DUURZAAMHEIDS-VERSLAG *2021*

nextensa·

PLACES
YOU PREFER

Gare Maritime

BRIEF VAN DE CEO[1] MICHEL VAN GEYTE

Nextensa, de nieuwe bedrijfscombinatie die in juli 2021 is ontstaan uit de fusie van ontwikkelaar Extensa en investeerder Leasinvest, heeft verschillende drijfveren, waarbijduurzaamheid als belangrijkste geldt.

De wereld is in transitie, fossiele brandstoffen raken op, de situatie is dringend. Ook de vastgoedsector draagt een grote fundamentele verantwoordelijkheid op het vlak van CO_2-uitstoot.

Nextensa wil een koploper zijn. Daarom houden we de duurzaamheidsaspecten gedurende het gehele bouwproces van onze ontwikkelingsprojecten nauwlettend in de gaten, en streven we ernaar om onze portefeuille verder aan te vullen met ESG-conforme gebouwen.

Dit verslag is belangrijk voor ons, maar zeker geen doel op zich. Integendeel, voor ons gaat duurzaamheid niet over het voldoen aan bepaalde normen, maar over verder gaan dan die normen. Duurzaamheid moet een houding worden, een gedeelde houding met alle belanghebbenden, van onze aandeelhouders tot onze eigen teams, van onze huurders tot onze kopers. Nextensa wil bewijzen dat ESG geen hol begrip is.

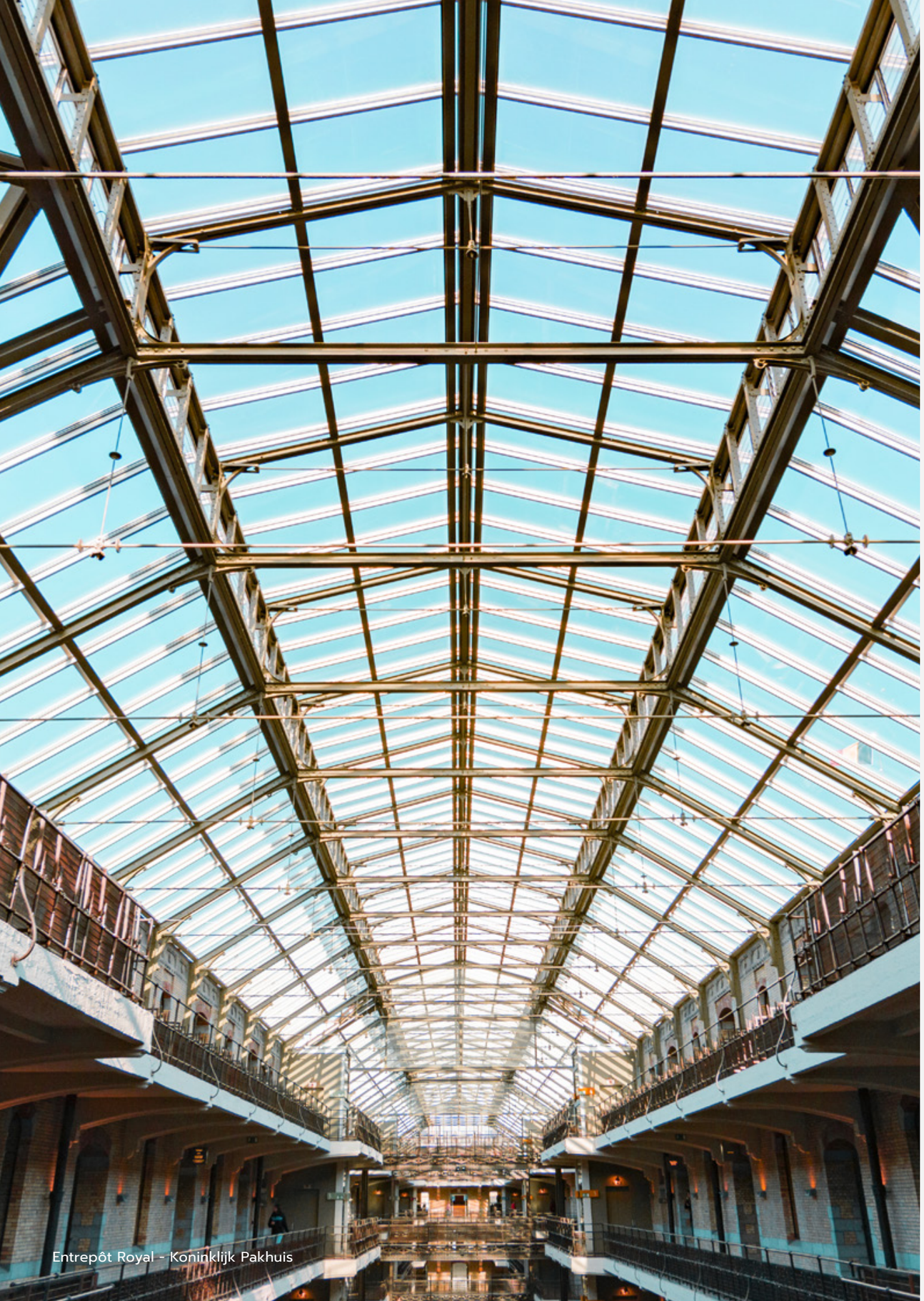
De renovatie en herinrichting van de Gare Maritime is waarschijnlijk het meest sprekende voorbeeld van onze daadkracht, maar ook andere en kleinere initiatieven maken een reëel verschil.

Veel van deze initiatieven (zonnepanelen, laadstations, energiecommunities, vervanging van koelgroepen enz.) dragen verder bij tot klimaatadaptieve gebouwen. Ook in het gehele bouwproces willen we verder gaan door aan te dringen op het gebruik van duurzame materialen, het hergebruik van producten en het bewust omgaan met het bouwtransport. Ons sociaal engagement bestaat erin gezonde en leefbare omgevingen en buurten te creëren. Daarom nemen wij verschillende initiatieven die bijdragen tot een positieve sociale impact. Er is nog veel werk aan de winkel om onze doelstellingen te bereiken en er valt ook een financiële impact te verwachten, maar wij zijn er vast van overtuigd dat dit de weg is die we moeten inslaan, ook al stuiten we onderweg op weerstand en obstakels.

De slagzin van Nextensa "Places You Prefer" betekent dat we ruimtes maken waar het goed is om te wonen, te leven, te werken, te ontspannen, te sporten en vrij te zijn. Nextensa wil en zal hierin een vooraanstaande plaats innemen, om de eerste keuze vastgoedmaatschappij te worden voor investeringen.

---

[1] 102-14 Verklaring van de senior besluitvormer


Entrepôt Royal - Koninklijk Pakhuis

INHOUDSTABEL

	BRIEF VAN DE CEO	03
1.0	OVERZICHT NEXTENSA	08
2.0	KLIMAATADAPTIEF BOUWEN	39
3.0	DUURZAME MAATSCHAPPIJ	97
4.0	INVESTEREN IN MENSELIJK KAPITAAL	156
5.0	BIJLAGEN	183
	ALGEMENE INFORMATIE	194

Monteco

*"**2021** was een uitdagend jaar.*

Het begin van een nieuw verhaal.

We vertrekken niet van een blanco blad, maar vanaf nu schrijven Leasinvest en Extensa samen een nieuw hoofdstuk onder de naam Nextensa.

Dit is het eerste Duurzaamheidsverslag van Nextensa als recent gefuseerde organisatie. De materiële onderwerpen zijn gedefinieerd, de ambitie is bepaald en deze richting zal de basis vormen voor de verdere strategie van Nextensa. We zullen ons richten op alle niveaus van onze kernactiviteiten: de gebouwen die we ontwikkelen en beheren, de omringende samenleving en de mensen die op alle mogelijke manieren met Nextensa verbonden zijn.

Vanwege de complexiteit van de fusie halverwege het jaar, was het de bedoeling dat het een beperkt verslag zou worden. Maar we konden rekenen op meer dan 30 gemotiveerde collega's die zich dagelijks inzetten om de strategische thema's uit dit verslag uit te voeren, wat aantoont dat er al een ingebakken wil is om voor verbetering te gaan. En zo kon ons verslag uitgroeien tot deze solide weergave van de acties die in 2021 en ook in de niet-gerapporteerde voorgaande jaren werden ondernomen.

Wij zijn er trots op dat duurzaamheid al in de harten van onze mensen zit, en willen hen en het management hartelijk danken om dit belangrijke thema al van bij het begin in het DNA van onze nieuwe organisatie te integreren."

Trees Verhoogen
ESG-comité

1. OVERZICHT NEXTENSA

1.1. In een oogopslag

Nextensa[1] is ontstaan uit de bedrijfsconsolidatie van Leasinvest Real Estate en Extensa. Leasinvest, met een track record als internationale kantoor- en retailinvesteerder op de Belgische, Luxemburgse en Oostenrijkse markt, en Extensa, met een bekroonde en innovatieve expertise in vastgoedontwikkelingen van de volgende generatie, bundelden op 19 juli 2021 hun krachten.

Als gevolg van deze bedrijfsconsolidatie[2] werd Nextensa een van de grootste Belgische beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen met een geconsolideerde balans van 1,9 miljard euro in 2021[3]. Nextensa is genoteerd op Euronext Brussel (Bel Small) en maakt deel uit van de vastgoedindexen European Public Real Estate Association (EPRA) Belgium en EPRA Eurozone[4].

De administratieve zetel van Leasinvest Real Estate, aanvankelijk gevestigd in Antwerpen, verhuisde naar Brussel om zich bij het Extensa-team te voegen in het iconische Royal Depot-gebouw op de site van Tour & Taxis.[5]

De 87 personeelsleden (werknemers en freelancers)[6] van Nextensa krijgen tegen maart 2022 een nieuw hoofdkantoor op dezelfde vermaarde locatie, namelijk in de recent volledig gerenoveerde Gare Maritime.

1.2. Onze activiteiten

Nextensa's missie is om een beursgenoteerde vastgoedinvesteerder/-ontwikkelaar van de volgende generatie te worden. De bedrijfsstrategie is erop gericht zowel een leidende als een beursgenoteerde vastgoedspeler te zijn, waarbij enerzijds vastgoed wordt verworven en anderzijds vastgoed wordt ontwikkeld dat ofwel wordt verkocht ofwel in de portefeuille wordt gehouden.

---

1 102-1 Naam van de organisatie
2 102-10 ii) Belangrijke veranderingen in de omvang, structuur, eigendom of toeleveringsketen van de organisatie, met inbegrip van: Wijzigingen in de structuur van het aandelenkapitaal en andere verrichtingen in verband met de vorming, instandhouding en wijziging van kapitaal (voor organisaties in de particuliere sector)
3 102-7iii) Schaal van de organisatie: nettoverkoop
4 102-5 Eigendom en rechtsvorm
5 102-10i) Belangrijke veranderingen in de organisatie en haar toeleveringsketen: veranderingen in de locatie van faciliteiten of veranderingen in de activiteiten, inclusief de opening, sluiting en uitbreiding van faciliteiten
6 102-7i) – Schaal van de organisatie: totaal aantal werknemers

Nextensa wil de steden van de toekomst vormgeven, bouwend op haar expertise en waarden. De organisatie wil core-plusgebouwen realiseren door een mix van kantoor-, winkel- en woongebruik te combineren tot grootschalige gemengde stedelijke vastgoedprojecten. Nextensa wil haar klanten en begunstigden dan ook 'geweldige plaatsen om te wonen, te werken, te winkelen, te sporten en plezier te maken' bieden.[1]

Nextensa combineert haar activiteiten en zet ze voort op basis van de bedrijfsconsolidatie van:

- Leasinvest Real Estate, een out of the box vastgoedinvesteerder binnen de kwalitatieve kantoor- en retailsegmenten in Europa met een indrukwekkende staat van dienst op het gebied van waardecreatie voor zijn aandeelhouders; en
- Extensa, een echte specialist in gemengde stedelijke ontwikkelingen, die grote en middelgrote kwalitatieve, inspirerende en bekroonde vastgoedprojecten creëert zoals Tour & Taxis in België en Cloche d'or in Luxemburg.

De eigendommen van Nextensa zijn gelegen in het Groothertogdom Luxemburg (45 %), België (42 %) en Oostenrijk (13 %).[2]

De inkomsten van de organisatie hangen in grote mate af van de huuropbrengsten die worden gegenereerd uit haar **portefeuille van vastgoedbeleggingen.** Die bestaan uit de verhuring van kantoorgebouwen (51 %), winkels (39 %) en andere soorten vastgoed (logistiek, evenementen, parking) (10 %)[3] verspreid over de drie werkingslanden. De totale waarde van de investeringsportefeuille bedraagt ongeveer 1,4 miljard EUR.

De **ontwikkelingsprojecten** onder de activa van Nextensa bestaan uit woningen (68 %), kantoorgebouwen (29 %) en overige (waarvan 3 % detailhandel) en omvatten de ontwikkeling en verkoop van wooneenheden gelegen in Tour & Taxis en Cloche d'or.[4] De totale waarde van de ontwikkelingsportefeuille bedraagt ongeveer 0,3 miljard EUR.

---

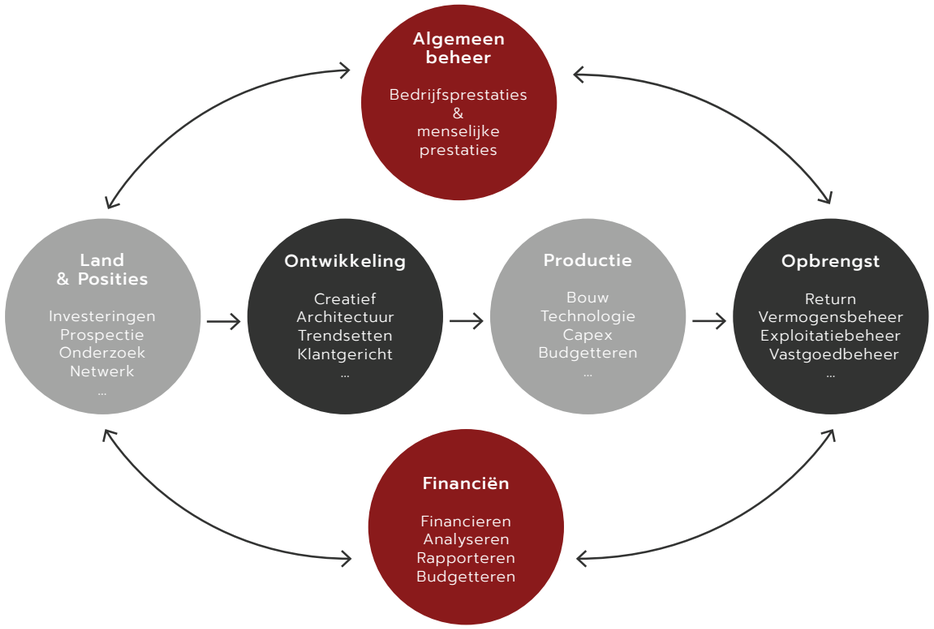
1 102-2 - Een beschrijving van de activiteiten van de organisatie
2 102-4 - Plaats van activiteiten
3 102-6i) Afzetmarkten: geografische locaties waar producten en diensten worden aangeboden
4 102-7: Omvang van de organisatie, met inbegrip van: ii) totaal aantal transacties; iii) nettoverkoop (voor organisaties in de particuliere sector) of netto-inkomsten (voor organisaties in de openbare sector); iv) totale kapitalisatie (voor organisaties in de particuliere sector), opgesplitst in schuld en eigen vermogen; v) hoeveelheid geleverde producten of diensten.

Cloche d'Or

Waar we zijn

Investeringen	Projectontwikkeling							Deelname
Aantal gebouwen		In aanbouw/m²		Verkregen vergunningen/m²		In studie/m²		Retail Estates
37		BE	NL	BE	NL	BE	NL	1.351.320 aandelen
m²	Residentieel	N.V.T	29.287	36.520	32.401	93.000	12.000	Waarde
514.600 m²	Kantoren	3.674	16.747	N.V.T	6.836	37.500	56.045	96.484.248 €
Reële waarde	Totaal	BE > 170.694 m²			NL > 156.816 m²			Divident
1.407.918.671 €								6.080.940 €
Huur/jaar								
70.326.600 €								

Hieronder (zie afbeelding): de gevisualiseerde waardeketen van Nextensa[1]:



[1] 102-9 a. Een beschrijving van de supply chain van de organisatie, met inbegrip van de belangrijkste elementen met betrekking tot de activiteiten, belangrijkste merken, producten en diensten van de organisatie

1.3. Onze corporate governance

De governancestructuur van Nextensa is gedefinieerd volgens de principes van haar Corporate Governance Charter, dat gebaseerd is op de Belgische Corporate Governance Code van 2020.

In overeenstemming met dat charter streeft Nextensa ernaar zich te houden aan de 10 beginselen met betrekking tot de bestuursstructuur, de taken en verantwoordelijkheden van het topmanagement, de handhaving van een doeltreffende en evenwichtige raad van bestuur, de oprichting van gespecialiseerde comités, de waarborging van de onafhankelijkheid van de leden van de raad, de bezoldiging van de raad, de verantwoordelijkheden tegenover de aandeelhouders, transparante en strikte procedures om de prestaties op het gebied van bestuur te volgen en te evalueren en ten slotte een transparante en voortdurende verslaglegging over de toepassing en uitvoering van deze beginselen.

Zoals bepaald door de Belgische Corporate Governance Code van 2020 en uiteengezet in Nextensa's Corporate Governance Code, heeft de raad van bestuur drie adviserende comités: het auditcomité, het benoemings- en bezoldigingscomité en het comité van onafhankelijke bestuurders.[1]

De raad van bestuur van Nextensa in 2021 telt negen leden (zie hieronder), onder wie drie vrouwen[2].

[1] 102-18: a) bestuursstructuur van de organisatie, met inbegrip van de comités van het hoogste bestuursorgaan
[2] 405-1: Percentage personen binnen de bestuursorganen van de organisatie in elk van de volgende diversiteitscategorieën: naar geslacht, leeftijdsgroep/andere diversiteitsindicatoren

De raad van bestuur van Nextensa is lid van het Urban Land Institute (ULI), de Beroepsvereniging van de Belgische Vastgoedsector (BVS), de Belgisch Luxemburgse Raad voor Retail en Winkelcentra (BLSC) en de European Public Real Estate Association (EPRA).[1]

- **Jan Suykens**
  (°1960)
  Voorzitter,
  Niet-uitvoerend bestuurder

- **Michel Van Geyte**
  (°1966)
  Gedelegeerd bestuurder

- **Dirk Adriaenssen**
  (°1970)
  Niet-uitvoerend bestuurder,
  Onafhankelijk

- **Granvelle Consultants & C° BV,**
  vast vertegenwoordigd door
  Jean-Loius Appelmans
  (°1953)
  Niet-uitvoerend bestuurder

- **Piet Dejonghe**
  (°1966)
  Niet-uitvoerend bestuurder

- **Brain@Trust BV,**
  vast vertegenwoordigd door
  Marcia De Wachter
  (°1953)
  Niet-uitvoerend bestuurder,
  Onafhankelijk

- **Colette Dierick**
  (°1960)
  Niet-uitvoerend bestuurder,
  Onafhankelijk

- **SoHo BV**
  vast vertegenwoordigd door
  Sigrid Hermans
  (°1970)
  Niet-uitvoerend bestuurder,
  Onafhankelijk

- **Starboard BV,**
  vast vertegenwoordigd door
  Eric Van Dyck
  (°1962)
  Niet-uitvoerend bestuurder,
  Onafhankelijk

[1] 102-13 Lidmaatschap van verenigingen

1.4. Onze benadering van rechtvaardig zakendoen

De hoeksteen van Nextensa's waarden, principes, maatstaven en gedragsnormen wordt beschreven in een aantal sleuteldocumenten (die voor iedereen toegankelijk zijn). Het gaat om het Corporate Governance Charter (hierboven beschreven), de Integriteitscode, het Verhandelingsreglement en het Bezoldigingsbeleid, die door de nieuw samengestelde raad van bestuur van Nextensa in 2021 werden herzien en goedgekeurd als integraal onderdeel van de fusie van de twee entiteiten.[1]

Deze codes en charters consolideren en verfijnen de reeds bestaande principes en maatstaven inzake ethisch en verantwoord ondernemerschap van zowel Leasinvest Real Estate als Extensa.[2]

Integriteitscode

De *Integriteitscode* van Nextensa bevat een algemeen gedragskader met een aantal beginselen en ethische richtlijnen die van toepassing zijn op alle bestuursleden en werknemers van Nextensa, met inbegrip van aandeelhouders, alsook partners, klanten, de samenleving in het algemeen en derde partijen waarmee wordt samengewerkt.

De Integriteitscode bevat beginselen zoals eerlijkheid, integriteit, respect, billijkheid en werknemersrechten in het kader van een vertrouwenscultuur die is gebaseerd op een constructieve dialoog. Daarnaast zijn de verwachtingen van Nextensa erin gedefinieerd jegens alle werknemers om belangenconflicten actief te voorkomen, in het bijzonder wat betreft relaties met klanten, leveranciers en andere derde partijen. Er is eveneens en gemeenschappelijke definitie opgenomen voor omkoping en andere vormen van corruptie en fraude.[3]

De Integriteitscode zet de verwachtingen uiteen over de eerbiediging van het mededingingsrecht door alle partijen in de relaties met derden. In alle landen waar Nextensa actief is, is ze geen lid van of financiert ze geen politieke partijen of organisaties.

In overeenstemming met haar engagement om bij te dragen tot een duurzame ontwikkeling, onderschrijft Nextensa de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens[4] en besteedt zij alle nodige aandacht aan gezondheid, veiligheid en milieu.

[1] 102-16 Een beschrijving van de waarden, beginselen, normen en gedragsnormen van de organisatie
[2] 103-2 De managementbenadering en de bestanddelen ervan – Anticorruptie
[3] 103-1 Anticorruptie - Toelichting van de materiële aspecten en hun afbakening
[4] 102-12 Een lijst van extern ontwikkelde economische, ecologische en sociale handvesten, principes of andere initiatieven die de organisatie onderschrijft of ondersteunt.

Werknemers die vragen hebben over de toepassing van deze principes of de code in het algemeen, of die in dit verband onregelmatigheden vermoeden of opmerken, worden verzocht contact op te nemen met de compliance officer van Nextensa.

Verhandelingsreglement

Het *Verhandelingsreglement* van Nextensa bevat de principes en verwachtingen betreffende alle financiële transacties voor de leden van de raad van bestuur, werknemers en derden. Het reglement omschrijft en definieert de toepasselijke regels, voorschriften en minimale gedragsnormen waarvan wordt verwacht dat alle partijen ze naleven om eventuele risico's in verband met het kopen met voorkennis of daarmee verband houdende praktijken te beheren en te beperken.

Werknemers moeten de compliance officer op de hoogte brengen als zij informatie te weten komen over het kopen met voorkennis. De compliance officer is verantwoordelijk voor het informeren van de raad van bestuur of vergelijkbare gemandateerde personen. In overeenstemming met de Belgische mededingingswetgeving houdt de compliance officer een bijgewerkt register bij van alle bestuursorganen, werknemers en geassocieerde personen die mogelijk op de hoogte waren van of in contact zijn gekomen met voorkennis. Deze gegevens bevatten een gedetailleerd overzicht van het tijdstip en de reden waarom een persoon kennis heeft gekregen van dergelijke informatie.[1] Overeenkomstig de AVG hebben alle personen die op de lijst van mogelijke voorkennis staan, toegang tot hun persoonlijke informatie en het recht om correcties in die informatie te vragen.

Alle bestaande en nieuwe werknemers krijgen informatiesessies over de Codes en Charters die op hen van toepassing zijn en die relevant zijn voor de bedrijfsactiviteiten en de stakeholderactiviteiten waarbij zij betrokken zijn. Alle nieuwe werknemers moeten deze codes lezen en ondertekenen wanneer zij bij de organisatie in dienst treden. In het licht van de fusie zal een nieuw aangeworven juridisch adviseur voor Nextensa worden belast met de verdere consolidatie van alle werknemers onder gemeenschappelijke reeksen normen, waarden, beginselen en gedragsnormen, met gebruikmaking van diverse on- en offline-instrumenten en -kanalen voor opleiding en communicatie.[2]

---

[1] 102-17 Een beschrijving van de interne en externe mechanismen voor: a) het inwinnen van advies over ethisch en wettig gedrag en organisatorische integriteit; b) het melden van bezorgdheid over onethisch of onwettig gedrag en organisatorische integriteit.

[2] 205-2 Communicatie en opleiding over anticorruptiebeleid en -procedures

nextensa · *Overzicht Nextensa*

Codes voor leveranciers en partners

Als vastgoed(her)ontwikkelaar werkt Nextensa samen met een groot aantal aannemers en externe partners. De inspanningen om te zorgen voor eerlijke en goede bedrijfspraktijken strekken zich ook tot hen uit. In overeenstemming met de contractuele overeenkomsten zijn aannemers en leveranciers die met Nextensa werken, verplicht de contractuele verplichtingen met betrekking tot de sociale en arbeidswetgeving in België, Luxemburg en Oostenrijk te ondertekenen en na te leven. Binnen deze overeenkomst hebben ook zij de verantwoordelijkheid ervoor te zorgen dat deze contractuele verplichtingen worden uitgebreid tot hun eigen onderaannemers.

Van aannemers en partners wordt ook verwacht dat zij de beginselen van Nextensa's integriteitscode naleven en respecteren, en dat zij zich ertoe verbinden deze wettelijke en ethische normen uit te breiden tot hun eigen toeleveringsketen. Nextensa wil zo invloed uitoefenen op de gezondheid en veiligheid op het werk en de arbeidsnormen binnen haar stroomafwaartse waardeketen en de impact in verband met haar bredere zakelijke relaties voorkomen en beperken.[1]

In het eerste kwartaal van 2022 zullen een gedragscode voor leveranciers en een geactualiseerd due diligence-proces voor leveranciers worden opgesteld. De Code voor leveranciers zal uiteraard de belangrijkste beginselen van Nextensa's Integriteitscode omvatten en zal worden opgesteld overeenkomstig de vereisten van de Building Research Establishment Assessment Method (BREEAM) inzake verantwoord materiaalgebruik.

De BREEAM-normen ('s werelds toonaangevende methode voor de duurzaamheids-beoordeling van masterplanningsprojecten, infrastructuur en gebouwen) weer-spiegelen de ecologische, sociale en economische prestaties van activa gedurende de hele levenscyclus van de gebouwde omgeving, van nieuwbouw tot ingebruikname en renovatie. Bij de beoordeling van de leveranciers waarmee zal worden samengewerkt en die zullen worden geselecteerd, zal Nextensa dan ook sociale en ecologische due diligence-processen uitvoeren en de leveranciers een score geven, zoals vereist volgens de BREEAM-methodologie.[2] [3]

---

[1] 403-7 Preventie en beperking van gevolgen voor gezondheid en veiligheid op het werk die rechtstreeks verband houden met zakelijke relaties

[2] 102-12: Een lijst van extern ontwikkelde economische, ecologische en sociale handvesten, principes of andere initiatieven die de organisatie onderschrijft of ondersteunt.

[3] 102-11: Of en hoe de organisatie het voorzorgsbeginsel of de voorzorgsbenadering toepast.

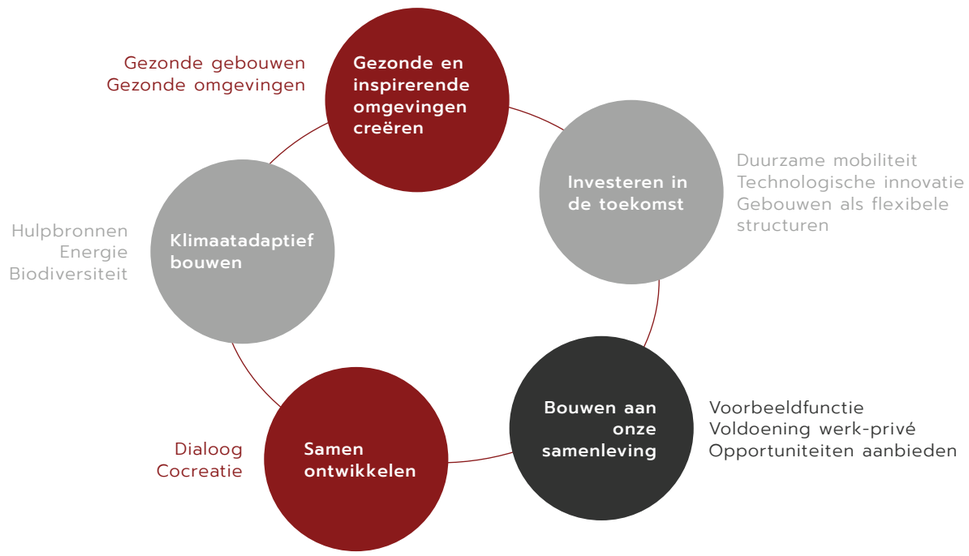
1.5. Onze afzonderlijke duurzaamheidstrajecten

Vóór hun fusie tot Nextensa hadden Leasinvest Real Estate en Extensa elk al een heel eind afgelegd op de weg naar meer geïntegreerde duurzaamheid.

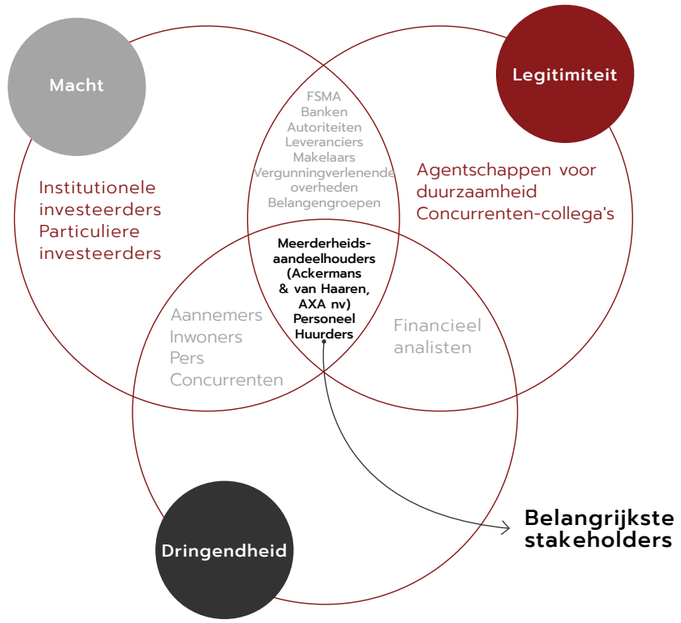
Leasinvest

Leasinvest wilde haar strategie laten stoelen op de 17 duurzame ontwikkelingsdoelstellingen en hun 169 gerelateerde doelen. De ontwikkeling van deze strategie, geleid door Leasinvests ESG-team, nam een aantal maanden in beslag en omvatte het uitvoeren van een SDG-impactanalyse, het prioriteren van de SDG's, het definiëren van strategische thema's en subthema's, het formuleren van actieplannen, het bepalen van KPI's en doelstellingen en het ontwikkelen van monitoring- en evaluatietools en scoreborden.

Zo werden in 2020, 5 prioriteiten en 13 subthema's voor Leasinvest Real Estate afgebakend (zie onderstaande afbeelding):



Leasinvest voerde eveneens een nauwkeurige stakeholdermapping uit[1] (zie onderstaande afbeelding) om een nog beter inzicht te krijgen in de ESG-thema's en de belangrijkste stakeholders in kaart te brengen, rekening houdend met de verwachtingen van interne en externe stakeholders en met de impact die de bedrijfsactiviteit op hen heeft:



In 2020 publiceerde Leasinvest Real Estate ook haar eerste duurzaamheidsverslag geïnspireerd op de GRI-principes (wereldwijd rapportage-initiatief).

[1] 102-42: Identificatie en selectie van de stakeholders

Gare Maritime

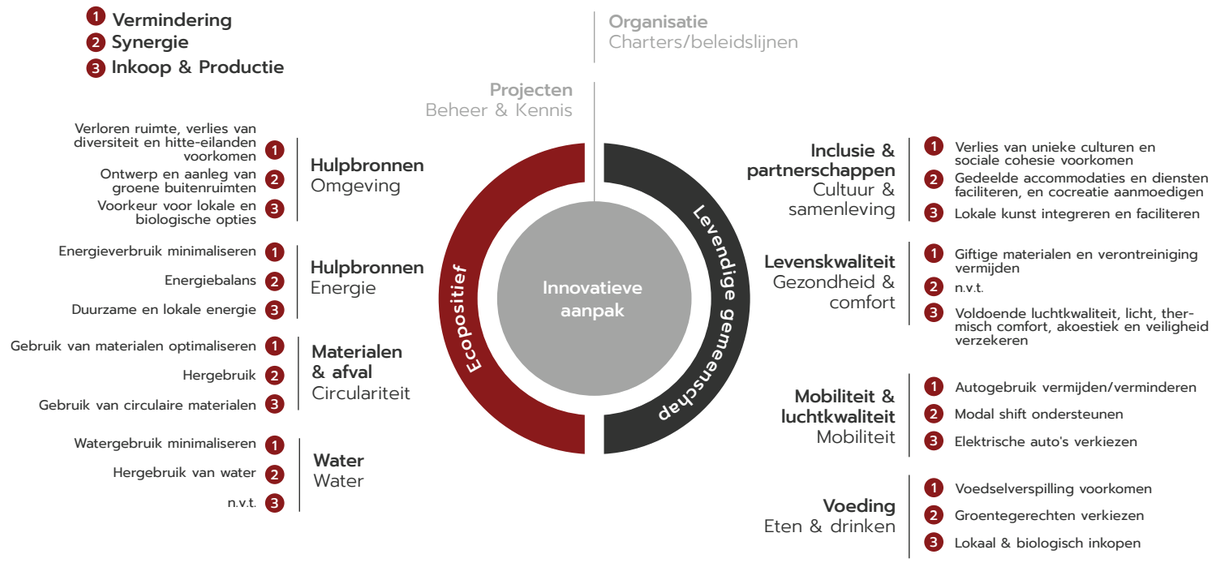
Extensa

In 2019 en 2020 organiseerde Extensa voor al haar medewerkers een reeks workshops om haar materiële duurzaamheidsthema's en langetermijnprioriteiten te definiëren.

Drie workshops pasten de benadering en methode toe zoals uiteengezet in het VN-document "Bedrijfsrapportage over de SDG's: Integratie van de SDG's in bedrijfsrapportage: een praktische gids".

Om duurzaamheidsthema's voor te stellen, te definiëren en die ten opzichte van elkaar te prioriteren, moesten alle medewerkers zich in de plaats stellen van de verbonden en externe stakeholders waarmee ze in contact staan en wier stem ze intern vertegenwoordigen.

Na afloop van deze workshops werden in 2020 voor Extensa 3 prioriteiten en 10 subthema's afgebakend[1]. Voor alle subthema's werden KPI's en toekomstige acties gedefinieerd. Voortbouwend op deze eerste oefening waarbij alle medewerkers aan een materialiteitsproces deelnamen, werd in januari 2021 een beroep gedaan op het adviesbureau Greenfish om Extensa's ESG-team en medewerkers te ondersteunen bij het samenvoegen van gegevens en het ontwikkelen van tools om de CO_2-voetafdruk van de 3 scopes en de impact van hun projecten te meten. Op basis van de resultaten werd een concrete en actiegerichte strategie met doelen en KPI's uitgestippeld (zie onderstaande afbeelding):



[1] 102-42: Identificatie en selectie van de stakeholders

EU Taxonomy

De EU-taxonomie heeft tot doel de transformatie naar een koolstofarme economie te bewerkstelligen door middel van algemeen aanvaarde definities en rapportagemethoden voor 'groene' activiteiten. Tot nu toe is dit gedaan voor twee van de zes klimaat- en milieudoelstelling, met name de klimaat mitigatie (climate migitation) en de aanpassing aan klimaatverandering (climate adaptation). We wijzen er wel op dat de definities niet altijd even duidelijk zijn en dat ze waarschijnlijk nog zullen evolueren. De Taxonomie brengt ook grote aanpassingen met zich mee in de rapportagemethodiek en bijbehorende rapportageprocessen.

Voor het boekjaar 2021 rapporteert Nextensa volgens de EU-taxonomienormen in overeenstemming met de vereisten die zijn vastgesteld voor het opstellen van de niet-financiële overzichten van haar aandeelhouders. Aangezien Ackermans & van Haaren binnen het toepassingsgebied van de Richtlijn Niet-Financiële Rapportage (NFRD) valt, heeft Nextensa een geschiktheidsbeoordeling (eligibility assessment) uitgevoerd over het aandeel van de activiteiten dat volgens de Taxonomie in aanmerking komt of niet in aanmerking komt. Nextensa hanteerde een conservatieve benadering bij haar geschiktheidsbeoordeling.

	In aanmerking	Niet in aanmerking
Omzet	94%	6%
Investeringsuitgaven (CAPEX)	88%	12%
Operationele uitgaven (OPEX)[1]	-	-

Voor Nextensa komt meer dan 90% van haar omzet en meer dan 85% van haar capex 'in aanmerking' voor de EU Taxonomie. Dit heeft voornamelijk betrekking op de vastgoedontwikkeling en de verhuur van vastgoed uit de eigen investeringsportefeuille.

Het effect van de vier bijkomende milieudoelstellingen van de Taxonomie moet nog worden bekendgemaakt en de gedetailleerde "alignment"-analyse zal in 2022 worden uitgevoerd.

[1] De opex, zoals gedefinieerd in het toepassingsgebied van de EU-taxonomie, omvat een limitatieve lijst van niet in de balans opgenomen kosten. Aangezien de deelnemingen hun jaarrekeningen op basis van de IFRS opstellen, zijn deze reeds grotendeels in de capex opgenomen

1.6. Een sterkere duurzaamheid voor Nextensa

Na de fusie in 2021 bundelden de ESG-vertegenwoordigers van de twee ondernemingen hun kennis en ervaring. Zo organiseerde het nieuwe vijf leden tellend Nextensa ESG-comité enkele workshops om de resultaten van hun respectievelijke materialiteitsanalyses samen te voegen. Voorts werd ook gezocht naar manieren om de expertise en interne netwerken van de twee teams te benutten[1].

Als zodanig legde Nextensa's ESG-comité zich toe op het formuleren van gemeenschappelijke duurzaamheidsprioriteiten en op het uitstippelen van een gedeeld strategisch plan om de grotere uitdagingen aan te gaan in het kader van de fusie van twee verschillende organisaties en binnen het bredere en snel veranderende ecosysteem waarin Nextensa actief is.

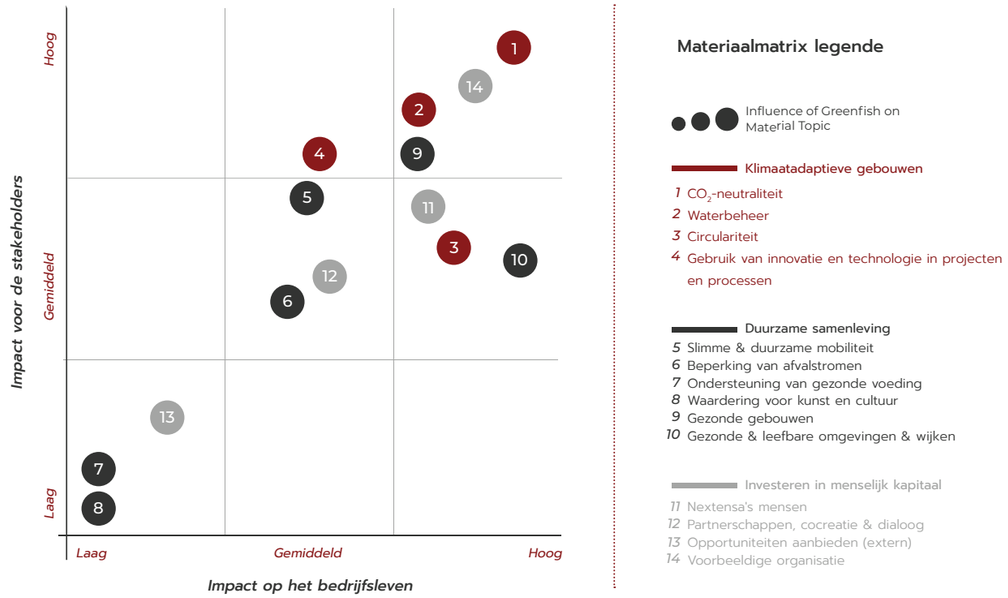
Iedereen is het er immers over eens dat de vastgoedsector midden in een belangrijke overgangsfase zit. De sector heeft een onmiskenbare milieu-impact, niet alleen uit ecologische overwegingen, maar ook rekening houdend met het sociaal en gemeenschapsaspect van ons stedelijk weefsel binnen de ruimtelijke ordening en met de manier waarop de mensen leven, werken, shoppen en ontspannen. Het komt er dus op aan de "mens" centraal te stellen in alle projectontwikkelingen en hem bij de ontwikkelingsprocessen te betrekken. Daartoe werden de voornoemde prioriteiten en subthema's voor de twee organisaties in kaart gebracht en tegen elkaar afgewogen.

Nextensa's materialiteitsproces werd nader gedefinieerd, rekening houdend met een reeks sectorspecifieke en duurzaamheidsgerelateerde benchmarks en trends, met gevestigde vastgoedrisico's en -opportuniteiten, en met de toekomstige wetgeving die een impact zal hebben op de sector, waaronder het in aanmerking komen van de vastgoedsector om in de EU-Taxonomie te worden opgenomen, de toekomstige richtlijn voor duurzaamheidsrapportage door bedrijven (CSRD), de duurzaamheidsprestatie-indexen van de European Public Real Estate Association (EPRA) en de legalisering van de Belgische en Europese vastgoedsector[2].

[1] 102-44 Voornaamste onderwerpen en geuite bezorgdheden
[2] 102-46 a) Toelichting bij het proces voor het bepalen van de inhoud van het verslag en de themagrenzen, b) Toelichting over hoe de organisatie de rapportageprincipes implementeerde om de inhoud van het verslag te bepalen

Tour & Taxis

Op basis van deze consolidatie- en iteratieve processen werd Nextensa's materialiteitsmatrix 2021 gedefinieerd (zie onderstaande afbeelding[1]). Deze matrix werd op 28 oktober 2021 door de CEO en het uitvoerend comité goedgekeurd en op 29 oktober 2021 aan alle medewerkers meegedeeld tijdens een bijeenkomst op het gemeentehuis waarop de gehele organisatie aanwezig was[2]:



[1] 102-44: Voornaamste onderwerpen en geuite bezorgdheden
[2] 102-26 Rol van het hoogste bestuursorgaan bij het bepalen, goedkeuren en bijwerken van het maatschappelijke doel, de waarden, de missionstatement, de strategieën, de beleidslijnen en de doelstellingen van de organisatie op economisch, milieu- en sociaal vlak.

1.7. Nextensa's duurzaamheidsvisie en -missie

Bijdragen tot de onderstaande vier SDG's vormt de grondslag van onze duurzaamheidsvisie en -missie:

Zoals al eerder gezegd, waren en zijn alle Nextensa-medewerkers actief betrokken bij de ontwikkeling en implementatie van deze ambitieuze missionstatement, zodat die niet abstract en vol loze woorden blijft, maar volledig wordt verankerd in de dagelijkse bedrijfsvoering en besluitvorming en steeds meer bepalend is voor de nieuwe identiteit van de organisatie.

Nextensa's tagline is een trouwe weerspiegeling van haar duurzaamheidsvisie:

'Places You Prefer: Excelling in sustainable urban real estate investments and developments by creating places our clients prefer to live, work, shop, relax'

Nextensa's missie bestaat erin voorkeursplaatsen te creëren die:

- **Klimaatadaptief** zijn: door hun ligging en hun technische innovatie;
- Een **positieve maatschappelijke impact** hebben: op de buurt en op het stedelijk weefsel;
- Stimuleren tot **cocreatie**: via partnerschappen in een B2B- en B2C-omgeving.

Deze missie berust op een duidelijke ESG-visie gedeeld en gedragen door alle kernactiviteiten: acquisities en investeringen, projectontwikkeling en -management, en asset- en propertymanagement. We lichten dat hierna toe per kernactiviteit.

Acquisities en investeringen

Alle nieuwe opportuniteiten moeten aan de onderstaande criteria worden getoetst:

- Focussen op de grote steden in de landen waar Nextensa actief is: Brussel - Luxemburg - Wenen - Antwerpen - Gent
- Actief zoeken naar grootschalige sites voor een positiever effect op het stedelijke weefsel
- Het potentieel van gemengd gebruik benutten om duurzame gemeenschapsvorming te promoten
- De voorkeur geven aan het upcyclen van bestaande structuren
- Slimme mobiliteit bevorderen

Projectontwikkeling en -management

Alle projectontwikkelingen moeten BREEAM-, DGNB- en/of WELL-gecertificeerd zijn en op de hoogst mogelijke rating mikken door te focussen op:

- CO_2-neutraliteit: levenscyclusbenadering als basisprincipe - overeenkomstig GRI-normen
- Gezonde gebouwen: welzijn voor alle klanten
- Energie: verminderen (gebouwschil) - uitwisselen (gemengd gebruik) - hernieuwbaar (lokaal indien mogelijk)
- Materialen: circulair hergebruiken - upcyclen - recyclen - duurzaam inkopen/produceren
- Water: minimaal regenwater hergebruiken, streven naar recyclen van afvalwater
- Biodiversiteit: waar mogelijk open groene ruimten integreren ter bevordering van biodiversiteit en welzijn
- Technologische innovatie: off-site bouwinitiatieven in samenwerking met bouwpartners
- Procesinnovatie: gedeelde projectmethodes ontwikkelen

Asset- en propertymanagement

Nextensa wil voor alle assets het BREEAM -certificaat 'In Use' behalen door verantwoorde beheerplannen uit te werken en wil voorbereidingen treffen voor de implementatie van de GRI- en taxonomierapportagetools door:

- Interactie en het wederzijds bevorderen van ESG-plannen met onze klanten (huurders)
- Partnerschappen te sluiten met innovatieve bedrijven (FV, laadstations, hernieuwbare HVAC-productie enz.)
- Onderzoeksinitiatieven te ontwikkelen voor de oprichting van energiegemeenschappen om lokale uitwisseling te promoten

- GBS-monitoring van alle assets (energieverbruik, enz.) met het oog op een continue prestatieverbetering
- Proptech te implementeren ter bevordering van een klantgerichte digitale ervaring en voor een beter assetmanagement door gegevensanalyse
- Duurzame gemeenschapsvormingsinitiatieven te organiseren: sociale partnerschappen (bv. cultuur, eten en drinken, sport enz.)

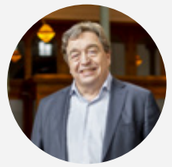
1.8. Ons duurzaamheidsbeheer

Nextensa's ESG-comité telt vijf leden die zeer representatief zijn voor de organisatie, zowel in termen van gender, leeftijd en herkomst (Leasinvest/Extensa). Het ESG-Comité rapporteert direct aan Nextensa's uitvoerend comité en vervult een belangrijke adviesfunctie ter ondersteuning van het uitvoerend comité en de CEO bij het nemen van strategische beslissingen die belangrijke ESG-prioriteiten integreren[1]. Het team is ook bevoegd voor de concrete invulling en integratie van Nextensa's duurzaamheidsprioriteiten in de bedrijfsactiviteiten, voor de verdere ontwikkeling van de strategie, voor het bepalen van doelstellingen en KPI's en vervult een spilfunctie in het betrekken van alle leden van de organisatie bij de uitvoering van deze processen.

"Het ESG-Comité zet zich resoluut in om onze ESG-identiteit bij al onze stakeholders uit te dragen"

Peter De Durpel

Valérie Vanderveken



Jan Bergé

Tim Van Dorpe

Trees Verhoogen

[1] 102-18: b) Comités belast met de besluitvorming inzake economische, milieu- en sociale kwesties.

Het comité belast zich met de opleiding en de empowerment van alle medewerkers om samenwerking te stimuleren en de strategie te verbeteren en steunt hierbij op zijn ervaring op het terrein. Het comité bevordert de dialoog om te bepalen waar inspanningen nodig zijn en ontwikkelt langetermijnpartnerschappen met alle stakeholders om de positieve impact van de uitgevoerde acties te vergroten.

De opdracht van het ESG-Comité, met de uitdrukkelijke steun van het Directiecomité, bestaat er niet alleen in te waken over de efficiëntie en de effectiviteit bij het bereiken van de duurzaamheidsdoelstellingen, maar ook het aanpassingsvermogen, de creativiteit en de inclusiviteit van een multidisciplinaire benadering van duurzaamheid te bevorderen. De eindverantwoordelijkheid voor de organisatiebrede implementatie en verwezenlijking van de duurzaamheidsdoelstellingen ligt bij Michel Van Geyte, CEO[1]. Vanaf januari 2022 rapporteert het ESG-comité twee keer per jaar aan het uitvoerend comité, met een stand van zaken van de verwezenlijkingen en uitdagingen van Nextensa's strategische doelstellingen en de implementatieplannen.

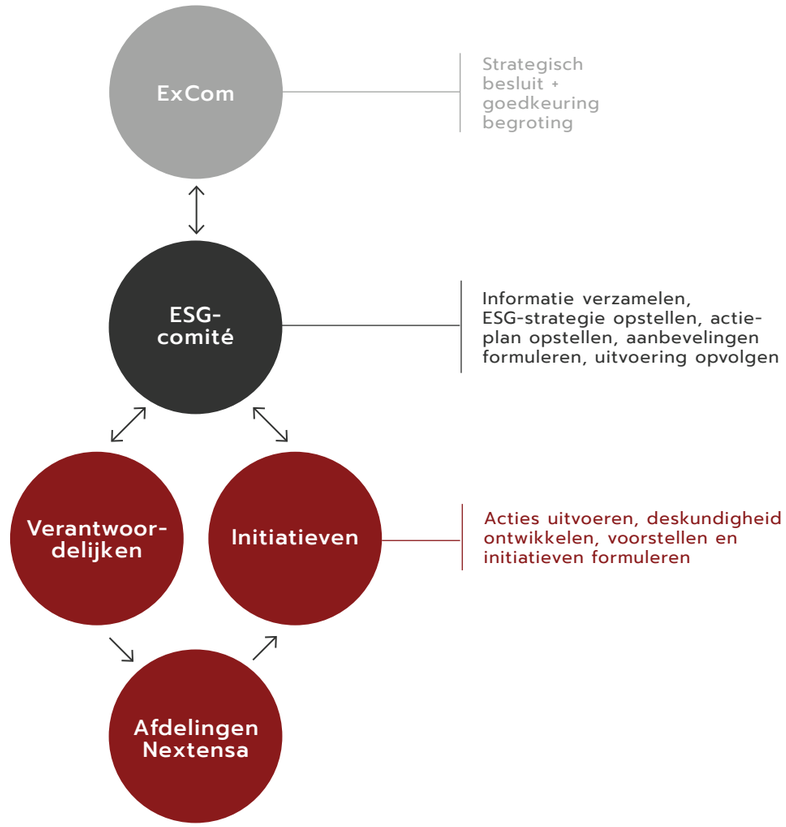
Thematische subteams worden geleid door "Responsibles", verantwoordelijken die elk vrijwillig de rol van deskundige op zich nemen voor één van de verschillende duurzaamheidsthema's . Ze zijn verantwoordelijk voor het verzamelen van de data en het ter beschikking stellen van deze gegevens en bijbehorende informatie aan het ESG-comité overeenkomstig de GRI-normen, en met de behandeling van andere duurzaamheidsgerelateerde informatieverzoeken[2]. Nextensa kan rekenen op meer dan 20 *Responsibles* (nagenoeg 1/4 van de organisatie) die zich actief inzetten voor de implementatie van de ESG-strategie die bepalend is voor Nextensa's identiteit.

Deze *Responsibles* zijn bevoegd om het ESG-comité te betrekken bij vergaderingen en projecten met het oog op de integratie en verbetering van de duurzaamheidsaspecten van die besprekingen en van de eruit voortvloeiende beslissingen, acties en initiatieven[3].

[1] 102-20: a) Ongeacht de organisatie een persoon of personen in een uitvoerende functie aanstelde die belast is/zijn met de economische, milieu- en sociale kwesties. b) Ongeacht de functiehouders direct aan het hoogste bestuursorgaan rapporteren.
[2] 102-19: Delegeren van bevoegdheden door het hoogste bestuursorgaan aan senior managers en andere medewerkers voor economische, milieu- en sociale kwesties
[3] 102-18: b) Comités belast met de besluitvorming inzake economische, milieu- en sociale kwesties.

nextensa · *Overzicht Nextensa*

The sustainability governing structure at Nextensa is as follows:



1.9. Onze duurzaamheidsstrategie

De 14 thema's opgenomen in de materialiteitsmatrix[1] behoren tot 3 strategische prioriteiten en zijn gelinkt aan de overeenstemmende SDG's waartoe ze bijdragen.

In 2022 wil Nextensa de 14 afgebakende duurzaamheidsthema's verder verfijnen en prioriteren via een uitvoerig intern en extern stakeholderbetrokkenheidsproces, voortbouwend op de eerder door Leasinvest uitgevoerde nauwkeurige stakeholder-mapping en op de materiële thema's die dankzij de inzet en betrokkenheid van alle Extensa-medewerkers al werden gedefinieerd.

[1] 102-47 Lijst van de materiële onderwerpen

De betrokkenheidsoefening beoogt alle relevante directe, verbonden en externe stakeholders van Nextensa te bereiken en in aanmerking te nemen:

- Directe stakeholders: medewerkers, huurders en meerderheidsaandeelhouders
- Verbonden stakeholders: aannemers, leveranciers, bewoners, omwonenden en bezoekers, pers, lokale overheid, vastgoedbedrijven, FSMA, certificeringsinstanties en belangengroepen, evenement- en horecapartners, facilitair management en leveranciers van veiligheidsdiensten
- Externe stakeholders: institutionele en particuliere beleggers, duurzaamheidsratingbureaus en concurrenten[1]

Ook al werkt meer dan de helft van Nextensa's medewerkers al mee aan het opstellen van de huidige materialiteitsmatrix, alle relevante stakeholders over de hele linie zullen worden betrokken bij het definiëren van de duurzaamheidsprioriteiten van de organisatie. Deze prioriteiten berusten op de verwachtingen van de milieu-, sociale en economische impact van Nextensa's activiteiten, alsook op een grondige beoordeling van de ESG-vraagstukken die een potentiële impact kunnen hebben op de strategische prioriteiten van de organisatie.

De media voor het uitvoeren van de opiniepeiling kunnen verschillen afhankelijk van de directe stakeholder. Voor de huurders kan dat gebeuren tijdens de door Nextensa georganiseerde jaarlijkse algemene huurdersvergaderingen, terwijl de meningen van de verbonden stakeholders zoals bezoekers via een onlinepeiling kunnen worden verzameld. Nextensa's proces voor stakeholderbetrokkenheid zal ook ondersteuning bieden bij het afbakenen van partnerschapsopportuniteiten en het beoordelen van duurzaamheidsgerelateerde kwesties met leveranciers, huurders, investeerders enz. In 2022 zal het stakeholderbetrokkenheidsproces worden geleid door het ESG-comité en door de relevante "ESG-*Responsibles*" worden geïmplementeerd. Naar verwachting zullen enkele honderden stakeholders worden bereikt[2].

[1] 102-40: a. Lijst van de stakeholdergroepen die bij de organisatie betrokken zijn.
[2] 102-43: Benadering van de stakeholderbetrokkenheid door de organisatie, inclusief de frequentie van de betrokkenheid per stakeholdertype en -groep, met vermelding of enig aspect van die betrokkenheid specifiek betrekking had op de voorbereidende werkzaamheden voor de opstelling van dit verslag.

1.10. Over dit verslag

Dit is Nextensa's eerste duurzaamheidsverslag nadat de nieuwe organisatie is ontstaan uit de fusie van Leasinvest en Extensa, twee belangrijke vastgoedactoren met elk hun eigen kernactiviteiten en materialiteitsproces. De verslagperiode betreft het kalenderjaar van 1 januari tot 31 december 2021[1]. Leasinvest publiceerde eerder een CSR-prestatieverslag 2020[2].

Uit de samenvoeging van de twee afzonderlijke materialiteitsprocessen en -matrices werden 14 thema's gedefinieerd als Nextensa's ESG-prioriteiten 2021[3].

In afwachting van de aanvullende bevraging van externe stakeholders in 2022 om een definitieve verfijning te kunnen uitvoeren van de meest dringend geachte ESG-thema's, besloot Nextensa om alle 14 thema's van de Matrix 2021 in het verslag op te nemen[4].

In dit eerste verslag zijn de reikwijdte en grenzen van de 14 thema's geografisch beperkt tot Nextensa's (her)ontwikkelingsprojecten en beleggingsactiviteiten in België (tenzij anders vermeld)[5]. Het is de bedoeling om vanaf 2022 de Oostenrijkse en Luxemburgse assets en activiteiten in Nextensa's duurzaamheidsverslag op te nemen. Nextensa's geconsolideerde jaarrekening is voor het publiek beschikbaar en kan worden gedownload op de website[6].

De opmaak van dit verslag was een hele opgave rekening houdend met de complexiteit van twee ondernemingen die halverwege het jaar een fusie aangingen. Met de ondersteuning van Greenfish' consultants en onder leiding van Nextensa's ESG-team,

[1] 102-50: a. Verslagperiode voor de verstrekte informatie. 102-52: a. Verslaglegging scyclus.
[2] 102-51: De verslaggevende organisatie moet de volgende informatie verstrekken: a. Indien van toepassing, de datum van het meest recente vorige verslag.
[3] 102-49: De lijst van de materiële thema's en de themagrenzen vertonen significante veranderingen ten opzichte van vorige verslagperioden.
[4] 102-46: a) Toelichting bij het proces voor het bepalen van de inhoud van het verslag en de themagrenzen.
b) Toelichting over hoe de organisatie de rapportageprincipes implementeerde om de inhoud van het verslag te bepalen.
[5] 102-45: Een lijst van alle entiteiten opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening of equivalente documenten van de organisatie. Ongeacht enige entiteit opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening of equivalente documenten niet gedekt is door dit verslag.
[6] 102-45: Een lijst van alle entiteiten opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening of equivalente documenten van de organisatie. Ongeacht enige entiteit opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening of equivalente documenten niet gedekt is door dit verslag.

nextensa • *Overzicht Nextensa*

droegen meer dan 30 Nextensa-medewerkers actief bij tot de totstandkoming van dit verslag.

Het samenvoegen en verzamelen van informatie en gegevens binnen de nieuwe organisatie voor de toekomstige ESG-monitoring, -beheer en -rapportage overeenkomstig de GRI-normen is voor Nextensa nog maar net begonnen[1].

Voor de 'GRI Content Index Service' controleerde GRI of de GRI-inhoudsopgave duidelijk is voorgesteld en of de verwijzingen voor alle opgenomen toelichtingen overeenstemmen met de desbetreffende delen in de tekst van het verslag. Deze controle werd uitgevoerd voor de Engelse versie van het verslag[2]. De volledige GRI-inhoudsopgave is beschikbaar op blz. 82[3]. Dit verslag werd niet extern geaudit[4].

[1] 102-48: a. Gevolgen van enige herformulering van informatie verstrekt in vorige verslagen en de redenen van die herzieningen.
[2] 102-54 Verklaring van rapportage volgens de GRI-normen
[3] 102-55 GRI-inhoudsopgave
[4] 102-56: Externe audit

14

14 GEBOUWEN ZIJN VOORZIEN VAN ZONNEPANELEN OP HUN DAKEN WAARDOOR 5200 TON CO_2 WORDT VERMEDEN

6.841.365 KWH

DE ELEKTRICITEITSPRODUCTIE VAN DE ZONNEPANELEN OP DE GEBOUWEN VAN NEXTENSA BEDROEG 6.841.365 KWH, WAT OVEREENKOMT MET HET JAARLIJKSE ELEKTRICITEITSVERBRUIK VAN 1955 HUISHOUDENS.

67%

67 % VAN HET WATER-GEBRUIK IN DE KANTOREN VAN GARE MARITIME IS REGENWATER

PROJECTEN ONTWIKKELD VOLGENS CIRCULARITEITS-PRINCIPES

25

25 SOCIALE INITIATIEVEN PER JAAR ONDERSTEUND

15 min

INTRODUCTIE VAN HET 15 MIN NEIGHBOURHOOD-CONCEPT VOOR DE MULTIFUNCTIONELE SITE VAN TOUR & TAXIS

50

50 BETAALBARE APPARTEMENTEN VERKOCHT VIA EEN VOLLEDIG DIGITALE WEBTOOL

115

115 OPLAADSTATIONS GEÏNSTALLEERD OVER DE HELE PORTEFEUILLE

Free Art Space

AANBIEDEN VAN BETAALBARE OF GRATIS RUIMTE VOOR 6 KUNSTTENTOONSTELLINGEN

300 m²

300 M² MUUR VRIJ TOE-GANKELIJK VOOR LOKALE GRAFFITIKUNSTENAARS GEDURENDE 2 JAAR

60%

GROEN CHARTER MET 60 % VEGETARISCHE/ VEGANISTISCHE OPTIE

70%

70 % LOKALE INGREDIËNTEN VOOR DE FOOD MARKET

53%
47%

GENDERDIVERSITEIT ONDER WERKNEMERS 53 % MAN/47 % VROUW

5

5 BIJKOMENDE BREEAM CERTIFICATIES

7

7 EXTRA AWARDS GEWONNEN VOOR GARE MARITIME IN 2021 EN EEN SPECIALE VERMELDING

5

1 TOEGEWIJD ESG-TEAM VAN 5 PERSONEN, ONDERSTEUND DOOR 19 VERANTWOORDELIJKEN

€ 57.000

57.000 EURO VOOR TRAINING EN OPLEIDING VAN WERKNEMERS

Park Lane

2. KLIMAATADAPTIEF BOUWEN

"De verbintenis van de Europese Unie om de uitstoot van broeikasgassen tegen 2030 met 40 % terug te dringen, vormt de basis van ons strategisch plan voor de investering in klimaatadaptieve gebouwen. Als vastgoedbedrijf actief in de verschillende sectoren van projectontwikkeling, vastgoedbezit en -beheer willen we de grote uitdaging aangaan om onze koolstofuitstoot zoveel mogelijk terug te dringen. Om dit doel te bereiken en met het oog op optimale energieprestaties van onze gebouwenportfolio, focussen we op energiemonitoring en investeringen in hernieuwbare energiesystemen. Door proactief vastgoedbeheer te combineren met een efficiënte informatie van de gebouwgebruikers kunnen we ons doel bereiken van koolstofneutraliteit tegen 2050.

Nextensa staat voor een duurzaam energiebeleid. Naast het verminderen van het verbruik van elektriciteit en fossiele brandstoffen passen we ook een duurzaam waterbeleid toe. Duurzaam waterbeheer beperkt zich echter niet tot het verminderen van het gebruik van leidingwater. Behalve de installatie van een automatisch verbruiksmonitoringsysteem, zullen we in de toekomst onze inspanningen richten op het hergebruik van regenwater en het zuiveren van grijs water. Bij nieuwbouw en renovaties zullen we extra inzetten op circulariteit, door meer aandacht te besteden aan de materiaalkeuze en door samenwerkingsakkoorden te sluiten met aannemers en leveranciers die hierin een leidende rol spelen. Om in de vastgoedsector een voortrekkersrol te blijven spelen, willen we innovatieve technologieprojecten blijven ontwikkelen, gericht op betere gebouwprestaties en dus ook op een grotere gebruikerstevredenheid."

Tim Van Dorpe
ESG-comité

2.1. CO_2-neutraliteit

Benadering

Gebouwen spelen een onmiskenbare rol in de aanpak van klimaatverandering. Zoals blijkt uit de algemene rapportering, neemt de bouw ongeveer 38 % van het wereldwijde energieverbruik en nagenoeg 40 % van de totale directe en indirecte CO_2-uitstoot[1] voor zijn rekening. Met de wereldwijde trend van verstedelijking en de groeiende vraag naar bouwmaterialen, kunnen die cijfers alleen maar stijgen.

In de afgelopen jaren leverde Nextensa aanzienlijke inspanningen om haar gebouwen duurzamer en energie-efficiënter te maken, terwijl ze ook bij zichzelf ging kijken om de emissies verbonden aan de operationele activiteiten te verminderen. Nextensa gaat nog een stap verder en zet als strategische prioriteit in op het concept van klimaatadaptieve gebouwen ontworpen met het oog op optimale energieprestaties en met een toenemend gebruik van hernieuwbare energiebronnen.

Het energieverbruik van de gebouwen en de impact van de gebruikte materialen (hulpbronnen) worden onderzocht om een ambitieuze koolstofneutrale roadmap uit te stippelen. In haar portfolio voert Nextensa geleidelijk slimme monitoring- en meetsystemen in om het energieverbruik van in gebruik zijnde gebouwen te analyseren. In 2021 werden alle Belgische assets met een digitaal monitoringsysteem uitgerust (in samenwerking met nanoGrid, een wereldwijd energiebeheerplatform voor bedrijven met meerdere vestigingen) om alle energiestromen te traceren en te meten: elektriciteit, aardgas, stookolie, directe verwarming en koeling en water. Dat systeem zal in 2022 ook in de andere landen worden ingevoerd.

Het energieverbruik zal worden omgezet in CO_2-equivalente emissies om voor de gehele waardeketen de emissiereductiedoelstellingen nader te bepalen.
Nextensa streeft ernaar tegen 2030[2] CO_2-neutraal te zijn voor scope 1 en 2, en de reductiedoelstelling in 2022 te valideren voor scope 3, aangezien dan een basislijn zal worden berekend. De langetermijndoelstelling voor scope 3 is om tegen 2050[3] een net-zero emissie te bereiken.

[1] VN-Milieuprogramma, *Building sector emissions hit record high, but low-carbon pandemic recovery can help transform sector - VN-Rapport*. 2020. https://www.unep.org/news-and-stories/press-release/building-sector-emissions-hit-record-high-low-carbon-pandemic
[2] Voor 2019 werd een baselinemeting vastgesteld
[3] A baseline measurement for 2019 has been established

Een vliegende start

In 2021 bundelden Leasinvest en Extensa hun krachten voor de rapportage van Scope 1- en Scope 2-emissies in België, het Groothertogdom Luxemburg en Oostenrijk. Scope 1 was verantwoordelijk voor 107 ton CO_2eq[1]. Deze directe broeikasgasemissies (BKG) waren toe te schrijven aan de uitstoot van verbrandingsgassen door de bedrijfswagens en aan het gasverbruik voor de verwarming van zes kantoren[2]. Scope 2 was verantwoordelijk voor 16 ton CO_2eq[3]. Deze indirecte BKG-emissies waren toe te schrijven aan de aankoop van elektriciteit voor de kantoren.

		2020	2021	
Gemiddelde specifieke CO_2eq-emissies (kg COeq/m²) Gas- + elektriciteitsverbruik		0,028 kg COeq/m²	0,020 kg COeq/m²	
Verbonden aan het brandstofverbruik van gasketels voor de verwarming van kantoren (Scope 1)		37,15	39,84	
Verbonden aan het brandstofverbruik van bedrijfswagens (Scope 1)		60,53	67,47	
Verbonden aan de aankoop van elektriciteit voor kantoren (Scope 2)		40	16	

“Gemiddelde specifieke CO_2eq-emissies” zijn niet relevant als referentie vanwege de covid pandemie.

Energieverbruik binnen de organisatie (kantoren) en intensiteit per m²

	Energieverbruik binnen de organisatie[4]	Perimeter	Energie-intensiteit[5]
Elektriciteit	261,8 MWh	2.738m²	95,6 kWh/m²
Gas	258,2 MWh	2.738 m²	94,3 kWh/m²
Woon-werkverkeer met Nextensa-auto's	382.028 km	Gemiddeld aantal auto's in 2021 = 33 auto's	11.577 km/car

Hieruit blijkt dat Nextensa's energieverbruik hoofdzakelijk gas en elektriciteit betreft[6]. In 2021 sloot Nextensa een overeenkomst met netbeheerder Engie voor de levering van 100 % groene stroom voor de gehele site van Tour & Taxis, inclusief het Koninklijk Pakhuis waar momenteel nog Nextensa's kantoren gevestigd zijn. Om haar emissiereductie voor Scope 1- en 2 nog te verbeteren, neemt de organisatie nu

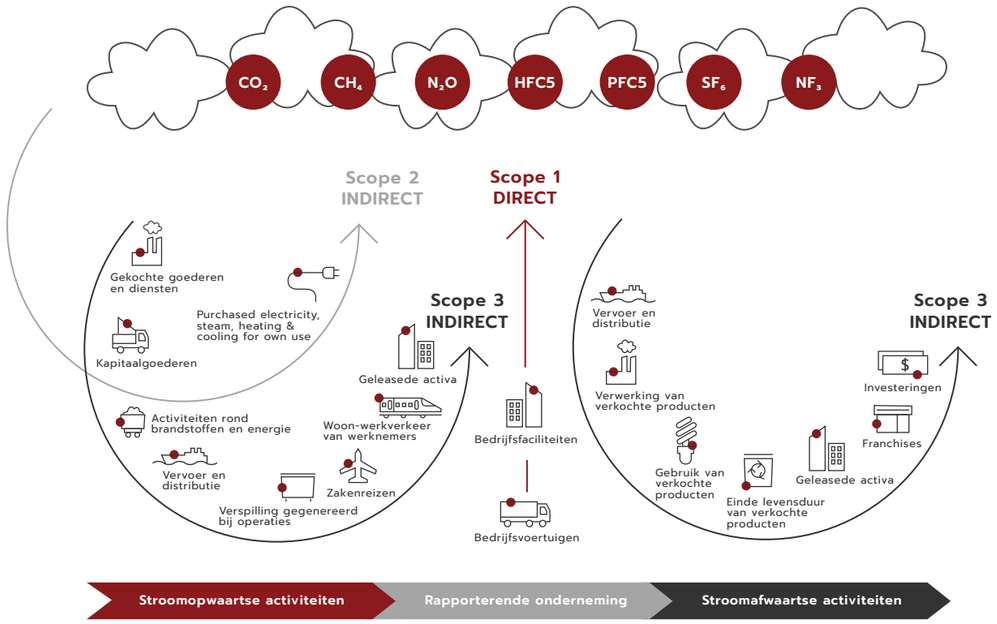
[1] Toelichting 305-1 Directe BKG-emissies (Scope 1)
[2] Schermersstraat, Knauf Pommerloch, Knauf Schmiede, The Station, Koninklijk Pakhuis, en RIO (verkoopkantoor residentieel vastgoed)
[3] 305-2 Indirecte BKG-emissies door energie(Scope 2)
[4] 302-1 Energieverbruik binnen de organisatie
[5] 302-3 Energie-intensiteit
[6] 302-1 Energieverbruik binnen de organisatie

Monteco

al stappen door in 2022 de drie hoofdkantoren[1] te verhuizen naar één kantoor in de Gare Maritime gevoed door 100 % hernieuwbare energie, inclusief geothermische verwarming en koeling. In de afgelopen jaren nam Nextensa ook maatregelen om haar BKG-emissies verbonden aan mobiliteit terug te dringen. In het kader van het telewerkbeleid kunnen de medewerkers twee dagen per week thuiswerken. Daardoor wordt Nextensa's autogebruik en het aantal afgelegde kilometers aanzienlijk verminderd. Om alternatieve en duurzame vervoerswijzen te promoten, stelt Nextensa haar werknemers in de nabijheid van het kantoor parkeerruimte voor deelauto's en fietsen ter beschikking. Sportievelingen die met de fiets naar het werk komen, beschikken over kleedkamers en douches.

Om de impact van het woon-werkverkeer te beperken, zal in 2022 het bedrijfswagenbeleid worden herzien. Om bij te dragen tot een "net-zero" scenario, zal Nextensa eerst een plan uitwerken om het aantal bedrijfswagens te verminderen door aantrekkelijke alternatieven aan te bieden. In 2021 kreeg op deze manier een eerste medewerker een mobiliteitsbudget toegekend waarmee hij zelf het meest geschikte vervoermiddel kan kiezen. In 2022 zullen meer medewerkers op een mobiliteitsbudget kunnen overschakelen.

Tegen 2026 zullen de resterende verbrandingsauto's worden ingeruild om een volledig autopark zonder fossiele brandstoffen te hebben.



[1] Schemersstraat (Antwerpen), Koninklijk Pakhuis 3e verdieping (Brussel) en het infokantoor residentieel vastgoed (Brussel)

De baseline bepalen voor Nextensa's activiteiten

Naast de BKG-emissiereductie van Scope 1 en 2 is Nextensa zich bewust van de inzet die nodig zal zijn voor de emissiereductie van Scope 3 (zoals energieprestaties van de geleasede assets, gebruikte materialen, vervoer, afvalbeheer, ...), die het grootste deel van de emissies vertegenwoordigt. Nextensa wil trachten om in 2022 uitgebreid over de emissies van Scope 3[1] te rapporteren en zal daartoe per activiteitstype gegevens verzamelen.

Voor de gegevensverzameling van Scope 3-emissies verbonden aan de **bouw- en renovatieactiviteiten**, werd een tool ontwikkeld samen met consultant Greenfish, de "*Project sheet*" genoemd, waarmee de BKG-emissies in twee fasen worden berekend.

- De eerste fase neemt de projectontwikkeling in aanmerking (BKG-emissies ontwerpfase), d.w.z. voordat de vergunning wordt afgegeven. In deze fase worden verschillende monetaire ratio's toegepast. Deze tool beoogt in de ontwerpfase de relatieve bijdrage van de bouwmaterialen aan de totale ecologische voetafdruk van de gebouwen te ramen. Deze monetaire ratio's, uitgedrukt in kg CO_2eq/€ 1000, geven een eerste raming van de koolstofimpact van de verschillende delen van een gebouw.
- De tweede fase neemt de uitvoering van het project in aanmerking, d.w.z. nadat de vergunning werd afgegeven. Een meer gedetailleerde analyse op basis van het type, de hoeveelheid en de dichtheid van de gebruikte materialen wordt uitgevoerd gebruikmakend van verschillende emissiefactoren uitgedrukt in kg CO_2eq/ton. Bij de selectie van aannemers voor kleinere projecten of tijdens de aanbestedingsfase voor grote projectontwikkelingen zal dan ook voorrang worden gegeven aan leveranciers die materialen gebruiken met een lagere koolstofvoetafdruk, voor zover dat financieel haalbaar is.

Voor het investeringsportfolio, d.w.z. de **gebouwen in eigendom**, is Nextensa's roadmap in twee fasen opgesteld, rekening houdend met de bezetting van de verschillende gebouwen in het portfolio:

- Een gedetailleerde inventaris van het gebouw zal worden opgesteld (leeftijd, gebruikstype, soort installaties, enz.) met vaststelling van de CO_2eq-reductiedoelstellingen
- Voorts zal een lijst van maatregelen worden opgesteld om de CO_2eq-emissies te verminderen. Deze maatregelen zullen worden geprioriteerd en gegroepeerd op basis van hun kosten, uitvoeringsschema's en verwachte effecten. Op die manier kunnen oordeelkundige beslissingen worden genomen, in lijn met de langetermijnstrategie om tegen 2050 CO_2-neutraliteit te bereiken.

[1] 305-3 Andere indirecte BKG-emissies (Scope 3)

De energiebron en de prestaties van de gebouwen zijn sleutelfactoren om Nextensa's ambitieuze CO_2eq-emissiereductiedoelstellingen tegen 2030 en 2050 te bereiken. Daarom moeten emissiehotspots worden geïdentificeerd en gemeten.

Om de emissies te meten, moeten eerst gegevens worden verzameld over het energieverbruik van de assets. Nextensa verbindt zich ertoe het energieverbruik van geleasede assets te rapporteren1. Belangrijke hefbomen om het energieverbruik van de portfolioassets te meten en te verbeteren zijn: telemonitoring van het verbruik, de distributienetbeheerders en energieleveranciers, de interne vastgoedbeheerders en de huurders van de gebouwen. Deze hefbomen worden hierna toegelicht.

- Telemonitoring van het verbruik
  Een betrouwbaar GBS (gebouwbeheersysteem) met een energiemonitoringsysteem dat realtime toegang geeft tot cruciale gebouwgegevens, is essentieel voor duurzame gebouwen. Daarom werden alle nieuwe niet-residentiële gebouwen met een dergelijk systeem uitgerust. Zo kunnen de facilitymanagers gegevens van de gebouwen monitoren, meten en controleren en bijdragen tot een groter verantwoordelijkheidsgevoel, comfort en tevredenheid van de huurders en hun werknemers. Een optimaal gebouwbeheersysteem draagt niet alleen bij tot een betere beheersing van de exploitatiekosten (beperkte budgetten en onderhoudsmiddelen), een groter comfort van de gebruikers en de waarde van de assets, maar biedt ook het nodige inzicht in de activiteiten van het gebouw om storingen op te sporen en gebrekkige voorzieningen proactief te verhelpen.

- Distributienetbeheerders en energieleveranciers
  De distributienetbeheerders en energieleveranciers zijn bevoorrechte partners om de door het GBS verzamelde gegevens van de verschillende gebouwen doeltreffend met elkaar te vergelijken. Nextensa onderhoudt een nauw partnerschap met Engie dat leidde tot de toepassing van een peakshavingstrategie. Het resultaat daarvan is een betere afstemming tussen vraag en aanbod, wat op zijn beurt de kosten en de CO_2eq-emissies beperkt.

[1] 302-2 Energieverbruik buiten de organisatie

- Interne beheerders
  De facilitymanagers en de vastgoedbeheerders zijn belast met de belangenbehartiging van de huurders in termen van verbruik. Dat betekent onderhandelen met de distributienetbeheerders in naam van de huurders en de huurders wijzen op hun verbruiksprofiel.
  Wat de onderhoudscontracten betreft, zet Nextensa in op energiebeheer en -besparing. In 2021 werd een herziene versie van het onderhoudsbestek opgesteld. Dit bestek neemt niet minder dan 10 verwijzingen naar energieverbruik op, met onder meer algemene bepalingen en voorwaarden, gebouwbeheersysteem, actief technische beheer, preventief onderhoud, gewijzigd onderhoud en SLA's.

- Huurders van de gebouwen
  Het is de verantwoordelijkheid van de huurders die technisch de mogelijkheid hebben hun energieleverancier zelf te kiezen, om hun verbruik mee te delen. Dat gebeurt niet altijd even spontaan en is vaak afhankelijk van de betrokkenheid van de huurders in termen van klimaatverandering en de eraan verbonden uitdagingen. Om inzicht te krijgen in het verbruik, werd binnen de eigendomsactiviteit een monitoringprogramma geïmplementeerd. Alle nieuwe huurcontracten nemen voortaan de verplichting op voor de huurders om hun verbruik op regelmatige basis mee te delen. Aan de hand van de analyse van deze gegevens kunnen de vastgoedbeheerders, indien nodig, de huurders sensibiliseren en investeringen plannen om hun verbruik te verminderen en, waar mogelijk, de energieprestaties van de gebouwen te verbeteren.
  In de context van een efficiënt beheer en om haar huurders zoveel mogelijk te sensibiliseren, wil Nextensa hen zoveel mogelijk informeren over energiekwesties. Deze informatie betreft zowel investeringen in het gebouw (bv. FV-installaties), automatische optimalisatie (Delta Q), slimme gebruikstips, als prijsevoluties op de energiemarkt.

De energie-efficiëntie van de gebouwen verbeteren en de BKG-emissies terugdringen[1]

Geleidelijk aan werden verbeteringsacties doorgevoerd om de Scope 3 BKG emissies, gegenereerd door de (her)ontwikkelingsprojecten en -portefeuille van Nextensa, te verminderen. Leasinvest en Extensa deelden reeds voor de fusie een gemeenschappelijke visie op duurzame gebouwen en gaan samen verder op de ingeslagen weg.

[1] 302-4 Vermindering van het energieverbruik

Daartoe wil Nextensa energie-efficiënte gebouwen bouwen/renoveren door de criteria van gerenommeerde certificeringen te volgen en toe te passen. Sinds 2013 voldoet de organisatie aan de vereiste BREEAM-certificeringsnormen[1], zowel voor kantoorgebouwen in gebruik als voor kantoorgebouwen in aanbouw of renovatie. Nextensa heeft 4 BREEAM-certificaten 'Nieuwbouw' (14 % van het portfolio), 4 lopende BREEAM-procedures, 5 BREEAM-certificaten 'In use' (19 % van het portfolio) en 3 lopende BREEAM-assessments. De certificeringen leiden de organisatie om de duurzaamheidsprestaties van de gebouwen te verbeteren.

[1] BRE Environmental Assessment Method (BREEAM) is een wereldwijde norm en ratingsysteem voor gebouwen.

Om haar engagement nog verder door te voeren, ontwikkelde Nextensa een interne tool, “Project Sheet”, die voor alle renovaties en nieuwe projectontwikkelingen de strengste criteria en doelen bepaalt. Project Sheet waarborgt dat alle projecten aan de recentste wetgeving voldoen, inclusief de EU-taxonomieverordening, en aan de vereiste certificeringsnormen zoals BREEAM, WELL, DGNB enz.

- Nieuwbouw en renovatie
  Bij nieuwbouw- en renovatieprojecten begint energie-efficiëntie al in de ontwerpfase en beïnvloedt die architectonische keuzen, materiaalkeuzen en bouwtechnieken om de emissies tijdens de bouw- en de gebruiksfase te verminderen.

- Energie
  Nextensa’s eerste stap is het verminderen van de energievraag voor verwarming en koeling door te investeren in energie-efficiëntere installaties. Bovendien moeten alle nieuwe ontwikkelingen vanaf 2021 worden aangedreven door hernieuwbare energiebronnen en hoge energieprestaties hebben, 10 % hoger dan de nZEB. Als zodanig wil Nextensa op één lijn zitten met de EU-taxonomie voor de mitigatie van klimaatverandering. Een tweede stap betreft de analyse van de operationele energiebehoeften. Sinds 2022 moeten alle technische installaties die in de projecten worden ingebouwd hoge energieprestaties leveren (klasse A+++) en zoveel mogelijk door hernieuwbare energiebronnen worden aangedreven.

- Materialen, afval en vervoer
  Naast het terugdringen van de BKG-emissies voor energiegebruik, stelde Nextensa ook emissiereductiedoelen vast voor gebruikte materialen, afvalbeheer en vervoer. Nextensa’s acties voor elk thema worden in de respectieve hoofdstukken in dit verslag toegelicht.

nextensa · *Klimaatadaptief bouwen*

In nieuwbouw en renovatie wil Nextensa materialen gebruiken met een lage koolstofvoetafdruk. Daartoe zullen voor de belangrijkste bouwelementen LCA’s (levenscyclusanalyse) worden uitgevoerd en waar mogelijk materialen worden gekozen met een EPD (Environmental Product Declaration). Nextensa zet resoluut in op meer circulariteit en stelde grondbeginselen op voor de vermindering, het hergebruik en de recycling van materialen en voor de preventie van afvalproductie.

Wanneer het project dat toelaat, kiest Nextensa voor natuurlijke materialen zoals hout dat als bouwmateriaal zijn vermogen behoudt om CO_2 op te nemen. Zo nemen nieuw aangeplante bomen CO_2 op uit de atmosfeer. Het gebruik van hout betekent dus veel minder CO_2-uitstoot dan een traditioneel gebouw met een beton- of staalconstructie. De inbouwmodules van de Gare Maritime zijn uit hout (Kruislaaghout - CLT), wat goed is voor 3500 ton minder CO_2-uitstoot in vergelijking met beton. Voor het lopende MONTECO-project wordt eveneens een houtconstructie gebruikt , wat de koolstofvoetafdruk van het gebouw vermindert. Bovendien werkt hout als een natuurlijke isolatie, waardoor minder energie nodig is voor verwarming en koeling.[1]

Nextensa streeft er ook naar het brandstofverbruik verbonden aan het vervoer en het gebruik van machines tot een minimum te beperken. Aangezien de site van Tour & Taxis naast het kanaal gelegen is, tracht Nextensa het vervoer per boot zoveel mogelijk te bevorderen. Zo werd bijvoorbeeld tijdens de bouwwerken van nieuwe projecten op de site de graafgrond, in samenwerking met de Haven van Brussel, per boot afgevoerd. Andere initiatieven zullen met de vastgoedontwikkelaar CFE groep worden bestudeerd.

[1] 305-5 Reductie van BKG-emissies

- Eigendom
  Voor de gebouwen in eigendom verbindt Nextensa zich ertoe energie-efficiëntie te bevorderen en hernieuwbare energiebronnen te gebruiken, met de ambitie om voor de bestaande gebouwen zoveel mogelijk lokaal en ter plaatse geproduceerde hernieuwbare energie te gebruiken. Dat draagt bij tot de vermindering van BKG-emissies verbonden aan het gebruik van fossiele brandstoffen voor verwarming en koeling en de aankoop van elektriciteit voor gebruik door het gebouw. Nextensa bevordert ook duurzame mobiliteit op haar sites door duurzame vervoerswijzen te promoten.

- Overgang naar hernieuwbare energie
  Nextensa maakt er werk van om van fossiele brandstoffen over te stappen op hernieuwbare alternatieven. 14 assets zijn op hun daken al uitgerust met zonnepanelen. In 2021 bedroeg de totale zonne-energieproductie van Nextensa's assets 6841.365 Kwh kWh, wat overeenstemt met het jaarlijkse elektriciteitsverbruik van 1.955 huishoudens. Dat stemt overeen met 5.200 ton minder CO_2eq-uitstoot.[1] De energie-intensiteit van de zonne-energieproductie (van Nextensa's investeringen van 514 600 m²) bedraagt 13 kWh/m².

Asset	Elektriciteitsproductie 2021 (kWh) (theoretische capaciteitsproductie)	CO_2-reductie 2021 (ton)
Gare Maritime (Tour & Taxis Brussel)	2 975 000	2 262
Sheds fase 1 (Tour & Taxis Brussel)	495 996	377
Sheds fase 2 (Tour & Taxis Brussel)	254 660	194
Douanegebouw (Tour & Taxis Brussel)	63 070	48
Brixton Retail Park (Zaventem)	1 130 000	862
Motstraat (Mechelen)	190 000	145
Montoyer 63 (Brussel)	11 256	9
The Crescent (Brussel)	136 643	104
Treesquare (Brussel)	28 854	22
Koninklijk Pakhuis (Tour & Taxis Brussel)	176 382	134
Frunpark (Asten)	490 594	373
Gewerbeparkstrasse (Stadlau)	490 924	373
Nordring 2	224 987	171
Nordring 16	172 999	131
Totaal	6 841365	5 200

[1] 305-5 Reductie van BKG-emissies

Montoyer 63 en de Gare Maritime zijn uitgerust met geothermische verwarming en koeling en Frunpark Asten is uitgerust met warmtepompsystemen.
In 2022 zal ook het Douanegebouw met geothermische verwarming en koeling worden uitgerust.
Dankzij de geothermische energie worden in de Gare Maritime voor verwarming en koeling geen fossiele brandstoffen gebruikt. Met 17.000 m² fotovoltaïsche dakpanelen is dit gebouw één van de grootste 'zonnefabrieken' in het Brussels Gewest die bijna 3.000 MWh groene energie per jaar produceert.
Eind 2021 werd bij Brugel een pilotproject ingediend voor de oprichting van een lokale energiegemeenschap. In dit project wordt het lokale eigen verbruik gemaximaliseerd door het productieoverschot van de Gare Maritime te verkopen aan de verbruikende deelnemers (waaronder de bewoners van het woongedeelte van Tour & Taxis), dat momenteel in het distributienet wordt geïnjecteerd.

- Energieprestaties bevorderen
  Naast de overschakeling op lokale en hernieuwbare energie, wil Nextensa systemen voor energieoptimalisering invoeren die de instellingen van de technische installaties op basis van de weersverwachtingen regelen en aanpassen. Dergelijk systeem werd al ingevoerd in de gebouwen The Crescent (Anderlecht), Motstraat (Mechelen), het Koninklijk Pakhuis (Tour & Taxis), Boomerang (Strassen) en Monnet 4 (Stad Luxembourg), waarbij voor elk gebouw een emissievermindering van 439 ton CO_2eq/jaar wordt verwacht . Een ander belangrijk aspect van energiebesparing is het investeren in nieuwe energie-efficiënte toestellen of systemen. Zo werden in de afgelopen jaren verouderde installaties vervangen door nieuwe hoogpresterende installaties met betere regelmogelijkheden. In The Crescent Anderlecht bijvoorbeeld werd een dry cooling-systeem vervangen door een free cooling-systeem. En omdat veel kleintjes een grote maken, werden zelfs de kleinste projecten niet achterwege gelaten. Zo werden een aantal projecten voor nieuwe verlichtingen uitgevoerd waarbij traditionele gloeilampen met een groot verbruik door ledlampen werden vervangen.

- Duurzame mobiliteit op alle sites bevorderen
  Om de BKG-emissies van Scope 3 te verminderen, stimuleert Nextensa huurders, gebruikers, bewoners en bezoekers om duurzamere vervoermiddelen te gebruiken door op alle sites en voor evenementen mobiliteitsoplossingen in te voeren. Zo werd de toegankelijkheid van de gebouwen verbeterd, ruimte werd vrijgemaakt voor de zachte mobiliteit en voor carpooling en oplaadpalen voor elektrische fietsen en voertuigen werden geïnstalleerd.

nextensa · *Klimaatadaptief bouwen*

Om nog een stap verder te gaan in haar engagement nam Nextensa deel aan het HUME-project. Dit project heeft tot doel diepgaand onderzoek te doen naar de verschillende bouwstenen voor de integratie van e-mobiliteitsplatforms ineen lokaal hernieuwbaar energiesysteem. Dat houdt de ontwikkeling in, alsook de toepassing in reële omstandigheden van een optimaal netontwerp voor diverse stedelijke omgevingen. Zo wordt een flexibele en open data-architectuur gecreëerd. Ten slotte beoogt het HUME-project nieuwe gecombineerde diensten te ontwikkelen met de integratie van energie- en mobiliteitsdiensten. Met haar deelname aan het HUME-project wijst Nextensa op het belang van co-creatie om een voorsprong te houden in de ontwikkeling van haar vastgoed en bijbehorende infrastructuur. De resultaten van het HUME-project worden verwacht in 2024.

Tour & Taxis

Toekomstige doelstellingen

Nextensa streeft ernaar tegen 2030 CO_2-neutraal te zijn voor scope 1 en 2, en de reductiedoelstelling in 2022 te valideren voor scope 3, aangezien dan een basislijn zal worden berekend. De langetermijndoelstelling voor scope 3 is om tegen 2050 netto nul te bereiken.

Voor Scope 1 en 2:

Om deze CO_2-neutraliteit te bereiken, verhuist Nextensa in maart 2022 haar hoofdkantoor naar de Gare Maritime die uitsluitend wordt aangedreven door niet-fossiele energie en door ingekochte groene stroom.

Om de BKG-emissies van Scope 2 nog meer te verminderen, beoogt een nieuw beleid voor Nextensa's wagenpark het gebruik van individuele auto's voor het woon-werkverkeer te verminderen en het aandeel van de elektrische auto's te vergroten.
Om de doelstellingen van Scope 3 te bereiken, werden de volgende KPI's gedefinieerd:

- In 2022 bepaalt Nextensa voor Scope 3 een baseline voor haar belangrijkste activiteiten en brengt klimaatrisico's in kaart. Op basis van de baseline-metingen zal Nextensa reductiedoelstellingen bepalen en de evolutie jaarlijks monitoren.
- Tegen 2030 wil Nextensa dat al haar kantoorgebouwen BREEAM-gecertificeerd zijn (gebouwd of als asset). Tegen 2024 zullen alle niet-residentiële assets BREEAM 'In use'-gecertificeerd zijn.
- Voor alle assets een mobiliteitsplan en -strategie opstellen.

Voor nieuwe (her)ontwikkelingsprojecten beoogt Nextensa het gebruik van fossiele brandstoffen drastisch te verminderen en zoveel mogelijk te voorzien in het gebruik van hernieuwbare energieën voor verwarming en koeling. De hoeveelheid elektriciteit opgewekt door zonnepanelen zal worden gemaximaliseerd en het verschil gecompenseerd door de aankoop van groene stroom. In 2021 werd al geïnvesteerd om assets in Oostenrijk uit te rusten met een FV-systeem dat in 2022 zal worden geïnstalleerd. Om het energieverbruik te volgen en te meten, zal in de resterende gebouwen van het portfolio een monitoringsysteem worden geïnstalleerd.

2.2. Waterbeheer

"Water zal waardevoller worden dan goud, als het dat al niet is. Meer dan ooit zullen we op elke druppel letten"

Philip Pieters
Development

Benadering

Tot nu toe was water overvloedig aanwezig, gemakkelijk toegankelijk en goedkoop in België. België staat echter in de lijst van 37 landen met de meeste waterschaarste, en het Brussels Gewest situeert zich in de categorie met de grootste waterschaarste, volgens een rapport van het World Resources Institute.[1]

Een verantwoord waterbeheer is daarom een van de voornaamste prioriteiten voor Nextensa in de komende jaren, gezien het aanzienlijke waterverbruik, zowel in de gebouwen in bedrijf als in de nieuwbouw- en renovatieprojecten. Daarom heeft de organisatie werk gemaakt van een geoptimaliseerd waterbeheer voor gebouwen en sites. Voor de Belgische portefeuille heeft de organisatie toezichtsystemen ingevoerd (in samenwerking met nanoGrid, een globaal energiebeheerplatform voor bedrijven met meerdere locaties) om het waterverbruik te monitoren en mogelijke lekken te identificeren. Aangezien dit in 2021 is gebeurd, zullen de gegevens over het waterverbruik in 2022 gerapporteerd worden. Voor Luxemburg en Oostenrijk zal het toezichtsysteem in 2022 worden ingevoerd, met de eerste jaarlijkse rapportering van de resultaten in 2023.[2]

Voor zijn waterbeheerbeleid doet Nextensa uiteraard een beroep op de richtlijnen van de BREEAM-certificering en de "do no significant harm"[3]-criteria van de EU-taxonomie; tegelijk ontwikkelt het haar eigen normen voor toekomstige projecten om te onderzoeken welke bijkomende acties kunnen worden ondernomen. Elk project zal worden geanalyseerd op basis van zijn capaciteiten voor een maximale waterrecuperatie en de opvang van regenwater, waar mogelijk.[4]

---

1 https://www.statista.com/statistics/1097524/water-stress-levels-by-country/
2 Informatie-element 303-1 Interacties met water als gedeelde hulpbron
3 "Opdat een activiteit die een of meer van de zes doelstellingen nastreeft als duurzaam zou worden beschouwd, mag ze geen ernstige afbreuk doen aan eender welke van de andere Taxonomie-doelstellingen. Voor elke activiteit leggen de technische screeningscriteria drempelwaarden vast ter definitie van de naleving van het principe "doet geen ernstige afbreuk"." S&P Global, 2021
4 Informatie-element 303-2 Beheer van effecten in verband met waterlozingen

Wateronttrekking

Voor Nextensa's activiteiten wordt enkel grondwater onttrokken, voornamelijk tijdens de bouwactiviteiten. Tijdens de constructie van nieuwe gebouwen kan permanent pompen noodzakelijk zijn om de grondwaterspiegel te doen zakken.[1] Het gaat hier echter om een periode die beperkt is tot de bouw van de kelder. Een enorme hoeveelheid niet-drinkbaar maar zuiver water wordt in de openbare riolering geloosd en zo naar de waterzuiveringsstations geleid. Nextensa is actief op zoek naar oplossingen om de hoeveelheid opgepompt water tijdens de bouwfase te beperken en het te hergebruiken. Er worden nieuwe maatregelen gepland, die zullen worden beschreven in het ESG-verslag van 2022.[2]

In twee van de huidige assets past Nextensa ook het principe van geothermische verwarming toe, dat erin bestaat de calorieën te benutten die van nature in het grondwater aanwezig zijn (stabiele temperatuur rond 10 °C). Dit systeem pompt rechtstreeks water op uit de watervoerende laag en geeft het terug af na de warmte-uitwisseling. Strikt gezien is er dus geen sprake van wateronttrekking. In de zomer zorgt dit systeem voor de koeling van ruimtes. Een geothermisch systeem bestaat daarom uit ten minste twee putten: een voor de opname en een voor de lozing van water. De meest recente installatie vond plaats in de Gare Maritime en er zijn studies lopende om andere historische gebouwen op de Tour & Taxis-site ermee uit te rusten.[3]

Waterverbruik

Nextensa is zich bewust van de grote hoeveelheden water die vereist zijn voor de waterverzachtingsinstallaties. In toekomstige projecten wil Nextensa de voorkeur geven aan de best presterende verzachters of overschakelen op andere technieken die geen water vereisen.

Nextensa werkt ook aan de automatisering en digitalisering van de gegevensverzameling inzake waterverbruik. Momenteel wordt in alle Belgische activa een toezichtplatform voor energie- en waterverbruik (nanoGrid) ingevoerd. Door deze gegevens te meten en te analyseren, zullen we in staat zijn ons energie- en waterverbruik te optimaliseren. In 2022 zal dit platform ook worden ingevoerd in de activa in Luxemburg en Oostenrijk. De ambitie voor 2021 was om de waterverbruiksgegevens voor alle gebouwen in de portefeuille te verzamelen. In 2021 bedroeg het totale waterverbruik van Nextensa's portefeuille 81.351 megaliter.[4] Om het verbruik van leidingwater te verminderen, zal bij nieuwbouw en renovatie zoveel mogelijk regenwater worden opgevangen voor hergebruik.

---

[1] "De grondwaterspiegel is de grens tussen het onverzadigde gebied en het verzadigde gebied onder de grond. Onder de grondwaterspiegel vult het grondwater alle leegtes op tussen sedimenten en in rotsen." National Geographic
[2] Informatie-element 303-3 Wateronttrekking
[3] Informatie-element 303-3 Wateronttrekking
[4] Informatie-element 303-5 Waterverbruik

In 2021 werd voor de kantoorruimtes van Gare Maritime een totaal waterverbruik van 996 m³ gemeten. Hiervan was 672 m³ of 67 % regenwater. Deze cijfers geven het grote potentieel van het opvangen en hergebruiken van regenwater weer.

Andere projecten waar regenwater wordt opgevangen zijn The Crescent, Montoyer 63, Treesquare. Voor deze gebouwen moet het watermonitoringsysteem voor het regenwater nog worden geïnstalleerd.

Watersystemen optimaliseren

- Eigendom
  Nextensa streeft onder meer voortdurend naar een optimalisatie van de waterfiltratiecapaciteit. Tijdens de renovatie en uitbreiding van het Boomerang Strassen-winkelcentrum (Luxemburg) bijvoorbeeld werden grastegels die voor 50 % doordringbaar zijn gekozen voor de bijkomende parkeerplaatsen.
  Bovendien wil Nextensa de opvang van regenwater verder maximaliseren en verschillende gebouwen werden reeds met wateropvangsystemen uitgerust (Treesquare, Crescent, Montoyer 63 en Gare Maritime). Het groendak van het Monteco-gebouw buffert bijvoorbeeld het opgevangen regenwater. Een waterrecuperatiesysteem zorgt er dan voor dat er geen water verspild wordt. De Gare Maritime is uitgerust met een ondergrondse tank van 1300 m³ (d.w.z. 2 diameters breed en 200 meter lang) voor de opvang van regenwater. Dit water wordt gebruikt voor de toiletten, de begieting van de groene zones en de adiabatische koeling.

- Nieuwbouw en renovatie
  Door de verstedelijking van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is een groot deel van de bodem ondoordringbaar. Het gevolg is dat regenwater niet langer in de bodem kan penetreren en via de riolering wordt afgevoerd. Bij zware regenperiodes vloeien enorme hoeveelheden water door het rioleringsstelsel, wat leidt tot lokale overstromingen en overbelaste waterzuiveringsstations. Deze hoeveelheden water verstoren de werking van die installaties. Bovendien kunnen de overstorten in de installaties tijdelijk ongezuiverd water lozen in rivieren en oppervlaktewateren, wat leidt tot overstromingen van beken en rivieren. Aangezien het om ongezuiverd water gaat, leidt dit vaak ook tot watervervuiling en sterfte van het aquatische leven.

  De waterkwaliteit is daarom een essentiële factor voor het behoud van het leefmilieu en het veiligstellen van onze drinkwatervoorraden. De productie van veilig drinkwater wordt echter steeds duurder door de aanwezige bodem- en waterverontreiniging. Kraantjeswater is zeer kostbaar en is daarom een van de strengst gecontroleerde consumentengoederen.

Crescent

Voor Nextensa begint een goed waterbeheer met zo weinig mogelijk lozingen van regenwater in het rioleringsstelsel.1 Om dat te doen, worden de volgende stappen ondernomen:

- De rechtstreekse infiltratie van regenwater in de bodem verbeteren;
- Buffervolumes aanleggen en regenwater hergebruiken voor gebouwen;
- Buffertanks met regenwater aanleggen om de afvoer naar de riolering te temporiseren.

Met deze acties wil Nextensa iets doen aan twee grote problemen, namelijk wateroverlast en uitdrogende bodems. De organisatie wil minder water naar de riolering sturen en meer regenwater opvangen. Door infiltratie wordt het risico op overstromingen verminderd en kan de bodem gereinigd worden en zijn natuurlijke balans herstellen. Bovendien worden infiltratiegebieden omgevormd tot aangename ruimtes die ook bevorderlijk zijn voor de biodiversiteit.

Het waterbeheer op de site van Tour & Taxis past in het kader van een masterplan dat een paar jaar geleden werd opgestart, waarbij een “hydraulische scan” werd uitgevoerd die regelmatig wordt bijgewerkt door Nextensa. Er zal onder meer worden gekeken naar de optimalisatie van het waterbeheer op het perceel van 30 hectare. Het plan blikt vooruit op een beter beheer in de toekomst.

Het rioleringsstelsel in de Havenlaan laat momenteel geen scheiding van regenwater en afvalwater toe. Om deze hulpbron correct te beheren, werd daarom een overeenkomst gesloten met de Haven van Brussel, in nauwe samenwerking met het Brussels Gewest, die bepaalt dat het op de site van Tour & Taxis opgevangen regenwater rechtstreeks in het kanaal zal worden geloosd. De investeringen werden door Nextensa gedragen. Deze verbinding met het kanaal, met een dergelijke capaciteit, is momenteel uniek in Brussel en wordt reeds gebruikt als voorbeeld voor andere projecten in het Brussels Gewest. Het is het resultaat van een voorbeeldige samenwerking tussen de publieke en de private sector. Nextensa heeft ook ondernemingen langs de Anna Bochdreef benaderd met het oog op een mogelijke verbinding.

[1] Informatie-element 303-2 Beheer van effecten in verband met waterlozingen

Toekomstige doelen

Nextensa heeft voor dit belangrijke thema 2 KPI’s geformuleerd;

- Nextensa wil het gebruik van leidingwater met 20 % in 2030 en 50 % in 2050 minimaliseren.
- In 2050 wordt bij nieuwe ontwikkelingen of renovaties geen regenwater of onttrokken grondwater meer geloosd in de riolering maar zal het worden opgevangen, hergebruikt, gebufferd en/of geïnfiltreerd.

De volgende acties zullen worden ondernomen om deze doelstellingen te bereiken:

- Een monitoringsysteem voor alle waterverbruiken zal in alle gebouwen worden ingevoerd. Dit zal de organisatie ondersteunen om het efficiënte waterbeheer te verbeteren.
- Bij nieuwbouw en renovatie, en waar mogelijk in de bestaande portefeuille, zullen alle sanitaire installaties voldoen aan de eisen van de ‘do-no-significant-harm’-criteria van de EU-Taxonomie.
- Bij nieuwbouw en renovatie wordt zoveel mogelijk regenwater hergebruikt als niet-drinkbaar water
- Waar mogelijk zal bij nieuwbouw en renovatie grijs water worden gevaloriseerd voor hergebruik als niet-drinkbaar water
- Onderzoek naar het hergebruik van onttrokken grondwater tijdens de bouw zal in 2022 worden opgestart

Op The Cresent Anderlecht is een testprogramma gestart voor low-Econeo urinoirs. Als deze test succesvol is, zal een aanzienlijke besparing op het waterverbruik worden gerealiseerd, gezien het grote aantal sanitaire blokken in de hele portefeuille.

Voor de Lake Side-ontwikkeling wordt onderzoek gedaan naar het hergebruik van grijs water. Grijs water zou bijvoorbeeld kunnen worden gebruikt om het toilet door te spoelen, wat een grote besparing van drinkwater kan opleveren.

In 2022 zullen de nieuwe vijvers op het terrein van Tour & Taxis gevuld worden met regenwater en, indientechnisch mogelijk, ook met het onttrokken grondwater uit de ontwikkeling ParkLane 2. De vijvers dienen als extra buffer vóór de lozing van het regenwater naar het kanaal. Met een wateroppervlakte van 3000 m² zal dit vijverproject ook een belangrijke afkoelingsplaats op de site worden.

2.3. Circulariteit

"De gebouwen van Nextensa zullen niet langer voor de komende jaren maar voor de komende generaties gebouwd worden."

Kevin De Neve
Construction

Benadering

Bouwwerkzaamheden en -materialen zijn wereldwijd goed voor 11 % van alle koolstofemissies. Bouwmaterialen en de materialen voor de exploitatie van gebouwen zijn goed voor de helft van alle ontgonnen grondstoffen in Europa. Tijdens de levenscyclus van een gebouw worden heel wat aanzienlijke materiaalstromen gecreëerd als bouwafval, bouwmaterialen, exploitatieafval, het interieur, meubilair enz.

Aangezien de meeste van deze materialen van eindige bronnen afkomstig zijn, moeten we afstappen van een lineaire benadering voor grondstoffen (ontginning, productie, verbruik, afval) en overschakelen op het nog onbenutte potentieel van een circulaire benadering.

Circulair bouwen streeft naar een efficiënt en effectief gebruik van hulpbronnen. De bedoeling is om (toegevoegde) economische, sociale en ecologische waarde te creëren en te behouden. Tijdens het bouwproces wordt rekening gehouden met de bestaande en toekomstige kansen die specifiek zijn voor onze bouwomgeving.

Om circulaire constructies mogelijk te maken, wil Nextensa bestaande materialen zo lang mogelijk in gebruik houden om hun waarde te behouden en verspilling te vermijden.

De meerderheid van Nextensa's broeikasgasemissies valt onder Scope 3. Naast energie zijn materialen de voornaamste bron van emissies, wat leidt tot een aanzienlijke koolstofvoetafdruk van de organisatie en de sector in zijn geheel. Als ontwikkelaar en vastgoedorganisatie kan Nextensa een cruciale rol spelen door meer duurzame materialen te kiezen voor zijn projecten.

Nextensa wil er dus een punt van maken om meer circulariteitsbeginsels te implementeren in alle projecten. Daarom is de organisatie vasbesloten om deze beginsels in zo veel mogelijk projecten toe te passen. Nextensa heeft bijgevolg drie principes vastgelegd die moeten leiden tot meer circulaire gebouwen, met focus op een efficiënt materiaalgebruik met lage emissies:

1. Het herbruikbare gebouw
2. Een doordacht gebruik van materialen
3. Katalysatoren voor circulariteit

Principe 1: Het herbruikbare gebouw

De eerste stap bestaat erin de levenscyclus van een gebouw te maximaliseren door zijn aanpassingsvermogen en flexibiliteit te vergroten. Wanneer mogelijk is de eerste keuze altijd om bestaande gebouwen en structuren te hergebruiken. De meest duurzame constructie is immers een constructie die niet meer gebouwd hoeft te worden.

Voor een nieuw project moeten de volgende regels in acht worden genomen:

- Bouw een herbruikbaar gebouw dat multifunctioneel en aanpasbaar is. Aangezien de structuur van een gebouw 75 % van de massa vertegenwoordigt en ontworpen is om minstens 50 jaar mee te gaan, hangt de duurzaamheid van een gebouw niet enkel af van de materialen, maar ook van het vermogen van de structuur om zich in de loop der tijd aan te passen aan nieuwe situaties en nieuwe eisen die worden opgelegd door een bepaalde ruimtelijke context.
- Bouw structuren met een grote robuustheid, met minder hoeveelheden (bv. overwelvingen, vrije hoogte, belastingen, horizontale en verticale uitbreidingen) en details (bv. hellingsgraad van niet-betonnen platte daken).
- Een tijdloos design: details, onderhoud beperkt tot het minimum, veelzijdigheid, verlenging van de levensduur van een gebouw door een apart design dat wordt aanvaard door de gebruikers, een tweede gebruik voorspellen, aandringen op een open gebouw en een open doorsnede, bijkomende belastingen kwantificeren om openingen voor nieuwe functies mogelijk te maken. Een gebouw ontworpen op modulaire wijze met een standaardraster.
- Scheiding van lagen: het mogelijk maken om materialen van elkaar te scheiden op basis van de verwachte levensduur via droge verbindingen.

Sheds - Tour & Taxis

Principe 2: Een doordacht gebruik van materialen

De tweede stap bestaat erin de impact van een gebouw te beperken aan de hand van de materiaalkeuzes door de massa, het afval en de opgeslagen koolstof te beperken.

Deze stap omvat zeven elementen:

- **Materialen verminderen**: het design optimaliseren voor een correcte toepassing, enkel bouwen wat noodzakelijk is, oppervlaktes en materialen verminderen
- **Materialen hergebruiken**: materialen of bouwelementen gebruiken die werden gerecupereerd van het oorspronkelijke gebouw of andere projecten ("stadsmijnen")
- **Hernieuwbare materialen**: materialen van gecontroleerde bronnen waarvan de voorraden zich op korte termijn kunnen herstellen en met een geringe CO_2-voetafdruk
- **Gerecycleerde materialen**: materialen met een hoog percentage gerecycleerde grondstoffen
- **Recycleerbare materialen**: materialen die na hun demontage gemakkelijk gerecycleerd kunnen worden
- **Onderhoudsvriendelijke materialen**: materialen die hun waarde behouden gedurende de volledige levenscyclus van een gebouw en die weinig onderhoud vereisen om die waarde te behouden
- **Lokale materialen**: materialen van lokale bronnen om de impact van het transport te verkleinen

Principe 3: Katalysatoren voor circulariteit

Inzetten van katalysatoren en hulpmiddelen die projecten nu en in de toekomst op een meer circulaire wijze benaderen tijdens het ontwikkelen, ontwerpen, bouwen en beheren:

- LCA-analyses
  Een "Life Cycle Assessment" is een methode die werd ontwikkeld voor de beoordeling en kwantificatie van de mogelijke milieu-impact van volledige levenscycli van producten. Deze methode is genormeerd in de ISO 14040-reeks. Een LCA kan worden toegepast om op meer duurzame wijze te bouwen door rekening te houden met de mogelijke impact vooraf en achteraf en daarbij alle relevante hulpbronnen en impactcategorieën in acht te nemen.

nextensa · *Klimaatadaptief bouwen*

- Materiaalpaspoort
  Een materiaalpaspoort is een document waarin alle gebruikte materialen in een gebouw worden beschreven.
  Door alle materialen (grondstoffen) in een bouwproject te documenteren, wordt er bewustzijn gecreëerd rond de materiaalkeuzes en het hergebruik. De bedoeling is om de hoeveelheid materiaal die als afval eindigt en wordt verbrand aanzienlijk te verminderen. Het materiaalpaspoort draagt dus bij tot het meest belangrijke doel van een circulair bouwproces: het uitputten van voorraden vermijden.
  Het gebruik van BIM tijdens de ontwerp- en bouwfase kan dit paspoort mogelijk maken door een virtuele tweeling van het project te creëren waarin alle noodzakelijke informatie vervat is.

- Prefabricage
  Prefabricage en off-site bouwen zijn de toekomst voor duurzame constructies: dit maximaliseert de kwaliteitsnormen en leidt tot minder materiaaloverschotten, minder kosten door fouten en het afval op de bouwplaats wordt beperkt. Dit heeft een directe impact op de omgeving van de bouwplaats. Prefabricage vereist meer aandacht in de ontwerpfase maar verkort de duur van het bouwproces. Ook hier kan BIM helpen als krachtig hulpmiddel.

- Producten als een dienst
  De verschuiving van het bezit van materiaal naar producten als een dienst kan leiden tot een vermindering van de materiaalstromen in de economie, terwijl de dienstverlening en/of tevredenheid van de gebruikers gemaximaliseerd worden. Vooral de gebruiks- en resultaatgerichte vormen passen goed in de circulaire economie. Het inkomstenmodel is gekoppeld aan het gebruik en het resultaat en niet aan de verkoop van een product. Alle materialen, producten en verbruiksgoederen die worden geconsumeerd om een gebruik of resultaat te leveren, worden nu kostenfactoren voor de leverancier/producent. Dit zet aan tot een beperking van de consumptie en verlengt de levensduur van een product aanzienlijk.

- Partnerschap en innovatie
  De bouwsector heeft een ambitieuze agenda op het vlak van duurzaamheid. De resultaten zullen enkel bereikt worden als verschillende partijen nauw samenwerken, grote ambities vooropstellen en een win-winsituatie creëren. Er kunnen nieuwe kansen ontstaan, die tot innovatieve oplossingen zullen leiden. In het volgende hoofdstuk wordt onze visie op dit onderwerp verder toegelicht.

Monteco

Projectfiche

De vorige stappen van het circulaire bouwproces werden verwerkt in een Projectfiche die Nextensa in 2021 heeft ontwikkeld. Die omvat de principes met de minimale technische vereisten die moeten worden toegepast bij renovatie- of bouwprojecten. De Projectfiche steunt het projectteam in de beoordeling van de impact van een project, door een waarde te koppelen aan elke genomen beslissing (type materiaal, proces enz.). Het project krijgt een totale score op basis van de ingevulde opties en zo worden wij ertoe aangezet de broeikasgasemissies te verminderen door slimme keuzes te maken in de ontwerpfase. De meeste van deze vereisten gaan verder dan de bestaande normen en regelgeving en omvatten onder meer de verplichting om een inventaris voor hergebruik op te stellen, rekening te houden met de flexibiliteit en aanpasbaarheid, te kijken naar de demontage en toekomstige ontmanteling vanaf de ontwerpfase en om te denken aan het gebruik van gerecupereerde materialen/uitrustingen met een milieucertificering of die afkomstig zijn van de diensteneconomie. Om beter gefundeerde keuzes te maken, wil Nextensa ook meer materiaalkeuzes op basis van LCA-analyses maken. De Projectfiche legt daarom ambitieuze doelen vast met vereisten voor de materiaalverhoudingen op basis van LCA-onderzoeken. Dit moet leiden tot meer keuzes voor gecertificeerde, gerecycleerde, hernieuwbare materialen of materialen van biologische of duurzame oorsprong (bv. hout met een FSC- of PEFC-label).

Circulariteit in onze huidige projecten

Monteco

De bouw van Monteco begon in 2021. Het gebouw zal het eerste houten kantoorgebouw zijn in de Brusselse Leopoldswijk. De constructie zal 850 m³ hout bevatten, waardoor 2000 ton beton in de structuur wordt vermeden. Het gebruikte hout is afkomstig van duurzaam beheerde bossen en heeft een FSC-label. Omdat bomen tijdens hun groei CO_2 absorberen en dit tijdens hun levenscyclus als bouwmateriaal bewaren, heeft het gebouw een beperkte ecologische voetafdruk. Door het lichtere gewicht kunnen brandstof en transport tot een minimum beperkt worden tijdens de bouwfase. Ondertussen absorberen de nieuwe bomen CO_2 uit de atmosfeer. Het resultaat is dat hout veel minder CO_2-emissies veroorzaakt dan een traditioneel gebouw in beton of staal. Dankzij dit natuurlijke en duurzame materiaal worden schadelijke stoffen van synthetische materialen, die een impact hebben op de binnenlucht, geweerd, wat tot een gezonder gebouw leidt.

nextensa · *Klimaatadaptief bouwen*

Park Lane

Voor het Park Lane-project, een woonproject, zal de tweede bouwfase van start gaan in 2022. Deze nieuwe gebouwen zijn ontworpen om lang mee te gaan. De twee fasen omvatten 19 appartementsgebouwen met een zeer robuust, tijdloos ontwerp, dat past in het rijke Brusselse architecturale erfgoed met zijn bakstenen gevels. De gebruikte materialen zijn van hoge kwaliteit en hun waarde zal op lange termijn behouden blijven. In de tweede fase van het project zal nog meer aandacht worden besteed aan de materialen. De bakstenen zullen van lokale bronnen komen en aluminium vensters met een hoge recuperatieratio zullen geïnstalleerd worden. Nextensa is zich ervan bewust dat het voor haar woonprojecten nog meer inspanningen kan leveren op het vlak van de circulaire economie, maar de eerste stappen zijn reeds gezet.

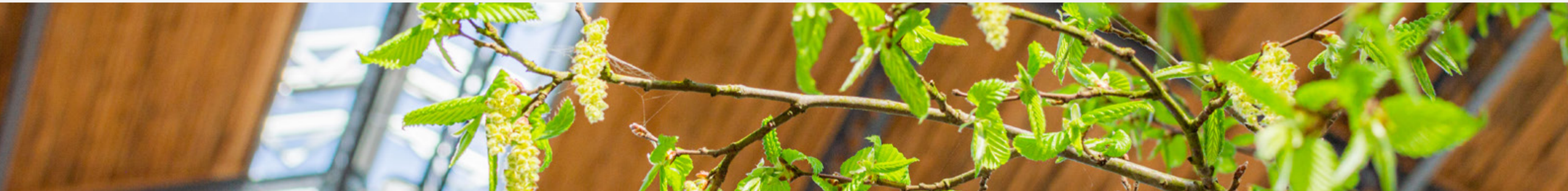
Gebouwen		Niet-her-nieuwbare materialen	Hernieuw-bare materialen	Gebruikte gerecycleerde materialen
Monteco		1.200m³ beton	850m³ hout	
Gare Maritime	Structurele materialen	9.000 ton beton	4.700 ton hout	Het volledige geraamte (buitenste laag + staalstructuur) werd hergebruikt: meer dan 9.500 ton materiaal (funderingen, bakstenen muren, staalstructuur, houten dak) 7.500 m² (11.000 ton) kasseien werden gerecupereerd en hergebruikt als bestrating 125 ton kalksteen werd gerecupereerd en hergebruikt als bouwmateriaal in de nieuwe volumes

Toekomstige projecten

Voor het toekomstige Lake Side-woonproject, op de site van Tour & Taxis, bestaat er reeds een grote ambitie om meer circulaire principes toe te passen. Naast de grote focus op prefabricage zal het materiaalgebruik worden beperkt, terwijl de hoeveelheid gerecycleerde materialen en materialen van biologische oorsprong verhoogd zal worden.[1] [2] Voor het lopende project van het Hôtel des Douanes zal de Projectfiche in 2022 getest worden. Hiermee zullen verdere duurzaamheidsambities worden vastgelegd. Tijdens deze renovatie zal Nextensa zo veel mogelijk kostbare elementen behouden en de nieuwe materialen moeten in grote mate gerecycleerd zijn.

---

[1] GRI 301-1: Gebruikte materialen naar gewicht of volume
[2] GRI 301-2: Gebruikte gerecycleerde grondstoffen



Park Lane

Toekomstige doelen

De Projectfiche werd in 2021 opgesteld om Nextensa's principes rond circulariteit te bundelen. In 2022 zal ze worden uitgetest voor zowel een renovatieproject (Hôtel Des Douanes) als een nieuwbouwproject (Lake Side). De bedoeling zal zijn om de Projectfiche verder op punt te stellen en ze in de hele organisatie te gebruiken vanaf 2023.
Vanaf 2022 zal een charter met de circulariteitsprincipes worden gebruikt voor alle CAPEX-projecten, dat zich niet alleen op de prijs maar ook op de positieve milieu-impact toespitst. Tegen 2030 zullen voor alle nieuwe projecten LCA-studies verplicht zijn voor de bouwelementen die samen goed zijn voor op zijn minst 70 % van de bouwkosten. Dit zal werken als stimulans voor het gebruik van hernieuwbare, gerecycleerde of recycleerbare materialen. Voor alle renovatieprojecten wordt voor de start van de ontwerpfase een inventaris opgesteld met alle kostbare elementen. Indien ervoor wordt gekozen om dit niet te doen, moet dit gemotiveerd worden.

2.4. Gebruik van innovaties en technologieën in projecten en processen

"Door de meest innoverende technologieën in onze projecten te integreren, helpen wij niet alleen onze klanten maar denken wij ook aan het klimaat door het energieverbruik te beperken."

Patrick Verstraete
Project Management

Benadering

Nextensa wil innovaties en nieuwe technologieën toepassen met het oog op de optimalisatie en efficiëntie van processen en projecten. De organisatie gelooft dat innovaties en technologie nieuwe kansen aan het licht kunnen brengen en die kunnen omzetten in een waardevolle groei voor alle stakeholders. Nextensa verbindt zich ertoe innovatieve oplossingen te stimuleren voor meer duurzaamheid in projecten, door minder natuurlijke hulpbronnen te gebruiken en zo op efficiëntere wijze de prestaties en het welzijn te verbeteren.

Dit moet ook helpen bij de continue zoektocht naar nieuwe (bedrijfs)modellen en tegelijk projecten betaalbaar houden. Enerzijds wil ze nieuwe technologieën en innovatieve bouwmethodes bestuderen die de kosten door fouten en de manuele arbeid verminderen. Anderzijds wil ze menselijke resources op efficiënte wijze inzetten via sterke samenwerkingsverbanden binnen de vastgoedwaardeketen.

Interne hulpmiddelen

De toepassing van innovaties op de vastgoed- en bouwsector is niet eenvoudig, ondanks het belang van deze sector en zijn impact op de maatschappij. Elk project is verschillend, wat betekent dat de onderneming haar processen en hulpbronnen steeds moet aanpassen om elk project tot een goed einde te brengen. Elke site is een uniek prototype waarvan de configuratie in de loop der tijd verandert.

Om een gelijkaardige benadering te hebben voor elk project en gebouwen en wijken te creëren die innovatieve technologieën en duurzaamheid toepassen, ontwikkelt Nextensa de nodige hulpmiddelen. Deze middelen zorgen ervoor dat het project voldoet aan specifieke vereisten in lijn met de ESG-strategie, de behoeften van de

Hôtel Des Douanes

stakeholders en de verwachte winst, door innovaties en technologieën te gebruiken die toegevoegde waarde creëren. Voor kantoorgebouwen kunnen we bogen op onze beproefde ervaring met het leveren van voorbeeldige, progressieve projecten met sterke ambities op het vlak van energie, het hergebruik van water, de recyclage van materialen en de implementatie van innovaties en nieuwe technologieën:

- 2014: Het gebouw van Leefmilieu Brussel
- 2017: Herman Teirlinckgebouw voor de Vlaamse Regering
- 2020: Gare Maritime
- 2022: Monteco

Wat residentiële projecten betreft, is Nextensa zich ervan bewust dat de ambities nog niet ver genoeg reiken. Hoewel de projecten van hoge kwaliteit zijn en de huidige energiedecreten volgen, ontbreekt het nog aan meer ambitieuze en innovatieve benaderingen. In de twee voormalige ondernemingen, Extensa en Leasinvest, werd een reeks hulpmiddelen gecreëerd door de ESG-teams om de strategie om te zetten in concrete acties en ambities. De hulpmiddelen zijn eenvoudig in gebruik voor alle leden van de verschillende projectteams en hebben een gemeenschappelijk doel: duurzaamheidsdoelstellingen bereiken in lijn met de EU-taxonomie en de ESG-strategie, voor alle soorten renovaties en nieuwbouwprojecten.

In 2021 werd een krachtig hulpmiddel ontwikkeld, de Projectfiche. Het is een geïntegreerd hulpmiddel dat vanaf de eerste fasen door de projectteams kan worden gebruikt. De tool legt niet alleen ambities vast voor tal van domeinen (energie, materialen, water, mobiliteit, afval, sociale impact op wijken, samenwerking, gezondheid en welzijn, innovatie ...), hij stelt ons ook in staat om de koolstofvoetafdruk van een project te berekenen. Deze berekening moet in een zeer vroeg stadium gebeuren (ontwerpfase), op basis van monetaire ratio's, om de potentiële impact te beoordelen. In een latere fase van het project kan een gedetailleerde broeikasgasevaluatie worden uitgevoerd om de werkelijke impact te bepalen.

De projectfiche dienst als gids voor de projectteams om de principes van de ESG-strategie in hun ontwerp op te nemen. De tool is ontworpen om projectteams in staat te stellen ESG-thema's met hoge en lage scores te identificeren, en waar nodig verbeteringen aan te brengen. Hij helpt om gegevens te verzamelen over het project en om projecten voor verschillende thema's op bedrijfsniveau te vergelijken.

Door de fusie zijn nog niet alle hulpmiddelen afgewerkt. Nextensa consolideert de tools die door beide ondernemingen werden ontwikkeld in een tool voor renovaties en nieuwbouwprojecten en in een andere tool voor CAPEX-projecten.

- 2021: een draftversie van de verschillende tools werd aangemaakt
- 2022: optimalisatie van de tools in één geïntegreerde tool + testcases
- 2023: veralgemeend gebruik van de tool in de onderneming

BIM

BIM staat voor "Building Information Management" en wordt onze standaard voor het ontwerp en de uitvoering van projecten.

Het gebruik van BIM verhoogt de prestaties tijdens het proces:

- verbeterde communicatie en coördinatie tijdens het proces; conflicten kunnen in een eerder stadium worden opgemerkt
- besparingen op de kosten en personeelsmiddelen door samenwerking in hetzelfde model
- meer efficiëntie, betere kwaliteit van de resultaten en minder kosten door fouten aangezien het model rechtstreeks naar het productieproces kan worden overgebracht
- meer mogelijkheden voor prefabricage en modulaire constructies
- er kan een digitale tweeling van het gebouw worden gecreëerd, met alle informatie en gegevens over het gebouw. In een latere fase kan dit model worden gebruikt voor een beter beheer van het gebouw in bedrijf. Het hebben van een digitale tweeling kan een eerste stap vormen voor de creatie van een materiaalbibliotheek voor het gebouw.

In 2021 diende Nextensa, samen met Bureau Bouwtechniek, een project in bij VLAIO (Vlaams Agentschap Innoveren en Ondernemen) en ontving ze een subsidie om onderzoek te voeren naar hoe BIM kan worden gebruikt voor een betere toepassing van circulaire bouwprocessen in woonprojecten.

Circulariteit is nog steeds een weinig gekend begrip in de residentiële vastgoedmarkt. Het is een sector die nooit stilstaat, met vele stakeholders die tal van beslissingen moeten nemen. Om een stap vooruit te zetten met circulair bouwen, werken Bureau Bouwtechniek en Extensa Group aan een tool voor de BIM-modelomgeving, die alle partijen een snel inzicht verschaft in de circulaire opportuniteiten voor hun bouwproject.
De tool maakt "circulair bouwen" concreet vanaf het begin van een project en houdt dan toezicht op alle circulaire doelstellingen tijdens het ontwerpproces. Dit gebeurt op basis van ondubbelzinnige parameters die circulaire informatie bevatten op het niveau van het gebouw, de componenten en de materialen. Aan het einde van de definitieve ontwerpfase is de circulaire informatie aanwezig in de modelomgeving, die de kandidaat-kopers inzichten verschaft in het circulaire gebruik en het potentieel van de materialen. De modelomgeving omvat concrete richtlijnen voor de realisatie van het circulaire residentiële bouwproject en de tool zal het ook mogelijk maken het model te evalueren tijdens de implementatie in een intelligente BAMB ("Building As Material Bank"), die bij de oplevering aan de kopers kan worden overhandigd.

Met dit innovatieve communicatiemiddel dat zich tot alle stakeholders in een bouwproject richt, hopen de partners de overgang naar de circulaire bouweconomie in de vastgoedmarkt te versnellen.

Webplatform

Voor het Lake Side-project op de site van Tour & Taxis werd een webplatform voor onlinesamenwerking en werk in een 3D-model gecreëerd. Dit platform bevat alle informatie over het project. Alles wordt digitaal geordend om het projectproces te stroomlijnen.

Partnerschappen

Om haar doel te bereiken, werkt de organisatie samen met multidisciplinaire projectteams om de projecten vanuit verschillende standpunten te optimaliseren. Na elk project worden de geleerde lessen verzameld en gedeeld om de interne en externe kennis en expertise aan te vullen.

Om de creatie van slimme en duurzame gebouwen en omgevingen die gebruikmaken van "Proptech" en nieuwe technologieën te garanderen, is Nextensa altijd op zoek naar solide partners. Door dieper in te gaan op de waardeketen van projecten, selecteert Nextensa rechtstreeks partners met de juiste expertise en kennis. De organisatie werkt met partners die dezelfde visie delen, met name om een pioniersrol te spelen in de ontwikkeling van duurzame sites. Door sterke partnerschappen te creëren, houdt Nextensa de lijnen kort en streeft het naar win-winsituaties voor alle stakeholders, waaronder het klimaat en de wijk.

Nextensa is partnerschappen aangegaan met technologieproducten om gebouwen met betere prestaties mogelijk te maken:

- Nanogrid, voor de installatie van een webgebaseerd energiemonitoringsysteem, dat reeds aanwezig is in zes activa
- EnergyVision, voor de installatie van de grootste zonne-energie-installatie op het dak van de Gare Maritime
- VMA BEM, voor de installatie van gebouwbeheersystemen met predictief onderhoud; deze systemen worden zo het "brein" van het gebouw
- Halio, voor de plaatsing van dynamische zonnewering om oververhitting in de kantoorzones te vermijden en een beter binnenklimaat te creëren

Andere partnerschappen dragen bij tot een verhoogde positieve impact voor de wijken:

- het HUME-project, voor een meer duurzame en gedeelde mobiliteit
- WeSmart, voor het oprichten van een energiecommunity om de overtollige energie van de Gare Maritime te herverdelen onder de betaalbare woningen in het Park Lane-woonproject.

Innovaties toevoegen aan het verkoopproces

Nextensa is zich ervan bewust dat er voor residentiële projecten nog werk aan de winkel is om een pionier te worden in het bouwen van circulaire gebouwen en het bereiken van net-zero woongebouwen. In de verkoopprocessen worden echter al heel wat innovaties en technologieën gebruikt om (prospectieve) kopers een duidelijk en eerlijk beeld te schetsen van hun toekomstige woning. Digitale communicatiemiddelen zorgen ervoor dat kopers regelmatig geïnformeerd worden over de ontwikkeling van hun woningen tijdens het volledige bouwproces.

Informatiekantoor voor woonprojecten

Aangezien Nextensa op plan verkoopt, is het belangrijk dat (potentiële) kopers een duidelijk beeld krijgen van wat ze kopen. Daarom investeert Nextensa in haar eigen "experience lounge", waar materialen kunnen worden bekeken en aangeraakt, en het heeft een eigen team van klantenbegeleiders om kopers een gevoel van veiligheid, vertrouwen en professionele begeleiding te geven.

Ze informeren de kopers zo veel mogelijk, er worden realistische 3D-afbeeldingen geproduceerd voor een waarheidsgetrouwe weergave van de gekozen materialen, er is een interieurconfigurator beschikbaar om alle opties te tonen en de commerciële details worden in detail uitgewerkt in lastenboeken.

Interactief model

Er wordt een interactief model toegevoegd aan de CRM van het project, waarbij op eender welk moment de verkochte en beschikbare appartementen respectievelijk in het rood en het groen worden opgelicht. Het model helpt de koper voor de keuzes qua oriëntatie, uitzicht en afwerking.

nextensa · *Klimaatadaptief bouwen*

Zonnestudie

De kandidaat-koper kan voor elke eenheid de volgende parameters raadplegen dankzij de zonnestudie:

- Wanneer moet het licht worden ingeschakeld, met het oog op het elektriciteitsverbruik?
- Hoe zit met het natuurlijk licht en de zon in mijn eenheid?
- Hoe zijn de lichtinval en de zonneschijn per seizoen, en in vergelijking met de gemiddelde hoeveelheid zonlicht in Brussel?

Dit helpt kopers een verdieping te kiezen of de eetkamer te oriënteren. Een noordzijde kan bijvoorbeeld nog altijd interessant zijn omdat er veel licht is.

Community van klanten

Wanneer ze een appartement kopen bij Nextensa, krijgen kopers toegang tot de onlinecommunity van klanten met informatie over:

- de ontwikkelingen in het bouwproces
- de stand van zaken met betrekking tot hun appartement (concessieakte, amendementen)
- deadlines voor de keuzes van keukens, vloeren, technieken
- facturen, betalingen, uitstaande bedragen
- promoties voor diensten op de Tour & Taxis-site

Ze zijn rechtstreeks met hun klantenbegeleider verbonden via een e-maillink. Meer dan 400 kopers zijn al lid van het platform.

Makelaars hebben ook toegang tot hun eigen makelaarsgemeenschap, met informatie over:

- hun verkochte eenheden
- nieuws over de bouw, motiverende posts
- marketinginitiatieven van Nextensa
- deadlines waar ze rekening mee moeten houden in hun verkoopgesprekken
- dashboards over de evolutie van de verkoop

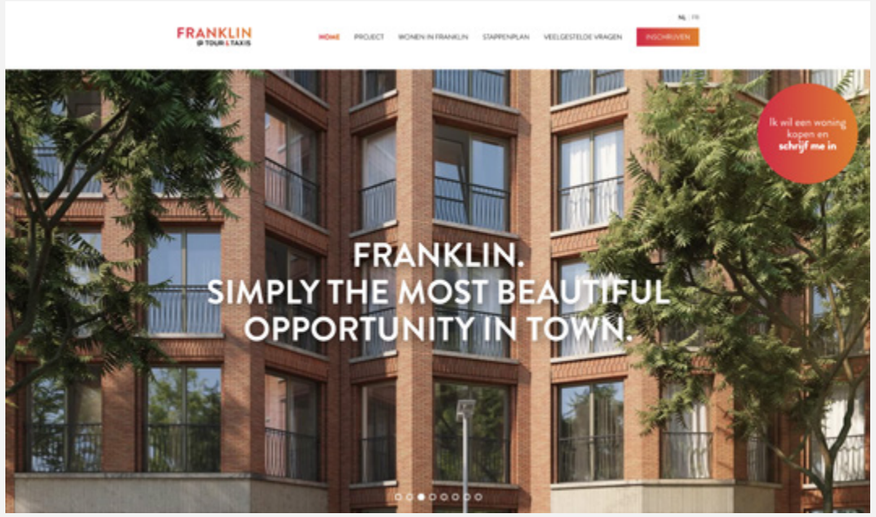
In 2019 werd Extensa voor alle deze initiatieven bekroond met de Evolve PropTech-award voor meest innovatieve vastgoedmaatschappij.

Franklin – betaalbaar wonen via een volledig digitale salestool

In 2021 lanceerde Nextensa als eerste projectontwikkelaar in België een volledig online reservatieplatform om kopers van het Franklin-gebouw de mogelijkheid te bieden om:

- rechtstreeks via de website en een onlinebetaling een woning te boeken
- de verkoopovereenkomst online te ondertekenen
- te kopen zonder de interventie van een makelaar (geen vergoedingen verschuldigd)

Om dit mogelijk te maken, werd online een module met de beschikbaarheden aangemaakt, die in real time met de CRM communiceert en de beschikbaarheid dus onmiddellijk weergeeft. Er was ook een lijst met vaak gestelde vragen beschikbaar op de website, alsook een telefonische hulplijn voor begeleiding bij het proces. Dankzij dit onlineplatform werden op 8 weken tijd 50 betaalbare appartementen verkocht.



Cloche D'Or

Toekomstige doelstellingen

Nextensa verbindt zich ertoe haar strategie voor de integratie van innovaties en technologie verder te ontwikkelen om projecten en processen te verbeteren via haar eigen interne hulpmiddelen en externe partnerschappen.

In 2022 zal Nextensa de verschillende bestaande tools herzien om ze te bundelen in één geïntegreerde tool (de Projectfiche) voor alle renovatie- en nieuwbouwprojecten, en in een andere tool voor de CAPEX-projecten. Aangezien deze tool verschillende thema's omvat, heeft Nextensa een *Responsible* aangeduid voor elk thema. *Responsibles* helpen om de interne kennis uit te breiden en leren van hun eigen ervaringen. *Responsibles* worden interne domeinexperten die gegevens verzamelen via interne rapporten, suggesties doen voor verbeteringen en de beste praktijken delen met de verschillende constructieteams.

Tegen 2023 zal Nextensa de Projectfiche verder ontwikkeld hebben en implementeren in alle nieuwe constructies. De Projectfiche zal moeten worden ingevuld door het verantwoordelijke team voor elk project. De fiche werkt met een score naargelang de doelstellingen. Nextensa wil dat alle projecten tegen 2024 een totaalscore bereiken die overeenstemt met het Ambition 2030-niveau, samen met toekomstige acties die moeten worden uitgewerkt en zullen worden opgenomen in de relevante projectfasen. Aangezien de mogelijkheden voor de integratie van innovaties en nieuwe technologieën steeds groter worden, zal Nextensa solide partnerschappen blijven aangaan die toegevoegde waarde creëren in de volledige vastgoedwaardeketen.

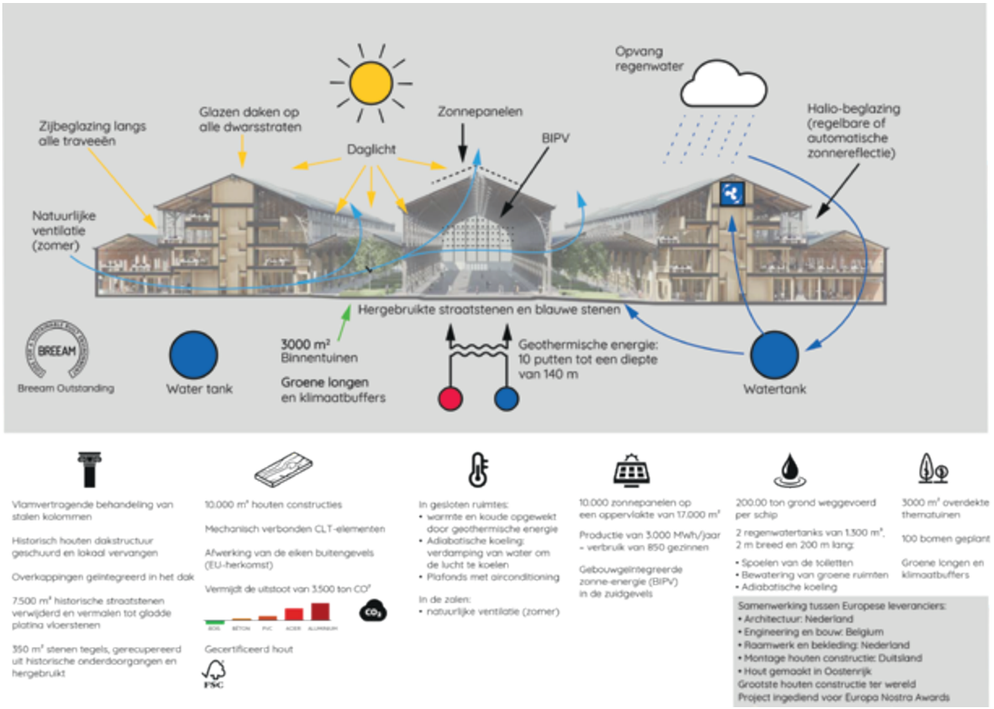
In 2022 wil Nextensa een reeks criteria vastleggen waaraan partners moeten voldoen om een duurzaam ontwerp en technologische innovaties te bereiken. Om het engagement voor duurzaamheid van de onderzoeksteams en aannemers te garanderen, zal Nextensa een clausule in het contract opnemen die bepaalt dat wie het contract tekent, zich tot duurzaamheidsdoelstellingen verbindt. Indien Nextensa met een algemene aannemer werkt, moet het contract ook bepalen dat die ervoor moet zorgen dat hij werkt met onderaannemers die dezelfde (duurzaamheids)waarden nastreven.

CASESTUDY

KLIMAATADAPTIEF GEBOUW: GARE MARITIME

Het Gare Maritime-project is een duidelijk voorbeeld van onze benadering voor de ontwikkeling van klimaatadaptieve gebouwen. Het gebouw omvat alle hierboven besproken onderwerpen. Na de start van de renovatie van de gebouwschil in 2016 en de bouw van de nieuwe indoormodules vanaf 2018, werd het gebouw eind 2021 voltooid met de inhuldiging van de Food Market.

De Gare Maritime weerspiegelt Nextensa's ambitie om klimaatadaptieve gebouwen te ontwikkelen met een energiepositieve bijdrage, door (technologische) innovaties en circulaire principes toe te passen. Het eeuwenoude industriële gebouw is tijdens het renovatieproces behouden gebleven, terwijl het moderne functies kreeg met het oog op uitstekende duurzaamheid en verregaande circulaire bouwprincipes. In de Gare Maritime werden twaalf afzonderlijke modules van kruislings gelamelleerde houtstructuren gebouwd voor de kantoor- en winkelruimtes, afgewerkt met Europese eik, die in de toekomst volledig gedemonteerd kunnen worden. Het houten dak en de staalstructuur werden gerestaureerd in hun oorspronkelijke staat en de originele kasseistenen werden afgeslepen tot vlakke stenen en hergebruikt voor de bestrating in het gebouw.



De houten modules werden niet alleen uitstekend geïsoleerd, er werd ook een efficiënt energiesysteem ingevoerd. Tien geothermische putten leveren grondwater voor de warmtepompen, zodat fossielvrije verwarming en koeling mogelijk worden. 17.000 m² fotovoltaïsche panelen leveren groene, hernieuwbare en lokale elektriciteit. Regenwater wordt opgevangen in drie tanks van 500 m³ en wordt hergebruikt voor de toiletten, voor het begieten van meer dan 3.000 m² binnentuinen en voor de adiabatische koeling van de ververste lucht.

Het gebouw is zo ontworpen dat de verlichting, de temperatuur en de watersystemen gemakkelijk en onafhankelijk kunnen worden geregeld, op een duurzame manier. Zo krijgen bezoekers toegang tot gezonde en groene omgevingen die minder verbruiken en efficiënter zijn. Een voorbeeld daarvan is de uitvoeringvan de vensters die aan fel zonlicht blootgesteld zijn met een innovatieve getinte glastechnologie die de lichtinval en temperatuur in het gebouw helpt te regelen.

De binnentuinen in de openbare grote hal bieden een aangename ruimte voor de bezoekers en de buurt en vormen een gezonde omgeving die dienst doet als natuurlijke thermostaat.

De houten modules werden volledig vooraf vervaardigd zodat ze ter plaatse geassembleerd konden worden met montagekranen die onder de bestaande daken van de structuur pasten. Deze modules zijn onafhankelijk van de bestaande structuur, met een vast grid om een maximale flexibiliteit en aanpassingsmogelijkheden te bieden voor de verschillende huurders. De materialen worden mechanisch verankerd in verschillende lagen voor een eenvoudige ontmanteling en hergebruik.

Hout bleek het meest geschikte materiaal voor de nieuwe gebouwmodules door het geringe gewicht, zodat er geen zware funderingen hoefden te worden geplaatst tussen de bestaande bakstenen funderingen. Al het voor de renovatie gebruikte hout werd uit Europese bossen gewonnen en heeft een FSC-label.

Om het materiaalgebruik op de gemakkelijk toegankelijke zijwanden te verminderen werd geen bijkomende zonnewering geïnstalleerd, maar de dynamische beglazing wordt doffer wanneer de intensiteit van de zon toeneemt. Vóór de implementatie werd het project volledig in BIM gemodelleerd, zodat de prefabricage in detail kon gebeuren. Deze principes zullen steeds vaker worden toegepast in lopende en toekomstige projecten.

3. DUURZAME MAATSCHAPPIJ

"Nextensa wil, zoals de naam het aangeeft, naar "het volgende niveau" groeien op het vlak van duurzaam ondernemerschap en "zijn".
"Duurzaamheid" is niet langer zomaar een grote ambitie, ze moet vorm krijgen in een volwaardige, vernieuwde bedrijfscultuur, die tot uiting komt in alle strategische beslissingen van het management en in alle afdelingen en verwezenlijkingen van de groep.
Deze groene, ethische en sociale duurzaamheidsreflex moet het spontane en automatische keuzecriterium worden van en voor alle stakeholders bij de beslissingen voor het dagelijks beheer en op de middellange en lange termijn. Gebouwen die op gezonde wijze ontworpen en beheerd worden, zullen immers bijdragen tot het welzijn van alle betrokken partijen: onze woonomgeving, onze planeet en onze mentale en economische welvaart.
Deze symbiose en interactie tussen ecologische, economische en sociale waarden zal verder worden ontwikkeld in een ethisch verantwoord ondernemerschap, waarin kwalitatief en verantwoord vastgoed onze specialiteit is en zal blijven en zal bijdragen tot een betere wereld in de toekomst."

Jan Bergé
ESG-comité

3.1. Slimme en duurzame mobiliteit

"Onze visie omvat de verbetering van de welvaart en het welzijn van onze huurders, bewoners en bezoekers dankzij duurzame mobiliteit. Minder auto's en files, minder vervuiling, en economische voordelen dankzij gedeelde mobiliteit: een positieve impact hebben op de natuur en de gezondheid, daar streven we naar, tot in de kleinste details van ons werk."

Olivier Kempen
Hospitality & Sales

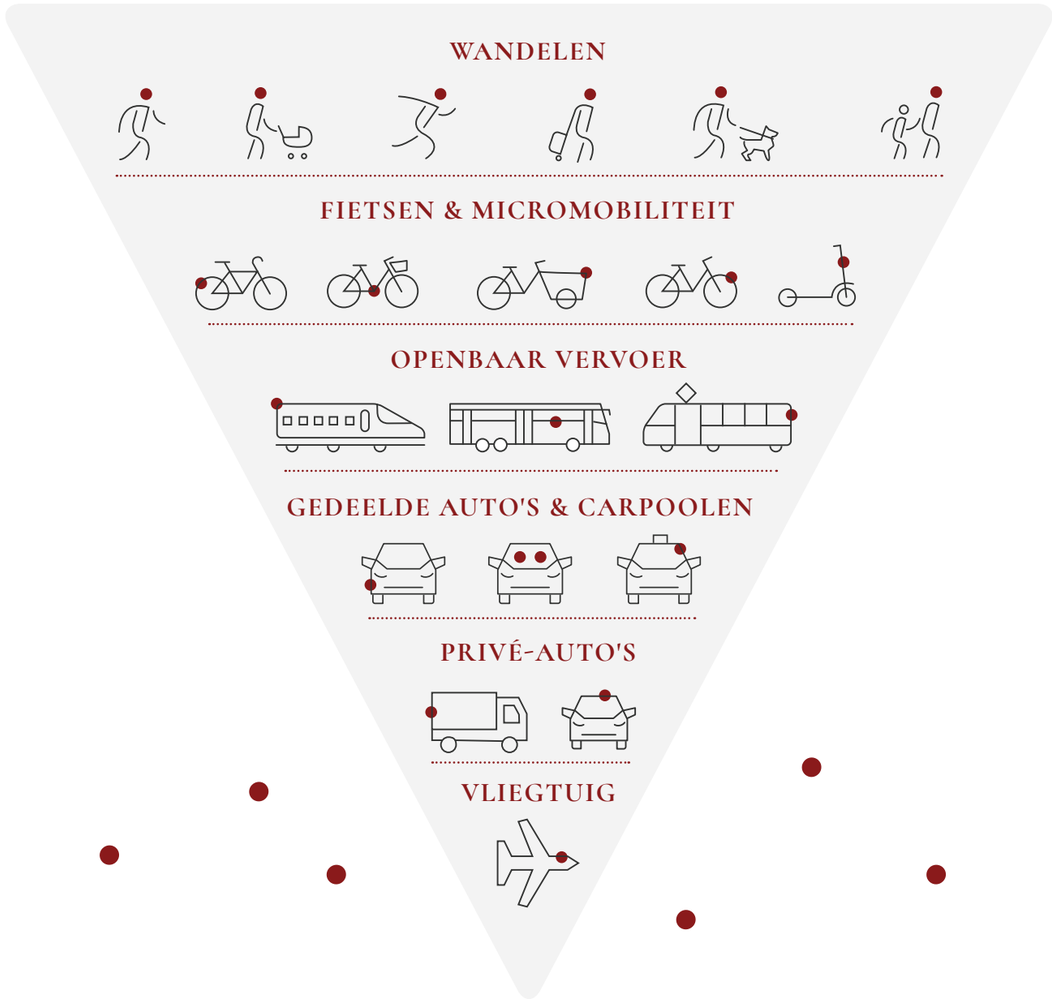
Benadering

Om de Europese klimaatdoelstellingen[1] te bereiken, moeten de emissies van het vervoer drastisch naar beneden. De manier waarop we mobiliteit in onze projecten integreren heeft niet alleen een impact op onze ecologische voetafdruk, ze heeft ook een grote invloed op de leefbaarheid van de wijk en de volksgezondheid. Als vastgoedorganisatie speelt Nextensa een grote rol in de vormgeving van de mobiliteit van morgen. Het ontwerp van gebouwen, de gedeelde ruimtes en parkeervoorzieningen (zowel voor fietsen als voor auto's) die mensen ertoe aanzetten om milieuvriendelijkere vervoerswijzen te gebruiken en te delen, zijn allemaal hefbomen voor gedragsveranderingen. Nextensa zet zich in voor een slimme integratie van mobiliteit in zijn bedrijven- en kantorenparken en in zijn winkelcentra.

Voor deze benadering blijven we de mobiliteitspiramide toepassen: zo veel mogelijk zachte vervoerswijzen, gebruik van het openbaar vervoer en gedeelde mobiliteit promoten, in plaats van privéauto's.

[1] Europese Commissie, *Mobility Strategy*, 2021. https://transport.ec.europa.eu/transport-themes/mobility-strategy_en

Mobility Pyramid



De organisatie moedigt niet enkel haar eigen teamleden aan om meer duurzame vervoerswijzen te gebruiken, maar ook de huurders, bewoners en bezoekers van haar gebouwen, door mobiliteitsoplossingen te ontwerpen rond de sites en voor evenementen.

Nextensa promoot niet alleen een zachte mobiliteit maar wil ook de overschakeling naar slimme en duurzame mobiliteit aanmoedigen.

Strategisch mobiliteitsplan voor Tour & Taxis

In Tour & Taxis werkt Nextensa aan een autoloze omgeving, in de geest van de mobiliteitspiramide.

In samenwerking met het adviesbureau Espaces - Mobilité heeft Nextensa een mobiliteitskaart ontwikkeld die bezoekers helpt om de slimste verplaatsingswijze naar Tour & Taxis te bepalen. Deze kaart geeft de huurders, bewoners en bezoekers een overzicht van alle beschikbare zachte, gedeelde en collectieve mobiliteitsoplossingen. Ze toont alle mogelijke opties om de site te bereiken via het openbaar vervoer, met de fiets, te voet of eender welke combinatie daarvan.
Om het gebruik van de fiets aan te moedigen, werden er 175 fietsparkeerplaatsen ingericht in openlucht, samen met kleedkamers en douches voor zij die een grotere afstand afleggen en fris op het werk willen aankomen. Op de site werden bijkomende fietspaden aangelegd om het fietsen veiliger en comfortabeler te maken. Bovendien kreeg Nextensa een vergunning om een ondergrondse fietsenstalling te bouwen met plaats voor ruim 500 fietsen met de mogelijkheid om elektrische fietsen te laden.

Nextensa heeft verschillende initiatieven genomen om mensen aan te moedigen om voor alternatieve en efficiënte vervoerswijzen te kiezen. Elke weekdag is er een regelmatige pendeldienst tussen het station van Brussel-Noord en de site van Tour & Taxis, om de reistijd te verkorten en de toegang te vergemakkelijken.
Ter plaatse zijn er ook autodeelmogelijkheden met Cambio en Poppy Cars. Deze dienst voor gedeelde elektrische wagens is zeer handig voor alle verplaatsingen in en buiten de stad, met een bereik van meer dan 300 km per voertuig. .

Er werd tevens een vergunning aangevraagd om meer ruimte te geven aan voetgangers en fietsers aan de hoofdingang van de site.

nextensa · *Duurzame maatschappij*

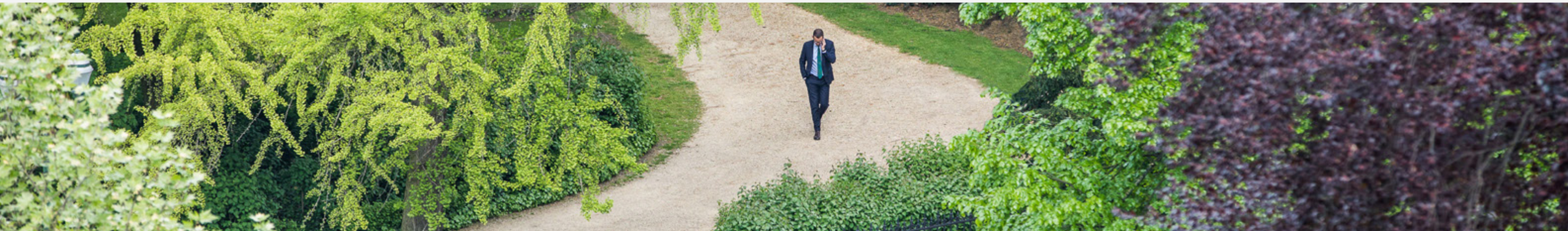
Integratie van e-mobiliteit

Het multimodale e-mobiliteitssysteem van de toekomst zal een enorme impact hebben op de lokale energiegemeenschappen van onze steden. De slimme integratie van mobiliteits- en energiesystemen in een stedelijke omgeving zal cruciaal zijn voor een succesvolle energietransitie. Deze integratie zelf zal aanleiding geven tot innovatieve diensten en bedrijfsmodellen, zowel voor de energie- als de e-mobiliteitsmarkt, en zo nog meer gedrags- en maatschappelijke veranderingen bevorderen.

Het wordt daarom essentieel om elektrische mobiliteit in gebouwen te integreren om een antwoord te bieden op zowel de behoeften van de gebruikers als op de maatschappelijke en milieu-uitdagingen. Nextensa speelt een leidersrol in deze fundamentele veranderingen en heeft met verschillende partners (Tesla, Allego) al laadstations geïnstalleerd in Oostenrijk (Gewerbeparkstrasse en Hornbach Stadlau), in België (Treesquare, Brixton Retail Park, Montoyer 63, The Crescent Brussels, Hangar 26, Motstraat, Tour & Taxis) en in Luxemburg (o.a. Knauf Pommerloch). In de volledige portefeuille werden reeds 115 laadstations geïnstalleerd.

In 2020 werkte Nextensa mee aan de ontwikkeling en het delen van kennis met andere partijen in het HUME-project (Hubs for Urban Mobility and renewable Energy). Het project wil grondig onderzoek voeren naar de verschillende bouwstenen voor de integratie van e-mobiliteitsplatformen in een lokaal hernieuwbaar energiesysteem. Als grote projectontwikkelaar in dit project hebben we knowhow uitgebouwd voor de ontwikkeling van toekomstgerichte vastgoedprojecten.

De convergentie van mobiliteit en gebouwen biedt enorm potentieel voor het leveren van slimme en duurzame oplossingen. Om een voorbeeld te geven: aangezien alle elektrische voertuigen uitgerust zijn met batterijen, kunnen deze op intelligente wijze gebruikt worden om verbruikspieken af te vlakken en voor laadprocessen in twee richtingen. Elektrische voertuigen zouden dus kunnen worden gebruikt voor de opslag van energie, wat normaal gezien zeer duur is voor gebouwen. Tegelijk zouden energiepositieve gebouwen auto's kunnen opladen met hun productieoverschotten.



Toekomstige doelen

Nextensa heeft zich ertoe verbonden zachte, groene en slimme mobiliteit verder te promoten, op basis van de mobiliteitspiramide. Met dit engagement zal rekening worden gehouden in alle activiteiten van Nextensa.

Overnames

Voor zijn nieuwe investeringen is Nextensa op zoek naar stadsprojecten in grotere steden. De locatie van deze sites in deze steden, met goede verbindingen met het openbaar vervoer en eenvoudige toegang met zachte mobiliteit, zal een belangrijk aandachtspunt zijn. Tijdens de due diligence zal een mobiliteitscontrole worden uitgevoerd.

Ontwikkeling & projectbeheer

Voordat een aanvraag wordt ingediend, zal er een mobiliteitsplan moeten worden opgesteld. Het mobiliteitsplan moet zachte mobiliteit bevorderen, door de voorkeur te geven aan het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer in plaats van privéauto's.

In de projectplannen is voldoende ruimte voor fietsen en gedeelde mobiliteit voorzien, met op zijn minst één fietsparkeerplaats per slaapkamer. Om de overschakeling naar een groene en slimme elektrische mobiliteit aan te moedigen, moet tijdens de ontwikkelings- en bouwfase rekening worden gehouden met de vereiste specificaties voor de elektrische laadstations.

nextensa · *Duurzame maatschappij*

Activa- & vastgoedbeheer

Er zal een mobiliteitsstrategie opgesteld worden voor alle door Nextensa beheerde activa. In 2022 zal voor alle activa ook een eerste "as-is" inventarisatie worden uitgevoerd. De organisatie schakelt ook externe partners in voor de bouw van mobiliteitshubs voor de grotere activa.

Nextensa moedigt het gebruikt van schonere vervoerswijzen met lagere emissies aan, door laadpunten voor elektrische wagens en fietsen aan te bieden. Om het aanbod doeltreffend uit te breiden zullen de noden beter in kaart gebracht worden en op basis hiervan de prioriteiten vast te leggen.

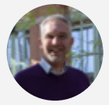
Voor een efficiënter gebruik van de parkeergarages plant Nextensa ook om ze buiten de kantooruren open te stellen voor lokale bewoners, bv. via parkeerrechten.

Voor Tour & Taxis zullen de volgende acties worden ondernomen in 2022:

- Tour & Taxis zal zijn eigen Villo!-station hebben op een centrale plek op de site, vlakbij het Koninklijk Pakhuis, het voornaamste kantoorgebouw.
- Er wordt een samenwerking georganiseerd met Mymove, met Tour & Taxis-branding voor zes wagens die voor korte termijn gehuurd kunnen worden door iedereen die op de site woont of werkt.
- Volvero zal een specifieke app ontwikkelen voor het delen van privévoertuigen door de huurders en bewoners op de site. Dit systeem zal in april 2022 in werking treden en maakt deel uit van het Raptor-programma van EIT Urban Mobility.
- We zullen een van de hoofdingangen afsluiten voor auto's en bussen zodat de site veiliger wordt voor voetgangers.
- We zullen de verlichting 's nachts versterken voor meer veiligheid.
- Naast de Gare Maritime zal een nieuwe fietsparking worden geopend.

Gare Maritime

3.2. Afvalstromen beperken



"'Weg' bestaat niet. Als we iets weggooien, moet het ergens naartoe gaan."

David Roels
Property

Benadering

Afval is onvermijdelijk in de vastgoedsector maar kan wel beter beheerd en fel verminderd worden. De inzet van Nextensa voor het beperken van de afvalstromen uit zich niet enkel in het engagement om afval te verminderen in de interne dagelijkse werking, maar ook in zero-waste-maatregelen en een circulaire bedrijfscultuur, waarbij ook alle stakeholders worden betrokken De organisatie heeft haar manier van werken aangepast op alle niveaus en onderzoekt nieuwe methodes om afval te verminderen en materialen aan te wenden die kunnen worden hergebruikt, hersteld en gerecycleerd. Bij Nextensa zijn de twee voornaamste afvalbronnen het afval van haar activiteiten en afval van haar kantoren.

Tijdens bouw- en renovatieactiviteiten wordt er afval geproduceerd op de bouwplaatsen. Nextensa vermindert het bouwafval door geoptimaliseerde ontwerpen en een efficiënter materiaalgebruik. Het resterende afval wordt zorgvuldig gesorteerd met het oog op hergebruik.

Voor de gebouwen in eigendom en op sites, wordt afval geproduceerd door de huurders, bewoners en gebruikers van de infrastructuur (winkelcentra, parkings, evenementenruimtes ...).[1] Voor gebouwen in bedrijf wordt elke mogelijke inspanning geleverd om afvalsortering te bevorderen; waar mogelijk gaan we hier zelfs verder in dan de wettelijke vereisten. Nextensa stimuleert en sensibiliseert de gebruikers via de juiste installaties en door bewustmakingscampagnes onder andere via workshops en, indien nodig, door de toepassing van het beginsel van "de vervuiler betaalt".[2] [3]. Op en rond de sites worden bewoners en bezoekers aangemoedigd en gesensibiliseerd om hun afval te sorteren. Nextensa stimuleert het sorteren ook tijdens evenementen door hogere prijzen aan te rekenen voor restafval.[4]

---

[1] 306-1 Afvalproductie en belangrijke afvalgerelateerde effecten
[2] 306-1 Afvalproductie en belangrijke afvalgerelateerde effecten
[3] 306-2 Beheer van significante afvalgerelateerde effecten
[4] 306-2 Beheer van significante afvalgerelateerde effecten

Afval van bouw- en renovatieactiviteiten

Op grond van Nextensa's bouwcontracten en de vereisten van milieucertificeringen (BREEAM) zijn aannemers verplicht strenge richtlijnen op het vlak van afvalbeheer en traceerbaarheid na te leven in verband met het afval dat op hun bouwplaatsen geproduceerd wordt. Alle stakeholders, ook de arbeiders, zijn bij de kwestie betrokken, en worden opgeleid over afvalsortering. In de praktijk zijn sommige gegevens (hoeveelheid en type afval) echter niet gemakkelijk toegankelijk omdat ze worden beheerd door derden (aannemers). Nextensa wil in de toekomst een duidelijker zicht op de afvalkwestie en heeft dus met de voornaamste aannemer van de AvH Group, CFE, een baseline vastgelegd en specifieke gegevens verzameld over de hoeveelheden en de soorten geproduceerd afval.

Afval van huurders, bewoners en infrastructuurgebruikers in gebouwen in eigendom[1] [2]

Nextensa kan geen volledige controle uitoefenen over de afvalstromen van haar activa. Haar rol bestaat erin bewustzijn te creëren en huurders, bewoners en bezoekers aan te sporen. In Park Lane, het private wooncomplex op de Tour & Taxis-site, werden ondergrondse containers geïnstalleerd voor het afval van de bewoners die zo worden aangemoedigd om hun afval te verminderen en te recycleren. Zij krijgen een gepersonaliseerde badge die toegang verschaft tot die containers. Dit systeem bleek zeer doeltreffend en heeft geleid tot gedragsveranderingen. In de toekomst zal de Park Lane-laan openbaar worden en zal Nextensa de nodige uitrustingen voorzien voor afvalverwijdering.

Voor de activa van The Crescent (Brussel), Motstraat (Mechelen), Treesquare (Brussels) en het Koninklijk Pakhuis (Tour & Taxis, Brussel), heeft Nextensa in samenwerking met AJK afvalpersen geïnstalleerd die het mogelijk maken gegevens te verzamelen over het afval dat de huurders weggooien. In relatie met haar huurders en evenementenorganisatoren speelt Nextensa de rol van facilitator en moedigt ze een partnerschap aan met EcoSmart (een onderdeel van Renewi) op Tour & Taxis. EcoSmart helpt bedrijven minder afval te produceren door de verschillende soorten afval rechtstreeks bij de bron te scheiden op een intelligente en geavanceerde manier, zodat afval wordt omgevormd tot grondstoffen voor nieuwe producten. Dit partnerschap ondersteunt de doelstelling om een concrete en zichtbare bijdrage te leveren aan de circulaire economie. Er werd een proeffase uitgevoerd voor de activa van Maison de La Poste, het Openbaar Pakhuis en de drie ondergrondse parkeergarages. EcoSmart bleek een groot succes en was dan ook een evidente keuze voor de ophaling en afvoer van het afval van de Gare Maritime.

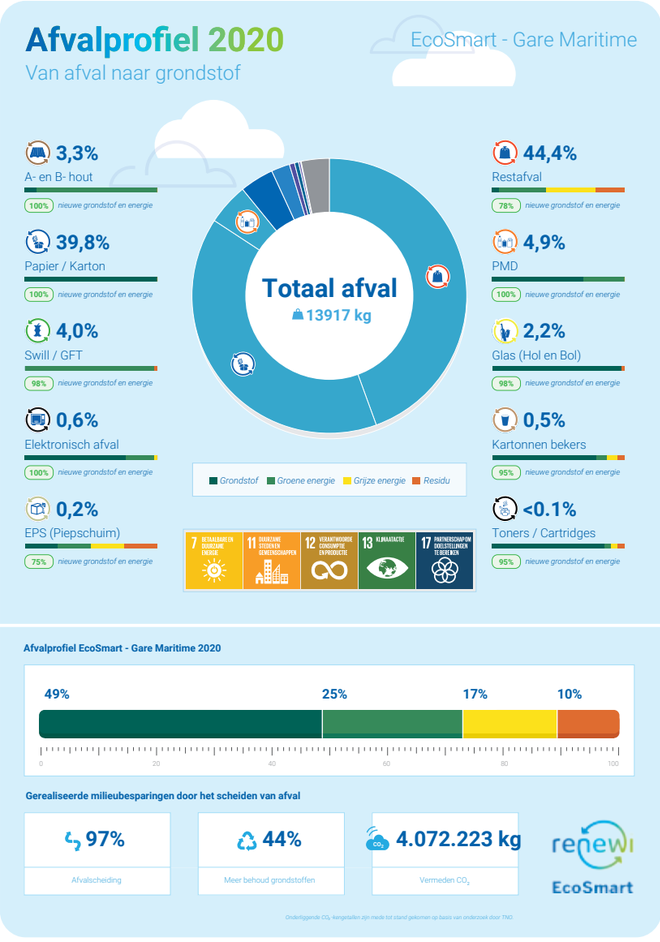
---

[1] 306-1 Afvalproductie en belangrijke afvalgerelateerde effecten
[2] 306-2 Beheer van significante afvalgerelateerde effecten

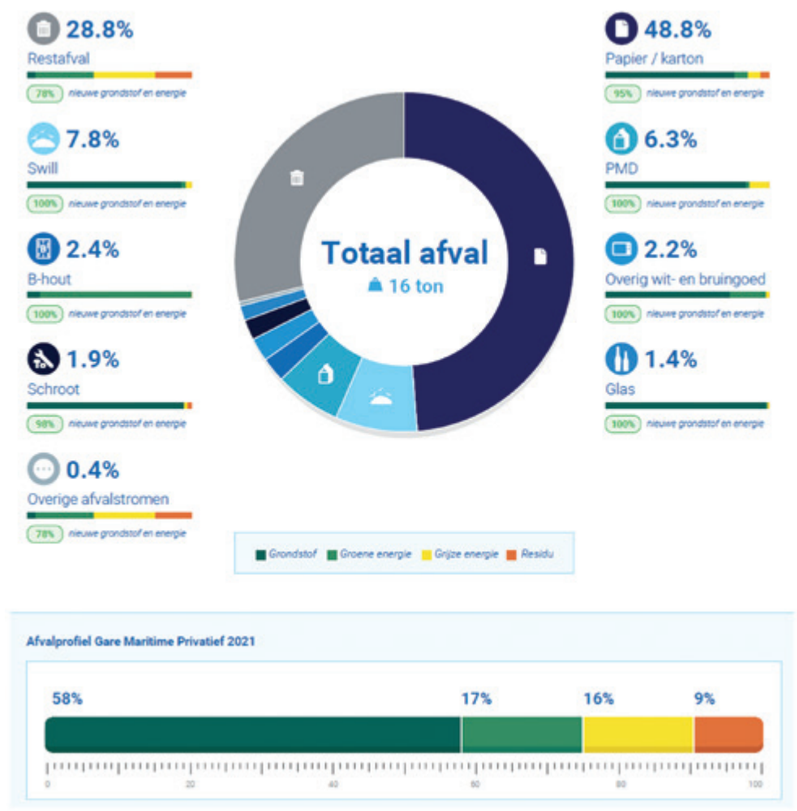
Afvalgegevens voor de evenementen en kantoren in de Gare Maritime worden verzameld door de EcoSmart-dienst. De resultaten zijn doorgaans gebaseerd op de ingezamelde volumes en worden omgerekend in ton. In maart 2021 voerde Nextensa de weging bij de bron in (in kg). Dit geeft een objectiever en gedetailleerder overzicht van de werkelijke afvalhoeveelheden. Het stimuleert het sorteren aan de bron, wat leidt tot meer grondstoffen en minder (rest)afval.

EcoSmart zorgt ervoor dat elke afvalstroom van huurders afzonderlijk wordt gewogen, door inzamelwagens en weegsystemen te gebruiken die verbonden zijn via een bluetooth-app. De gegevens worden verzonden naar een online rapporteringstool, die 24 uur per dag, 7 dagen per week beschikbaar is. Om duurzaam afvalbeheer te bereiken, worden de principes van EcoSmart toegepast:

- inzichten verschaffen in het geproduceerde afval per huurder;
- stimulansen toevoegen om een afvalvermindering te bereiken;
- richtlijnen en campagnes voor de verschillende gebruikers.



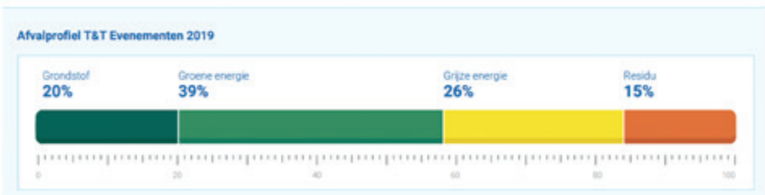
In de onderstaande figuur[1] [2], wordt het afvalprofiel voor de Gare Maritime weergegeven voor 2020 en 2021 (rechts). De hoeveelheden die dienen als grondstoffen voor nieuwe producten, de hoeveelheden biogas en verbrandingsenergie die werden verkregen uit het afval, en het percentage dat wordt gestort (de resten na de verbranding) worden weergegeven.

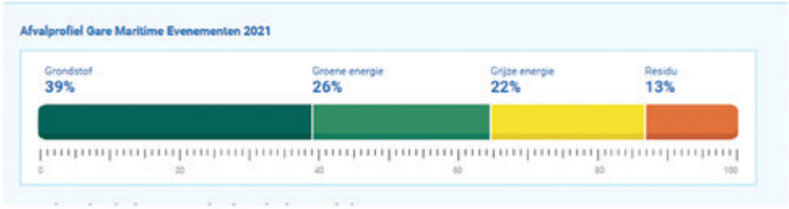


[1] 306-3 Voortgebracht afval
[2] 306-5 Afval bestemd voor verwijdering

Er wordt een gelijkaardige dienst geleverd voor evenementen. Voor elk evenement wordt het afval afzonderlijk ingezameld, gewogen en geregistreerd. EcoSmart is de partner die de nodige containers levert voor elk evenement en ze leegmaakt in de centrale containers. Er is geen specifieke incentive om de organisatoren van evenementen te motiveren en aan te moedigen om hun afval te sorteren. In de toekomst zal dit verder worden onderzocht en besproken.

In de onderstaande figuur wordt het afvalprofiel voor de evenementen in de Gare Maritime in 2019 en 2021 weergegeven.





De Food Market

Bij de selectie van voeding en dranken wordt de hele levenscyclus van een product in aanmerking genomen, van de verwerving van de ingrediënten tot het levenseinde van het product. Om de ecologische voetafdruk te verkleinen, wordt bijzondere aandacht besteed aan de vermindering van het afval, door minder verpakkingsmateriaal te gebruiken en de voorkeur te geven aan materialen die herbruikbaar, composteerbaar of biologisch afbreekbaar zijn. Alle borden zijn bijvoorbeeld composteerbaar en het bestek is herbruikbaar. Om de lus te sluiten zal het organische afval van de Food Market worden gecombineerd met dat van de Sheds om compost te maken. Er zijn studies lopende over hoe de compost van onze site ter plaatse kan worden gebruikt in het park en in de omgeving.
De KULeuven heeft in samenwerking met EcoSmart gewerkt aan de optimalisatie en integratie van het afvalbeheersysteem van de Food Market in het Gare Maritime. EcoSmart zal de oplossingen geleidelijk aan implementeren.

Toekomstige doelstellingen

Nextensa zal ambitieuze doelstellingen vastleggen voor afvalvermindering tegen 2030 in haar twee voornaamste locaties qua afvalproductie.

Aangezien de coronaperiode niet representatief is, zal Nextensa 2022 nemen als baseline voor de definitie van de doelstellingen voor kantoorafval, om het gemengde afval (verbrand afval) en het totale afval (alle fracties) te verminderen. Voor bouwafval streeft Nextensa tegen 2030 naar een hoeveelheid van minder dan 1,6 m^3/100 m^2 (verhuurbare/verkoopbare m^2).

Het algemene doel is transparantie en bewustmaking voor de gemeenschap. Daarom wil Nextensa tegen 2030 de hoeveelheden afval die worden geproduceerd door haar huurders communiceren en wil ze verder sensibiliseren.

Nextensa heeft maatregelen genomen voor het probleem van de tapijten voor eenmalig gebruik die in de Sheds (400 m^2) werden gebruikt en na elk evenement werden weggegooid. Er zal een nieuwe polyurethaanvloer worden geplaatst, wat zal leiden tot een aanzienlijke vermindering van het tapijtafval dat een grote impact had.[1]

Om het afval van evenementen te verminderen, is de organisatie een samenwerking aangegaan met ALPACA SOLUTIONS om voedseloverschotten te beheren. Er werden duurzame oplossingen geïmplementeerd om de ecologische voetafdruk van de catering voor evenementen te verkleinen.

[1] 306-2 Beheer van significante afvalgerelateerde effecten

3.3. Gezonde gebouwen

"Gezondheid en welzijn worden een belangrijke overweging wanneer bedrijven en individuen hun vastgoedbeslissingen nemen, aangezien we het grootste deel van onze tijd binnenshuis doorbrengen. Bij Nextensa streven we ernaar om binnenomgevingen zo te ontwerpen, te onderhouden en te exploiteren dat ze een positieve invloed hebben op de gezondheid, het welzijn en de productiviteit van de gebruikers, zodat ze uiteindelijk de plaatsen worden waar u de voorkeur aan geeft."

Olivier Vuylsteke
Investment

Benadering

Nextensa speelt een belangrijke rol in de ontwikkeling van de gebouwen van morgen. De organisatie beschouwt gezonde gebouwen als de nieuwe generatie van 'groene gebouwen'. Ze ontwikkelt niet alleen ecologisch verantwoorde en energiezuinige gebouwen, maar verwerkt ook de gezondheid en het welzijn van mensen in de gebouwen en hun omgeving. Doordat de activa die Nextensa ontwikkelt en bezit vooral woningen en kantoren zijn , heeft zij een aanzienlijke impact, aangezien mensen in die plaatsen een groot deel van hun tijd doorbrengen. Studies tonen aan dat een betere kwaliteit van de binnenlucht en het thermisch comfort het aantal afwezigheden door ziekte vermindert en de prestaties en productiviteit verhoogt. De voornaamste focus van Nextensa is ervoor te zorgen dat kantoorgebouwen en woonprojecten een gezond binnenklimaat hebben en een aangename leefomgeving bieden.

Gezond binnenklimaat

Bij nieuwbouwprojecten wordt een gezond binnenklimaat gegarandeerd door een goede ventilatie die voldoet aan de minimale wettelijke vereisten. Residentiële appartementen voldoen aan de EPB-vereisten en beschikken allemaal over een ventilatiesysteem D om verse lucht aan te voeren naar alle zones en om vervuilde lucht af te voeren. Afhankelijk van het gebouw kan een collectief of individueel systeem worden gebruikt. Bovendien zorgt Nextensa voor een maximaal aantal vensters die geopend kunnen worden, zodat de gebruikers voor bijkomende intensieve luchtcirculatie kunnen kiezen.

In de toekomst zal Nextensa nog een stap verder gaan en ook voor residentiële projecten met hernieuwbare energie werken. Dat zal niet alleen klimaatneutrale verwarming mogelijk maken maar ook passieve koeling in de zomer. Dergelijke koeling is aangenamer dan actieve airconditioning, en verbetert het comfort binnenshuis en het binnenklimaat.

Nieuwbouwprojecten en alle bestaande kantoorgebouwen zullen worden uitgerust met een monitoringsysteem voor energieoptimalisatie. Dat systeem zal de CO_2-niveaus meten (in ppm) en de nodige aanpassingen doorvoeren. Sinds de coronacrisis is de monitoring van de luchtkwaliteit binnenshuis des te belangrijker geworden. De eerst stap om deze monitoring en CO_2-metingen te integreren is reeds gezet.
Nextensa let niet alleen op het binnenklimaat maar zorgt ook voor gezonde gebouwen. Om schadelijke stoffen en VOS (die vaak aanwezig zijn in synthetische materialen) te vermijden, wordt er waar mogelijk gekozen voor natuurlijke en duurzame materialen zoals hout. .

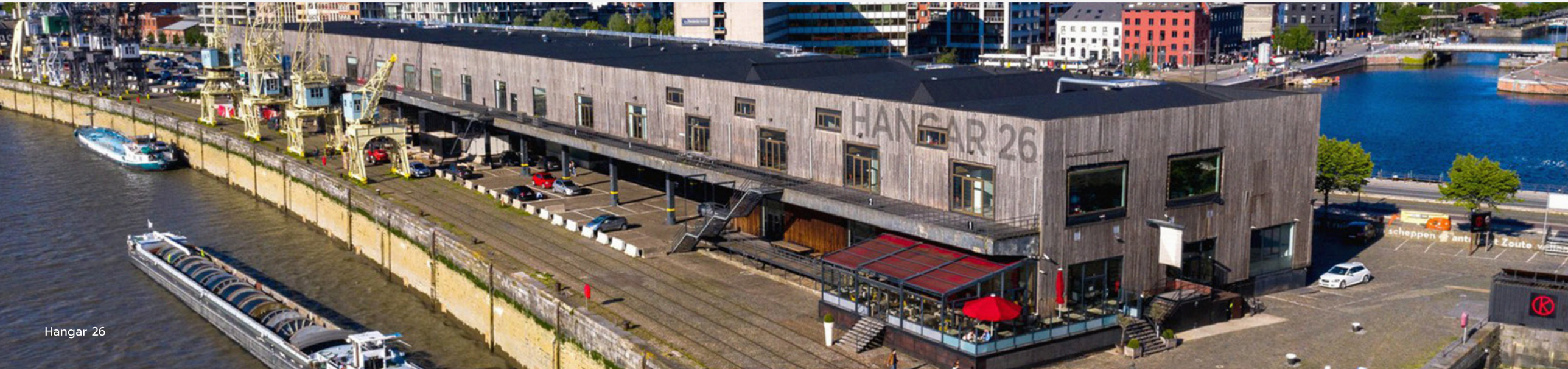
nextensa · *Duurzame maatschappij*

Aangename binnenomgevingen creëren

Nextensa probeert ook het invallende zonlicht in gebouwen te optimaliseren, aangezien dit bijdraagt tot het welzijn. Kantoorgebouwen zijn uitgerust met grote ramen voor een optimale eerstedaglicht-zone. Waar nodig wordt oververhitting vermeden door automatische zonnewering met behoud van doorzichtige vensters voor het zicht naar buiten.

In nieuwe kantoorprojecten wordt het kunstlicht beheerd via de daglichtcontrole, om te zorgen voor de optimale hoeveelheid licht in het kantoor. Waar mogelijk worden groene binnenruimtes aangelegd. Zulke ruimtes dragen niet alleen bij tot een aangename werkomgeving maar regelen ook het klimaat en treden op als natuurlijke vochtregelaar.

In bestaande gebouwen, met een monitoringsysteem voor energieoptimalisatie, werd een partnerschap aangegaan met de organisatie Delta Q. Die leest alle ingestelde parameters en communicatieprotocollen van technische installaties en creëert een digitaal beeld van het gebouw. Op basis van algoritmes in combinatie met weersvoorspellingen neemt Delta Q de controle van deze technische installaties over om energie te besparen.

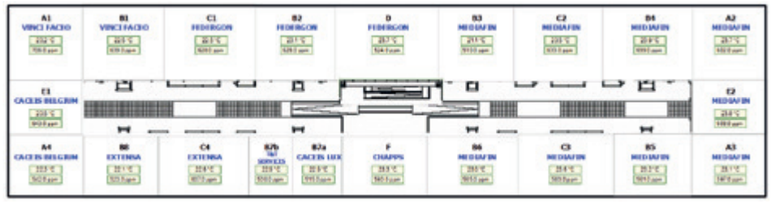


Hangar 26

Eigendom

Na een proefproject dat in 2019 van start ging in The Crescent in Anderlecht, kunnen er in 2021 al zes activa worden gemonitord op het platform. In Montoyer bijvoorbeeld worden de verwarming en koeling gecontroleerd door een predictief gebouwbeheersysteem op basis van weermodellen, wat tijdens de werkuren een aangenaam binnenklimaat garandeert.

In het Koninklijk Pakhuis op Tour & Taxis (TTKP) werden alle eenheden uitgerust met een luchtkwaliteitssensor die kan worden geraadpleegd in het gebouwbeheersysteem. Momenteel zijn alle resultaten goed, met waarden tussen 500 en 600 ppm in de eenheden en een goede binnentemperatuur.

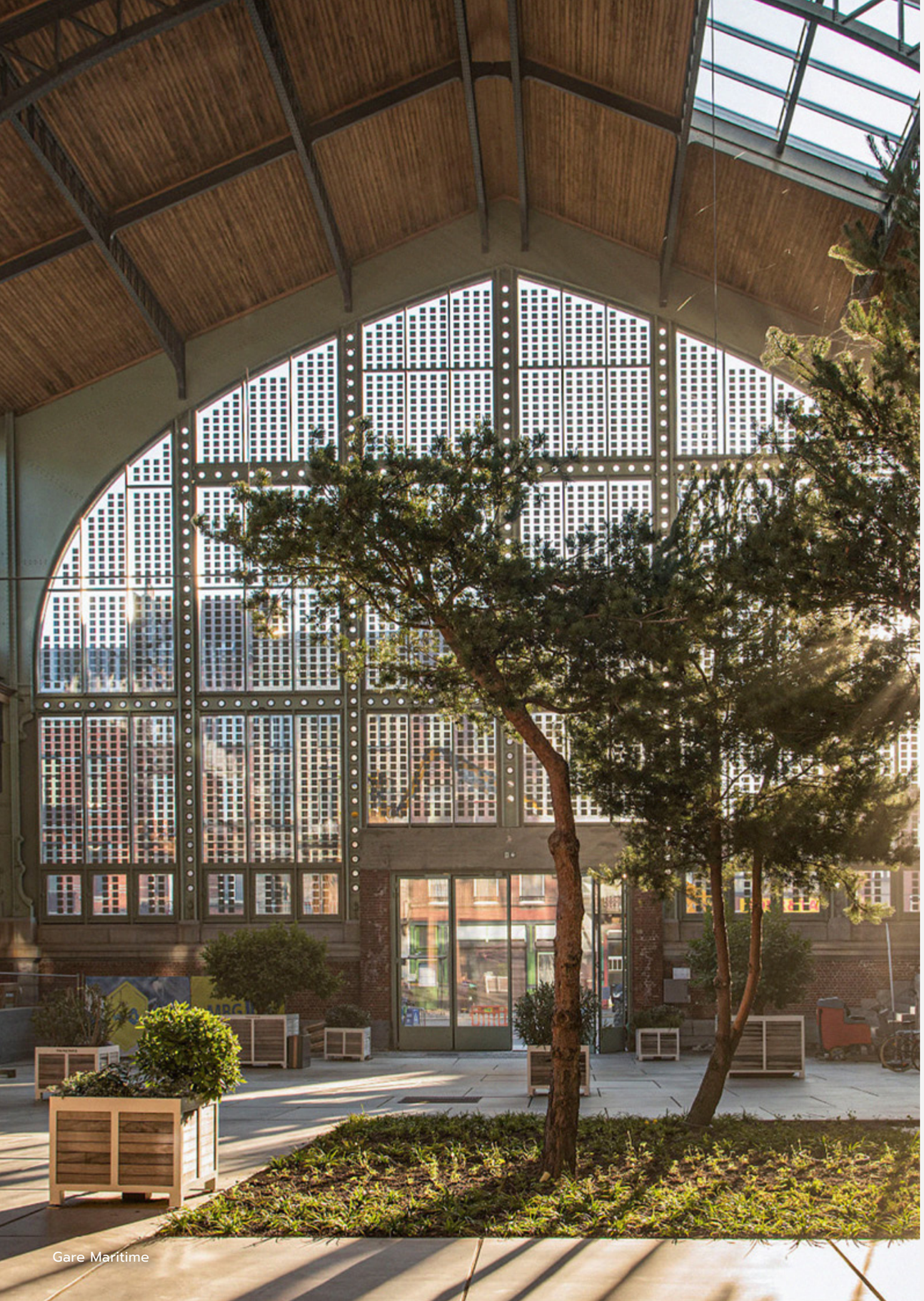


Kantoorprojecten

In Gare Maritime hebben alle modules hun eigen ventilatie-eenheid die enkel verse buitenlucht gebruikt. Er is ook passieve koeling als neveneffect van de geothermische klimaatbeheersing. Alles wordt gestuurd door een predictief gebouwbeheersysteem. Grote ramen in de gevels en de daken zorgen de hele dag door voor overvloedig natuurlijk licht. Dynamische beglazing aan de ene kant en zonneblinden aan de andere kant helpen het binnenklimaat te regelen door oververhitting te vermijden. Alle ledverlichting is daglichtgestuurd. De ramen kunnen worden geopend, zodat de huurders toegang hebben tot de buitenterrassen uitgevend op de grote hal, waar 3.000 m² groenzones zijn ingericht.

Woonprojecten:

In Park Lane hebben alle appartementsgebouwen hoogkwalitatieve lucht-behandelingseenheden die in de eenheden de beste binnenlucht garanderen. Alle ramen lopen over de volledige hoogte van de verdieping en kunnen worden geopend voor een prachtig uitzicht en het gevoel van buiten te zitten bij geopende ramen. Automatische zonneblinden op alle zuidelijke en westelijke gevels beschermen de woonvertrekken tegen oververhitting.


Gare Maritime

Certificeringen die gezonde gebouwen garanderen

Nextensa hecht een groot belang aan de gezondheid van haar gebouwen en wil veilige en gezonde plaatsen creëren voor werknemers, bewoners en bezoekers.

Nextensa liet verschillende erkende evaluaties uitvoeren die de gezondheid van gebouwen garanderen[1]. Een van die onafhankelijke beoordelingen is de BREEAM-certificering, 's werelds toonaangevende methode voor de duurzaamheidsbeoordeling van gebouwen. Deze analyse houdt rekening met het energie- en waterverbruik, het onderhoud van de materialen, de aandacht voor de beperking van de vervuiling, de impact van gebouwen op het landschap, de garantie van de gezondheid en het welzijn, en het algemene beheer van de infrastructuur.

[1] Informatie-element 307: Naleving milieuvoorschriften

Nextensa heeft beoordelingen laten uitvoeren voor de Motstraat, The Crescent, Montoyer, Treesquare en de Gare Maritime. De resultaten tonen aanzienlijke verbeteringen in de voorbije jaren; de nieuwste activa halen de scores 'Excellent' en 'Outstanding'. Montoyer haalde in 2018 ook een 'Certificaat Passiefbouw' voor zijn hulpbronnenefficiëntie, met een geldigheid van tien jaar.

In die zin heeft Nextensa de renovatie van het iconische gebouw Gare Maritime onder handen genomen. Het resultaat is een ontwerp en uitvoering die de impact op de menselijke gezondheid en de natuurlijke omgeving beperken. Het doel is om de gezondheid van de bewoners en de productiviteit van de medewerkers te verbeteren, en de vervuiling door afval en de milieuschade te verminderen.

De duurzaamheidsinspanningen wierpen reeds hun vruchten af; Gare Maritime sleepte in 2020 namelijk twee belangrijke prijzen in de wacht. De eerste was de Real Estate Society (RES) Award, een bekroning voor het beste commerciële project van het jaar. De prijs is een bevestiging voor de duurzame innovatie van de renovatie met verantwoorde materialen en de circulaire constructies, en voor de binnentuinen die fungeren als groene long in het voormalige station. De tweede prijs was de Belgian Construction Award in de categorie 'Construction & Innovation', een erkenning voor futuristische, slimme en duurzame projecten die een voorbeeld stellen voor de sector.

In 2021 ontving Gare Maritime een 'Outstanding' BREEAM-certificering voor fase 1 en de volgende prijzen:

- Europa Nostra Heritage Award
- Belgian Building Award
- Mipim Special Jury Award
- Uli Award for Excellence
- Prix Versailles the world Architecture and design Award
- Belgian Construction Award
- Belgian Timber Award

nextensa · *Duurzame maatschappij*

- Uli Global Award: Speciale Vermelding, van de jury:

"Gare Maritime is een ongezien ambitieus stadsvernieuwingsproject dat een voormalig goederenstation heeft omgevormd tot een uiterst duurzaam forum om te wonen, eten, werken, spelen en te leren. Deze nieuwe Brusselse bestemming werd gecreëerd door de 300 meter lange historische structuur om te vormen tot een overdekte stad met toegang tot kantoren en winkels, tuinen, horeca en verschillende evenementenruimtes. Gare Maritime geeft blijk van leiderschap, zowel in zijn ontwerp als zijn duurzaamheidsdoelstellingen. Het is energieneutraal en werd ontworpen met het oog op circulariteit. Het project moet dienen als katalysator voor een groter stadsvernieuwingsproject dat een levendige nieuwe wijk in Brussel tot stand moet brengen. Het is een mooi voorbeeld van hoe men met een langetermijnvisie verlaten activa kan omvormen tot schitterende hubs die openstaan voor de gemeenschap, die erfgoed in stand houden en tegelijk voldoen aan de evoluerende behoeften van de ruimere gemeenschap."

Toekomstige doelstellingen

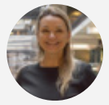
De komende jaren verbindt Nextensa zich tot het bereiken van gezonde binnenomgevingen. Daarom werden in de Projectfiche de volgende renovatie- en ontwikkelingsvereisten opgenomen:

- de installatie van grote ramen die open kunnen, voor overvloedig daglicht maar zonder oververhitting,
- de aanleg van groenzones in, op en rond de gebouwen als klimaatbuffer, wat nuttig is voor de regulering van de relatieve luchtvochtigheid, om de natuur dichter bij de werkomgeving te brengen en bij te dragen tot schonere lucht,
- een zorgvuldige materiaalkeuze (bij voorkeur natuurlijke materialen), met weinig of geen VOS.
-

Om na te gaan hoe het binnenklimaat van gebouwen verder kan worden verbeterd, zal er in 2022 in alle nieuwe en bestaande kantoorgebouwen een monitoringproces voor de CO_2-niveaus worden uitgevoerd om snelle aanpassingen met betrekking tot de verse lucht mogelijk te maken.

Tot slot wil Nextensa tegen 2030 een certificering voor alle gebouwen in eigendom (gebouwd of als activa), met als ambitie de hoogst mogelijke BREEAM-score. Het eerste doel is om tegen 2024 alle activa gecertificeerd te hebben met BREEAM In-Use.

3.4. Gezonde en leefbare omgeving en wijken



"Onze bewoners investeren in kwaliteitswoningen die wij voor hen ontwikkelen, variërend van betaalbaar tot exclusief. Wij investeren in hun levenskwaliteit door een gemeenschapsgevoel te creëren in een gezonde en veilige wijk. Hun geluk en welzijn is onze voornaamste drijfveer."

Sonja De Greef
Sales & Marketing Residential

Benadering

Elk gebouw maakt deel uit van een gemeenschap en een omgeving. Nextensa wil een aantrekkelijke en multifunctionele omgeving ontwikkelen die een optimaal evenwicht biedt tussen werken, wonen, winkelen en ontspannen. Nextensa zet zich in voor een duurzame samenleving en erkent de rol van groene, inclusieve en toegankelijke buurten. Als (her)ontwikkelaar van onroerend goed is de impact op de samenleving een sleutelelement. Bij elk (her)ontwikkelingsproject wordt dat vanaf het begin in aanmerking genomen en voor de gebouwen en sites in eigendom wordt het voortdurend verbeterd.

Bij de ontwikkeling van wijken streeft Nextensa er naar de impact op het milieu te beperken door zo weinig mogelijk ruimte in te nemen, de lokale biodiversiteit te behouden en[1] groene buitenruimten te ontwerpen en te creëren. Ze maximaliseert ook haar sociale impact door partnerschappen met lokale organisaties te stimuleren. Bij sites in eigendom ligt de nadruk op een verantwoorde landschapsinrichting en onderhoud, een verbeterde co-creatie met bewoners en het aanbieden van gedeelde diensten en installaties.[2]

[1] Informatie-element 304-2: Significante gevolgen van activiteiten, producten en diensten voor de biodiversiteit
[2] Informatie-element 203-1: a. Infrastructuurinvesteringen en ondersteunde diensten

Nextensa streeft ernaar een sterke relatie te ontwikkelen met de lokale gemeenschappen. Ze onderzoekt de behoeften en verwachtingen van huurders, bewoners, omwonenden en bezoekers, door hen actief te betrekken bij de vormgeving van het landschap van Nextensa[1]. Via dialoog kan een inclusieve en gezonde omgeving en een duurzame samenleving worden gebouwd. Nextensa neemt deel aan de Taskforce Publieke Uitrusting[2].

Het vlaggenschip Tour & Taxis

Het hoofdkantoor van Nextensa heeft een sterke en nauwe band met de omliggende gemeenschap. Voor Nextensa is de historische waarde van de site van Tour & Taxis[3] even belangrijk als voor de bewoners van de wijk. De site (die aanvankelijk Thurn und Taxis heette) werd opgetrokken tussen 1902 en 1907 en was een van 's werelds eerste multimodale platformen voor vrachtvervoer, met vervoer over het water, de weg en het spoor. Daarom heeft Nextensa in de afgelopen jaren de architectuur van het gebouw vernieuwd met maximaal behoud van de authenticiteit.[4] De industriële oorsprong wordt weerspiegeld in het innovatieve gebruik van hout, glas en metaal bij de herontwikkeling van de site. De historische waarde die aan de gebouwen wordt gehecht, weerspiegelt het identiteitsgevoel van de wijk.

[1] Informatie-element 413-1: Percentage activiteiten met lokale betrokkenheid van de gemeenschap.
[2] Informatie-element 413-1 vi. breed opgezette comités en processen voor overleg met de lokale gemeenschap die kwetsbare groepen omvat; vii. ondernemingsraden, comités voor gezondheid en veiligheid op het werk en andere vertegenwoordigingsorganen van de werknemers om de effecten aan te pakken; viii. formele klachtenprocedures voor de plaatselijke gemeenschap
[3] Informatie-element 413-2 a. Activiteiten met significante reële en potentiële negatieve gevolgen voor lokale gemeenschappen, waaronder: i. de plaats van de activiteiten
[4] Informatie-element 413-2a ii. de significante feitelijke en potentiële negatieve gevolgen van activiteiten

De afgelopen jaren werd Gare Maritime onder handen genomen door Extensa. Het voormalige goederenstation werd omgetoverd tot een dynamische ruimte met onder andere zones met winkels, restaurants, recreatie en werkruimtes en meer. Nextensa heeft met het woonproject Park Lane de ambitie om bij te dragen tot een 15-minutenwijk op Tour & Taxis. Stedenbouwkundigen en wellnesswatchers willen er met het concept van de 15-minutenwandeling of -fietstocht voor zorgen dat mensen niet langer dan 15 minuten moeten wandelen of fietsen om in hun dagelijkse behoeften te voorzien. Park Lane past perfect in het plaatje van een moderne, leefbare en goed bereikbare stadswijk. De site van Tour & Taxis voorziet al in een aantal dagelijkse behoeften, van winkels, restaurants en bars tot het uitgestrekte park waar mensen kunnen ontspannen te midden van het groen en waar sportliefhebbers zich kunnen uitleven.

Bij deze stedelijke ontwikkeling wordt de nationale, gewestelijke, gemeentelijke en lokale regelgeving nageleefd. De belangrijkste regelgeving is het BBP (bijzonder bestemmingsplan), dat de regels vastlegt die de omvang van de bouwvolumes op de site van Tour & Taxis beperken. Zo verbindt Nextensa zich er ook toe om in een groot aantal groene zones te voorzien.

Tour & Taxis groeit snel uit tot een topbestemming in Brussel. In de Sheds worden het hele jaar door populaire evenementen georganiseerd, het Royal Depot biedt inspirerende werkruimten en originele eet- en winkelmogelijkheden, en het onlangs gerenoveerde Hôtel de la Poste herbergt vergader-, seminar- en conferentieruimten, waaronder een privétheater. Maar het onlangs herontwikkelde Gare Maritime, dat sinds 2020 open is voor het publiek, overtrof de verwachtingen. Het gebouw won een dozijn prestigieuze prijzen voor zijn circulaire en integrale renovaties en het publiek waardeert de onlangs geopende Food Market zelfs nog meer.
Nextensa heeft ook een openbaar park van negen hectare aangelegd dat zich over de campus uitstrekt en het gebied van het broodnodige groen voorziet. De groene zones en parken staan centraal in en zijn onlosmakelijk verbonden met de ontwikkelingsfilosofie van Tour & Taxis. Ze verbeteren niet alleen de omgeving, maar bieden bewoners en bezoekers ook de nodige 'ademruimte'. De aanleg van het park is een continu proces. Er wordt gebruik gemaakt van specifieke planten die de kwaliteit van de bodem op natuurlijke wijze verbeteren.[1]

Het park Tour & Taxis wordt nu doorkruist door een Finse looppiste: 790 meter houtschilfers voor de sportieve behoeften van bewoners en bezoekers. De infrastructuur werd zo aangelegd dat lopers hun lichaam en gewrichten minder belasten. Daarnaast werden via het nieuwe Tour & Taxis-park nieuwe verbindingen gecreëerd tussen wijken die voorheen gescheiden waren; dit zowel op de as Schelde-Noordwijk als vanaf de Maritieme wijk naar Laken. Zo verbindt het Lakenveldplein de hogere straten van het Scheepvaartkwartier met het park Tour & Taxis.

[1] Informatie-element 413-2: Activiteiten met significantie feitelijke en potentiële negatieve gevolgen voor lokale gemeenschappen

Betaalbaar wonen[1]

Nextensa ontwikkelt ten minste 20% van haar woonprojecten als 'betaalbare woningen'. In dit verband is Nextensa met de Brusselse stedenbouwkundige dienst, Urban Brussels, overeengekomen dat betaalbare woningen als gesubsidieerde appartementen op de markt mogen worden gebracht.
Een gesubsidieerd appartement is een kwalitatief nieuwbouwappartement dat onder de geldende marktwaarde wordt verkocht in het kader van grote stadsontwikkelingsprojecten. Deze woningen voldoen aan hoge eisen op het gebied van kwaliteit, architectuur en afwerking. Dit jaar werd het Franklin-gebouw in het gebied Park Lane verkocht met iets meer dan vijftig betaalbare kwaliteitsappartementen.
Nextensa onderscheidt zich in feit dat er nauwelijks verschil te merken is met traditionele woningbouwprojecten. Er wordt niet ingeboet op ruimte, ontwerp, technologie, isolatie of duurzaamheid.
Om het aankoopproces nog toegankelijker te maken, worden maandelijks opendeurdagen georganiseerd voor de (toekomstige) bewoners. Om ecologische redenen werden veel marketinginspanningen geleverd inzake communicatie met bedrijven in de buurt, om het woon-werkverkeer tot een minimum te beperken en zachte mobiliteit aan te moedigen.

Dialoog met lokale gemeenschappen

Nextensa streeft naar een aangename leefomgeving die beantwoordt aan de verwachtingen van de belanghebbenden door hen rechtstreeks en actief bij projecten betrekken. De organisatie treedt regelmatig met hen in dialoog en moedigt een participatieve aanpak[2] aan om ervoor te zorgen dat de gemeenschap een gevoel van vertrouwdheid heeft.[3]

Om een kwalitatieve dialoog te garanderen, wordt met huurders en bewoners niet alleen via elektronische kanalen gecommuniceerd, maar wordt de voorkeur gegeven aan fysieke ontmoetingen. Jaarlijks wordt met alle huurders (80% aanwezigheid[4]) en facility managers een vergadering georganiseerd om de laatste ontwikkelingen te presenteren en hen de gelegenheid te geven vragen te stellen en hun verwachtingen kenbaar te maken.

[1] 203-1. Infrastructuurinvesteringen en ondersteunde diensten
[2] 413-1: a. i. Sociale-effectbeoordelingen, waaronder gender-effectbeoordelingen, op basis van participatieve processen
[3] Informatie-element 413-1: Activiteiten met betrokkenheid van de lokale gemeenschap, effectbeoordelingen, en ontwikkelingsprogramma's
[4] Informatie-element 413-1: a. Percentage activiteiten waarbij de lokale gemeenschap betrokken wordt, effectbeoordelingen

Nextensa voert regelmatig tevredenheidsenquêtes[1] uit voor de site Tour & Taxis. Voor bewoners wordt de enquête gehouden bij de sleuteloverdracht (35% respons). Voor huurders en bezoekers worden spontane enquêtes gehouden op de site (respons 20%). Met de enquêtes wordt nagegaan wat er kan worden verbeterd op het gebied van communicatie, mobiliteit, milieu, sociale aspecten, duurzaamheid, veiligheid, kwaliteit en dienstverlening. Nextensa onderzoekt meer in het bijzonder welke zones niet als inclusief en/of toegankelijk worden ervaren. De resultaten helpen de visie voor de strategie van volgend jaar bij te stellen en dragen bij aan het vaststellen van prioriteiten.

De kopers gaven over het algemeen positieve feedback over de integratie van groen, de kwaliteit van de gebouwen, de netheid en veiligheid van het terrein en de toegankelijkheid te voet. Verbeterpunten zijn onder meer de veiligheid 's avonds, het lawaai van de bouwplaats tijdens de week en kleine bouw- en kwaliteitsproblemen die nog niet zijn opgelost.[2]

Er werden verschillende acties ondernomen. De meest recente zijn:

- de plaatsing van digitale schermen voor informatie en bewegwijzering (PIC), aangezien 25% van de bezoekers te kennen had gegeven dat ze moeite hebben om hun bestemming te vinden (winkels, ontmoetingspunt, leveringen);
- de aanleg van een speelplaats voor kinderen, nadat was vernomen dat veel gezinnen uit de buurt vaker naar het park zouden komen indien dergelijke voorziening aanwezig zou zijn;
- speciale uniformen voor het onthaalpersoneel (onthaalmedewerkers en facility en security managers) die op de site werken. Het idee is om die personen herkenbaar te maken dankzij kenmerkende kleuren en een duidelijk label, zodat bezoekers weten bij wie ze terechtkunnen voor hulp;
- de implementatie van een customer community platform via de CRM-verkoopafdeling om de communicatie tussen de bewoners en de aftersales van Nextensa te vergemakkelijken;
- de installatie van twintig extra laders voor elektrische auto's in de ondergrondse parking, nadat bij huurders en bewoners gepeild was of daaraan behoefte is;
- dwars door het park Tour & Taxis werd met behulp van houtvlokken een Finse looppiste van 790 meter aangelegd.

[1] Informatie-element 413-1: a. Percentage activiteiten waarbij de lokale gemeenschap betrokken wordt, effectbeoordelingen
[2] Informatie-element 413-1 a. iii. bekendmaking van de resultaten van milieu- en sociale-effectbeoordelingen

Toekomstige doelstellingen

Nextensa wil een multifunctionele omgeving creëren. Bovendien wil het met haar nieuwe ontwikkelingen en bestaande portfolio een 15-minutenwijk tot stand brengen. Zo wil Nextensa een positieve maatschappelijke bijdrage leveren aan de omgeving.

Om dit doel te bereiken, worden in 2022 verschillende ambities aan de projectfiche toegevoegd. Zo is het de bedoeling om bij te dragen aan een 15-minutenwijk via de ontwikkeling van gemengde projecten, de inrichting van openbare ruimten, de creatie van groene en autovrije omgevingen, de toevoeging van nieuwe functies aan de wijk enz. Deze ambities zullen steunen op de achttien aspecten van de 15-minutenwijk.

De gemeenschap betrekken en de de bevordering van sociaal welzijn blijft een prioriteit. Nextensa zal jaarlijks onderzoek blijven uitvoeren om na te gaan wat er kan worden verbeterd, maar blijft ook vertrouwen op de reeds genomen maatregelen. Daarbij wordt gestreefd naar een tevredenheidspercentage van 80%.

3.5. Behoud van biodiversiteit

"Wanneer we nieuwe habitats creëren en leven ontwikkelen op soms onverwachte plaatsen, handelen we lokaal en helpen we het globale ecosysteem in stand te houden. Op die manier leveren we een positieve bijdrage!"

Koen Gillis
Property

Benadering

Aangezien we groene en open ruimte transformeren, heeft de activiteit van Nextensa een invloed op de biodiversiteit[1]. De organisatie heeft aanzienlijke inspanningen geleverd om na te gaan hoe de biodiversiteit in bestaande en nieuwe projecten kan worden verbeterd. De focus lag daarbij op het groener maken van de omgeving rond de gebouwen en het scheppen van ruimte voor mens en natuur. Dat leidde niet alleen tot een betere ervaring voor de mens, maar verhoogde bovendien de biodiversiteitswaarde van de sites. Bij bouw- en renovatiewerkzaamheden gaat Nextensa altijd na of er wordt gewerkt in beschermde gebieden of in gebieden met een grote biodiversiteit, om zo goed mogelijk te voorkomen dat de biodiversiteit wordt geschaad[2]. De organisatie wil de onverharde gebieden en groene zones uitbreiden. Waar mogelijk houdt de organisatie ook rekening met de infiltratiecapaciteit van water vlakbij groene zones.

Voor sites in eigendom is de ontwikkeling van parken een continu proces en de organisatie onderzoekt voortdurend hoe de fauna en flora kunnen worden verbeterd. Nextensa zorgt er van meet af aan voor dat er een grote diversiteit van bomen en planten aanwezig is, dat inheemse plantensoorten beschermd worden en dat fauna zoals bijen, vleermuizen en andere plaatselijke soorten de nodige ruimte krijgen. Er wordt een strikt handhavingsbeleid gevolgd om de biodiversiteit te behouden en te bevorderen[3]. Nextensa is begonnen met de analyse van de biodiversiteitswaarde voor Tour & Taxis en The Crescent.

---

[1] Informatie-element 304-2 Significante gevolgen van activiteiten, producten en diensten voor de biodiversiteit
[2] Informatie-element 304-1 Operationele sites in eigendom, lease, exploitatie of gelegen naast beschermde gebieden en gebieden met hoge biodiversiteitswaarde buiten beschermde gebieden
[3] Informatie-element 103-2 De managementbenadering en de bestanddelen ervan

Tour & Taxis heeft in samenwerking met de vzw Le Début des Haricots het project van een collectieve tuin opgestart, dat door de bewoners van de omliggende wijken is overgenomen. Er worden fruit, groenten en kruiden geteeld die de tuiniers zelf kunnen gebruiken. In overeenstemming met de filosofie van Tour & Taxis verrijkt deze natuurlijke tuin de biodiversiteit en de lokale flora en fauna. Het is ook een gezellige tuin waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en een babbeltje kunnen slaan.

Le début des
HARICOTS
A S B L

De biodiversiteit op Tour & Taxis opwaarderen

De site ligt op een risicovrije verontreinigde grond. Tour & Taxis is namelijk een overblijfsel van de bloeitijd van de Belgische industriële revolutie. Het multimodale knooppunt was de drijvende kracht achter de bloeiende handel van de hoofdstad. Ook internationaal beschouwd is de plek een uniek voorbeeld van de manier waarop openbare voorzieningen voor het vervoer en de distributie van goederen onderhavig aan douanerechten en accijnzen, functioneel en rationeel werden georganiseerd.

De site stelde duizenden mensen tewerk tijdens de bloeitijd van Tour & Taxis als knooppunt van de Belgische industrie. Deze lange geschiedenis van intense activiteit heeft ook geleid tot verontreinigde bodems, die volledig zijn afgegraven en geëgaliseerd. Deze kunstmatige topografie vormde een dubbele uitdaging: het verdichte, afgeplatte terrein kon het regenwater niet afvoeren en overstroomde dus regelmatig, en de oude spoorwegbedding bood geen ruimte voor de ontwikkeling van kwaliteitsvolle bomen en planten.

Vóór elk bouwproject wordt de bodem van dit brownfield gesaneerd. Om de biodiversiteit op de site te vergroten, werd besloten 9 hectare[1] schrale grond om te vormen tot een glooiend park zonder aanvoer van nieuw materiaal. De grove fractie van de vroegere ballast werd hergebruikt voor de aanleg van twee grote bufferreservoirs onder de centrale grasmat. De fijne fractie werd hergebruikt als funderingsmateriaal voor riolen en paden. De onderliggende grond (die vrijwel geen voedingsstoffen bevatte omdat hij bedekt was met het ballastbed) werd gebruikt om de ruwe contouren van een nieuwe topografie te creëren. Zo kon het regenwater naar het centrale en laagste deel van het park stromen, waaronder zich de bufferreservoirs bevinden.

[1] Informatie-element 304-3 Beschermde of herstelde habitats

De weinige plekken die meer kwalitatieve grond bevatten, werden afzonderlijk afgegraven en vervolgens hergebruikt als substraat voor een nieuwe toplaag.
Toen de nieuwe topografie eenmaal vorm had gekregen, werden driehonderd langzaam groeiende bomen en drieduizend snelgroeiende wilgen aangeplant. Deze wilgen zorgen voor een sterke, onmiddellijke aanwezigheid van groen in het park. Bovendien verbeteren ze de bodemkwaliteit, wat de traaggroeiende bomen ten goede komt. Hun wortelsysteem verlucht de bodem en verhoogt de waterdoorlaatbaarheid. Bovendien verteren hun bladverliezende bladeren tot humus en voeden ze op die manier de bodem.[1]

Alle groenzones in het park werden ingezaaid met klaver (Trefolium repens). Klaver heeft minder voedingsstoffen nodig dan traditionele grassen en kan bovendien nitraten uit de lucht halen. Hierdoor is het een uiterst geschikte keuze voor de relatief arme bodem van het jonge park. Naarmate het gehalte aan voedingsstoffen in de bovengrond toeneemt, zullen verschillende grassen de klaver op natuurlijke wijze verdringen. Zo ontstaat er als vanzelf een kwalitatief gazon.

De aanleg van het park bij Tour & Taxis is een continu proces: volgend jaar wordt er een grote vijver aangelegd.

Het park Tour & Taxis brengt opnieuw groen in een wijk die daar een groot gebrek aan heeft. Als het park af is, zal het het Emile Bockstaelplein te voet of met de fiets verbinden met het Sainctelettеplein. Het park Tour & Taxis, dat inmiddels open is voor het publiek, was bij inhuldiging het grootste ontwikkelde park sinds het koningschap van Leopold II.

[1] Informatie-element 304-3 Beschermde of herstelde habitats

Nextensa kiest altijd bewust haar partners en focust daarbij op een verantwoorde landschapsinrichting en onderhoud met lokale en biologische oplossingen. In het onderhoudscontract zijn duidelijke richtlijnen opgenomen over maaien, trimmen en water geven. Om de biodiversiteit te behouden, wordt het gras niet te vaak gemaaid en zorgt een strikt 'snoeibeleid' ervoor dat het evenwicht tussen bomen en diversiteit gehandhaafd blijft.

Verder wordt ervoor gezorgd dat het regenwater zo goed mogelijk in de bodem kan dringen. Nextensa streeft er ook naar meer regenwater te recupereren voor het irrigeren van de tuinen. Dat is al het geval voor de binnentuinen in Gare Maritime.

The Crescent, Anderlecht

Nextensa onderzocht hoe tuinen in Anderlecht waarde kunnen genereren voor mens en natuur. Het herwaarderingsplan voor de tuin in The Crescent bleek een succes te zijn, wat zich uitte in een hoge BREEAM In-Use-score. De natuur neemt terug wat haar toekomt en geeft de biodiversiteit de kans om zich te ontwikkelen. Geïnteresseerde medewerkers kunnen zelfs plantinformatie verkrijgen via een QR-code die voor elke soort is aangebracht.

Er is geen land ingenomen voor de aanleg van de kantoortuin rond The Crescent. De grond die is afgegraven om een vijver aan te leggen, werd hergebruikt om elders op het terrein een heuvel te creëren. De vijver vangt het regenwater op dat via een drainagesysteem van het dak komt en helpt de waterfiltering over de aangelegde moeraszone. Hij draagt ook bij aan de bloei van de oevervegetatie. Bij de hele aanplanting is zo natuurlijk mogelijk tewerk gegaan en is de voorkeur gegeven aan inheemse soorten. Zo is de tuin niet alleen een plek geworden om gezellig te vertoeven, maar vooral een aangename habitat voor dieren die er hun thuis van maken.

Duurzaam bouwen is één ding, maar een levende tuin creëren is nog wat anders. Dat vraagt namelijk een aanpak op maat. Zo kiest Nextensa voor een groen beheer en onderhoud van de site. Dat gebeurt via verschillende maatregelen. Zo wordt het gras niet te vaak gemaaid, waardoor het de tijd krijgt om te groeien. Hoger gras heeft namelijk een veel grotere ecologische waarde. Er wordt geen gebruik gemaakt van pesticiden of kunstmest. Het materieel is volledig elektrisch: maaiers, bosmaaier, heggenschaar enz.

De groene zone is verdeeld in intensieve en extensieve maaizones. In de intensieve zone wordt ernaar gestreefd een biodivers grasland te behouden door te zorgen voor veel bloemen in het gras en het gemaaide gras niet op te vangen (maar het te mulchen). Bij de extensieve maaigebieden worden de maaizones afgewisseld: zo wordt er twee keer per jaar gemaaid en worden er hooibergen gecreëerd die gemaaid dienen te worden. Het onderhoud van verhardingen en wegen gebeurt op een verantwoorde manier met behulp van warmwatertechnologie en onkruidbranders. In de tuin staat ook een bladkorf om bladafval te composteren.

Om de circulariteitsprincipes te volgen, werd besloten snoeiafval te hergebruiken voor de bouw van ecowanden, zoals wanden van takken. Nextensa weet dat vogels belangrijk zijn en zorgt voor nest- en broedgelegenheid voor vogels.

In 2021 waren de directe resultaten van het groene beheer van het gebied merkbaar[1]:

1. In de soortenrijke graslanden: wilde orchideeën
   a. de bijenorchis (Ophrys apifera) ±600 tot 700 exemplaren die in België zeldzaam en daardoor beschermd zijn
   b. hondsdraf (Anacamptis pyramidalis) 4 exemplaren, beschermd in België
   c. wespenorchis (Epipactis) ±250 exemplaren verspreid over de site

2. Insecten:
   a. Rupsen en vlinders:
      I. Koninginnenpage (Papilio machaon)
      II. Spaanse vlag (Euplagia quadripunctaria)
      III. Zwart weeskind (Mormo maura)
      IV. Teunisbloempijlstaart (Proserpinus proserpina)
      V. Kolibrievlinder (Macroglossum stellatarum)
   b. Meerdere libellensoorten
3. Amfibieën: moeraszone vijver
   a. Alpenwatersalamander, kleine watersalamander, groene kikker, bruine kikker
4. Paddenstoelen:
   a. Diverse soorten graslandpaddenstoelen
   b. wash plates, enz.
5. Kleine zoogdieren: poolkat, egel
6. Vogels: watersnip, gele kwikstaart

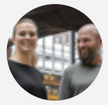
[1] Informatie-element 304-2 Significante gevolgen van activiteiten, producten en diensten voor de biodiversiteit (Significante directe en indirecte positieve en negatieve gevolgen met verwijzing naar de getroffen soorten)

Toekomstige doelstellingen

De organisatie wil aantrekkelijke wijken ontwikkelen met groene ruimten en een grotere biodiversiteit. Daarom zal Nextensa voor alle activa in de komende twee jaar de impact op de biodiversiteit analyseren. In 2023 zal op basis van de resultaten een actieplan worden opgesteld dat ervoor moet zorgen dat alle activiteiten en middelen bijdragen tot het behoud van de biodiversiteit.

nextensa · *Duurzame maatschappij*

3.6. Kunst en cultuur waarderen



"Tour & Taxis door middel van kunst en cultuur beter inbedden in het stedelijk weefsel door de opkomende talenten van de stad een plaats te bieden waar ze hun creativiteit kunnen uiten. De gebruikers van de site op hun beurt de mogelijkheid bieden tegelijk actor en publiek te zijn door onze infrastructuren ten dienste te stellen van verenigingen en participatieve culturele projecten. Zo wordt de site een plek waar de gevestigde institutionele cultuur zich mengt met een lokale cultuur in wording."

Jean Van Damme & Hélène Van Elst
Venues

nextensa · *Duurzame maatschappij*

Benadering

Uit de inspanningen van Nextensa om cultuur en (lokale) kunst te bevorderen en te integreren in projecten en op sites, blijkt het streven om een inclusieve samenleving met sociale cohesie te creëren. Nextensa is van mening dat cultuur en creativiteit belangrijke drijfveren zijn voor ontwikkeling en innovatie in de wereld, en dat cultuur het welzijn van mensen en gemeenschappen kan bevorderen. Dit levert zowel de organisatie als de gemeenschap aanzienlijke voordelen op en creëert een waardevolle band en samenwerking tussen beide partijen.

Kunst en cultuur op Tour & Taxis

Nextensa organiseert sociale, culturele en educatieve activiteiten op haar hoofdzetel. Op de site van Tour & Taxis zijn theaterorganisaties gevestigd, waaronder Jong Theater Brussels Tint en de vzw Ras El Hanout, een vereniging zonder winstoogmerk die solidair burgerschap en culturele ontmoetingen bevordert.

Nextensa was verheugd de theatergroep Ras El Hanout te mogen verwelkomen, een plaatselijke vereniging zonder winstoogmerk die zich inzet voor solidair burgerschap en culturele ontmoetingen in Brussel. De groep repeteerde en speelde in het najaar voor publiek in de zaal Produits Dangereux.
Ras El Hanout is een Brusselse theatergroep en vereniging die gevestigd is in Sint-Jans-Molenbeek. Ze werd in 2010 opgericht door een groep Brusselse vrienden die geloven in theater als middel voor emancipatie en dialoog. Ras El Hanout wil mensen met een buitenlandse achtergrond en uit volksbuurten meer zichtbaarheid geven. Hun voorstellingen zijn voor veel Brusselse gezinnen een eerste kennismaking met theater. Voor veel theaterliefhebbers vormt hun werk een nieuwe kijk op een Brusselse stedelijke realiteit die ondervertegenwoordigd is op de professionele podia en in de media.

Bovendien worden de circuskunsten gepromoot door de Brusselse Circusschool en The European Centre for Funambulism die op de site oefenen. De verenigingen Tapealanote en Brussels Philharmonic bevorderen de muziekkunst en maken ze voor iedereen toegankelijk. Er werden tal van recreatieve activiteiten georganiseerd, zoals 'Jeu t'aime', een initiatief dat het belang van spelen wil promoten en ouders wil uitnodigen om met hun kinderen te spelen. Ten slotte werd de 'Cinematic Club' geopend in het Maison de la Poste.

Nextensa biedt ruimte aan verschillende soorten evenementen en kunsttentoonstellingen en ontvangt lokale kunstenaars in haar residenties en op haar terreinen. In 2021 stelde de organisatie haar ruimtes op Tour & Taxis ter beschikking voor zes tentoonstellingen:

- 'Metiers confinés' door Chloé Thôme, tien portretten gekoppeld aan podcasts;
- 'Rendons visible les invisibles', getuigenissen van personen met een handicap;
- tentoonstelling van 'Agnieszka Rozek';
- de reizende tentoonstelling 'Monolith' van Roel Heremans, die mensen uitnodigt opnieuw voeling te krijgen met hun zintuigen te midden van een stedelijke omgeving;
- tentoonstelling 'Lost in Europe';
- tentoonstelling 'The Agprognostic Temple' Mirrored Infinities, een nomadische kunstruimte ingericht door Dome Wood en Sam Steverlynck, die het spirituele en onbekende in de hedendaagse kunstpraktijk wil onderzoeken.

Nextensa moedigt ook lokale kunstenaars aan en heeft daartoe in 2020 samen met de bewoners het 'Parcours maritime' georganiseerd. Op het programma stond een ontdekkingstocht langs de ateliers van de kunstenaars en verschillende tentoonstellingsruimten, zoals het Gemeenschapscentrum Maritiem en de kelders van Tour & Taxis.

In december 2018, op de 70ste verjaardag van de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens, plaatste het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een monumentale obelisk in het park van Tour & Taxis.

Kunst integreren in de architectuur en de omgeving

Om nog een stap verder te gaan, wil Nextensa kunst zo veel mogelijk integreren in de architectuur en de omgeving van haar gebouwen en sites. Rekening houdend met de bestemming van die locaties, koopt of sponsort Nextensa een kunstenaar om kunstwerken te creëren die dan permanent in de architectuur of de omgeving van publiek toegankelijke plaatsen geïntegreerd zullen worden.

Nextensa koos de Brusselse beeldend kunstenaar Henri Jacobs om acht mozaïeken van kasseien te ontwerpen voor de pleinen die de tien tuinen van de Gare Maritime van elkaar scheiden. Elke tuin heeft zijn eigen thema (zoals de bostuin, de bloementuin, de grastuin, de geurtuin), net als de mozaïeken, die elk verwijzen naar een Belgische culinaire specialiteit. Dankzij deze integratie kunnen de bezoekers van Gare Maritime ook zien in welke gang zij zich bevinden. De gang draagt de naam van de illustratie van het mozaïek, zoals de Caricolegang, de Cuberdongang of de Chicongang.

Nextensa promoot ook Kunst op haar sites. De afsluitingen voor de beveiliging van bouwplaatsen zijn in samenwerking met de vzw Urbana ter beschikking gesteld van iedereen die zich wil uitdrukken via schilderkunst. Nextensa heeft de afsluitingen speciaal ontworpen als een muur voor vrije expressie en creatie.

nextensa · *Duurzame maatschappij*

Graffitikunstenaars, professionele en amateurschilders hadden ongeveer twee jaar lang de beschikking over een muur van 300 m² waarop ze zich konden uitdrukken. De muur was voor iedereen vrij toegankelijk, de fresco's veranderden elke week, en deze plek vormde een niet te missen halte voor elke liefhebber van graffiti en street art en van schilderkunst in het algemeen.

Dit project beoogde Belgisch talent in de kijker te zetten en die plaats te integreren in de stedelijke routes die mensen de rijkdom en de diversiteit van straatartiesten doen ontdekken. Nextensa en de non-profitorganisatie Urbana wilden met dit project roepingen creëren en de mentaliteit ten aanzien van de straatkunst veranderen.

Toekomstige doelstellingen

Nextensa wil voor alle stakeholders nieuwe zones voor kunst en cultuur ontwikkelen en implementeren. Ze wil kunst verder integreren in de projecten en die integratieambitie toevoegen aan de Projectfiche. Ze wil in elk nieuw commercieel ontwikkelingsproject en groot renovatieproject minstens één kunstproject integreren.[1]

Naast de integratie van kunst in haar projecten, zal Nextensa in haar ruimten kunst en cultuur blijven aanbieden, en lokalen ter beschikking stellen voor lokale organisaties en kunstenaars.

---

[1] Informatie-element 203-1 Infrastructuurinvesteringen en ondersteunde diensten (indirecte economische impact)

3.7. Gezonde voeding ondersteunen

"Tour & Taxis is een platform dat de mogelijkheid biedt de uitdagingen rond Food & Beverage voor de toekomst aan de kaak te stellen en er een oplossing voor te vinden. Duidelijke communicatie, interactie met zowel producenten, chef-koks als consumenten en een ervaring creëren voor de klanten, walk the talk en ruimte maken voor ontdekking ... zo kunnen we een aantoonbare en breed gedragen impact hebben."

Steven Rosseel
Food & Beverage

Benadering

Aangezien Nextensa honderden bezoekers ontvangt op de site Tour & Taxis en tijdens evenementen, wil ze een bijdrage leveren om gezonde en duurzame voeding en dranken te promoten. De organisatie verbindt zich ertoe bij te dragen tot de verbetering van de volksgezondheid[1] en de ecologische voetafdruk van de burgers tot een minimum te beperken. Om dit doel te bereiken, heeft Nextensa altijd belang gehecht aan voedselveiligheid en de voorkeur gegeven aan duurzame opties voor haar medewerkers, klanten, bezoekers en omwonenden. Door op Tour & Taxis ruimte te bieden aan en samen te werken met organisaties die actief zijn op het gebied van duurzame voeding, stimuleert Nextensa gezonde voedingspatronen, creëert ze ruimte voor lokale, seizoensgebonden en biologische voeding en zorgt ze voor transparantie in ingrediënten. Op de site en tijdens evenementen wil de organisatie haar bezoekers inspireren om anders te consumeren door duurzame en gezonde producten aan te

[1] Informatie-element 403-7 Preventie en beperking van gevolgen voor gezondheid en veiligheid op het werk die rechtstreeks verband houden met zakelijke relaties

bieden en door de voorkeur te geven aan vegetarische en veganistische opties. Nextensa werkt altijd samen met lokale leveranciers die dezelfde duurzaamheidsvisie delen.

Green Charter

De organisatie dringt elk jaar aan op ambitieuzere doelstellingen (zie KPI's hieronder) en eist van cateraars (op de site van Tour & Taxis) dat zij voldoen aan het 'Green Charter', een lijst van duurzaamheidscriteria en KPI's. Het charter is opgesteld op basis van de expertise van verschillende duurzaamheidspartners (Ecodynamic Enterprise, EVA vzw, Ugent enz.) en wordt jaarlijks beoordeeld door een externe jury en gecertificeerd door de Green Key. De toekomstige en huidige restaurants die tot Nextensa's portfolio behoren (te beginnen met Gare Maritime) zullen worden beoordeeld op de manier waarop ze die duurzaamheidscriteria volgen en op de manier waarop ze zich kunnen verbeteren om aan die criteria te voldoen. Om gegevens te verzamelen, zal Nextensa een model opstellen voor restaurants waarmee ze verslag kunnen uitbrengen over hun prestaties.

60%

60% VEGANISTISCHE/ VEGETARISCHE OPTIES VOOR BUFFETTEN

100%

100% VIS MET KEURMERK

GEEN LAM, RUNDVLEES, OF FOIE GRAS

120g

MAXIMAAL 120 G VLEES PER GERECHT, MET RESPECT VOOR DIERENWELZIJN

100%

100% VAN DE VERSE PRODUCTEN IS SEIZOENS-GEBONDEN, MET TEN MINSTE ÉÉN GERECHT MET OESTERZWAMMEN VAN PERMAFUNGI

100%

100% LOKALE OF FAIRTRADE EN BIOLOGISCHE PRODUCTEN

100%

100% NATUURLIJKE OF BIOLOGISCHE WIJN

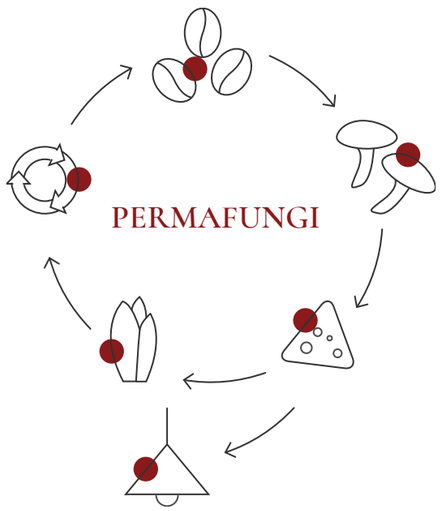
PARTNERSCHAP MET ALPACA IS VERPLICHT VOOR EVENEMENTEN OM VOEDSEL-VERSPILLING TEGEN TE GAAN

Duurzame voeding promoten

Nextensa steunt en verwelkomt op Tour & Taxis project en organisaties die actief zijn op het vlak van duurzame voeding. De belangrijkste partners op de site die tot dit doel bijdragen, zijn:

- PermaFungi, een coöperatie die in de kelders van Tour & Taxis oesterzwammen kweekt op basis van gerecycleerd biologisch koffiedik;
- La Fourna, een sociaal restaurant met een oosterse vegetarische keuken waar migrantenvrouwen de plak zwaaien;
- Espacetous vzw lanceerde The Extended Market, die bewoners toegang biedt tot 'lekker eten' aan redelijke prijzen rond het park Tour & Taxis;
- Parckfarm T&T, een sociale boerderij die onder meer via workshops jobs in verband met duurzaam voedsel promoot en ontwikkelt;
- Le Début des Haricots lanceerde 'the Collective Garden of Tour & Taxis', waar lokale bewoners meehelpen om fruit, groenten, kruiden en specerijen te kweken.
- Pain Quotidien biedt bijna 100% biologisch voedsel en geeft de voorkeur aan lokale producten en veganistische opties;
- De Food Market, een vernieuwende culinaire ontmoetingsplaats in Gare Maritime waar iedereen met een passie voor lekker en gezond eten kan komen proeven van de rijkdom van de Belgische gastronomie;
- La Boutique Alimentaire heeft een ruim aanbod aan groenten en fruit, fairtradekoffie en huisgemaakte limonade, en streeft ernaar de vleesconsumptie te verminderen;
- La Fabbrica, Italiaans restaurant dat PermaFungi gebruikt in pizza's en pastagerechten.
-

Het biologisch koffiedik van de koffiemachines op de site en van de koffiepauzes die tijdens de evenementen worden gehouden, wordt systematisch gerecupereerd om oesterzwammen te kweken. Vervolgens wordt het omgezet in natuurlijke meststof. Dit gebeurt haast letterlijk onder de neus, in de kelders van Tour & Taxis, dankzij de sociale coöperatie PermaFungi.



PermaFungi is een project voor stadslandbouw, waarbij de principes van sociale en circulaire economie gevolgd worden. Met zijn innovatieve techniek om oesterzwammen te kweken, wil het steden veerkrachtiger maken. Koffiedik is meer dan gewoon afval, het is een ideale voedingsbodem voor oesterzwammen. Dankzij deze techniek produceert PermaFungi elke maand 1 ton verse, biologische en lokale oesterzwammen en 10 ton compost, terwijl het 5 ton koffiedik recycleert. In lijn met de visie van Nextensa stelt Permafungi jongeren uit Brussel en omstreken te werk die het koffiedik per fiets ophalen en recycleren in de kelders van Tour & Taxis. Uiteraard maken alle cateraars die op Tour & Taxis werken, er zaak van om deze heerlijke producten te gebruiken om de eetervaring van de bezoekers te verbeteren.
Daarnaast organiseert Permafungi ook rondleidingen en opleidingen en biedt het kweeksets aan waarmee klanten thuis champignons kunnen kweken en hun eigen koffiedik kunnen recycleren.

Food mArket
GARE
MARITIME
No SMARTPHONE?
order
YOUR FOOD AND
DRINKS HERE

Gare Maritime – Food market

In 2021 sloeg Nextensa de handen in elkaar met de brouwerij AB InBev voor een gloednieuw voedingsconcept. In het najaar van 2021 werd de Food Market geopend in Gare Maritime, het bruisende commerciële hart van Tour & Taxis. De Food Market is een vernieuwende culinaire ontmoetingsplaats waar iedereen met een passie voor lekker en gezond eten kan komen proeven van de rijkdom van de Belgische gastronomie. Duurzaamheid en positieve impact staan voorop.

Het project biedt plaats aan tien restaurants, gezellige overdekte terrassen en trendy voedingswinkels. Het herbergt een geïnspireerde mix van jong talent en gerenommeerde chef-koks. België zit vol jonge talenten en de Food Market wil hun culinaire vaardigheden in de kijker plaatsen en vernieuwende culinaire ervaringen promoten. De nadruk ligt altijd op lokale, seizoensgebonden en hoogwaardige producten. Om de 'Belgitude' van de Food Market ten volle te garanderen, gebruiken de chefs voor 70% lokale ingrediënten. De chefs bestellen de ingrediënten binnen een bepaalde straal om een lokale impact te garanderen.

In het hart van de Food Market bevindt zich een centrale bar, de Victoria Flagship Bar. Met haar 100% natuurlijke ingrediënten en hergisting in de fles vertegenwoordigt de Bar ook het eeuwenoude Belgische brouwerserfgoed, waardoor ze perfect aansluit bij het concept van de Food Market. Naast lokaal geproduceerde seizoensproducten zijn ook biologische producten en nul-afval bepalende factoren. Het foodcourt is een pasticvrije zone.

Toekomstige doelstellingen

De belangrijke verwezenlijkingen effenen alleen maar het pad voor nog ambitieuzere verbintenissen die Nextensa in de toekomst wil aangaan voor de voeding en de dranken die het in haar gebouwen aanbiedt.

Bij evenementen zal in al onze gebouwen het Green Charter gevolgd moeten worden. Dit Green Charter zal jaarlijkse worden geactualiseerd en verbeterd. De restaurants en de Food Market op Tour & Taxis zullen in 2022 worden bevraagd over de mate waarin zij voldoen aan de beginselen van het Green Charter. Nextensa zal deze huurders aanmoedigen om tegen 2025 in overeenstemming te zijn. Voor gebouwen waar Nextensa de cateringbedrijven contracteert, moeten alle leveranciers tegen 2025 het Green Charter volgen.

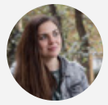
Voor alle andere aanbieders van voeding in gebouwen van Nextensa zullen we de komende jaren in kaart brengen in hoeverre zij in overeenstemming zijn met het Green Charter. We willen ervoor zorgen dat alle contractanten in 2030 in overeenstemming zijn

4. INVESTEREN IN MENSELIJK KAPITAAL

"Onze mensen zijn ons meest waardevolle kapitaal. Ze hebben expertise, talent en echte passie voor wat zij doen. Ze zijn ervan overtuigd dat collectief werk bepalend is voor een duurzame toekomst.Zich bewust van deze unieke kracht, stelt Nextensa zijn mensen in staat zich elke dag in te zetten om op lange termijn effectief en efficient te presteren voor dat doel. Nextensa is zich er ook van bewust dat organisaties hun denkwijze moeten veranderen om echt impactvol te zijn: we kunnen niet langer op eigen houtje handelen, we moeten de dialoog aangaan met gemeenschappen, partnerschappen zoeken, experimenteren met co-creatie om de juiste ecosystemen om ons heen te ontwikkelen en – in deze transitiefase – samenwerking omarmen voor een langdurige positieve impact op mens en onze planeet."

Valérie Vanderveken
ESG-comité

4.1. De mensen van Nextensa: ons meest waardevolle goed



"Het talent en de gedrevenheid van onze mensen zijn hun gewicht in goud waard. We willen meer doen dan hen 'managen', we willen hen inspireren. We vertrouwen op hun knowhow en hun intrinsieke motivatie om een verschil te maken. Altijd met een duidelijke focus op het eindresultaat."

Tonia Tatti
Human Ressources

Benadering

Door het samengaan van Extensa en Leasinvest in juli 2021 werden niet alleen financiën, operaties, ontwikkelingen en projecten geconsolideerd, maar werd ook haar belangrijkste goed – haar menselijk kapitaal: leiding, medewerkers en freelancers – onder één nieuwe organisatie samengebracht.

Op 1 juli 2021, de dag voor de fusie, had Extensa Group 47 vte's (zowel werknemers met een arbeidsovereenkomst, als zelfstandigen) en had Leasinvest 35 vte's (werknemers en zelfstandige freelancers) (samen goed voor 82 vte's).

Op 31 december 2021 telde Nextensa 87 vte's, met onder hen 32 (37%) zelfstandige freelancers. De verhouding tussen mannelijke en vrouwelijke medewerkers was 46 tegen 41 (of 53% mannen: 47% vrouwen)[1]. 74 werknemers zijn gevestigd in België, 12 in Luxemburg en 1 in Oostenrijk. Voor 2021 bedroeg de verhouding tussen het aantal nieuwe personeelsleden en het aantal vertrekkende personeelsleden 14 in en 12 out.

[1] 102-8a. Totaal aantal werknemers naar arbeidsovereenkomst (vast en tijdelijk), naar geslacht. b. Totaal aantal werknemers naar arbeidsovereenkomst (vast en tijdelijk), naar regio. c. Totaal aantal werknemers naar type werk (voltijds en deeltijds), naar geslacht.

In de loop van 2021 werden, ondanks de fusie in het midden van het jaar, vier nieuwe vaste medewerkers aangenomen, terwijl twee freelancers vertrokken.[1]

Een belangrijke prioriteit voor Nextensa, die verankerd is in haar waarden, en een centrale voorwaarde was voor de fusie van de twee organisaties, was dan ook dat de continuïteit van de activiteit gegarandeerd zou worden en dat alle werknemers aan de slag zouden kunnen blijven in de nieuwe organisatie.

Kort na de aankondiging van de fusie werd een onafhankelijk bureau in de arm genomen om een anonieme enquête te houden onder alle werknemers in België en Luxemburg. De bedoeling was om na te gaan hoe de werknemers stonden tegenover de fusie, hun management en hun job.

Met een responspercentage van 73% was 60% van de werknemers over het algemeen positief over de verandering. Meer dan 80% van de werknemers gaf aan dat ze graag wilden meewerken aan het vormgeven van de nieuwe organisatie. Meer dan 80% gaf aan over een jaar nog steeds deel te willen uitmaken van de nieuwe organisatie. 10% was echter over het algemeen negatief over het vooruitzicht van de fusie, en 30% van de respondenten vond dat er niet duidelijk over de transitie gecommuniceerd was, terwijl 50% van de werknemers een gesprek met hun managers had gehad over hun rol in de nieuwe organisatie. Aan de hand van open en gesloten vragen werd ook gepeild hoe mensen de ideale werkomgeving in het nieuwe kantoor zagen. Bovendien werden ideeën uitgewisseld over manieren waarop werknemers van beide organisaties elkaar beter zouden kunnen leren kennen in een sociale setting.

De HR-organisatie van Nextensa zal in 2022 verder werken rond de fusie van de twee organisatieculturen en hun menselijk kapitaal. De fysieke verhuizing naar een gloednieuw kantoor op de prestigieuze site van Tour & Taxis is gepland voor maart 2022.

Gezien de aard van de activiteiten en de projectspecifieke context waarbinnen vastgoed(her)ontwikkeling plaatsvindt, blijft Nextensa steunen op haar hecht netwerk van zelfstandige projectmanagers en deskundigen. Die worden tijdelijk gecontracteerd naar gelang van de vraag die wordt aangedreven door naar nieuwe projecten die worden gerealiseerd en door activa die worden verkocht. Als zodanig verwacht de nieuwe organisatie in 2022 een hoog percentage zelfstandige professionals te behouden, die allemaal werken binnen de arbeids- en sociale wetgeving van de landen waar ze gevestigd zijn.[2]

---

[1] 401-1: De verslaggevende organisatie moet de volgende informatie verstrekken:
a. Totaal aantal en percentage nieuwe werknemers die tijdens de verslagperiode in dienst werden genomen, naar leeftijdsklasse, geslacht en regio.
b. Snelheid van het personeelsverloop tijdens de verslagperiode, naar leeftijdsklasse, geslacht en regio.

[2] 102-8d. Of een aanzienlijk deel van de activiteiten van de organisatie wordt verricht door arbeidskrachten die niet onder een arbeidsovereenkomst staan. Indien van toepassing, een beschrijving van de aard en omvang van het werk dat wordt verricht door arbeidskrachten die niet onder een arbeidsovereenkomst staan. e. Eventuele belangrijke variaties in de in de informatie-elementen 102-8-a, 102-8-b en 102-8-c vermelde cijfers (zoals seizoensgebonden variaties in de toeristische of de landbouwsector). f. Een toelichting van de wijze waarop de gegevens zijn samengesteld, met inbegrip van gemaakte veronderstellingen.

Gezondheid, veiligheid en welzijn van werknemers

Om werknemers een beter evenwicht tussen werk en privéleven te bieden, hebben de werknemers van Nextensa de mogelijkheid om 2/5 dagen per week thuis te werken, zoals beschreven in hun beleid inzake telewerk[1].

Toen telewerk in 2021 vaak sterk werd aanbevolen of zelfs wettelijk verplicht was, vormde dat voor Nextensa dan ook geen grote uitdaging. In het licht van de pandemie en in overeenstemming met de richtsnoeren en regelgeving van de regering heeft Nextensa alle nodige maatregelen genomen. Zo werd telewerk algemeen ingevoerd, werd er vergaderd via videocalls en werden de afstandsregels strikt nageleefd[2]. Er werden middelen en maatregelen geïmplementeerd en aan alle medewerkers meegedeeld, de nodige ruimten werden aangepast om hieraan tegemoet te komen[3]. Nextensa blijft belang hechten aan infrastructuur en uitrusting, zodat iedereen zijn werk perfect en op een aangename manier kan uitvoeren (cf. VPN-verbinding voor thuiswerk of werken op een andere locatie) en onnodige verplaatsingen kan vermijden.

In het voorjaar van 2021 werd onder alle medewerkers een stemmingpeiling over telewerken gehouden. Van de 138 antwoorden, 108 gaven aan zich 'trots, tevreden, gelukkig of ontspannen' te voelen.

Investeren in het welzijn van medewerkers blijft van groot belang voor de HR-afdeling. Nextensa erkent dat bedrijven met tevreden medewerkers 37% minder verzuim hebben, 21% meer productiviteit, 10% meer klanttevredenheid en 25% tot zelfs 65% minder personeelsverloop.

In 2021 waren er twee gevallen van langdurig verzuim, het ene door een burn-out en het andere door verplichte sociale isolatie als gevolg van de coronamaatregelen[4]. Beiden krijgen voortdurende coaching van een agentschap dat gespecialiseerd is in bescherming en preventie op de werkplek.[5] [6] In 2021 waren er geen arbeidsgerelateerde letsels[7].

In 2022 wil de organisatie haar interne activiteiten verder digitaliseren om de productiviteit te verhogen en werknemers de tools aan te bieden om een goede balans tussen werk en privéleven te handhaven, en tegelijk voorbereid te blijven op coronagerelateerde beperkingen[8].

---

[1] 403- 6 Bevordering van de gezondheid van werknemers
[2] 403-5 Opleiding van werknemers over gezondheid en veiligheid op het werk
[3] 403-4 Participatie van werknemers met betrekking tot gezondheid en veiligheid op het werk
[4] 403-2 Gevarenidentificatie, risicobeoordeling en onderzoek naar incidenten
[5] 403-10: werkgerelateerde gezondheidsproblemen
[6] 403-3 Bedrijfsgeneeskundige diensten
[7] 403-9: werkgerelateerde letsels
[8] 403-1 Beheerssystemen voor gezondheid en veiligheid op het werk

Training en opleiding

Training en opleiding om de vaardigheden en expertise van medewerkers binnen een snel veranderende sector steeds op peil te houden, zijn van cruciaal belang om te kunnen rekenen op een sterk menselijk kapitaal binnen de organisatie. Alle werknemers van Nextensa kunnen een opleidingsvoorstel indienen bij hun manager, die op zijn beurt een formeel verzoek indient bij HR. Er bestaat een sterke cultuur van interne transversale opleiding en ontwikkeling van werknemers, geformaliseerd onder de 'Nextensa Academy' waardoor medewerkers ondersteund en aangemoedigd worden om beste praktijken te delen, erkenningen en onderscheidingen te vieren, en van elkaar te leren in alle domeinen en functies.

In 2021 werd ruim 57.000 euro geïnvesteerd in opleiding en training van werknemers waaronder seminaries en certificeringsregelingen in het buitenland. In 2022 zal een systeem zorgen voor een geautomatiseerde meting van het aantal opleidings-en trainingsuren die gevolgd werden door de werknemers uitgesplitst naar geslacht en werknemerscategorie.[1]

Voortdurende verbetering op het werk

Een reeks leidende documenten helpt afdelingen, teams en individuen om in onderling overleg pre- en postevaluaties van taken of projecten uit te voeren. Deze leidraden bevatten vragen waarmee een team aan de slag kan gaan, vragen rond de doelstellingen van de taak of het project in kwestie: wanneer voelen de leden zich tevreden? Wat kan bijdragen tot of afwijken van de gewenste resultaten? Hoe kunnen die resultaten bereikt worden? Het sjabloon 'na het evenement' herhaalt de vragen betreffende de doelstellingen van de taak of het project: wat werd er bereikt, wat zijn de positieve/negatieve bijdragen, en welke acties moeten er in de toekomst ondernemen worden?

Het doel van dit proces is dat teams een gemeenschappelijk leer- en voortgangssjabloon voor heel Nextensa ontwikkelen, dat succesfactoren vanuit verschillende invalshoeken in acht neemt om zo een cultuur in te prenten dat niet alleen aandacht biedt vooreindresultaten maar ook voor de toegevoegde waarde van het onderliggend proces geboden aan taken of projecten. Teams worden zo aangemoedigd om hun aandacht niet alleen te vestigen op sucess maar ook op een groei- en leerproces.

[1] 404-1 Gemiddeld aantal uren opleiding dat de werknemers van de organisatie tijdens de verslagperiode hebben gevolgd, naar: i. geslacht; ii. werknemerscategorie.

Prestatie-evaluaties

100% van de werknemers krijgt een jaarlijks functioneringsgesprek[1]. Om het proces te stroomlijnen en een succesvol proces te verzekeren, heeft Extensa in 2020 een aantal evaluatiedocumenten ontwikkeld die zowel met de werknemers als hun management gedeeld werden om de discussie voor te bereiden en te begeleiden volgens een .reeks vragen en criteria zoals functiebeschrijving, doelstellingen en scores. Werknemers worden ook bevraagd naar hun werktevredenheid, wat ze eventueel missen in de organisatie of hun leiderschap, en hoe ze omgaan met zaken als stress.

In 2020-2021 werden alle managers opgeleid in dit nieuwe prestatiebeoordelingsproces en leerden zij de bijbehorende tools te gebruiken. Dit helpt de HR-afdeling bij het meten, rapporteren en beheren van de voortgang van alle werknemers. Dit helpt ook om werknemers te motiveren, individuele doelstellingen af te stemmen op de bredere doelstellingen van de organisatie, en de prestaties en samenwerking van werknemers voortdurend te stimuleren binnen een overeengekomen kader.

Aangezien Nextensa beroep doet op zijn netwerk van externe consultants, werd ook een proces ingevoerd – conform alle wettelijke vereisten in het kader van het Belgische arbeidsrecht van contactors – om samen met de consultants op frequente basis de resultaten te evalueren en af te toetsen op de doelstellingen.

Gelijke kansen en beloning

De principes van gelijke kansen, diversiteit en inclusie zijn essentieel voor Nextensa en zijn verankerd in de normen en waarden van het bedrijf, onder meer via zijn Integrity Code and Governance Charter.

Wat diversiteit betreft, past de onderneming de bepalingen toe van artikel 7:86 van het Belgische Wetboek van vennootschappen en verenigingen betreffende de vertegenwoordiging van beide geslachten in de raad van bestuur en leeft zij bovendien de aanbevelingen van de Code 2020 na bij het streven naar diversiteit en complementariteit van de profielen in haar advies- en besluitvormingsorganen.

[1] 404-3: Percentage werknemers dat regelmatig wordt beoordeeld op prestaties en loopbaanontwikkeling

Nextensa is ervan overtuigd dat respect voor diversiteit binnen zijn organen meerdere facetten omvat, waardoor de focus niet zozeer op één aspect ligt, maar dat naast de professionele deskundigheid en integriteit die vereist zijn voor de uitoefening van de verschillende functies, steeds aandacht moet besteed worden aan de noodzakelijke complementariteit in termen van competenties, ervaring, persoonlijkheden en profielen bij de samenstelling van die organen. Hiertoe evalueert de raad van bestuur de bestaande en noodzakelijke competenties, kennis en ervaring voordat naar een geschikte profiel gezocht wordt voor een functie.

Naast genderdiversiteit, hecht de raad van bestuur er belang aan dat de diversiteitsprincipes inzake leeftijd en professionele achtergrond ook tot uiting komen in de samenstelling van de raad van bestuur en de directiecomité. In dit kader zorgt de raad van bestuur ervoor dat alle bestuurs- en adviesorganen zo optimaal mogelijk zijn samengesteld uit leden van verschillende leeftijdscategorieën, met complementaire levensloop, beroepservaring en competenties.

Nextensa is ervan overtuigd dat de bovengenoemde diversiteitsprincipes niet beperkt mogen blijven tot zijn bestuursorganen, maar in de hele organisatie moeten worden toegepast. Naast de vereiste beroepsbekwaamheden en de wettelijk vereiste diversiteitscriteria wordt bij de keuze van de medewerkers steeds groot belang gehecht aan diversiteit in al haar vormen, zodat een complementair team ontstaat met een goede variatie qua geslacht, leeftijd, opleiding, culturele achtergrond, enz. Om de diversiteit en inclusie op de werkplek te bevorderen, werden meetbare doelstellingen ontwikkeld die de genderkloof in de verhouding tussen mannelijke en vrouwelijke leidinggevende functies moeten dichten. In 2021 was de verhouding tussen het aantal mannelijke en vrouwelijke medewerkers in de hele organisatie 53 M / 47 V. Momenteel bestaat de raad van bestuur uit 6 mannen en 3 vrouwen[1].

In 2021 deden zich geen gevallen van discriminatie of corrigerende maatregelen voor. Alle werknemers van Nextensa zijn ook vertegenwoordigd krachtens collectieve arbeidsovereenkomsten, zoals bepaald in de Belgische arbeidswetgeving.[2]

Jaarlijks worden activiteiten georganiseerd om de internationale vrouwendag te vieren. Daarbij wordt bijzondere aandacht besteed aan het verder stimuleren, verenigen en vieren van de rol van vrouwen in een overwegend mannelijk georiënteerde sector.

[1] 405-1: Percentage personen binnen de bestuursorganen van de organisatie in elk van de volgende diversiteitscategorieën: naar geslacht, leeftijdsgroep / andere diversiteitsindicatoren
[2] 406-1 Gevallen van discriminatie en genomen corrigerende maatregelen

Op 8 maart 2019 werden vijftig vrouwen die actief zijn in de Brusselse vastgoedsector bij Extensa uitgenodigd voor die viering. Nextensa wil de norm blijven bepalen en het voortouw nemen om meer gendergelijkheid in de sector te bevorderen zodra grote bijeenkomsten weer zijn toegestaan. Hopelijk is dat in 2022.

Bij de fusie van de organisaties heeft het benoemings- en remuneratiecomité voor Nextensa een Renumeratiebeleid vastgesteld voor de periode 2021-2025. Dankzij dit publiek beschikbare document beschikt het uitvoerend comité over een duidelijk en transparant kader inzake rollen, taken en verantwoordelijkheden, alsook over voortgangs- en promotietrajecten, in verband met renumeratie.

Geslacht speelt geen rol in de beloningsschalen; in plaats daarvan zijn deze gebaseerd op ervaringsjaren en technische bekwaamheden.[1]

[1] 405-2 Verhouding tussen basissalaris en bezoldiging van vrouwen en mannen

Maison de la Poste

Toekomstige doelstellingen

In 2022 zal de nieuwe HR-organisatie zich verder toeleggen op de stroomlijning en uniformisering van het beleid, de beheersstructuren en de processen tussen de twee vroegere organisaties, onder één organisatie. Het blijft essentieel om transparant te communiceren aan medewerkers en hen te betrekken bij het vormgeven van de cultuur en de werkwijzen van Nextensa. Er zullen verdere initiateven worden genomen om de beginselen van het nieuwe renumeratiebeleid in de hele organisatie en op alle niveaus toe te passen. Ten slotte zal gestreefd worden naar een optimale werknemerstevredenheid en -motivatie in de hele organisatie.

Jaarlijks zal bij alle werknemers een enquête worden gehouden over diverse HR-thema's. Daarbij wordt gestreefd naar een respons van 90%. Na afloop krijgen alle medewerkers transparante feedback met een actieplan om de tevredenheidsratio jaarlijks te verbeteren.

4.2. Partnerschappen, co-creatie en dialogen

"De Food Market van Gare Maritime, het resultaat van een partnerschap dat steunt op gedeelde duurzaamheidsdoelstellingen, weerspiegelt onze ambities voor het nieuwe platform voor co-creatie van Tour & Taxis"

Peter De Durpel
ESG-committee

Benadering

Nextensa treedt in interactie met zijn stakeholders en heeft binnen de gemeenschap diverse partnerschappen en vormen van overleg tot stand gebracht. Het verbindt zich ertoe om de lokale gemeenschappen van de sites in eigendom en tijdens (her) ontwikkelingsprojecten meer inspraak te geven en co-creatie te bevorderen. Op die manier wil Nextensa leren en mee evolueren met zijn omgeving.

Leasinvest en Extensa hadden beide partnerschappen opgezet omdat ze geloofden dat dit essentieel was om hun duurzaamheidsdoelstellingen te bereiken. Nextensa werkt samen met lokale verenigingen om co-creatie met gemeenschappen te bevorderen. Het ondersteunt actief initiatieven in de wijken van nieuwe en lopende projecten en streeft ernaar jongeren en hun gezinnen een rijk en gevarieerd programma te bieden door middel van sociale, culturele, sportieve en educatieve activiteiten.

Om een duurzame en circulaire economie te bevorderen, ontwikkelt Nextensa projecten en zakelijke relaties met organisaties die dezelfde waarden delen. De organisatie werkt voor klanten die zich aansluiten bij zijn missie om door middel van verantwoorde co-creatie nieuwe multifunctionele wijken te ontwikkelen. Inschrijvers worden geselecteerd op hun vermogen om duurzaamheid te integreren en de nadruk te leggen op lokale verankering in het kader van de opdracht.

De organisatie zet zich ook in voor het creëren van energiegemeenschappen. Ze is voortdurend op zoek naar synergieën en partnerschappen voor de uitvoering van energieprojecten om in te spelen op lokale behoeften gebruikmakend van lokale hernieuwbare bronnen met als uiteindelijke doel toegevoegde waarde te creëren voor de grotere lokale gemeenschappen.

Synergieën tot stand brengen met andere organisaties

Duurzaamheid wordt meer en meer een verhaal van verbinding. Via innovatieve en co-creërende partnerschappen vinden overheid, bedrijfsleven, maatschappelijke actoren en kennisinstellingen elkaar steeds meer in het streven naar een duurzamere wereld.

Nextensa vindt het uiterst belangrijk om banden te smeden met organisaties die een gemeenschappelijk doel nastreven en een waardevol ecosysteem willen creëren. Het zoekt gelijkgestemde partners om kennis en ervaring uit te wisselen en te co-creëren. Door duidelijk en open over de ESG-strategie te communiceren, sensibiliseert Nextensa zijn klanten, huurders, inschrijvers en leveranciers over zijn duurzaamheidsdoelstellingen en -eisen. Voordat het een nieuwe zakelijke relatie aangaat, beoordeelt Nextensa de partij op onder meer hun visie op duurzaamheid, lokale verankering en partnerschappen. Met deze aanpak, zorgt het ervoor dat alle projecten bijdragen aan het doel om groene en inclusieve omgevingen te ontwikkelen die een circulaire en duurzame economie bevorderen.

In 2020 werkte Leasinvest samen met verschillende andere partijen (Blue Corner, Alfa Technische Installations, Multiobus, MOVE, KULeuven, VITO en Energyville) rond kennisontwikkeling en -deling in het kader van het HUME-project (Hubs for Urban Mobility and Renewable Energy). HUME is een ICON-project (interdisciplinair coöperatief onderzoek) waarin elke partner een strategisch belang heeft om deel te nemen. Nextensa bestendigt haar deelname aan het HUME-project en wil het belang van co-creatie aantonen om een voorsprong te behouden in de ontwikkeling van zijn vastgoed en aanvullende infrastructuur.

Nextensa werkt ook samen met JUUNOO, een bedrijf dat circulaire wanden levert die zeer gemakkelijk kunnen worden geplaatst en gedemonteerd. De modules zijn verstelbaar in hoogte en lengte, waardoor ze geschikt zijn voor elk type ruimte. Dankzij het doordachte ontwerp is dit een herbruikbaar en duurzaam product. Nextensa werkt met deze modules in Gare Maritime en zal ze ook gebruiken bij de herinrichting van de Sheds.

Nextensa implementeert geleidelijk aan “Groene huurovereenkomsten” om te zorgen voor afstemming met huurders voor investeringen in gebouwefficiëntie met als doel de huurders te stimuleren om deel te nemen aan energie-efficiëntie, waterbesparing, afvalvermindering, recyclage en het gebruik van niet-gevaarlijke schoonmaakproducten of andere duurzame acties. Om de betrokkenheid van huurders te stimuleren en te versterken, wordt een gebruikersgids voor gebouwen verstrekt over duurzaam beheer van gebouwen en betrokkenheid van de lokale samenleving.

De renovatie van Gare Maritime, het voormalige goederenstation dat werd omgevormd tot een stedelijke energieneutrale jungle, past perfect in de doelstelling van Nextensa om duurzame partnerschappen aan te gaan, co-creatie te bevorderen, en om circulariteitsprincipes toe te passen. In samenwerking met diverse belanghebbenden – investeerders, huurders, bewoners, organisatoren van evenementen, aannemers, leveranciers en de opdrachtgevers – stimuleert het een ecodynamisch ondernemerschap dat gericht is op verantwoorde productie en consumptie, welzijn en vakmanschap tijdens de exploitatie van de site.

Partnerschappen in Gare Maritime: EnergyVision voor de fotovoltaïsche panelen, Halio voor de innovatieve dynamische beglazing, WeSmart voor de energiegemeenschap, Juunoo voor de circulaire wanden in de winkelruimtes, ...

Lokale partnerschappen versterken de sociale cohesie en de co-creatie met de omliggende buurt. Gare Maritime biedt het ideale kader voor vernieuwende culturele evenementen, een kader dat woningen, cultuur, kantoren en openbare diensten verenigt en zo een positief alternatief creëert voor mensen die op zoek zijn naar nieuwe ervaringen.

Met de Food Market, die samen met AB InBev werd gelanceerd, groeit de plaats uit tot een menselijke permacultuur met een lokale dynamiek en een focus op lokale vaardigheden. De restaurants worden uitgenodigd om banden te creëren met de bewoners van Tour & Taxis en de omgeving. Om bij te dragen aan de ambitie van het project worden gezamenlijke projecten en zakelijke relaties gestimuleerd.

Partnerschappen met verenigingen en coöperaties

Nextensa steunt projecten en organisaties die actief zijn op het gebied van duurzame voeding, kringloopeconomie, sociale economie en culturele en welzijnsprojecten, en verwelkomt ze op Tour & Taxis. Nextensa ondernam een groot aantal acties (in 2021 waren het er 25[1])

De volgende partnerschappen en initiatieven maken het mogelijk een lokale dynamiek tot stand te brengen. Deze acties liggen aan de basis van een gemeenschapsgevoel en betrekken de plaatselijke bevolking actief bij inspirerende activiteiten.[2]

Om de sociale samenhang en de actieve participatie van wijken te stimuleren, stelt Nextensa nieuwe faciliteiten van collectief belang ter beschikking. In The Sheds en Maison de la Poste worden ruimten ter beschikking gesteld (gratis of met een aanzienlijke korting) aan organisaties met een positieve impact op de samenleving.

---

[1] Informatie-element 413-1 iv. programma's voor de ontwikkeling van de lokale gemeenschap, gebaseerd op de behoeften van de lokale gemeenschappen

[2] Informatie-element 413-1: Lokale gemeenschappen

Sport2be,ondersteunt de sociale en professionele integratie van jongeren uit achterstandsgebieden door middel van sport.

La Fourna, een sociaal restaurant met een oosterse vegetarische keuken waar migrantenvrouwen de plak zwaaien.

PermaFungi, stelt jongeren uit Brussel en omstreken tewerk.

Brussels' Circus School, gebruikt circuskunsten als middel voor persoonlijke ontwikkeling.

Le Début des Haricots, lanceerde 'the Collective Garden of Tour & Taxis', waar lokale bewoners meehelpen om fruit, groenten, kruiden en specerijen te kweken.

FietsAtelier MolemBIKE, bevordert de sociale cohesie via fietsinitiatieven.

MoLEMBIKE

Steun aan verenigingen

- Artsen zonder Grenzen voor de oprichting van een vormings- en innovatiecentrum in de Espace Bruno Corbé (EBC);
- Le Début des Haricots om een collectieve tuin aan te leggen;
- Brik, waarbij de grote zaal van Maison de la Poste ter beschikking gesteld wordt voor studenten die thuis niet genoeg ruimte hebben om te studeren;
- The Extended Market;
- Growfunding, incubator;

Stedelijke micromobiliteit stimuleren

- Belgiumwheelers;
- Micro-Mobility Days;
- Le Microb';

Rechtvaardigheid en mensenrechten bevorderen

- the Human Rights Watch;
- Play4Peace;
- de algemene vergadering van de Liga voor de rechten van de mens;

Integratie van kunst, cultuur en sport

- Jong theater Brussels Tint;
- Ras El Hanout, een non-profit organisatie voor sociaal geëngageerd theater;
- Parcours maritime;
- Le Centre Européen de Funambulisme;
- Tapealanote;
- Brussels Philharmonic;
- Cinematic Club Maison de la Poste;
- Jeu t'aime;
- het Talented Youth Network;
- Swish Brussels dat baskettrainingen organiseert tijdens de zomer.

Nextensa organiseert ook regelmatig opendeurevenementen, waarbij kleine bedrijven, pop-ups of startende ondernemingen in de buurt de kans krijgen om hun projecten te promoten. Die evenementen kunnen rekenen op interessante mix van honderden bezoekers passeert, van buurtbewoners tot toeristen van alle leeftijden en nationaliteiten.

Mogelijkheden bieden

Nextensa stelt niet alleen bewoners en bezoekers centraal in zijn duurzaamheidsambities, maar ziet ook in wat de mogelijkheden zijn als de gemeenschap op een breder niveau daadwerkelijk wordt ondersteund.[1]

Nextensa streeft ernaar welvaart te creëren en kansen te bieden aan de lokale gemeenschap door werkgelegenheid te bieden aan jongeren en lokale ondernemers, bij te dragen aan een betere leefomgeving, en collectieve voorzieningen aan te bieden.

La Fourna serveert flatbreads, smeersels en groentegerechten uit andere culturen en culinaire tradities. Maar het is meer dan een restaurant: La Fourna brengt ode aan het talent van vrouwen met een migrantenachtergrond. Door empowerment, participatie, co-creatie en het delen van kennis en vaardigheden worden ze sterker en blijven ze zich ontwikkelen. Door hun engagement doorbreken ze barrières en grenzen en nodigen ze u uit om culturele diversiteit te omarmen.

In 2016 is het Gemeenschapscentrum Maritiem vzw gestart met het project MolemBIKE om de sociale cohesie te bevorderen. Het richt zich tot een fietspubliek via verschillende initiatieven: het Molenbeekse fietsfestival, ontdekkingstochten voor het grote publiek, bewustmakingsinitiatieven voor fietsers zoals Light Your Bike, fietscursussen voor beginners en een participatieve buurtfietsworkshop. De organisatie biedt kansen aan mensen in een kwetsbare situatie door hen een vaste job aan te bieden.

[1] Informatie-element 203-1: Indirecte economische impact

nextensa · *Duurzame maatschappij*

Toekomstige doelstellingen

Nextensa wil voortaan elk jaar ten minste 25 lopende en/of nieuwe initiatieven met een positieve impact ondersteunen in zijn streven verenigingen en bedrijven te ondersteunen die zich inzetten voor een duurzame samenleving en een circulaire economie.

Om verdere synergie met andere organisaties te creëren, zal Nextensa actief blijven zoeken naar mogelijke partnerschappen die een toegevoegde waarde kunnen bieden aan projecten met een positieve impact op de mens, planeet en welvaart vergroten.

Gare Maritime

5. BIJLAGEN

GRI-inhoudsindex

GRI CONTENT INDEX SERVICE 2022

"Voor de GRI Content Index Service heeft GRI Services gecontroleerd of de GRI content index duidelijk wordt gepresenteerd en of de verwijzingen voor alle opgenomen toelichtingen overeenkomen met de desbetreffende secties in de hoofdtekst van het verslag. De controle werd uitgevoerd op de Engelse versie van het verslag."

GRI-norm	Informatie-element	Pagina-nummer(s) en/of URL('s)	Weglating		
			Weggela-ten deel	Reden	Toelichting
GRI 101: Stichting 2016					
Algemene informatie-elementen					
GRI 102: Algemene informatie-elementen 2016	Organisatieprofiel				
	102-1 Naam van de organisatie	8			
	102-2 Activiteiten, merken, producten en diensten	9			
	102-3 Plaats van hoofdzetel	194			
	102-4 Plaats van activiteiten	9			
	102-5 Eigendom en rechtsvorm	8			
	102-6 Afzetmarkten	9			
	102-7 Schaal van de organisatie	9 Financieel verslag 14-23			
	102-8 Informatie over werknemers en andere arbeidskrachten	159			
	102-9 Toeleveringsketen	12			
	102-10 Significante veranderingen in de organisatie en haar toeleveringsketen	8			
	102-11 Voorzorgsbeginsel of -benadering	17			
	102-12 Externe initiatieven	15, 17 Integriteits-code			
	102-13 Lidmaatschap van verenigingen	14			
	Strategie				
	102-14 Verklaring van hogere besluitvormer	3			
	Ethiek en integriteit				
	102-16 Waarden, beginselen, normen en gedragsnormen	15			
	102-17 Mechanismen voor advies en bezorgdheid over ethische kwesties	16 Dealing Code			
	Bestuur				
	102-18 Bestuursstructuur	13, 29 Corporate Governance Charter 7,8			
	102-19 Delegeren van bevoegdheden	30			

GRI 102: Algemene informatie-elementen 2016	102-20 Executive-niveau met verantwoordelijkheid voor economische, milieu- en sociale onderwerpen	30	
	102-26 Rol van het hoogste bestuursorgaan bij het bepalen van doelstellingen, waarden en strategie	26	
	Stakeholderbetrokkenheid		
	102-40 Lijst vanstakeholdergroepen	33	
	102-41 Collectieve arbeidsovereenkomsten	163, 164	
	102-42 Identificatie en selectie van stakeholders	19, 21	
	102-43 Benadering van stakeholderbetrokkenheid	33	
	102-44 Voornaamste onderwerpen en geuite bezorgdheden	23	
	Rapportagepraktijk		
	102-45 Entiteiten opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening	34	
	102-46 Bepaling inhoud van het verslag en aflijning van onderwerpen	23, 34	
	102-47 Oplijsting materiële aspecten	32	
	102-48 Herformuleringen van informatie	35	
	102-49 Wijzigingen in rapportering	34	
	102-50 Verslagperiode	34	
	102-51 Datum van het meest recente verslag	34	
	102- 52 Verslagleggingscyclus	34, Jaarlijks	
	102-53 Contactpunt voor vragen over het verslag	194	
	102-54 Claims in verband met verslaglegging volgens GRI-normen	35	
	102- 55 GRI-inhoudsindex	35	
	102-56 Externe audit	35	

GRI-norm	Informatie-element	Pagina-nummer(s), URL('s) en/of directe antwoorden	Weglating		
			Weggela-ten deel	Reden	Toelichting
Materiële aspecten					
200-reeks (Economische onderwerpen)					
Indirecte economische impact					
GRI 103: Management-benadering 2016	103-1 Toelichting van de materiële aspecten en hun afbakening	15			
	103-2 De managementbenadering en de bestanddelen ervan	15, 129			
	103-3 Evaluatie van de managementbenadering			Informatie niet beschikbaar	Nextensa zal volgend jaar de prestaties toetsen aan de doel-stellingen en streefcijfers.
GRI 203: Indirecte economische impact 2016	203-1. Infrastructuurinvesteringen en ondersteunde diensten	123, 126, 145, 178			
	203-2 Significante indirecte economische impact	169			
Anticorruptie					
GRI 103: Management-benadering 2016	103-1 Toelichting van de materiële aspecten en hun afbakening	15			
	103-2 De managementbenadering en de bestanddelen ervan	15, 129			
	103-3 Evaluatie van de managementbenadering				Nextensa zal volgend jaar de prestaties toetsen aan de doel-stellingen en streefcijfers.
GRI 205: Anticorruptie 2016	205-2 Communicatie en opleiding over anticorruptiebeleid en -procedures	16 Dealing Code			
	205-3 Bevestigde gevallen van corruptie en genomen maatregelen	Geen inci-denten van corruptie geregis-treerd			

300-reeks (Milieu-onderwerpen)					
Materials					
GRI 103: Management-benadering 2016	103-1 Toelichting van de materiële aspecten en hun afbakening	15			
	103-2 De managementbenadering en de bestanddelen ervan	15, 129			
	103-3 Evaluatie van de managementbenadering			Informatie niet beschikbaar	Nextensa zal volgend jaar de prestaties toetsen aan de doel-stellingen en streefcijfers.
GRI 301: Materialen 2016	301-1 Gebruikte materialen naar gewicht of volume	77			
	301-2 Gebruikte gerecycleerde grondstoffen	77			
Energie					
GRI 103: Management-benadering 2016	103-1 Toelichting van de materiële aspecten en hun afbakening	15			
	103-2 De managementbenadering en de bestanddelen ervan	15, 129			
	103-3 Evaluatie van de managementbenadering			Informatie niet beschikbaar	Nextensa zal volgend jaar de prestaties toetsen aan de doel-stellingen en streefcijfers.
GRI 302: Energie 2016	302-1 Energieverbruik binnen de organisatie	41			
	302-2 Energieverbruik buiten de organisatie	46	Er werden geen gege-vens gerap-porteerd, maar de methodo-logie werd toegelicht om in 2022 verslag uit te brengen	Informatie niet beschikbaar	In 2021 werd een monito-ringsysteem ingevoerd om het ener-gieverbruik in 2022 te meten
	302-3 Energie-intensiteit	41			
	302-4 Vermindering van het energieverbruik	47, 54			

Water en afvalwater					
GRI 103: Management-benadering 2016	103-1 Toelichting van de materiële aspecten en hun afbakening	15			
	103-2 De managementbenadering en de bestanddelen ervan	15, 129			
	103-3 Evaluatie van de managementbenadering			Informatie niet beschikbaar	Nextensa zal volgend jaar de prestaties toetsen aan de doel-stellingen en streefcijfers.
GRI 303: Water en af-valwater 2018	303-1 Interacties met water als gedeelde hulpbron	59			
	303-2 Beheer van met waterlozing verband houdende effecten	59, 64			
	303-3 Wateronttrekking	60			
	303-5 Waterverbruik	60			
Biodiversiteit					
GRI 103: Management-benadering 2016	103-1 Toelichting van de materiële aspecten en hun afbakening	15			
	103-2 De managementbenadering en de bestanddelen ervan	15, 129			
	103-3 Evaluatie van de managementbenadering			Informatie niet beschikbaar	Nextensa zal volgend jaar de prestaties toetsen aan de doel-stellingen en streefcijfers.
GRI 304: Biodiversiteit 2016	304-1 Operationele sites in eigendom, lease, exploitatie of gelegen naast beschermde gebieden en gebieden met hoge biodiversiteitswaarde buiten beschermde gebieden	129			
	304-2 Significante gevolgen van activiteiten, producten en diensten voor de biodiversiteit	123, 129, 135			
	304-3 Beschermde of herstelde habitats	132, 133			
Emissies					
GRI 103: Management-benadering 2016	103-1 Toelichting van de materiële aspecten en hun afbakening	15			
	103-2 De managementbenadering en de bestanddelen ervan	15, 129			
	103-3 Evaluatie van de managementbenadering			Informatie niet beschikbaar	Nextensa zal volgend jaar de prestaties toetsen aan de doel-stellingen en streefcijfers.

GRI 305: Emissies 2016	305-1 Directe (Scope 1) broeikasgasemissies	41			
	305-2 Indirecte broeikasgasemissies door energie (Scope 2)	41			
	305-3 Andere indirecte (Scope 3) broeikasgasemissies	45	Er werden geen gege-vens gerap-porteerd, maar de methodo-logie werd toegelicht om in 2022 verslag uit te brengen	Informatie niet beschikbaar	Er werd een tool, de 'Projectfiche', ontwikkeld om in 2022 de broeikasgase-missies Scope 3 te meten
	305-4 Broeikasgasemissie intensiteit				
	305-5 Reductie van broeikasgasemissies	51, 53			
Lozingen en afval					
GRI 103: Management-benadering 2016	103-1 Toelichting van de materiële aspecten en hun afbakening	15			
	103-2 De managementbenadering en de bestanddelen ervan	15, 129			
	103-3 Evaluatie van de managementbenadering			Informatie niet beschikbaar	Nextensa zal volgend jaar de prestaties toetsen aan de doel-stellingen en streefcijfers.
GRI 306: Afval 2020	306-1 Afvalproductie en belangrijke afvalgerelateerde effecten	106, 107			
	306-2 Beheer van significante afvalgerelateerde effecten	106, 107, 112			
	306-3 Voortgebracht afval	109			
	306-5 Afval bestemd voor verwijdering	109			
Naleving van milieuvoorschriften					
GRI 103: Management-benadering 2016	103-1 Toelichting van de materiële aspecten en hun afbakening	15			
	103-2 De managementbenadering en de bestanddelen ervan	15, 129			
	103-3 Evaluatie van de managementbenadering			Informatie niet beschikbaar	Nextensa zal volgend jaar de prestaties toetsen aan de doel-stellingen en streefcijfers.
GRI 307: Naleving milieuvoor-schriften 2016	307-1 Niet-naleving van milieuwetten en -voorschriften	Er werden geen gevallen van niet-na-leving van milieuwet- en regelgeving vastgesteld			

400-reeks (sociale-onderwerpen)					
Tewerkstelling					
GRI 103: Management-benadering 2016	103-1 Toelichting van de materiële aspecten en hun afbakening	15			
	103-2 De managementbenadering en de bestanddelen ervan	15, 129			
	103-3 Evaluatie van de managementbenadering			Informatie niet beschikbaar	Nextensa zal volgend jaar de prestaties toetsen aan de doel-stellingen en streefcijfers.
GRI 401: Werkgelegen-heid 2016	401-1 Aanwerving van nieuwe werknemers en personeelsverloop	60			
Gezondheid en Veiligheid op het Werk					
GRI 103: Management-benadering 2016	103-1 Toelichting van de materiële aspecten en hun afbakening	15			
	103-2 De managementbenadering en de bestanddelen ervan	15, 129			
	103-3 Evaluatie van de managementbenadering			Informatie niet beschikbaar	Nextensa zal volgend jaar de prestaties toetsen aan de doelstellingen en streefcijfers.
GRI 403: Gezondheid en veiligheid op het werk 2018	403-1 Beheerssysteem voor gezondheid dhr. veiligheid op het werk	161			
	403-2 Gevarenidentificatie, risicobeoordeling en onderzoek naar incidenten	161			
	403-3 Bedrijfsgeneeskundige diensten	161			
	403-4 Participatie en raadpleging van en communicatie aan werknemers met betrekking tot gezondheid en veiligheid op het werk	161			
	403-5 Opleiding van werknemers over gezondheid en veiligheid op het werk	161			
	403- 6 Bevordering van de gezondheid van werknemers	161			
	403-7 Preventie en beperking van de gevolgen voor de gezondheid en veiligheid op het werk die rechtstreeks verband houden met zakelijke relaties	17			
	403-9 werkgerelateerde letsels	161			
	403-10 werkgerelateerde gezondheidsproblemen	161			

Opleiding en scholing					
GRI 103: Management-benadering 2016	103-1 Toelichting van de materiële aspecten en hun afbakening	15			
	103-2 De managementbenadering en de bestanddelen ervan	15, 129			
	103-3 Evaluatie van de managementbenadering			Informatie niet beschikbaar	Nextensa zal volgend jaar de prestaties toetsen aan de doel-stellingen en streefcijfers.
GRI 404: Opleiding en scholing 2016	404-1 Gemiddeld aantal uren opleiding per jaar per werknemer	162			
	404- 3 Percentage werknemers dat regelmatig wordt beoordeeld op prestaties en loopbaanontwikkeling	163			
Diversiteit en gelijke kansen					
GRI 103: Management-benadering 2016	103-1 Toelichting van de materiële aspecten en hun afbakening	15			
	103-2 De managementbenadering en de bestanddelen ervan	15, 129			
	103-3 Evaluatie van de managementbenadering			Informatie niet beschikbaar	Nextensa zal volgend jaar de prestaties toetsen aan de doelstellingen en streefcijfers.
GRI 405: Diversiteit en gelijke kansen 2016	405-1 Diversiteit van bestuursorganen en werknemers	164			
	405-2 Verhouding tussen basissalaris en bezoldiging van vrouwen en mannen	165 Remunera-tiebeleid			
Niet-discriminatie					
GRI 103: Management-benadering 2016	103-1 Toelichting van de materiële aspecten en hun afbakening	15			
	103-2 De managementbenadering en de bestanddelen ervan	15, 129			
	103-3 Evaluatie van de managementbenadering			Informatie niet beschikbaar	Nextensa zal volgend jaar de prestaties toetsen aan de doel-stellingen en streefcijfers.
GRI 406: Niet-discrimi-natie 2016	406-1 Gevallen van discriminatie en genomen corrigerende maatregelen	164			

Lokale gemeenschappen					
GRI 103: Management-benadering 2016	103-1 Toelichting van de materiële aspecten en hun afbakening	15			
	103-2 De managementbenadering en de bestanddelen ervan	15, 129			
	103-3 Evaluatie van de managementbenadering			Informatie niet beschikbaar	Nextensa zal volgend jaar de prestaties toetsen aan de doel-stellingen en streefcijfers.
GRI 413: Lo-kale gemeen-schappen 2016	413-1 Activiteiten met lokaal gemeenschapsengagement, impactbeoordeling en ontwikkelingsprogramma's	124, 126, 127, 172			
	413- 2 Activiteiten met significantie feitelijke en potentiële negatieve gevolgen voor lokale gemeenschappen	124, 125			
Gezondheid en veiligheid bij de klant					
GRI 103: Management-benadering 2016	103-1 Toelichting van de materiële aspecten en hun afbakening	15			
	103-2 De managementbenadering en de bestanddelen ervan	15, 129			
	103-3 Evaluatie van de managementbenadering			Informatie niet beschikbaar	Nextensa zal volgend jaar de prestaties toetsen aan de doel-stellingen en streefcijfers.
GRI 416: Gezondheid en veiligheid bij de klant 2016	416-1 Beoordeling van de gezondheids- en veiligheidsimpact van product- en dienstencategorieën	116, 119			
	416-2 Gevallen van niet-naleving van de voorschriften betreffende de gezondheids- en veiligheidsimpact van producten en diensten	Er werden geen gevallen van niet-naleving vastgesteld			

ALGEMENE INFORMATIE

Nextensa
Gare Maritime
Picardstraat / Rue Picard 11 B505,
1000 Brussel / Bruxelles[1]
T: +32 2 882 10 00
info@nextensa.eu[2]

TOT UW DIENST

ESG Team

[1] 102-3 – Plaats van de hoofdzetel
[2] 102-53 Contactpunt voor vragen over het verslag

nextensa·

PLACES
YOU PREFER