en elektriciteit). Voor de elektriciteit wordt momenteel gewerkt aan de uitsplitsing van de gegevens van het privaat en het gemeenschappelijk verbruik, om zo het gemeenschappelijk verbruik tegen 2014 met 5% terug te schroeven (met 2011 als basis). Door de toevoeging van alarmsystemen aan de telemonitoring kan Befimmo nu ongewone voorvallen in het verbruik in real time vaststellen en meteen ingrijpen.

In het boekjaar 2012 legde Befimmo zich verder toe op de stappen bij en de contacten met de netwerkbeheerders om de verbruiksgegevens (gas en elektriciteit) aan de bron te bekomen. Voor Brussel heeft de beheerder volledige en betrouwbare informatie en een historiek van drie jaar

(2008-2011) overgemaakt aan Befimmo. Voor Vlaanderen en Wallonië werd de informatie voor 2012 bekomen via Fedesco, maar deze zal in principe vanaf 2013 rechtstreeks toegankelijk zijn voor Befimmo.

Nog andere contacten werden gelegd met de huidige energieleverancier (gas - elektriciteit) om elektronische factuurgegevens te kunnen krijgen.

De gegevens zullen vanaf 2013 worden geconsolideerd en automatisch stroomopwaarts gecontroleerd, vóór invoer in de rapportagesoftware op het gebied van duurzame ontwikkeling (SOFI<sup>(2)</sup>).

(1) De gegevens in deze tabel houden geen rekening met de gebouwen Ikaros 17-19 en Pavilion.

(2) Befimmo maakte in het boekjaar 2012 de keuze om een einde te maken aan haar samenwerking met de ISA (*International Sustainability Alliance*) omdat de informaticatools die in het kader van dit partnership werden uitgewerkt, niet beantwoordden aan de vereisten en de verwachtingen van Befimmo. Befimmo werkt sindsdien samen met de firma PE INTERNATIONAL die haar de software SOFI ter beschikking stelt.

## Verslag maatschappelijk verantwoord ondernemen

### Meerjarig investeringsplan

Befimmo wil haar gebouwen aantrekkelijk houden voor de huurders, om zo de hoogst mogelijke bezettingsgraad van haar portefeuille te garanderen. Daarom investeert de Vennootschap voortdurend in de renovatie, de herontwikkeling of de verbetering van de energieprestaties van haar gebouwen. Op die manier wil ze de gebouwen verbeteren of op een hoog kwaliteitsniveau houden. Daarvoor maakte Befimmo een meerjarig investeringsplan op.

Dit plan wordt opgemaakt voor werken met het oog op de duurzame optimalisering van de gebouwen in exploitatie (portefeuille van Befimmo buiten Fedimmo) die geen zware renovatie ondergaan. Voor de verbetering van hun milieuprestaties investeerde Befimmo een totaal bedrag van 1,7 miljoen € tijdens het boekjaar 2012. Deze investeringen worden gedetailleerd uiteengezet in het beheersverslag, op pagina 32.

Voor de zware renovaties wordt een deel van het globale renovatiebudget besteed aan de duurzame optimalisering van het gebouw. Zo voerde Befimmo in de loop van het boekjaar investeringswerken in haar gebouwen uit voor een globaal bedrag van ongeveer 36,1 miljoen €. Van dit globale bedrag ging 8 tot 10% naar de verbetering van de milieuprestaties, om zo enerzijds aan te sluiten bij de vigerende regelgeving en anderzijds op de verwachtingen van de huurders.

Befimmo is van plan om op dezelfde weg verder te gaan.

(miljoen €)	Gerealiseerd		Perspectieven	
	2012	2013	2014	2015
	1,7	2,7	2,0	2,0

### Productie van hernieuwbare energie

Momenteel is een totale oppervlakte van zowat 1.048 m<sup>3</sup> bedekt met **zonnepanelen**, tegen 735 m<sup>2</sup> eind 2011. Het totale vermogen bedraagt 133.830 kWp, terwijl de sites die al in productie en opgeleverd zijn het equivalent van 29.149 kWp produceerden (buiten Axento) en het equivalent van 128 groene certificaten genereerden.

Het gebouw Axento heeft een aandeel van 18.922 kwh in de productie van de fotovoltaïsche panelen. Deze hele productie gaat terug in het net en produceert geen enkel groen certificaat, zoals de Luxemburgse regelgeving bepaalt.

De doelstelling van 15% bijkomende oppervlakte werd dus ruim gehaald en zelfs overtroffen.

Voor 2013 blijft de doelstelling van 15% extra behouden.

De **warmtekrachtkoppeling** van het WTC III werd in februari 2012 in gebruik genomen. De installatie heeft recht gegeven op 668 groene certificaten en maakte een globale besparing op CO<sub>2</sub> van 16% mogelijk. Het principe van de warmtekrachtkoppeling bestaat in de gelijktijdige productie van warmte en elektriciteit. Door deze gecombineerde productie gaat heel wat minder energie verloren. Zo is met warmtekrachtkoppeling een besparing van 15 tot 20% primaire energie mogelijk, ten opzichte van de gescheiden productie van deze zelfde hoeveelheden warmte en elektriciteit. Bovendien doet het gebruik van warmtekrachtkoppeling ten opzichte van de klassieke productie van warmte en elektriciteit de CO<sub>2</sub>-uitstoot fors slinken.

In principe wordt warmtekrachtkoppeling meer toegepast en is rendabeler voor sites met een constante warmtebehoefte (warm water), zoals ziekenhuizen, rusthuizen, enz. Het is dus nuttig om die gebouwen uit te lichten waarvoor deze technologie werkelijk relevant is.

Befimmo plant in 2013 een relevantiestudie voor vijf van haar gebouwen, om na te gaan of het nut heeft om een dergelijke technologie in een deel van haar portefeuille te installeren. Tot de vijf uitgekozen gebouwen behoort onder meer de View Building waarin een fitnesscentrum en een zwembad ingericht zijn.

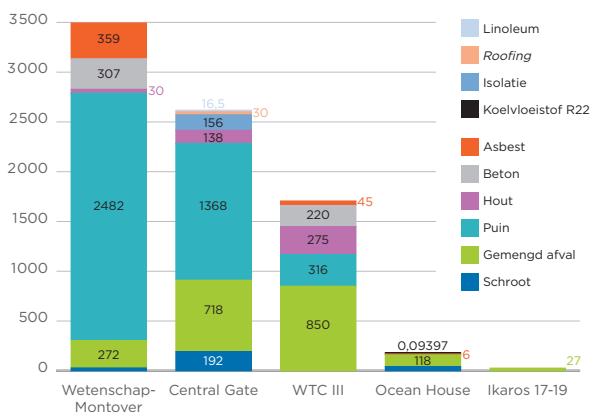
## Afvalbeheer en recyclage

In het boekjaar 2012 werden de gegevens over het afvalvolume (papier/karton, PMD en huishoudelijk afval) en de verwerking (recyclage, verbranding) verder geleidelijk verzameld.

Eén van de belangrijkste bedrijven die in de portefeuille van Befimmo instaat voor het ophalen en sorteren van het afval heeft verder inspanningen geleverd om de huurders te sensibiliseren, en dan vooral deze die duidelijk grote afvalproducenten zijn.

Befimmo schenkt de grootste aandacht aan het beheer van het geproduceerde afval, en volgt met name de richtlijnen van de BREEAM-certificatie die stelselmatig wordt ingevoerd voor haar grote renovaties. Dat was in 2012 het geval bij de renovatie van het gebouw Wetenschap-Montoyer, waarvoor nauwkeurige gegevens beschikbaar en in de huidige rapportering opgenomen zijn.

## Bouwafval (ton)



Befimmo heeft in 2013 een eerste contact gelegd met de VZW ROTOR, die door het BIM werd ingeschakeld voor de aanleg van een platform (Opalis) dat aannemers in contact brengt met een netwerk van doorverkopers die belangstelling kunnen hebben voor de materialen die van bouwplaatsen in Brussel afkomstig zijn. De samenwerking kan in de toekomst beslist vruchtbaar zijn en zal in 2013 beoordeeld worden op basis van twee test-bouwplaatsen.

## Energieverbruik

Befimmo legt zich verder toe op haar verbintenis om het energieverbruik van haar gebouwen te verminderen. Prioritair is de vermindering van het gemeenschappelijk verbruik, hoewel er bij renovatiewerken en/of commerciële heronderhandelingen ook stelselmatig mogelijkheden worden overwogen om hen privaat verbruik terug te dringen.

De doelstelling om in 2012 het verbruik van gas en elektriciteit met 5% te drukken tegen 2014 ten opzichte van het referentiejaar 2011 werd ruim gehaald en overtroffen.

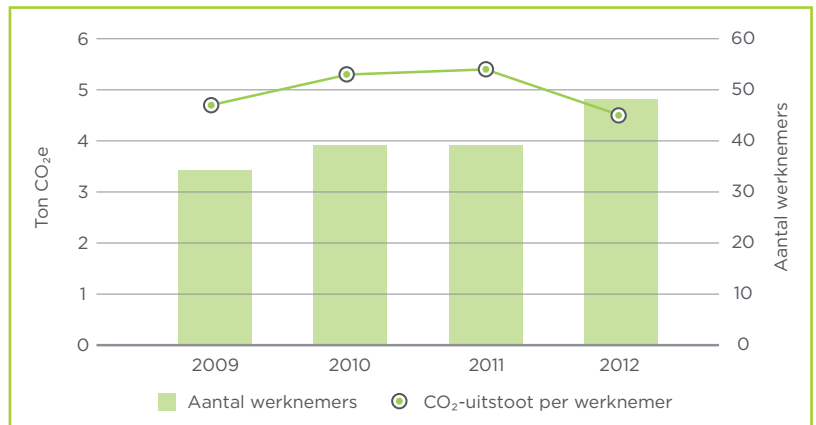
Gezien het comfortniveau van bepaalde gebouwen wordt of zal worden opgetrokken, onder meer door de aanbreng van airco, handhaven we dezelfde doelstelling voor de volgende twee boekjaren, namelijk een verlaging van het verbruik van 5% tegen eind 2014. De projecten voor de recuperatie van regenwater zijn nog altijd actueel. Het is echter moeilijk om dergelijke voorzieningen aan te brengen in bestaande gebouwen in werking. Daarom zal de aandacht vooral gaan naar de renovatieprojecten waar een herziening van de technieken bij hoort, in het bijzonder wat de watervoorziening betreft.



## Maatschappelijk activiteitenrapport

### Team van 48 gekwalificeerde mensen

- ✓ 65% heeft een universitair diploma en 52% van de universitairers heeft ook een diploma van het post-universitair type
- ✓ 58% mannen en 42% vrouwen



Befimmo bouwde een **intranet** uit, een echte motor voor de communicatie binnen de Vennootschap.

Elke werknemer krijgt een opleiding die sensibiliseert voor duurzame ontwikkeling, en een inleiding op het MMS.

Befimmo is ook van plan om zich verder toe te leggen op de sensibilisering en de bewustmaking van het personeel voor haar beleid in duurzame ontwikkeling.

In 2013 onthaalt Befimmo 15 nieuwe medewerkers voor het *property management*



**Evaluatie & opleidingen**

### CO<sub>2</sub>-UITSTOOT VERBONDEN AAN DE EIGEN ACTIVITEITEN VAN BEFIMMO, VOLGENS DE METHODE VAN DE KOOLSTOFBALANS

De CO<sub>2</sub>-uitstoot die verbonden is aan de eigen activiteiten van Befimmo, dit wil zeggen het kantoorwerk van haar medewerkers,

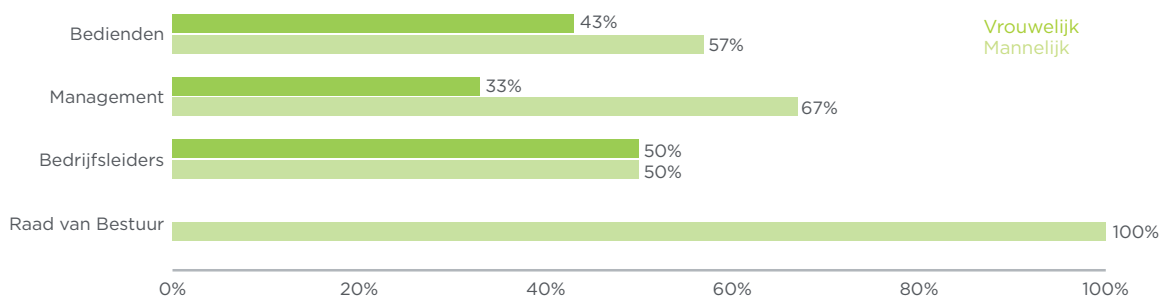
werden beoordeeld met de methode van de koolstofbalans ("Bilan Carbone"), die uitgewerkt werd door het Franse agentschap voor milieu en energiebeheersing ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie)<sup>(1)</sup>. De operationele perimeter omvat de verplaatsingen met een bedrijfswagen, de beroepsmatige verplaatsingen met het vliegtuig of de trein, het papiergebruik evenals het gebruik van het gebouw waar de onderneming gevestigd is.

Bron	Eenheid	2009	2010	2011	2012	Factoren CO <sub>2</sub> -uitstoot (kg)	Ton CO <sub>2</sub> e 2009	Ton CO <sub>2</sub> e 2010	Ton CO <sub>2</sub> e 2011	Ton CO <sub>2</sub> e 2012	% jaar 2009	% jaar 2010	% jaar 2011	% jaar 2012
<b>Corporate</b>							<b>30,8</b>	<b>39,0</b>	<b>23,7</b>	<b>22,6</b>	<b>19,4</b>	<b>18,8</b>	<b>11,3</b>	<b>10,5</b>
Elektriciteit	kWh	268 480	230 484	158 097	172 040	0,000	0,0	0,0	0,0	0,0				
Gas	kWh	144 585	190 226	115 417	110 155	0,205	29,6	39,0	23,7	22,6				
Airco	kg	0,6	0,0	0,0	0,0	1 976,351	1,1	0,0	0,0	0,0				
<b>Wagenpark</b>							<b>123,7</b>	<b>153,1</b>	<b>176,5</b>	<b>179,8</b>	<b>77,7</b>	<b>74,0</b>	<b>84,2</b>	<b>83,8</b>
Diesel	Liter	43 046	48 248	56 082	57 629	2,662	114,6	142,0	165,0	169,6				
Benzine	Liter	3 744	3 911	4 060	3 608	2,425	9,1	11,1	11,5	10,2				
<b>Beroepsmatige verplaatsingen</b>							<b>0,3</b>	<b>10,27</b>	<b>6,24</b>	<b>7,68</b>	<b>0,2</b>	<b>5,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,6</b>
Kortafstandsvlucht	km	2 200	16 292	16 480	16 480	0,126	0,3	2,1	2,1	2,1				
Langeafstandsvlucht			70 848	35 424	47 232	0,113		8,0	4,0	5,3				
Hogesnelheidstrein	km	1 280	14 380	11 030	18 060	0,015	0,02	0,22	0,17	0,27				
<b>Papier</b>							<b>4,3</b>	<b>4,6</b>	<b>3,3</b>	<b>4,5</b>	<b>2,7</b>	<b>2,2</b>	<b>1,6</b>	<b>2,1</b>
Papier	kg	3 268	3 500	2 500	3 420	1,320	4,3	4,6	3,3	4,5				
<b>Totale CO<sub>2</sub>-uitstoot</b>							<b>159,1</b>	<b>206,9</b>	<b>209,7</b>	<b>214,6</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Aantal voltijdse equivalenten		34	39	39	48									
CO <sub>2</sub> -uitstoot per werknemer							4,7	5,3	5,4	4,5				

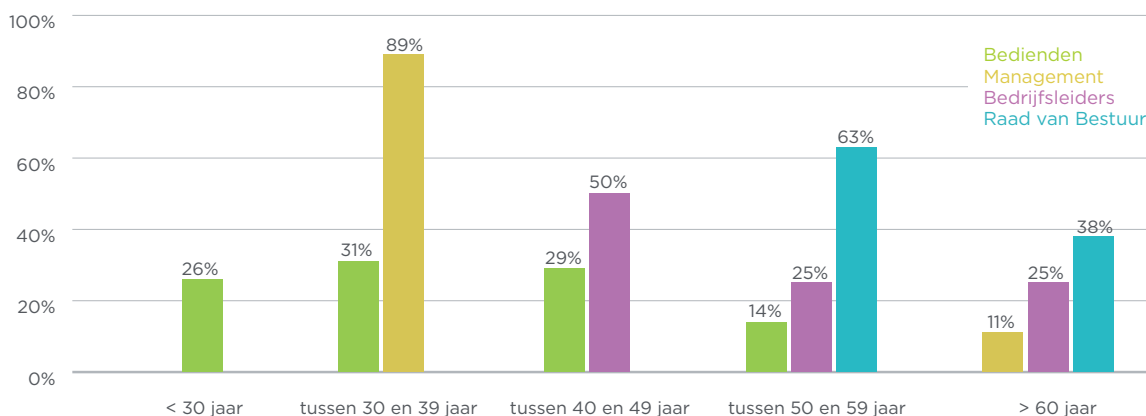


## SOCIALE INDICATOREN

### Samenstelling van de bestuursorganen en verdeling van de werknemers per geslacht (op 31 december 2012)



### Samenstelling van de bestuursorganen en verdeling van de werknemers per leeftijd (op 31 december 2012)



Op 31 december 2012 bestond het team uit 48 mensen (58% mannen en 42% vrouwen). Met uitzondering van de CEO zijn ze allemaal vast in dienst met een contract van onbepaalde duur. In het team heeft 65% een universitair diploma en heeft 52% van die universitair een diploma van het postuniversitair type.

De gemiddelde leeftijd van het team van Befimmo NV (buiten de Raad van Bestuur) is 40.

In het boekjaar 2012 onthaalde Befimmo 10 nieuwe medewerkers en noteerde twee vertrekken.

Befimmo registreerde in het voorbije boekjaar geen enkel geval van beroepsziekte en één enkel arbeidsongeval. Het ziekteverzuim<sup>(2)</sup> tijdens het voorbije boekjaar ligt op 1,62% van het totaal aantal gepresteerde uren. Dit is een stuk onder het gemiddeld percentage van 2,44%<sup>(3)</sup> voor alle Belgische ondernemingen, alle sectoren door elkaar.

Befimmo valt onder het Aanvullend Nationaal Paritair Comité voor Bedienden, ook Paritair Comité 218 genoemd, dat voor alle personeelsleden geldt.

De Vennootschap past marktconforme vergoedingen toe die heel wat hoger liggen dan de verplichte minimale loonschalen.

Het loonpakket van het personeel van Befimmo bevat onder meer een extralegaal pensioen. Dit stelsel garandeert een vervangingsinkomen in verhouding tot het loon bij pensioen (*Defined Benefits*) en afhankelijk van de diensttijd bij de Vennootschap.

Meer informatie is te vinden in de toelichting "Personeelsbeloningen" op pagina 171 van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

Door de overname van de *property management* activiteit maakt Befimmo zich op om 15 nieuwe medewerkers te verwelkomen in de tweede helft van 2013. Verder in dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de komst van dit nieuwe team.

(1) [www.site-index.fr/ademe/bilan-carbone.html](http://www.site-index.fr/ademe/bilan-carbone.html)

(2) Ziekteverzuim: verhouding tussen het aantal uren ziekte van korte duur (< 30 dagen) en het totaal aantal gepresteerde uren.

(3) Bron: Verzuimrapport 2012, SDWorx.

## Verslag maatschappelijk verantwoord ondernemen

### VERWEZENLIJKINGEN, VERBIN- TENISSEN EN DOELSTELLINGEN

#### Beoordeling en opleiding

Befimmo hecht veel belang aan het beheer van de competenties van de leden van haar team.

De daadwerkelijke ontwikkeling van de competenties van elke medewerker vereist een positief klimaat dat mogelijk maakt om iedereen opbouwend te beoordelen, om deze beoordeling samen met de medewerker in kwestie te bevestigen, om een ontwikkelingsplan op te stellen dat spoort met de context van de onderneming, om duidelijke prioriteiten te stellen en om een motiverend proces in te voeren voor de medewerker, wiens inspanningen en gedurige vorderingen door het management van Befimmo zullen ondersteund worden.

Volgens het bestaand evaluatiesysteem vindt er elk jaar een gesprek plaats tussen elke medewerker en zijn verantwoordelijke.

Dit gesprek verloopt volgens een vast stramien. Het begint met een bespreking van de verwezenlijkingen van het voorbije boekjaar en van eventuele problemen die de medewerker had. Vervolgens worden de doelstellingen die voor het voorbije jaar waren bepaald onder de loep genomen en getoetst aan de verwezenlijkingen. Dit gebeurt altijd in een openhartige sfeer.

Tot slot worden de krachtlijnen voor de ontwikkeling van de medewerker uitgetekend. Daaruit blijken desgevallend de behoeften aan opleiding, die opgevolgd zullen worden. De nieuwe doelstellingen zullen dus vastgelegd worden voor het komende jaar.

In het boekjaar 2012 konden de medewerkers tal van opleidingen volgen. Naast de taalcursussen en de vele

opleidingen op individuele basis, zetten de managers ook het programma voort dat in 2011 op de sporen werd gezet om hun competenties in leiderschap te ontwikkelen.

In het voorbije boekjaar registreerde Befimmo een gemiddelde van 51 uren opleiding per medewerker, waarvan meer dan de helft taallessen. Voor de leden van de technische afdeling en van de cel duurzame ontwikkeling werd een groot deel van de individuele opleidingen ook gewijd aan kwesties in verband met duurzame ontwikkeling en met het beleid van Befimmo ter zake. Het ging onder meer over thema's als de BREEAM-certificatie, technieken voor waterrecyclage, duurzame stadsprojecten en ook passiefbouw.

Op dat vlak loopt ook het programma verder voor de sensibilisering en de opleiding voor alle medewerkers:

- elke werknemer krijgt een opleiding in de sensibilisering voor duurzame ontwikkeling en een inleiding op het MMS;
- voor de werknemers die een specifieke taak hebben in het MMS, is een grondigere opleiding in het MMS gepland;
- er vinden maandelijkse vergaderingen plaats op de technische afdeling om, volgens behoefte, bepaalde procedures van het MMS van naderbij te bekijken. Bij die gelegenheid wordt ook de *knowhow* die tijdens deze externe opleidingen wordt verworven, uitgewisseld;
- telkens als de resultaten worden voorgesteld aan het personeel, gaat een specifiek onderdeel over de vorderingen in duurzame ontwikkeling, en ook over de strategie van Befimmo ter zake. Dan wordt ingezoomd op die projecten die opvielen door hun duurzame eigenschappen, die meteen ook uitgebreider worden belicht voor de personeelsleden.

En tot slot, gezien de grote uitdaging die zich in het tweede trimester van 2013 zal stellen bij de inburgering van het *property management* team, heeft Befimmo het voornemen om in het laatste trimester van 2013 haar cyclus van opleidingen in *soft skills* voort te zetten. Het betreft hier een opleiding in communicatie voor alle belangstellende medewerkers.

Befimmo zal haar inspanningen blijven toespitsen op de ontwikkeling van de competenties van haar team en meteen dus op de opleiding en de beoordeling van dit team. Een nieuwe procedure die gekoppeld is aan de inschrijving voor opleidingen zal onder meer een ruimer beeld mogelijk maken van de opleidingen die iedereen individueel volgde, om zo tot een analyse te komen van de relevantie van die opleidingen voor de Vennootschap. Er zal ook stelselmatiger feedback zijn over de opleidingen.

Voor 2013 heeft Befimmo tot doel om naast de gerichte en individuele behoeften aan opleiding in informatica of in specifieke operationele aangelegenheden, haar personeel ook een opleiding aan te bieden als inleiding op de ISO 14001-norm. Ook is een presentatie gepland over duurzaam bouwen en een opleiding van het type *soft skills* die over communicatie gaat.

Daarnaast zullen de managers ook bewust gemaakt worden van het belang van het bepalen en beoordelen van milieudoelstellingen voor hun medewerkers en van de bijzondere opvolging van de opleidingen die de medewerkers krijgen.

## Efficiëntie en welzijn

Het team van Befimmo blijft evolueren. Dit jaar kwamen er tien nieuwe talenten bij.

In 2012 wou Befimmo de acties voortzetten die kunnen bijdragen tot een optimaal evenwicht tussen de efficiëntie en het welzijn van haar personeel. Tijdens een *workshop* daarover in 2011 bleek de nood aan meer interne communicatie. Om daar gevolg aan te geven, liet Befimmo een intranet uitbouwen, een heuse motor voor de communicatie binnen de Vennootschap. Dit project wordt nader toegelicht in het gedeelte “activiteiten op *corporate* niveau”.

Ook zette Befimmo de schouder onder de tastbare invulling van andere suggesties die tijdens deze workshop werden gedaan: de medewerkers hebben nu een nog betere gezondheidszorgdekking, er werd een onthaalbrochure samengesteld voor de nieuwe medewerkers, er zijn nu ook abonnementen bij een sportzaal ter beschikking, het systeem voor het beheer van de resterende vakantiedagen werd verbeterd dankzij specifieke software, enz.

Het is een interessante vaststelling dat de medewerkers tijdens deze workshop ook de integratie van de *property management* activiteit in de Vennootschap aanstipten als factor die de operationele efficiëntie van de Vennootschap kan verbeteren.

In 2013 zal dit project echt concreet vorm krijgen, gezien Befimmo vanaf het tweede trimester zelf het *property management* zal uitvoeren van 28 kantoorgebouwen en -parken, die voordien door AG Real Estate Property Management werden beheerd.

Het *property management* bestaat uit het toezicht op de technische maintenance, de verrekening van de huurgelden en van de kosten die aan de gebouwen verbonden zijn en die moeten doorgerekend worden aan de huurders. Nu Befimmo zelf het hele *property management* op zich neemt, wordt ze het enige dagelijkse, rechtstreekse aanspreekpunt voor al haar huurders.

Dat betekent ook voor het team een aanzienlijke evolutie, want er komen bij Befimmo 15 nieuwe medewerkers bij die voor het *property management* worden ingezet. Het zijn allemaal vroegere medewerkers van AG Real Estate Property Management.

Deze integratie is uiteraard lang niet vanzelfsprekend, want het personeelsbestand van de Vennootschap wordt met zomaar eventjes 30% uitgebreid. Om de hele integratie te doen slagen, werden de huidige medewerkers gesensibiliseerd voor de “integratiebevorderende” rol die ze zullen moeten vervullen bij hun nieuwe collega’s.

Om nogmaals de verwachtingen van het team na deze integratie te meten, plant Befimmo een nieuw tevredenheidsonderzoek bij het personeel in de loop van het tweede halfjaar van 2013.

## Verslag maatschappelijk verantwoord ondernemen

### Bewustmaking van het personeel

De meest opvallende verwezenlijking van dit boekjaar is zonder enige twijfel de aanmaak van een intranet dat uitsluitend bestemd is voor de communicatie naar de medewerkers toe. Voor de hele opzet bundelden de afdelingen communicatie en *human resources* de krachten.

Dit intranet is sinds september 2012 online en verschaft allerlei informatie over de activiteit van de Vennootschap, de gebeurtenissen, de publicaties, de procedures, het *human resources* beheer, enz. De geregelde publicatie van nieuws op de onthaalpagina houdt het personeel op een beknopte en efficiënte manier op de hoogte van de ontwikkelingen bij de Vennootschap en deelt uiteenlopende praktische informatie mee. Die publicaties moeten iedereen deelgenoot maken van elkaars activiteiten, om elkaars werk beter te leren kennen en om de competenties in huis op te waarderen.

Het intranet bevat ook een MVO-sectie, die een belangrijke rol speelt in de sensibilisering van het personeel voor het beleid in duurzame ontwikkeling van Befimmo. Er zijn een aantal algemeenheden te vinden over het MVO, er staat een link naar de MVO-procedures en een aantal opmerkelijke projecten van de Vennootschap worden in de kijker geplaatst.

En tot slot is er nog de quiz om de kennis te testen, met vragen die verband kunnen houden met maatschappelijk verantwoord ondernemen, de kennis van de collega's of van de activiteit van de Vennootschap.

Het staat als een paal boven water dat het intranet een kostbaar instrument is en ook in 2013 zal blijven voor communicatie en sensibilisering, nu de nieuwe medewerkers er aan komen.

Wat dat betreft, werd in 2012 ook een nieuwe onthaalbrochure aangemaakt voor de nieuwkomers. Naast de

contractuele documentatie (reglementen, enz.), die elke medewerker moet krijgen wanneer hij zijn functie opneemt, bevat deze brochure onmisbare informatie over de extralegale voordelen, over het team, met een "who's who", over het bedrijfsbeleid in maatschappelijk verantwoord ondernemen en over de dagelijkse werking van onze Vennootschap.

In 2012 wou Befimmo ook het personeel bewust maken van de inzet van duurzame ontwikkeling, via het thema voor haar *team building*. De kernactiviteit van deze editie bestond inderdaad uit een bezoek aan de Thorntonbank, een *offshore* windmolenpark op een dertigtal kilometer van de Belgische kust.

Uiteraard is Befimmo van plan om de sensibilisering en de bewustwording van het personeel voor haar beleid in duurzame ontwikkeling verder uit te bouwen. Deze sensibilisering zal trouwens nog meer nodig zijn nu er in 2013 nieuwe medewerkers hun entree maken.

Het intranet blijft het belangrijkste middel voor deze sensibilisering. Er zullen geregeld "news" worden verspreid om punten in verband met het maatschappelijk verantwoordelijk ondernemen of het MMS van Befimmo te verhelderen.

Tot slot zullen presentaties aan het personeel deel blijven uitmaken van een MVO-luik om te informeren over de projecten van de Vennootschap op dat gebied.

### Comité B+ en sociale acties

Het **Comité B+** werd in 2011 opgericht op initiatief van het personeel en met steun van de Effectieve Bedrijfsleiders. Het zette sindsdien verder acties op voor de organisatie van sportieve, culturele, feestelijke, familiale en liefdadigheidsactiviteiten

In 2012 besliste het Comité B+ om zijn vrijwilligersactie verder te kaderen in het partnerschap dat in 2011 al met het Rode Kruis was aangegaan (lokale entiteit van Oudergem).

Aldus organiseerde het Comité in maart en september twee bloedinzamelingen in de lokalen van het gebouw Goemaere en bood de andere huurders van het gebouw meteen de kans om mee te werken aan de actie. Gesterkt door het succes zal het Comité B+ ook in de komende jaren twee bloedinzamelingen per jaar organiseren.

Een aantal personeelsleden werkte ook mee aan de Veertiendaagse van het Rode Kruis, die elk jaar plaatsvindt in de lente. Zij droegen bij tot de verkoop van pleisters van de lokale afdeling van Oudergem, ten voordele van het programma

"Vakantie voor iedereen", een vakantiecamp voor maatschappelijk kwetsbare kinderen.

De grootste sportievelingen deden mee aan de 20 km van Brussel onder de vlag van de Straatverplegers<sup>(1)</sup>.

Net als de vorige jaren, tot slot, droeg het team van Befimmo zijn steentje bij tot de *Shoe-Box*<sup>(2)</sup> actie, waarmee levensmiddelen worden ingezameld voor de daklozen en de minstbedeelden in België.

Het Comité B+ is beslist van plan om zijn sociale actie in 2013 verder te zetten. Omdat de deelnemers zo gemotiveerd zijn, zullen de meeste voornoemde operaties herhaald worden. Van haar kant zal de Vennootschap haar steun blijven verlenen aan de initiatieven van het Comité B+ in het kader van de filantropische activiteiten die het aan het personeel voorstelt.

## CO<sub>2</sub>-UITSTOOT

Door de invoering van een nieuw *Car Policy* in de Vennootschap werd de doelstelling om de gemiddelde uitstoot van CO<sub>2</sub> door het wagenpark met 5% te verminderen, omzeggens gehaald. Er werd inderdaad een vermindering van 4,61% geregistreerd. Deze daling was toe te schrijven aan de verwijdering van drie voertuigen en de opname van zes voertuigen in de vloot van Befimmo in 2012.

Befimmo stelt zichzelf tot doel om de gemiddelde uitstoot van CO<sub>2</sub> van haar wagenpark met nog eens 3% terug te schroeven in 2013.

Daarnaast overweegt Befimmo in 2013 ook een test met een elektrische *pool car*, die het personeel zou kunnen gebruiken voor korte beroepsmatige verplaatsingen in de loop van de dag.

Tot slot wil Befimmo ook verder haar beleid hanteren van sensibilisering van het personeel met de maandelijkse organisatie van "groene mobiliteitsdagen". Iedereen zou worden aangemoedigd om aan carpoolen te doen, of gebruik te maken van het openbaar vervoer, of wie wat sportiever is kan met de fiets naar het werk komen.

## PAPIERVERBRUIK

Door de implementatie van het elektronisch documentbeheer in 2010 kon het papierverbruik ingeperkt worden. Dat ging van 96 kg per persoon in 2009 naar 89 kg per persoon in 2010 tot 64 kg per persoon in 2011. Helaas moet Befimmo vaststellen dat het papierverbruik in 2012 weer toenam tot een gemiddelde van 71 kg per persoon.

Befimmo is vastbesloten om zich verder in te spannen om het personeel bewuster te doen omgaan met papier en het verbruik te doen dalen. Met dat doel voor ogen zal op het intranet een rubriek aangemaakt worden met tips in die zin voor de teamleden.

Befimmo daagt haar hele team uit en wil haar papierverbruik (per persoon) voor 2013 onder het cijfer van 2012 doen zakken.

## DUURZAAM AANKOOPBELEID

Befimmo heeft het plan opgevat om de duurzame eigenschappen van haar aankopen van dichterbij te analyseren. Dat gaat van meubilair tot kantoorbenodigdheden. Ze zal daarvoor eerst een analyse maken van haar gebruikelijke bestellingen om zo voor bepaalde aankopen eventuele alternatieven te vinden die duurzamer zijn, terwijl tegelijk aan kostenbeheersing kan gedaan worden.