

D'leteren Immo

Tijdloze leef- en werkruimtes creëren die afgestemd zijn op de steeds veranderende behoeften van de mensen en de maatschappij



Onze activiteit

D'Ieteren Immo is de vastgoedtak van de groep D'Ieteren in België en beheert de onroerende goederen die nodig zijn voor de activiteiten van de groep, zoals kantoren, werkplaatsen, concessies, logistieke centra en/of parkeerterreinen.

De activiteiten van D'Ieteren Immo zijn vooral gericht op het omvormen van sites en de zoektocht naar nieuwe ontwikkelingszones in de semi-industriële en dienstensector en op de woningmarkt.

Daarnaast verleent het bedrijf vastgoedadvies en biedt het een innovatief aanbod aan diensten aan onze eindklanten, namelijk de huurders van de 31 sites in de portefeuille.

Via zijn verschillende activiteiten streeft D'Ieteren Immo ernaar om de aantrekkelijkheid van zijn sites te verzekeren, die in sommige gevallen al tientallen jaren of meer deel uitmaken van de activa van de groep.

Het bedrijf streeft naar uitmuntendheid binnen zijn verschillende verantwoordelijkheidsdomeinen, via:

- een strikt beleid;
- een duurzaam beheer van zijn vastgoedportefeuille;
- relaties op lange termijn met zijn klanten, leveranciers en autoriteiten;
- een goed opgeleid en proactief team.



*Boodschap van
Paul Monville,
CEO of D'Ieteren Immo*



Elke dag opnieuw moeten we ons beroep heruitvinden, want onze belangrijkste uitdaging vandaag is om ruimtes te ontwerpen en ontwikkelen die in staat zijn om de tijd te doorstaan met flexibiliteit.

In 2019 dachten we na over onze identiteit en ons imago. Het uitgangspunt van onze bedrijfsvisie bestaat nu uit drie betekenis- en beloftevolle woorden: Denken. Plannen. Bouwen. Het eerste woord herinnert ons eraan dat voordat we de eerste steen leggen, we ons eerst bewust moeten zijn van de impact van onze handelingen, en dat vooral op het milieu. Het tweede woord benadrukt het belang van planning: met het oog op de huidige maatschappelijke uitdagingen is het essentieel om te streven naar een zuinig gebruik van middelen en de verlenging van de levenscyclus van gebouwen. Het derde woord verwijst naar de kern van ons beroep: bouwen. De infrastructuur van de toekomst bouwen, maar ook bouwen aan onze gezamenlijke toekomst.

Wat betekent dat concreet? We moeten de kern van ons beroep in wezen heruitvinden door waardecreatie op lange termijn te bevorderen. Die collectieve verbintenis heeft ons samengebracht sinds de oprichting van D'Ieteren Immo in 2016 en is de kern van onze strategie van 'investeren, versterken, het essentiële behouden en afstand nemen van het niet-essentiële': een strategie die erop gericht is om de duurzame groei van de maatschappij te verzekeren, met respect voor de waarden van de groep D'Ieteren en haar aandeelhouders. Ik ben er vast van overtuigd dat die aanpak hét juiste antwoord is op de grote uitdagingen waarmee onze sector en ons bedrijf vandaag geconfronteerd worden.

Het afgelopen jaar legden we met de steun van duurzaamheidsexperts van FutureProofed de basis voor onze strategische visie op het vlak van duurzaamheid. In 2020 volgen er essentiële prestatie-indicatoren en een ambitieus actieplan. Het denkproces gebeurde in samenwerking met onze interne en externe stakeholders, omdat we het van fundamenteel belang vinden dat we op dit gebied gezamenlijk handelen. Dankzij onze proactieve aanpak geven we het bedrijf en iedereen die erbij betrokken is een opmerkelijk doel, namelijk samen de infrastructuur en steden van de toekomst bouwen, en tegelijkertijd een actieve rol te spelen in de overgang naar een duurzamere maatschappij en economie.

Er bestaat geen twijfel over dat D'Ieteren Immo zich positioneert als een bedrijf dat in staat is om een onroerend goed te creëren of transformeren dat voldoet aan de eisen van zijn eindklanten, met inachtneming van de duurzaamheid van zijn keuzes. Die aanpak komt zowel tot uiting in de talrijke ontwikkelingsprojecten die werden uitgevoerd voor D'Ieteren Auto als in de diversiteit van onze vastgoedactiviteiten. Een voorbeeld van die aanpak is het woonproject 'TenBosch Housing' in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarvan de woningen werden verhuurd in 2019. Wij volgen het concept 'vastgoed als dienst', dus onze ambitie is om onze klanten een aantal vernieuwende diensten aan te bieden die zijn inbegrepen in hun huur: diensten die bijdragen tot het welzijn en de gezondheid van bewoners, zoals de mogelijkheid hebben om te fietsen naar het werk. We moeten nog steeds veel leren en vooruitgang boeken, dus we blijven luisteren naar



“We moeten de kern van ons beroep in wezen heruitvinden door waardecreatie op lange termijn te bevorderen.”

onze klanten en huurders: dit wordt een van de belangrijkste onderwerpen in onze agenda voor 2020.

2019 was een jaar van realisaties voor D'leteren Immo. Naast het 'Ten Bosch Housing'-project kwamen er tien nieuwe huurders bij onze portefeuille van B2B-klanten. Die diversiteit in ons klantenbestand werd mogelijk gemaakt door sites om te vormen die vroeger enkel werden gebruikt door de groep. Die dynamiek zal vanaf 2020 worden versterkt met de projecten Mobilis en Circularium. Het Circularium-project in Anderlecht is de transformatie van een industriegebied van meer dan 10.000 m² tot een groot centrum voor lokale innovatie en kringloopproductie. Het Mobilis-project in de Brusselse kanaalzone vormt de hoeksteen van een ambitieuze visie waarbij commerciële en productieve activiteit, toekomstgerichte mobiliteit en weloverwogen stadsontwikkeling hand in hand gaan. D'leteren Immo wil de site omvormen tot een multifunctioneel gebouw waar ook de autodealer van de toekomst komt.

Tijdens boekjaar 2019 investeerde D'leteren Immo 25 miljoen EUR en genereerde het bedrijfsopbrengsten van 4,8 miljoen EUR (exclusief herverkoop), in overeenstemming met de doelstellingen van het budget en het strategische tienjarenplan. We mochten ook drie nieuwe mensen met waardevolle vaardigheden welkom heten in ons team. Dat bracht ons totale personeelsbestand eind 2019 op 44 mensen. Het opleidingsniveau bleef erg hoog, met een gemiddelde van 5 opleidingsdagen per werknemer. D'leteren Immo sloot het jaar af met een score voor medewerkerstevredenheid van 71 %, opnieuw iets hoger dan het jaar voordien.

Ten slotte zou ik graag het ganse team bedanken voor hun onvoorwaardelijke inzet om onze missie te verwezenlijken.

> Overzicht van 2019

Acties voor een duurzaam beleid

D'Ieteren Immo wil proactief zijn in het bereiken van de 17 duurzame ontwikkelingsdoelstellingen (SDG's) van de Verenigde Naties. De vastgoedsector en zijn stakeholders moeten zich inzetten tegen de opwarming van de aarde, aangezien de sector zorgt voor een aanzienlijke uitstoot van broeikasgassen. Om die maatschappelijke uitdaging aan te gaan, legde D'Ieteren Immo de grondslag voor een ambitieus duurzaamheidsbeleid in 2019. Voor dit initiatief krijgt het bedrijf steun van experts van het Belgische consultancybedrijf Futureproofed.

Aan de hand van talrijke interviews met de interne en externe stakeholders van het bedrijf konden de belangrijkste trends en thema's voor de organisatie bepaald worden. Die inspanning resulteerde in de ontwikkeling van een materialiteitsmatrix. Aan de hand van een bottom-up benadering richtte D'Ieteren Immo ook een werkgroep op die representatief is voor de diversiteit in het team. Tijdens een interactieve sessie bepaalden de leden van de groep de globale visie en strategische hoofdlijnen van het nieuwe bedrijfsbeleid op het gebied van duurzaamheid, op basis van de belangrijkste vragen die eerder werden vastgesteld in de materialiteitsmatrix.

Aan het einde van het proces werden acht thema's geselecteerd. Ze zijn allemaal bedoeld om twee hoofddoelstellingen te bereiken: 'Een duurzaam bedrijfsmodel ontwerpen, ontwikkelen en behouden' en 'een uitstekende werkgever en een betrouwbare partner zijn in de evolutie naar een eerlijkere en duurzamere samenleving'.

Woonproject TenBosch Housing in Elsene

Een complex voor gemengd gebruik met 35 appartementen en een winkel op de benedenverdieping werd opgericht op een voormalig parkeerterrein, in de wijk Châtelain in Brussel. Voor D'Ieteren Immo is dit een eerste succesvolle uitbreiding naar de residentiële sector: het project werd afgerond binnen het budget en de woningen konden drie maanden eerder dan gepland verhuurd worden.

Het TenBosch Housing-project laat een opkomende trend in de vastgoedsector zien, waarbij vastgoed wordt beschouwd als een dienst. Met andere woorden, het gaat erom de klanten (huurders) iets meer te bieden dan enkel een 'fysiek' pand, en een aantal diensten aan te bieden bij de verhuur. Dankzij een samenwerking met Proximus kon D'Ieteren Immo bijvoorbeeld glasvezelnetwerken ter beschikking van zijn huurders stellen. Het bedrijf ondertekende voor zijn huurders eveneens een contract voor het tuinonderhoud van de terreinen, met een bedrijf voor aangepast werk (een bedrijf dat werk geeft aan mensen met een mentale beperking). De bedoeling is om dit concept ook te integreren in andere toekomstige vastgoedprojecten.

Kronos Porsche Centre in Louvain-la-Neuve

De bouw van het nieuwe Kronos Porsche Centre in Louvain-la-Neuve in het Axisparc van Mont-Saint-Guibert, die in het voorjaar van 2018 van start ging, werd begin 2019 afgerond. Dit gebouw werd ontworpen om plaats te bieden aan de nieuwe generatie elektrische voertuigen van Porsche en ter ondersteuning van de uitbreiding van het E-Hybrid-aanbod. Het is uitgerust met ongeveer tien laadstations, waaronder twee ultrasnelle laadpunten, beschikbaar voor klanten. D'Ieteren Immo wilde de ecologische voetafdruk van het gebouw zoveel mogelijk beperken en het gebouw vrijwel onafhankelijk maken op het vlak van energieverbruik. Dit werd bereikt door de combinatie van fotovoltaïsche zonnepanelen en een warmtepomp.





*Eveline Khazen,
leidende projectarchitecte bij D'Ieteren Immo*

*“We denken ook steeds meer aan het
levenseinde van een gebouw, door ons
bijvoorbeeld af te vragen hoe we een specifieke
site van een voormalige garage kunnen
hergebruiken.”*



*Steve van Nieuwenhuyse,
Property Foreman bij D'Ieteren Immo*

*“De installatie van zonnepanelen met
batterijopslag was een interessante uitdaging
voor D'Ieteren Immo, vooral omdat we
het eerste Belgische bedrijf waren dat die
benadering toepaste.”*



> Strategie vanaf 2020

De strategie van ‘investeren, verbeteren, het behouden van strategische activa en de verkoop van niet-strategisch vastgoed’

D’leteren Immo positioneert zich duidelijk als een verantwoordelijk vastgoedbedrijf dat nadenkt over en anticipeert op economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het bedrijf blijft ook innoveren om waarde op lange termijn te creëren voor al zijn stakeholders, waaronder zijn klanten en leveranciers, zijn werknemers en aandeelhouders en de maatschappij in het algemeen.

De strategie van ‘investeren, verbeteren, het behouden van strategische activa en de verkoop van niet-strategisch vastgoed’ van D’leteren Immo, die nauw aansluit bij de waarden van de groep D’leteren, vormt de kern van de duurzame aanpak van het bedrijf. Die strategie bestaat erin om te investeren voor een (zeer) lange termijn.

Zo zullen in 2020 bijvoorbeeld twee bestaande onroerende goederen in Brussel grondig geanalyseerd worden:

- Het ‘Mobilis’-project in Anderlecht: een project voor energieneutraal, multifunctioneel, flexibel en innovatief bouwen. Het project staat momenteel onder leiding van Xaveer de Geyter Architects.
- Een project ter vernieuwing van de site van ons hoofdkantoor in Elsene (Brussel), waarbij wordt nagedacht over de volgende fase van de evolutie van de groep.

Duurzaamheidsstrategie

D’leteren Immo is ervan overtuigd dat duurzaamheid niet gewoon een optie is, maar echt een noodzaak. Daarom wil het bedrijf een voorbeeld worden op het gebied van duurzaam beheer van zowel bestaande gebouwen als nieuwbouwprojecten. In het kader van die ambitie bepaalde het bedrijf acht thema’s waarvoor specifieke doelstellingen werden uitgewerkt. Samen zullen die doelstellingen de bouwstenen vormen voor de duurzaamheidsstrategie van D’leteren Immo, naast de dubbele doelstelling om ‘een topwerkgever en partner voor verandering te zijn’ en ‘te ontwerpen, bouwen en onderhouden voor de toekomst’. Op basis van die algemene strategie zullen in 2020 een actieplan en essentiële prestatie-indicatoren (KPI’s) voor de komende tien jaar worden vastgesteld. Die zullen regelmatig worden herzien als onderdeel van een voortdurend verbeteringsproces.

“D’leteren Immo blijft ook innoveren om waarde op lange termijn te creëren voor al zijn stakeholders, waaronder zijn klanten en leveranciers, zijn werknemers en aandeelhouders en de maatschappij in het algemeen.”

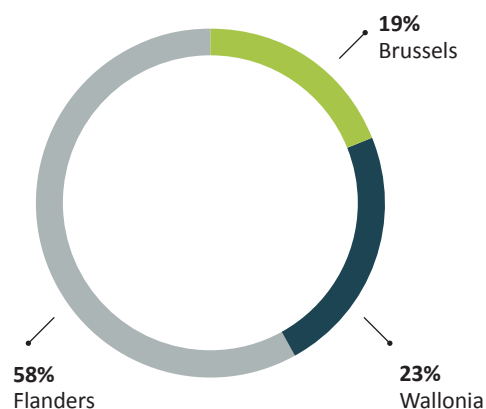
D'leteren Immo

Kerncijfers

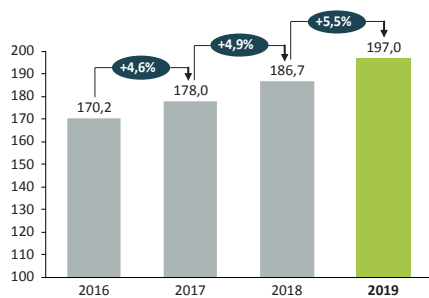
VASTGOEDPORTFOLIO (m²)

	m²
Parkings	434.617
Ateliers	37.100
Showrooms	41.061
Opslagplaats	74.654
Kantoren	30.736
Technische ruimte	22.080
Residentieel	4.505
Overige	163.537
TOTAAL	808.290
waarvan overdekte ruimte	272.821
TOTALE GRONDOPPERVLAKTE	767.424

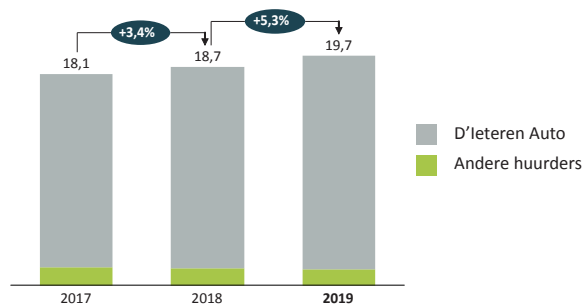
31 SITES



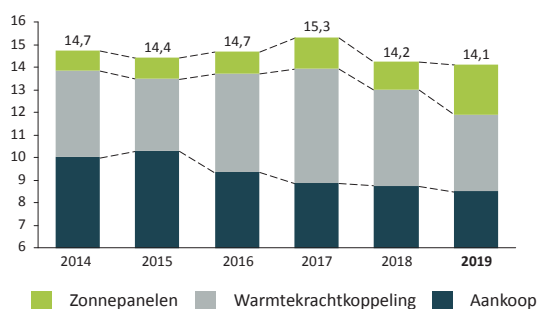
BOEKWAARDE
VAN DE VASTGOEDPORTFOLIO
(in miljoen EUR)



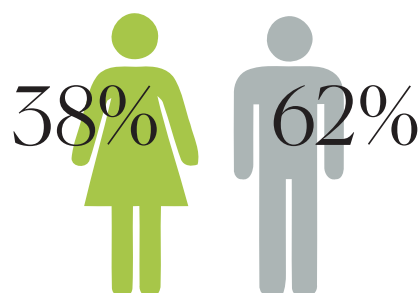
NETTO HUURINKOMSTEN
(in miljoen EUR)



VERBRUIK EN BRON VAN ELECTRICITEIT¹
(miljoen kWh)



52 TEAMLEDEN²



¹ Bij identieke perimeter

² Inclusief freelancers