

| Ons ondernemerschap

Duurzaamheid als bouwsteen voor morgen



Ondernemerschap met een heldere toekomstvisie



David en Jan Degroote
co-CEO's Vastgoedgroep Degroote

2024 was een jaar van vooruitgang: met onze ESG-inspanningen bouwden we aan sterke fundamenten en een duurzamere toekomst

Onder leiding van de tweede generatie, David en Jan Degroote, is Vastgoedgroep Degroote in 2024 uitgegroeid tot een solide en hooggewaardeerde projectontwikkelaar met bijna 50 jaar ervaring.

Bij Vastgoedgroep Degroote geloven we dat duurzaamheid de essentiële bouwsteen is voor morgen. Het vormt de basis van elk project dat we ontwikkelen, met aandacht voor zowel ecologische, economische als sociale aspecten.

De impact van bouwactiviteiten op het milieu is groot. Daarom richten wij ons op oplossingen die niet alleen vandaag waarde creëren, maar ook de generaties van morgen ten goede komen. Door te kiezen voor duurzame materialen, energie-efficiëntie en een circulaire aanpak dragen we actief bij aan de transitie naar een milieuvriendelijke en toekomstbestendige bouwsector. Dit betekent niet alleen het gebruik van duurzame grondstoffen, maar ook het slim ontwerpen van gebouwen die aanpasbaar en herbruikbaar zijn. Zo minimaliseren we afvalstromen en maximaliseren we de levensduur van onze projecten.

Focus op duurzaamheid en ambitie voor de toekomst

We hebben niet stilgezeten. Als marktleider aan de Belgische kust, en vanaf 2025 ook actief richting binnenland met projecten in onder meer Kortrijk en Brugge, erkennen we onze verantwoordelijkheid om pionier te zijn op het vlak van duurzaamheid en ons te blijven onderscheiden binnen de vastgoedsector. 2024 markeert dan ook een jaar van aanzienlijke vooruitgang in onze ESG-inspanningen.

Onze focus ligt hierbij op drie belangrijke pijlers:

- | | |
|---------------------------------------|---|
| Circulaire economie | We streven naar maximale herbruikbaarheid van materialen en minimalisering van afvalstromen in onze projecten. |
| Carbon accounting | Door onze CO ₂ -uitstoot gedetailleerd in kaart te brengen, maken we gerichte en transparante keuzes om onze ecologische voetafdruk te verkleinen. |
| CO₂-Prestatieladder | We zetten concrete stappen om onze positie op deze duurzaamheidsladder verder te verbeteren, zowel binnen onze eigen organisatie als in samenwerking met onze partners. |



SKY Office
Oostende

De menselijke dimensie van duurzaamheid

Bij duurzaamheid draait het niet alleen om milieu en materialen, maar ook om mensen. Onze projecten worden ontwikkeld met het oog op inclusie en sociale cohesie. Duurzaamheid is dan ook geen eindbestemming, maar een continue reis die vraagt om samenwerking met partners, opdrachtgevers en overheden om samen oplossingen te vinden voor complexe uitdagingen. Bij Vastgoedgroep Degroote zien we deze samenwerking als een kans om te blijven innoveren en projecten te realiseren die bijdragen aan een betere, duurzamere toekomst. Met duurzaamheid als bouwsteen voor morgen nemen we niet alleen onze verantwoordelijkheid, maar zetten we ook een stap vooruit naar een wereld waarin bouwen en leven hand in hand gaan met respect voor onze planeet.

Planet, people, prosperity

Als projectontwikkelaar dragen we een grote verantwoordelijkheid voor zowel de samenleving als het milieu. Bij Vastgoedgroep Degroote staat duurzaamheid daarom steeds centraal in onze projecten en bedrijfscultuur. Onze ambitie is om toekomstbestendige woonwijken te creëren die niet alleen inspelen op de behoeften van vandaag, maar ook anticiperen op de uitdagingen van morgen.

Vastgoedgroep Degroote gelooft in duurzame en verantwoorde groei, gebaseerd op een zorgvuldig evenwicht tussen **planet, people** en **prosperity**. Dit betekent bouwen met respect voor het milieu, oog voor de mens en een focus op langdurige economische waardecreatie. Op die manier realiseren we projecten die niet alleen bijdragen aan een betere samenleving, maar ook aan een gezonde en leefbare planeet voor toekomstige generaties.

Een juist evenwicht tussen deze drie pijlers vormt de kern van onze visie:



PLANET

Wij zetten in op het ontwikkelen van diverse, veilige en duurzame projecten die bijdragen aan een hoge levenskwaliteit en sociale cohesie. Wanneer we onze locaties (her)ontwikkelen, maken we oppervlakken minder hard, zorgen we voor een groene leefomgeving en worden stedelijke kerngebieden versterkt door verdichting waar dat kan. Op deze manier werken we actief mee aan een ecologisch verantwoorde toekomst.



PEOPLE

Als lokale speler hechten we groot belang aan de mensen met wie we samenwerken. We kiezen bewust voor lokale partners en stakeholders, waarbij we onze duurzame visie zoveel mogelijk in praktijk brengen. Ook intern staan mensen centraal: we creëren een aangename werkomgeving voor onze medewerkers, met aandacht voor welzijn, persoonlijke groei en sportieve initiatieven.



PROSPERITY

Een gezonde economische basis is essentieel voor de continuïteit van onze onderneming. Bij Vastgoedgroep Degroote streven we naar winst, maar nooit zonder een bredere maatschappelijke meerwaarde. Onze residentiële ontwikkelingen zijn meer dan woningen. Het zijn toekomstbestendige woonwijken met een hoge levenskwaliteit en sterke sociale cohesie, die bijdragen aan een welvarende en duurzame samenleving.

Met dit geïntegreerde model brengen we **planet, people** en **prosperity** in balans en bouwen we niet alleen aan vastgoed, maar ook aan een betere toekomst.

De volgende stappen in onze duurzaamheidsvisie

Het jaar 2024 markeert een belangrijk scharniermoment in de duurzaamheidsstrategie van Vastgoedgroep Degroote. In nauwe samenwerking met onze raad van bestuur hebben we onze ambities verder aangescherpt en ons doel duidelijk gesteld: tegen 2026 volledig voldoen aan de EU-richtlijnen van de CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Wat werd reeds gerealiseerd?

2023. Fundamenten gelegd, richting bepaald

In 2023 hebben we onze beleidsstructuur versterkt en samen met onze stakeholders een solide langetermijnstrategie ontwikkeld. Dit intensieve proces leidde tot de identificatie van zes cruciale thema's die onze visie voor de komende jaren bepalen:

- **Klimaat.** Verminderen van onze ecologische voetafdruk.
- **Circulariteit.** Bevorderen van hergebruik en duurzame materialen.
- **Water & Biodiversiteit.** Integreren van natuurvriendelijke en water efficiënte oplossingen.
- **Buurten.** Creëren van leefbare, groene en inclusieve wijken.
- **Eigen medewerkers.** Zorgen voor gezonde en aangename leef- en werkomgevingen.
- **Zakelijk gedrag.** Verankeren van transparantie en ethiek in onze bedrijfsvoering.



2024. Duurzaam schakelen naar de toekomst

In 2024 zorgden we voor een overgang van strategie naar intensieve uitvoering. Deze thema's sluiten naadloos aan bij onze drie pijlers:

- **Toekomstbestendig bouwen.** Ontwikkelen van duurzame projecten die klimaatadaptief en energiebewust zijn.
- **De ontwikkeling van groene, binnenstedelijke woonprojecten.** Verdichting met behoud van groen en leefkwaliteit.
- **Een duurzame aanpak voor partnerships en medewerkers.** Samenwerking met lokale partners en het versterken van onze interne cultuur met focus op welzijn.

2025-2026. Ambities realiseren

Onze initiatieven in 2024, verder in dit rapport meer daarover, vormen de basis om in 2025 en 2026 onze duurzaamheidsdoelstellingen tastbaar te maken. Dit betekent niet alleen voldoen aan de EU-richtlijnen, maar ook het creëren van impactvolle, duurzame projecten die de standaard zetten voor de vastgoedsector.

We nodigen jullie uit om onze ambities te verkennen: van de lopende projecten en innovaties tot onze concrete plannen voor de toekomst.

Laat ons samen blijven bouwen aan een duurzame toekomst.

David & Jan Degroote

co-CEO's van Vastgoedgroep Degroote

Onze aanpak

Vastgoedgroep Degroote streeft ernaar de woondroom van een zo breed mogelijke doelgroep te realiseren. Voor Jan en David Degroote betekent dit het ontwikkelen van unieke wooneenheden op toplocaties, gekenmerkt door hoogwaardige afwerking en toekomstbestendigheid.

Om onze solide basis verder te versterken, bouwen we onze toekomstvisie voort op drie belangrijke pijlers:

- ① **Diversificatie en uitbreiding van ons aanbod binnen de ontwikkelingstak (B2C)**
We blijven ons richten op het ontwikkelen van diverse, kwalitatieve woonoplossingen die aansluiten bij de behoeften van een breed publiek.
- ② **Uitbreiding van onze vastgoedportefeuille voor duurzame investeringen (B2B)**
Door te investeren in duurzame gebouwen die langdurig verhuurd kunnen worden, creëren we niet alleen een krachtige en solide basis, maar zorgen we ook voor een betere risicospreiding binnen onze activiteiten.
- ③ **Verankering van duurzaamheid als kernwaarde**
We blijven onze duurzaamheidsaanpak versterken, zodat medewerkers, partners en klanten deze herkennen als een intrinsiek onderdeel van onze identiteit. Onze strategie is gericht op verantwoord ondernemen en biedt kansen om zowel binnen als buiten de organisatie duurzame vooruitgang te boeken.

Met deze focus blijven we bouwen aan een toekomst waarin we niet alleen voldoen aan de verwachtingen van vandaag, maar ook klaar zijn voor de uitdagingen van morgen.

Vastgoedgroep Degroote at a glance:



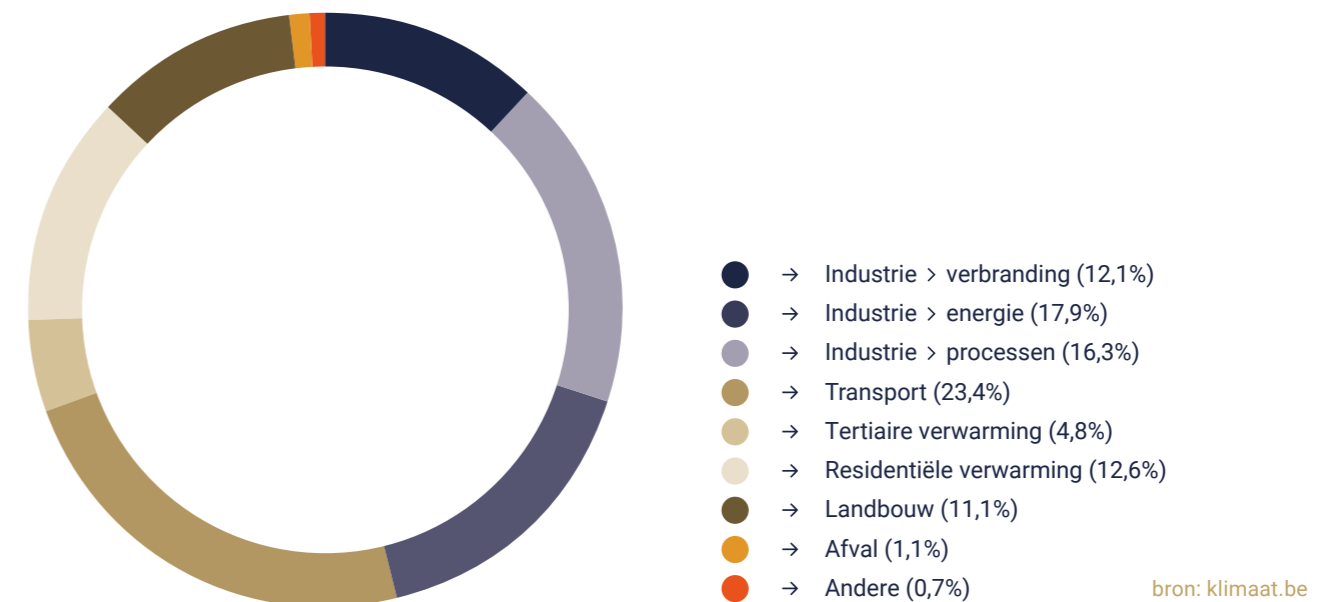
Waarom is duurzaamheid belangrijk voor Vastgoedgroep Degroote?

Klimaat

Gebouwen staan centraal in het Vlaams Energie- en Klimaatplan (VEKP) aangezien zij met een aandeel van 29% (12,6 Mto, CO₂-equivalenten) de tweede grootste sector vormen wat betreft de Vlaamse ESR-broeikasgasuitstoot. In vergelijking met de huidige situatie streeft de Vlaamse Klimaatstrategie 2050 naar een reductie van meer dan 80% in de broeikasgasemissies van gebouwen. Voor de woongebouwen komt dit neer op een reductie met bijna 75%, terwijl voor de niet-woongebouwen naar koolstofneutraliteit gestreefd wordt tegen 2050.

We staan dus voor een enorme opdracht onze woningen duurzaam te (ver)bouwen. Vastgoedgroep Degroote is vastbesloten om hier blijvend een positieve bijdrage aan te leveren, want alle projecten van Vastgoedgroep Degroote voldoen vandaag reeds aan de vereisten van energielabel A.

Het aandeel van de verschillende sectoren in de totale uitstoot



In deze grafiek zien we hoe in België (2022) de uitstoot van broeikasgassen voornamelijk terug te vinden is in bovenstaande sectoren, waarbij het merendeel duidelijk in verband staat met de bouwsector.

<https://klimaat.be/in-belgie/klimaat-en-uitstoot/uitstoot-van-broeikasgassen/uitstoot-per-sector>



Ruimte

Begin 2024 is ongeveer 29,5% van de totale oppervlakte van Vlaanderen bebouwd, een stijging ten opzichte van 28,9% in 2022 en 24,4% in 2000. De continue toename van bebouwde oppervlakte zet de open ruimte in Vlaanderen sterk onder druk. Dit probleem wordt verergerd door inefficiënte bouwpatronen.

De afgelopen vijf jaar is de lintbebouwing verder toegenomen met meer dan 41.000 nieuwe gebouwen, wat meer is dan de groei in stads- en dorpskernen. Deze trend heeft verregaande gevolgen, want lintbebouwing en verspreide bebouwing leiden tot een veel grotere mate van verharding per woning. In lintbebouwing is er 2,5 keer meer verharding per woning dan in kerngebieden, en bij verspreide bebouwing zelfs 4,5 keer meer.

GEVOLGEN VAN LINTBEBOUWING

- Hogere kosten voor openbare diensten. Lintbebouwing brengt aanzienlijk hogere kosten met zich mee voor de levering van basisdiensten zoals afvalinzameling en nutsvoorzieningen.
- Verkeersveiligheid en CO₂-uitstoot. Het stimuleert autogebruik en veroorzaakt meer verkeersongevallen door de vermenging van lokaal en doorgaand verkeer, naast een toename in CO₂-uitstoot.
- Beperking van hernieuwbare energie. Door de verspreide bebouwing stijgen de distributiekosten voor energie, wat investeringen in hernieuwbare energie bemoeilijkt.

DE OPLOSSING: VERDICHTING EN KWALITATIEVE INBREIDING

De uitdagingen van lintbebouwing vragen om een shift naar verdichting in dorps- en stadskernen. Kwalitatieve inbreiding biedt oplossingen voor ecologische, maatschappelijke en sociale problemen zonder in te boeten op woon- en leefkwaliteit. Dit houdt in:

- Het transformeren van bestaande gebieden met aandacht voor efficiënt en optimaal ruimtegebruik.
- Het ontwikkelen van groene en leefbare wijken die de sociale cohesie versterken.
- Het bevorderen van duurzame mobiliteit en energievoorziening binnen compacte en efficiënte woonomgevingen.

Door stedelijke verdichting te combineren met hoogwaardige leefkwaliteit, kan Vastgoedgroep Degroote niet alleen de druk op de open ruimte verminderen, maar ook bijdragen aan een duurzamere, veiligere en inclusievere samenleving.



Duurzame bouwmaterialen

Bouwmaterialen hebben een aanzienlijke milieupact. Cement en staal zijn elk verantwoordelijk voor ongeveer 8% van de wereldwijde CO₂-uitstoot, terwijl zand steeds schaarser wordt. Bovendien zijn veel isolatiematerialen gebaseerd op niet-hernieuwbare, olie-afgeleide grondstoffen. Tegelijk dragen deze materialen vaak bij aan een hoger wooncomfort, een lager energieverbruik en een langere levensduur van gebouwen binnen een circulaire economie.

Bij Vastgoedgroep Degroote erkennen we het belang van een circulaire economie. Samen met onze partners blijven we ons verdiepen in de milieueffecten van bouwmaterialen, van productie tot hergebruik en recycling. We onderzoeken factoren zoals lokale beschikbaarheid, toxiciteit en gezondheid, hernieuwbaarheid en watergebruik, met als doel duurzamere keuzes te maken en onze ecologische voetafdruk te verkleinen.

Duurzaamheidsstrategie

Het betrekken van stakeholders vormt de basis van elke succesvolle duurzaamheidsstrategie. Duurzaamheid gaat verder dan alleen milieukwesties (Environment) en omvat ook sociale aspecten (Social) en goed bestuur (Governance) binnen de organisatie (ESG).

In 2023, als basis voor onze duurzaamheidsinspanningen van 2024, heeft Vastgoedgroep Degroote bewust de dialoog opgezocht met stakeholders om inzichten te verkrijgen over deze drie pijlers. Een externe partij werd ingeschakeld om specifieke feedback te verzamelen over de gebieden waarop Vastgoedgroep Degroote volgens stakeholders de meeste impact heeft.

Aan de hand van een zorgvuldig opgestelde stakeholdermatrix werden relevante interne en externe groepen geïdentificeerd en geraadpleegd via interviews en enquêtes. Dit proces bood een holistisch beeld van de duurzaamheidsimpact en -verwachtingen, waardoor Vastgoedgroep Degroote haar strategie nog beter kan afstemmen op de reële behoeften en uitdagingen.

Stakeholdergroepen
Klanten
Overheid
Banken
Syndicus
Leveranciers
Architecten
Werknemers Vastgoedgroep Degroote
Raad van bestuur

De procedure volgt GRI-richtlijnen van het Global Reporting Initiative, een internationale organisatie die bedrijven helpt bij het rapporteren over duurzaamheidsprestaties. De 13 stakeholders werden gevraagd ESG-onderwerpen te rangschikken op basis van hun belangrijkheid door ze te ordenen van hoog naar laag. Daarna werden de stakeholders bevraagd om hun keuzes toe te lichten.

Uit deze bevraging kwamen duidelijk de volgende thema's (ESG material topics) naar voor als de meest belangrijke: klimaat, water & biodiversiteit, circulaire economie, zakelijk gedrag, de eigen medewerkers en buurten.

Op deze thema's zijn de drie pijlers van de duurzaamheidsstrategie van Vastgoedgroep Degroote gebaseerd en aan de hand van deze thema's wil Vastgoedgroep Degroote zijn positieve impact vergroten.



Green C
Oostende

Pijler	Thema	Omschrijving
#1 Toekomstbestendig bouwen	Klimaat	We verminderen de impact van broeikasgassen op het klimaatsysteem, met specifieke aandacht voor een lagere CO ₂ -uitstoot en andere schadelijke emissies.
	Circulaire economie	We stimuleren hergebruik en recycling, en minimaliseren afval door materiaalkringlopen te sluiten.
#2 De ontwikkeling van groene, binnenstedelijke woonprojecten	Water & Biodiversiteit	We beheren waterbronnen op een duurzame manier, optimaliseren het watergebruik en waarborgen de waterkwaliteit, terwijl de biodiversiteit binnen ecosystemen wordt bevorderd.
	Buurten	We vergroten de betrokkenheid bij, en investering in, lokale gemeenschappen waarin een organisatie opereert.
#3 Een duurzame aanpak voor partnerships en medewerkers	Eigen medewerkers	We bevorderen het welzijn, de ontwikkeling en betrokkenheid van medewerkers en de bescherming van hun rechten.
	Zakelijk gedrag	We waarborgen goede bestuurspraktijken en ethisch gedrag binnen de organisatie en met de leveranciers.

Onze drie ESG-pijlers

Pijler 1: Toekomstbestendig bouwen.

Bouwen zit in ons DNA. Het creëren van droomwoningen is niet alleen wat we doen, maar ook wie we zijn. Dit geldt voor vandaag, maar ook voor de generaties van morgen. Daarom geloven we sterk in toekomstbestendig bouwen. Onze gebouwen moeten niet alleen bescherming bieden aan hun bewoners, maar ook rekening houden met de bescherming van onze planeet.

De klimaatimpact van materialen

De recente projecten van Vastgoedgroep Degroote voldoen ruim aan de Vlaamse bouwweisen zoals vastgelegd in het Vlaamse klimaatplan. Onze woningen zijn energiezuinig en bieden daardoor een belangrijk voordeel voor de bewoners, een kwaliteit die we blijven verbeteren. Daarnaast werken we nauw samen met onze partners om nieuwe, klimaatvriendelijke bouwmaterialen te ontdekken en toe te passen, met als doel onze impact verder te verkleinen.

Circulair denken voor een duurzame toekomst

Gebouwen hebben een lange levensduur, maar het is nu al belangrijk om na te denken over wat er gebeurt aan het einde van die levensduur. We willen actief verkennen hoe circulair bouwen kan bijdragen aan een lagere milieu-impact en tegelijkertijd het wooncomfort van onze klanten kan verbeteren. Door vandaag circulair te denken, bouwen we aan woningen die klaar zijn voor de uitdagingen van morgen.



SKY Tower Two
Oostende

Klimaat

Dit doen we vandaag

Sinds 2021 is het naleven van de BEN-principes ('bijna-energie neutraal') wettelijk verplicht voor nieuwbouwwoningen in Vlaanderen en de rest van Europa. Bij Vastgoedgroep Degroote liepen we echter al vooruit op deze norm:

Meer dan 50% van onze nieuwbouwwoningen voldoet sinds 2016 aan de BEN-criteria, met een E-peil van 30 of lager.



EPB - ENERGIEPRESTATIE EN BINNENKLIMAAT

Bij Vastgoedgroep Degroote hechten we groot belang aan hoogwaardige energieprestaties en een gezond binnenklimaat in al onze projecten. Als toonaangevende projectontwikkelaar zetten we ons in om te voldoen aan de strenge EPB-eisen voor nieuwbouwprojecten. Met behulp van geavanceerde technologieën, zoals warmtepompen en hoogwaardige isolatiematerialen, realiseren we energiezuinige woningen die voldoen aan de hoogste standaarden.

Bij renovatieprojecten kunnen specifieke omstandigheden het echter uitdagend maken om volledig aan de EPB-eisen te voldoen. Toch blijven we streven naar een optimale balans tussen energie-efficiëntie en woonbaarheid, met als doel leefbare en duurzame ruimtes te creëren die bijdragen aan een betere toekomst.

Bijvoorbeeld, in het SKY District-project zijn alle ramen van Hydro aluminium, waaronder Hydro REDUXA (koolstofarm aluminium) en Hydro CIRCAL (hoogwaardig gerecycled aluminium) worden gebruikt. Deze keuze draagt bij aan een groenere toekomst met een vermindering van 953 ton CO₂-uitstoot.



FOSSIELE BRANDSTOFFEN UITFASEREN

We ondernemen stappen om ons gebruik van fossiele brandstoffen te verminderen. Zo werd in 2023 minder dan 50% van onze projecten opgeleverd met fossiele brandstoffen. Concrete voorbeelden hiervan zijn de projecten Green C en The Waves, waar we kozen om 50% van onze investeringen te besteden aan duurzame energieopwekking, waaronder zonnepanelen en warmtepompen, in plaats van de projecten volledig aan te sluiten op het gasnet. Een vergelijkbaar voorbeeld is het project SKY District, dat volledig aangesloten werd op het warmtenet. Hiermee streven we naar een duurzame en vooruitstrevende benadering van energievoorziening, waardoor we op lange termijn niet alleen ecologische voordelen realiseren, maar ook economische voordelen bieden aan onze klanten. Vanaf 2024 zijn al onze nieuwe projecten volledig vrij van fossiele brandstoffen om zo aan de wettelijke verplichtingen te voldoen.



Vanaf 2024 zijn al onze nieuwe projecten volledig vrij van fossiele brandstoffen om zo aan de wettelijke verplichtingen te voldoen.



SKY District
Oostende



LOKALE PARTNERS

Bij Vastgoedgroep Degroote koesteren we onze nauwe samenwerking met lokale bouwpartners in en rond West-Vlaanderen. Deze langdurige relaties zijn gebouwd op een fundament van vertrouwen en vakmanschap, en vormen de basis voor de succesvolle realisatie van onze projecten. Onze focus op duurzame samenwerkingen draagt niet alleen bij aan het versterken van partnerschappen die essentieel zijn voor ons succes, maar creëert ook economische én ecologische voordelen. Door lokaal te werken, stimuleren we de regionale economie en verkleinen we tegelijkertijd onze ecologische voetafdruk.



ZACHTE MOBILITEIT

In onze lopende projecten werken we nauw samen met de overheid en onze architecten om de prioriteit te leggen bij zwakke weggebruikers om zo de leefbaarheid van de stad te verbeteren. Hiervoor passen we het STOP-principe toe, waarbij de prioriteit wordt bepaald door de volgende rangorde van vervoersvormen: van Stappers naar Trappers, vervolgens naar Openbaar vervoer, en uiteindelijk naar Personenwagens. Op deze manier proberen we de zachte mobiliteit te bevorderen. Bij project Green C bijvoorbeeld, benutten we de centrale ligging, stimuleren we de nabijheid van het openbaar vervoer en moedigen we fietsgebruik aan door strategische plaatsing van fietsenstallingen, inclusief ruimte voor bakfietsen. Project SKY District bevordert zachte mobiliteit met de grootste fietsvoorziening in Oostende, met maar liefst 2.000 plaatsen. Bovendien is het project goed bereikbaar via treinen, trams, bussen en taxi's, en de heraanleg van de openbare ruimte zal de fietsbereikbaarheid naar belangrijke bestemmingen in de stad verder verbeteren. Ten slotte, dankzij de rotatieparkings bij SKY District en The Waves, kunnen we meer groenvoorzieningen bovengronds realiseren en is er minder verharde parkeerfaciliteit nodig.



One Beach
Nieuwpoort

Onze ambities voor het klimaat

De klimaatverandering is geëvolueerd tot een klimaatcrisis, nu we de stijging van 1,5 graden in oppervlaktetemperatuur boven land hebben overschreden. Met een verdere opwarming worden de risico's van klimaatverandering steeds complexer en moeilijker te beheersen. De mate waarin de CO₂e-uitstoot dit decennium nog kan verlaagd worden, bepaalt grotendeels of toenemende opwarming van 1,5°C tot 2°C verder beperkt of nog tegengehouden kan worden.

Wij ondersteunen dan ook volop de klimaatambities van Europa om CO₂e-reducties te realiseren. U kon eerder al lezen dat onze nieuwe projecten voldoen aan de strengste energieprestaties, maar we willen ook werken aan onze eigen impact. Dat betekent het verminderen van de eigen directe uitstoot maar ook samenwerken met onze partners om onze indirecte uitstoot drastisch te verminderen.

Zo zijn we in 2024 van start gegaan met het berekenen van onze eigen directe uitstoot (scope 1&2) en het opstellen van verminderingdoelen. In 2025-2026 brengen we onze indirecte impact (scope 3) in kaart en bepalen we onze reductiedoelen in lijn met het Science Based Targets initiatief van CDP, the United Nations Global Compact, World Resources Institute (WRI) and the World Wide Fund for Nature (WWF).

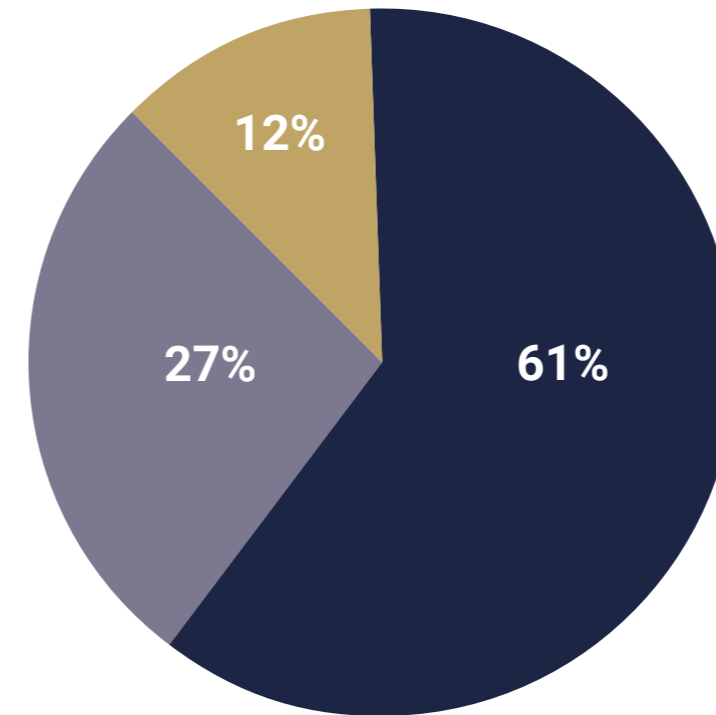


Carbon Footprint

De periode om onze CO₂e-uitstoot te berekenen is gebaseerd op ons boekjaar 2023. De uitstoot zelf wordt weergegeven in CO₂-equivalenten, wat betekent dat naast koolstofdioxide (CO₂) ook methaan (CH₄), distikstofoxide (N₂O), zwavelhexafluoride (SF₆), stikstoftrifluoride (NF₃), fluorkoolwaterstoffen (HFK's) en perfluorkoolwaterstoffen (PFK's) opgenomen werden in de totaalberekening.

Voor dit rapport werden de scope 1 en 2 emissies, en gedeeltelijk ook de scope 3 emissies in kaart gebracht. De scope 3 berekening is bijgevolg nog niet volledig waardoor de impact ervan in deze fase voorlopig beperkt is op de totale CO₂e-uitstoot van Vastgoedgroep Degroote. Hier gaan we verder mee aan de slag in 2025 en 2026.

De CO₂-voetafdruk werd bepaald volgens het Greenhouse Gas Protocol en de bijkomende eisen die het managementsysteem van de CO₂-Prestatieladder Handboek 3.1 oplegt. Zo kwamen we tot het resultaat van een CO₂e-voetafdruk van 444,90 ton CO₂e-emissies.



Scope 1

Scope 1: 272,62 ton CO₂e omvat 61% van de totaal berekende uitstoot en is voor 56% te wijten aan het gebruik van fossiele brandstoffen voor gebouwverwarming en de energiebehoefte op de werven (mazout). De overige 42% zijn afkomstig van onze bedrijfswagens op diesel en benzine. De resterende 2% zijn afkomstig van de fossiele brandstoffen van het woon-werkverkeer van onze werknemers die met hun eigen wagen naar kantoor komen.

Scope 2

Scope 2: 119,89 ton CO₂e en 27% van de totaal berekende uitstoot, omvat de emissies van de aangekochte elektriciteit en warmte door de verschillende filialen van Vastgoedgroep Degroote. Daarnaast wordt elektriciteit ook voorzien op de werven onder de vorm van werfkasten van Degroote Real Estate Construct en Degroote Harbour Construct.

Scope 3

(onder de voorlopige berekende vorm). Scope 3: 52,39 ton CO₂e, omvat (voorlopig) 12% van de totaal berekende uitstoot. Deze categorie omvat de upstream emissies van de productie van energie en brandstoffen.

De voornaamste emissies die we veroorzaken zijn afkomstig van het fossiele mazoutverbruik op de werven, het wagenpark (inclusief woon-werkverkeer) en het energieverbruik op de werven en in onze kantoren. In afwachting op de uitbreiding van onze voetafdrukberekening met de volledige scope 3 emissies (2025) zijn het dan ook deze aspecten waarbinnen het meeste reductiepotentieel zit. Zo zetten we volop in op de elektrificatie van aardgas en/of mazout naar warmtepompen en zonnepanelen, en implementeren we diverse besparende maatregelen voor onze kantoren en werfomstandigheden. Wat transport betreft zetten we in op elektrische wagens binnen ons eigen wagenpark en bieden we onze medewerkers de mogelijkheid aan om het woon-werkverkeer te optimaliseren. Daarnaast zetten we ook in op een optimalisatie van onze transportlogistiek in samenspraak met leveranciers en partners.



Low impact bouwmaterialen en climate management

Met de CO₂-Prestatieladder zetten we vanaf 2024 een duurzaamheidsinstrument in om onze CO₂-uitstoot te reduceren. Het biedt ons handvaten om op een systematische manier inzicht te krijgen in ons energieverbruik en CO₂-uitstoot, én om vervolgens acties te ondernemen om die uitstoot te verlagen. Het is ook een certificeerbaar managementsysteem, waarmee we onze prestaties op het gebied van CO₂-reductie in kaart brengen. De ladder kent vijf niveaus, waarbij elk niveau staat voor een hogere mate van ambitie en effectiviteit in de reductie van CO₂-uitstoot.

- ① **Niveau 1.** Begin met inzicht in het eigen energieverbruik en de belangrijkste CO₂-emissies.
- ② **Niveau 2.** Uitbreiden van CO₂-inzicht naar een groter deel van de organisatie.
- ③ **Niveau 3.** Voer gerichte maatregelen uit om CO₂-uitstoot te verminderen en doe dit op basis van een interne analyse. Vastgoedgroep Degroote is op weg naar dit niveau, een proces dat in 2025 zal afgerond worden.
- ④ **Niveau 4.** Breid de CO₂-reductieaanpak uit naar de keten en zoek actief samenwerking met ketenpartners.
- ⑤ **Niveau 5.** De organisatie streeft naar continue verbetering in de gehele waardeketen en vervult een voorbeeldfunctie binnen de sector.

HET DOEL VAN DE CO₂-PRESTATIELADDER IS DRIELEDIG:

- ① **Inzicht verkrijgen in onze CO₂-uitstoot.** We meten nauwkeurig de uitstoot en krijgen inzicht waar de belangrijkste emissiebronnen zich bevinden.
- ② **Verminderen van onze CO₂-uitstoot.** Door gerichte acties, zoals energie-efficiëntie, hernieuwbare energiebronnen en innovaties in onze werkprocessen, kunnen we onze uitstoot actief terugdringen.
- ③ **Transparantie en communicatie.** We communiceren onze vooruitgang met interne en externe stakeholders, om zo te inspireren en een voorbeeld te stellen.

DE RELEVANTIE VAN DE CO₂-PRESTATIELADDER VOOR ONZE SECTOR:

De bouwsector heeft een grote impact op het milieu vanwege het hoge energieverbruik, het gebruik van materialen en de productie van afval. Dit maakt de sector verantwoordelijk voor een aanzienlijke hoeveelheid CO₂-uitstoot.

DE CO₂-PRESTATIELADDER IS OM VERSCHILLENDE REDENEN VAN GROOT BELANG VOOR ONZE SECTOR:

- ① **Milieu-impact verminderen.** De bouwsector is een van de meest energie-intensieve sectoren en draagt daardoor substantieel bij aan de CO₂-uitstoot. Door gebruik te maken van de CO₂-Prestatieladder kunnen we structureel werken aan het verminderen van onze uitstoot. Dit begon bij het meten van de uitstoot en vertaalt zich verder in het implementeren van maatregelen om deze te verlagen, bijvoorbeeld door gebruik te maken van duurzamere materialen of door de energie-efficiëntie van bouwprocessen te verbeteren.
- ② **Kostenefficiëntie.** Het verminderen van energieverbruik door efficiëntere processen en technologieën kan leiden tot aanzienlijke kostenbesparingen. Dit is van groot belang in onze sector, waar marges vaak klein zijn en waar elke kostenbesparing direct invloed heeft op de winstgevendheid van projecten.
- ③ **Concurrentievoordeel.** Certificering op de CO₂-Prestatieladder kan bouwbedrijven een competitief voordeel opleveren bij het verwerven van opdrachten, vooral bij projecten die door overheden of duurzame investeerders worden uitbesteed. In veel aanbestedingen wordt duurzaamheid steeds vaker als criterium meegenomen, waarbij bedrijven die aantoonbaar duurzaam opereren (bijvoorbeeld via een CO₂-certificering) hogere kansen hebben op het binnenhalen van opdrachten.
- ④ **Wet- en regelgeving.** In Europa, en met name in Nederland en België, worden de eisen rondom duurzaamheid en CO₂-uitstoot steeds strenger. De EU heeft bijvoorbeeld de Green Deal opgesteld, met als doel om tegen 2050 een klimaatneutraal continent te zijn. Bouwbedrijven die nu al stappen zetten om hun uitstoot te verlagen, voldoen niet alleen aan de huidige eisen maar bereiden zich ook voor op toekomstige regelgeving.
- ⑤ **Betrokkenheid van de keten.** In de hogere niveaus van de CO₂-Prestatieladder wordt van bedrijven verwacht dat zij niet alleen naar hun eigen uitstoot kijken, maar ook naar die van hun toeleveringsketen. Dit betekent dat bouwbedrijven niet alleen intern duurzaam moeten werken, maar ook dat zij samen moeten werken met leveranciers, onderaannemers en andere partners om de CO₂-uitstoot in de hele keten te verminderen. Dit draagt bij aan het creëren van een duurzamere bouwsector als geheel.
- ⑥ **Innovatie en circulariteit.** De CO₂-Prestatieladder stimuleert bedrijven om innovaties door te voeren die leiden tot een lagere CO₂-uitstoot. Dit kan ook hand in hand gaan met de principes van circulair bouwen, waarbij materialen worden hergebruikt en afval wordt beperkt. Innovatieve oplossingen zoals het gebruik van gerecycleerde materialen, modulair bouwen en energie-efficiënte bouwmethoden passen allemaal binnen de strategieën die door de CO₂-Prestatieladder worden bevorderd.

Vastgoedgroep Degroote zal tegen midden 2025 op niveau 3 van de CO₂-Prestatieladder gecertificeerd zijn, en heeft dan de volgende stappen doorlopen.

- **Metten van CO₂-uitstoot:** Vastgoedgroep Degroote heeft een inventarisatie gemaakt van zijn totale energieverbruik en de uitstoot van broeikasgassen tijdens de bouwprocessen voor scope 1, 2 en 3.
- **Implementatie van energiebesparende maatregelen:** Vastgoedgroep Degroote bestudeert hoe maatregelen kunnen geïmplementeerd worden om de energie-efficiëntie te verbeteren, zoals het overschakelen op groene stroom, het optimaliseren van transportlogistiek en het verminderen van afvalstromen.
- **Communicatie:** Vastgoedgroep Degroote rapporteert zijn vooruitgang op het gebied van CO₂-reductie via het duurzaamheidsrapport.

Circulaire economie

Dit doen we vandaag

Circulair bouwen biedt een oplossing voor verschillende problemen. Het kan de bouwsector transformeren van een sector met een enorme impact op het milieu, naar een sector die actief bijdraagt aan de duurzame toekomst van Vlaanderen.

Op dit moment produceert de bouwsector in Vlaanderen zo'n 15 miljoen ton afval, goed voor zo'n 35% van ons afval. Bouw- en sloopactiviteiten zijn verantwoordelijk voor 5 à 12% van onze nationale CO₂-uitstoot.

Circulair bouwen kan een grote impact hebben op die cijfers, met positieve gevolgen op het vlak van klimaat, milieu, economische groei en werkgelegenheid. Door minder materialen te gebruiken, materialen te hergebruiken en de (lokale) ketens van grondstoffen en materialen te sluiten, vermindert de globale CO₂-uitstoot.



CIRCULAIR BOUWEN

In 2024 hebben we samen met onder meer Buildwise sterk ingezet op kennisverrijking rond circulair bouwen. Tegelijk heeft de Europese Commissie haar plannen vevat in het 'Circular Economy Package'. In Vlaanderen is dit onder andere vertaald in de 'Visie 2050', waarin circulariteit een belangrijke rol speelt. De Startnota Transitieprioriteit Circulaire Economie geeft deze visie meer detail. Deze nota is opgesteld tijdens de vorige regeerperiode, maar blijft brandend actueel.

Circulaire strategieën hebben een significante invloed op de totale exploitatiekosten, wat leidt tot een hogere aankoopwaarde van gebouwen.

- ① **Lagere energiekosten.** Circulaire gebouwen zijn energiezuiniger door betere isolatie, efficiënte verwarmings- en koelsystemen, en het gebruik van hernieuwbare energiebronnen zoals zonnepanelen. Dit resulteert in lagere energierekeningen.
- ② **Lagere onderhoudskosten.** Door gebruik van duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen en systemen zijn de onderhoudskosten van circulaire gebouwen vaak lager. Materialen worden gekozen op basis van hun lange levensduur en eenvoudige reparatie of vervanging.
- ③ **Hoger materiaalhergebruik en recycling.** Circulaire bouwmethoden bevorderen het hergebruik en recyclen van materialen, wat de kosten van nieuwe materialen kan verminderen en de noodzaak voor dure afvalverwerking minimaliseert.
- ④ **Gezond binnenklimaat.** Circulaire gebouwen richten zich op het creëren van een gezond binnenklimaat met goede ventilatie en het vermijden van schadelijke materialen, wat kan leiden tot lagere gezondheidskosten voor bewoners.
- ⑤ **Flexibiliteit en aanpasbaarheid.** Circulaire ontwerpen zijn vaak flexibel en modulair, waardoor aanpassingen aan de woning gemakkelijker en goedkoper zijn. Dit vermindert de kosten van grote verbouwingen of uitbreidingen.
- ⑥ **Gebruik van lokale en hernieuwbare materialen.** Het gebruik van lokaal beschikbare en hernieuwbare materialen kan transportkosten verlagen en de ecologische voetafdruk van de woning verkleinen.

De SBTi is een samenwerkingsverband tussen CDP, het United Nations Global Compact, World Resources Institute (WRI) en het Wereld Natuur Fonds (WWF).

- Definieert en bevordert de beste praktijk in emissiereducties en netto-nuldoelstellingen in lijn met de klimaatwetenschap.
- Biedt technische ondersteuning en deskundige hulpmiddelen aan bedrijven die op wetenschap gebaseerde doelen stellen in lijn met de laatste klimaatwetenschap.
- Brengt een team van deskundigen samen om bedrijven te voorzien van onafhankelijke beoordeling en validatie van doelstellingen.
- De SBTi was de hoofdpartner van de Business Ambition for 1.5°C-campagne - een dringende oproep tot actie van een wereldwijde coalitie van VN-agentschappen, bedrijfs- en industrieleiders, die bedrijven mobiliseerde om op wetenschap gebaseerde doelen voor netto nul te stellen in lijn met een toekomst van 1,5°C.

The Waves
Oostende

Voor Vastgoedgroep Degroote is circulariteit geen einddoel maar een middel om onze duurzame intenties en acties te ondersteunen. Zo zetten we in op toekomstbestendig bouwen en circulariteit om onze carbon footprint te verkleinen. We zullen om dit te realiseren:

- Verder kennis opbouwen omtrent duurzame materialen
- Samenwerken met kenniscentra
- Cradle-to-cradle certificering onderzoeken
- Rekening houden met de CO₂-uitstoot die veroorzaakt wordt tijdens elke stap in de levenscyclus van een gebouw (embodied carbon)

Op korte termijn leggen we onze focus op het niveau van materialen om zo een lagere CO₂-uitstoot en een betere recycleerbaarheid te bekomen. Hiervoor:

- ① Brengen we onze huidige bouwmaterialen in kaart en diens CO₂-impact
- ② Ordenen en prioriteren we op gebruiksvolume
- ③ Voeren we een impactanalyse uit van de materialen
- ④ Onderzoeken we alternatieven met een lagere CO₂-impact
- ⑤ Ontwikkelen we KPI's binnen CO₂-reductie en duurzaamheid
- ⑥ Sturen we vanuit een ESG & Circulariteit werkgroep onze duurzaamheidsinspanningen aan, samen met externe experts

Voorbeelden van materialen waarop we zullen focussen zijn:

- Circulaire beton
- Gevelpanelen van gerecycleerd materiaal
- Isolatiematerialen
- Groene daken of daken van natuurlijke materialen



Op langere termijn richt Vastgoedgroep Degroote het vizier op circulaire bouwknoepen, woningen en kijken om het bewustzijn over circulaire businessmodellen te vergroten. Binnen deze piste:

- ① Organiseren we een workshop over de langetermijnvisie op bouwknoepen en woningen
- ② Ontwikkelen we een roadmap en identificeren we strategieën
- ③ Verkennen we:

a. Hergebruik

b. Duurzaam ontwerp

c. Product-als-dienstmodel

d. Efficiënte hulpbronnen

- ④ Zullen we een beroep doen op externe experts en relevante tooling

Voorbeelden van circulaire bouwknoepen zijn:

- Gebruik van geprefabriceerde bouwonderdelen
- Mechanische verbindingen in plaats van chemische verbindingen

Voorbeelden van circulaire woningen zijn:

- Voorkomen van sloop door oude gebouwen te renoveren en aan te passen voor woonfuncties
- Potentiële huurmodellen op basis van gebruik waarbij de kost mee evolueert met de nood om de toegankelijkheid te verhogen



AFBRAAK

Onze aanpak bij sloopprojecten is zorgvuldig en doordacht. We ontmantelen bestaande materialen met precisie en sorteren deze op een milieuvriendelijke manier. Wanneer tijdens het inventariseren van een gebouw asbest wordt aangetroffen, werken we uitsluitend met professionele bedrijven en gecertificeerde aannemers om een veilige en grondige verwijdering te garanderen.

Voor elk project ondergaan onze gronden uitgebreide laboratoriumtests om mogelijke vervuiling, zoals PFAS en asbest, op te sporen. De resultaten worden vastgelegd in een technisch verslag dat wordt beoordeeld door gecertificeerde overheidsinstanties. Op basis daarvan wordt bepaald of de grond aan de normen voldoet en hoe deze op een verantwoorde manier verwerkt of herbestemd kan worden.

We zijn ons bewust van de impact van bouwmaterialen en zetten daarom al jaren in op duurzame verwerking bij sloopprojecten. In samenwerking met onze aannemers streven we naar maximale recuperatie van materialen. Daarnaast investeren we actief in het hergebruiken van bijvoorbeeld gevelstenen, zodat deze een tweede leven krijgen in onze nieuwe gebouwen. Met deze aanpak geven we niet alleen een duurzaam antwoord op sloopprojecten, maar dragen we ook bij aan een circulaire economie binnen de bouwsector, waarbij hergebruik en verantwoord materiaalbeheer centraal staan.

→ RECONVERSIE MARKT

Hoewel onze focus voornamelijk ligt op nieuwbouw en de kern van onze activiteiten niet per se in de reconversiemarkt ligt, grijpen we de kansen die deze markt biedt zeker aan.

Sea Gardens Residence, een project dat illustreert hoe we het gebruik van nieuwe grondstoffen hebben weten te vermijden. Door een renovatie van een gebouw met serviceflats om te zetten naar betaalbare appartementen, hebben we maar liefst 95% van de ruwbouw hergebruikt. Dit heeft niet alleen geleid tot een opwaardering van het gebouw zelf, maar ook tot aanzienlijke vermindering van transport- en materiaalstromen.



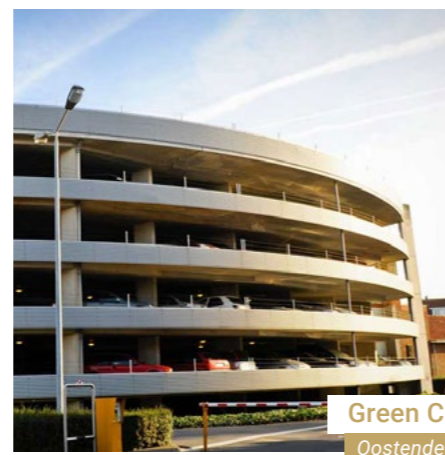
Sea Gardens
Wenduine



SKY District
Oostende

In het geval van het SKY District hebben we al gedacht aan reconversiemogelijkheden op de lange termijn. De 116 hotelkamers kunnen worden omgezet in serviceflats en appartementen. Met de flexibiliteit om elke twee hotelkamers om te vormen tot één serviceflat en zelfs de mogelijkheid om vier hotelkamers te transformeren tot één appartement, kijken we op de lange termijn vooruit. Op deze manier zorgen we ervoor dat Vastgoedgroep Degroote, ook op de lange termijn, het hotel niet volledig hoeft af te breken voor herbestemming, maar het simpelweg kan herinrichten.

Bij Green C hebben we ook de oude parkeertoren van het voormalige ziekenhuis volledig opgewaardeerd. Door de parkeervoorzieningen te verfraaien, nieuw leven in te blazen en elektriciteitsvoorzieningen toe te voegen, hebben we voorkomen dat het gebouw werd afgebroken. Dit heeft geresulteerd in 240 parkeerplaatsen voor zowel de bewoners als de omwonenden van Green C.



Green C
Oostende

Dit is een duurzame benadering van ontwikkeling die niet alleen de levensduur van gebouwen verlengt, maar ook bijdraagt aan een efficiënter gebruik van beschikbare middelen.

Onze ambities rond Circulaire economie

We stipten reeds aan dat Vastgoedgroep Degroote de principes van circulair bouwen omhelst en tegelijk willen we goed begrijpen,

- hoe dat een effect heeft op de investeringskost,
- hoe we de voordelen kunnen vertalen naar een duidelijke toegevoegde waarde voor onze klanten.

Daarom hebben we een werkgroep opgericht, samen met onze bouwpartners die in 2025 deze resultaten zal boeken.

- Van 80% van onze gebruikte materialen (in massa) willen we kennis opbouwen over duurzame initiatieven.
- We onderzoeken of die duurzame materialen een cradle-to-cradle certificaat dragen.
- We sluiten ons aan bij minstens één kenniscentrum om hierover in dialoog te gaan met de sector. Wellicht wordt dat de Green Deal Circulair Bouwen.
- We willen ook bestuderen of we kunnen bijdragen aan het materialenpaspoort.

Hiervoor zullen we verder uitreiken naar Embuild, onze sectorfederatie, en een beroep doen op het aspect van Circulair Bouwen binnen de Green Deal. De Vlaamse Green Deal Circulair Bouwen is een initiatief van de Vlaamse overheid dat tot doel heeft de bouwsector in Vlaanderen duurzamer en circulair te maken.

Ook het principe van BIM (Building Information Modeling) ondersteunt circulair bouwen door datagedreven inzichten te bieden voor het ontwerpen, beheren, en hergebruiken van materialen, waardoor afval wordt verminderd en de levenscyclus van gebouwen wordt geoptimaliseerd. Hierdoor beschouwen we BIM als een waardevolle tool voor architecten, aannemers en projectontwikkelaars. Concreet helpt het bij:

- het verminderen van fouten
- het verbeteren van de efficiëntie
- het optimaliseren van ontwerpen
- het beperken van budgetoverschrijdingen
- het bevorderen van duurzamer bouwen

Geen onbelangrijke aspecten wanneer we spreken over circulair bouwen.



Pijler 2: De ontwikkeling van groene, binnenstedelijke woonprojecten.

Water & Biodiversiteit

Dit doen we vandaag

Als binnenstedelijke ontwikkelaar blijven wij investeren in groenere woonwijken die inspelen op de noden van de toekomstige generaties. Ook voor nieuwe ontwikkelingen blijft ons credo steevast: ontharden, vergroenen en densifiëren.

→ ONTHARDING

Ontharding vormt een krachtig middel in de strijd tegen wateroverlast en stedelijke opwarming, en we omarmen deze benadering volledig, net zoals de stad Oostende dat doet.

Green C illustreert dit perfect. Oorspronkelijk was de site volledig verhard, aangezien het een voormalig ziekenhuis was. Nu hebben we maar liefst 60% van de site, oftewel 10.000 m², onthard. Door deze ontharding en het aanplanten van bomen verminderen we stedelijke opwarming en creëren we een aangename verblijfsruimte, vooral tijdens de warmere zomermaanden. Deze transformatie draagt niet alleen bij aan een duurzamere leefomgeving, maar biedt ook een groene oase te midden van de stad. Bij ons is groen niet alleen een kleur, maar een bewuste keuze voor een meer leefbare en milieuvriendelijke toekomst.

→ GROENDAKEN

Groendaken vormen een waardevolle toevoeging aan onze projecten, met aanzienlijke voordelen op economisch, ecologisch en maatschappelijk gebied. Deze innovatieve dakbedekking draagt bij aan waterretentie, luchtzuivering, lagere omgevingstemperaturen, warmteregulatie, energiebesparing en het bevorderen van biodiversiteit in stedelijke gebieden.

In de zomer kan zwarte dakbedekking extreem warm worden, en grind heeft de neiging veel warmte vast te houden. Door deze traditionele materialen te vervangen door groendaken realiseren we een aanzienlijke temperatuurdaling. Het groen op de daken fungeert als een natuurlijke koeler, wat zich vertaalt naar een verlaging van de binnentemperatuur tot wel 5 °C.

Onze inzet voor groendaken is duidelijk zichtbaar in projecten zoals Green C, The Waves en SKY District, waar meer dan de helft van onze daken groendaken zijn. De resterende helft van het dakoppervlak wordt ingezet voor duurzame energiebronnen, zoals zonnepanelen en warmtepompen.

Neem bijvoorbeeld het SKY District, waar de diverse profielen van het project de toegankelijke daken transformeren tot belangrijke buitenruimtes. Deze worden overvloedig beplant met streekeigen duinvegetatie en indien nodig beschermd tegen de wind, waardoor unieke en plezierige verblijfsruimtes ontstaan.

Hiermee bieden we niet alleen esthetisch aantrekkelijke oplossingen, maar dragen we ook bij aan een meer duurzame en comfortabele leefomgeving.

→ RECREATIEF WATER & BIODIVERSITEIT

Bij onze projecten gaat de omgevingsaanleg verder dan het traditionele grasveld. Wij creëren levendige en natuurlijke omgevingen met wilde tuinen die een diversiteit aan bloemen bevatten, harmonieus samengestelde plantenbedden en zelfs urban farms. In plaats van te kiezen voor een conventioneel, strak gazon, streven we naar een dynamische setting die de biodiversiteit bevordert. Hiermee leggen we de nadruk op het aantrekken van insecten, vlinders, vogels en andere soorten, waardoor een veel rijker ecosysteem ontstaat dan wat traditionele grasvelden kunnen bieden.

We integreren waterpartijen op locaties waar mogelijk, niet alleen als een aantrekkelijke toevoeging aan de omgeving, maar ook als waardevolle regenwaterbuffer. Deze aanpak overstijgt de standaardomgevingsaanleg, waarbij we niet alleen esthetische meerwaarde creëren, maar ook actief bijdragen aan het behoud van biodiversiteit en duurzaam watergebruik, zoals in Sea Gardens met wadi's en Green C met een 'groene long' die groene tuinen door het hele project omvat, inclusief natuurlijke waterbevoeiing.



Green C
Oostende



REGENWATER HERGEBRUIKEN

Onze inzet voor waterhergebruik komt voornamelijk tot uiting in het bevoeien van tuinen. Door regen- en afvalwater hiervoor te gebruiken, verminderen we niet alleen de behoefte aan kostbaar leidingwater, maar dragen we ook bij aan het in stand houden van gezonde, groene omgevingen rondom onze projecten.



RIOLEN

In nauwe samenwerking met zowel de architecten als de vergunningverlenende instanties streven we ernaar om op onze projecten doeltreffende waterbeheersmaatregelen te implementeren. Bij regen zetten we alles op alles om te voorkomen dat het water ongecontroleerd in het rioolstelsel verdwijnt. Ons doel is het vermijden van overbelasting van de riolen, en daarom maken we gebruik van innovatieve oplossingen, zoals het bufferen van water via een speciale buffertank met indirecte lozing.

Deze strategie gaat verder dan alleen bouwen; het is een proactieve benadering om duurzaam watergebruik te waarborgen. Door samen te werken met alle betrokken partijen, nemen we concrete stappen om niet alleen onze projecten te beschermen tegen wateroverlast, maar ook om een positieve impact te hebben op de bredere gemeenschap en het milieu. Samen creëren we een duurzame toekomst waarin efficiënt waterbeheer de norm wordt.

Onze ambities voor water & biodiversiteit

- **Water:** we gaan in 2025 maximaal inzetten op ontharding en waterbuffering op eigen terrein.
- **Biodiversiteit:** we voorzien bij heel veel projecten bloemenweides waardoor we de fauna en flora de kans geven om hun natuurlijke gang te gaan.

Vastgoedgroep Degroote blijft investeren in groenere woonwijken die inspelen op de noden van de toekomstige generaties. Ons credo blijft stevast: ontharden, vergroenen en densifiëren.



Green C
Oostende

Buurten

Dit doen we vandaag

→ INCLUSIEVE WOONBUURTEN

Vastgoedgroep Degroote zet zich in voor meer dan alleen woningen. We creëren inclusieve woonbuurten met een positieve impact op zowel bewoners als de bredere gemeenschap. Onze projecten zijn niet alleen toegankelijk voor bewoners, maar ook ontworpen met oog voor omwonenden, zodat zij kunnen meegenieten van de groene sites die onze projecten mogelijk maken.

In Green C brengen we mensen samen rond een nieuwe manier van leven. Het is een hechte, inclusieve woonbuurt die jong en oud, grote en kleine gezinnen, tweedeverblijvers en vaste bewoners verbindt door middel van diverse ontmoetingsplaatsen en een urban farm. Stuk voor stuk elementen die de sociale cohesie versterken. De omwonenden kunnen hier gemakkelijk doorwandelen en ook genieten van deze faciliteiten.





Bij The Waves worden bestaande, versterkte of nieuwe groene doorsteken strategisch ingericht als publieke groene ruimtes met speelzones en zitplekken. Deze ankerpunten dienen niet alleen als viewpoints, maar bevorderen ook de doorwaadbaarheid, voornamelijk voor voetgangers.

Dit inclusieve principe strekt zich uit naar andere projecten, zoals SKY District, waar iedereen kan genieten van heerlijke maaltijden in de restaurants, en The Waves, waar kinderen uit de buurt kunnen spelen op groenzones en glijbanen. Bij Vastgoedgroep Degroote geloven we in inclusiviteit, waar elke buurtbewoner kan bijdragen aan en profiteren van de levendigheid van onze projecten.



VERDICHTEN

Stadsverdichting is geen keuze, maar een onontkoombare economische en ecologische noodzaak. Om de realiteit van files, verkeersdrukke en onnodig lange autoritten aan te pakken, is verdichting de sleutel tot efficiënter ruimtegebruik. Bij Vastgoedgroep Degroote omarmen we deze aanpak door binnensteden te transformeren en te verdichten, zonder kostbare groene zones buiten de steden aan te tasten. Bovendien resulteert dit in lagere kosten per inwoner door slimme gemeenschappelijke oplossingen zoals gedeelde ruimtes, speeltuinen, moestuinen en elektrische deellovertuigen, waaronder deelwagens en e-bikes.

Dit brengt ook een voordeel voor de inwoners, die enkel versterkt zullen worden in de toekomst. Steden zetten meer en meer in om auto's uit te faseren. Door in de stad te wonen, verminderen bewoners hun woon-werkverkeer, wat niet alleen gunstig is voor hun levensstijl maar ook bijdraagt aan duurzame mobiliteit.



OMWONENDEN BETREKKEN

Bij Vastgoedgroep Degroote vinden we het essentieel om de lokale gemeenschap te betrekken. Maandelijks organiseren we kijkdagen voor onze lopende projecten, waardoor buurtbewoners de kans krijgen om de projecten te bezichtigen en de impact op hun omgeving te ervaren.

We sponsoren ook heel wat lokale organisaties aan de Belgische kust. In 2024 sponsorden we het evenement The Well-Being Klub van Toerisme Oostende, een event dat streeft naar een evenwichtige levensstijl voor health & muziekiefhebbers (<https://www.thewellbeingklub.com/>).

Daarnaast was er ook een benefietconcert voor kinderen van de maritieme sector (Koninklijk Werk IBIS vzw) met Raymond van het Groenewoud als gast, waarbij Vastgoedgroep Degroote het initiatief nam om heel wat onderaannemers aan te schrijven en hen warm te maken om dit goede doel te steunen.



The Waves
Oostende

Als onderneming richten wij ons op het ondersteunen van lokale sportclubs voor de jeugd, omdat wij geloven dat de jeugd de toekomst is. Onze inzet gaat verder dan financiële hulp: we willen jongeren kansen en mogelijkheden bieden om zich te ontwikkelen.

Met zorg kiezen we ervoor om de jeugd te ondersteunen, zoals blijkt uit ons engagement als kledingsponsor van Basket@Sea. Door de volledige kledingkosten op ons te nemen, dragen we bij aan het laag houden van de inschrijvingsgelden. Zo verlagen we de toetredingsdrempel en maken we het voor jongeren gemakkelijker om te sporten.

Dankzij deze inspanning bieden we maar liefst 550 jongeren de kans om actief deel te nemen aan sportactiviteiten en zichzelf te ontplooiën, zowel op als naast het veld.

Bovendien ondersteunen we met plezier andere jeugdinitiatieven, waaronder de Royal North Sea Youth Yacht Club, het HeartSaver AED Fundraising Schoolproject in VTI Oostende en het Koninklijk Werk IBIS vzw.

→ OPWAARDERINGEN VAN OMLIGGENDE BUURTEN

Het opwaarderen van binnenstedelijke wijken heeft niet alleen een positieve impact op de leefomgeving maar verhoogt ook de investeringswaarde van de buurt, waardoor nieuwbouwprojecten aantrekkelijke en stabiele investeringen worden voor kwalitatieve verhuur.

Een treffend voorbeeld hiervan is Green C, dat voorheen een leegstaand ziekenhuis was gedurende zeven jaar. Green C draagt bij aan een veiligere buurt en verbeterde cohesie dankzij de openbare sociale en groene recreatieve ruimtes.

Verder is er restaurant Haut dat zich op de hoogste verdieping van SKY Tower One bevindt. Restaurant Haut is niet alleen toegankelijk voor bewoners maar ook voor buurtbewoners, wat de sociale cohesie versterkt. Het SKY District bevordert een dynamische mix van wonen en werken, waardoor de hele stationssite wordt opgewaardeerd met meer groen, sociale interactie en zachte mobiliteit.

Voor de realisatie van het SKY District werd een bestaand oud schoolgebouw – niet geschikt voor reconversie – afgebroken. De verkoop van de terreinen liet de verouderde school echter toe twee nieuwe scholen met moderne aangepaste faciliteiten te bouwen in Oostende. Zonder daarvan afhankelijk te zijn, werd het project duidelijk gekaderd en ingepast in een ruimere visie over de ontwikkeling van dit stadsdeel, inclusief de reeds lopende ontwikkelingen in het kader van het stationsproject. De realisatie van dit project zal die ontwikkelingen stimuleren en kan een katalysator zijn voor ruimere, nieuwe ontwikkelingen in de Hazegras-wijk.

→ TIJDELIJKE INVULLING

Vastgoedgroep Degroote tracht na de aankoop van een terrein de bestaande functie zo lang mogelijk te behouden. Zo bleven hotelscholen of parkings bijvoorbeeld functioneren tot ze de benodigde vergunningen verkregen.

In gevallen waar panden toch leeg kwamen te staan, heeft de groep in het verleden gezorgd voor tijdelijke invullingen die een meerwaarde vormden voor de buurt:

- **Green C.** In het voormalig Sint Joseph Ziekenhuis zijn grootschalige oefeningen uitgevoerd in samenwerking met de politie en brandweer, waaronder simulaties van evacuatie-oefeningen en trainingen voor de federale politie met blindengeleidehonden. Lokale televisie kwam langs voor opnames van het programma 'Onder vuur' om ontploffingsscènes te filmen. De buurt reageerde hier zeer positief op en vond het prettig om hun wijk in de schijnwerpers te zetten.
- **The Waves.** Hier werd een sinterklaasfeest georganiseerd voor duizenden kinderen, waardoor het pand een positieve en levendige tijdelijke bestemming kreeg.

→ ZACHTE MOBILITEIT

In de hedendaagse stedenbouw staat duurzaamheid centraal, en het belang van zachte mobiliteit wordt steeds prominenter. Als wijkontwikkelaar streven we naar de creatie van leefbare en toekomstbestendige buurten. Het stimuleren van zachte mobiliteit, zoals fietsen en wandelen, vormt een cruciaal aspect binnen deze visie. Niet alleen draagt het bij aan een verminderde milieupact, maar het bevordert ook een gezondere levensstijl en een verhoogde levenskwaliteit.

The Waves legt sterk de nadruk op het stimuleren van zachte mobiliteit en het verbeteren van de leefomgeving. Met ruime fietsbergingen, fietsnietjes en wandelpaden wordt ingezet op duurzaam vervoer. Bovendien wordt het straatbeeld getransformeerd door een rotatieparking van 110 plaatsen, waarmee wagens uit het openbaar domein verdwijnen. Deze ingreep bevordert niet alleen de vergroening van de Troonstraat, met bredere voetpaden en groene stroken in plaats van parkeerstroken naast het bus- en tramverkeer, maar draagt ook bij aan een verhoogde sociale interactie en een beter gebruik van het openbare domein. Met in totaal 438 private parkeerplaatsen, aangepaste plaatsen voor mensen met een beperking, en de integratie van faciliteiten zoals autodelen en elektrische laadpunten, toont The Waves een veelzijdige benadering om duurzame mobiliteit en een groene leefomgeving te bevorderen.

Het project SKY District is uitzonderlijk goed ontsloten en geeft onmiddellijke toegang tot treinen, trams, bussen, taxi's. De fietsbereikbaarheid en ontsluiting van de site naar de belangrijkste bestemmingen in de stad zal door de heraanleg van de open ruimte in het project de stationsvoorziening enkel verbeteren. De SKY site heeft de grootste fietsvoorziening van Oostende met maar liefst 2.000 plaatsen om de zachte mobiliteit te stimuleren. Binnen het project voorzien we zowel ondergrondse parkeerplaatsen met residentieel karakter als uiterst ruime fietsbergingen voor de bewoners en handelszaken on site. Voor het overige verkeer wordt een rotatieparking voorzien met meer dan honderd parkeerplaatsen. Het project zorgt voor een verkeersluwe zone en genereert geen bijkomende hinder voor de wijk Hazegras.

→ LOKALE ECONOMIE ONDERSTEUNEN

Wij geven de voorkeur aan lokale bouwpartners bij het ontwikkelen van onze projecten. Deze keuze vermindert niet alleen onze ecologische voetafdruk en economische kosten, maar ondersteunt ook de lokale economie en reduceert transportkosten.

Als projectontwikkelaar creëren wij met elk project nieuwe werkgelegenheid. Dag in dag uit is een team van meer dan 200 medewerkers voor ons aan het werk op de verschillende werven. Dit resulteert in het creëren van welvaart voor de lokale gemeenschap.

Wij willen jonge mensen de kans geven om aan een betaalbare prijs een eigen zaak te starten in Oostende. Daarom geven wij voorkeur aan het verhuren/verkopen van onze handelspanden in The Waves en SKY District aan jonge lokale ondernemers. Wij kiezen bewust voor jonge starters boven ketens in onze handelspanden!

Onze ambities voor de buurten

We bestuderen in 2025 de meet-tool duurzame wijken en duiden een projectverantwoordelijke hiervoor aan.

Pijler 3: Een duurzame aanpak voor partnerships en medewerkers.

Er zijn heel veel mensen betrokken bij het realiseren van een project: onze collega's, de leveranciers van materialen, het architectenteam, de arbeiders op de werf, de vergunnende overheid, de omwonenden en de klanten. Zonder een goede relatie met al deze betrokkenen zouden we niet succesvol kunnen zijn.



Zakelijk gedrag

Dit doen we vandaag

Voor Vastgoedgroep Degroote draait zakelijk gedrag om ethisch, verantwoordelijk en open handelen om vertrouwen op te bouwen en op lange termijn succesvol te zijn. Familiale spirit, transparantie, innovatie en duurzaamheid zijn centrale pijlers binnen onze onderneming. Dit nemen we hierin mee:

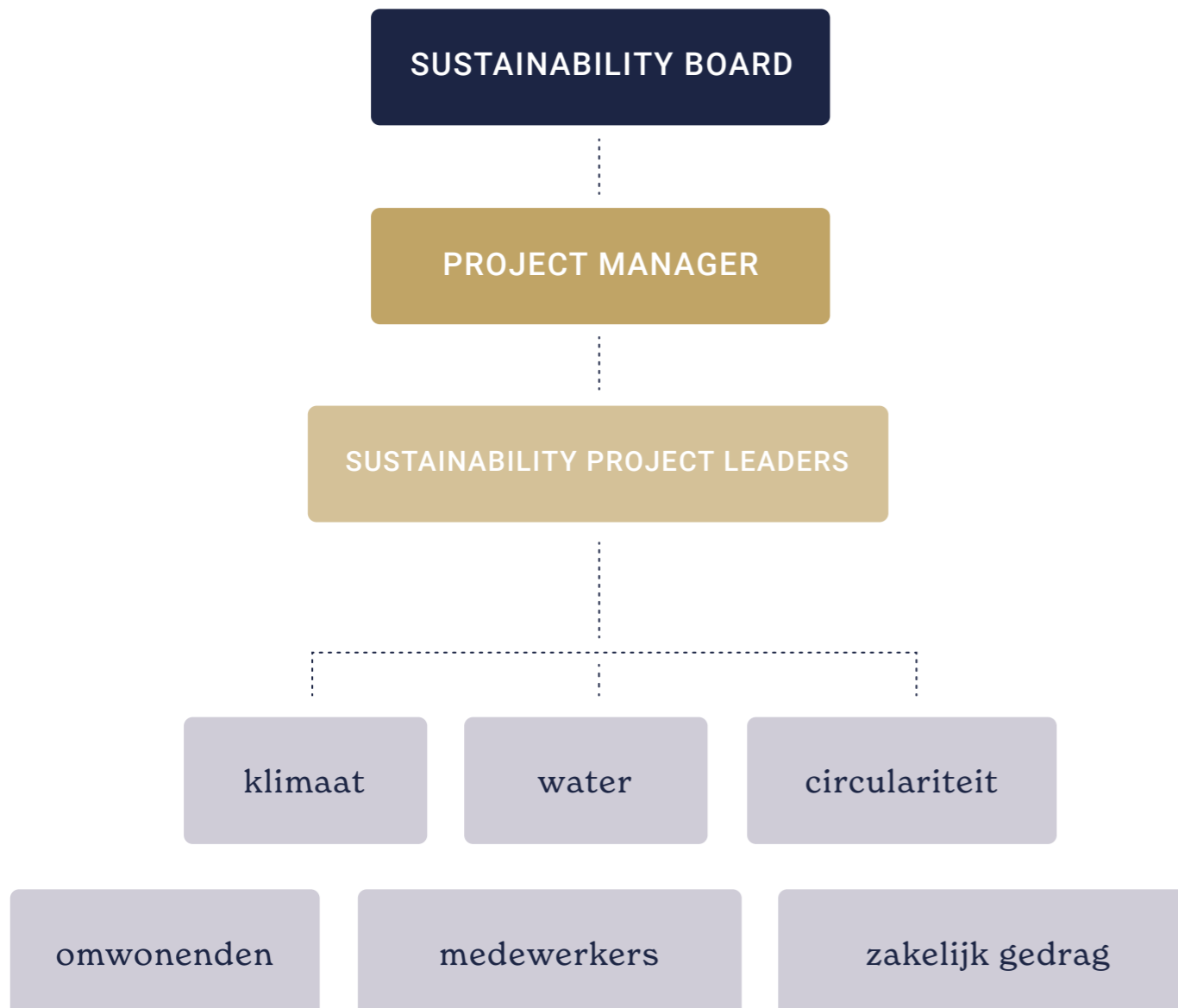
- Eerlijkheid, integriteit en openheid.
- Eerlijke behandeling van iedereen die betrokken is.
- Voldoen aan de wetten en regels.
- Verantwoordelijkheid nemen voor wat je doet.
- Zorg dragen voor het milieu en de samenleving.
- Zorgen dat klanten tevreden zijn.
- Prioriteit geven aan het welzijn van medewerkers.
- Voorkomen van belangenconflicten.

→ STAKEHOLDERS

Jan en David Degroote onderhouden een uitstekende relatie met de stakeholders. Hun regelmatige aanwezigheid op kantoor en het gemak waarmee ze elkaar vinden, getuigen van een sterke verbondenheid. Daarnaast worden ze regelmatig betrokken bij interne bedrijfsevenementen, een benefietconcert ten voordele van het Koninklijk Werk IBIS, een diner in restaurant Haut, een quiz onder collega's... Deze betrokkenheid benadrukt hun actieve rol bij de onderneming en de bredere gemeenschap.

→ ESG-WERKGROEP

Ten slotte willen we ervoor zorgen dat onze materiële topics structureel ondersteund worden. Daarom zal onze ESG-werkgroep per kwartaal samenkomen om de voortgang te bespreken.



Onze ambities voor zakelijk gedrag

Een belangrijk aspect in duurzaamheid is het samenwerken met de keten. Als belangrijke speler kunnen we een positieve druk uitvoeren op die keten. Dat gaan we doen met een 'responsible procurement charter'. Net zoals voor veiligheid zullen we ook richtlijnen opstellen voor duurzaamheid.

In 2026 voeren we ook een dubbele materialiteitsanalyse uit zodat we in 2026 kunnen rapporteren volgens de CSRD richtlijn.

De 'CSRD', of Corporate Sustainability Reporting Directive, is een belangrijk initiatief van de Europese Commissie om duurzaamheidsrapportage door bedrijven te verbeteren. De richtlijn maakt deel uit van de bredere inspanningen van de EU om transparantie en consistentie in duurzaamheidsrapportage te bevorderen.

De richtlijn bouwt voort op de bestaande richtlijn voor niet-financiële verslaggeving (NFRD) en wil het EU-kader voor duurzaamheidsverslaggeving verder versterken. Er worden eisen geïntroduceerd voor meer bedrijven om te rapporteren over een breder scala aan duurzaamheidsaspecten, waaronder factoren op het gebied van milieu, maatschappij en goed bestuur (ESG).

Deze richtlijn is een belangrijke stap om de duurzaamheidsinformatie van bedrijven robuuster te maken en op één lijn te brengen met de wereldwijde standaarden voor duurzaamheidsrapportage. Eén van de verplichte onderdelen is de dubbele materialiteitsanalyse.

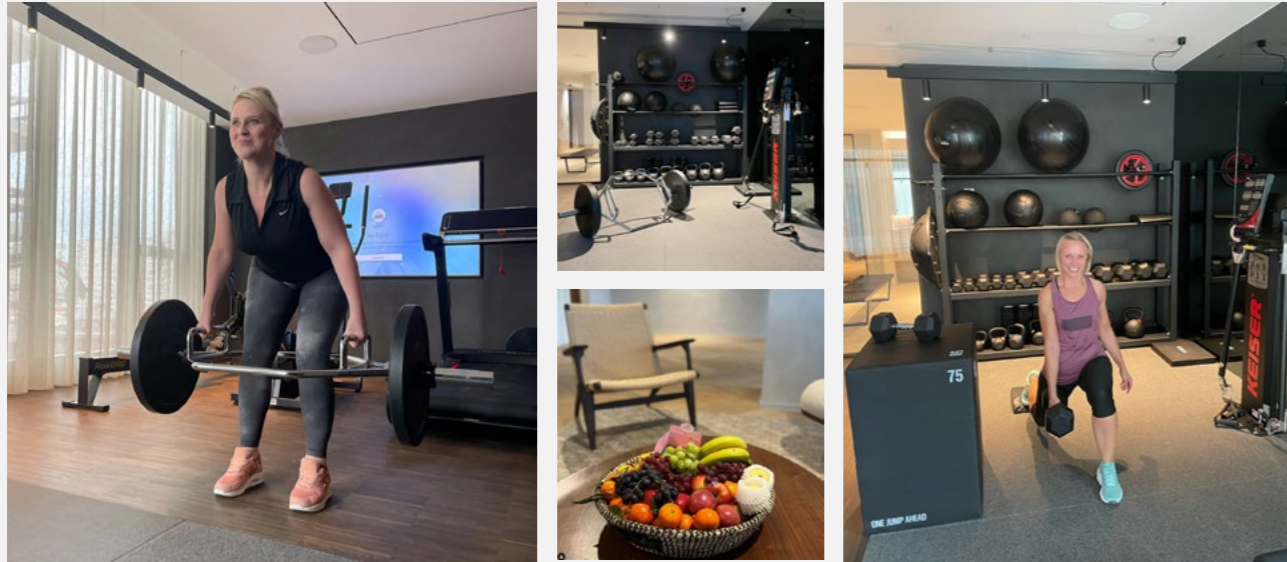
De dubbele materialiteitsanalyse is een aanpak voor duurzaamheidsrapportage. Het draait om twee belangrijke aspecten:

- Impact materialiteit omvat de potentiële positieve of negatieve effecten die een bedrijf kan hebben op mens en milieu, zoals CO₂-uitstoot, het gebruik van niet-herbruikbare grondstoffen en de implementatie van effectieve opleidingsprogramma's voor medewerkers. Dit perspectief wordt aangeduid als 'inside-out'.
- Financiële materialiteit betreft de financiële gevolgen van duurzaamheidsrisico's en kansen voor een onderneming, zoals schade door water en droogte, reputatierisico's en kostenbesparingen door energiereductie. Dit perspectief wordt aangeduid als 'outside-in'.

Deze aanpak helpt Vastgoedgroep Degroote te focussen op de duurzaamheidskwesties die zowel zakelijk als maatschappelijk van groot belang zijn, waardoor ze gericht kunnen rapporteren en handelen.

Familiale spirit, transparantie,
innovatie en duurzaamheid zijn
centrale pijlers voor Vastgoedgroep
Degroote.





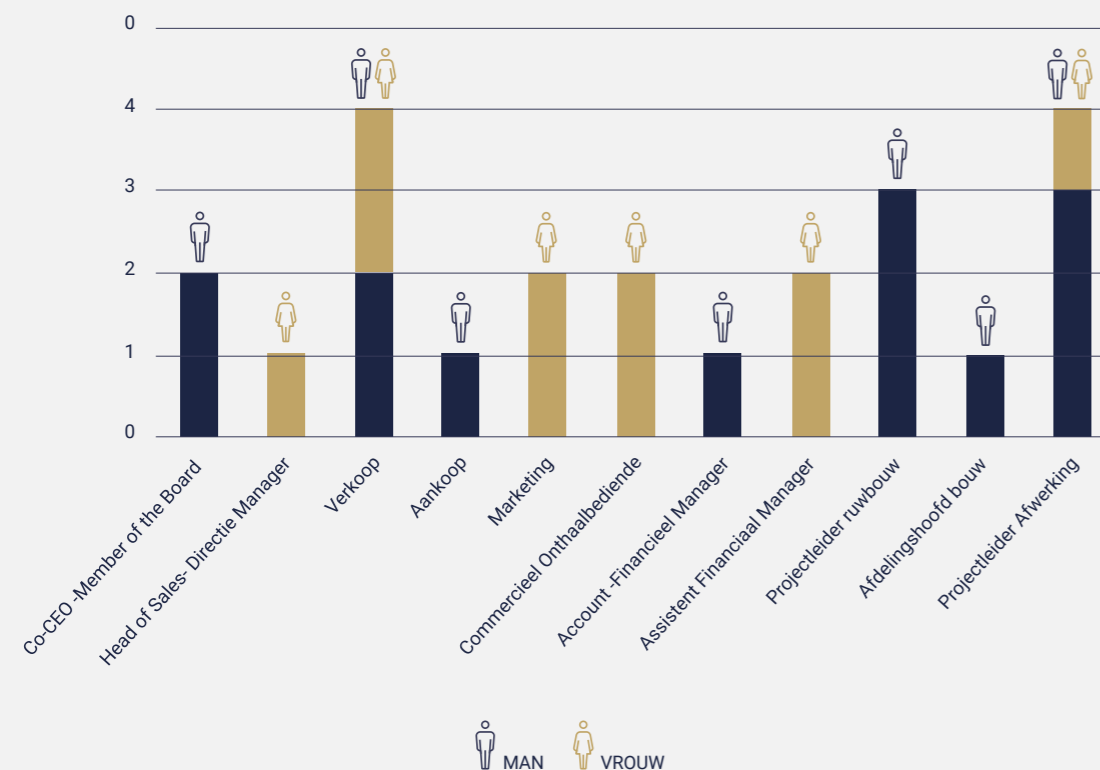
Onze eigen medewerkers

Dit doen we vandaag

In 2023 hield Vastgoedgroep Degroote een tevredenheidsenquête onder het personeel, waarvan 70% van de medewerkers de enquête heeft ingevuld. De resultaten van de enquête zijn verwerkt in de grafieken hieronder.

Op 31 december 2023 bestaat het personeelsbestand van Vastgoedgroep Degroote uit 23 medewerkers, waarvan 56% mannen en 44% vrouwen. Gedetailleerde informatie over de verdeling van de medewerkers per functie en geslacht kan teruggevonden worden in de grafiek hieronder.

Verdeling man/vrouw per departement



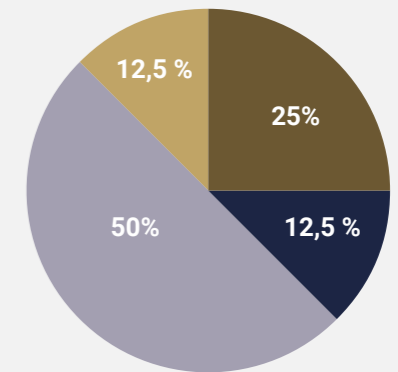
RETENTIEGRAAD

Cijfer: Binnen Vastgoedgroep Degroote heeft meer dan 1/3 van de medewerkers een anciënniteit van langer dan zes jaar, waarvan 66% meer dan tien jaar bij het bedrijf werkzaam is.

Interpretatie: Deze cijfers weerspiegelen de stabiliteit en loyaliteit van de medewerkers binnen Vastgoedgroep Degroote, wat van groot belang is voor de organisatie en haar duurzame groei.

Hoeveel jaren werkt u al in deze huidige positie binnen het bedrijf?

- → < 1 jaar
- → Tussen 1 t.e.m 5 jaar
- → Tussen 6 t.e.m 10 jaar
- → > 10 jaar



TEVREDEN MEDEWERKERS

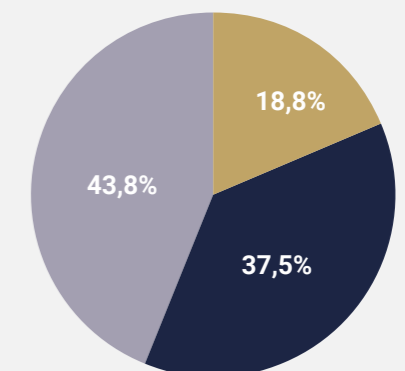
Cijfer: 8 op de 10 medewerkers geeft aan tevreden of zeer tevreden te zijn over het werk binnen Vastgoedgroep Degroote.

Interpretatie: Medewerkers geven aan leuke projecten te hebben, in mooie kantoren met ruime budgetten en toekomstperspectief.

“Je wordt geapprecieerd voor wat je doet, door collega’s en door het management, er wordt veel gedaan voor de medewerkers”

Over het algemeen, hoe tevreden bent u op uw werk?

- → Zeer tevreden
- → Tevreden
- → Neutraal
- → Ontevreden
- → Zeer ontevreden

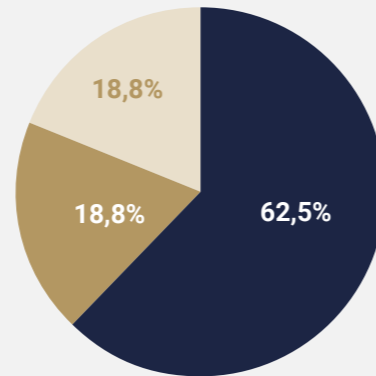


→ ZIEKTEVERZUIM

Cijfer: In het jaar 2023 meldden bijna 2/3 van de medewerkers zich nooit ziek.
Interpretatie: Dit getuigt van een opmerkelijke gezondheid binnen Vastgoedgroep Degroote.

Hoe vaak bent u in het afgelopen jaar ziek geweest?

- Minder dan eens per maand
- Ongeveer eens per maand
- Minder dan eens per kwartaal (3-4 keer per jaar)
- Ongeveer eens per kwartaal
- Minder dan eens per jaar (1-2 keer per jaar)
- Eenmaal per jaar
- Nooit



→ WAARDERING MEDEWERKERS

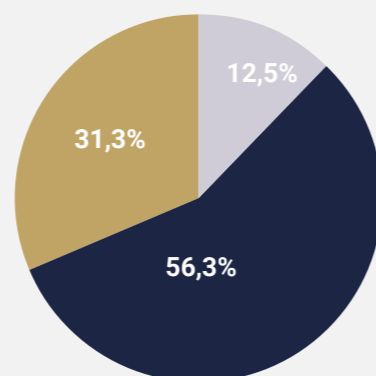
Cijfer: Bijna 90% van de medewerkers geeft aan zich opgenomen en gewaardeerd te voelen binnen Vastgoedgroep Degroote, ongeacht hun achtergrond, geslacht, leeftijd, etniciteit en andere identiteit factoren.

Interpretatie: Deze cijfers ondersteunen het voortdurende streven van Vastgoedgroep Degroote om een inclusieve en ondersteunende werkomgeving te bevorderen waar alle medewerkers zich gewaardeerd voelen.

“Er heerst een goede werksfeer tussen collega’s”

In welke mate voelt u zich in uw werkomgeving opgenomen en gewaardeerd ongeacht uw achtergrond, geslacht, leeftijd, etniciteit, en andere identiteitsfactoren?

- Zeer opgenomen en gewaardeerd
- Opgenomen en gewaardeerd
- Neutraal
- Minder opgenomen en gewaardeerd
- Helemaal niet opgenomen en gewaardeerd



→ WORK-LIFE BALANCE

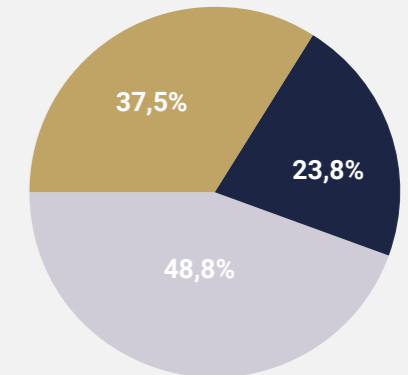
Cijfer: 7 op de 10 medewerkers geeft aan tevreden te zijn over de huidige work-life balance.

Interpretatie: Vastgoedgroep Degroote streeft voortdurend naar een optimale inzet van mensen en middelen om de tevredenheid van de medewerkers verder te vergroten.

“Vastgoedgroep Degroote is een sterk bedrijf voor wie wil werken en vooruit wil.”

Hoe tevreden bent u over uw huidige work-life balance?

- Zeer tevreden
- Tevreden
- Neutraal
- Ontevreden
- Zeer ontevreden



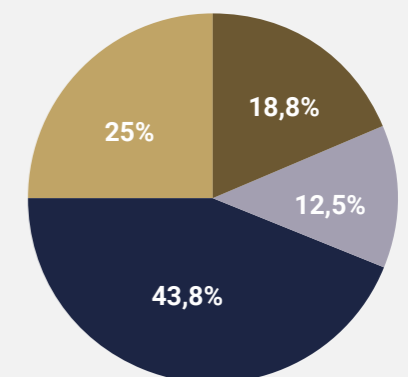
→ PERSOONLIJKE EN PROFESSIONELE ONTWIKKELING

Cijfer: Iets meer dan 50% van de medewerkers geeft aan voldoende of veel mogelijkheden voor ontwikkeling te ervaren.

“Fijne, correcte werkgever, zeer uitdagende job, met begeleiding wanneer je dit vraagt.”

In welke mate ervaart u mogelijkheden voor persoonlijke en professionele ontwikkeling binnen het bedrijf?

- Veel mogelijkheden voor ontwikkeling
- Voldoende mogelijkheden voor ontwikkeling
- Neutraal
- Beperkte mogelijkheden voor ontwikkeling
- Weinig tot geen mogelijkheden voor ontwikkeling



Vastgoedgroep Degroote verrent ook regelmatig zijn werknemers door spontaan een namiddag te gaan karten, een gezamenlijke lunch over de middag, het organiseren van familieweekends...



Onze ambities voor onze medewerkers

Duurzame ambities realiseren, is mensenwerk. Enerzijds willen we nog meer draagvlak creëren in onze organisatie, anderzijds is er nood aan kennisopbouw zodat we in al onze processen betere beslissingen kunnen nemen wanneer het om duurzaamheid gaat.

Meer bepaald willen we kennis opbouwen rond

- Circulaire economie
- Embodied carbon*
- Bio-based bouwen

Om intern draagvlak te creëren zullen we onze medewerkers engageren op het vlak van ESG aan de hand van:

- Lunch & learn
- Opleidingen over duurzaamheid in relatie tot de bouwsector

* 'Embodied carbon' staat voor alle koolstofemissies die door een product worden veroorzaakt en niet rechtstreeks verband houden met het gebruik ervan.



Vooruitstrevend in
duurzaam bouwen
en ontwikkelen,
daar staan we voor.

Jan en David Degroote
co-CEO's Vastgoedgroep Degroote

Voor meer
informatie kan u
bij ons terecht

Vastgoedgroep Degroote

Leopold III-Laan 1
8400 Oostende

+32 59 80 91 91

info@vastgoed-degroote.be
www.vastgoed-degroote.be