



Fluvius

Foto © Dries Luyten

Fluvius vereenvoudigt vastgoedstrategie, die uitmondt in een optimale werkplekstrategie

Netbedrijf Fluvius is ontstaan uit een fusie en dat bracht meteen een uitdaging met zich: het samenvoegen van de patrimonium, in totaal zo'n 80 locaties. Het transformeerde de afdeling Facilitair Beheer van een afdeling 'achter de schermen' naar een strategisch belangrijke speler binnen het bedrijf. De afdeling ontwikkelde een nieuwe globale huisvestingsstrategie. Goed voor een nominatie voor de FM Awards.

Fluvius telt 5.400 medewerkers en is actief in alle Vlaamse steden en gemeenten. Het bouwt en beheert publieke nutsleidingen in de straat die elektriciteit, aardgas, riolering en warmte tot bij de klanten brengen. Fluvius zorgt ook voor aansluitingen op die netten voor een vlot verkeer van energie en afvalwater. Tot slot beheert het de openbare verlichting in de Vlaamse steden en gemeenten. De laatste jaren maakte Fluvius met haar bedrijfsvastgoed een indrukwekkende evolutie door. De afdeling Facilitair Beheer voerde niet enkel een vereenvoudiging en structurering van haar vastgoedportefeuille door, maar ontwikkelde hiervoor een compleet nieuwe strategie.

Gediversifieerd patrimonium

"Het bedrijfsvastgoed van Fluvius omvat vijf types locaties, afgestemd op de activiteiten binnen het bedrijf", duidt Caroline Depoorter, diensthoofd Huisvestingsstrategie en patrimonium. "Zo zetelen onze

ondersteunende diensten op vier campusen: in Torhout, Melle, Mechelen en Hasselt. Deze verspreiding over Vlaanderen is een bewuste keuze. Zo kunnen we talenten uit heel Vlaanderen aantrekken, efficiënter en dichter bij huis laten werken." Daarnaast is Fluvius sterk regionaal aanwezig via twaalf regiokantoren, van waaruit de operationele teams hun activiteiten uitvoeren. Naast een centraal distributiecentrum in Lokeren, beschikt elke regio over een drietal logistieke ophaalpunten. "Dit zijn op- en overslagplaatsen waar onze technici wekelijks het nodige materiaal ophalen. Dit netwerk hebben we sinds het ontstaan van Fluvius geoptimaliseerd op vlak van bereikbaarheid. We zochten heel gericht locaties in de buurt van de woonplaats van de technici of hun werkingsgebied. Zo verlopen de verplaatsingen zo efficiënt mogelijk. Ambulante medewerkers zijn voor de kernactiviteiten van Fluvius heel belangrijk. Opdat ze hun werk optimaal

kunnen uitvoeren, deden we hen alle middelen met betrekking tot huisvesting en mobiliteit. Om wendbaar te blijven in de geografische verdeling van onze ophaalpunten, kiezen we voor huurlocaties in plaats van vastgoed in eigendom."

Onze klanten kunnen dan weer terecht in onze verschillende klantenkantoren. "De afgelopen vijf jaar stelden we vast dat ons 'click-call-face-systeem' zodanig succesvol en gebruiksvriendelijk is, dat we klanten makkelijk online kunnen helpen. Daarom konden we het aantal fysieke kantoren geleidelijk afbouwen van 35 naar 15."

Een vijfde type gebouw is het meeting center in Brussel. "Het is centraal gelegen en gemakkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer, op vijf minuten wandelen van station Brussel-Noord. Omdat medewerkers binnen eenzelfde team op verschillende campussen werken, hebben we nood aan één centrale plek om ook voldoende fysiek te kunnen samenwerken."

Werkplekstrategie

Een belangrijke ambitie die Fluvius waarmaakt, is het aanbieden van een uitstekende werkplek. "Dit past binnen onze bedrijfsstrategie met 'medewerker centraal' als een van de pijlers. We zijn er heel trots op dat we in 2023 het label van 'Great Place to Work' behaalden. Om het 'Nieuwe Werken' te implementeren, zetten we sterk in op participatie van de collega's. De afdelingen Facilitair Beheer, Human Resources en ICT werkten nauw samen om de 3 B's (bricks, bytes, behaviour) de juiste aandacht te geven. Onze bedrijfscultuur focust op gedeeld leiderschap. We geven onze kantoormedewerkers het vertrouwen en de mogelijkheid om ruim te telewerken. Hoewel er slechts één verplichte terugkomdag is naar kantoor, kiezen ze zelf vaak voor twee tot drie dagen. Ze hebben nood aan verbinding. Deze

aanpak heeft niet alleen de tevredenheid van de medewerkers vergroot, maar ook aan een modernere en flexibeler bedrijfscultuur bijgedragen."

Roadmap voor huisvesting

Om tot deze structuur te komen, werkte het facilitair team een roadmap uit. De poorter legt uit: "Opzet is alle deelorganisaties van Fluvius een passende huisvesting te bieden. Dit doen we op basis van een hoogwaardige standaardisatie-aanpak die rekening houdt met hedendaagse noden. We luisteren naar de specifieke noden van elke doelgroep en verwerken die in een finaal plan. Zo rekent Fluvius Academy, onze interne opleidingsorganisatie om zowel eigen medewerkers als aannemers op te leiden, op een multifunctionele en moderne infrastructuur. Voor de collega's die werken rond innovatie en research bouwen we een hoogtechnologische Living-Labomgeving."

Bij het verbouwen en nieuwbouw focust Fluvius sterk op duurzaamheid en comfortabele werkplekken voor alle medewerkers. "Ons uitgangspunt daarbij is dat een technicus even comfortabel moet kunnen werken als een manager." Naast vernieuwing voorziet de roadmap ook in het verlaten van vestigingen en gebouwen die niet meer passen in de strategie. Fluvius zegde al een aantal dure huurlocaties op. Een twintigtal lopende verkoopprocedures moet zorgen voor een meer geoptimaliseerde vastgoedportefeuille.

De roadmap is in 2019 opgemaakt, maar continu onderhevig aan wijzigingen. "We beschouwen het dan ook als een levendig plan. Via een cyclus 'Plan-Do-Check-Act' (PDCA) halen we telkens nieuwe inzichten uit opgeleverde projecten. Momenteel bouwen we nieuwe regiokantoren in Gent en Brugge en binnenkort starten we in Lubbeek. De campussen in Hasselt, Mechelen en Melle worden de komende jaren verder ontwikkeld. De uitrol van de werkplekstrategie 'Het Nieuwe Werken' zit zowat halweg. Ruim 2.000 collega's werken al plaatsonafhankelijk. We zetten al grote stappen, en zijn nog volop bezig met het realiseren van het plan. Hierbij overwegen we telkens of er nieuwe innovaties mogelijk zijn."

Nu de structuur voor zowel het patrimonium als de werking die daaruit voortvloeit, vastligt, is het zaak voor Fluvius om dit duurzaam te verankeren. "Hiervoor baseren we ons onder andere op de GRO-duurzaamheidsmeter, ontwikkeld door het Facilitair Bedrijf van de Vlaamse overheid. GRO is een solide meter en onze leidraad.



"Een technicus werkt bij ons even comfortabel als een manager"

Caroline Depoorter
– Diensthoofd
Huisvestingsstrategie en
patrimonium Fluvius

We leggen onze ambities vrij hoog. De focus ligt op een 'uitstekend' niveau, vooral qua energietransitie." Die duurzaamheidsambities trekt Fluvius ook door bij de vergroening van het wagenpark en de nodige laadvoorzieningen. Tegen midden 2024 beschikken alle Fluviuslocaties samen over meer dan 600 laadpunten.

Nominatie toont leiderschap

De nominatie voor de FM Awards betekent voor Caroline Depoorter niet alleen erkenning voor het harde werk van het team Facilitair Beheer, maar bevestigt ook dat Fluvius, zowel intern als extern, functioneert als een modern bedrijf. "De buitenwereld verwacht een moderne en efficiënte werking. De huisvestingsstrategie en roadmap ondersteunen de bedrijfscultuur waarin we, naast de klant, de medewerker centraal plaatsen. De jongere generatie werknemers stelt andere eisen op de werkvloer. We moeten dus future proof zijn, niet alleen op vlak van duurzaamheid, maar ook als Great Place to Work voor toekomstige medewerkers. In een tijd waarin het aantrekken en behouden van talent cruciaal is, levert Facilitair Beheer daarin een belangrijke bijdrage."

Door Elke Lamens

Foto's © Frank Goethals Fluvius

