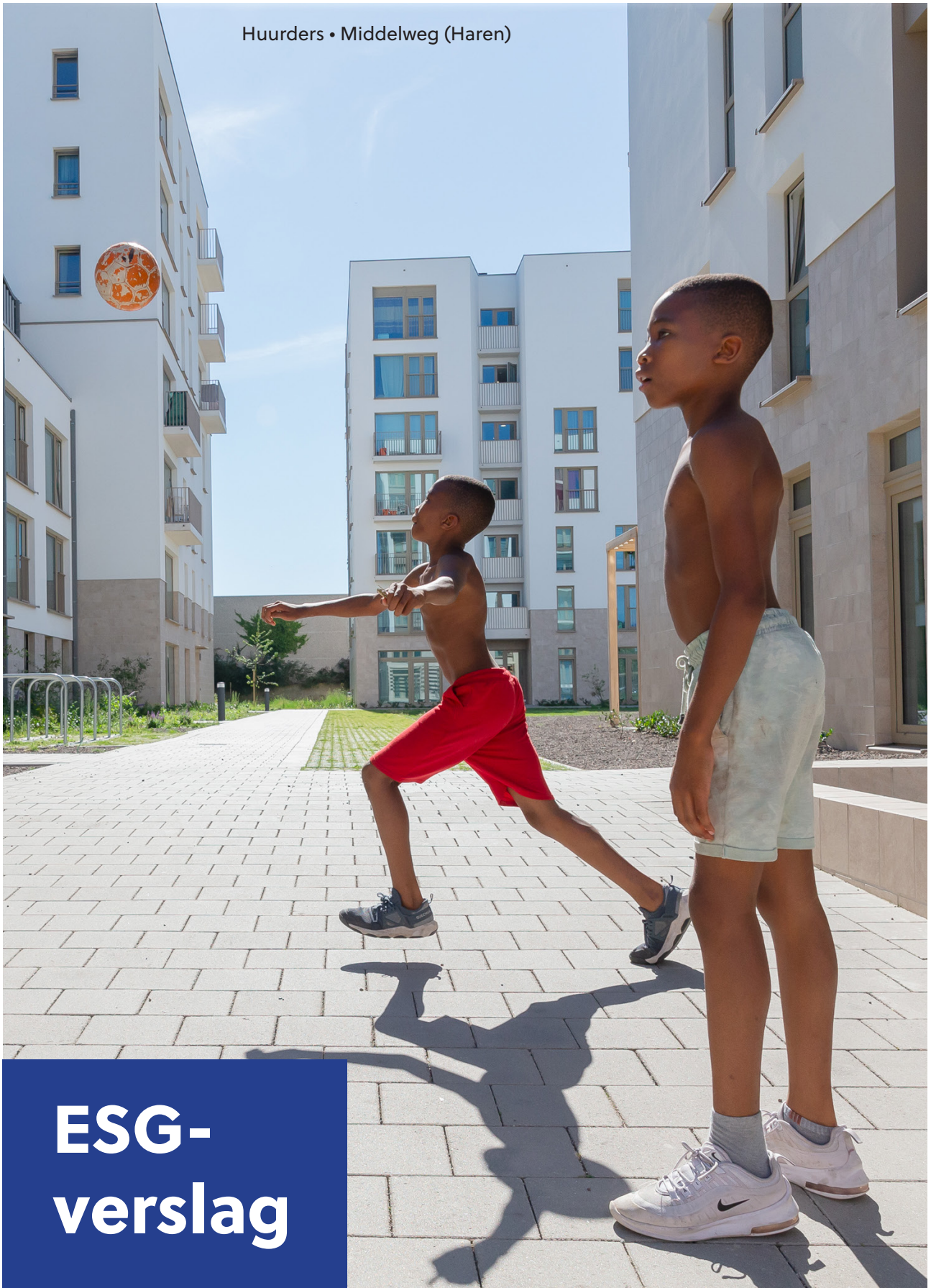


Huurders • Middelweg (Haren)



**ESG-  
verslag**



## INCLUSIO DRAAGT BIJ TOT HET OPLOSSEN VAN TWEE GROTE SOCIALE PROBLEMEN: HET RECHT OP HUISVESTING EN DE SOCIALE INCLUSIE VAN KWETSBARE MENSEN.

### INTRODUCTIE

*In 2025 zet Inclusio haar primaire missie voort: vastgoed inzetten ten dienste van de sociale cohesie, door kwaliteitsvolle huurwoningen en infrastructuur aan te bieden aan kwetsbare doelgroepen. In een context waarin de Belgische huurmarkt steeds krappere wordt, gekenmerkt door een snelle stijging van de huurprijzen en een structureel tekort aan betaalbare huurwoningen, is de rol van een gespecialiseerde speler als Inclusio nog nooit zo essentieel geweest.*

*Op 31 december 2025 biedt Inclusio onderdak aan 5.756 personen, wat neerkomt op een jaarlijkse stijging van 4%, dankzij twee overnames en de ingebruikname van een nieuw energiezuinig project. Het jaar 2025 wordt ook gekenmerkt door een*

*verbetering van de energieprestaties van de portefeuille, dankzij verschillende hefboomen: de ingebruikname van het Melkerij-project (23 kWh/m<sup>2</sup>/jaar), gerichte investeringen in renovatie en het afstoten van gebouwen waarvan de kosten voor energetische renovatie onevenredig hoog zouden zijn.*

*Dit weerspiegelt de integratie van energiecriteriën in de investerings- en beheersbeslissingen van de vastgoedportefeuille in exploitatie.*

*In dit hoofdstuk bevestigt Inclusio opnieuw haar engagement om een tastbare sociale impact te creëren, haar ecologische voetafdruk voortdurend te verbeteren en een verantwoord, transparant bestuur te bevorderen dat aansluit bij de verwachtingen van haar investeerders, partners en belanghebbenden.*



## DUURZAAMHEIDSVERKLARING (ESRS-2 NORM - DR BP)

### Grondslagen (ESRS-2-BP-1)

Deze verklaring beschrijft de belangrijkste elementen van onze duurzaamheidsrapportering voor 2025, met een overzicht van ons beleid, onze doelstellingen en onze prestaties met betrekking tot de geïdentificeerde materiële uitdagingen.

Inclusio's jaarverslag 2025 voldoet aan artikel 12 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt in België. Het voldoet ook aan de eisen van artikel 3:6 en 3:32 van het Belgische Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, zoals gedetailleerd in de verschillende delen van dit jaarverslag, met inbegrip van Inclusio's niet-financiële verklaring, die sociale, milieu-, human resources- en mensenrechtenpraktijken behandelt, evenals de strijd tegen corruptie en fraude.

Hoewel Inclusio op grond van de Europese wetswijzigingen mogelijk wordt vrijgesteld van de rapportageverplichtingen van de CSRD, is dit verslag opgesteld op basis van de Europese normen voor duurzaamheidsrapportering (ESRS), waarbij de hoogste eisen worden gehanteerd.

Als onderdeel van haar inzet voor transparantie en de kwaliteit van de informatie die ze communiceert, heeft Inclusio ook verwezen naar de EPRA sBPR standaarden (European Public Real Estate Association Sustainability Best Practices Recommendations) om haar aanpak af te stemmen op internationale standaarden in de vastgoedsector.

### Inzet voor stakeholders (SBM-2)

Dit rapport laat zien hoe Inclusio's activiteiten rekening houden met en inspelen op de verwachtingen en belangen van haar stakeholders. Hoewel ontworpen voor een breed publiek, is het vooral gericht op investeerders. Het beoordelen, meten en communiceren van de impact, zowel positief als negatief, van haar activiteiten op de samenleving en het milieu is een fundamentele pijler van haar engagement naar haar stakeholders toe.

Dit verslag is gebaseerd op de prioritaire thema's die zijn geïdentificeerd in de dubbele materialiteitsanalyse die begin 2024 is uitgevoerd en waarvan de relevantie in 2025 werd bevestigd, en die in de volgende paragrafen nader wordt toegelicht.

Tenzij anders vermeld, hebben alle gepresenteerde gegevens betrekking op het boekjaar 2025. Elke verandering in methodologie of herformulering van niet-financiële informatie wordt expliciet aangegeven in de tekst of in een voetnoot, afhankelijk van de context.

De duurzaamheidsverklaring is opgesteld op geconsolideerde basis en heeft betrekking op alle dochterondernemingen van Inclusio om een globaal beeld te geven van de duurzaamheidspraktijken en hun impact.

De consolidatiekring voor sociale en governance informatie komt overeen met die van de jaarrekening.

### Rol van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen (DR GOV)

Inclusio wil duurzaamheid integreren in haar strategie en activiteiten. Hiervoor heeft het bestuurlijke, management en toezichthoudende organen die regelmatig de vaardigheden en expertise beoordelen die nodig zijn om duurzaamheidskwesties te beheren, in het bijzonder de bijbehorende impact, risico's en opportuniteiten. Deze organen hanteren criteria zoals kennis van milieu-, sociale en governance (ESG) normen, het vermogen om risico's en opportuniteiten op het gebied van duurzaamheid te identificeren, en een goed begrip van de verwachtingen van stakeholders. De samenstelling van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en hun verantwoordelijkheden worden gedetailleerd beschreven in het Corporate Governance Charter. Prestaties op het gebied van milieu, sociaal en governance (ESG) zijn een beoordelingscriterium voor de effectieve leiding van Inclusio in 2025.

Er worden interne trainingen gegeven om werknemers bewust te maken van de ESG-principes en deze te integreren in de dagelijkse werkzaamheden.

Voor elk milieu- en sociaal probleem wordt rekening gehouden met de impact, risico's en opportuniteiten

vanaf het moment dat een onroerend goed wordt verworven. Deze factoren worden geïntegreerd in de processen en financiële evaluatie van elk project. De informatie en beslissingen worden vervolgens geïntegreerd in het dagelijkse beheer van de projecten.

## Onze ESG-strategie (SBM-1)

De ESG-strategie van Inclusio is gebaseerd op een kernopvatting: vastgoed kan een krachtige hefboom voor sociale cohesie zijn wanneer het op verantwoorde wijze, met transparantie en volgens strenge milieunormen wordt beheerd.

De ESG-strategie van Inclusio is gebaseerd op concrete, meetbare engagementen, die richting geven aan elke beslissing om haar sociale en milieu-impact te maximaliseren en tegelijkertijd haar risico's en negatieve impact te verminderen. De strategie richt zich op drie kerndomeinen:

- **Kwalitatieve betaalbare huurwoningen ter beschikking stellen** aan mensen in kwetsbare situaties, zodat ze duurzame toegang tot fatsoenlijke huisvesting hebben.
- **Investeren in kwaliteitsgebouwen met goede milieuprestaties**, terwijl de bestaande vastgoedportefeuille voortdurend gerenoveerd en verbeterd wordt om de ecologische voetafdruk te verkleinen.
- **Duurzame vertrouwensrelaties opbouwen** met haar partners, gebaseerd op ethische en transparante praktijken.

Inclusio verbindt zich ertoe haar activiteiten op een verantwoorde en duurzame manier uit te voeren, in lijn met haar kernwaarden en rekening houdend met de behoeften van al haar stakeholders, zowel intern als extern. Inclusio zorgt ervoor dat de ESG-strategie systematisch wordt geïntegreerd in elke fase van haar waardeketen.

## Waardeketen voor Inclusio's activiteiten

Inclusio zet zich in voor sociale impact en implementeert een geïntegreerde strategie die de hele waardeketen van haar activiteiten omvat. Haar aanpak, die discipline en een langetermijnvisie combineert, strekt zich uit van de zorgvuldige selectie

van vastgoedprojecten tot het duurzame beheer van gebouwen gedurende hun hele levenscyclus.

### Aankoop

Het proces begint met de gerichte identificatie van panden die voldoen aan strenge criteria, zoals hun potentiële sociale impact, hun locatie en hun milieuaspecten. Deze fase wordt uitgevoerd in samenwerking met verschillende stakeholders, waaronder haar interne technische experts en sociale partners.

### Renovatie en inrichting

Zodra een gebouw is aangekocht, richten de teams van Inclusio het in of renoveren het om het te laten voldoen aan de behoeften van de bewoners, waarbij ze de beste praktijken op het gebied van energieprestaties, veiligheid en sociale cohesie toepassen. Elk project is een kans om de functionaliteit en de impact van de ruimtes te optimaliseren, in constante dialoog met lokale stakeholders, sociale partners en de relevante autoriteiten.

### Beheer van de activa

Inclusio ziet toe op het langetermijnbeheer van haar gebouwen om hun comfort en duurzaamheid te verzekeren.

### Gebouwen aan het einde van hun levensduur

Inclusio is voorstander van renovatie, hergebruik en voortdurende herbestemming van gebouwen en ruimtes om hun levenscyclus te verlengen. Deze aanpak beperkt de impact op het milieu in overeenstemming met de principes van de circulaire economie.

## Dubbele materialiteitsanalyse

De dubbele materialiteitsanalyse vormt de hoeksteen van het ESG-beleid van Inclusio. Deze analyse, die in 2024 grondig is uitgevoerd volgens de principes van de CSRD-richtlijn en de ESRS-normen, heeft het mogelijk gemaakt de belangrijkste uitdagingen voor de onderneming in kaart te brengen, zowel wat betreft de impact als wat betreft de financiële risico's en opportuniteiten.

In 2025 bevestigt Inclusio dat de geïdentificeerde uitdagingen nog steeds volledig relevant zijn, aangezien er geen wezenlijke veranderingen

zijn waargenomen in de impact, risico's of opportuniteiten.

## Beoordelingsfasen

### 1. Definitie van toepassingsgebied en objectieven

Bij het bepalen van de evaluatie werd rekening gehouden met:

- Inclusio's kernactiviteiten;
- haar waardeketen in kaart brengen;
- haar locaties.

Er is een lijst met relevante ESG-kwesties opgesteld op basis van ESRS-standaarden, verrijkt met thema's die specifiek zijn voor de vastgoedsector om een allesomvattende aanpak te garanderen die voldoet aan de wettelijke vereisten.

### 2. Identificatie van thema's, impact, risico's en opportuniteiten (IRO's)

Er werd een methode ontwikkeld om stakeholders te betrekken, waarbij de belangrijkste interne en externe belanghebbenden werden betrokken. Raadplegingen vonden plaats via:

- semigestructureerde interviews en vergaderingen (directe benadering);
- analyse van interne en externe bronnen (indirecte benadering).

Bij de beoordeling van de IRO's waren veel verschillende spelers betrokken, waaronder werknemers, managers, investeerders, huurders, leveranciers en sectororganisaties. De impact werd bestudeerd in elke fase van Inclusio's waardeketen. Een niet-exhaustieve lijst van geraadpleegde bronnen:

- Interne gegevens (jaarverslagen, risicomatrix, persberichten);
- Analyses van sectoren en regelgeving;
- Academische studies en persoverzichten.

Deze aanpak heeft ons toegelaten om een geconsolideerde lijst op te stellen van relevante IRO's voor elke geanalyseerde kwestie.

### 3. Financiële impact en materialiteit beoordelen

Alle kwalitatieve bijdragen die zijn verzameld om de impact, risico's en opportuniteiten (IRO's) te beoordelen, zijn omgezet in kwantitatieve gegevens op basis van drempelwaarden die voor elk criterium zijn gedefinieerd.

De beoordeling van de materialiteit van de impact is onafhankelijk van die van de financiële materialiteit uitgevoerd, rekening houdend met de positieve en

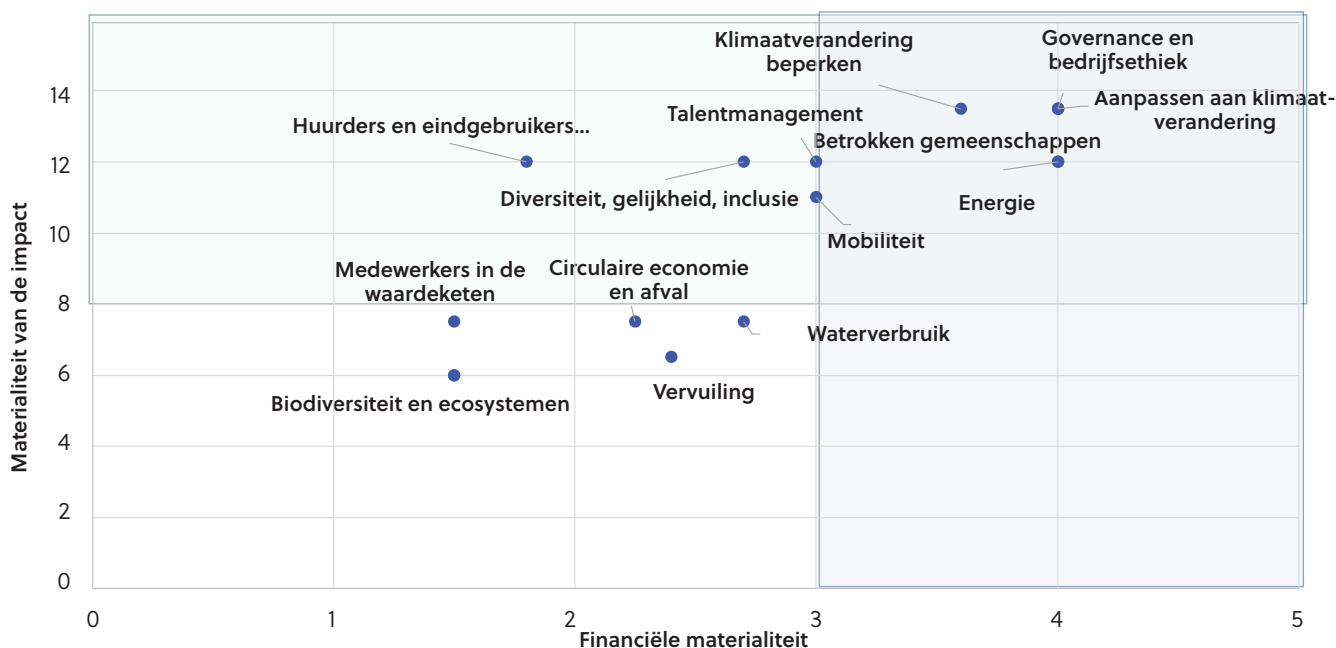
negatieve effecten en de risico's en opportuniteiten voor elk onderwerp.

De beoordeling van negatieve gevolgen was gebaseerd op hun ernst, bepaald op basis van hun omvang, reikwijdte en de mogelijkheid om ze te verhelpen, evenals hun waarschijnlijkheid dat ze zich voordoen. Positieve effecten werden geanalyseerd op basis van hun omvang, reikwijdte en waarschijnlijkheid. Om methodologische consistentie te garanderen, werden de waarschijnlijkheids- en herstelcriteria afgestemd op Inclusio's risicomangement raamwerk. De analyse van de materialiteit van de impact is voornamelijk gebaseerd op kwalitatieve gegevens, waarbij kwantitatieve aspecten voornamelijk voor milieukwesties zijn geïntegreerd. Een impact werd als materieel beschouwd als die de gedefinieerde drempelwaarden overschreed.

Met betrekking tot financiële materialiteit, zijn duurzaamheidsgerelateerde risico's en opportuniteiten geïdentificeerd, beoordeeld en geprioriteerd volgens vooraf gedefinieerde drempels, gebaseerd op hun waarschijnlijkheid en hun financiële impact op de korte, middellange of lange termijn.

Deze criteria zijn afgestemd op Inclusio's risicomangement methodologie. Bij de beoordeling van de omvang van de financiële gevolgen is rekening gehouden met verschillende dimensies: het vermogen van het bedrijf om middelen te gebruiken of te verkrijgen, de mogelijke effecten op de reputatie (vertrouwen van stakeholders, media-aandacht en regelgevend kader) en ESG-risico's en opportuniteiten. Net als bij de materialiteit van de impact, werden financiële risico's en opportuniteiten als materieel beschouwd als ze de gedefinieerde drempels overschreden en werden gecategoriseerd als significant of kritiek.

Alle toegepaste drempels en criteria voldoen aan de aanbevelingen van de ESRS-normen. De resultaten van deze analyse zijn ter validatie voorgelegd aan de effectieve leiding en de raad van bestuur.



Hoewel alle in de matrix geïdentificeerde uitdagingen belangrijk zijn, blijven negen thema's voor Inclusio prioritair, omdat ze een grote maatschappelijke impact combineren met financiële relevantie:

1. Toegang tot betaalbare huisvesting en sociale inclusie
2. Energieprestaties en vermindering van het energieverbruik
3. Bijdrage aan de energietransitie
4. Klimaatbestendigheid en overstromingsrisico's
5. Leefomstandigheden en veiligheid van de bewoners
6. Ethisch bestuur en preventie van ESG-risico's

7. Talentmanagement en welzijn van medewerkers
8. Dialoog met belanghebbenden
9. Transparantie van de rapportering en betrouwbaarheid van de gegevens

De resultaten van de dubbele materialiteitsanalyse, en in het bijzonder de beoordeling van risico's en opportuniteiten vanuit het oogpunt van hun financiële impact, zijn verwerkt in Inclusio's risicomatrix.

### ESRS-NORMEN - SPECIFIEK

In 2025 heeft Inclusio de uitvoering van haar strategie voor duurzame ontwikkeling verder geconsolideerd op basis van de resultaten van haar dubbele materialiteitsanalyse. Het strategische dashboard, dat het jaar daarvoor werd ingevoerd, is nu volledig operationeel en maakt een nauwkeurige sturing van de ESG-prestaties van Inclusio mogelijk. Met behulp van dit instrument volgt Inclusio de realisatie

van kwantificeerbare doelstellingen die erop gericht zijn de positieve maatschappelijke impact te maximaliseren en tegelijkertijd de geïdentificeerde financiële en milieurisico's te beperken. Deze rigoureuze aanpak garandeert een voortdurende verbetering, waarbij de dagelijkse activiteiten worden afgestemd op de langetermijnverbintenissen op het gebied van duurzaamheid.

## METRIEK EN OBJECTIEVEN (MT)

### Maatregelen met betrekking tot materiële onderwerpen:

ESG strategie				
	Prestatie-indicatoren en objectieven	Actie 2025	Statuut	Deadline
<b>Sociale impact</b>				
Actief bijdragen aan het creëren van betaalbare en inclusieve huisvesting	6.000 gehuisveste mensen bereiken in 2026	3 aankopen 5.756 gehuisveste personen	Lopende	2026
Ondersteuning van lokale initiatieven om de levenskwaliteit en duurzaamheid van gemeenschappen te verbeteren	Elk jaar 50.000 € toewijzen aan het Sociaal fonds van Inclusio	50.000 € toegewezen	Bereikt	Jaarlijks
Ervoor zorgen dat alle gebouwen voldoen aan de huidige veiligheidsnormen (brand, liften, elektrische installaties, enz.)	Nul ongevallen met aansprakelijkheid van Inclusio	Bereikt	Bereikt	Permanent
Opzetten van een samenwerkingsovereenkomst tussen Inclusio en huurders om duurzame ontwikkeling actief te bevorderen en alle partijen aan te moedigen om de ecologische voetafdruk van het gehuurde pand te verkleinen	80% aanvaarding van samenwerkingsovereenkomsten over duurzame ontwikkeling voor gebouwen met sociale infrastructuur	/	Lopende	2030
Een kader creëren om de ontwikkeling van werknemers te stimuleren	40 uur/jaar opleiding voor elke werknemer	35 Uren opleiding/ werknemer/jaar	Lopende	2030
Algehele teamtevredenheid verhogen	Personeelsverloop van maximum 15% per jaar	8,3% verloop	Bereikt	Permanent
Zorgen voldoende genderdiversiteit binnen het bedrijf	Minimaal 1/3 vertegenwoordiging van het minderheidsgeslacht	Bereikt	Bereikt	Permanent
<b>Bijdrage aan het milieu</b>				
De energiebehoefte van onze gebouwen verminderen	De energieprestaties van onze gebouwen verbeteren om, op basis van de EPC-certificaten voor wooneenheden, een primair energieverbruik te bereiken van < 100 kWh/m <sup>2</sup> /jaar tegen 2050	Het gemiddelde specifieke energieverbruik van de woningportefeuille bedraagt 135 kWh/m <sup>2</sup> /jaar	Lopende	2050
De productie van hernieuwbare energie in onze gebouwen verhogen	Minstens 50% van onze gebouwen zijn uitgerust met fotovoltaïsche panelen	Toename van het aantal fotovoltaïsche installaties (+34 kWc)	Lopende	2030
Toenemend verbruik van hernieuwbare energie	100% van de elektriciteitsleveringscontracten die Inclusio afsluit zijn groene energiecontracten	Bereikt	Bereikt	2025

Oliegestookte verwarmings- en warmwatersystemen afschaffen	Nul gebouwen die olie gebruiken als brandstof voor verwarming en warm water (DHW)	Bereikt	Bereikt	2025
Uitstoot van absolute/specifieke broeikasgassen verminderen Scope 1, 2	Definitie van ambities voor het verminderen van scope 1 en 2 broeikasgasemissies	Opstellen koolstofbalans scope 1, 2, 3	Bereikt	2025
Absolute/specifieke broeikasgasemissies verminderen Scope 3	Definitie van ambities voor het verminderen van scope 3 broeikasgasemissies	Opstellen koolstofbalans scope 1, 2, 3	Bereikt	2030
Flexibele en duurzame mobiliteit onder personeelsleden bevorderen	Ambities vaststellen om de koolstofintensiteit van vervoer te verminderen	Opstellen koolstofbalans scope 1, 2, 3	Lopende	2030
Flexibele en duurzame mobiliteit voor huurders en gebruikers van sociale infrastructuur bevorderen	100% van de sociale infrastructuurunits heeft uitgebreide informatie over duurzame mobiliteitsopties om de verplaatsingen voor hun huurders en eindgebruikers te vergemakkelijken	/	Lopende	2030
Anticiperen op de financiële gevolgen van klimaatrisico's: verhoogd risico op overstromingen	Maximaal 5% (reële waarde en huur) van de vastgoedportefeuille bevindt zich in overstromings-gevoelige gebieden	Bereikt	Bereikt	2028
<b>Governance</b>				
Grote leveranciers (> 100 k€/jaar) evalueren op ESG-aspecten	100%	/	Lopende	2030
Ontvangen van gedragscode ondertekend door grote leveranciers (> 100 k€/jaar)	100%	Bereikt	Bereikt	2024
De transparantie van de ESG-informatie van het bedrijf vergroten	ESG-rapportering gepubliceerd op website	Bereikt	Bereikt	Permanent
Dubbele materialiteitsanalyse (DMA) uitvoeren volgens ESRS-normen als basis voor ESG-strategie	Realisatie van een DMA	Bereikt	Bereikt	2024
Medewerkers actief betrekken bij ESG-onderwerpen	100% van de medewerkers getraind in ESG-aspecten	Bereikt	Bereikt	Permanent
Beschikken over een corporate governance Charter, gedragscodes en passend beleid	Beschikbaar op onze website: - het corporate governance charter - gedragscodes - beleidslijnen	Bereikt	Bereikt	2024
ESG-aspecten integreren in de analyse van investeringsopportuniteiten	Analyse van ESG-aspecten bij de analyse van investeringsopportuniteiten	Bereikt	Bereikt	2025
Implementatie van ESG-governance	ESG-governance geïmplementeerd	Bereikt	Bereikt	2024
ESG-certificering	B Corp-her-certificering	/	Lopende	2027
Onze engagementen formaliseren door het Global Compact van de VN na te leven	Het UN Global Compact onderschrijven	Bereikt	Bereikt	2024
ESG-gerelateerde risico's beheren	De risicomatrix bijwerken met ESG-risico's	Bereikt	Bereikt	2024

## BOUWEN AAN EEN INCLUSIEVE EN DUURZAME TOEKOMST - SOCIAAL

### Kwalitatieve betaalbare huurwoningen aanbieden aan kwetsbare groepen op de lange termijn (ESRS Norm S3)

De sociale prestaties van Inclusio vormen de kern van haar missie en de belangrijkste drijfveer voor het creëren van maatschappelijke waarde. In 2025 heeft het bedrijf zijn rol als impactvolle speler op de vastgoedmarkt versterkt door zijn huisvestingscapaciteit uit te breiden, zijn sociale partnerschappen te diversifiëren en de kwaliteit van de woonruimtes voor kwetsbare groepen te verbeteren.

In overeenstemming met de ESRS S3-norm geeft dit hoofdstuk details over het beleid, de engagementen, acties en objectieven om de positieve impact van Inclusio op kwetsbare gemeenschappen te versterken. Inclusio richt zich voornamelijk op kwetsbare bevolkingsgroepen, zoals mensen met een laag inkomen, mensen met een beperking, verzoekers om internationale bescherming, daklozen, kinderen uit de bijzondere jeugdzorg, evenals andere initiatieven met een sterke sociale of maatschappelijke impact (crèches, scholen, kantoren voor VZW's, enz.). Deze initiatieven maken ook deel uit van een proactieve benadering van risico- en opportuniteitenbeheer.

Toegang tot kwalitatief goede huisvesting tegen een betaalbare huur op de lange termijn is de fundamentele pijler van Inclusio's missie. Geconfronteerd met een groeiende vraag naar huisvesting voor kwetsbare mensen, wil Inclusio duurzame oplossingen bieden die sociale impact combineren met economische winstgevendheid. Door efficiënt en verantwoordelijk beheer laat Inclusio zien dat sociale betrokkenheid en financiële rendabiliteit harmonieus samen kunnen gaan.

Als onderdeel van deze missie heeft Inclusio zichzelf tot doel gesteld om een groeiend aantal betaalbare huurwoningen, huisvesting voor mensen met een beperking en sociale infrastructuur aan te bieden, met de ambitie om 6.000 mensen te huisvesten tegen 31 december 2026.

Het bedrijf streeft ernaar om een breed scala aan woningen aan te bieden die aangepast zijn aan de

behoefte van de lokale gemeenschappen. Om dit te bereiken werkt Inclusio nauw samen met belangrijke sociale partners zoals Sociale Verhuurkantoren (SVK), lokale overheden, OCMW's, New Samusocial, Fedasil, het Rode Kruis en andere spelers in de sector. Deze partnerschappen stellen ons in staat om prioritaire behoeften te identificeren en praktische, op maat gemaakte oplossingen te ontwikkelen.

Inclusio bezit drie soorten gebouwen die beantwoorden aan de verschillende behoeften van kwetsbare groepen te voldoen:

**1. Betaalbare huurwoningen:** in de sector betaalbare huurwoningen zorgt Inclusio ervoor dat ze, afhankelijk van de locatie en de lokale behoeften, een zo breed mogelijk scala aan woningtypes aanbiedt, van studentenkamers tot 5-slaapkamerappartementen en eengezinswoningen. Dit stelt ons in staat om aan de verschillende behoeften van de lokale bevolking te voldoen, ongeacht hun leeftijd: van de student die een betaalbaar 'kot' nodig heeft tot de oudere persoon die op de diensten van het OCMW is aangewezen om aan hun behoeften te voldoen. Als een eerste stap in het onderzoek van haar investeringsdossiers, bevraagt Inclusio lokale belanghebbenden, in het bijzonder de Sociale Verhuurkantoren (SVK) en de lokale autoriteiten, om de behoeften te identificeren waarin ze willen voorzien als een kwestie van prioriteit. Wachtlijsten voor toegang tot huisvesting via SVK's leveren belangrijke statistische gegevens voor de planning van projecten.

In het geval van gebouwen die aan SVK's ter beschikking worden gesteld, zorgen de SVK's zelf voor de selectie en het beheer van de bewoners van de woningen. Deze selectie gebeurt op basis van specifieke toelatingscriteria die zijn vastgelegd in de regionale regelgeving die van toepassing is op de betreffende SVK's en die het SVK moet naleven. Voor de meeste SVK's moeten kandidaat-huurders voldoen aan dezelfde toegangsvoorwaarden als voor sociale huisvesting (tenzij een speciale ontheffing wordt verleend), d.w.z. het inkomen van het huishouden mag niet hoger zijn dan de inkomensgrens voor toelating tot sociale huisvesting en geen enkel lid van het huishouden mag volle eigenaar, erfpachter of vruchtgebruiker zijn van een woning die voor huisvestings- of beroepsdoeleinden wordt gebruikt. Sommige SVK's hanteren strengere criteria (bijvoorbeeld een inkomensgrens die

niet hoger ligt dan 80% van de inkomensgrens voor toelating tot sociale huisvesting) of minder strenge criteria (bijvoorbeeld een Brussels SVK richt zich voor een of ander specifiek project op een populatie met een inkomen tussen 80% en 130% van de inkomensgrens voor toelating tot sociale huisvesting).

De huren van de SVK's liggen ver onder de markthuren (er is een verschil van 30% tot 50% met de markthuren). De SVK's ontvangen gewestelijke subsidies om een deel van hun algemene kosten te dekken en, in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, het verschil tussen de huur die het SVK aan de verhuurder betaalt en de huur die het SVK van de eindgebruiker ontvangt.

In 2025 heeft Inclusio de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille in exploitatie voortgezet en tegelijkertijd haar maatschappelijke impact op het gebied van betaalbare huisvesting versterkt.

Het Melkerij-project in Lochristi (voorheen Wachtebeke) werd in juni in gebruik genomen, met een huurovereenkomst van 18 jaar die werd gesloten met de Woonmaatschappij Woonpijler. Het complex omvat 28 energiezuinige woningen (EPB A – 23 kWh/m<sup>2</sup>/jaar) en een gemeenschappelijke ruimte.

In december heeft Inclusio in Quaregnon (provincie Henegouwen) het Coron-gebouw verworven, bestaande uit 11 woningen die aan particulieren worden verhuurd tegen huurprijzen die gelijk zijn aan die van het lokale SVK, waardoor het aanbod van betaalbare huurwoningen in de regio wordt versterkt.

In dezelfde maand heeft Inclusio ook 100% van de aandelen verworven van de BV Au Joli Bois, eigenaar van een gebouw in Saint-Georges-sur-Meuse (provincie Luik), een voormalig rusthuis dat is omgebouwd tot woningen en wordt beheerd door het Sociaal Verhuurkantoor van Hoei. Het gebouw telt 37 appartementen met een uitstekende energieprestatie (EPB A – 43 kWh/m<sup>2</sup>/jaar).

Dankzij deze ingebruikname en deze twee overnames in 2025 heeft Inclusio haar portefeuille uitgebreid met 76 betaalbare huurwoningen, waardoor de toegang tot kwaliteitswoningen voor personen en gezinnen met een bescheiden inkomen is vergroot.

Inclusio heeft in 2025 ook woningen verkocht waarvan de renovatiekosten onbetaalbaar zouden zijn geweest: 5 appartementen en 1 gebouw met 36 studentenwoningen in Brussel, 3 eengezinswoningen in Doornik, ofwel in totaal 44 betaalbare huurwoningen.

Het saldo voor het jaar 2025 is dus een toename van 32 betaalbare huurwoningen.

Naast de projecten die al in gebruik zijn, zijn er op 31 december 2025 drie projecten voor betaalbare huurwoningen in ontwikkeling die de impact van Inclusio in 2026 en 2027 zullen versterken, met 129 extra woningen.

Op 31 december 2025 wordt het aantal mensen dat in de betaalbare huurwoningen van Inclusio woont geschat op 3.881 (exclusief Inclusio Ostbelgien).

## **2. Huisvesting en opvang van mensen met een beperking**

Op het gebied van huisvesting en opvang van mensen met een beperking is Inclusio eigenaar van 11 gebouwen en werkt samen met gespecialiseerde organisaties die de centra op een kwalitatief niveau beheren.

Naast een opvangcentrum met een capaciteit van 40 personen in Fraipont (gemeente Trooz, provincie Luik) beschikt Inclusio over vijf VillaVip's (Bredene, Brugge, Herzele, Wevelgem, Wondelgem) en drie Thomashuizen (Meldert, Keerbergen, Westmalle).

Elk van deze gebouwen biedt onderdak aan tien personen met een beperking, die leven onder toezicht van een zorgkoppel, dat de rol van gastgezin vervult en de nodige begeleiding en hulp biedt bij taken die zij niet zelfstandig kunnen uitvoeren.

Inclusio is ook eigenaar van woon- en opvanggebouwen met woningen, kantoren en dagcentra die worden verhuurd aan de VZW's Les Tof-Services (Schaarbeek), Bataclan (Schaarbeek), Pegode (Boechout) en Senes (Wijnegem).

Op basis van de onderstaande tabel kunnen we een schatting maken van het aantal mensen dat op 31 december 2025 woont in woningen voor mensen met een beperking die eigendom zijn van Inclusio:

Type accommodatie	Aantal woningen	Aantal mensen
Kamers	118	118
Studio's en appartementen	25	32
Huisvesting voor zorgassistenten	8	32
<b>Totaal</b>	<b>151</b>	<b>182</b>

In het kader van de ontwikkeling van dit segment heeft Inclusio begin juli 2025 een villa in Beerse aangekocht met het oog op de verbouwing ervan tot een Thomashuis. De werkzaamheden gaan in 2026 van start. Na voltooiing zal het project het aanbod van aangepaste woningen versterken met 11 extra eenheden (10 kamers voor mensen met een beperking en 1 appartement voor een zorgkoppel).

### 3. Sociale infrastructuur

Deze laatste categorie omvat 7 opvangcentra voor verzoekers om internationale bescherming (verhuurd aan het Rode Kruis, New Samusocial en Fedasil), een gebouw om daklozen te huisvesten (verhuurd aan New Samusocial), een opvangcentrum voor kinderen geplaatst door een rechter, een noodopvangcentrum (verhuurd aan New Samusocial), een middelbare school, een crèche en een kantoorgebouw.

Wat accommodatie betreft, bieden alleen de centra voor verzoekers om internationale bescherming, daklozen, noodopvang en kinderen uit de bijzondere jeugdzorg overnachtingsmogelijkheden. De andere gebouwen bieden onderdak aan dagactiviteiten en zijn niet opgenomen in de onderstaande tabel.

Op 31 december 2025 kunnen we een schatting maken van het aantal mensen dat gehuisvest is in sociale infrastructuur (collectieve huisvesting) van Inclusio:

Type accommodatie	Aantal gebouwen	Aantal mensen
Centra voor verzoekers om internationale bescherming	7	1.216
Centrum voor daklozen	1	140
Centrum voor noodopvang	1	320
Centrum voor kinderen uit de bijzondere jeugdzorg	1	17
<b>Totaal</b>	<b>10</b>	<b>1.693</b>

Op 31 december 2025 wordt het aantal mensen dat in de gebouwen van Inclusio (met uitzondering van Inclusio Ostbelgien) wordt gehuisvest, geschat op 5.756, wat een concreet beeld geeft van de omvang van haar maatschappelijke impact op het gebied van huisvesting en begeleiding.

### Inzet voor toegang tot waardige en duurzame huisvesting: een sleutelrol in de ontwikkeling van de sector

In het kader van haar missie om betaalbare en duurzame huurwoningen toegankelijk te maken, zet Inclusio zich actief in voor discussies en initiatieven die erop gericht zijn de toegang tot waardige huisvesting voor kwetsbare groepen te verbeteren. In dit verband neemt Inclusio regelmatig deel aan rondetafelgesprekken, conferenties en werkgroepen waar deskundigen uit de sector, beleidsmakers, verenigingen en andere belanghebbenden bijeenkomen.

Deze uitwisselingen bieden uitstekende gelegenheden om de praktijkervaring van Inclusio te delen en tegelijkertijd haar visie te verrijken dankzij de diversiteit aan perspectieven die men daar aantreft. Ze maken het ook mogelijk om de complexiteit van de sociale en operationele uitdagingen rond betaalbare huisvesting beter te begrijpen en gezamenlijk bij te dragen aan de ontwikkeling van duurzame en passende oplossingen.

De inzet van Inclusio komt met name tot uiting in haar deelname aan de raad van bestuur van het

Societal Housing Network (SoHoNet), een VZW die synergieën bevordert tussen publieke, verenigings- en particuliere actoren op het gebied van sociale huisvesting in Brussel. SoHoNet brengt organisaties samen die een gemeenschappelijke ambitie delen: het bevorderen van innovatieve, inclusieve en duurzame oplossingen voor de huisvestingscrisis.

In 2025 heeft Inclusio haar engagement versterkt door toe te treden tot de raad van bestuur van ARRIS (Agence de Rénovation et de Revitalisation Immobilière et Sociale à Charleroi) en tot de Housing Working Group van de EPRA, waardoor haar netwerk voor uitwisseling en samenwerking op nationaal en Europees niveau werd uitgebreid.

Eveneens in 2025 werd Inclusio gehoord door het Europees Parlement en de Europese Commissie, in het kader van hun werkgroepen over de Europese huisvestingscrisis.

Door deze verschillende betrokkenheden bevestigt Inclusio haar wil om een actieve rol te spelen in de ontwikkeling van de sector en om, buiten de eigen portefeuille, bij te dragen aan een bredere maatschappelijke impact.

### Huurders en eindgebruikers (ESRS S4-Norm)

In overeenstemming met ESRS S4, beschrijft dit hoofdstuk Inclusio's beleid, engagementen, acties en doelstellingen om negatieve effecten te voorkomen en te verminderen en de positieve effecten te maximaliseren, in een proactieve benadering van het beheren van de risico's en opportuniteiten die verband houden met huurders en bewoners. Inclusio maakt gebruik van luisteren, dialoog en monitoring processen om continue verbetering van haar praktijken te garanderen.

Inclusio erkent dat het belangrijk is om haar huurders en bewoners een leefomgeving te garanderen die veilig, inclusief en aangepast is aan hun behoeften. Om aan deze verwachtingen te voldoen heeft Inclusio een aantal initiatieven opgezet:

- **Veiligheid en welzijn:** Er is een rigoureuze veiligheidsmanagement met als doel nul ongelukken waarvoor Inclusio aansprakelijk kan worden gesteld. Er is een gestructureerd plan om de veiligheid en het welzijn van alle betrokkenen te garanderen.

- **Sociaal Fonds:** Financiële middelen worden besteed aan projecten die zijn ontworpen om tegemoet te komen aan de specifieke behoeften van onze huurders, door initiatieven te ondersteunen die hun welzijn en inclusie bevorderen.

- **Directe dialoog:** samenwerking met onze huurders en partners staat centraal in onze aanpak. Door samen projecten op te zetten, versterken we niet alleen de vertrouwensband, maar ontwikkelen we ook oplossingen op maat die aan hun verwachtingen voldoen. Deze voortdurende dialoog is een essentiële hefboom om de levenskwaliteit in onze huurwoningen te evalueren en verbeterpunten te identificeren.

### Veiligheid van de bewoners

De veiligheid van de bewoners is een absolute prioriteit voor Inclusio. Het bedrijf is toegewijd aan het bieden van veilige en comfortabele woonomstandigheden die voldoen aan de huidige normen en wetgeving. In een sector waar veiligheidskwesties veelvuldig voorkomen en kritisch zijn, implementeert Inclusio rigoureuze processen om risico's te voorkomen en een veilige omgeving te garanderen voor haar huurders en gebruikers. Inclusio's belangrijkste permanente doel op het gebied van veiligheid is het bereiken van nul ongelukken waarvoor het verantwoordelijk is. Dit principe stuurt de dagelijkse acties van het bedrijf.

Om dit doel te bereiken en te zorgen voor een optimaal beheer, hanteert Inclusio een proactieve benadering van veiligheid, gebaseerd op de volgende elementen:

- Alle wettelijke certificaten die vereist zijn voor alle technische installaties worden systematisch verkregen, gecontroleerd, geïnventariseerd en gearchiveerd.
- Er zijn duidelijke verantwoordelijkheidslijnen opgesteld, waarin de rol van Inclusio en de huurders in het technisch onderhoud van de gebouwen is vastgelegd.
- Documenten voor activabeheer worden voortdurend bijgewerkt voor elk gebouw, waardoor een nauwkeurige controle van certificeringen en onderhoud gegarandeerd is.

Net als elk jaar blijft Inclusio streven naar nul ongevallen, een doelstelling die in 2025 is bereikt en die getuigt van haar inzet en verantwoordelijkheid op het gebied van veiligheid.

### Inrichting van de gebouwen

Inclusio gelooft dat de inrichting en betrokkenheid bij de gemeenschap verder moeten gaan dan alleen het bouwen van woningen. Inclusio ondersteunt lokale initiatieven die de kwaliteit van leven en duurzaamheid van gemeenschappen verbeteren. Dit beleid wordt ondersteund door haar Sociaal Fonds, dat is gewijd aan projecten met een sociale en milieu-impact.

Concreet werkt Inclusio aan het bevorderen van inclusie, het ondersteunen van duurzaamheid en het hebben van een positieve impact op de samenleving. In 2025 heeft Inclusio, net als in 2024, een budget van 50.000 € toegewezen om projecten van haar huurders te ondersteunen.

Het doel is om de levenskwaliteit in haar gebouwen te verbeteren en het ontstaan van innovatieve projecten aan te moedigen.

In 2025 werden 15 projecten ondersteund:

#### Betaalbare huurwoningen

- **Sociaal Verhuurkantoor van Jette** - Carton de Wiart (Jette)  
Aankoop van schoonmaaksets voor de huurders (15 gezinnen)
- **Sociaal Verhuurkantoor Logement pour Tous / VZW AB Générations** - Domaine des Etangs (Anderlecht)  
Organisatie van evenementen om de sociale cohesie tussen de huurders te versterken
- **Sociaal Verhuurkantoor van Sint-Lambrechts-Woluwe** - Antares (Sint-Lambrechts-Woluwe)  
Aankoop van materiaal voor een gemeenschappelijke moestuin
- **Sociaal Verhuurkantoor SoHab** – Vander Bruggen (Anderlecht)  
Aankoop van tuinmeubilair en verhoogde moestuinbakken

- **Binnenstad** – Den Indruk (Brugge)  
Herschilderen van de gemeenschappelijke ruimtes
- **Sociaal Verhuurkantoor Mons Logement** - Auflette (Cuesmes)  
Twee evenementen-workshops met de huurders + ludieke voorstelling
- **Particuliere huurder 1 – SHT** (Doornik)  
Vervanging van het bad door een rolstoeltoegankelijke douche
- **Particuliere huurder 2 – SHT** (Doornik)  
Installatie van een extra trapleuning
- **Sociaal Verhuurkantoor Un Toit pour Tous** - Omalius (Ciney)  
Sinterklaasfeest met alle kinderen van het gebouw en het personeel van het SVK

#### Opvang voor mensen met een beperking

- **Thomashuizen België** (Meldert, Keerbergen, Westmalle)  
Organisatie van een feest ter gelegenheid van het vijfjarig bestaan van Thomashuizen België
- **Pegode** - Cortienslei (Boechout)  
Aankoop van een picknicktafel aangepast voor personen met beperkte mobiliteit
- **VillaVip Herzele** (Herzele)  
Installatie van een traplift
- **Thomashuis Meldert** (Aalst)  
Uitstap naar de Ardennen met de bewoners
- **Thomashuis Westmalle**  
Aanleg van een moestuin met verhoogde bakken

#### Sociale infrastructuur

- **VZW P.A.S.S.A.J.E.** - Lambermont 382 (Schaarbeek)  
Aanleg van een nieuwe trap voor toegang tot de tuin

Deze initiatieven dragen bij aan het versterken van de sociale banden en het wooncomfort van de bewoners. Al deze projecten worden toegelicht op de website van Inclusio.



**UIT DE RESULTATEN BLIJKT DAT 80% VAN DE HUURDERS VAN MENING IS DAT HUN WONING HUN SOCIALE OF PROFESSIONELE SITUATIE VERBETERT, TERWIJL 100% VAN DE PARTNERS VINDT DAT INCLUSIO HEN AANZIENLIJK HELPT BIJ HET BEREIKEN VAN HUN DOELSTELLINGEN OP HET GEBIED VAN SOCIALE INCLUSIE EN HET RECHT OP HUISVESTING.\***

\*Steekproef bestaande uit ongeveer dertig interviews



Sociaal Verhuurkantoor Un Toit pour Tous • Omalius (Ciney)



Sociaal Verhuurkantoor SoHab • Vander Bruggen (Anderlecht)

In het kader van haar engagement volgt Inclusio een strikt proces om de gefinancierde projecten te selecteren, te begeleiden en te evalueren. Elk jaar roept Inclusio haar huurders op om projecten in te dienen, en een selectiecommissie beoordeelt de voorstellen op basis van criteria zoals de sociale en ecologische impact en de haalbaarheid.

#### **Dialogo met de huurders en de eindgebruikers**

Inclusio zet zich in voor een open dialoog met haar huurders en eindgebruikers gedurende de gehele levenscyclus van haar projecten. Deze dialoog betreft hen al vanaf de ontwerp-, uitvoerings- en voortdurende verbeteringsfasen van haar woningen. De feedback van huurders en gebruikers is essentieel voor het creëren van hoogwaardige, functionele en inclusieve leefruimtes die zowel aan individuele als collectieve behoeften voldoen.

In 2025 heeft Inclusio deze aanpak voortgezet. Enquêtes onder huurders en eindgebruikers van haar gebouwen hebben het mogelijk gemaakt om de sociale impact van de woningen, de levenskwaliteit

van de bewoners en hun tevredenheid te evalueren.

Tegelijkertijd zorgt de voortdurende validatie van de dubbele materialiteitsanalyse ervoor dat milieu- en sociale uitdagingen volledig geïntegreerd blijven in onze strategie en onze operationele beslissingen. Deze initiatieven versterken onze band met de huurders, stellen ons in staat hun behoeften te identificeren en sturen onze acties om duurzame en gunstige resultaten voor alle belanghebbenden te garanderen.

## SOCIALE PRESTATIE-INDICATOREN (EPRA)

### Gezondheids- en veiligheidsbeoordeling van gebouwen (% van gebouwen in m<sup>2</sup>)

#### Gebaseerd op GRI indicator 416-1

H&S-Asset verwijst naar het deel van de activa waarover het bedrijf zeggenschap heeft en waarvan de gezondheids- en veiligheidseffecten zijn onderzocht of beoordeeld met het oog op naleving of verbetering.

H&S-Asset	2024	2025	Delta
Segment betaalbare huurwoningen	100%	100%	0%
Segment huisvesting en opvang voor personen met een beperking	100%	100%	0%
Segment sociale infrastructuur	100%	100%	0%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>

- De beoordeling heeft betrekking op de volledige portefeuille van Inclusio.

### Naleving van gezondheid en veiligheid in gebouwen (aantal gevallen)

#### Gebaseerd op GRI indicator 416-2

H&S-Comp verwijst naar alle incidenten van niet-naleving van regelgeving en/of vrijwillige normen met betrekking tot de gevolgen voor gezondheid en veiligheid van activa die tijdens de rapporteringsperiode zijn beoordeeld.

H&S-Comp	2024	2025	Delta
Segment betaalbare huurwoningen	0	0	0
Segment huisvesting en opvang voor personen met een beperking	0	0	0
Segment sociale infrastructuur	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

- De beoordeling heeft betrekking op de volledige portefeuille van Inclusio.
- Er zijn door Inclusio geen overtredingen vastgesteld die strafrechtelijke- of gezondheidsgevolgen hebben voor de bewoner, noch zijn er door een overheidsinstantie aan Inclusio gemeld.

### Sociale betrokkenheid, beoordeling van de impact en ontwikkelingsprogramma's

#### (% van gebouwen in m<sup>2</sup>)

#### Gebaseerd op GRI indicator 413-1

Comty-Eng verwijst naar het percentage activa onder operationeel beheer die lokale gemeenschapsbetrokkenheid, effectbeoordeling en/of ontwikkelingsprogramma's hebben geïmplementeerd.

Comty-Eng	2024	2025	Delta
Segment betaalbare huurwoningen	100%	100%	0%
Segment huisvesting en opvang voor personen met een beperking	100%	100%	0%
Segment sociale infrastructuur	100%	100%	0%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

- De beoordeling heeft betrekking op het volledige Inclusio portfolio
- Omdat sociale betrokkenheid centraal staat in de missie van Inclusio, is de hele vastgoedportefeuille gewijd aan het creëren van een positieve impact. Als gevolg hiervan wordt 100% van de gebouwen (in m<sup>2</sup>) toegewezen aan projecten met een hoge sociale waarde, wat een significante bijdrage aan inclusieve en duurzame ontwikkeling garandeert.

## Diversiteit, inclusie en gelijke kansen (ESRS S1-Norm)

In overeenstemming met de ESRS S1-norm worden in dit hoofdstuk ons beleid, onze engagementen, acties en doelstellingen uiteengezet die erop gericht zijn de positieve impact van onze initiatieven op het gebied van diversiteit en inclusie te maximaliseren, en tegelijkertijd de sociale risico's te identificeren, te beoordelen en te beheersen die verband houden met een gebrek aan diversiteit of discriminerend gedrag.

Inclusio heeft zichzelf permanente en ambitieuze doelstellingen gesteld om diversiteit en inclusie te bevorderen. Het bedrijf zet zich in om strikte loongelijkheid tussen mannen en vrouwen te garanderen, dankzij een transparant en rechtvaardig beleid. Het streeft er ook naar om een minimale vertegenwoordiging van een derde voor het minderheidsgeslacht te waarborgen. Ten slotte is het creëren van een inclusieve werkomgeving, waar elke medewerker zich gerespecteerd, erkend en gewaardeerd voelt, een centrale prioriteit, volledig in lijn met de ESG-ambities van Inclusio.

In 2025 heeft Inclusio haar ambities voortgezet. Haar beleid inzake diversiteit, inclusie en multicultuur blijft richtinggevend voor alle HR-praktijken, terwijl

de gedragscode een belangrijk instrument blijft om elke vorm van discriminatie of intimidatie te voorkomen. Deze maatregelen worden regelmatig geëvalueerd om de doeltreffendheid ervan en de afstemming op de behoeften van de medewerkers te waarborgen.

De raad van bestuur illustreert deze concrete inzet door een evenwichtige verhouding tussen mannen en vrouwen, met vijf vrouwelijke en vier mannelijke bestuurders.

Bovendien blijft de sociale bescherming van de werknemers volledig en prioritair, met dekking voor ziekte, arbeidsongevallen, invaliditeit of ouderschapsverlof.

Dankzij deze initiatieven en de strikte opvolging ervan bevestigt Inclusio haar positie als betrokken speler die een cultuur van duurzame inclusie en diversiteit bevordert, ten dienste van haar medewerkers en in overeenstemming met haar ESG-doelstellingen.

## Talentmanagement (ESRS S1-Norm)

In overeenstemming met ESRS S1, beschrijft dit hoofdstuk Inclusio's beleid, engagementen, acties en doelstellingen op het gebied van talent management. Deze initiatieven zijn gericht op



het maximaliseren van het potentieel van elke medewerker en het identificeren en managen van de sociale risico's met betrekking tot retentie, aantrekkelijkheid en professionele ontwikkeling.

Voor Inclusio is talentmanagement een strategische hefboom om haar doelstellingen te bereiken en de impact van haar sociale missie te versterken. Als sociaal vastgoedfonds evolueert het bedrijf in een stabiele maar veeleisende sector, waar vaardigheden en professionele ontwikkeling essentieel zijn. Inclusio hecht veel waarde aan continu leren, interne ontwikkeling en het welzijn van haar medewerkers en zet zich in om een stimulerende werkomgeving te creëren, gebaseerd op vertrouwen en samenwerking.

Het talentmanagementbeleid omvat tevens:

- **Jaarlijkse gesprekken:** 100% van de medewerkers heeft deelgenomen aan de doelstellings- en loopbaangesprekken, wat zorgt voor individuele begeleiding en een proactieve planning van loopbaantrajecten.
- **Continue opleiding:** invoering van programma's voor competentieontwikkeling en opleidingen die zijn afgestemd op individuele en collectieve behoeften, ter ondersteuning van de professionele ontwikkeling en expertise van de medewerkers.

• **Samenhang en welzijn:** regelmatige organisatie van collectieve evenementen, teambuildingactiviteiten, sportevenementen en momenten van samenzijn, wat een harmonieuze en motiverende werkomgeving voor iedereen bevordert.

In 2025 heeft Inclusio haar gemeenschappelijk opleidingsbeleid, gericht op alle medewerkers, voortgezet en versterkt om continu en direct toepasbaar leren te garanderen.

Er werden verschillende verplichte opleidingen gegeven: brandpreventie, eerste hulp, artificiële intelligentie en koolstofbalans. Tegelijkertijd wordt elke medewerker aangemoedigd om aanvullende opleidingen te volgen in het kader van zijn jaarlijkse loopbaangesprek.

De resultaten die in 2025 zijn behaald, getuigen van de doeltreffendheid van deze aanpak: 100% van de medewerkers heeft ten minste één opleiding gevolgd, wat neerkomt op in totaal 461 opleidingsuren, en 100% heeft deelgenomen aan de jaarlijkse gesprekken. Het personeelsverloop bedraagt 8% (1 ontslag in 2025), wat aantoont dat Inclusio in staat is om zijn talenten te fideliseren.

## Diversiteit van bestuursorganen en werknemers (%)

### Gebaseerd op GRI 405-1 indicatoren

Diversity-Emp verwijst naar het percentage mannen en vrouwen in de bestuursorganen van de organisatie en andere belangrijke werknemerscategorieën.

Diversity-Emp	#	31/12/2025		#	31/12/2024		Delta Vrouwen
		Vrouwen	Mannen		Vrouwen	Mannen	
Raad van bestuur	9	56%	44%	9	56%	44%	0%
Effectieve leiding	3	0%	100%	3	0%	100%	0%
Werknemers	11	54,5%	45,5%	11	46%	55%	+8,5%

- In 2025 werkte 16% van de vrouwen en 0% van de mannen deeltijds.
- De in 2024 bereikte gendergelijkheid binnen de raad van bestuur is in 2025 ongewijzigd gebleven. Het aandeel vrouwen blijft 56% (tegenover 44% mannen), wat de duurzaamheid van een inclusief bestuur bevestigt.
- Hoewel de gendergelijkheid binnen de raad van bestuur voorbeeldig is, blijft de samenstelling van de effectieve leiding een aandachtspunt. In 2025 bestaat dit nog steeds uitsluitend uit mannen.
- Wat de werknemers betreft, blijft de gendergelijkheid in 2025 behouden.

## Verhouding basissalaris en bezoldiging van vrouwen en mannen (%vrouwen/mannen)

### Gebaseerd op GRI 405-2 indicatoren

Diversity-Pay verwijst naar de verhouding tussen het basissalaris en/of de beloning van mannen en vrouwen.

Diversity-Pay	2025	2024	Delta
Raad van bestuur - ratio vrouwen/mannen	100	100	0
Effectieve leiding - ratio vrouwen/mannen	N/A	N/A	N/A
Werknemers - ratio vrouwen/mannen	85,8%	101,9	-16,1%

- De absolute loongelijkheid binnen de raad van bestuur blijft gehandhaafd, met een ongewijzigde verhouding van 100% tussen 2024 en 2025. Deze stabiliteit getuigt van een strikt eerlijk en transparant remuneratiebeleid op het hoogste bestuursniveau.
- De verhouding op het niveau van de effectieve leiding blijft niet van toepassing (N/A) voor het boekjaar 2025 vanwege het ontbreken van vrouwelijke vertegenwoordiging binnen de effectieve leiding.
- De verhouding voor de categorie "Medewerkers" bedraagt 85,8% in 2025, tegenover 101,9% in 2024. Het verschil wordt gerechtvaardigd door objectieve criteria zoals anciënniteit (leeftijd) en de aard van de uitgeoefende functies. Gezien de omvang van de steekproef heeft de kleinste individuele variatie een grote invloed op de totale verhouding, zonder dat dit echter betekent dat de gelijkheid van behandeling in twijfel wordt getrokken.

## Opleiding en ontwikkeling van werknemers (aantal uren)

### Gebaseerd op GRI 404-1 indicatoren

Emp-Training verwijst naar het gemiddelde aantal uren opleiding dat de werknemers van de organisatie volgden tijdens de referentieperiode.

Emp-Training	Total 2025	Total 2024	Gemiddelde 2025	Gemiddelde 2024
Vrouwen	249	154	41,5	38,5
Mannen	212	207	35,0	20,7
Werknemers	461	361	38,5	26,0

- Inclusio bevestigt haar inzet voor de ontwikkeling van vaardigheden met een nieuwe stijging van het totale aantal opleidingsuren. Het totale aantal uren is gestegen van 361 in 2024 naar 461 in 2025. Deze stijging getuigt van de consolidatie van de HR-strategie van Inclusio en de invoering van collectieve opleidingen.
- Het gemiddelde aantal opleidingsuren per werknemer is gestegen, van 26 uur in 2024 tot 38,5 uur in 2025. Dit jaar is er bijzondere aandacht besteed aan het genderevenwicht:
  - Vrouwen volgden gemiddeld 41,5 uur (tegenover 38,5 in 2024).
  - Mannen volgden gemiddeld 35,0 uur, wat een aanzienlijke stijging betekent ten opzichte van de 20,7 uur van het vorige boekjaar.
- Deze gemiddelden zijn berekend op basis van een gemiddeld personeelsbestand van 12 werknemers in 2025 (tegenover 14 in 2024). In overeenstemming met onze huidige rapporteringsreikwijdte zijn de opleidingsuren van de effectieve leiding en de zelfstandige dienstverleners niet opgenomen in deze statistieken.

## Werknemers met prestatiebeoordelingen (%)

### Gebaseerd op GRI 404-3 indicatoren

Emp-Dev verwijst naar het totale percentage werknemers die tijdens de referentieperiode regelmatige prestatie- en loopbaanontwikkelingsgesprekken hebben gehad.

Emp-Dev	2025	2024	Delta
Werknemers	100%	100%	0%

- Voor het tweede boekjaar op rij heeft Inclusio haar doelstelling van 100% functioneringsgesprekken voor al de medewerkers gehaald. Het behoud van dit maximale percentage in 2025 bevestigt dat de formalisering van het HR-beleid, waarmee in 2024 werd gestart, inmiddels volledig is geïntegreerd in de bedrijfscultuur.
- Deze voortdurende inzet garandeert elke medewerker een gestructureerde opvolging van zijn of haar loopbaanontwikkeling. Deze aanpak gaat verder dan de eenvoudige jaarlijkse evaluatie en ondersteunt een cultuur van voortdurende feedback, wat essentieel is om individuele competenties af te stemmen op de strategische doelstellingen van de organisatie.

## Aanwerving van nieuwe medewerkers en personeelsverloop

### Gebaseerd op GRI-indicator 401-1

Emp-Turnover verwijst naar het totale aantal en het aantal nieuwe aanwervingen en personeelsverloop tijdens de referentieperiode.

Emp-Turnover	Vertrek 2025		Vertrek 2024		Delta	Aanwerving 2025		Aanwerving 2024		Delta
	Totaal	%	Totaal	%		Totaal	%	Totaal	%	
Werknemers	1	8,3%	3	21,4%	-13,1%	1	8,3%	3	18,2%	-9,9%

- Vertrek: na een jaar 2024 dat gekenmerkt werd door een hoog verloop van 21% (3 ontslagen), laat het boekjaar 2025 een aanzienlijke stabilisatie zien, met een daling van het verloop tot 8% (1 ontslag). Dit resultaat ligt ruim onder onze permanente doelstelling van een maximaal verloop van 15% per jaar, wat bevestigt dat de cijfers van 2024 geen structurele trend vormden.
- Aanwervingen: de aanwervingen in 2025 houden verband met de voorbereiding van de pensionering van de boekhouder begin 2026, waardoor een vlotte overdracht van bevoegdheden kan worden georganiseerd en de continuïteit van de expertise wordt gewaarborgd.

## Gezondheid en veiligheid van werknemers

### Gebaseerd op indicator GR1 402-9

H&S-Empl verwijst naar de prestaties van de organisatie op het gebied van gezondheid en veiligheid op het werk met betrekking tot haar directe werknemers gedurende één jaar.

H&S-Empl	Tellers	2025	2024	Delta
Kortdurend ziekteverzuim	2,82 verloren dagen	0,1%	1,1%	-1,0%
Langdurig ziekteverzuim	0 verloren dagen	0%	0%	0%
Verloren uren door arbeidsongevallen/ werktijden	0 verloren dagen	0%	0%	0%
Aantal arbeidsongevallen/werkuren	0 ongevallen	0%	0%	0%

- Volgens de Belgische wetgeving is de noemer het totaal aantal werkdagen, inclusief vakantiedagen.
- Kortdurend ziekteverzuim is een afwezigheid van minder dan 20 opeenvolgende niet-gewerkte dagen. Langdurig ziekteverzuim (met uitzondering van zwangerschapsverlof) is een afwezigheid van 20 of meer opeenvolgende niet-gewerkte dagen.
- De noemer voor elke indicator is 2.822 werkdagen voor alle werknemers van Inclusio.
- Inclusio is een vastgoedfonds waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit het beheer en de ontwikkeling van een vastgoedportefeuille. Het bedrijf heeft geen operationeel personeel in dienst dat aan significante fysieke risico's wordt blootgesteld (zoals arbeiders of bouwvakkers), aangezien deze activiteiten door externe dienstverleners worden uitgevoerd. Daarom worden bepaalde indicatoren met betrekking tot gezondheid en veiligheid op het werk (zoals het ongevallenfrequentiepercentage, het ernstpercentage of het percentage verloren dagen) als weinig materieel beschouwd gezien de aard van onze activiteiten en het profiel van onze werknemers, die voornamelijk in een administratieve omgeving werkzaam zijn. In overeenstemming met het materialiteitsbeginsel worden deze indicatoren op een evenredige manier opgevolgd en voorgesteld indien relevant.



## DUURZAME TRANSITIE BEHEREN - MILIEU

### Mitigatie van en aanpassing aan klimaatverandering (ESRS E1-Norm)

Dit hoofdstuk, dat voldoet aan de ESRS E1 standaard, beschrijft Inclusio's beleid, engagementen, acties en doelstellingen om de uitdagingen van klimaatverandering aan te gaan. Het bedrijf is toegewijd aan het identificeren, beheren en verminderen van de klimaatimpact en risico's voor de vastgoedportefeuille, terwijl het bijdraagt aan de energietransitie en decarbonisatie van de sector.

De klimaatstrategie van Inclusio past in een langetermijnvisie. Het bedrijf streeft ernaar om tegen 2050 voor zijn volledige woningportefeuille een gemiddeld specifiek primair energieverbruik (op basis van EPC-certificaten) van minder dan 100 kWh/m<sup>2</sup>/jaar te realiseren.

In 2025 is 100% van de elektriciteitscontracten voor de gemeenschappelijke ruimtes afkomstig van groene energiebronnen. Inclusio zet ook de uitrol van fotovoltaïsche installaties voort met als doel om tegen 2030 minstens 50% van haar gebouwen hiermee uit te rusten, en handhaaft het beleid om de blootstelling aan fysieke risico's te beperken, met name door ervoor te zorgen dat tegen 2028 minder dan 5% van de vastgoedportefeuille in een overstromingsgebied ligt.

In het verlengde van het eerder geformuleerde milieubeleid dat op haar website is gepubliceerd, zet Inclusio haar acties voort op twee prioritaire gebieden:

#### • Ontwikkelingsprojecten

Inclusio geeft de voorkeur aan renovatie, hergebruik en herstel van bestaande gebouwen boven sloop, vanuit een circulaire economie. Deze aanpak maakt het mogelijk de hoeveelheid koolstof in bouwmaterialen te beperken. De aankopen betreffen voornamelijk gebouwen met een energieprestatie van minder dan 100 kWh/m<sup>2</sup>/jaar, tenzij er een aanzienlijk potentieel voor energieverbetering wordt vastgesteld en in het investeringsplan wordt opgenomen. Voor nieuwbouwprojecten worden de gebouwen ontworpen volgens normen voor zeer hoge energieprestaties.

#### • Gebouwen in exploitatie

Inclusio blijft investeren in gerichte energiebesparende renovaties: isolatie van daken en gevels, vervanging van buitenschrijnwerk, modernisering van verwarmingssystemen en de installatie van zonnepanelen. De vastgoedportefeuille is nog steeds volledig vrij van stookolie voor verwarming en de productie van sanitair warm water, wat bevestigt dat deze fossiele brandstof volledig is afgeschaft.

In 2025 heeft Inclusio haar strategie voor koolstofreductie voortgezet via verschillende ontwikkelings- en renovatieprojecten met een hoge energieprestatie.

De nieuwbouwprojecten Melkerij (Lochristi), Vander Bruggen (Anderlecht) en Bonnemaison (Doornik) zijn ontworpen om voor alle nieuwe woningen een EPC-score A te behalen.

Het project Paviljoen 1-3 (Schaarbeek) is een voorbeeld van de herbestemming van bestaande gebouwen: een voormalig kantoorgebouw wordt omgevormd tot 33 woningen, waarbij de draagconstructie behouden blijft om de CO<sub>2</sub>-voetafdruk te verkleinen en het gebruik van nieuwe materialen te beperken.

In Beerse heeft Inclusio een grote gezinsvilla aangekocht die zal worden omgebouwd tot een verblijf voor tien personen met een beperking en een zorgkoppel, waarbij hergebruik van het gebouw wordt gecombineerd met een duurzame sociale impact.

Naast deze ontwikkelingsprojecten heeft Inclusio in 2025 ook een gericht programma voortgezet om de energieprestaties van haar bestaande vastgoed te verbeteren. Met name in het Fedasil-opvangcentrum in Ransart zijn werkzaamheden uitgevoerd aan de schil en de technische installaties van het gebouw, waaronder de vervanging van het dak en het buitenschrijnwerk.

In 2025 heeft Inclusio ook een mijlpaal bereikt door zijn eerste volledige koolstofbalans op te stellen, die alle emissies van scope 1, 2 en 3 omvat. Deze oefening maakte het mogelijk om de belangrijkste emissiebronnen in verband met zijn vastgoedportefeuille en zijn operationele activiteiten te identificeren, te meten en te rangschikken.

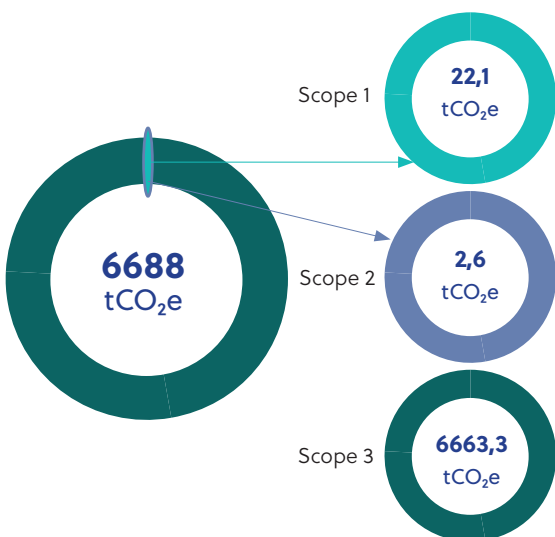
Dankzij deze analyse beschikt Inclusio nu over een geconsolideerd en objectief beeld van haar CO<sub>2</sub>-voetafdruk.

**Koolstofbalans:**

Inclusio heeft haar koolstofbalans opgesteld volgens de principes van het GHG Protocol, waarbij alle directe en indirecte emissies binnen scope 1, 2 en 3 zijn meegenomen.

In 2025 bedroegen de totale emissies van Inclusio 6.688 tCO<sub>2</sub>e. Deze worden grotendeels buiten de directe operationele perimeter gegenereerd, waarbij 99,6% van de uitstoot wordt geboekt onder scope 3, d.w.z. alle indirecte broeikasgasemissies die worden gegenereerd in de hele waardeketen van het bedrijf, zowel stroomopwaarts als stroomafwaarts van de eigen activiteiten.

Daarentegen bedragen de emissies die rechtstreeks aan onze eigen activiteiten kunnen worden toegeschreven – scope 1 en 2 – minder dan 0,4% van het totaal, ofwel 24,7 tCO<sub>2</sub>e.



■	Scope 3 - 99,6%
■	Scope 1 - 0,3%
■	Scope 2 - 0,0%

**Emissies in verband met interne activiteiten (Corporate/hoofdkantoor)**

Dit onderdeel omvat alle emissies die verband houden met de dagelijkse bedrijfsvoering, vallend onder scope 1, 2 en 3, en vertegenwoordigt ongeveer 2,2% van de totale emissies van Inclusio. Dit omvat enerzijds de uitstoot van het hoofdkantoor — gas, elektriciteit, water, afval, aankoop van goederen en diensten — berekend op basis van de beschikbare werkelijke gegevens en aangepast aan de verhoudingen wanneer bepaalde verbruiksgegevens betrekking hebben op gemeenschappelijke

ruimtes. Anderzijds omvat het de mobiliteit van de werknemers, of het nu gaat om woon-werkverkeer of om dienstreizen.

In 2025 bedragen deze emissies 146 tCO<sub>2</sub>e, een daling ten opzichte van 2023 (173 tCO<sub>2</sub>e) en 2024 (168 tCO<sub>2</sub>e). Deze ontwikkeling is met name te verklaren door de daling van de emissies in verband met het woon-werkverkeer van medewerkers als gevolg van de invoering van ons mobiliteitsbeleid.

**Onze mobiliteit**

Onze mobiliteitsstrategie is gebaseerd op de geleidelijke vervanging van voertuigen met verbrandingsmotoren door elektrische voertuigen, evenals op de ondersteuning van duurzamere vervoerswijzen, zoals het openbaar vervoer, de fiets en lopen.

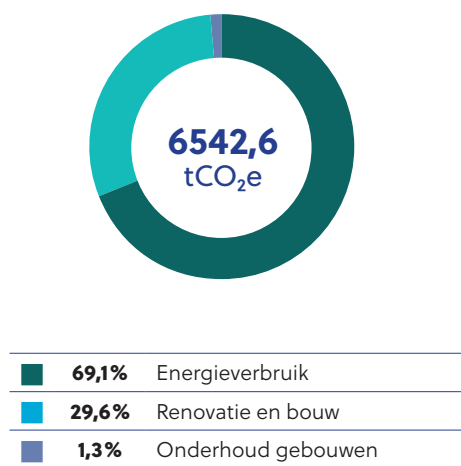
Deze inzet komt tot uiting in de cijfers: bij gelijkblijvende behoeften en een stabiel personeelsbestand zijn de uitstoot door diesel tussen 2023 en 2025 met 63,2% gedaald en die door benzine met 17,6%. Tegelijkertijd zien we een toename in het gebruik van elektrische voertuigen.



**Emissies van de vastgoedportefeuille**

De kern van de CO<sub>2</sub>-voetafdruk van Inclusio ligt in de vastgoedportefeuille. De emissies die worden gegenereerd door de gebouwen die wij in bezit hebben en exploiteren, vormen het grootste deel van onze impact, vanwege de emissies die verband houden met de energiebehoeften van de gebruikers, en met bouw-, renovatie- en onderhoudswerkzaamheden.

In 2025 bedragen de emissies van de vastgoedportefeuille 6.543 tCO<sub>2</sub>e, ofwel ongeveer 97,8% van de totale emissies. Deze worden volledig meegeteld in scope 3, aangezien ze volledig verband houden met de gebouwen in de portefeuille en niet met de interne bedrijfsvoering.



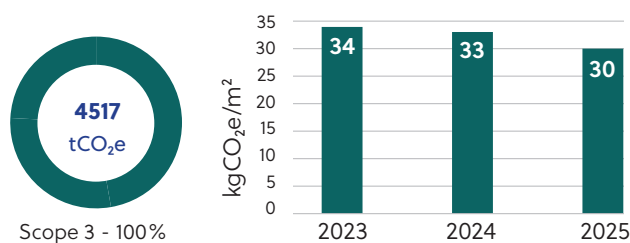
### Energieverbruik van gebouwen

Inclusio heeft geen directe toegang tot de energieverbruiksgegevens van de gebouwen die zij aan derden verhuurt. Daarom worden de emissies in verband met het energieverbruik geschat op basis van de EPC-certificaten, die een gestandaardiseerde methodologische basis bieden voor de beoordeling van het theoretische energieverbruik van gebouwen.

Voor gebouwen met een EPC-certificaat (alle gebouwen met betaalbare huurwoningen en huisvesting voor personen met een beperking) wordt het jaarlijkse energieverbruik rechtstreeks geschat op basis van de theoretische waarde die in het certificaat wordt vermeld. Deze waarde heeft betrekking op vaste installaties — verwarming, sanitair warm water, vaste verlichting, ventilatie en hulpapparatuur — en weerspiegelt een gestandaardiseerd gebruik zoals gedefinieerd door de EPB-methodologie. Het elektriciteitsverbruik van niet-vaste apparaten (televisie, koelkast, wasmachine, ...) is hierin niet inbegrepen. De uitstoot van deze apparaten wordt dus buiten de berekening gehouden. De in het certificaat vermelde dominante energiebron (gas of elektriciteit) wordt vervolgens gebruikt om dit verbruik om te rekenen naar CO<sub>2</sub>-uitstoot.

Voor gebouwen zonder EPC-certificaat (sociale infrastructuur) werd de CO<sub>2</sub>-uitstoot geschat op basis van de waarden van andere gebouwen met vergelijkbare profielen. In dit geval wordt het energieverbruik geschat op basis van technische criteria zoals de vloeroppervlakte, het type gebouw en het verwarmingssysteem, waarbij ervoor wordt gezorgd dat dit in overeenstemming blijft met de profielen die in de rest van de portefeuille worden waargenomen.

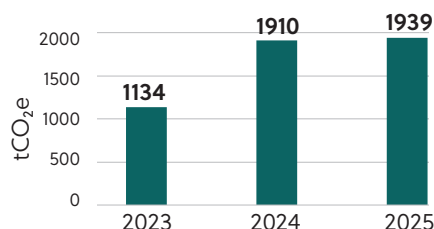
Op basis hiervan bedragen de emissies in verband met het energieverbruik van de vastgoedportefeuille 4.517 tCO<sub>2</sub>e in 2025. De theoretische koolstofintensiteit ervan bedraagt 30 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> in 2025, tegenover 33 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> in 2024 en 34 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> in 2023. Deze evolutie weerspiegelt de inspanningen van Inclusio om de energieprestaties van haar gebouwen te verbeteren.



### Renovatie en bouw

De uitstoot als gevolg van bouw- en renovatiewerkzaamheden vormt een belangrijk onderdeel van de CO<sub>2</sub>-voetafdruk van de portefeuille. Deze uitstoot weerspiegelt de volledige levenscyclus van de werkzaamheden: winning en productie van materialen, transport, energieverbruik in de hele waardeketen, bouwactiviteiten en het beheer en de verwerking van afval. Deze uitstoot wordt geschat op basis van de jaarlijkse uitgaven, waarbij gebruik wordt gemaakt van referentiewaarden uit de sector.

Tussen 2023 en 2025 zijn de emissies in verband met bouw- en renovatiewerkzaamheden gestegen van 1.134 tCO<sub>2</sub>e in 2023 tot 1.939 tCO<sub>2</sub>e in 2025. Deze ontwikkeling is het gevolg van de toename van ontwikkelingsprojecten en de omvang van de vastgoedportefeuille in exploitatie.



### Methodologische beperking

Het energieverbruik van gebouwen wordt momenteel geschat op basis van EPC-certificaten. Deze geven een theoretisch en gestandaardiseerd primair energieverbruik weer, dat geen recht doet aan het werkelijke verbruik of de gebruiksintensiteit van de gebouwen. Met het oog op voortdurende verbetering en datakwaliteit streeft Inclusio ernaar om geleidelijk de werkelijke verbruiksgegevens uit de energiemetingen te integreren.

## MILIEUPRESTATIE-INDICATOR (EPRA) GEBASEERD OP DE GRI-INDICATOREN 305-2; GRI 305-3

			2025	2024
GHG-Dir-Abs	Totale directe broeikasgasemissies	in metrische ton CO <sub>2</sub> e	24,7	30,0
GHG-Indir-Abs	Totale indirecte broeikasgasemissies	in metrische ton CO <sub>2</sub> e	6.663	7.269
GHG-Int	Broeikasgasintensiteit van gebouwenergie	kg CO <sub>2</sub> e / m <sup>2</sup> / jaar kg CO <sub>2</sub> e / jaar	30	33

Impact area	EPRA Sustainability Performance Measures (Milieu)			Prestaties totale portefeuille (Brussel)				
	EPRA Code	Meet-eenheid	Indicator	Absolute prestaties (Abs)		Vergelijkbare prestaties (Lft)		
				2024	2025	2024	2025	
Energie	Elec-Abs, Elec-LfL	Elektriciteit	Totaal elektriciteitsverbruik	1.702.681	1.044.435	1.702.681	1.044.435	
			Elektriciteit opgewekt door hernieuwbare bronnen	16.530	62.512			
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	kWh	Stedelijke systemen voor de opwekking van warmte of koeling	Totaal energieverbruik afkomstig van stedelijke systemen voor de opwekking van warmte of koeling	0	0	0	0
			DH&C afkomstig van hernieuwbare bronnen	0	0			
			Fuels-Abs, Fuels-LfL	Brandstof	Totaal brandstofverbruik	4.292.490	2.893.592	4.292.490
	Brandstof afkomstig van hernieuwbare bronnen	0	0					
<b>Aantal/totaal gebouwen</b>			<b>621/696</b>					

Impact area	EPRA Sustainability Performance Measures (Milieu)			Zetel Inclusio		
	EPRA Code	Meet-eenheid	Indicator	Absolute performance (Abs)		
				2024	2025	
Energie	Elec-Abs, Elec-LfL	Elektriciteit	Totaal elektriciteitsverbruik	15.930	16.250	
			Elektriciteit opgewekt door hernieuwbare bronnen	0%	0%	
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	kWh	Stedelijke systemen voor de opwekking van warmte of koeling	Totaal energieverbruik afkomstig van stedelijke systemen voor de opwekking van warmte of koeling	0	0
			DH&C afkomstig van hernieuwbare bronnen	0	0	
			Fuels-Abs, Fuels-LfL	Brandstof	Totaal brandstofverbruik	17.720
	Brandstof afkomstig van hernieuwbare bronnen	0	0			
Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup> /jaar	Energie-intensiteit	147	140		
<b>Aantal/totaal gebouwen</b>			Dekking van de verspreiding van energie	1/1		

**MILIEUPRESTATIE-INDICATOR (EPRA)****GEBASEERD OP GRI 302-3 EN GRI 302-1 INDICATOREN**

Elec-Abs verwijst naar de totale hoeveelheid elektriciteit die in een jaar wordt verbruikt. Deze omvat elektriciteit uit hernieuwbare en niet-hernieuwbare bronnen, geïmporteerd of lokaal opgewekt.

Elec-Lft verwijst naar het elektriciteitsverbruik van een portefeuille die constant in exploitatie is geweest gedurende de laatste twee volledige verslagjaren.

Fuel-Abs verwijst naar de totale hoeveelheid brandstof die gedurende een jaar wordt gebruikt uit directe, hernieuwbare en niet-hernieuwbare bronnen.

Fuel-Lft verwijst naar het brandstofverbruik van een portefeuille die de afgelopen twee volledige verslagjaren constant in exploitatie is geweest.

Prestaties per segment											
Segment betaalbare huurwoningen				Segment huisvesting en opvang van personen met een beperking				Segment sociale infrastructuur			
2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (Lft)	2025 (Lft)	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (Lft)	2025 (Lft)	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (Lft)	2025 (Lft)
1.384.033	798.262	1.384.033	798.262	0	0	0	0	318.648	246.173	318.648	246.173
16.530				0	0	0	0	0	1179		
0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
N/A				0	0	0	0	0	0		
2.842.241	1.896.832	2.842.241	1.896.832	0	0	0	0	1.450.248	996.761	1.450.248	996.761
0				0	0	0	0	0	0		
<b>606/667</b>				<b>0</b>				<b>15/33</b>			

**Toelichting bij de tabellen:**

- De gegevens over het werkelijke verbruik hebben uitsluitend betrekking op het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Op 31 december 2025 vertegenwoordigt dit gebied 42% van de totale oppervlakte (m<sup>2</sup>) van de portefeuille in exploitatie.
- In het betreffende boekjaar is geen enkel nieuw gebouw in Brussel aan de portefeuille toegevoegd. Bovendien zijn de gebouwen die tijdens de periode zijn verkocht nog niet uit de gepresenteerde verbruiksgegevens verwijderd, aangezien deze zijn opgesteld op basis van de gegevens die beschikbaar waren op het moment van de consolidatie van de informatie. De aanpassingen in verband met de verkopen zullen in het verslag van het volgende boekjaar worden doorgevoerd om de temporele consistentie van de gegevensreeksen te waarborgen.
- De hier gepresenteerde gegevens voor 2024 komen niet exact overeen met die in het jaarverslag 2024, omdat we dit jaar een grotere hoeveelheid gegevens hebben kunnen verkrijgen en de geanalyseerde scope uitgebreider is (621 eenheden in 2025 tegenover 438 eenheden in 2024).
- De gegevens voor 2024 en 2025 zijn niet rechtstreeks vergelijkbaar vanwege een verschil in de meetdata. Er wordt op gewezen dat er in het boekjaar 2025 geen aankopen zijn gedaan in Brussel.
- De gerapporteerde gegevens komen overeen met het werkelijke energieverbruik, voor zover dit beschikbaar is. Inclusio treedt op als eigenaar van de gebouwen, maar oefent geen directe operationele controle uit. Het dagelijks energiebeheer valt onder de verantwoordelijkheid van de huurders. Bijgevolg oefent Inclusio, hoewel de gepubliceerde gegevens het werkelijke verbruik van de gebouwen weerspiegelen, geen directe operationele invloed uit op de verbruiksniveaus.
- De vermelde waarden hebben betrekking op het totale energieverbruik van de gebouwen, waarbij geen onderscheid wordt gemaakt tussen de privé- en de gemeenschappelijke delen.
- Het aandeel hernieuwbare elektriciteit wordt berekend op basis van de veronderstelling van een volledig eigenverbruik (100%) van de ter plaatse geproduceerde fotovoltaïsche zonne-energie.
- Geen enkel object in de portefeuille, noch het hoofdkantoor van Inclusio, is aangesloten op een stadsverwarmings- of -koelingsnetwerk.
- De dekkingsgraad (aantal gebouwen ten opzichte van de totale portefeuille) wordt voor elke absolute indicator vermeld. Voor een gedetailleerde analyse van de oppervlakten en prestaties per segment verwijzen wij u naar de desbetreffende hoofdstukken van het vastgoedrapport.
- Het energieverbruik van het hoofdkantoor wordt geschat naar rato van de bezette oppervlakten (uitsplitsing naar aandeel).
- Voor het hoofdkantoor wordt het verwarmingssysteem op gebouwniveau beheerd en gedeeld door de gebruikers. Inclusio heeft dan ook geen directe controle over de bedrijfsparameters of het totale verbruik; de gegevens zijn gebaseerd op de informatie die door de gebouwbeheerder is verstrekt. De daling van het gasverbruik is te verklaren door de vervanging van de ketel.

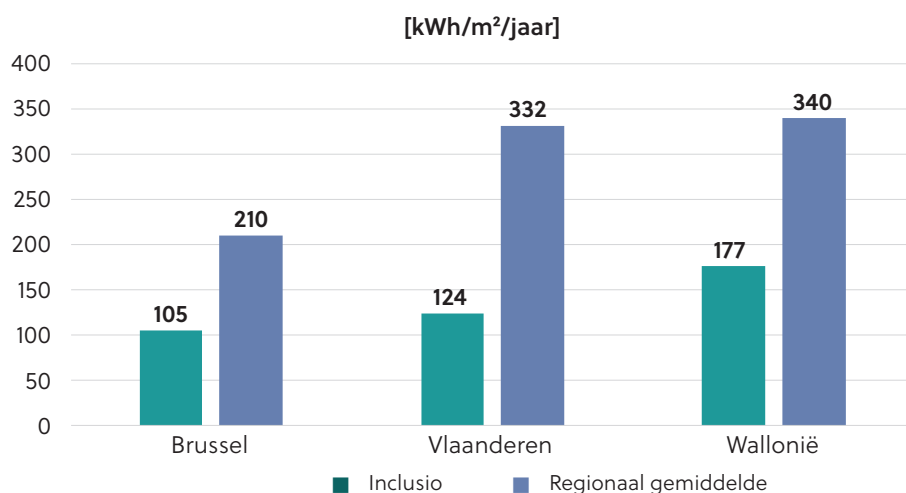
## Energie-intensiteit gebaseerd op energieprestatiecertificaten (kWh/m<sup>2</sup>/jaar)

### Gebaseerd op GRI 302-3 indicatoren

Energy-Int verwijst naar de totale hoeveelheid directe of indirecte energie die wordt gebruikt door hernieuwbare en niet-hernieuwbare bronnen in een gebouw gedurende één jaar, gestandaardiseerd op een geschikte noemer.

	Energy-Int (kWh/m <sup>2</sup> /jaar)			
	2025		2024	
	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup> /jaar	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup> /jaar
Brussel-hoofdstad	42.459	105	44.129	107
Vlaanderen	31.846	124	29.972	132
Wallonië	38.544	177	34.613	190

- De energie-intensiteit (EPRA Energy-Int) wordt berekend op basis van de energieprestatiecertificaten die zijn afgegeven door erkende certificeerders. In 2025 heeft dit rapport betrekking op de gehele operationele portefeuille van Inclusio voor het segment betaalbare woningen en woningen voor mensen met een beperking, dat 78% van de portefeuille in oppervlakte (m<sup>2</sup>) vertegenwoordigt.
- De energieprestatiecertificaten zijn 10 jaar geldig. Bij een verlenging na 10 jaar kan het vermelde theoretische specifieke verbruik stijgen of dalen, zelfs als er geen technische wijzigingen in het gebouw zijn aangebracht, als gevolg van aanpassingen in de regionale berekeningsmethodologie.
- Elke regio (Brussel, Vlaanderen, Wallonië) hanteert een andere berekeningsmethodologie en andere berekeningssoftware. De energieprestatiecertificaten voor volledig identieke gebouwen in de drie regio's zullen verschillende specifieke primaire energieverbruiken aangeven. Daarom moet de analyse van de energieprestaties per regio worden uitgevoerd.
- Tussen 2024 en 2025 is in de drie gewesten een daling van de energie-intensiteit waarneembaar, wat de milieukwaliteit van de nieuwe aankopen en de impact van de renovaties bevestigt:
  - Brussel-hoofdstad: daling van 107 naar 105 kWh/m<sup>2</sup>/jaar (-1,9%)
  - Vlaanderen: daling van 132 naar 124 kWh/m<sup>2</sup>/jaar (-6,1%)
  - Wallonië: daling van 190 naar 177 kWh/m<sup>2</sup>/jaar (-6,8%)
- Het segment sociale infrastructuur is niet opgenomen in deze tabel, aangezien er geen wettelijke verplichting tot energiecificering bestaat voor dit type panden en er geen vergelijkbare berekeningsmethododes zijn.
- De gemiddelde energieprestatie wordt berekend op basis van de oppervlakten (in m<sup>2</sup>) en het primaire energieverbruik (kWh/jaar) zoals vermeld op de energieprestatiecertificaten.
- De gemiddelde energieprestatie van de vastgoedportefeuille in exploitatie van Inclusio is aanzienlijk beter dan die van woningen in België. Deze vergelijking is gebaseerd op de energieprestatiecertificaten die op 31 december 2025 zijn afgegeven door erkende certificeerders:



## Type en aantal gebouwen met certificering

Indicator	Definitie	31/12/2023	31/12/2024
Cert-Tot Brussel	Aantal gecertificeerde activa	603 / 603	644 / 644
	Dekking in m <sup>2</sup> bruto	100%	100%
Cert-Tot Vlaanderen	Aantal gecertificeerde activa	389 / 389	361 / 361
	Dekking in m <sup>2</sup> bruto	100%	100%
Cert-Tot Wallonië	Aantal gecertificeerde activa	404 / 404	319 / 319
	Dekking in m <sup>2</sup> bruto	100%	100%
Cert-Tot België	Aantal gecertificeerde activa	1.396 / 1.396	1.324 / 1.324
	Dekking in m <sup>2</sup> bruto	100%	100%

- De tabel geeft het aantal woningen weer in het segment betaalbare huurwoningen van de portefeuille waarvoor Inclusio aan het einde van het boekjaar over een energieprestatiecertificaat (EPC) beschikt (EPRA-indicator: Cert – Tot).
- Op 31 december 2025 behoudt Inclusio een voorbeeldig certificeringspercentage van 100% voor haar gehele segment "Betaalbare huurwoningen". Elke wooneenheid, of deze nu in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in Vlaanderen of in Wallonië gelegen is, beschikt over een energieprestatiecertificaat.
- De segmenten buiten betaalbare huurwoningen en woningen voor personen met een handicap (die 22% van de totale portefeuille in exploitatie vertegenwoordigen) worden niet systematisch gecertificeerd, aangezien er geen bindende wettelijke verplichting bestaat voor dit soort activa.

## Mobiliteit (ESRS E1-Norm)

Inclusio is zich volledig bewust van de milieu-impact van zakenreizen en die van de huurders en eindgebruikers van haar gebouwen. Het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen in verband met mobiliteit is een belangrijke prioriteit voor het bereiken van de klimaatdoelstellingen.

De strategie voor duurzame mobiliteit van Inclusio is gebaseerd op concrete oplossingen die duurzamere vervoerswijzen bevorderen, zowel voor haar medewerkers als voor de bewoners van haar vastgoedportefeuille.

Voor zijn medewerkers vergoedt Inclusio de reiskosten met het openbaar vervoer volledig. Inclusio moedigt ook het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer aan voor woon-werkverkeer. De medewerkers beschikken over aangepaste voorzieningen op kantoor, met name een beveiligde ruimte voor fietsen en douches.

Sinds 2025 hanteert Inclusio een beleid voor de aanschaf van bedrijfsvoertuigen dat uitsluitend gericht is op elektrische voertuigen, met als doel een volledig elektrisch wagenpark tegen 2030.

Wat huurders en eindgebruikers betreft, vormt de ligging van de gebouwen een sleutelement van de mobiliteitsstrategie. Inclusio zorgt ervoor dat het overgrote deel van haar gebouwen in de directe nabijheid van het openbaar vervoer ligt. In 2025 bevindt meer dan 96% van de activa in de portefeuille zich op minder dan tien minuten lopen van een halte van het openbaar vervoer, wat het gebruik van duurzamere mobiliteitsoplossingen vergemakkelijkt en de afhankelijkheid van de personenauto vermindert.

Met deze maatregelen draagt Inclusio bij aan het beperken van de CO<sub>2</sub>-voetafdruk van verplaatsingen en bevordert het tegelijkertijd een inclusieve en duurzame toegankelijkheid van zijn huurwoningen en sociale infrastructuur.

## VERANTWOORDELIJK BESTUUR VERSTERKEN - GOVERNANCE

### Een gestructureerd kader voor collectieve betrokkenheid

Het ESG-beleid van Inclusio vormt een centrale pijler van haar beleggings- en beheerstrategie en sluit naadloos aan bij haar missie. Het reikt verder dan alleen de verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur en de commissies; het is geïntegreerd in alle niveaus van de organisatie en vormt de leidraad voor alle projecten en strategische beslissingen.

In 2025 heeft Inclusio haar kader voor verantwoord bestuur gehandhaafd, gebaseerd op transparantie, ethiek, solide besluitvormingsprocessen en de systematische integratie van ESG-kwesties in al haar activiteiten. Dit bestuur vormt niet alleen een onmisbare pijler van compliance voor een gereguleerde openbare vastgoedvennootschap (SIRP), maar ook een essentiële hefboom om financiële prestaties, sociale impact en duurzaamheid met elkaar te verzoenen. Het jaar 2025 bevestigde de maturiteit van de ingevoerde mechanismen en hun bijdrage aan de stabiliteit van het bedrijfsmodel, het risicobeheer en het vertrouwen van de belanghebbenden.

Binnen de Raad van Bestuur zijn ESG-kwesties en impactambities volledig geïntegreerd in het dagelijks beheer van de onderneming. De raad ziet erop toe dat beslissingen met betrekking tot risico's, beloning en investeringen in lijn zijn met de impact- en duurzaamheidsdoelstellingen van Inclusio.

De gespecialiseerde Comités spelen een sleutelrol bij het toezicht op en de integratie van de ESG-doelstellingen:

- **Audit- en Risicobeheercomité:** identificeert en beheert de belangrijkste risico's en kansen, inclusief die welke verband houden met ESG.
- **Benoemings- en Beloningscomité:** adviseert over de beloningsregelingen voor het management, waarbij de ESG-doelstellingen worden geïntegreerd.
- **Investeringscomité:** ziet erop toe dat ESG- en impactwaarden worden weerspiegeld in de keuze van investeringen.

Sinds 2024 heeft Inclusio een Duurzaamheidsmanager aangesteld, die verantwoordelijk is voor het adviseren van het bedrijf over ESG- en impactkwesties,

het vertalen van de duurzaamheidsstrategie naar concrete acties en het rapporteren van de behaalde resultaten. Deze sleutelrol, die rechtstreeks rapporteert aan de CFO, zorgt voor de implementatie van strategische beslissingen, verspreidt de ESG- en impactprioriteiten binnen de organisatie, definieert duidelijke doelstellingen en prestatie-indicatoren (KPI's) en mobiliseert alle medewerkers en belanghebbenden.

Ten slotte is het ESG-bestuur van Inclusio gebaseerd op een globale en geïntegreerde visie, die de milieu-, sociale en bestuursdimensies omvat. Het vormt de basis van haar duurzaamheidsambitie, door deze principes in al haar activiteiten te integreren om waarde te creëren voor haar stakeholders en haar sociale impact te versterken.

Het ESG-beleid van Inclusio wordt gedetailleerd beschreven op haar website ([www.inclusio.be](http://www.inclusio.be)) en is toegankelijk voor alle belanghebbenden die geïnteresseerd zijn in haar aanpak en haar verbintenissen.

### Governance en transparantie: strengere verplichtingen

Transparantie en verantwoordelijkheid staan centraal in het bestuur van Inclusio. Het bedrijf hanteert strenge normen en evalueert voortdurend zijn werkwijzen om ethiek, duurzaamheid en duidelijkheid te waarborgen.

Het bestuurskader, dat is opgebouwd uit handvesten, beleidsregels en codes, legt de toezeggingen vast en geeft structuur aan de activiteiten, waardoor het vertrouwen van de belanghebbenden wordt versterkt.

De documenten, die beschikbaar zijn op de website van Inclusio, definiëren de principes die ten grondslag liggen aan de strategische beslissingen en de dagelijkse activiteiten van het bedrijf, en omvatten met name:

- **Corporate governance charter van Inclusio:** zie pagina 127.
- **Beleid ter voorkoming van marktmisbruik:** stelt de regels vast die moeten worden nageleefd bij transacties in door Inclusio uitgegeven financiële instrumenten.
- **Remuneratiebeleid:** zie pagina 141.
- **ESG-duurzaamheidsbeleid:** integreert milieu-, sociale en governance-criteria in de langetermijn-

strategie, waardoor duurzame prestaties worden gewaarborgd en tegelijkertijd wordt ingespeeld op mondiale uitdagingen.

- **Privacy- en gegevensbeschermingsbeleid:** zorgt voor een verantwoord beheer van gevoelige informatie, in overeenstemming met de geldende veiligheidsnormen en regelgeving.
- **Klokkenluidersbeleid:** creëert een veilige omgeving om onethische activiteiten te melden, waardoor de cultuur van transparantie wordt versterkt.
- **Beleid ter bestrijding van corruptie, fraude en witwassen:** versterkt ethiek en integriteit door middel van strenge controlemechanismen en regelmatige trainingen.
- **Beleid inzake diversiteit en inclusie:** bevordert gelijke kansen en waardeert diversiteit binnen teams, waardoor een respectvolle en inclusieve werkomgeving wordt gewaarborgd.
- **Beleid inzake mensenrechten:** garandeert gelijkheid en respect voor de menselijke waardigheid in alle commerciële en sociale praktijken.
- **Milieubeleid:** ondersteunt duurzame initiatieven om de ecologische voetafdruk te verkleinen en bij te dragen aan een groenere toekomst voor de vastgoedsector.
- **Beleid inzake veiligheid, gezondheid en welzijn:** zorgt voor een veilige en gezonde werkomgeving, in overeenstemming met de hoogste normen.
- **Gedragscode voor medewerkers:** stimuleert een ethische en verantwoordelijke cultuur, met duidelijke verplichtingen voor elke medewerker.
- **Gedragscode voor contractpartijen:** betreft zakelijke partners bij de implementatie van verantwoorde en duurzame praktijken.

In het kader van diezelfde aanpak om het bestuur te structureren en te professionaliseren, heeft Inclusio in 2025 de functie van secretaris-generaal in het leven geroepen en mevrouw Eglantine EECKHOUT daartoe benoemd.

Deze benoeming versterkt de coördinatie van de Raad van Bestuur en de commissies, zorgt voor een transversale opvolging van de wettelijke verplichtingen en de ESG-verbintenissen, en garandeert de samenhang en de kwaliteit van de besluitvormingsprocessen.

## Duurzame inzet: certificeringen, Global Compact en bijdrage aan de SDG's

Inclusio gelooft dat economische prestaties hand in hand moeten gaan met een sterke sociale en milieu betrokkenheid. Het is met dit in gedachten dat het bedrijf zich inzet voor strenge certificeringsprocessen en internationale benchmark initiatieven. Deze verplichtingen vertalen ons verlangen om onze acties te structureren rond erkende normen en om een positieve impact te maken als onderdeel van een wereldwijde dynamiek.

In 2024 heeft Inclusio met succes haar B Corp-hercertificering behaald, waarmee het zijn toewijding aan verantwoorde en duurzame bedrijfsvoering bevestigt. Deze hercertificering is geldig tot 2027. Inclusio draagt het B Corp-label al sinds 2015, wat een bewijs is van haar voortdurende inzet. Dankzij deze onderscheiding blijft Inclusio deel uitmaken van een wereldwijde gemeenschap van meer dan 10.000 B Corp-gecertificeerde bedrijven in meer dan 100 landen, die zich allemaal inzetten voor positieve verandering.

Het B Corp-label wordt toegekend door B Lab, de non-profitorganisatie die aan de basis staat van de beweging, en is gebaseerd op een grondige evaluatie van het bedrijfsmodel en de activiteiten. Deze evaluatie bevestigt dat aan hoge normen wordt voldaan op het gebied van bestuur, milieu, transparantie en maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Het B Corp-label, dat wordt erkend als een van de meest veeleisende labels, getuigt van het engagement van Inclusio om de sociale, ecologische en economische omstandigheden te verbeteren op verschillende sleutelgebieden, zoals bestuur, impact op medewerkers, bijdrage aan de gemeenschap, milieuprestaties en de relatie met klanten en belanghebbenden.

In dit kader, en om te voldoen aan de eisen van B Lab, heeft Inclusio tijdens de buitengewone Algemene Vergadering van 29 oktober 2020 haar statuten gewijzigd. Deze ontwikkeling formaliseert de toewijding van het bedrijf om rekening te houden met de impact van haar activiteiten op al haar belanghebbenden, en niet alleen op het streven naar winst.

Bovendien zet Inclusio zich volledig in om bij te dragen aan de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen (SDG's) van de Verenigde Naties. Sinds 2024 is het bedrijf ook toegetreden tot het Global Compact van de Verenigde Naties, een initiatief dat mensenrechten, eerlijke arbeidsomstandigheden, milieubescherming en de strijd tegen corruptie bevordert.

Dankzij deze initiatieven toont Inclusio aan dat het in staat is om economische prestaties en maatschappelijke impact te combineren, terwijl het bijdraagt aan internationaal erkende duurzaamheidsdoelstellingen.

### ESG-risicobeheer: een proactieve benadering

In het kader van haar inzet op het gebied van duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen heeft Inclusio haar risicomatrix herzien en aangepast om de ESG-criteria (milieu, maatschappij en bestuur) volledig te integreren. Deze aanpak stelt het bedrijf in staat om de risico's in verband met haar vastgoedactiva beter te voorzien en efficiënter te beheren, terwijl de veerkracht en duurzaamheid van haar projecten worden versterkt.

Inclusio hanteert een proactieve aanpak om de ESG-risico's te beoordelen die verband houden met haar activa en haar organisatie, waarbij zij zich baseert op verschillende belangrijke dimensies:

- **Talentmanagement:** een inefficiënte toewijzing van personeel of een ontoereikende ontwikkeling van vaardigheden zou de prestaties en de duurzaamheid van het bedrijf in gevaar kunnen brengen. Bovendien kan onethisch gedrag, zoals corruptie of fraude, van medewerkers of leveranciers negatieve gevolgen hebben voor de activiteiten en de reputatie van Inclusio.
- **ESG-rapportering:** Inclusio moet voldoen aan de wettelijke vereisten inzake ESG-rapportering. Elke vertraging of niet-nakoming van deze verplichtingen kan leiden tot financiële sancties, de geloofwaardigheid van de onderneming aantasten of leiden tot controles door de FSMA, waardoor de transparantie en het vertrouwen van de belanghebbenden in het gedrang komen.

- **Fysieke klimaatrisico's:** de toenemende frequentie en intensiteit van extreme weersomstandigheden stellen vastgoedactiva bloot aan een verhoogd risico op schade. Het ontbreken van een passende verzekeringsdekking, stijgende premies of hogere onderhouds- en aanpassingskosten vormen belangrijke uitdagingen voor het waarborgen van de veerkracht van de vastgoedportefeuille.

Deze diepgaande analyses stellen Inclusio in staat om weloverwogen beslissingen te nemen en zo de duurzaamheid, veerkracht en positieve sociale impact van haar vastgoedactiva te bevorderen.

### GOVERNANCE PRESTATIE-INDICATOR (EPRA)

Informatie over bestuursindicatoren wordt gepubliceerd in het hoofdstuk "Corporate governance" (zie pagina 127).

#### Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan Gebaseerd op GRI indicator 2-9

Gov-Board

#### Benoeming en selectie van leden van het hoogste bestuursorgaan

##### Gebaseerd op GRI indicator 2-10

Gov-Selec

#### Belangenconflicten

##### Gebaseerd op GRI indicator 2-15

Gov-COL

De volledige dubbele materialiteitsanalyse hierboven (pagina 32) laat zien dat de EPRA prestatie-indicatoren Water-Abs/Lft/Int en Afval-Abs/Lft niet relevant zijn voor Inclusio.



Antares • Sint-Lambrechts-Woluwe