

Brug naar de toekomst.

CSR Rapport 2019 - 2020 | BSI



Elke dag **samen**
bouwen aan
inclusieve plekken
waar mensen
kunnen wonen,
werken en
ontspannen.

Inhouds tafel.

06	Wat na morgen?
10	Ons DNA Onze missie Onze organisatiestructuur Onze waarden Onze walk the talk en talk the walk Onze speerpunten
18	Optimaliseren Diensten als antwoord Cijfers als resultaat
26	Opwaarderen Circulaire economie Levenskwaliteit
30	Groeien Tevreden collega's Leren, groeien en delen Groeien door expansie
42	Verduurzamen Op micro niveau Op macro niveau
52	Herschalen Impact door onze eigen investeringen Impact op projecten van onze klanten
62	Herdenken Duurzaamheid en transitie On board in the transition twenties Ruimte in transitie Stronger together Samen met Connecteren met onze klanten
72	Gewoon doen
74	Geauditeerd rapport Financieel audit rapport CSR audit rapport
78	GRI Content Index

Wat na morgen?

De transition twinties.

door Peter Garré

In 2020 hebben we meer dan ooit kunnen ervaren hoe verandering binnendringt in onze eigen werken leefomgeving. Anderhalf jaar na de eerste COVID-19 uitbraak worden we nog steeds geconfronteerd met lock-downs en sanitaire maatregelen die ons directe doen en laten rechtstreeks beïnvloeden.

Kantoren vervellen tot tijdelijk leegstaande gebouwen, de zorgaccommodatie stond/staat nog steeds onder druk, de publieke ruimte en de open ruimte worden herontdekt en winnen aan belang. In de slijpstream vestigen het gedeeltelijk thuiswerk, de online meetings en webinars, net zoals het e-biken en e-commerce zich als blijvende, nieuwe gewoonten.

Deze gezondheids crisis grijpt ongezien in op ons economisch en sociaal leven én de technologische innovaties versnellen wijzigend gedrag.

Verrassend hoe we dit niet zagen aankomen of hoe we liever blind bleven voor een gevaar waar de virologen ons reeds decennia lang voor gewaarschuwd hebben. Gaande van de impact van een pandemie op ons doen en laten, op onze gangbare systemen en hoe dit gegeven ons allen heeft uitgedaagd in volgehouden flexibiliteit, aanpasbaarheid en vooruitziendheid.

Het is essentieel dat we ons nu op de lange termijn -met open ogen- voorbereiden op aanstaande klimatologische en andere ingrijpende systeemveranderingen.

Deze gezondheids crisis mogen we straks niet zomaar omslaan als een uitgelezen hoofdstuk, maar moeten we lezen als een wake-up call die de systeemuitdagingen waar we voor staan, nog meer op scherp zetten.

Verandering is via een gezondheids crisis zichtbaar binnengedrongen in onze dagelijkse omgevingen. Maar onder druk van systeemuitdagingen zoals de klimaatverandering en grondstoffencrisis, de digitalisering, maatschappelijke en demografische ordeningen demonstreren zich al langer fundamentele veranderingen of transities.

In de huidige situatie van economische onzekerheden en maatschappelijke emoties bestaat het risico dat we net nu gaan ingrijpen met korte termijn oplossingen of maatregelen die niet gemotiveerd worden vanuit een duurzaam transitieperspectief.

Transition twenties betekent fundamentele change. Deze transitiegolf boort zich een weg door de maatschappij, door de ondernemingen ook onze organisatie wordt met de verandering en alle randfenomenen die een transitie teweeg brengt geconfronteerd. Een verandering heeft immers invloed op alle processen binnen een organisatie. En eens de change binnen een onderneming is volbracht, is dit nog geen garantie dat dit ook buiten de ondernemingsmuren het geval is. Vaak worden wij geconfronteerd met het spanningsveld dat ontstaat tussen 'hoe snel moet je gaan' en 'hoe snel kan je gaan, maw kan de markt en de maatschappij hierin volgen.'

Het is niet voor niets dat evolutiepsychologen stellen dat het vermogen om ver vooruit te denken en te plannen een evolutionair voordeel moet hebben opgeleverd.

De lange termijn mentaliteit, het vermogen om vooruit te denken, is een eigenschap die ons niet vreemd mag zijn binnen onze bouw- en vastgoedsector. We moeten durven en willen kijken naar onze fouten die we als maatschappij, als sector, als bedrijf, als individu hebben gemaakt en daaruit leren.

In de wil om daadwerkelijk duurzaam te ontwikkelen of te bouwen en zo circulaire steden en gebouwen te laten herrijzen, schuilt het kloppend hart van onze business.



Peter Garré - BSI nv

Vandaag bouwen we de toekomst voor de komende generaties. En dat mag best letterlijk genomen worden.

Maar er is meer. Net omdat de transition twenties zich moeilijk laten voorspellen, laat de toekomst zich niet in één richting vatten. Technische ontwikkelingen gaan razendsnel, co-vormen van wonen, werken, net zoals deelsystemen en circulaire businessmodellen zoals as-a-service beïnvloeden onze directe leefomgevingen. De mobiliteits- en energietransitie zijn ondertussen uit de startblokken.

Ook de burgers laten zich niet langer onbetuigd, organiseren zich en spreken overheden en bedrijven aan op hun engagementen en de daaruit volgende verantwoordelijkheden.

De Nederlandse staat werd reeds veroordeeld door een rechtbank op hun nalatigheid om de doelstellingen van Paris COP21 om te zetten in concrete wetgeving. Recent werd Shell, een multi nationaal bedrijf, tot hetzelfde veroordeeld. Sommige deskundigen beschouwen dit als een doos van Pandora die de rechtszekerheid ondermijnt. Dat risico bestaat, maar we kunnen dit ook beschouwen als een nieuwe opportuniteit tot een evenwichtige en duurzame groei met nieuwe zakelijke opportuniteiten.

Dat is alvast hoe wij ernaar kijken!

Wij zijn overtuigd dat de duurzaamste vastgoed- en gebiedsontwikkelingen, ontwikkelingen zijn die in staat zijn te 'leren'. Het is zaak doorheen de tijd om te gaan met onzekerheden en zich flexibel aan te passen aan de op dat moment vigerende context.

De Sustainable Development Goals (SDGs), de Europese Green Deal, de New European Bauhaus en de EU taxonomy zijn voor ons de uitgezette bakens om die duurzame toekomst verder vorm te geven. Wij zijn van mening dat die duurzame toekomst holistisch en systemisch moet zijn. Dat wil zeggen ecologisch duurzaam, maar ook sociaal, cultureel en financieel duurzaam met meerwaardecreatie als uitgangspunt.

Deze aanpak integreert niet alleen alle milieuaspecten, maar ook alle andere aspecten die onze projecten tot veerkrachtige, gezonde, veilige, inclusieve en leuke ervaringen maken. Vanuit een geïntegreerde benadering van de SDG's nemen we iedere SDG mee in onze dagdagelijkse dienstverlening en duurzaamheidstools die we daarbij inzetten.

Vanuit deze holistische benadering beantwoorden onze diensten aan de behoefte van klanten die duurzame en toekomstbestendige projecten willen realiseren. Door co-denken en kennisdeling met klanten die hierin willen vooroplopen, blijven we onze diensten innoveren en verbeteren in functie van de wijzigende behoeften van klant en maatschappij.

Door ook samen te leren met onze klanten, slagen we erin snel nieuwe tendensen in de transition twinties te capteren en zo diensten 'door' te ontwikkelen.

Hierdoor weten we ons bijv. verder te specialiseren in carbon-risk-analyses voor vastgoed en digitale ontwikkelingen zoals BIM, zonder daarbij onze gangbare kwaliteit uit het oog te verliezen.

In voorliggend CSR rapport hebben we onze eigen speerpunten geclusterd in 6 thema's. Ze vormen de rode draad doorheen dit rapport. De presentatie in een honingraat benadrukt de interconnectie tussen deze thema's die zowel gezondheid en welzijn als milieu en economie voor mens en planeet op een aantrekkelijke manier verbeteren.

Werken vanuit een holistisch perspectief opent het vizier op mens en maatschappij.

Het momentum waarbinnen we ons bevinden, daagt ons allen uit om te 'verduurzamen' aan een strak tempo, willen we in 2050 de vooropgestelde ambities uit de klimaatakkoorden en Green Deals waarmaken voor onze toekomstige generaties. Het doet ons 'herdenken' hoe we ruimte en ruimtelijke ontwikkelingen toekomstbestendig kunnen ontwikkelen in nieuwe partnerships tegen de achtergrond van aan de gang zijnde maatschappelijke transities. Het vraagt om het 'herschalen' van gebiedsontwikkelingen als motor van een circulaire bouweconomie en het 'opwaarderen' van onze levenskwaliteit zodat we meer kunnen teruggeven dan we krijgen en gebruiken. Het betekent het permanent optimaliseren en innoveren van onze productiviteit door slim te digitaliseren en het blijven inzetten van de best beschikbare technieken. Het vraagt van onze medewerkers, onze klanten en stakeholders dat we 'samen' bereid zijn om blijvend te groeien en te leren hoe het beter kan en moet.

In 2050 zal ik 87 jaar oud zijn, de leeftijd van mijn vader nu. Ik droom ervan om dan met een voldaan gevoel terug te kunnen kijken op de transitie waar we voor staan. Ik wil alles doen wat in mijn invloed ligt om met fierheid te kunnen vertellen aan mijn kleinkinderen hoe we erin geslaagd zijn om een betere wereld achter te laten dan degene die we nu kennen. Niemand kan dit alleen. Onze sector heeft een belangrijke sleutel in handen om deze opdracht tot een goed einde te brengen.

Laat ons samen op pad gaan!

#STRONGERTOGETHER





Quatuor - Befimmo

Ons DNA.

Elke dag bouwen aan inclusieve plekken waar mensen kunnen wonen, werken en ontspannen.

Elke dag zoeken naar de gemene deler die nodig is om stedelijke transitie mogelijk te maken.

Elke dag werken aan verantwoorde, duurzame ontwikkelingen en vastgoedprojecten in heel Europa.



Met perfectie als drijfveer implementeren onze no nonsense forward thinkers beproefde methoden, innovatieve technologieën en begeleiden ze ontwerpconcepten om de wereld waarin toekomstige generaties zullen leven en werken opnieuw vorm te geven.

Onze experts vormen de basis van onze organisatie. Onze multi-functionele en talentgedreven structuur is gebouwd op sterk competentie management, en voortdurende kennisuitwisseling. Dit maakt het mogelijk om vanuit ons product leadership binnen de vastgoedsector de economische, sociale, culturele, ecologische of technische uitdaging van onze klant om te buigen tot een opportuniteit.

Onze missie

Wij geloven dat gebouwen veel meer zijn dan bakstenen en mortel.

Gebouwen en ruimten zijn plaatsen waar mensen lachen, werken, rusten en spelen. Het is een plek waar onze kinderen opgroeien en hun dromen dromen. Tenslotte moet een gebouw ook een mooie expressie van onze tijd zijn.

We creëren een betere wereld.

We willen samen met onze klanten en onze stakeholders Beau Projets opleveren die een positieve impact hebben op de mensen en de maatschappij.

Onze kantoren
zijn te vinden in
Gent, Brussel,
Mechelen
en Parijs.

Onze organisatiestructuur

Bopro Sustainable Investments (BSI nv) met zetel in Gent, richt zich binnen de vastgoed-sector op twee activiteiten, enerzijds de diensten - projectmanagement en anderzijds de investeringen.

Bopro nv, Advisers nv en Bopro SAS (kantoor Parijs - Frankrijk) focussen op het aanbieden van vastgoed-diensten. De vastgoedontwikkeling organiseert zich rond baanbrekende vastgoedprojecten die op basis van hun positionering en binnen de partnerships elk een eigen brand opbouwen.

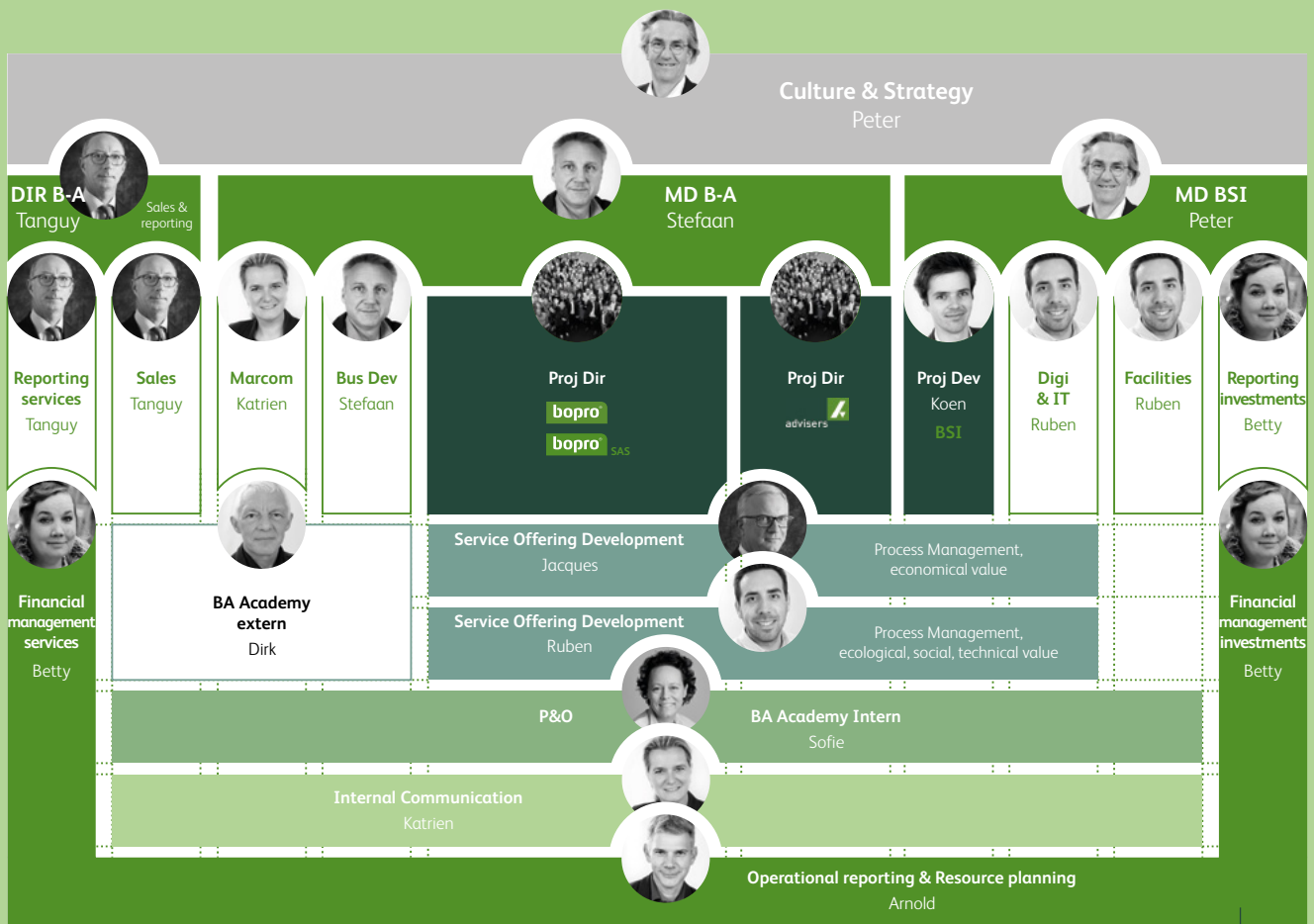


Wij streven naar een
geïntegreerde organisatie
met een gestroomlijnde
governance.

De Raad van Bestuur van BSI nv richt zich op de investeringen en op het beleid van Bopro nv en bestaat uit Peter Garré, Stefaan Martel, Ivan De Witte en Bart Verhelst. Deze laatste twee zetelen in de Raad van Bestuur van BSI nv als onafhankelijke bestuurders.

De Raad van Bestuur van Bopro nv bepaalt het beleid van de activiteiten van de dienstverleners (lees: Bopro nv, Bopro SAS en Advisers nv), bekijkt de resultaten kritisch en toetst alle risico's af. De Raad van Bestuur van Bopro nv bestaat uit Peter Garré, Stefaan Martel, Eric Verbeeck, Philemon Wachtelaer en Tanguy de Lophem. Eric Verbeeck, Philemon Wachtelaer en Tanguy de Lophem zetelen als onafhankelijke bestuurders in deze Raad van Bestuur.

De formele Raad van Bestuur van Advisers nv bestaat uit Peter Garré, Stefaan Martel, Tanguy de Lophem en Jacques Timmerman.



In 2020 stonden 74 collega's klaar om onze strategie zowel intern als extern toe te passen.

Het dagelijks bestuur wordt opgenomen vanuit het managementcomité. Het bestaat uit Peter Garré (Managing Director BSI), Stefaan Martel (Managing Director Bopro), Tanguy de Lophem (Director), Jacques Timmerman (Service Offering Development), Ruben Van Daele (Innovation Manager), Sofie Verhulst (P&O), Betty De Plukker (Financial Management) en Katrien De Coster (Marcom).

Het CSR Team bestaat uit leden van het managementcomité en medewerkers. Het Team heeft een coördinerende rol binnen de organisatie, legt naadloos de link met het milieu- en kwaliteitsmanagementsysteem en werkt in nauw overleg met het managementcomité, onder de leiding van Stefaan Martel.

Onze waarden.

In alle fasen van de levenscyclus van een onroerend goed bieden wij oplossingen als antwoord op de noden van onze klanten en zullen wij consequent projecten, portfolio's of "communities" met een blijvende waarde voor de gemeenschap ontwikkelen, realiseren en beheren.

We erkennen de noodzaak om flexibel, agiel en ondernemend te zijn, als individu en als bedrijf en geven daarbij veel autonomie aan onze medewerkers. Wij geloven in teamwork, innovatie, professionaliteit en besluitvorming op lange termijn. Onze gekende integriteit behouden en verbeteren door middel van al onze acties, daar gaan we voor.

Om aan deze belofte trouw te kunnen blijven, laten we ons leiden door een aantal fundamentele waarden die bepalen wie we zijn, wat we doen en de manier waarop we het doen. We onderschrijven de waarden uitgegeven door het RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors).

Onze walk the talk & talk the walk.

Wij voegen al jaren zowel intern als extern daad bij het woord.

Wij 'walk the talk'-en nog steeds. Zo sloten we ons in 2020 als één van de eersten aan bij de Belgische Alliantie voor Klimaat Actie (BACA – Belgian Alliance for Climate Action). Wij engageren ons om koolstofneutraliteit na te streven en hiervoor een actieplan te ontwikkelen op basis van de Science Based Targets initiative (SBTi). In hoofdstuk Verduurzamen komen we hier concreet op terug.

Wij laten geen enkele kans onbenut om te 'talk the walk'-en. We vinden het belangrijk om onze verworven kennis omtrent circulair denken en doen, te delen met anderen. Wij zijn dan ook regelmatig te gast op fora, seminars en webinars van o.a. Cifal, Voka, The Shift, Vlaanderen Circulair, ...

- Handelen met **integriteit**
- Altijd de **hoogst** mogelijke **kwaliteit** leveren
- Handel op een manier die **vertrouwen** in het beroep promoot
- Behandel anderen met **respect**
- **Verantwoordelijkheid** nemen

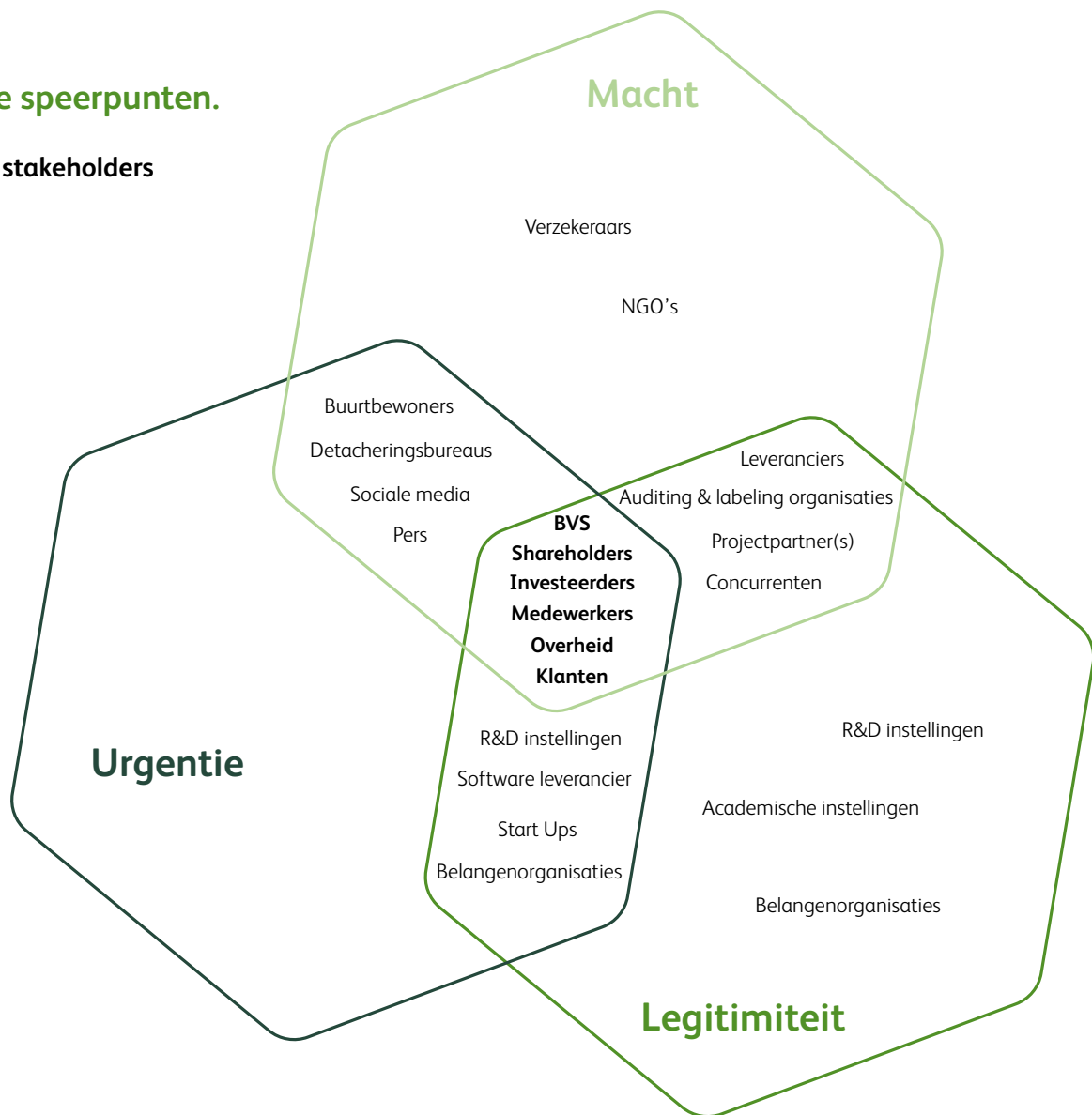


The Shift en WWF-België hebben een unieke Belgische klimaatalliantie (BACA) opgericht. Ze nodigen hierbij alle Belgische organisaties die hun broeikasgasuitstoot willen verminderen en hun klimaatambities willen verhogen uit, om zich aan te sluiten bij dit initiatief in België.

51 organisaties, waaronder Bopro, hebben zich als eersten aangesloten bij de alliantie. Door in te tekenen verbinden we ons om onze activiteiten af te stemmen op de doelstellingen van het klimaatakkoord van Parijs: de opwarming van de aarde onder 2°C houden en inspanning doen om deze te beperken tot 1,5°C.

Onze speerpunten.

Onze stakeholders



Toelichting stakeholdergroepen die meerdere keren voorkomen in de stakeholdermap:

- Belangenorganisaties (legitimiteit en urgentie):
bijv. WTCB, The Shift, BACA
- Belangenorganisaties (legitimiteit):
bijv. IFMA, EPRA, CIFAL
- R&D instellingen (legitimiteit en urgentie):
bijv. Imec, VITO, GRESB
- R&D instellingen (legitimiteit):
bijv. ULI, VEA, VEB

Sinds 2010 brengen wij onze stakeholders in kaart. Dit gebeurt systematisch op basis van de Mitchel, Agle & Wood methode.

De Bopro nv-stakeholdermap uit 2019 vormt de basis voor deze eerste BSI-stakeholdermap (anno 2021).

De uitbreiding (lees: door acquisities en partnerships) van de Bopro Sustainable Investment-familie (hierover meer onder het hoofdstuk Groeien), de continue globale veranderingen alsook de verbreding van onze diensten geven aanleiding tot het her-evalueren van de bestaande Bopro nv stakeholdermap 2019.

Onze aandeelhouders, klanten en medewerkers blijven tot de core stakeholders behoren. De wijzigingen t.o.v. de stakeholdermap uit 2019 zijn te herleiden tot de toevoegingen van een aantal sub-stakeholders, en tot de uitbreiding van een stakeholderfamilie.

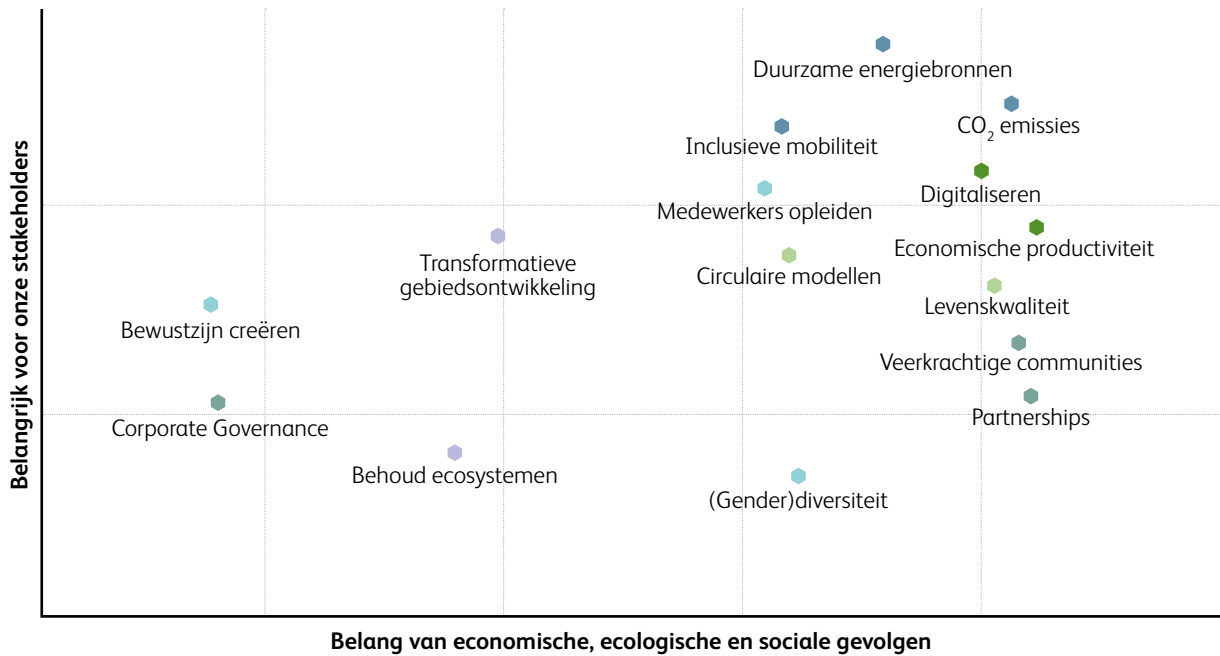
Opmerkelijke vaststelling betreft enerzijds de stakeholdergroep 'Overheid'. Daar vinden we niet alleen een uitbreiding terug, maar zien we tevens de verwerving van het attribuut 'Urgentie'. 'Overheid' evolueert daardoor tot core stakeholder.

De groep die onder 'Overheid' valt, is op verschillende niveaus aangevuld, gaande van Europees naar federaal, regionaal en stedelijk niveau. De Urgentie van deze stakeholder is te vinden in o.m. de Green Deal en de New European Bauhaus op Europees niveau waarbij Europa ambieert om het eerste klimaatneutrale continent te worden en hiervoor ook op de bedrijven rekent om deze doelstelling tegen 2050 te behalen.

Anderzijds merken we een belangrijke verschuiving op, bij het verwerven van het attribuut 'Macht' voor de 'Auditing & labelling organisaties'. Door de Europese ambitie krijgen deze organisaties meer macht, daar de aangeboden tools helpen in het verduurzamen van vastgoed. We denken hierbij aan CRREM, de Carbon Risk Real Estate Monitor ter ondersteuning van energie-efficiënte investeringen in de vastgoedsector. Maar ook certificeringstools als BREEAM, DGNB, het Vlaamse GRO, WELL,... kunnen bedrijven helpen hun vastgoed te verduurzamen. Deze tools worden binnen onze diensten aangeboden.

- Optimaliseren
- Opwaarderen
- Groeien
- Verduurzamen
- Herschalen
- Herdenken

Onze focus



Met onze diensten voegen wij als organisatie zowel op economisch, maatschappelijk, ecologisch en technisch vlak waarde toe. Om onze focus scherp te stellen, hanteren wij de materialiteitsmatrix. De thema's waarop wij focussen, kregen hun oorsprong bij de Sustainable Development Goals (SDGs) en de EU green deals.

Begin 2019 evalueerden we de 17 SDGs inclusief de 169 subdoelstellingen. Deze interne oefening resulteerde in 80 subdoelstellingen. Het betreft subthema's waar wij van oordeel zijn dat wij op deze topics als organisatie een impact kunnen hebben. Deze 80 doelstellingen hebben we verder verfijnd tot 37 doelstellingen. Dit zijn de doelstellingen waarop wij als organisatie willen focussen of waarop wij op zijn minst een positieve impact willen hebben.

Wij laten geen enkele SDG links liggen. Meer nog, per SDG wordt minstens 1 subdoelstelling weerhouden. Concreet betekent dit dat we elke SDG meenemen in onze dagdagelijkse dienstverlening.

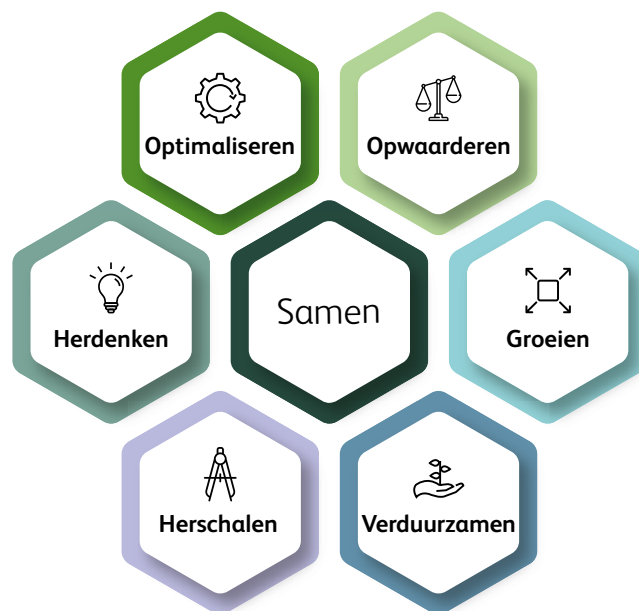
Onze matrix, het resultaat van onze eigen inbreng en visie, werd in 2019 afgestemd met een aantal van onze belangrijke stakeholders. Tijdens een bijeenkomst met onder meer projectpartners, academische instellingen, een bank, leveranciers,... werden de thema's en subthema's afgetoetst en kregen ze een plaats op de verticale as van onze matrix. Om onze materialiteitsmatrix overzichtelijk te houden, groepeerden we de 37 doelstellingen onder 6 thema's. Deze thema's vormen de rode draad doorheen ons doen en laten en nemen we graag mee als leidraad doorheen ons CSR rapport: Optimaliseren, Opwaarderen, Groeien, Verduurzamen, Herschalen en Herdenken. Elk thema herbergt nog een aantal sprekende subthema's die hun plaats in de materialiteitsmatrix hebben. De GRI KPI's zijn hier ook op afgestemd.

#STRONGERTOGETHER with our client
#STRONGERTOGETHER with our colleagues

Om onze materialiteitsmatrix up to date te houden, toetsen we de thema's af met onze klanten tijdens de tevredenheidsenquêtes. Voor de regelmatige toetsing van de thema's bij de andere stakeholders werken we een methodiek uit om ook hen op regelmatige basis te bevragen.

We nemen u graag startend vanuit het hart mee langsheen de 6 thema's en de bijhorende subthema's.

Want alleen 'Samen' kunnen we optimaliseren, verduurzamen, opwaarderen, groeien, herschalen en herdenken; 'Samen' met u, met onze collega's, met onze klanten, met onze partners.





Optimaliseren.

Diensten als antwoord.

Als dienstverlener willen we niet enkel onze eigen impact beperken. We willen ook deze vanuit andere spelers in de vastgoedketen ('scope 3') helpen beperken tot -en waar mogelijk onder- het niveau vereist voor het realiseren van de klimaatdoelstellingen in het Klimaatakkoord van Parijs voor 2050.

Als werkveld bevinden we ons in de ongewone positie om met materiële, onroerende goederen te werken. Producten met een erg lange (technische) levensduur binnen een snel veranderende maatschappij.

Als product leader stellen we het ombuigen van uitdagingen in opportuniteiten voorop, en dus breiden we ons pakket uit met dienstverlening die onze klanten helpen bij het definiëren, implementeren en rapporteren met betrekking tot dit thema.

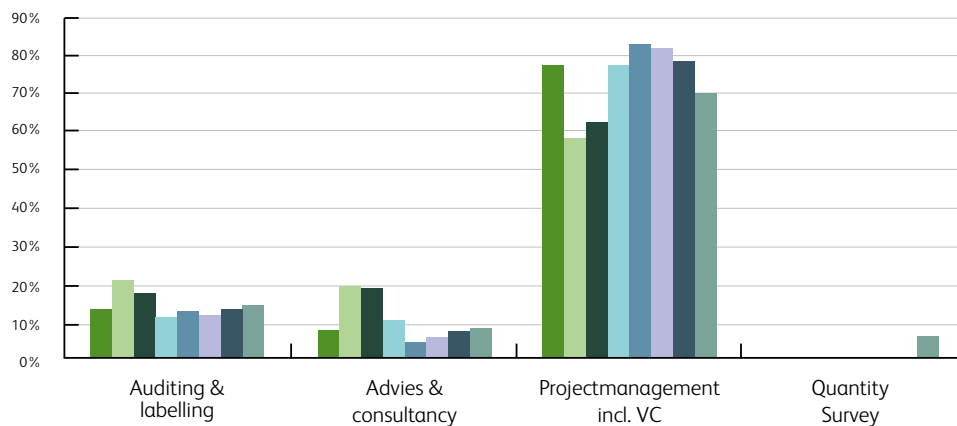
Daarnaast ondersteunen we de opschaling van de duurzaamheidstransitie door 'één naar één' adviesverlening te koppelen aan 'één naar velen' opleidingsactiviteiten. Hierbij richten we ons niet enkel op vastgoed gerelateerde onderwerpen maar slaan we ook de brug naar generiek transitie management.

De uitdaging bestaat in zowel het vooruit blikken als het agile blijven op korte termijn én het vermijden van de 'lock in'.

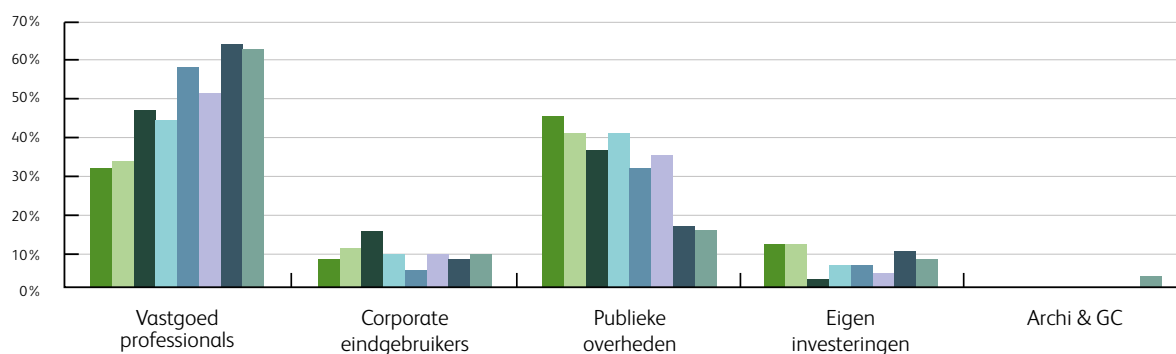


- 2012-2013
- 2014
- 2015
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020

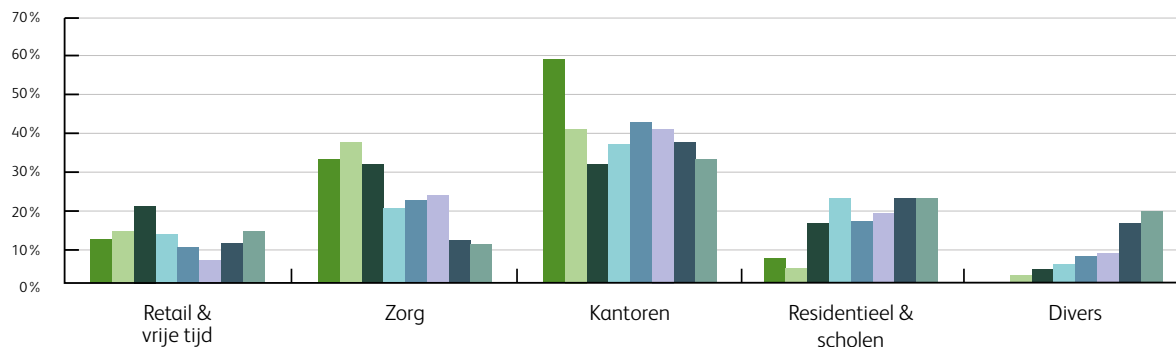
Productsegmentatie 2012-2020



Marktsegmentatie 2012-2020



Gebouwtype 2012-2020

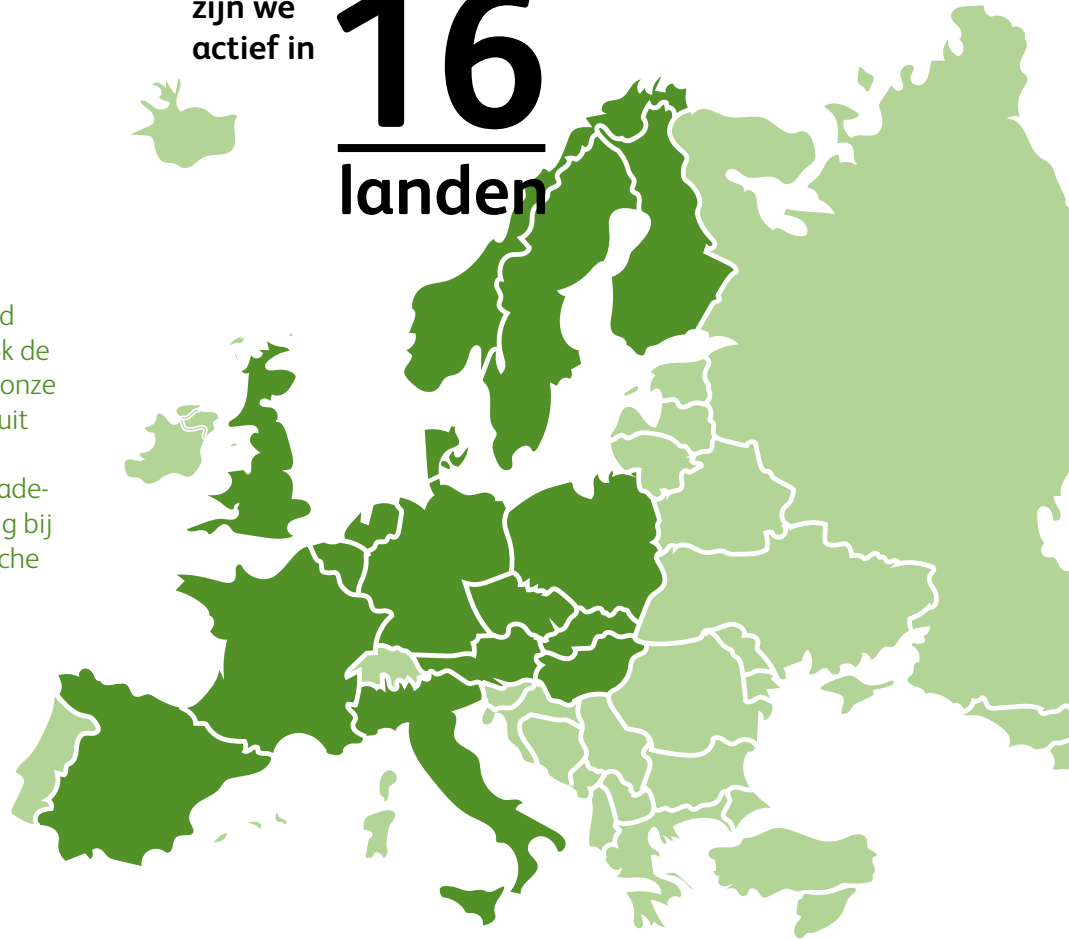




In Europa
zijn we
actief in

16
landen

Vanuit de kennisopbouw rond dit onderwerp hebben we ook de bewuste keuze gemaakt om onze huidige dienstverlening niet uit het oog te verliezen en duurzaamheid systemisch te benaderen: ecologie vindt aansluiting bij sociale, financiële en technische duurzaamheid.



De toegenomen complexiteit en de daaraan gekoppelde risico's binnen projectomgevingen worden beheerst door een verdere focus op processtandaardisatie -verankerd via ons ISO-kwaliteitsmanagement- en digitalisatie van zowel het vastgoed als product, als onze hieraan gekoppelde dienstverlening. Deze processtandaardisatie staat ons eveneens toe om kennisdeling tussen collega's te faciliteren. Het is derhalve geen doel op zich, maar een middel tot het realiseren van onze missie én het bieden van kansen aan onze medewerkers. Lees meer hierover in het hoofdstuk Groeien.

Digitalisatie via een doorgedreven implementatie van BIM-tools biedt ons de kans om onze productprocessen te benchmarken ten aanzien van 'indus-

try standards'. De verhoogde controle en vooral het verder en meer diepgaand opbouwen van data rond onze werkvelden biedt ons de kans om nieuwe verdienmodellen te exploreren op basis van de hiermee verworven inzichten en controlemogelijkheden.

Vanuit dit geheel wordt zowel de huidige als toekomstige dienstverlening in lijn met onze visie en missie enerzijds gestructureerd rond de verschillende fases in de levenscyclus van het vastgoedproduct (define-design-execute-operate), en anderzijds rond waardecreatie (ecologic-financial-social-technical). Bovenal werken we via de digitalisatie van het geheel verder aan een geïntegreerde aanpak die gebalanceerde meerwaardecreatie verzekert.



Westfield Chodov - Unibail-Rodamco-Westfield



Cijfers als resultaat.

2021 Investerings BSI - CSR Report Key Financials

Key financials in €1000	2021	2020	2019	2018
Scope		BSI	BSI	BSI
Operating income	2.247	1.386	912	646
Operating charges		1.230	807	543
Depreciations		71	52	0
Ebitda		145	104	102
Operating profit		74	52	102
Result before taxes		376	249	317
Income taxes		21	4	37
Economic value retained		135	101	67
Fixed Assets		7.765	6.730	5.165
Current Assets		1.179	1.148	2.096
Equity		6.541	6.185	5.940
Total Liabilities		6.541	6.185	5.940
Ebitda %	10,2%	10,5%	11,4%	8,6%
Return on equity		5,4%	4,0%	4,7%

BSI nv heeft de sanitaire crisis, die in 2020 is ontstaan, goed doorstaan. In maart 2020 werd onze maatschappij getroffen door een ongeziene lockdown. Alle economische activiteit, ook de bouwsector, is tot volledige stilstand gekomen.

Nadien belandde de EU in een ongeziene crisis, die ook de Real Estate sector ernstig heeft getroffen. De verliezers van deze crisis zijn vooral de bedrijven actief in de retail en hospitality sector.

De logistieke sector kon dan weer wel profiteren van de toegenomen e-commerce.

Eenzijds heeft dit tot gevolg dat een aantal van onze projecten in 2020 zijn stopgezet, en anderzijds werden, gezien de onzekere toekomst, slechts weinig nieuwe projecten opgestart. Dankzij onze sterke focus op risicomanagement hebben we snel een aantal scenario's uitgewerkt en maatregelen getroffen die ons hebben toegelaten om flexibel in te spelen op de snel veranderende situatie.

Deze crisis heeft het besef doen groeien dat de klimaatrisico's, die tevens een negatieve impact zullen hebben op ons welzijn en economische activiteit, dringend moeten worden aangepakt.

2021 Diensten en Projectmanagement
Bopro - Advisers - Bopro SAS consolidated - CSR Report Key Financials

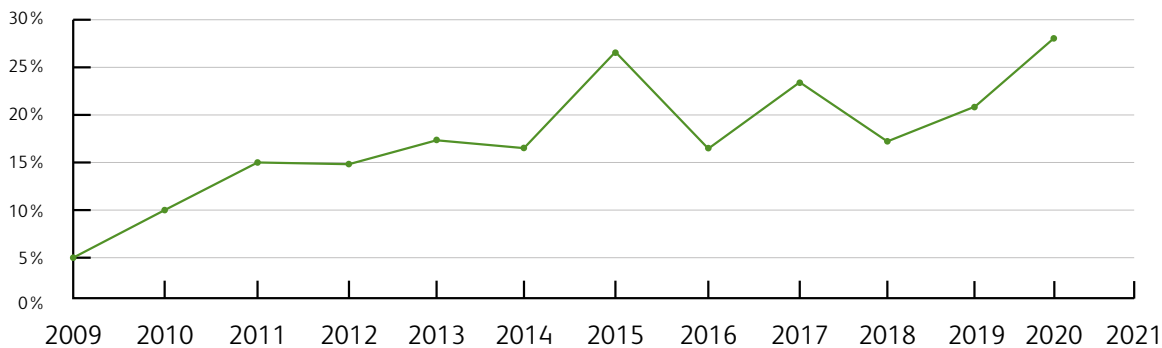
Key financials in €1000	2021	2020	2019	2018
Scope	B-A-S	B-A-S	B-A-S	B*
Operating income	9.212	9.212	8.583	7.148
Operating charges		5.346	4.907	6.589
Remunerations		3.147	3.305	2.697
Depreciations		72	17	35
Ebitda		713	727	594
Operating profit		641	376	559
Result before taxes		759	376	534
Income taxes		191	291	198
Economic value retained		516	80	181
Fixed Assets		1.381	1.119	579
Current Assets		4.055	4.061	3.268
Equity		1.346	895	975
Total Liabilities		4.090	4.285	2.871
Ebitda %	9,9%	7,7%	8,5%	8,3%
Return on equity		42,2%	9,5%	45,0%

De EU, gevolgd door nationale overheden, heeft de uitwerking van haar klimaatbeleid dan ook in een stroomversnelling gebracht. Een groeiend aantal bedrijven actief in de immobiliën sector anticiperen hierop en willen duurzame gebouwen ontwikkelen of hun bestaande portefeuille verduurzamen in samenwerking met Bopro nv.

Dit speelt in op de strategie van BSI nv en we geloven dat dit een sterke stimulans zal zijn voor een verdere rendabele groei van onze activiteiten in Europa.

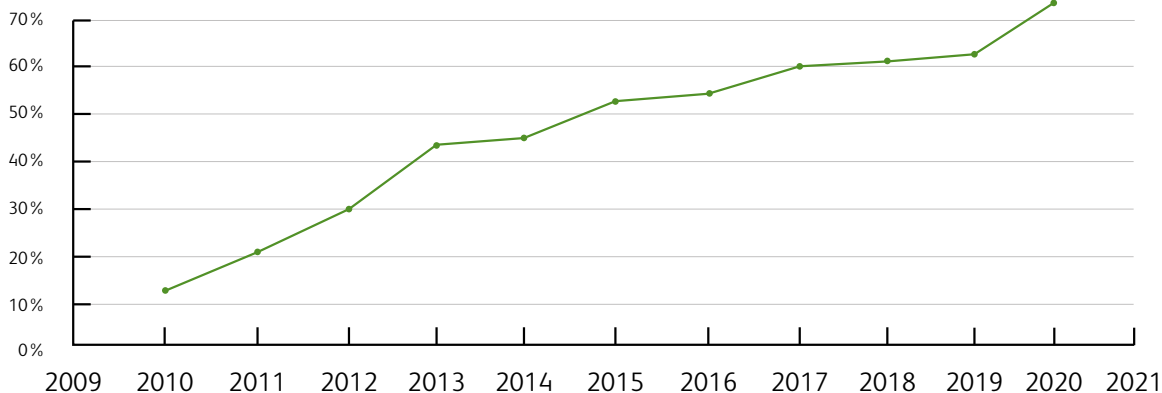


Omzet duurzaamheidsconsultancy



Het aandeel duurzaamheidsconsultancy schommelt van jaar tot jaar omwille van het grote aandeel projectmanagement. De laatste 2 jaren is deze gestegen tot bijna 30 % van onze jaaromzet in 2020. Deze tendens ligt in lijn met de bewustwording van de klimaatrisico's in onze maatschappij en de voornemens van de Europese instituties om meer ambitieuze doelstellingen te formuleren inzake CO₂emissies.

Omzet gecertificeerde duurzame projecten



Sinds 2010 blijft het aandeel van de duurzame projecten stijgen. In 2020 is meer dan 70 % van onze opdrachten uitgevoerd in het kader van duurzame gebouwen en ontwikkelingen.



ZNA Antwerp - credits: VK Architects & Engineers - Robberecht & Daem



Opwaarderen.

Circulaire economie.

Onze specifieke aanpak van circulaire economie biedt een holistische en systemische benadering die erop gericht is alle aspecten van duurzame ontwikkeling, zoals gedefinieerd door de 17 SDGs van de VN, te omvatten. Onze benadering ligt tevens in lijn met de Green Deal en klimaatwet van de Europese Commissie en de European New Bauhaus filosofie. Door rekening te houden met de uitgangsprincipes van de kringlooeconomie, Cradle to Cradle, kunnen we zowel de mogelijkheden bepalen om de negatieve gevolgen van vastgoedontwikkeling, verstedelijking en bouw te reduceren, alsook de opportuniteiten om een positieve impact te genereren.

Alle actoren, zowel de bouwheren, projectmanagers en de consultants alsook de ontwerpers, investeerders, aannemers,... worden gesensibiliseerd en bewust gemaakt van de noodzaak om de systemische benadering te integreren in de projecten via de verschillende disciplines zijnde proces- en projectmanagement, cost consultancy en duurzaamheids-certificaties.

De specificiteit van circulaire economie met positieve impact (of regeneratieve) ligt immers in de ecosystemische verbanden van 12 aandachtspunten of thema's: gezonde en koolstofarme materialen, wendbaarheid, water, milieu, voedselproductie, afvalvrij, hernieuwbare energie, biodiversiteit, sociaal welzijn, optimale functionaliteit, schone mobiliteit, digitalisering en circulaire modellen. De combinatie van deze thema's heeft tot doel de toegevoegde waarde te verhogen volgens de 3 pijlers van duurzame ontwikkeling (Milieu, Sociaal, Economisch). We doen dit door stappenplannen voor circulaire economie voor te stellen die in staat zijn om geleidelijk, vanuit een consensuele visie, de doelstellingen te bereiken, bepaald door onze opdrachtgevers. Dit alles in antwoord op de regelgeving met betrekking tot de klimaatneutraliteit in 2050 die door Europa is geratificeerd.

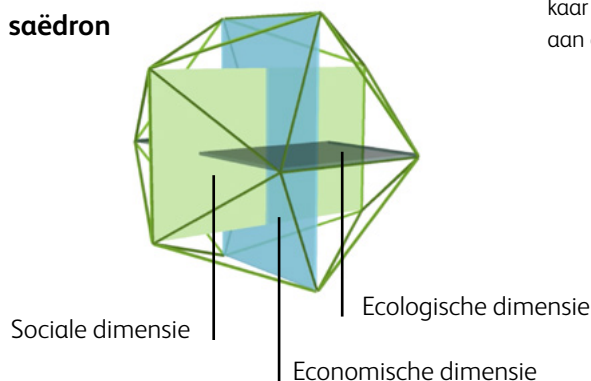


Wij zoeken naar oplossingen op de schaal van de uitdaging.

De toepassing van circulaire principes in de gebouwen staat nog in zijn kinderschoenen. Niet alle technologische oplossingen zijn al uitgewerkt of zijn vaak nog economisch niet rendabel. Vandaar dat een stappenplan belangrijk is, met als doel flexibele en aanpasbare gebouwen te maken, die later kunnen worden aangepast in functie van de ontwikkeling van nieuwe technieken. Het is immers niet mogelijk om te voorspellen wat allemaal mogelijk zal zijn in 2050.

De circulariteit van de materialen staat nog in zijn beginfase. De circulaire kanalen voor bepaalde, nochtans waardevolle, grondstoffen zoals glas, aluminium of hoogwaardige metalen, zijn slechts anekdotisch net als voor vele materialen waarvan de hoeveelheden niettemin belangrijk zijn zoals beton, steen, isolatie, dakbedekkingsmembranen. Deze moeilijkheid is te wijten aan het feit dat een bestaand gebouw meestal niet is ontworpen als een 'bank' van gemakkelijk te scheiden materialen. Nochtans is de vraag van de industrie, de bouwheeren en overheden groot om zoveel mogelijk van de materialen te herbruiken.

Eco-saëdron



Eerste circulair bedrijventerrein in Vlaanderen - Blue Gate Antwerp

Bopro zoekt naar oplossingen op de schaal van de uitdaging, die verder gaan dan de paar procent die afkomstig zijn van afwerking, sanitair, lichte scheidingswanden.

Onze organisatie benadert deze kans om hulpbronnen te herwaarderen via een aanpak die op zijn minst regionaal is met het sterke idee om terreinen vrij te maken en ruimtes te creëren voor de transformatie, opslag en herwaardering van grondstoffen, volgens het 'Blue Gate' concept, waarbij industriële spelers worden samengebracht die willen inzetten op circulaire economie.

Wij analyseren de mogelijkheden voor materiaal-dataplatformen die in de praktijk een reële impact kunnen hebben en de industrie, demontagebedrijven, transporteurs, verwerkers en de markt met elkaar in contact brengen om waarde toe te voegen aan deze hulpbronnen.



Levenskwaliteit.

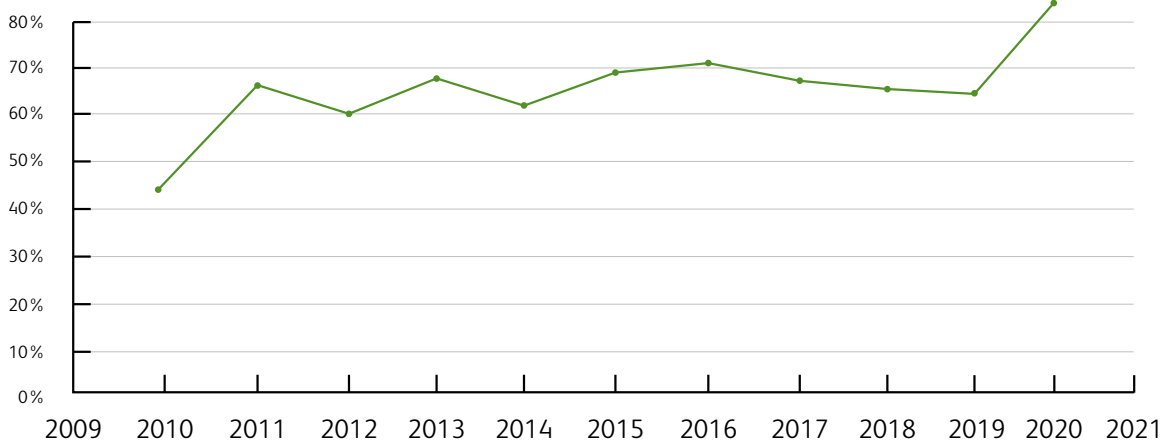
Het welzijn is een belangrijk onderdeel van een veerkrachtige en duurzame gemeenschap. Een welvarende economie is alleen maar mogelijk als ons sociaal systeem werkt. Het welzijn en de levenskwaliteit van de mensen spelen daarin een belangrijke rol. Sinds het ontstaan en de verspreiding van het COVID-19 virus hebben we dit goed kunnen merken. Onze bebouwde en niet bebouwde omgeving heeft hierop een belangrijke invloed. Beiden hebben immers een grote impact op onze gezondheid en welzijn en bijgevolg onze productiviteit.

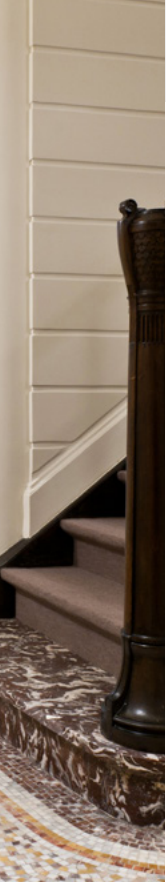
Uiteindelijk brengen we ongeveer 90% van onze tijd door in de gebouwen. Het is dus logisch dat die gebouwen en de relatie met de omgeving een belangrijke rol spelen in de opbouw van onze cultuur, ons werk, onze inzichten, hoe we ons voelen en hoe we de dag doorkomen.



De totale omzet van alle projecten waar het welzijn en de veiligheid van de gebruikers, de bouw- en onderhoudsarbeiders werd meegenomen in de opdracht vind je terug in deze grafiek. Voor 2020 ligt dit zeer hoog, we stellen vast dat het welzijn van deze groepen in bijna elke opdracht werd meegenomen. Doel is om dit naar de toekomst verder te verfijnen.

Aandeel gezondheid & welzijn in de projecten (GRI 416-1)





Alle aspecten -de 12 thema's- die we onderzoeken in het kader van de circulaire economie komen aan bod en worden bekeken met het oog op het verbeteren van de gezondheid en het welzijn.

De gebruikers van gebouwen wensen in een gezonde en comfortabele omgeving te vertoeven. Niet alleen gezonde lucht, aangepast licht, een goede akoestiek of een goed thermisch comfort zijn belangrijk, ook de beleving, het 'zich goed voelen' en het gemeenschapsgevoel worden belangrijke criteria voor de gebruikers.

Een gebouw en zijn omgeving dat niet voldoet aan deze criteria zal op termijn weinig aantrekkelijk zijn en moeite hebben om huurders aan te trekken. De connectie met zijn sociale netwerk dreigt te vervagen waardoor meer leegstand lonkt, waardoor de ruimte onderbenut is.

Wij werken aan dit topic via de certificatiesystemen BREEAM, WELL, DGNB en HQE. Deze tools worden ook gebruikt om het ontwerp te helpen sturen.

Als organisatie zijn wij niet alleen bekommerd om het welzijn van de bewoners en gebruikers tijdens de exploitatie, maar ook om het welzijn van de arbeiders tijdens de constructie of renovatie van de gebouwen. Veiligheidscoördinatie opdrachten kaders ook in deze filosofie.



Te vaak wordt de rol van de architect gereduceerd tot het samenbrengen van functionaliteit en esthetiek. Maar elk bouwproject is een kans om de lat hoger te leggen, en om zo toekomstgericht mogelijk te ontwerpen.

Door heel vroeg in het proces de discussie te openen omtrent duurzaamheid en circulaire economie met zowel de bouwheer als de ontwerpers, kunnen als deel van het programma van eisen ook duurzaamheidsambities vastgelegd worden. Dit 'circulair programma van eisen' wordt een pijler, gelijkwaardig aan de functionele en ruimtelijke vereisten, die het ontwerpteam ondersteunt en aanmoedigt om duurzame keuzes te maken.

Echte verandering kan pas teweeggebracht worden wanneer alle partijen het eens zijn over deze aanpak, en bewust in het project stappen. Wij kunnen alle partijen in dit proces begeleiden, al van bij de definitiefase, zodat principes van duurzaamheid en circulaire economie optimaal in het ontwerpproces kunnen meegenomen worden.

Céline Fenaux
Senior Project Manager



Groeien.

Tevreden collega's.

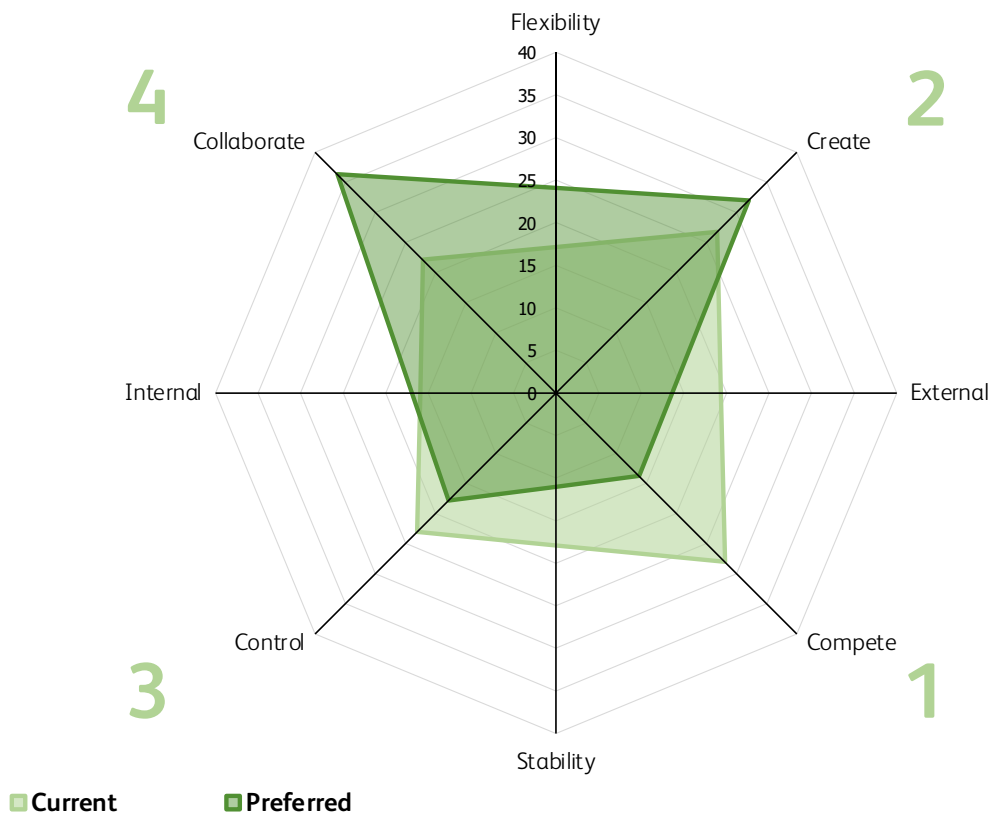
BSI nv, Bopro nv, Bopro SAS en Advisers nv, 4 verschillende bedrijven, dat betekent ook verschillende culturen, verschillende managementbenaderingen, verschillende manieren van samenwerken.

Om inzicht te krijgen in de verschillende culturen, maar ook om door alle lagen van het bedrijf (van management tot uitvoerders) geïnformeerd te worden over de gewenste cultuur, heeft BSI in september 2020 een cultuur assessment georganiseerd op basis van het Organisational Culture Assessment Instrument (OCAI). Dit stelde ons in staat om culturele sterktes, verschillen en natuurlijk ook opportuniteiten te detecteren.

De beoordeling resulteerde in een cultuurdiagram voor elke organisatie en voor elk profiel. De culturele mix van alle organisaties en profielen resulteerde in het diagram, dat een beeld geeft van de huidige en de gewenste situatie.

De waardepropositie versterken én veranderingen doorvoeren die leiden tot een win-win.

Cultuurdiagram



Eind 2020 zijn de uitkomsten en de thema's waar acties nodig zijn aan de collega's voorgesteld.

Het diagram leert ons dat de nadruk ligt op Samenwerken en Creëren in plaats van het huidige Controleren en Concurreren. De opgezette acties in dit kader hebben vooral betrekking op communicatie en het duidelijk maken van verwachtingen, zodat iedereen kan werken aan win-winsituaties of oplossingen.

De waardepropositie, die door onze collega's werd gedefinieerd, meer bepaald de Autonomie en Flexibiliteit in het werk en de Interessante Projecten blijft onaangeroerd. We kijken hoe we onze waardepropositie verder kunnen versterken en hoe we de veranderingen kunnen doorvoeren om naar dat doel toe te werken.



Het vinden van de juiste mensen die passen binnen het DNA van de organisatie is één ding. Het vervolgens inzetten van de mensen in hun kracht is essentieel voor het behalen van de goals en ambities van Bopro en voor de opbouw van een duurzame professionele relatie tussen werkgever en werknemer. Alleen weten collega's niet altijd wat hun sterktes zijn of in welke richting zij zich verder willen ontwikkelen. Bopro biedt een dermate grote diversiteit aan dienstverlening dat er altijd voor elk wat wils is. Door collega's te faciliteren om het beste uit zichzelf te halen, slaan we twee vliegen in één klap: de medewerkers behalen hun persoonlijke doelstellingen en overwinningen én hebben tegelijkertijd een positieve bijdrage aan het behalen van de goals en ambities van Bopro. Het is een zoektocht om samen aan te gaan waarbij ik aan mijn collega's vraag om zelf de regie in handen te nemen door open kaart te spelen en duidelijk aan te geven waar zij energie van krijgen en waarbij we samen op zoek gaan naar de (verborgen) talenten. Ik probeer mijn collega's uit te dagen en hen te stimuleren om zelf verantwoordelijkheid op te nemen voor het inrichten van het werk en het vinden van de juiste oplossingen en help hen op momenten dat ze vastlopen. Wederzijds vertrouwen en een gevoel van veiligheid is hierbij de basis. Alleen dan is groei mogelijk.

Anouk Huys
Projectdirecteur en Counselor

De actie omtrent doorgedreven interne communicatie werd opgestart in maart 2020. De COVID-19 pandemie, de lockdown en het daarmee samenhangende thuiswerken brachten de ontwikkeling van een intern verbindend community platform #STRONGERTOGETHER in een stroomversnelling. Het platform is een medium voor en door collega's en herbergt onderwerpen gaande van Jij en Ik, Kennis, Wie is Wie tot een Forum over verschillende (werkgerelateerde) onderwerpen.



In 2021 werken we verder op 5 thema's.



Rol van de projectdirecteur

Duidelijkheid over verantwoordelijkheden - proactieve verbindende rol

Zet de juiste persoon op deze job

Ontwikkeling van coaching & projectleiderschapscompetenties



Productiviteitsrapportering

Duidelijke richtlijnen voor gebruik en verwachtingen inzake prestaties

Systeemwaarschuwingen evalueren - feedback en vragen stellen



Maandelijkse werkmeeting

Informeel - gedeelde verantwoordelijkheid (CLP)



Strongertogether platform

Interne branding - gedeelde verantwoordelijkheid - proactiviteit

Toevoegen wie is wie + wie doet wat

Interne communicatie vóór externe



Kennisdeling via Shaping The Future

Tijdige communicatie en opleiding over nieuwe producten

Vervang procedurele aanpak & merk ISO voor interne & externe waardecreatie

Deel belangrijke lessen en resultaten van projecten

Groei is alleen mogelijk bij wederzijds vertrouwen en een gevoel van veiligheid.



Leren, groeien en delen.

Shaping the future Academy, intern leren en groeien

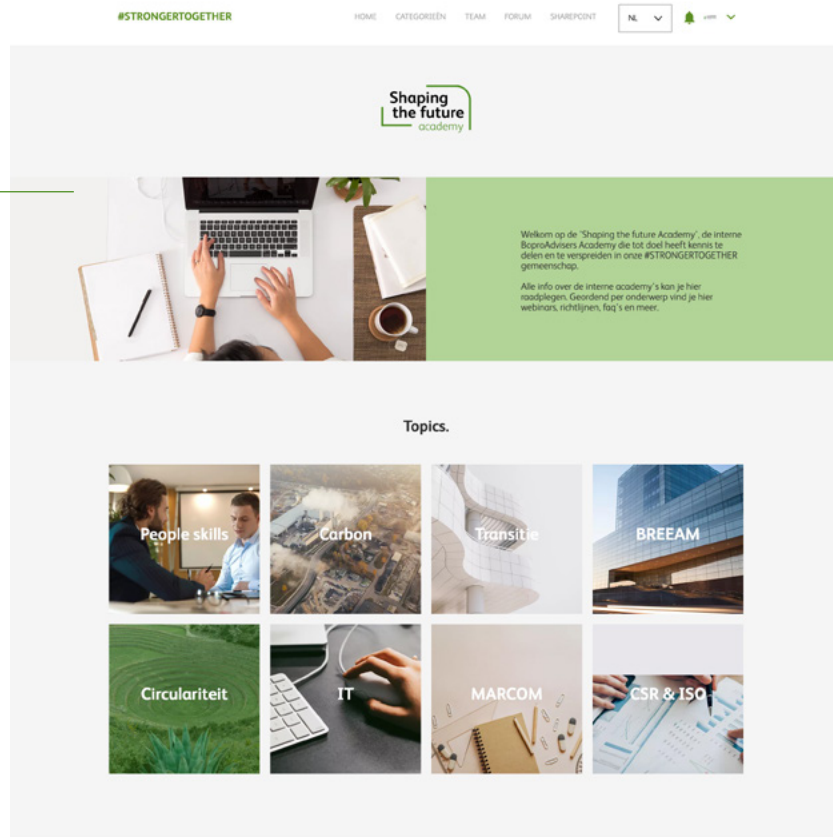
De sector en externe omgeving waarin wij als organisatie actief zijn, is enorm geëvolueerd en zal dat ongetwijfeld blijven doen. In het algemeen wordt gesproken van de algemene nood aan een ‘never normal’ ingesteldheid binnen organisaties omwille van de immer stijgende volatiliteit, onzekerheid, complexiteit en ambiguïteit in de externe omgeving, veelal aangedreven door data en digitalisering of de vierde revolutie.

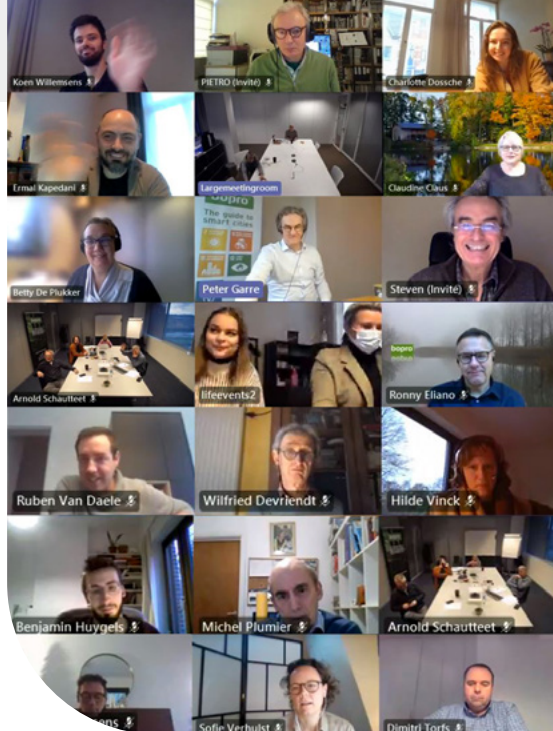
Waarde wordt in deze context vooral gecreëerd door het aanreiken van nieuwe, veelal technologie en data gedreven, en flexibele oplossingen op zinvolle problemen. We hoeven hierbij nog maar te denken aan de vragen die bij onze huidige en potentiële klanten zullen of reeds opkomen omtrent de functie van het gebouw waarin kenniswerkers

vroeger samenwerkten (en ook de meerderheid van hun leven besteedden) en waar, mede door COVID-19 en de vele digitale Zoom of Teams momenten, een verhoogde vraag ontstaat om de invulling van dit gebouw te herdenken.

Om deze uitdaging succesvol aan te gaan is het essentieel dat alle medewerkers zijn uitgerust met up-to-date kennis en kunde op inhoudelijk alsook contextueel gebied (bijv. waarom stelt mijn klant zich deze vraag? Welke politieke, economische, sociale, milieu, technologische, juridische factoren impacteren de business van mijn klant?), maar evenzeer op inhoudelijk technisch gebied als op vlak van interpersoonlijke vaardigheden en de emotionele intelligentie, om in de ‘never normal’ wereld productief te functioneren.

Naast continu zelf initiatieven nemen om up-to-date te blijven (en zelfs voor te lopen op gebied van kennis en kunde) en naast ons interne communicatieplatform, zet de interne Shaping the future Academy een gestructureerd ‘leren & ontwikkelen’ kader op. Dit platform bestaat uit technisch inhoudelijke opleidingen en opleidingen rond people skills.





Voor het people skills luik vernieuwen we de samenwerking met externe trainer en coach Tessa De Buyser. Dit opleidingstraject wordt vanaf mei 2021 op gang getrokken.

Voor het technische luik werken we samen met onze interne experts. Maandelijks nodigen we alle medewerkers uit om kennis te delen en op te bouwen. De topics worden in samenspraak met hen uitgezet.

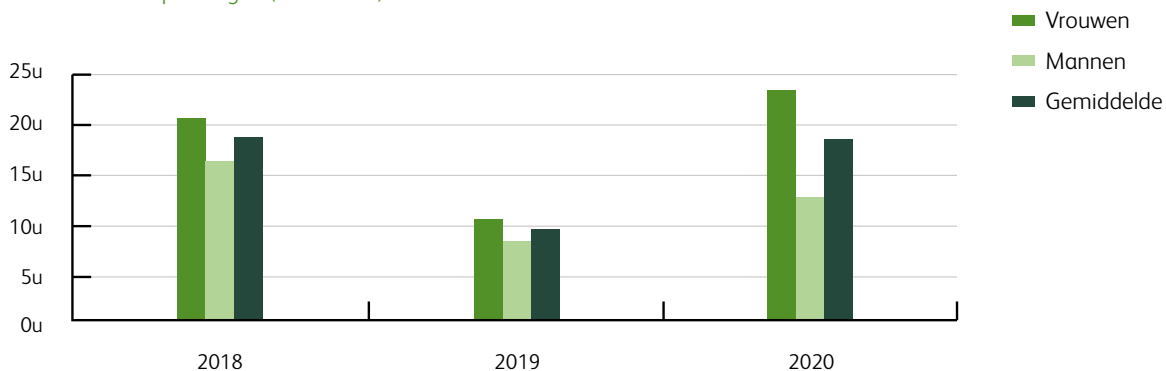
Opleiding van onze medewerkers is essentieel i.f.v. de te leveren kwaliteit bij onze klanten. Het voorbije jaar registreerden we voor onze medewerkers gemiddeld 18,32 uren aan opleidingen. Dit behelsde opleidingen door zelfstudie, interne en externe technische opleidingen, opleidingen rond de interne werking maar ook coaching. Het laatste werd de voorbije jaren door de medewerkers niet altijd gezien als opleiding vandaar het relatief lage gemiddelde. Maar, een duidelijke interne communicatie moedigt hen voortaan aan om ook deze gesprekken als deel van het leertraject te zien. Dit zal ongetwijfeld leiden tot een vollediger beeld van de gevolgde opleidingen.

We blijven enerzijds inzetten op een correcte registratie en anderzijds zien we erop toe dat iedere medewerker de nodige opleiding kan volgen met het oog op het leveren van kwaliteit bij onze klanten, in

het kader van het detecteren van opportuniteiten alsook het ontwikkelen van talenten.

Er worden geen doelstellingen gezet op het aantal uren maar wel op de persoonlijke en organisatie impact van de gevolgde en gegeven opleidingen. We zullen dit doen aan de hand van het bevragen van (1) de kans dat een deelnemer de inhoud en/of de oefeningen van de opleiding zal toepassen in de eerste twee weken na de opleiding en (2) de kans dat een deelnemer de opleiding zal aanbevelen bij een vriend. Op die manier vormen we een beeld van de impact van de opleiding op de groei van de organisatie.

Aantal uur aan opleidingen (GRI 404-1)





BoproAdvisers Academy, extern kennis delen

Academy

De transitie naar een klimaatneutrale maatschappij vereist het opbouwen van nieuwe competenties voor onze medewerkers en onze klanten. We willen diensten aanbieden en verder ontwikkelen om te kunnen voldoen aan de behoefte van klanten die duurzame projecten willen realiseren. In het bijzonder willen we een uitdagend antwoord kunnen geven aan klanten die hierin willen voorop lopen.

Met onze Academy zorgen we ervoor dat we koploper blijven door in te zetten op innovatie, kennisdeling en interne leerprocessen.

Maar om te blijven innoveren en vooruit te denken, is het voor onze organisatie van superieur belang dat we leren van en met onze klanten. Dit betekent voor ons een context neerzetten waar onze klanten hun bezorgdheden en ambities delen zodat we de nieuwe behoeften van onze klanten capteren, hierover nadenken en op inspelen. De vertrouwelijke connectie met de klant is daarbij cruciaal.

Met het aanbod van de Academy creëren we een 'window of opportunity' om connectie waar te maken.

De 'window' is te begrijpen als een interactieve vitrine waar we zowel bestaande en nieuwe diensten presenteren als onze klanten laten deelnemen en proeven van nieuwe inzichten en innovaties.

De 'opportunity' van de Academy zorgt voor een gedeelde leercontext waarin op een vertrouwelijke en professionele wijze ervaringen gedeeld worden om processen en diensten te verbeteren en (nieuwe) samenwerkingen te borgen.

In 2018 gingen we van start met de Academy. De positieve feedback die we op onze sessies ontvingen maakten dat we ook in 2019 verder gingen op dit elan. De Think Act Do sessies rond SDGs implementeren, co-creatie, digitalisatie en circulariteit konden op bijval rekenen bij de deelnemers. Uit de mondelinge en schriftelijke feedback konden we afleiden dat de deelnemers de inhoud en interactie tijdens deze sessies bijzonder waardeerden.



In 2020 werden mede door het COVID-19 gebeuren geen fysieke sessies georganiseerd. Vanaf 2021 wordt het aanbod van onze Academy diverser en bieden we 3 soorten opleiding aan:

Trigger sessions

Deze sessies zijn korte, free webinars waarbij we in een 30-tal minuten een specifiek thema kort belichten. Deze webinars functioneren als een eerste kennismaking met een specifieke dienst, nieuwe producten of methodieken van toepassing in de actuele, circulaire gebieds- en vastgoedontwikkeling.

Workroom meetings

Deze werkvorm richt zich naar klanten uit diverse sectoren. In deze setting wordt een specifieke tool of werkwijze gedemonstreerd en diepgaander toegelicht. Op basis van interactie en het delen van kennis, is het de bedoeling de aanpak te verfijnen op maat van de klanten rond de tafel. De tafel is samengesteld uit onze experts en klanten uit diverse sectoren.

Deep-dive trainings

Rond specifieke thema's zetten we een gericht trainingsaanbod op waarbij we aan onze klanten en professionals uit het ruimere werkveld de gelegenheid bieden zich verder te bekwamen. Deze trainingen kunnen aangeboden worden als een open aanbod of in een in-company-formule.



BlueChem - Blue Gate Antwerp

Het opleidingsaanbod is te raadplegen op de website van de BoproAdvisers Academy en wordt kenbaar gemaakt via ondersteunende campagnes op sociale media en via mailings.





Masterclass Ruimte in Transitie

Deze 6-daagse masterclass is het eerste deep-dive-aanbod dat de BoproAdvisers Academy in de steigers heeft gezet. Het is meteen ook een bijzondere co-productie met het transitie-instituut Drift, verbonden aan de Erasmusuniversiteit van Rotterdam (NL). Onze samenwerking vindt zich in een gedeeld maatschappelijk belang om duurzame transitie te versnellen en hiertoe de nodige capaciteit op te bouwen. Beide partners zetten hun expertise en netwerk in om van deze opleiding een toonaangevend initiatief te maken.

De aanleiding voor dit initiatief is een groeiend belang voor transitiedenken bij professionals actief in het speelveld 'ruimte'. Ruimte speelt immers een centrale rol in aan de gang zijnde transities: energie, mobiliteit, zorg, arbeidsmarkt, de grondstoffen-economie. Al deze maatschappelijke systemen hebben ons lang geholpen, maar lopen vandaag op hun limieten en vragen om onvermijdelijke transformaties richting een duurzame samenleving.

Door het aanbieden van deze masterclass willen we het lerend vermogen van transitiesturing opbouwen bij gedreven ondernemers, planners, beleidsmakers en vernieuwers en willen we zo de duurzame transitie helpen versnellen.

Het is onze bedoeling om te pijlen naar het 'kantelaarspotentieel' van deelnemers en met hen het thema 'ruimte' op te schudden en hierdoor nieuwe inzichten te verwerven met het oog op toekomstbestendige stedelijke, vastgoed- en gebiedsontwikkelingen en een groeiende circulaire (bouw)economie.



**Voor meer info
kan je terecht op:**



Groeien door expansie.

Bouwen aan een gezondere leefwereld voor de komende generaties doet onze organisatie door de vastgoedambities, doelen en uitdagingen van haar klanten te beantwoorden binnen een breed, toekomstgericht perspectief.

Onze organisatie ontzorgt haar nationale en internationale klanten d.m.v. een robuuste dienstverlening op vlak van projectmanagement, duurzaamheidsadvies, quantity survey, technical due diligence en gebiedsontwikkelingsadvies waarin kwaliteit, tijd en kosten van oudsher bewaakt worden.

Met de oprichting van Bopro SAS in 2018 richten we ons sindsdien met onze Franse collega's op de Franse vastgoedmarkt. De acquisitie van Advisers nv in 2019 was belangrijk om de positie op de Brusselse markt te versterken en een beter antwoord te bieden op vragen van grote nationale en internationale klanten door schaalvergroting. Zowel het management als de medewerkers van Advisers stapten mee in de nieuwe organisatie.

“De synergie tussen Bopro & Advisers ligt in de natuurlijke complementariteit van de specifieke diensten.”
Tanguy de Lophem en Jacques Timmerman – Advisers

In 2019 volgde nog de acquisitie van CommonGround, maar door het niet vinden van een gezamenlijk draagvlak werd deze verbintenis mid 2020 ontbonden.

Als organisatie willen we samen met onze klanten trendsetter zijn en blijven in het bieden van antwoorden op de toekomstige maatschappelijke uitdagingen waarop we als vastgoedspeler impact hebben. We gebruiken de Sustainable Development Goals (SDGs) als referentiekader om bij te dragen tot die betere wereld (zie hoofdstuk Onze Focus). Daartoe innoveert BSI nv inzake digitalisatie en circulaire economie en investeert het in nieuwe vastgoedontwikkelingen.

Het partnership met Steven Beckers van Lateral Thinking Factory (LTFc) – dé consultant in circulaire economie – opgestart in 2019, was cruciaal om de prangende maatschappelijke uitdagingen verder succesvol aan te gaan.

“I dream of an inclusive world.
A place where we give more than we get.
A place where we develop with respect for our planet.”

Peter Garré

“LTFc heeft altijd circulaire economie binnen stroomopwaartse projecten geïntroduceerd. Samen kunnen we deze nu implementeren tijdens de realisatie van de projecten, de bijdrage en de besparing ervan meten, en deze tot slot staven.” Steven Beckers – Lateral Thinking Factory (LTFc)

De digitale stroomversnelling binnen het vakgebied en het verder verduurzamen van de vastgoedprojecten biedt opportuniteiten. Door deze schaalvergroting genereert onze organisatie voldoende middelen om enerzijds afdoend te investeren in innovatie en anderzijds zowel ervaren talent te houden als jong talent aan te trekken.

Met een team van meer dan 75 geëngageerde mensen staat onze organisatie klaar om maatschappelijk verantwoord en duurzaam advies en diensten aan te bieden en nieuwe ontwikkelingen te realiseren binnen een flexibele en toekomstgerichte procesregie waar de toekomstige generaties op inclusieve wijze zullen wonen, werken en leven.



De mensen @ BSI

	Eind 2020		Eind 2019		Eind 2018	
	Vrouwen	Mannen	Vrouwen	Mannen	Vrouwen	Mannen
Contract type**						
Permanent	48.65%	51.35%	58.33%	41.67%	56.14%	43.86%
Tijdelijk						
Regio**						
België	94.44%	97.37%	95.24%	96.67%	100%	96%
Frankrijk	5.56%	2.63%	4.76%	3.33%	0%	4%
Employment type*						
Full-time	78.26%	94.12%	67.65%	95%	77.78%	100%
Part-time	21.74%	5.88%	32.35%	5%	22.22%	0%

**cijfers bevatten zowel medewerkers als consultants

* alleen FTE medewerkers



Get Together event Gent/Mechelen/Brussel



Verduurzamen.

Science Based Targets initiative & Belgian Alliance for Climate Action.

Als duurzaamheidsadviseur hebben wij een voortrekkersrol. Bopro nv heeft zich dan ook -zonder verwijl- geëngageerd om deel te nemen aan de **Belgian Alliance for Climate Action (BACA)**.

Nog lang voor de oprichting van BACA zetten we reeds als organisatie sterk in op het verminderen van onze CO₂-emissies. Wij brengen sinds 2010 de emissies van onze verbruiken, verplaatsingen en afval in kaart. Op basis van de verzamelde gegevens werden de afgelopen jaren meerdere concrete verbeteracties doorgevoerd.

Gezien Bopro als dienstverlener geen productieprocessen heeft, kijken we vooral naar de impact die we hebben met onze huisvesting en bedrijfsgerelateerde verplaatsingen.



We ambiëren onze carbon footprint tegen 2030 te halveren t.o.v. 2018.

Op micro niveau.

Bij de publicatie van ons eerste CSR rapport in 2010 stelden we ons tot doel om tegen 2020 als bedrijf CO₂-neutraal te zijn zonder hiervoor nog beroep te hoeven doen op compensatie. Hebben we dat bereikt? Helaas (nog) niet. Maar, we zijn wel op weg om CO₂-neutraal te worden en dat op alle micro niveau aspecten waar we impact op hebben, namelijk **scope 1** en **scope 2**.

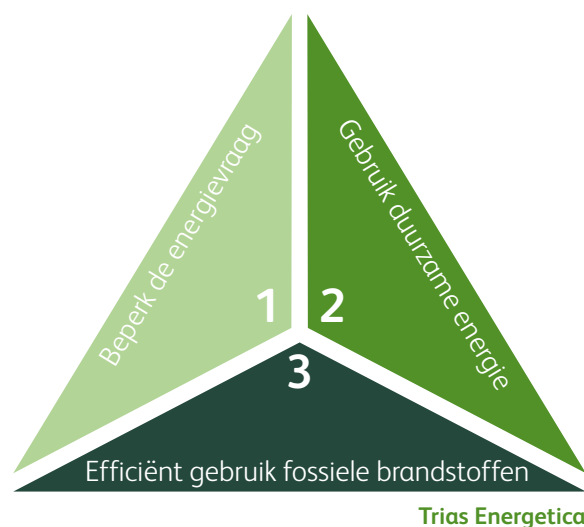
Er zijn echter wel belangrijke stappen gezet: anno 2020 bedraagt de CO₂-impact van onze organisatie nog slechts een fractie van deze in 2010 dankzij ingrijpende maatregelen in onze huisvesting en mobiliteit.

De huisvesting van Bopro nv is CO₂-neutraal sinds in 2018 afgestapt werd van fossiele brandstoffen voor warmteproductie: de gascondensatieketel in Mechelen werd vervangen door een elektrische warmtepomp en de volledige elektriciteitsvoorziening komt van groene, lokaal geproduceerde windenergie. Ook werd binnen het parkmanagement van de kantoorste in Mechelen voor wat betreft hoogspanning overgestapt op een 100% groene energielevering. Ook in Gent kunnen we dankzij de afwezigheid van fossiele brandstoffen en het gebruik van 100% groene windenergie spreken over een CO₂-neutraal kantoor.

***Scope 1** heeft betrekking op de aardgasinstallaties, bedrijfswagens, kantoorafval en waterverbruik.

***Scope 2** heeft betrekking tot de aankoop van elektriciteit.

***Scope 3** heeft betrekking op werkgerelateerde verplaatsingen met het openbaar vervoer, verplaatsingen met het vliegtuig en privé-wagens.



Volgens de principes van de Trias Energetica werd ook de energievraag beperkt: buitenzonnewering en het vervangen van de verlichtingsarmaturen door LED-varianten zorgden voor een significante daling in de energievraag van deze kantoren.

De enige, beperkte CO₂-productie gerelateerd aan onze huisvesting zijn het waterverbruik en het kantoorafval. De tabel op p. 46 toont ons dat dit eigenlijk verwaarloosbaar (minder dan 1%) is, in vergelijking met de totale CO₂-uitstoot.

In 2020 werd ook het positieve effect voor onze keuze voor geothermie in het kantoor in Gent duidelijk: door toedoen van een panne in deze warmtepomp moest tijdelijk overgeschakeld worden op elektrische verwarming (bijv. warmteweerstanden in de buffervaten) wat het energieverbruik deed pieken. Om te verhinderen dat we hier in de toekomst opnieuw mee geconfronteerd worden, werd door de eigenaar van het gebouw geïnvesteerd in een backup warmtepomp. We verwachten dan ook een normalisering van het energieverbruik voor 2021.



De toekomst mag dan onzeker zijn, elektrische voertuigen zijn voor ons onmiskenbaar de volgende stap! We hebben er lang naar uitgekeken: Total Cost of Ownership-neutraal maken we de sprong naar CO₂-neutraal rijplezier.

Barbara Vanhee
Facilities Manager –
Intern Project Manager

Daar Bopro nv hoofdzakelijk diensten levert, hebben wij slechts een beperkt aantal leveranciers die een materiële impact kunnen hebben op onze CO₂-emissies. Desondanks nemen we in onze aankoopprocedures de CO₂-impact mee: we werken waar mogelijk en bijgevolg hoofdzakelijk met lokale partners voor de levering van kantoorbenodigdheden waardoor de CO₂-emissies ook hier zeer laag blijven. Ook bij grote aankopen zoals de vernieuwing van het wagenpark wordt lokale productie van de wagens en de daarmee gepaard gaande CO₂-uitstoot mee opgenomen in de beoordeling.

De belangrijkste CO₂-producent in onze organisatie is het werkgerelateerd nationaal en internationaal vervoer.

Bopro nv stapte begin 2019 in het kader van het dalend gebruik van de bedrijfswagens ten voordele van het openbaar vervoer, en de bezorgdheid over fijn stof productie, over op benzine wagens. Dit resulteerde evenwel in een hogere CO₂-uitstoot in vergelijking met de vorige generatie diesel wagens. Voor de verplaatsingen met het openbaar vervoer en internationale verplaatsingen met het vliegtuig blijven wij afhankelijk van de inspanningen van deze leveranciers. Omwille van de beperkte impact nemen we deze uitstoot dan ook op onder **scope 3**.

Netto zien we in 2019 (referentie: 2018) een lichte daling van de emissies voor binnenlandse professionele verplaatsingen met 3%. Deze bevinden zich echter voornamelijk in de emissies gekoppeld aan het gebruik van het openbaar vervoer. Het blijft dan ook onverminderd belangrijk om het STOP-principe onder de aandacht te brengen van alle medewerkers. De emissies gelinkt aan de internationale verplaatsingen stijgt met ongeveer 12%. Dit komt voornamelijk door de locatie van sommige van onze projecten die enkel met het vliegtuig te bereiken zijn en dus een impact hebben op de CO₂-uitstoot.

Voor de werkgerelateerde verplaatsingen met de eigen wagen, bedrijfswagen en/of openbaar vervoer vertrouwt de organisatie op de correcte registratie van de afgelegde kilometers door de medewerkers.

In 2020 (referentiejaar: 2019) zien we een forse daling van alle mobiliteit gerelateerde emissies gezien het aantal professionele verplaatsingen sterk afnam door de verplichting tot thuiswerk in het kader van COVID-19. We verwachten dat onze carbon footprint opnieuw zal stijgen eens de beperkingen opgeheven worden en werken op kantoor of vergaderingen bij klanten hernemen. De mate van stijging valt af te wachten gezien COVID-19 de digitale transitie heeft versneld waardoor verplaatsingen niet altijd meer nodig zijn.

Eind 2021 vervangt Bopro nv alle benzine bedrijfs-wagens door elektrische wagens. Opnieuw heeft dit een belangrijke impact op de CO₂-uitstoot. We spreken over een daling met 20% van de resterende CO₂-uitstoot van onze mobiliteit in 2021 en meer dan 50% vanaf 2022 t.o.v. de CO₂-uitstoot in 2020.

Daarnaast blijven we onze medewerkers stimuleren om te opteren voor het openbaar vervoer en voorzien we vouwfietsen voor de last mile. Gezien de CO₂-uitstoot van het openbaar vervoer niet met nul gelijk gesteld kan worden, heeft het toepassen van het STOP-principe zodoende een negatieve impact op onze CO₂-impact. Desondanks kiezen we -vanuit het geloof in de deeleconomie en diens positieve impact- om hierop te blijven inzetten.

Advisers nv en Bopro SAS hebben als dienstverleners een gelijkaardige scope als Bopro nv. BSI nv heeft als investeerder voornamelijk een indirecte impact via haar investeringen (scope 3).

Het traject dat we eerder met Bopro nv doorliepen, rollen we vanaf 2021 ook uit in deze bedrijven, startend met het uitvoeren van een nulmeting.



Tijdens de overgangperiode wordt de CO₂-uitstoot gecompenseerd via de sociaal-economische projecten van CO2logic. Voor 2020 werd 23,03 ton CO₂ gecompenseerd. Dit betekent een daling van 42% ten opzichte van 2019.

**De uitstoot @ Bopro nv (GRI 305-1, 305-2, 305-3)**

		2020		2019		2018
	CO ₂		CO ₂		CO ₂	
Electriciteit	0,00	106.228,66	0,00	86.711,08	0,00	56.285,92
Electriciteit, hoogspanning	0,00	30.531,00	0,00	28.758,08	0,00	32.150,67
Electriciteit, laagspanning	0,00	75.697,66	0,00	57.953,00	0,00	24.135,25
Aardgas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Water	12,48	41,87	18,82	63,15	13,70	45,67
Afval	67,95		90,12		339,91	
Mobiliteit van de bedrijfswagens	10.864,69		16.615,32		25.623,09	
Mobiliteit van de privé-wagens	7.304,75		8.695,20			
Mobiliteit van het nationale en internationale openbaar vervoer	4.781,25		14.383,72		16.603,43	
Carbon footprint (kg CO₂/jaar)	23.031,11		39.803,17		42.580,13	
Scope 1 (kg CO ₂ /jaar): bedrijfswagens, water en afval	10.945,12		16.724,25		25.976,70	
Scope 2 (kg CO ₂ /jaar): elektriciteit	0,00		0,00		0,00	
Scope 3 (kg CO ₂ /jaar): openbaar vervoer (nationaal & internationaal) en privé wagens	12.086,00		23.078,92		16.603,43	
Kg CO ₂ / FTE	523,43		1.010,23		1.080,71	



Gare Maritime - Extensa



Op macro niveau.

We beseffen al geruime tijd dat we als vastgoedinvesteerder impact kunnen hebben. Maar ook door in de dienstverlening onze klanten gepast te adviseren, vergroten we onze impact op de CO₂-uitstoot van de gebouwen.

We werken dan ook onophoudelijk aan het bewustzijn van de risico's, zowel intern als extern, die gepaard gaan met de klimaatverandering.

De Europese doelstelling om een klimaatneutraal continent te worden tegen 2050 zal een belangrijke impact hebben op de manier waarop onze ruimte en haar gebouwen zullen worden ontworpen, gebouwd en geëxploiteerd. Aangezien de fysieke gevaren van de klimaatverandering snel moeten worden teruggedrongen en dus de klimaatverandering moet worden beperkt tot 1,5°C, dienen onze overheden drastische maatregelen te nemen. Hierdoor ontstaan belangrijke transitionele risico's die een impact hebben op de lange termijn waarde van het vastgoed.

Tegen 2050 zal quasi alle energie moeten worden geproduceerd door hernieuwbare energiebronnen. Omdat de capaciteit van onze hernieuwbare energiebronnen beperkt is, zal het reële energieverbruik

van onze gebouwen nog met 60 à 70% moeten dalen om aan de Europese doelstellingen te voldoen. Hoewel dit vandaag nog ramingen zijn, geeft het op zijn minst al de richting aan waarin we moeten evolueren.

Onze organisatie stelt zich als missie om haar klanten hierover systematisch in te lichten en te helpen deze risico's te beheren. Reeds in een vroege fase -initiatiefase- zullen we een inschatting maken van de evolutie van de CO₂-emissies en de risico's die hiermee gepaard gaan tijdens de levensduur van het gebouw.

Het is van groot belang om de analyse van de CO₂-emissies bij aanvang op te starten en mee op te nemen in de objectieven van het project.





Materiaalgebruik

Naast de CO₂-emissies gerelateerd aan energieverbruik tijdens de gebruiksfase van een gebouw is de milieu-impact gerelateerd aan de materialen een belangrijk aspect om mee te nemen bij ontwerpkeuzes. Dit kan a.d.h.v. een levenscyclusanalyse (LCA). Een LCA is een holistische benadering die de milieu-impact gedurende de volledige levenscyclus van een product of gebouw in kaart brengt, gaande van ontginning en productie naar constructie tot gebruik en end of life.

LCA werd binnen onze organisatie in het verleden voornamelijk gebruikt als rapporteringstool i.h.k.v. BREEAM-projecten. Het nadeel hierbij is dat de studies vaak op het einde van het ontwerpproces uitgevoerd worden en niet gebruikt worden om de milieu-impact te reduceren. Ook al zouden deze studies op dat moment (i.e. op het einde van het ontwerpproces) aangewend worden om de milieu-impact te reduceren, zouden deze slechts een beperkte invloed kunnen hebben op een eventuele reductie van de milieu-impact.

Timing is een belangrijk aspect bij het optimalisatiepotentieel van de milieu-impact van een gebouw. Hoe eerder dit wordt meegenomen in het proces, des te groter de milieuwinsten die bekomen kunnen worden.

Wij streven naar het integreren van LCA vanaf het vroege ontwerp, waardoor ontwerpers doorheen het hele ontwerpproces a.d.h.v. onderbouwde evaluaties van verscheidene alternatieve opties rekening kunnen houden met de milieu-effecten op korte en lange termijn. Dit gaat van ruwe analyses, bijv. structuur in het vroege ontwerp tot gedetailleerde analyses bijv. afwerkingsmaterialen in het latere ontwerpproces. Door de continue sturing in het project streven wij naar de integratie van LCA in het beslissingsproces. LCA evolueerde van een loutere rapporteringstool naar een beslissingstool, waarbij naast karakteristieke waarden (bijv. kg CO₂ eq.) ook externe milieukosten gerapporteerd worden.



Food Experience Center - Vandemoortele

Door het moneteriseren van de milieu-indicatoren kan de milieu-impact uitgedrukt worden in één financieel cijfer, de externe milieukost. Dit cijfer geeft de schade aan het milieu weer die niet in de investeringsprijs van een product is opgenomen, maar die wel wordt doorgerekend aan de maatschappij.

Voor de vergelijking tussen verschillende alternatieven op element/componentniveau alsook de analyses op gebouwniveau maakt onze organisatie voor de LCA-analyses voornamelijk gebruik van het internationale softwareprogramma One Click LCA en TOTEM, een tool gericht op de Belgische context, die gezamenlijk gelanceerd werd door de drie gewesten in België.

Gebouwen helpen ontwerpen die vandaag voldoen aan de normen en standaarden van de markt, maar het potentieel hebben om klimaatneutraal te worden tegen 2050 conform de EU-doelstellingen inzake klimaatneutraliteit, is de uitdaging die wij aangaan.

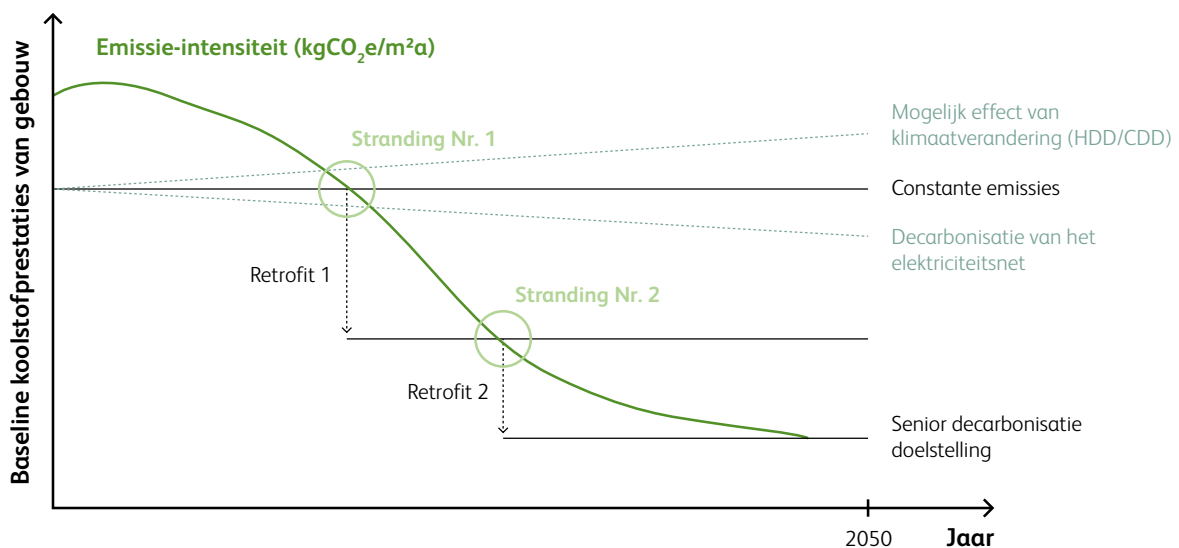


Decarbonisation roadmaps

We stellen vast dat de markt vraagt naar energiezuinige gebouwen met een lage CO₂-impact. Enerzijds zien we de bestaande gebouwen die ofwel niet meer voldoen aan deze vraag of dreigen niet meer marktconform te zijn in de nabije toekomst. Anderzijds dienen we nieuwe gebouwen te ontwerpen die in 2050 nog steeds performant zijn.

Om onze klanten te begeleiden in deze vraagstukken, werken we met decarbonisation roadmaps. We bepalen decarbonisatiedoelstellingen voor de gebouwen per jaar in lijn met de SBTi en de EU-verdragen om de opwarming van de aarde te beperken tot maximum 2°C of beter nog 1,5°C. De trajecten zijn tweeledig: het betreft enerzijds de energie-intensiteit (kWh/m²/yr) en anderzijds de CO₂-intensiteit (kg CO₂e/m²/yr) van het gebouw.

We maken eerst een analyse van de bestaande situatie of de huidige noden en vervolgens stellen we in samenspraak met de klanten een actieplan op om het gebouw toekomstbestendig te maken. Het actieplan bevat concrete acties dewelke geprioriteerd worden in functie van technische urgentie, CO₂-reductie en financiële en praktische haalbaarheid.





Herschalen.

Impact door onze eigen investeringen.

Blue Gate Antwerp

BSI nv werkt op dit eigenste moment mee aan een duurzame Antwerpse primeur: Blue Gate Antwerp, het eerste circulaire, eco-effectieve bedrijventerrein in Vlaanderen.

Blue Gate Antwerp Development (BGAD) is een bijzondere samenwerking tussen privépartners en overheid in de vorm van een publiek-private samenwerking (PPS). Private en publieke partners vonden zichzelf in éénzelfde visie: de ambitie Blue Gate Antwerp te transformeren tot een aangename plek om te werken en te leven.

Het samenbrengen van kennis en expertise, politieke ondersteuning, innovatie en financiële kracht vormen de solide basis om deze gezamenlijke doelstellingen te realiseren.

Samen met publieke en private partners werken aan een ambitieus plan, waarin leefbaarheid en CO₂-neutraliteit centraal staan.



Aan publieke zijde vinden we Blue Gate Antwerp Public Holding (BGAPH). Sinds 2006 werkt PMV samen met AG Vespa en de Vlaamse Waterweg aan dit project. De complexe uitdagingen van de herontwikkeling zette BGAPH in 2012 aan een open oproep te lanceren waarop private consortia konden intekenen. Na een concurrentie-dialogoog werd het project in maart 2016 gegund aan het consortium BlueOpen. Het moment waarop DEME Environmental Contractors (DEC), Dredging International (DI) en Bopro Sustainable Investments (BSI) mee in het verhaal stappen.

De voormalige en sterk vervuilde site Petroleum Zuid wordt op vandaag door DEC (private partner) gesaneerd. We spreken over één van de grootste bodemsaneringsprojecten ooit in Vlaanderen. In Q4 2020 was reeds 37.000m³ grond gesaneerd. Ondertussen hebben zich op dit duurzaam, innovatief, eco-effectief en watergebonden bedrijventerrein Blue Gate Antwerp de eerste bedrijven gevestigd.

Vaak wordt gezegd dat je geen zaken kunt doen zonder dat dat negatieve gevolgen heeft voor de planeet. Op Blue Gate Antwerp willen we bewijzen dat dat wel mogelijk is.

Meer zelfs, we willen verder gaan dan onze emissies tot nul reduceren. We streven naar eco-effectiviteit. Dat betekent dat de goederen en diensten van Blue Gate Antwerp een positieve impact hebben op het milieu, de maatschappij en de economie. Zoiets kunnen we alleen bereiken door los te komen van de huidige systemen en alle fundamenten daarvan in vraag stellen. Een methode die we al vaak toepassen (lees hoofdstuk Circulaire economie).

Samen met onze projectpartners zijn we overtuigd dat een transparant bedrijfsbeleid aanzet tot zelfreflectie en nauwgezet volgen van de doelstellingen van het uitgestippelde traject. Om ervoor te zorgen dat we de missie kunnen waarmaken, is het een logische stap om doelstellingen op lange termijn op te stellen en op te volgen met KPI's (key performance indicators). Door eenduidige rapportering wordt het mogelijk tijdig bij te sturen op basis van onderbouwd materiaal. Net zoals BGAD rapporteert over haar bedrijfsactiviteiten, legt ze dit ook -via de vestigingsvoorwaarden- op aan de vestigers. Rapporteren gebeurt volgens de standaarden van het Global Reporting Initiative.

Dit project zit momenteel op kruissnelheid, in juni 2020 werd het eerste CSR-rapport gepubliceerd. Dit duurzaamheidsrapport was het allereerste rapport over de ontwikkeling van een bedrijventerrein, een Belgische primeur! Bopro nv treedt voor BGA op als duurzaamheidsregisseur en werkte de strategie als ook het rapport uit.



Het volledige CSR rapport van Blue Gate Antwerp kan je hier nalezen.



Het rapport kreeg als titel *Be Good and Dare* (een verwijzing naar BGAD). Durven is hier aan de orde. Het project is visionair. De site streeft naar een volledige klimaatneutraliteit tegen 2030-2035. Het blijft bedrijven aantrekken die innoveren in rest- en materiaalstromen, die inzetten op duurzame chemie en duurzaam watergebruik, op stedelijke distributie.

Blue Gate Antwerp ontpopt zich als vliegwiel in de transformatie van het stedelijk weefsel tot klimaat neutrale werk-, woon- en leefomgeving.

Om de impact van de BGA activiteiten op mens en milieu grondig te evalueren nemen we ook hier de Sustainable Development Goals (SDGs) ter hand. De SDGs vormen de basis van de duurzaamheidsstrategie. Men denkt vaak dat die doelen te algemeen zijn of dat ze vooral bedoeld zijn voor grote bedrijven, maar niets is minder waar. Je moet de doelstellingen vertalen naar targets die op jouw sector of op jouw bedrijf van toepassing zijn. Bopro nv maakte de vertaalslag voor de vastgoedsector en de bouwsector. De vertaling naar concrete ambities staat niet gelijk aan cherrypicking. Er is oog voor alle zeventien doelstellingen, zelfs de minst voor de hand liggende zoals 'Geen honger' of 'Geen armoede'. Ook daarop kan een project zoals Blue Gate Antwerp -op een indirecte manier- een impact hebben. Hier zullen maatwerkbedrijven worden ingezet in het beheer van de site en zullen laaggeschoolden hun weg naar de arbeidsmarkt vinden in de nieuwe stadsondersteunende distributieactiviteiten die zich zullen vestigen op de site. Door meer jobs te creëren voor mensen die het moeilijk hebben om werk te vinden, zorg je er mee voor dat minder gezinnen onder de armoedegrens moeten leven.

De partners van BGAD nv ontwikkelen een duurzaam, innovatief, eco-effectief en toekomstgericht bedrijventerrein met een geschatte werkgelegenheid voor 2.000 tot 3.000 werknemers. Het project moet op termijn ook andere bedrijven in het Antwerpse inspireren om de circulaire sprong te wagen.

Blue Gate Antwerp



Zonder bedrijven geen bedrijventerrein en dus gaat BGAD hiervoor op zoek naar bedrijven die zich kunnen vinden in de duurzame filosofie van Blue Gate Antwerp. De kans dat bedrijven partnerships en synergiën sluiten, is immers groter indien ze zich achter eenzelfde filosofie scharen. Om het 'match-making proces' te vereenvoudigen maakt BGAD gebruik van een door vermarkter Bopro nv (dochter van de private partner BSI nv) ontwikkelde identificatietool, waarmee geëvalueerd wordt of er een belangrijke duurzame meerwaarde kan gecreëerd worden door de vestiging van een bepaald bedrijf op BGA en samenwerkingen van dat bedrijf met actoren op en rond de site mogelijk zijn.

In de identificatietool wordt deze meerwaarde voor BGA én voor het bedrijf geëvalueerd aan de hand van vragen gebundeld rond **3 pijlers**.

1. De bedrijfsactiviteit

Heeft het bedrijf een circulair businessmodel of is de wil er om meer in te zetten op circulaire economie?

M.a.w. als je circulaire producten of diensten aanbiedt, heb je een streepje voor. Kun je aantonen dat je de circulaire transitie wil maken, dan ben je eveneens welkom op Blue Gate Antwerp.

2. De site

Zijn er synergiën met andere bedrijven of vestigers op of rond de site mogelijk?

Dit betekent dat je als vestiger moet werken met partners en toeleveranciers die op de site of in de regio gevestigd zijn, lokaal verankerd dus.

3. Het gebouw

Heeft het bedrijf de ambitie om een duurzaam gebouw neer te zetten?

Op BGA ben je verplicht om voor het gebouw dat je optrekt een certificaat te behalen van het niveau 'Excellent' (70 procent of meer van de duurzaamheidscriteria afgevinkt) van de Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM).

Niet alleen het bedrijventerrein zelf, maar ook de bedrijven op het terrein zullen een eigen duurzaamheidsverslag maken volgens de GRI standaard, wereldwijd het meest toegepaste kader voor duurzaamheidsrapportering.

Nieuwe vestigers maken er geen probleem van om duurzaamheid in hun bedrijfsvoering te integreren en erover te rapporteren. Vaak zijn de vestigers reeds overtuigd van de toegevoegde waarde. Ondernemers zullen door zich op Blue Gate Antwerp te vestigen gemakkelijker hun eigen duurzaamheidsdoelstellingen behalen. Bijvoorbeeld: DHL Express wil als onderneming tegen 2050 klimaatneutraal zijn. DHL Express vestigde zich op Blue Gate Antwerp. Door zijn centrale ligging ten opzichte van de stad, door zich aan te sluiten op het warmtenet, door tijdens de bouwfase de materialen voor het gebouw aan te voeren over het water en door op termijn misschien zelfs energie uit te wisselen met de omliggende bedrijven, staan ze al een stap dichterbij hun eigen duurzaamheidsdoelstellingen.



Steeds meer groeit het besef dat we met onze maatschappij op een belangrijk kantelmoment zijn aanbeland. Ook in de vastgoedsector merken we een verhoogde bewustwording dat meerwaarde niet enkel meer gecreëerd wordt op het moment van de ontwikkeling van een project; met aansluitend de verkoop ervan; maar dat meerwaarde zich ook op socio-maatschappelijk niveau afspeelt. Om die meerwaarde te bekomen is de schaal van gebiedsontwikkelingen ideaal. Groot genoeg om een voelbare impact te creëren, zowel op project- als op gebiedsniveau, klein genoeg om zich niet te verliezen in oeverloze bureaucratie. Waar er meerwaarde kan worden gecreëerd, niet alleen voor het gebied 'an sich', maar ook voor de ruimere omgeving, buurtbewoners en stakeholders, wordt een toekomstbestendig gebied ontwikkeld. Een ruimte, zowel fysiek als mentaal, dat zich doorheen de tijd kan opschalen door de omliggende economie en wijken te betrekken; een ruimte dat zich kan aanpassen aan de steeds veranderende behoeften en noden is in staat om een duurzame visie te ontwikkelen die verder gaat dan het bouwen alleen. Een gebiedsontwikkeling dat erin slaagt iets terug te geven aan de maatschappij, zorgt er daardoor automatisch ook voor dat ze haar eigen toekomst bestendigt. Steeds met als gevolg een verhoging van het rendement, zowel voor de mens, het bedrijf, de omgeving als de buurtbewoner. En net daarom is het van belang om bij elk project of gebiedsontwikkeling het bredere kader, zo vroeg mogelijk in het proces mee te nemen.

Kenneth Van Nieuwenhuyze
Architect en Projectmanager



De Schakel - ODC

De Schakel

Het project De Schakel maakt deel uit van een grotere gebiedsontwikkeling binnen de gemeente Denderleeuw die het dorpscentrum en de weinig aantrekkelijke stationsomgeving wil opwaarderen en vernieuwen. Binnen deze publiek-private samenwerking zal BSI nv drie appartementsgebouwen en een ondergrondse parking realiseren.

BSI zet in op future proof realisaties.

Om de milieu-impact van de ontwikkeling maximaal te beperken en tot een CO₂-neutrale footprint te komen, moeten we de levenscyclus van producten sluiten, de balans vinden in het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en uitgaan van een holistische visie op 'grondstoffen', waarbij niet alleen materialen maar ook energie en CO₂-uitstoot op een geïntegreerde manier worden bekeken.

In plaats van het momenteel dominante lineaire take-make-waste industriële groeimodel is een circulair groeimodel nodig. Economische activiteit wordt losgekoppeld van het verbruik van eindige hulpbronnen en de term "afval" (als "onbruikbaar") zoals we die nu kennen bestaat niet langer. Het circulair model is gebaseerd op drie principes:

1. Ontwerpen om afval en vervuiling te voorkomen
2. Continue gebruiken van producten en materialen
3. Regenereren van natuurlijke bronnen

Om de toe te passen materialen gemakkelijk te kunnen hergebruiken is demontage en standaardisering belangrijk. Materialen moeten aan het einde van de levensduur van het gebouw gemakkelijk uit een te halen zijn. Hoewel de bouw op dit moment niet zo ver is dat enkel gewerkt wordt met standaardafmetingen, is dit wel nodig om hergebruik te kunnen bevorderen. Maatwerk dient maximaal vermeden te worden omdat materialen dan niet zonder meer opnieuw toegepast kunnen worden in toekomstige ontwikkelingen.

Niet alleen het ecologische aspect is belangrijk binnen de ontwikkeling, maar ook de sociale dimensie speelt een belangrijke rol. Het welbevinden van de bewoners, het creëren van een plek waar mensen graag zijn, zorgt voor een optimale benutting van de ruimte. En om ervoor te zorgen dat dit niet alleen nu het geval is, maar ook in de toekomst is een aantrekkelijk en robuust ontwerp dat de tand des tijds kan doorstaan essentieel.

De basis voor de realisatie van deze ambities is een goed programma van eisen dat opgemaakt wordt in de kristallisatiefase en als toetsingsdocument geldt doorheen alle opvolgende fases. Middels de tool 'circulair programma van eisen', gebaseerd op de 12 thema's (lees ook hoofdstuk Circulaire economie) van de ECO-SAËDER en het programma van ODC (Ontwikkeling Denderleeuw Centrum) worden de essentiële uitgangspunten van het project vastgelegd. Opportuniteiten en risico's worden op basis van de 12 met elkaar verbonden onderwerpen in kaart gebracht. Hierin is elk onderwerp een specifiek gezichtspunt van het geheel, is niet op zichzelf beschouwd, omdat het vaak afhankelijk is van de combinatie met anderen om al dan niet economische, ecologische en sociale waarde te hebben.



Om het project optimaal te kunnen beheersen wordt ingezet op digitalisering. Online platformen en het bouwen van digitale modellen (BIM) vormen de basis voor de communicatie en samenwerking. Door het gebouw virtueel te bouwen worden de knelpunten inzichtelijk en kunnen faalkosten gereduceerd worden. Doordat materialen gelabeld worden, ontstaat een schat aan informatie die niet alleen kan dienen tijdens de beheerfase voor het organiseren en plannen van het onderhoud, maar ook wanneer het gebouw zijn einde levensduur heeft bereikt, zal dienen om materialen een herbestemming te geven. Door de uitgebreide documentatie die materialen identificeert, kan bekeken worden of de materialen in oorspronkelijke staat hergebruikt kunnen worden of terug kunnen dienen als grondstoffen. En daarmee is de cirkel rond!

Impact op projecten van onze klanten.

Frey

Bopro SAS heeft de algemene directie van de groep Frey bijgestaan bij de ontwikkeling van haar strategie omtrent verantwoorde groei. Op basis van een materialiteitsanalyse van de uitdagingen die de totale CO₂-footprint van de groep Frey (scope 1, 2 en 3) met zich meebrengt, werd een ambitieuze en innovatieve CO₂-arme strategie voor 2030 uitgewerkt. Deze werd vervolgens door de Raad van Bestuur van de groep Frey gevalideerd.

Deze 'bijdrage' strategie van de groep Frey, pionier binnen de sector, steunt op 4 pijlers:



Het vrijwillig berekenen van de zo groot mogelijke CO₂-footprint (inclusief scope 3): m.a.w. weten wat we uitstoten om een doelstelling en een actieplan te kunnen vaststellen.

Het versnellen van de CO₂-reductie, door de stakeholders erbij te betrekken: stimuleren van het bouwmodel en de exploitatie van sites om de beste praktijken te vinden en te veralgemenen.

Het verwerven van Franse bossen ter waarde van 35 miljoen euro en het duurzaam beheer ervan: de levering van bouwhout voor de projecten veiligstellen, de Franse houtindustrie en de vastgoedsector bevoorraden, bijdragen tot het "CO₂-put"-effect.

Het operationele en financiële beheer van de CO₂-footprint van de groep: streven naar CO₂-neutraliteit in de dagelijkse praktijk en bij alle beslissingen van de onderneming, door elk jaar de netto CO₂-footprint van de groep Frey te publiceren.

In overeenstemming met de ontwikkeling van deze strategie blijft Bopro SAS operationele steun verlenen aan de teams van de groep Frey om de ingezette transformatie te bestendigen, zowel op het vlak van het CO₂-neutraal bouwen als van het 'sober' exploiteren van de activa van de groep, door het inzetten van doelstellingen, specifieke actieplannen, een nieuwe innoverende "groene" huurovereenkomst en een verantwoord aankoopbeleid.

**Voor meer info
kan je terecht op:**



Bij Bopro SAS ondersteunen we onze klanten door de diepgaande betekenis van hun activiteiten en hun missie in vraag te stellen, om hen vervolgens te helpen zich te engageren in een verantwoord groeimodel op lange termijn. Deze introspectieve benadering, onze focus versus de bedrijfseigen problematiek van onze klanten, stelt ons in staat een bijdragestrategie uit te werken die het risico beperkt en de waarde beschermt.

Wat mij dagelijks motiveert is het begeleiden van onze klanten op deze reis.

Alicia Barizia
Projectmanager



ZIN

Het ZIN-project in de Brusselse Noordwijk -gekend als de herontwikkeling van de vroegere WTC 1 en 2 in opdracht van Befimmo- is eveneens een innovatief en duurzaam avontuur waarbij de circulaire aanpak centraal staat. Zo zal in totaal 95 % van het materiaal behouden, hergebruikt of gerecycleerd worden. Zet daarnaast dat ook nog 95 % van de nieuwe materialen van de kantoren Cradle 2 Cradle gecertificeerd zal zijn, en meteen wordt duidelijk dat het ZIN-project een katalysator wordt voor de circulaire economie in de bouwsector.

We treden op als projectmanager en in deze rol, gesterkt door onze expertise inzake duurzaamheid en circulaire modellen, helpen wij Befimmo de circulaire principes implementeren. Onze circulaire benadering vanuit een holistische visie draagt ook hier bij tot meerwaardecreatie op het snijvlak van mens, economie en ecologie.

Omwille van zijn bijzondere locatie in de Brusselse Noordwijk, werd expliciet op zoek gegaan hoe deze nieuwe ontwikkeling zich beter kan integreren in dit uitgesproken stedelijke ecosysteem en zich opnieuw meer kan openstellen voor de stad en de buurt.

Zo brengt het ZIN-project opnieuw verschillende functies op een uiterst innovatieve manier samen. Kantoorruimte zal opnieuw worden vermengd met woon- en recreatiefuncties waardoor nieuw leven wordt gecreëerd in wat voordien een vaak levenloze kantoorwijk bleef voor de buurt.

Het laat zien hoe ruimtelijke ontwikkelingen steeds meer oplossingen bieden voor maatschappelijke uitdagingen.



ZIN - Befimmo



Herdenken.

Duurzaamheid en transitie.

We leven als mensen gezonder en welvarender dan ooit. Maar net die groeiende welvaart heeft ons tegelijkertijd geconfronteerd met een handelswijze die onhoudbaar wordt naar de toekomst. Maatschappelijke uitdagingen zoals klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, digitalisering, demografische evoluties, sociale ongelijkheid en armoede om een aantal te noemen.

Deze 'wicked problems' dwingen ons een koers uit te zetten voor een systeemverandering op lange termijn. Voor onze organisatie heeft de vastgoeden bouwsector hier niet alleen een verantwoordelijkheid in op te nemen vanuit een actuele hoge CO₂-footprint maar net ook omdat lange termijn planning met de toekomst voor ogen eigen is aan gebieds- en vastgoedontwikkelingen.

Net deze lange termijn mentaliteit biedt een bijzondere opportuniteit om de transitie naar een meer duurzame samenleving mee richting en snelheid te geven. Maar zo'n transitie is een samenspel van factoren en laat zich daarom moeilijk voorspellen en sturen. Het gaat niet om één grote transitie maar een samenspel van verschillende transities tegelijkertijd op meerdere terreinen (cfr. energietransitie, mobiliteitstransitie, digitale en circulaire omslag om enkele te noemen).

Net daarom wint transitiedenken aan belang in het realiseren van de duurzaamheidsagenda. In de kern gaat transitiedenken over 'onhoudbaarheid' van bestaande manieren van denken, organiseren en produceren. Duurzaamheid en transitiedenken zijn dus onlosmakelijk met elkaar verbonden.

De komende decennia zullen de geschiedenis ingaan als ‘the transition twenties’.



Mobilis - D'Ieteren Immo

On board in the transition twenties.

Om beter te begrijpen dat we aan het begin staan van een ingrijpende transitieperiode moeten we kijken naar onze ontworpen systemen. Maatschappelijke stelsels als zorg, welzijn, onderwijs, organisatie van de overheid, bouw en de financiële sector lopen vast en vinden geen accurate antwoorden meer op de snel veranderende omgeving. De onhoudbaarheid ervan wordt meer en meer blootgelegd door opeenvolgende crisissen (bankencrisis, klimaatcrisis, COVID-19 pandemie) en systeemfouten (we nemen meer dan we geven).

Zoals Milton Friedman het heeft geformuleerd: *“Hoewel een crisis ook de gelegenheid biedt verandering te bewerkstelligen, zijn op het moment dat de crisis uitbreekt de acties die ondernomen worden afhankelijk van de ideeën die op dat moment beschikbaar zijn.”**

Met de draaglast van toekomstige generaties voor ogen, staan we de komende 10 jaren voor de dwingende en dringende opdracht om deze systemen zo vorm te geven zodat ze het best werken voor mens en planeet.

Het vraagt om een nieuwe oriëntatie, een nieuw paradigma uitgaande van een holistische benadering tussen mens, economie, landschap en natuur. De thema's die het komende decennium ons leven zullen bepalen, zijn klimaatverandering, het herstellen van biodiversiteit, welzijn in relatie tot welvaart, betekenis creëren in een wereld van toenemende automatisatie en AI (Artificiële Intelligentie).

Steeds meer zullen deze veranderingen direct ingrijpen op onze dagelijkse gewoonten en huidige businessmodellen. Eerder dan de ‘roaring twenties’ zullen de komende decennia de geschiedenis ingaan als ‘the transition twenties’.

Welcome on board!

*Milton Friedman, *Capitalism and Freedom* (Chicago University Press, 2002)



Ruimte in transitie.

Voor ons vormt het thema 'ruimte' hét speelveld waarin heel wat aan de gang zijnde transitie zich de komende jaren voltrekken. De energie- en mobiliteitstransitie zijn daarin nu al sterk zichtbaar maar ook nieuwe transitie-opgaves dienen zich aan: het herdenken van het concept 'publieke ruimte' en lokale voedselstrategieën in steden, de impact van het toenemende thuiswerk op de kantorenmarkt, slimme applicaties in zorg en onderwijs waarin we menselijk contact slim combineren met nieuwe, digitale technologieën of brownfieldontwikkeling die ruimte biedt aan een circulaire economie.

Deze aan de gang zijnde transformaties zullen steeds meer hun stempel op de toekomst drukken en kunnen dus gedwongen aanvoelen. Maar ze bieden ook kansen.

Wij zijn ervan overtuigd dat naast slimme technologie en circulariteit in denken en doen 'het vermogen om te kunnen gaan met maatschappelijke transitie' bepalend zal zijn in het investeren en ontwerpen van onze toekomst.

Met de SDGs, de European Green Deal en de New European Bauhaus is ook een dirigerend kader gezet om deze systeemveranderingen te sturen vanuit een ambitieuze duurzaamheidsagenda. Een groeiend speelveld van duurzaamheidsmonitoring en -rapportering zet mee de nieuwe spelregels op weg naar die duurzame omslag. De New European Bauhaus zorgt ervoor dat we -naast de ecologische urgentie- oog blijven houden voor de cultureel inspirerende waarde in ontwerp. Ontwikkelen is dan niet alleen een kwestie van energie-efficiëntie maar ook van een uitmuntend ontwerp voor een hogere levenskwaliteit en welzijn voor zij die er wonen en werken én voor toekomstige generaties.



Stronger Together.

In de dagdagelijkse praktijk van investeerders, (bouw)ondernemers, vastgoedontwikkelaars en overheden is het daarom noodzakelijk in ruimtelijke ontwikkelingen te reageren en te anticiperen op die voortschrijdende, complexe veranderingen. Zo'n geslaagde lange termijn planning moet gebaseerd zijn op gebieden en gebouwen die kunnen leren door zich in de loop van de tijd aan te passen aan nieuwe contexten. Duurzame gebouwen en projectgebieden zullen daarom de ontwikkelingen zijn die in het oorspronkelijk ontwerp ingebouwde aanpasbaarheid, flexibiliteit en innovatie weten te combineren.

Voor ons wordt de nieuwe bouwactiviteit gedreven door het zoeken naar duurzame ruimtelijke oplossingen waarbij de focus komt te liggen op de creatie van maatschappelijke meerwaarde. Zo'n meerwaardecreatie zorgt voor een verschuiving in bedrijvigheid van effectief onttrekken van waarde naar effectief creëren van waarde.

Onder meer circulaire strategieën moeten de bouwsector klaarstomen voor de toekomst. Deze opgave is complex en dus hoeven zowel de bouw- als de vastgoedsector deze opdracht niet alleen aan. Deze transitie naar een circulaire (bouw)economie vraagt naast nieuwe technologie en expertise, ook om nieuwe ecosystemen waarin overheid, ketenpartners, producenten en opdrachtgevers op een circulaire manier samenwerken.

Daarbij ontstaat de vraag naar een veelheid aan nieuwe producten en diensten en komt een nieuwe kennisontwikkeling op gang bij architecten, ontwerpers, ingenieurs, dienstverleners, kennisinstellingen, opdrachtgevers, uitvoerders, producenten en talloze andere betrokkenen.



Bopro-team werfbezoek Tour & Taxis

Toekomstbestendige vastgoedontwikkeling betekent aan de slag gaan met een veelheid van expertises, kennis delen en samen creëren.

Net door input van interne maar ook externe stakeholders in kaart te brengen en opportuniteiten voor nieuwe samenwerkingen te detecteren, kan meerwaarde gecreëerd worden en negatieve impact vroegtijdig uitgesloten worden.

Dat hier ook nieuwe competenties binnen de keten en de eigen organisatie hun intrede zullen maken, staat buiten kijf. Denk bijvoorbeeld aan omgaan met procesdynamiek en mediëren, innovatie- en transitie management, stakeholderparticipatie en scenariodenken. We verwijzen hier graag naar het hoofdstuk Groeien en de toelichting over de masterclass ruimte in transitie.



Samen met andere ambitieuze Belgische bedrijven ambieert Bopro om haar CO₂-emissies te halveren tegen 2030. Tijdens interactieve sessies delen we kennis, ervaringen en best practices met elkaar. Met groene energie voor de gebouwen en een duurzaam mobiliteitsbeleid dat inzet op openbaar vervoer en elektrische wagens zijn we goed op weg.

Benjamin Huygels
Consultant

Samen met...

BACA

We ambiëren onze carbon footprint te halveren tegen 2030 (t.o.v. 2018).

BACA staat voor Belgian Alliance for Climate Action. Zoals reeds eerder vermeld, is BACA een alliantie opgericht door WWF en The Shift met als doel organisaties engageren om hun impact op de klimaatverandering te verminderen. Er wordt aan elke organisatie gevraagd om de CO₂-emissies te halveren tegen 2030 (t.o.v. het basisjaar 2018) en klimaatneutraal (net zero emissions) te worden in 2050. Als leidraad schuift BACA hiervoor het traject van het Science Based Targets initiative (SBTi) vooruit. De Science Based Targets zijn gebaseerd op studies van het Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) en houden rekening met een scenario waarbij de klimaatopwarming beperkt blijft tot +1,5% (t.o.v. pre-industriële niveau's) zoals afgesproken in het klimaatverdrag van Parijs in 2015 of COP21 (21st Conference Of the Parties).

Concreet betekent dit voor onze organisatie het volgende: voor het referentiejaar 2018 bedroeg de carbon footprint van Bopro nv 42580,13 kg CO₂eq. Met 39,4 FTE in dienst in 2018 is dit omgerekend 1081 kg CO₂eq per FTE. Om de onderschreven doelstellingen te behalen dienen we tegen 2030 een carbon footprint lager dan 500 kg CO₂eq per FTE te behalen. In hoofdstuk 6 Verduurzamen vertellen we u hoe we dit in hoofdzaak plannen te doen.

Committed to act
on climate change

**Belgian
Alliance for
Climate
Action**

UPSI/BVS

De Beroepsvereniging van de VastgoedSector (BVS) vertegenwoordigt de belangrijkste vastgoedontwikkelaars, verkavelaars en vastgoedbeleggers van België. Deze vereniging houdt zich uitsluitend bezig met de studie, de bescherming en de ontwikkeling van de beroepsbelangen van haar leden. Ze onderzoekt de Belgische vastgoedmarkt en de factoren die deze beïnvloeden. BVS vertegenwoordigt haar leden bij de federale en regionale overheden, werkt samen met de openbare instanties en geeft hen advies. Ze heeft vertegenwoordigers in verschillende commissies inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening.



Rikolto

Het CSR-beleid van BSI nv is gebaseerd op de SDGs. Als organisatie wil BSI nv dat haar projecten bijdragen aan stedelijke transitie waarbij ruimte wordt gemaakt voor lokale handel en stadslandbouw.

Hier sluit onze organisatie naadloos aan bij Rikolto. In 2020 werd de Rikolto-actie 'Goed eten is een recht' gesymboliseerd door het uitdelen van 20.000 houten lepels. BSI nv tekende hierop in. Hoe ging dat in zijn werk? Elke BSI nv-collega ontving een doosje met 10 houten lepels om op zijn/haar beurt 10 ketens ten voordele van 'Goed eten is een recht' te starten. De lepels werden verspreid onder vrienden en familie.

In totaal verspreidde BSI nv 100 dozen. Het startbedrag door BSI nv gedoneerd bedroeg €5.000,00. Voor elke lepel die een collega in zijn ketting deelde, werd een extra bijdrage gedaan aan Rikolto. In totaal werd €7.024,00 ingezameld door onze organisatie.

De totale Rikolto-actie bracht €194.493,00 op.



PPS BGAD werkt o.a. samen met CIFAL en Natuurpunt

BSI nv maakt deel uit van de PPS BGAD (Blue Gate Antwerp Development) staat in voor de ontwikkelingen op Blue Gate Antwerp) die bestaat uit PMV, AG Vespa en de Vlaamse Waterweg langs publieke kant en DEME en BSI nv langs private kant.

Met CIFAL Flanders werkt BGAD samen rond de implementatie van de Sustainable Development Goals (SDGs) van de Verenigde Naties. CIFAL Flanders adviseert BGAD omtrent de inhoud en interpretatie van de doelstellingen, terwijl BGAD terugkoppelt omtrent de praktische implementatie op organisatieniveau.

In 2018 ontving Blue Gate Antwerp (BGA) uit de handen van CIFAL Flanders het UN SDG PIONIER certificaat.

Naast het zoeken van synergiën tussen bedrijven op de BGA site probeert BGAD ook synergieën te zoeken met bedrijven en stakeholders uit de omgeving. Zo onderzoekt BGAD of er taken zijn op het bedrijventerrein waarvoor, in het kader van sociale tewerkstelling, kan worden samengewerkt met het nog te bouwen arresthuis of met maatwerkbedrijven uit de buurt. Via de parkmanagementstructuur worden vestigers eveneens aangemoedigd om deze mogelijkheden te bekijken binnen hun bedrijfsvoering. Daarnaast wil BGAD via de parkmanagementstructuur eveneens de wisselwerking tussen onderwijs en werkveld stimuleren door het detecteren van stagemogelijkheden

**CIFAL Flanders -
BGAD ontvangt UN SDG PIONIER certificaat**

op het bedrijventerrein. BGAD heeft de ambitie om zich te laten adviseren door het departement biologie van de Universiteit Antwerpen (UA) op het vlak van ecologische ontwikkeling van de site. De UA kan op deze manier onderzoek doen naar de spontane vegetatieve ontwikkeling van de site en volgt dit op een wetenschappelijke manier op.

Om fauna en flora de plek te geven die het verdient, werd op de 65ha grootte site een groene corridor van 15ha aangelegd. De corridor verbindt de aanpalende Hobokense Polder met de stad. Het reliëf werd afgestemd op de grondwaterpeilen om zo geschikte beginsituaties te creëren voor verschillende landschapstypes: open water, moerasvegetatie, grasland en struweel/bos. Universiteit Antwerpen en Natuurpunt adviseerden BGAD hierin. Voor de aanplanting is gebruik gemaakt van lokaal gras en snoeiwerk van de Hobokense Polder, dat geënt is in de groene corridor. Het groenbeheer en opvolging van de pionierbegroeiing wordt de eerste 2 jaar uitgevoerd door Natuurpunt.

Standaarden/ Referentiëlen BREEAM – DGNB – WELL – HQE

Het inslijpen van duurzame bouwprincipes tijdens de programmatie, de ontwikkeling en de exploitatie van gebouwen heeft tot doel de impact op de mensen en de omgeving te verminderen.

Duurzaam bouwen houdt veel aspecten in gedurende de volledige vastgoed levenscyclus, aspecten die in balans moeten zijn en geïntegreerd moeten worden in een project om zo het beste resultaat te bekomen. Er zijn de alom bekende maatregelen zoals verminderde consumptie van energie en water en het gebruik van materialen met een lage ecologische voetafdruk. Maar duurzaam bouwen houdt ook gezondheid en comfort van de gebruikers, toegankelijkheid en beschikbaarheid van alternatieve transportmodi, verminderen van vervuilende factoren, resistentie tegen de effecten van de klimaatverandering, alsook een doordacht management van het bouwproces en gebouwenbeheer, verminderde bouwwerfeffecten, afvalmanagement... in.

Aan de hand van een bewezen methodologie begeleiden we de klant om zo toekomstbestendig en duurzaam mogelijk te bouwen. Referentiëlen zoals BREEAM, DGNB, Well, HQE en GRI worden ingezet op maat van het project en de verwachtingen van de klant.

Zo houden we er een 360° benadering op na, we hanteren instrumenten die ons in staat stellen onze klant uit te dagen i.f.v. de toekomst en hem bijgevolg ook onderbouwde oplossingen aan te bieden, de besluitvorming voor onze klant te vergemakkelijken en bij te dragen tot de creatie van een duurzaam en kostenefficiënt vastgoedproject of -ontwikkeling.

Via de BREEAM criteria leggen we tevens de verwachtingen van onze projectpartners, aannemers en producenten van materialen vast.

BREEAM Awards 2019





Connecteren met onze klanten.

Echt luisteren naar onze klanten is een fundamentele drijfveer van onze strategie. We moeten luisteren naar onze klanten om hun problemen, hun bezorgdheden en hun noden te kennen en te begrijpen. Maar we willen ook ideeën uitwisselen en samen nieuwe oplossingen uitwerken. Op die manier proberen we de behoeften van onze bestaande en nieuwe klanten beter te vervullen.

We hebben een dergelijk geconnecteerd ontwikkelingsmodel uitgebouwd tussen het moederbedrijf BSI nv en haar dochter Bopro nv. Onze relatie is gebaseerd op co-creatie. De bedrijven nemen actief deel aan elkaars beleid en strategie en krijgen inspraak in de opbouw van de bedrijfsplannen. Hierdoor worden inzichten gedeeld en wordt het ontwikkelingspotentieel van beide organisaties versterkt.

Om die relatie op te bouwen met onze klanten zijn wij ook bereid om content te delen. We hebben hiertoe onze Academy eind 2018 opgericht. In tijden van COVID-19 was deze stilgevallen maar in het najaar van 2021 gaat die opnieuw voluit.

Met onze Academy reiken we voornamelijk verbindende initiatieven aan:

- Ateliers of workrooms m.b.t. innovatieve technieken, tools, inzichten enz..
- Rondetafelgesprekken om ideeën uit te wisselen, om onze stakeholders te informeren van onze CSR-strategie en hun mening te krijgen m.b.t. de materialiteit van onze CSR-risico's. Begin 2019 werden diverse stakeholders rond de tafel gebracht, het begin van een bijzonder interessante wisselwerking.
- Masterclass rond transitie management
- ...

CSR event - 2019





Projet Bordeaux Saint Jean – credits: ArteFactoryLab / Apsys

Gewoon doen.

Wij zijn overtuigd dat we 'samen' het verschil kunnen maken.

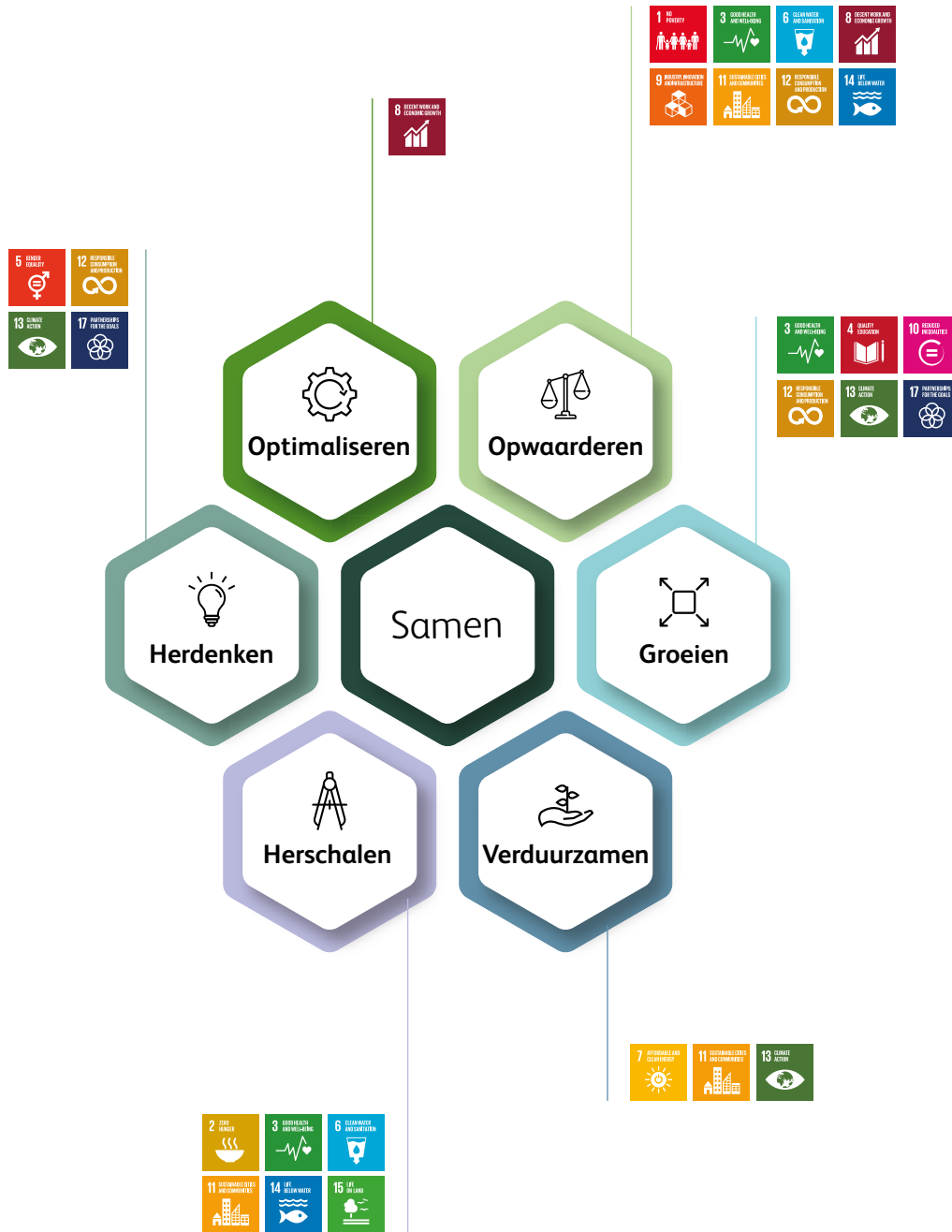
Wij zijn overtuigd dat we 'samen' de wereld van morgen, vandaag moeten vormgeven.

Wij zijn overtuigd dat we 'samen' de klimaatdoelstellingen kunnen waarmaken.

Het momentum is daar.

Laat het ons gewoon 'samen' doen.





Geauditeerd rapport.

Het CSR rapport 2019-2020 'Tomorrow and beyond' is opgesteld in overeenstemming met de GRI Standaarden: optie Core.

Net zoals de vorige publicaties van het CSR rapport, kiest BSI nv voor de toepassing van de GRI Standaarden. De inhoud van het rapport werd opge- maakt door het CSR Team in nauw overleg met het managementcomité.

Bij de samenstelling van het rapport werden de GRI 'General Disclosures' optie Core toegepast. We se- lecteerden in totaal 5 GRI KPI's op basis van onze meest materiële thema's bepaald door onze stake- holders.

Voor de externe verificatie van zowel het CSR rap- port als de financiële cijfers deed BSI nv opnieuw een beroep op EY. Voor het CSR rapport werden de GRI principes kritisch nagekeken alsook de selectie van de 5 materiële GRI KPI's.



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Pauline Van Pottelsberghelaan 12
B - 9051 Gent

Tel: +32 (0) 9 242 51 11
Fax: +32 (0) 9 242 51 51
ey.com

Verslag van de onafhankelijke auditor over ons beperkt nazicht

Aan de aandeelhouders van Bopro Sustainable Investment (BSI)

Scope

Wij hebben een assurance-opdracht met een beperkte mate van zekerheid uitgevoerd op geselecteerde niet-financiële indicatoren uit het CSR rapport van BSI voor de boekjaren 2019-2020, afgesloten op respectievelijk 31 december 2019 en 31 december 2020. De reikwijdte van de verificatie omvat de volgende prestatie-indicatoren, waaronder de Management Approach: GRI 416-1, GRI 404-1, GRI 305-1, GRI 305-2, GRI 305-3, GRI 101-1. Dit rapport is opgesteld conform de voorwaarden opgenomen in de opdrachtbrief van 12 mei 2021.

In het kader van deze assurance-opdracht hebben wij geen assurance-werkzaamheden verricht met betrekking tot de overige informatie in het CSR rapport en derhalve verstrekken wij geen conclusie met betrekking tot deze informatie. Verder verstrekken wij geen assurance met betrekking tot de toekomstige informatie zoals deze wordt opgenomen in het CSR rapport.

Wij hebben onze assurance-opdracht met betrekking tot de geselecteerde indicatoren verricht in overeenstemming met de internationale standaard ISAE 3000 "Assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle of beoordeling van historische financiële informatie". Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden als onafhankelijke auditor". Wij vinden dat de door ons verkregen assurance-informatie voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie.

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de indicatoren in overeenstemming met de intern gehanteerde verslaggevingsbeleid van BSI en de relevante secties van de GRI Standard (Global Reporting Initiative), alsook voor een afdoende interne beheersing om het CSR-verslag mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheden van de onafhankelijke auditor

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een assurance-opdracht dat wij voldoende en geschikte assurance-informatie verkrijgen voor de door ons af te geven conclusie. We beschikken over een samenhangend stelsel van kwaliteitsbeheersing inclusief vastgelegde richtlijnen en procedures voor de naleving van ethische voorschriften, auditorsstandaarden en andere van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel als redelijkerwijs kan worden verwacht dat ze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de beslissingen die gebruikers op basis van de indicatoren nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze werkzaamheden en de evaluatie van het effect van afwijkingen op onze conclusie.

Besloten vennootschap
Société à responsabilité limitée
RPR Brussel - RPM Bruxelles - BTW/TVA BE0446.334.711-IBAN N° BE71 2100 9059 0069
*handelend in naam van een vennootschap/agissant au nom d'une société

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Wij hebben deze beoordeling professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de ISAE 3000 Standaard Assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle of beoordeling van historische financiële informatie”, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze onafhankelijkheid en kwaliteitscontrole

We hebben de onafhankelijkheidsvoorschriften en andere ethische vereisten nageleefd van de Code of Ethics for Professional Accountants uitgebracht door de International Ethics Standards Boards for Accountants (IESBA). Deze zijn gebaseerd op de fundamentele principes van integriteit, objectiviteit, vakbekwaamheid en waakzaamheid, confidentialiteit en professioneel gedrag. We passen de International Standard on Quality Control (ISQC) n° 1, Quality Control for Firms that Perform Audits and Reviews of Financial Statements, and Other Assurance and Related Services Engagements, toe en onderhouden een uitgebreid systeem van kwaliteitscontrole met inbegrip van gedocumenteerde beleidslijnen en procedures met betrekking tot ethische vereisten, professionele standaarden en toepasselijke wettelijke en reglementaire vereisten.

Beschrijving van de uitgevoerde werkzaamheden

De assurance-opdracht is gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid. De werkzaamheden die bij een opdracht met een beperkte mate van zekerheid worden uitgevoerd zijn verschillend in aard en timing en geringer van omvang dan voor opdrachten tot het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid. Daardoor is het niveau van zekerheid dat is verkregen bij een opdracht met een beperkte mate van zekerheid aanzienlijk lager dan wanneer een opdracht met een redelijke mate van zekerheid was uitgevoerd.

Hoewel wij bij het bepalen van de aard en de omvang van onze werkzaamheden rekening hebben gehouden met de doeltreffendheid van de interne managementcontroles, beoogt onze verificatie geen zekerheid te verschaffen over de interne controle. Onze werkzaamheden bestonden niet uit het testen van controles of het uitvoeren van procedures met betrekking tot het controleren van de aggregatie of berekening van gegevens binnen IT-systemen.

Een beperkte assurance-opdracht bestaat uit het inwinnen van inlichtingen, hoofdzakelijk bij personen die verantwoordelijk zijn voor het opstellen van het duurzaamheidsrapport en het opmaken van de KPI's en daarmee verband houdende informatie, en het toepassen van analytische en andere controleprocedures.

Het doel van onze werkzaamheden is de afwezigheid te certificeren van indicatoren die niet, in alle van materieel belang zijnde aspecten, zijn opgesteld in overeenstemming met de verslaggevingscriteria van Bopro Sustainable Investments en de relevante secties van de GRI Standard (Global Reporting Initiative). De selectie van niet-financiële indicatoren omvat GRI 416-1, GRI 404-1, GRI 305-1, GRI 305-2, GRI 305-3, GRI 101-1.



Onze belangrijkste werkzaamheden bestonden uit:

- het verkrijgen van inzicht in de opzet en het bestaan van de gebruikte systemen en gehanteerde methoden voor het verzamelen en verwerken van gegevens die dienen als basis voor de verantwoording;
- het evalueren van de interne en externe documentatie met betrekking tot de onderbouwing van de geselecteerde indicatoren, voornamelijk door een combinatie van cijferanalyses en het inwinnen van inlichtingen;
- het afnemen van interviews met relevante medewerkers verantwoordelijk voor het aanleveren van informatie, het uitvoeren van interne controles en de consolidatie van gegevens in de verantwoording;
- het analytisch evalueren van data en trends voor de geselecteerde indicatoren aangeleverd ter consolidatie.

Onze conclusie

Op grond van onze werkzaamheden en met inachtneming van de beperkingen die in de sectie Scope zijn weergegeven, is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de indicatoren niet, in alle van materieel belang zijnde aspecten, zijn opgesteld in overeenstemming met de verslaggevingscriteria van Bopro Sustainable Investments en de relevante secties van de GRI Standard.

Gent, 25 juni 2021

EY Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door


Francis Boelens*
Partner
* Handelend in naam van een BV

21FB0371

GRI Content Index.



GRI Standard	Principe	Hoofdstuk
GRI 101: Basis-principes 2016		
GRI 102: Algemene principes 2016		
Organisatieprofiel		
102-1	Naam van de organisatie	Ons DNA - Onze organisatiestructuur
102-2	Activiteiten, merken, producten en diensten	Optimaliseren - Diensten als antwoord
102-3	Ligging van het hoofdkantoor	Colofon
102-4	Ligging van de operationele activiteiten	Optimaliseren - Diensten als antwoord
102-5	Eigendomsstructuur en rechtsvorm	Ons DNA - Onze organisatiestructuur
102-6	Afzetmarkten	Optimaliseren - Diensten als antwoord
102-7	Omvang van de organisatie	Ons DNA - Onze organisatiestructuur Optimaliseren - Diensten als antwoord Optimaliseren - Cijfers als resultaat
102-8	Informatie over de werknemers en andere medewerkers	Groeien - Groeien door expansie - De mensen @ BSI
102-9	Bevoorradingketen	Verduurzamen - Op micro niveau Herschalen - Impact door onze eigen investeringen
102-10	Significante wijzigingen binnen de organisatie en haar bevoorradingketen	Groeien - Groeien door expansie
102-11	Voorzorgsprincipe of -aanpak	Ons DNA - Onze walk the talk & talk the walk Herdenken - Samen met... BACA
102-12	Externe initiatieven	Ons DNA - Onze waarden Herdenken - Samen met... BACA, SBTi - BVS
102-13	Lidmaatschap bij verenigingen	Herdenken - Samen met...
Strategie		
102-14	Verklaring van de hoogste beslissingsbevoegde	Wat na morgen?
Ethiek en integriteit		
102-16	Waarden, principes, normen en gedragsregels	Ons DNA - Onze waarden
Bestuur		
102-18	Bestuursstructuur	Ons DNA - Onze organisatiestructuur
Betrokkenheid van de stakeholders		
102-40	Lijst van de stakeholdersgroepen	Ons DNA - Onze stakeholders
102-41	Collectieve arbeidsovereenkomsten	100% bedienden - CAO onder PC200
102-42	Identificatie en selectie van de stakeholders	Ons DNA - Onze stakeholders
102-43	Aanpak van het engagement van de stakeholders	Ons DNA - Onze stakeholders
102-44	Belangrijke onderwerpen en vraagstukken die werden aangehaald	Ons DNA - Onze focus

GRI Standard	Principe	Hoofdstuk
GRI 102: Algemene principes 2016		
Rapporteringspraktijk		
	102-45 Entiteiten die opgenomen zijn in de geconsolideerde rekeningen	Optimaliseren - Cijfers als resultaat
	102-46 Bepaling van de inhoud van het verslag en afbakening van de thema's	Ons DNA - Onze focus
	102-47 Lijst van materiële thema's	Ons DNA - Onze focus
	102-48 Herformulering van de informatie	Groeien - Groeien door expansie Herschalen - Impact door onze eigen investeringen
	102-49 Wijzigingen in de rapportering	Ons DNA - Onze focus Rapporteren is 2-jarlijks gebeven, maar op andere manier en niet extern geauditeerd
	102-50 Rapporteringsperiode	2019-2020
	102-51 Datum van het meest recente verslag	2018
	102-52 Rapporteringscyclus	2-jaarlijks
	102-53 Contactpersoon voor vragen over het verslag	Colofon
	102-54 Rapporteringseisen in overeenstemming met de GRI Standards	Geauditeerd rapport
	102-55 GRI-inhoudstafel	GRI Content index
	102-56 Extern nazicht	Geauditeerd rapport - CSR audit rapport
Materiële thema's		
GRI 300: Milieu thema's		
Emissies		
GRI 103: Management aanpak 2016	103-1 Toelichting van het materiële onderwerp en afbakening ervan	Verduurzamen Herdenken - Samen met... BACA
	103-2 De managementaanpak en zijn componenten	Verduurzamen - Op micro niveau
	103-3 Evaluatie van de managementaanpak	Verduurzamen - Op micro niveau
GRI 305: Emissies 2016	305-1 Rechtstreekse uitstoot van broeikasgassen (scope 1)	Verduurzamen - Op micro niveau
	305-2 Onrechtstreekse uitstoot van broeikasgassen (scope 2)	Verduurzamen - Op micro niveau
	305-3 Andere onrechtstreekse uitstoot van broeikasgassen (scope 3)	Verduurzamen - Op micro niveau
GRI 400: Sociale thema's		
Training en opleiding		
GRI 103: Management aanpak 2016	103-1 Toelichting van het materiële onderwerp en afbakening ervan	Groeien - Leren, groeien en delen
	103-2 De managementaanpak en zijn componenten	Groeien - Leren, groeien en delen
	103-3 Evaluatie van de managementaanpak	Groeien - Leren, groeien en delen
GRI 404: Training en opleiding 2016	404-1 Gemiddeld aantal opleidingsuren per jaar per medewerker	Groeien - Leren, groeien en delen

GRI Standard	Principe	Hoofdstuk
Gezondheid en veiligheid van de klanten		
GRI 103: Management aanpak 2016	103-1 Toelichting van het materiële onderwerp en afbakening ervan	Opwaarderen - Levenskwaliteit
	103-2 De managementaanpak en zijn componenten	Opwaarderen - Levenskwaliteit
	103-3 Evaluatie van de managementaanpak	Opwaarderen - Levenskwaliteit
GRI 416: Gezondheid en veiligheid van de klanten 2016	416-1 Beoordeling van de gezondheids- en veiligheidseffecten van product- en dienstencategorieën	Opwaarderen - Levenskwaliteit

Colofon.

BSI nv

Peter Garré – Managing Director
Stefanie Geens – CSR Manager

Oude Houtlei 140
BE - 9000 Gent

www.bopro.be

