

| Ondernemerschap
**met een heldere
toekomstvisie**



1. Vastgoedgroep Degroote - onze aanpak	08
2. Duurzaamheidsstrategie	12
3. Onze drie ESG Pijlers	14
Pijler 1: Toekomstbestendig bouwen	14
Klimaat	15
Circulaire Economie	21
Pijler 2: De ontwikkeling van groene, binnenstedelijke woonprojecten	24
Water & Biodiversiteit	24
Buurten	28
Pijler 3: Een duurzame aanpak voor partnerships en medewerkers	35
Zakelijk gedrag	35
Onze eigen medewerkers	40

Inhoud

Ondernemerschap met een heldere toekomstvisie



Jan en David Degroote
co-CEO's Vastgoedgroep Degroote

Stadsverdichting is geen keuze, maar een economische en ecologische noodzaak.

Vastgoedgroep Degroote is anno 2023 een solide en sterk gewaardeerde projectontwikkelaar met bijna 50 jaar ervaring. Aan het roer van het familiebedrijf staat vandaag de tweede generatie, David en Jan Degroote, die er voor zorgden dat Vastgoedgroep Degroote als projectontwikkelaar en aannemer meer dan een gevestigde waarde is geworden.

Met deze publicatie willen we aangeven waar we vandaag staan op het vlak van duurzaamheid, maar vooral ook een duidelijk overzicht bieden van onze gerichte ambities voor de komende jaren. Als marktleider aan de Belgische kust is het onze maatschappelijke rol om vooruitstrevend te zijn en te blijven excelleren ten aanzien van de vastgoedmarkt, ook wanneer het gaat om duurzaamheid.

Als tweede generatie projectontwikkelaar start voor ons alles vanuit puur ondernemerschap. Familiale spirit, transparantie, doelgericht werken en een no-nonsense mentaliteit zijn de centrale pijlers binnen Vastgoedgroep Degroote.

Onze ontwikkelingsprojecten zijn in hoofdzaak binnenstedelijk, wat een zekere complexiteit met zich meebrengt. Dit vraagt een samenwerking tussen verschillende disciplines, maar ook een continue dialoog met onze stakeholders. Wij bouwen voortdurend aan professionele langetermijnrelaties om te blijven innoveren en toekomstbestendige projecten te kunnen aanbieden aan onze nieuwe kopers.

Wij streven ernaar om betere en leefbare wijken te ontwikkelen in binnenstedelijke gebieden. Stadsverdichting is geen keuze, maar een economische en ecologische noodzaak. Een belangrijke oplossing bestaat erin om nieuwe groene wijken te creëren in de binnensteden en geen bestaande groene zones buiten de steden meer te verharderen. Dit kan enkel door te verdichten in de kern, kortom in de hoogte bouwen én compacter wonen. Onze projecten zijn daarnaast ook inclusief zodat iedereen deel kan uitmaken van een betere samenleving met meer groen en sociale cohesie. Niet alleen de inwoners maar ook de omwonenden.



Planet, people, prosperity

Als projectontwikkelaar hebben we een aanzienlijke impact op de samenleving en het milieu. Voor Vastgoedgroep Degroote wordt duurzaamheid daarom steeds meer een essentieel onderdeel van onze ontwikkelingen en onze bedrijfscultuur. We creëren toekomstbestendige woonwijken die niet alleen voldoen aan de hedendaagse noden maar ook aandacht schenken aan de toekomstige noden waarin duurzaamheid meer en meer centraal staat. Precies daarom gelooft Vastgoedgroep Degroote in duurzame en verantwoorde groei die rekening houdt met een optimale balans tussen 'planet, people & prosperity'. Onze duurzaamheidsstrategie is zo opgebouwd dat we bij elke toekomstige beslissing deze drie pijlers in evenwicht brengen

PLANET We ontwikkelen diverse, veilige en duurzamere projecten met een hoge levenskwaliteit en sociale cohesie. Bij het (her)ontwikkelen proberen we zoveel mogelijk te ontharden, te vergroenen en waar mogelijk te densifiëren.

PEOPLE Als lokale speler hechten wij zeer veel belang aan de mensen waarmee we samenwerken. We kiezen stevast voor lokale partners en stakeholders en proberen daarbij onze visie op duurzaamheid maximaal in balans te brengen. Ook onze eigen medewerkers bieden we een aangename werkomgeving met veel aandacht voor sport en welzijn.

PROSPERITY Een gezonde economische basis is onmisbaar voor een onderneming. Bij Vastgoedgroep Degroote streven we uiteraard naar winst maar we verkopen niet zomaar residentiële ontwikkelingen. We bouwen toekomstbestendige woonwijken met een hoge levenskwaliteit en sociale cohesie.

2024 - een scharnierjaar in onze duurzaamheidsvisie

In nauwe samenwerking met onze raad van bestuur hebben we de lat hoger gelegd in onze duurzaamheidsdoelstellingen. Het jaar 2023 markeert een referentiepunt en 2024 wordt een scharnierjaar in onze duurzaamheidsstrategie, waarbij we onszelf als doel stellen om in 2026 volledig te voldoen aan de EU-richtlijnen van de CSRD.

In 2023 hebben we onze beleidsstructuur versterkt en onze langetermijnstrategie vormgegeven door onze stakeholders te betrekken. Dit proces heeft geresulteerd in de identificatie van zes cruciale aandachtspunten, namelijk klimaat, circulariteit, water & biodiversiteit, buurten, welzijn en zakelijk gedrag.

Onderwerpen die naadloos aansluiten bij onze drie pijlers: toekomstbestendig bouwen, het ontwikkelen van groene; binnenstedelijke gebieden en de duurzame aanpak van partnerships en medewerkers.

We nodigen jullie graag uit om onze ambities te verkennen, onze huidige initiatieven en projecten maar ook onze doelstellingen voor de komende jaren.

Laat ons samen bouwen aan een duurzame toekomst.

David & Jan Degroote

Onze aanpak

Vastgoedgroep Degroote wil de woondroom van een zo breed mogelijke doelgroep realiseren. Voor Jan en David Degroote betekent dat unieke wooneenheden op toplocaties die hoogwaardig afgewerkt en toekomstbestendig zijn.

Vastgoedgroep Degroote wil zijn solide basis in de toekomst nog versterken op basis van drie punten

- ① Verdere diversificatie en verruiming van het aanbod binnen onze ontwikkelingstak (B2C).
- ② Uitbouwen van een bijkomende vastgoedportefeuille waarmee we investeren in duurzame gebouwen die op lange termijn verhuurd kunnen worden (B2B). Op die manier bouwen we verder aan een krachtige en solide basis, maar zetten we ook in op risicospreiding.
- ③ Om onze onderneming toekomstbestendig te maken, willen we onze duurzaamheidsaanpak nog meer aandacht geven, zodat medewerkers, partners en klanten dit ook als een intrinsieke waarde binnen Vastgoedgroep Degroote erkennen.

Deze duurzaamheidsstrategie versterkt deze visie en verkent kansen om ondernemen op een verantwoorde wijze te bevorderen.

Vastgoedgroep Degroote at a glance:



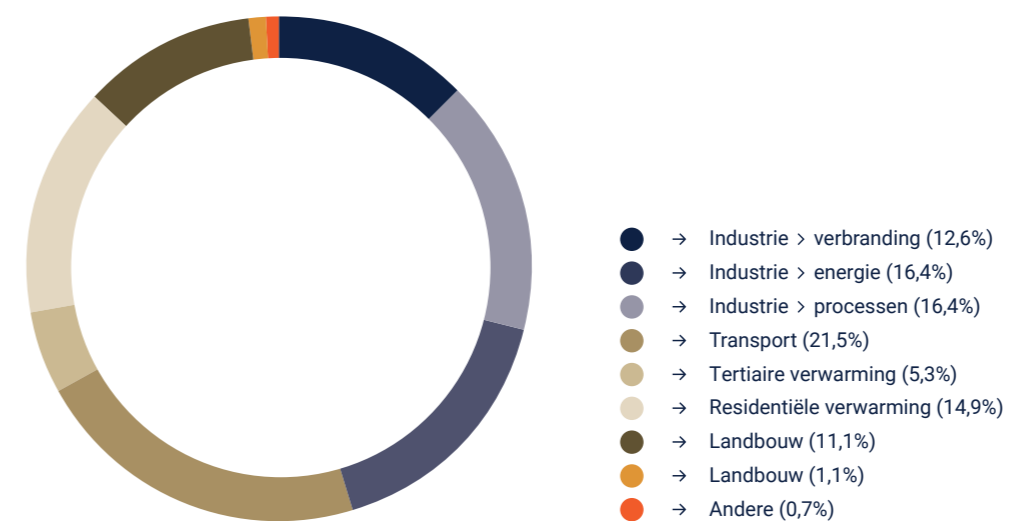
Waarom is duurzaamheid belangrijk voor Vastgoedgroep Degroote?

Klimaat

Gebouwen staan centraal in het Vlaamse klimaatbeleid. Vlaanderen wil haar klimaatimpact met 85% verminderen tegen 2050. Om de doelstellingen van de Klimaatstrategie te halen, moeten bestaande woningen uiterlijk in 2050 net zo energiezuinig worden als nieuwbouwwoningen met een vergunning uit 2015. Dit betekent dat het gemiddelde energieprestatiecoëfficiënt (EPC) met 75% moet worden verminderd, wat overeenkomt met het behalen van energielabel A. Elk jaar moet ongeveer 3% van de bestaande woningen gerenoveerd of vervangen worden richting energielabel A.

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



bron: klimaat.be

In deze grafiek zien we hoe in België (2021) de uitstoot van broeikasgassen voornamelijk terug te vinden is in bovenstaande sectoren, waarbij het merendeel duidelijk in verband staat met de bouwsector.

Ruimte

Begin 2022 was 28,9% van de totale oppervlakte van Vlaanderen bebouwd en de bebouwde oppervlakte neemt nog jaarlijks toe. In 2000 was slechts 24,4% van de totale oppervlakte bebouwd. De druk op de open ruimte is dus enorm. Een bijkomend probleem in Vlaanderen is dat we niet efficiënt bouwen.

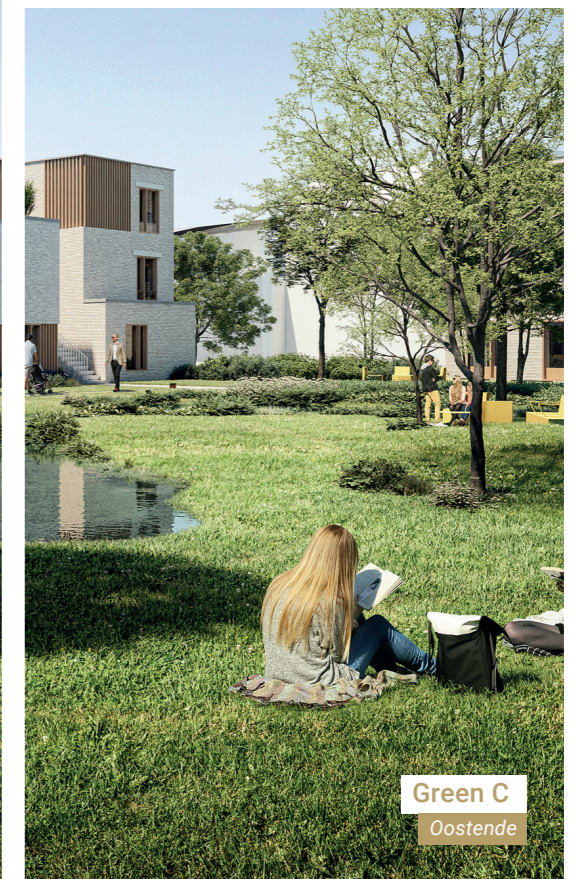
In de afgelopen vijf jaar steeg de lintbebouwing met 41.613 nieuwe gebouwen, dat is méér dan de toename van het aantal gebouwen in stads- en dorpskernen. Lintbebouwing en verspreide bebouwing leiden tot aanzienlijke verharding: in lintbebouwing is er namelijk 2,5 keer meer verharding per woning dan in stads- en dorpskernen, en in verspreide bebouwing is dat zelfs 4,5 keer meer.

Bovendien brengt lintbebouwing hoge kosten met zich mee voor openbare diensten zoals afvalinzameling. Lintbebouwing stimuleert de groei van autoverkeer, wat resulteert in meer verkeersongevallen door de mix van lokaal en doorgaand verkeer, wat de verkeersveiligheid in gevaar brengt en veel meer CO₂ uitstoot genereert. Tenslotte maakt lintbebouwing het moeilijker om te investeren in hernieuwbare energie omdat de distributiekost van die energie aanzienlijk toeneemt.

De oplossing is verdichting van dorps- en stadskernen, kwalitatieve inbreiding dat een antwoord biedt op ecologische, maatschappelijke en sociale uitdagingen, zonder in te boeten op de woon- en leefkwaliteit.



Green C
Oostende



Green C
Oostende

Duurzame bouwmaterialen

Bouwmaterialen hebben vaak een hoge milieupact. Denk aan de CO₂ uitstoot van cement en staal, de schaarste van zand of de vaak op oliegebaseerde grondstoffen van isolatie. Anderzijds dragen deze materialen wel vaak bij tot een hoger wooncomfort, een lager energieverbruik en de levensduur van een gebouw binnen een circulaire economie.

Vastgoedgroep Degroote gelooft in de noodzaak van een circulaire economie. Daarom willen we samen met onze partners blijven leren over de milieueffecten bij de productie van bouwmaterialen, hergebruik en recycling, de lokale beschikbaarheid van bouwmaterialen, de toxiciteit en de gezondheid, de hernieuwbaarheid en het watergebruik.

Duurzaamheidsstrategie

Het fundament van elke duurzaamheidsstrategie ligt in het betrekken van stakeholders. Duurzaamheid overstijgt niet alleen het milieu (Environment), maar omvat ook de sociale aspecten (Social) en het beleid (Governance) van de organisatie (ESG). In 2023 heeft Vastgoedgroep Degroote actief de dialoog gezocht met hun stakeholders en een externe partij ingeschakeld om hen te raadplegen over deze drie thema's (ESG). Hierbij lag de focus op de gebieden waarop de stakeholders van mening waren dat Vastgoedgroep Degroote impact heeft.

Door middel van een stakeholdermatrix zijn specifieke interne en externe stakeholdergroepen geselecteerd om hun perspectieven te delen via interviews en/of enquêtes. Hierdoor ontstaat een eerder holistisch beeld van de duurzaamheidsimpact en -behoeften van Vastgoedgroep Degroote.

Stakeholdergroepen	# personen betrokken
Klanten	2
Overheid	1
Banken	1
Syndicus	1
Leveranciers	4
Architecten	1
Werknemers Vastgoedgroep Degroote	2
Raad Van Bestuur	1

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

Uit deze bevestiging kwamen duidelijk de volgende thema's (ESG material topics) naar voor als de meest belangrijke: klimaat, water, 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.



Pijler	Thema	Omschrijving
#1 Toekomstbestendig bouwen	Klimaat	De impact van broeikasgassen op het klimaatsysteem verkleinen, inclusief de emissies van CO ₂ en andere broeikasgassen.
	Circulaire Economie	Het bevorderen van hergebruik, recycling en het verminderen van afval door het sluiten van materiaalkringlopen.
#2 De ontwikkeling van groene, binnenstedelijke woonprojecten	Water & Biodiversiteit	Het duurzaam beheren van waterbronnen, waterverbruik & waterkwaliteit en het bevorderen van organismen binnen het ecosysteem.
	Buurten	Het vergroten van de betrokkenheid bij, en investering in, lokale gemeenschappen waarin een organisatie opereert.
#3 Een duurzame aanpak voor partnerships en medewerkers	Eigen medewerkers	Het bevorderen van het welzijn, de ontwikkeling en betrokkenheid van medewerkers en de bescherming van hun rechten.
	Zakelijk gedrag	Het waarborgen van goede bestuurspraktijken en ethisch gedrag binnen de organisatie en met de leveranciers.

Onze drie ESG pijlers

Pijler 1: Toekomstbestendig bouwen.

Onze familie is geboren met een hart voor bouwen. Droomwoningen creëren, dat is wie we zijn en wat we doen. Vandaag en voor volgende generaties. Daarom moeten we toekomstbestendig bouwen. Gebouwen moeten dus in de eerste plaats hun bewoners beschermen, maar de manier waarop we bouwen moet ook de planeet beschermen.

De klimaatimpact van materialen

De recente gebouwen van Vastgoedgroep Degroote zijn meer dan conform aan de Vlaamse bouwweisen zoals vastgelegd in het Vlaamse klimaatplan. Ze zijn energiezuinig, een woontroef die we verder willen versterken. Tegelijk gaan we vooral samen met onze partners aan de slag om nieuwe bouwmaterialen met een lage impact te leren kennen.

Circulair denken

Gebouwen hebben een lange levensduur. Toch is het zinvol om vandaag al na te denken over het einde van de levensduur van een gebouw. We willen verkennen welke mogelijkheden er bestaan in circulair bouwen en hoe dat het wooncomfort van onze klanten kan verhogen.



SKY Tower Two
Oostende

Klimaat

Dit doen we vandaag

Sinds 2021 is de naleving van de BEN-principes ('bijna-energie neutraal') wettelijk verplicht voor nieuwbouwwoningen, zowel in Vlaanderen als in heel Europa.

Meer dan 50% van onze nieuwbouwwoningen zijn sinds 2016 BEN en hebben dus een E-peil lager of gelijk aan 30.



EPB - ENERGIEPRESTATIE EN BINNENKLIMAAT

Bij Vastgoedgroep Degroote streven we naar hoogwaardige energieprestaties en een gezond binnenklimaat in al onze projecten. Als vooraanstaande projectontwikkelaar zetten we ons in om te voldoen aan de strenge EPB-eisen die gelden voor onze nieuwbouwprojecten. We maken gebruik van cutting-edge technologieën, zoals warmtepompen en hoogwaardige isolatiematerialen, om energiezuinige woningen te realiseren. Het is echter belangrijk om te benadrukken dat in bepaalde gevallen, zoals bij renovatieprojecten, het exact naleven van de EPB-eisen een uitdaging kan zijn. Niettemin blijven onze inspanningen gericht op het creëren van leefbare ruimtes, waarbij we streven naar energie-efficiëntie en bewoonbaarheid.

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 zullen al onze nieuwe projecten volledig vrij van fossiele brandstoffen gerealiseerd worden om zo aan de wettelijke verplichtingen te voldoen.

Vastgoedgroep Degroote slaagt erin om bij de oplevering van ieder project 15% - 20% beter te presteren dan de opgelegde Vlaamse bouweisen.





LOKALE PARTNERS

Bij Vastgoedgroep Degroote hechten we grote waarde aan onze samenwerking met lokale bouwpartners in en rond West-Vlaanderen voor de realisatie van onze projecten. Het gaat steeds om lange termijnrelaties, duurzame relaties die gebaseerd zijn op vertrouwen en vakmanschap. Deze nauwe samenwerkingen hebben niet alleen geleid tot duurzame partnerschappen die van essentieel belang zijn voor ons succes, maar dragen ook bij aan zowel economische als ecologische voordelen.



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 parkeercapaciteit nodig.

Onze ambities voor het klimaat

De klimaatverandering is geëvolueerd in een klimaatcrisis, nu we voor het eerst de 1,5 graden doelstelling hebben overschreden. We steunen dan ook de klimaatambities van Europa (-55% reductie tegen 2030 en klimaatneutraal tegen 2050).

Eerder kon u 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 te verminderen.

Carbon accounting

Begin 2024 gaan we onze eigen directe uitstoot (scope 1&2) in kaart brengen en verminderingdoelen stellen. In 2025 scopen we onze indirecte impact (scope 3) 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).

Low impact bouwmaterialen

In 2024 willen we kennis opbouwen over onze zogenaamde 'embedded carbon' de CO₂ die inherent in de bouwmaterialen vervat zit. We zullen ook nauwer samenwerken met onze partners om op zoek te gaan naar 'low carbon' mogelijkheden die de impact van ons bouwproces ten goede komen.

Climate management

We gaan in 2024 ook een aantal methodes bestuderen die het meten en reduceren van onze processen op termijn kunnen faciliteren. We denken daarbij aan de volgende opties.

- CO₂ Prestatieladder, de referentie in onze sector

De CO₂ Prestatieladder is een certificatiesysteem dat bedrijven en organisaties stimuleert om CO₂-uitstoot te verminderen en duurzaamheid te bevorderen. Bedrijven kunnen punten verdienen door CO₂ reductiemaatregelen te nemen en duurzame praktijken te implementeren. Deze punten bieden concurrentievoordeel bij aanbestedingen en projectselecties, en het systeem bevordert bewustwording en actie met betrekking tot klimaatverandering. Hoe hoger op de ladder, hoe breder je scope wordt.

- Totem

TOTEM ("Tool om de totale milieu-impact van materialen te optimaliseren") is een gebruiksvriendelijke webtool waarmee belanghebbenden in de bouw de milieu-impact van gebouwen en bouwelementen kunnen beoordelen gedurende de hele levenscyclus van een gebouw.

- Onze eigen beleid ontwikkelen, ondersteund door SBTi.

We kunnen ook onze eigen doelen zetten en onze partners hierbij betrekken, dit vraagt stakeholdermanagement, kennis en externe controle. SBTi is een sterk kader dat ons helpt klimaatdoelstellingen vast te stellen op een manier die zowel wetenschappelijk gefundeerd als praktisch haalbaar is, wat bijdraagt aan een effectief en verantwoord klimaatbeleid voor bedrijven.



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.

COMPENSATIE

We meten de klimaatimpact van onze eigen operaties. 2023 wordt hierbij ons referentiejaar. Behalve onze reductiedoelen bereiken kunnen we ook onze uitstoot compenseren. En dat willen we voor het eerst doen in 2024.

We gaan in 2024 onze eigen restuitstoot (scope 1 & 2, referentiejaar 2023) compenseren via lokale CO₂ offsetting (projecten ondersteunen die elders uitstoot vermijden) en insetting (koolstofopslag). Dat zullen we doen samen met het lokaal compensatieplatform Claire.

The Waves
Oostende

Circulaire Economie

Dit doen we vandaag

Circulair bouwen biedt een reeks aanzienlijke voordelen. Het belangrijkste voordeel is dat het gebruik van herbruikbare en recycleerbare materialen de vraag naar nieuwe grondstoffen vermindert en bijdraagt aan een lagere milieu-impact. Dit leidt tot minder afval, wat dan weer stortkosten verlaagt en het milieu spaart.

Circulair bouwen verbetert de energie-efficiëntie van gebouwen. Door energiezuinige ontwerpprincipes krijg je dus een lagere woonkost en een verminderde CO₂-uitstoot over de levensduur van het gebouw.

De totale levenscycluskost van een gebouw is dan wel lager, de investeringskosten voor circulaire bouwprojecten kunnen hoger zijn. Dat evenwicht gaan we in het komende jaar onderzoeken.



CIRCULAIR BOUWEN

In het domein van circulair bouwen zijn we er ons terdege van bewust dat we nog aan het begin staan van deze reis. Tegelijkertijd volgen we nauwlettend de richtlijnen van de overheid die continu stappen neemt om duurzaamheid in de bouw te bevorderen. Wij voldoen volledig aan deze eisen en anticiperen bovendien op toekomstige wet- en regelgevingen met behulp van waardevolle inzichten uit ons uitgebreide netwerk, waaronder vooraanstaande organisaties zoals Buildwise (het innovatiecentrum voor de bouwsector) en Embuild (onze toonaangevende sectororganisatie). Hiermee streven we ernaar voorop te lopen in de duurzaamheidsrevolutie binnen de bouwsector.



AFBRAAK

Onze sloopaanpak is doordacht: we ontmantelen zorgvuldig de bestaande materialen en sorteren deze op een milieuvriendelijke manier. Als we tijdens het inventariseren van een gebouw op asbest stuiten, schakelen we professionele bedrijven met gecertificeerde aannemers in voor een veilige en grondige verwijdering.

Bij elk project ondergaan onze gronden uitvoerige tests in het laboratorium om te controleren op vervuiling met stoffen zoals PFAS en asbest. Het technisch verslag dat hieruit voortkomt, wordt beoordeeld door gecertificeerde overheidsinstanties om te bepalen of de grond al dan niet voldoet aan de normen, en om vervolgens te beslissen waar elke soort grond verantwoord naartoe wordt gebracht.

Wij zijn ons bewust van deze impact op materialen. Daarom zetten we al enkele jaren in op de duurzame verwerking van onze materialen bij de sloop. In nauwe samenwerking met onze aannemers streven we ernaar om materialen zo efficiënt mogelijk te recycleren. Bovendien investeren we steeds meer in het aankopen van bijvoorbeeld loten gevelsteen, waardoor deze niet verloren gaan maar een tweede leven krijgen in onze nieuwe gebouwen. Op deze manier geven we niet alleen een duurzaam antwoord op sloopprojecten, maar dragen we ook bij aan een circulaire benadering binnen de bouwsector.

→ 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.



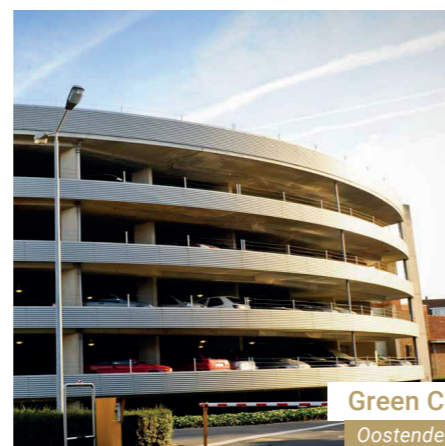
Sea Gardens
Wenduine



SKY Tower Two
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 opgewaarderd. 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 gaan we een werkgroep oprichten, 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 uitreiken naar Embuild, onze sectorfederatie.

Green deal circulair bouwen: 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. Dit omvat het verminderen van afval, hergebruik van materialen, bevordering van innovatie en samenwerking binnen de sector, en het ontwikkelen van beleid om circulair bouwen te stimuleren. Het uiteindelijke doel is het verminderen van de milieu-impact van de bouwsector en bijdragen aan een circulaire economie.

BIM staat voor Building Information Modeling en is een digitale en collaboratieve benadering van het ontwerpen, bouwen en beheren van gebouwen en infrastructurele projecten. Het wordt veel gebruikt in de bouwsector en heeft als doel om het ontwerpproces en de projectuitvoering te verbeteren door middel van gedetailleerde digitale modellen.

BIM wordt vaak beschouwd als een waardevolle tool voor de bouwsector omdat het helpt bij het verminderen van fouten, verbeteren van de efficiëntie, optimaliseren van ontwerpen, beperken van budgetoverschrijdingen en het bevorderen van duurzamer bouwen. Het helpt ook bij de communicatie en samenwerking tussen verschillende partijen in de bouwketen, wat resulteert in een betere projectbeheersing en hogere kwaliteit van de opgeleverde gebouwen en infrastructurele projecten.



Green C
Oostende

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 eco-vriendelijke 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 2024 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 steevast: ontharden, vergroenen en densifiëren.



The Waves
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.



VERDICTEN

Stadsverdichting is geen keuze, maar een onontkoombare economische en ecologische noodzaak. Om de realiteit van files, verkeersdruk 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 deelvoertuigen, 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.

Daarnaast ondersteunen we heel wat lokale organisaties aan de Belgische kust.

Een recent voorbeeld hiervan is ons bedrijfsfeest, waar we iedereen hebben opgeroepen om geld te storten voor kinderen van de maritieme sector (Koninklijk Werk IBIS vzw). Dankzij de gulle bijdragen van ons team konden we een aanzienlijke donatie van €16.940 doen aan dit goede doel. Bij Vastgoedgroep Degroote gaan we verder dan bouwen; we investeren actief in en geven terug aan de gemeenschappen waarin we opereren.

Daarnaast sponsoren wij ook andere goede doelen en jeugdclubs waar sport, gezondheid en welzijn centraal staan. Als onderneming leggen wij de focus op lokale sportclubs voor de jeugd, want de jeugd is de toekomst. Niet alleen willen we hen financieel een handje toesteken, we willen hen kansen en opportuniteiten geven.



The Waves
Oostende

We maken een weloverwogen keuze om de jeugd te ondersteunen. Zo zijn we trotse kledingsponsor van de KGBO Finexa Basket. Door de volledige dekking van de kledingkosten kunnen zij de inschrijvingskosten laag houden, waardoor de toetredingsdrempel voor jongeren minimaal is. Op die manier bieden we 550 jongeren de kans om deel te nemen aan sportactiviteiten.

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.

De SKY Bar & Health Center zijn 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 verkrijgen.

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 evacuatie simulaties 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 milieu-impact, 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.

Project SKY District: De site 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 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 300 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 2024 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, waaronder de officiële inhuldiging van de nieuwe kantoren en het feest ter viering de tweede generatie van Degroote. Deze betrokkenheid benadrukt hun actieve rol bij de onderneming en de bredere gemeenschap.

→ ESG WERKGROEP

Tenslotte 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 2025 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 verslaglegging (NFRD) en wil het EU-kader voor duurzaamheidsverslaglegging 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 ondernemingen te focussen op de duurzaamheidskwesties die zowel zakelijk als maatschappelijk van groot belang zijn, waardoor ze gericht kunnen rapporteren en handelen.

Gebouwen moeten in de eerste plaats hun bewoners beschermen, maar de manier waarop we bouwen moet ook de planeet beschermen.





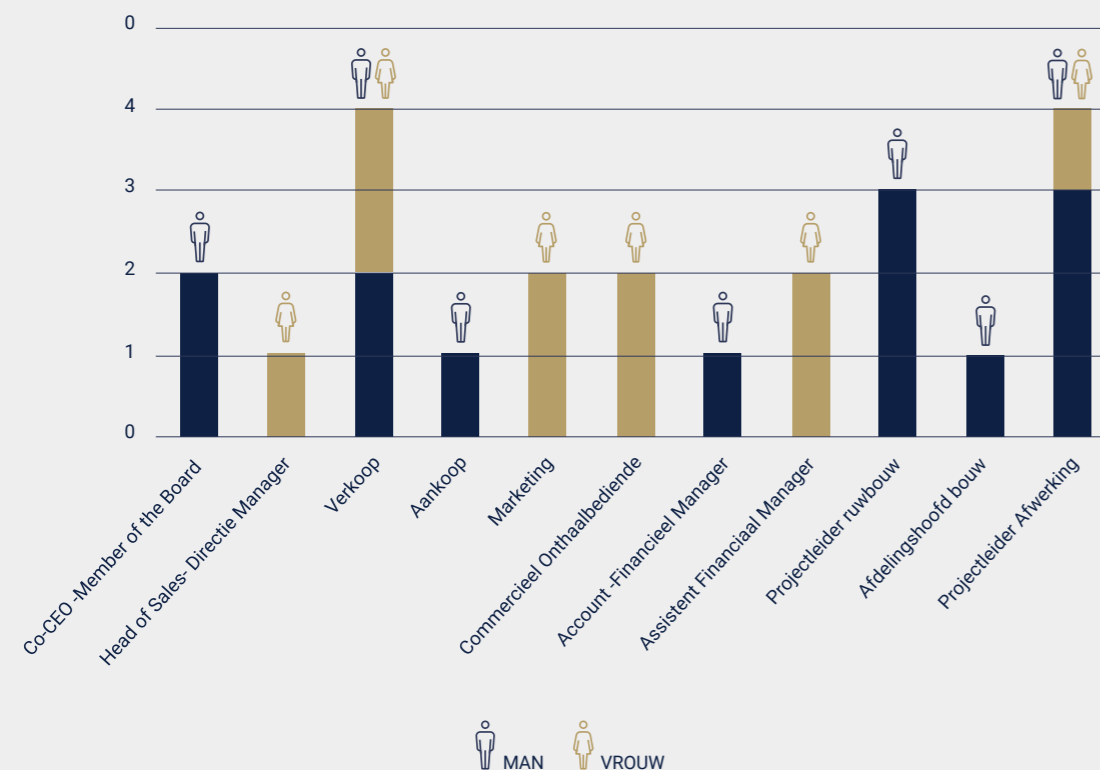
Onze eigen medewerkers

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. Deze oefening zal jaarlijks herhaald worden om gericht te kunnen werken aan het verbeteren van de tevredenheid.

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



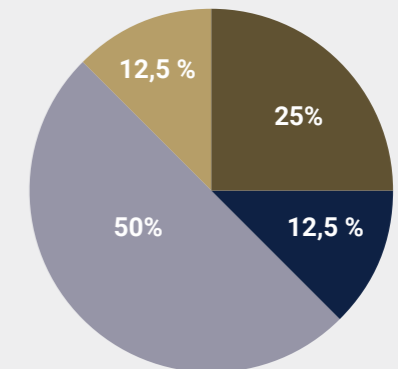
RETENTIEGRAAD

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

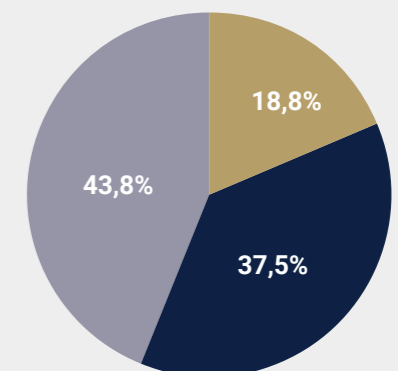
Cijfer: 8 op de 10 medewerkers geeft aan tevreden of zeer tevreden te zijn over het werk binnen Vastgoedgroep Degroote.

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

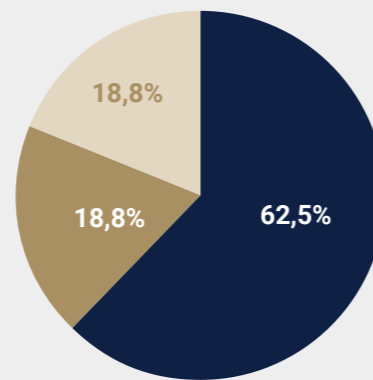


→ ZIEKTEVERZUIM

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

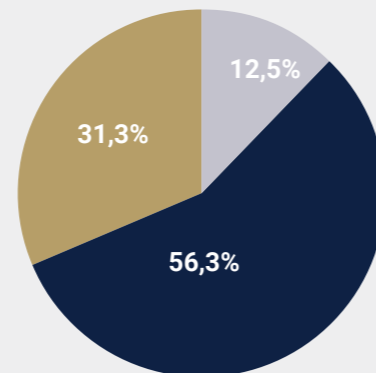
Cijfer: Bijna 90% van de medewerkers geeft aan zich opgenomen en gewaardeerd te voelen binnen Vastgoedgroep Degroote, ongeacht hun achtergrond, geslacht, leeftijd, etniciteit en andere identiteit factoren.

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

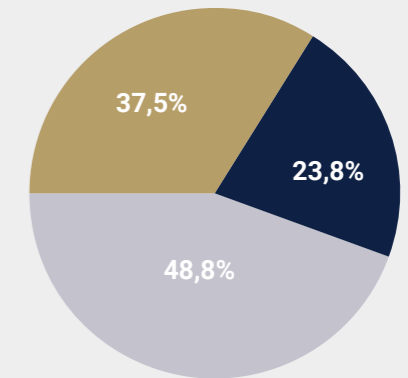
Cijfer: 7 op de 10 medewerkers geeft aan tevreden te zijn over de huidige work-life balance.

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



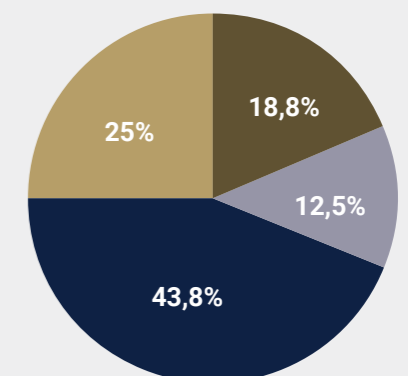
→ PERSOONLIJKE EN PROFESSIONELE ONTWIKKELING

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 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.



Bouwen aan morgen begint vandaag

David en Jan 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