

Facility Management



Nathalie Cloet

“Hospitality is dé sleutel om medewerkers en klanten een positieve ervaring te geven.”

IN DEZE EDITIE

Kiezen voor een **one-stop-shop** resulteert in maximale ontzorging.

PAGINA 3

Hybride werkomgeving vereist optimale interne en externe communicatie.

PAGINA 4

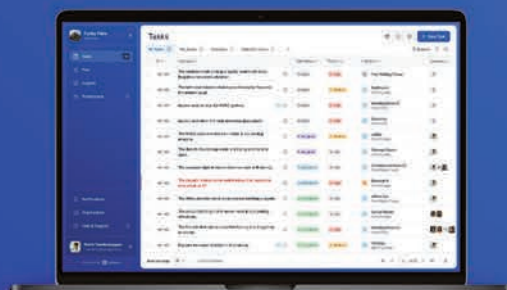
Een blik op de voordelen van **klimaatplafonds** met klei-leemtegels.

PAGINA 5

© FOTO: LANDER MESSIAEN

Intelligent maintenance starts here.

 **fixform**



- ✓ +43% Snellere opvolging van taken
- ✓ +25% Langere levensduur van faciliteiten
- ✓ +60% Tijdsbesparing op administratie



Boek een demo

Voorwoord

“Bedrijven doen heel wat moeite om hun medewerkers te motiveren terug naar kantoor te komen”

Software en digitalisering worden - net zoals binnen veel andere sectoren - cruciaal binnen alle taken van facility management om de strategische en duurzaamheidsdoelstellingen van de organisatie te ondersteunen. “Maar geen nood: met kleine ingrepen kan je al heel wat aan efficiëntie winnen”, zegt Tanja Barella, director bij Belfa.



Tanja Barella

DIRECTOR
BELFA

Software wordt in facility management almaar belangrijker met het oog op preventieve en voorspellende onderhoudsstrategieën.

Of ik mij aan een voorspelling van de FM-trends voor 2025 wil wagen? Graag. We evolueren trouwens meer en meer naar slimme voorspellingen in onze facilitaire sector, bedenk ik met een glimlach. Dus: zonder mij een Nostradamus te willen noemen: hierbij een aantal zaken die volgens mij in 2025 aan belang zullen winnen.

Naar een hersteld evenwicht

Waar de slinger na het coronatijdperk wat doorgeslagen was, merk ik dat werknemers momenteel almaar vaker naar het kantoor terugkeren. En het mag gezegd, bedrijven doen heel wat moeite om hun medewerkers hiervoor te motiveren. Betere lucht- en lichtkwaliteit, ergonomisch comfort, een waaier van catering- en ontspanningsmogelijkheden, wellbeing, aangename werkplekken die het DNA van de onderneming uitademen,... Er wordt niets aan het toeval overgelaten. Thuiswerken blijft uiteraard een optie - wat een goede zaak is - maar het is niet zaligmakend. Het evenwicht lijkt zich te herstellen. En dat komt de creativiteit en teamgeest alleen maar ten goede.

Software en digitalisering

Om nog even terug te komen op Nostradamus: software wordt in facility management almaar belangrijker met het oog op preventieve en voorspellende onderhoudsstrategieën. Ik denk aan het centraliseren van problemen, kostenbesparingen, het automatiseren van onderhoud, planning, rapportage van assets enz. In het kader van de almaar stijgende energieprijzen kom je uit bij de nood aan laadinfrastructuur voor elektrische wagens en het optimaliseren

van het aantal parkeerplaatsen. Kortom: software en digitalisering worden cruciaal binnen alle taken van facility management om de strategische en duurzaamheidsdoelstellingen van de organisatie te ondersteunen, en uiteindelijk het succes van het bedrijf te versterken.



Waar de slinger na het coronatijdperk wat doorgeslagen was richting thuiswerk, merk ik nu dat het evenwicht stilaan hersteld wordt. En dat komt de creativiteit en teamgeest alleen maar ten goede.

Oplossingen op maat

Voor wie nog niet op de trein gesprongen is: het moment is aangebroken, er valt geen tijd meer te verliezen in deze uitdagende tijden! Maar geen nood: dat hoeft niet meteen gepaard te gaan met grote investeringen. Ook met kleine ingrepen kan je al heel wat aan efficiëntie winnen. Weet je niet goed hoe hieraan te beginnen? Laat je dan vooral degelijk informeren met het oog op een oplossing op maat van jouw bedrijf. Het gaat immers niet over een *one size fits all*. ■



05

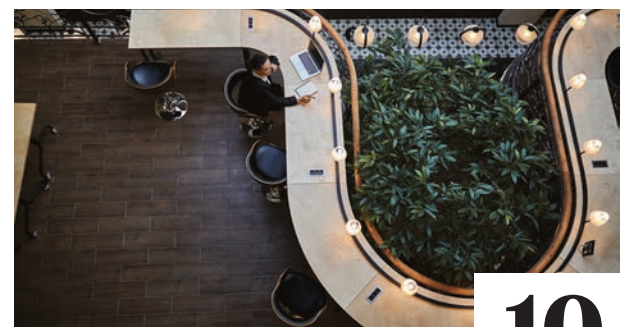
Biophilic design

Aanwezigheid van planten op kantoor verhoogt welzijn van werknemers.

06

Visie

Werken van thuis uit of op kantoor? Tijd voor een evenwichtsoefening!



10

Analyse

Bricks, bits & behaviour: de drie pijlers achter het nieuwe werken.



Lees online: nl.planet-business.be

De kracht van samenwerking: hoe artificiële intelligentie facility managers ontzorgt.



VOLG ONS

Mediaplanet Belgium



@MediaplanetBE



Mediaplanet Belgium



Mediaplanetbe



Mediaplanet Belgium



Managing Director:

Leoni Smedts

Head of Production:

Daan De Becker

Head of Digital:

Nicolas Michenaud

Digital Manager:

Sylvie Gheysen

Business Developer:

Romain Thienpont

Project Manager:

Laurens Van Essche

E-mail: laurens.van.essche@mediaplanet.com

Redactie:

Joris Hendrickx, Sandra Gasten

Frederic Petitjean, Olivier Clinckart

Philippe Van Lil

Lay-out:

i Graphic

E-mail: info@i-graphic.be

Print:

Roularta

Distributie:

Trends

Mediaplanet

contactinformatie:

Tel: +32 2 421 18 20

redactie.be@mediaplanet.com

D/2025/12.996/06

Ontzorging en tijdsbesparing dankzij één FM-partner



Marc Boeykens

CEO
ATALIAN BELGIUM

Met een breed dienstenaanbod, variërend van schoonmaak en technisch onderhoud tot onthaaldiensten, catering en groenonderhoud, helpt Atalian Belgium klanten bij het optimaal beheren van hun faciliteiten. CEO Marc Boeykens licht toe hoe het bedrijf inzet op maatwerk, innovatie en duurzaamheid.

Tekst: Joris Hendrickx

“Facility management draait om het uitbesteden van een pakket aan diensten”, stelt Boeykens. “Welk pakket hangt af van de noden van de klant, maar de doelstelling is telkens het ontzorgen van klanten, waardoor ze tijd kunnen besparen. Bovendien weten ze bij problemen precies bij wie ze terecht kunnen.” Daarnaast zorgt Atalian Belgium, onderdeel van de Atalian Group, voor een efficiënte uitvoering door samen te werken met vaste vertrouwenspartners. “Soms gaan integraties nog verder. Een medewerker kan bijvoorbeeld op één werkdag schoonmaken, meehelpen in de keuken, eten opdienen en de planten onderhouden.”

De mens centraal

“Bij zowat al onze diensten zijn mensen cruciaal”, klinkt het. “We stellen heel wat verschillende profielen tewerk die we telkens goed omkaderen. We zetten sterk in op sociale mobiliteit en hechten meer belang aan competenties dan aan diploma’s. Zo proberen we onze mensen optimaal te ondersteunen in hun groei binnen de organisatie.”

Digitalisering gericht inzetten

“Door alle beschikbare databronnen van klanten te integreren en te koppelen met een slimme softwaretool, kunnen we bepaalde interventies preventief uitvoeren”, vervolgt Boeykens. Met deze aanpak verhoogt Atalian Belgium de betrouwbaarheid van installaties en verlaagt het de operationele kosten voor klanten. “Onze klanten krijgen ook steeds meer realtimerapportering. Automatisatie en robotisering spelen eveneens een belangrijkere rol, maar worden enkel ingezet als ze een duidelijke meerwaarde bieden.”

Internationale expertise, lokale verankering

“Atalian heeft in ieder land een eigen management, operaties, financiële dienst en HR-afdeling”, aldus Boeykens. “Atalian Belgium is dus een volledig zelfstandige entiteit, wat voordelen biedt omdat de sociale wetgeving en cultuur in elk land anders zijn.” Tegelijk profiteert het bedrijf van zijn internationale aanwezigheid. “Voor multinationals is dat een grote troef, omdat ze facility management steeds vaker over meerdere landen heen uitbesteden. Tot slot laat dat ons ook toe om kennis en goede praktijken uit te wisselen met onze internationale collega’s, zodat we steeds verder kunnen blijven verbeteren.” ■



Bij zowat al onze diensten zijn mensen cruciaal. We zetten sterk in op sociale mobiliteit en hechten meer belang aan competenties dan aan diploma’s.

Slimme oplossingen voor een optimale werkplek



Adriaan Dries

BUSINESS MARKETEER
WORKPLACE EXPERIENCE
RICOH

Tools ontwikkelen die (samen)werken efficiënter maken, waardoor bedrijven gemakkelijker hun doelen kunnen bereiken. “Dat is waar we elke dag naar streven”, zegt Adriaan Dries, Business Marketeer Workplace Experience bij Ricoh, een internationaal technologiebedrijf actief in vier domeinen: printing, cybersecurity & IT, process automation en workplace experience.

Tekst: Joris Hendrickx

“Met Ricoh Spaces bieden we een workplace management platform voor het boeken van werkplekken, vergaderzalen en parkeerplaatsen”, legt Dries uit. “Medewerkers krijgen een duidelijk overzicht van beschikbare ruimtes en faciliteiten. Ook visitor management is geïntegreerd: bezoekers registreren vooraf en melden zich eenvoudig aan via een QR-code. Dankzij sensortechnologie kunnen we meten welke ruimtes effectief worden gebruikt, zodat bedrijven hun werkplekken optimaal benutten. Daarnaast kunnen bedrijven via het platform ook assets beheeren, en is er een geïntegreerd ticketingsysteem voor meldingen en onderhoud.”

Focus op hybride vergaderen

“We vieren volgend jaar ons 90-jarig bestaan en zijn in die tijd uitgegroeid tot de derde grootste speler wereldwijd wat betreft de inrichting van vergaderzalen”, vervolgt Dries. “Hybride vergaderen is de norm geworden. Daarom moet elke vergaderruimte videoconferenties ondersteunen. Interactieve schermen maken annoteren en brainstormen makkelijker. Ook flexibele vergaderzalen winnen terrein: bedrijven verkleinen hun kantooroppervlakte en zoeken naar multifunctionele ruimtes. Onze oplossingen maken het mogelijk om zalen eenvoudig te splitsen of samen te voegen. De schermen en infrastructuur synchroniseren automatisch. Deze ruimtes zijn inzetbaar voor zowel vergaderingen als trainingen, waarbij camera’s sprekers of deelnemers optimaal in beeld brengen.”

Digital signage en smart lockers

Ricoh biedt ook digital signage aan: centraal aangestuurde schermen die strategisch in een gebouw worden geplaatst. “Deze displays tonen interne updates, mar-



ketingboodschappen of praktische informatie”, legt Dries uit. “Een andere oplossing zijn smart lockers: deze kasten zorgen voor een veilige opslag en uitwisseling van pakketten en materialen. Dit verlaagt de werklast van receptionisten en maakt zelfs onbemande recepties mogelijk.”

Duurzaamheid en welzijn op de werkvloer

“Tot slot zetten we ook sterk in op duurzaamheid en welzijn”, besluit Dries. “Sensoren meten de luchtkwaliteit, lichtsterkte en energieverbruik. Zo dragen we bij aan een gezonde werkomgeving en helpen we bedrijven bij het realiseren van energiebesparingen.” ■

Dankzij sensortechnologie kunnen we meten welke ruimtes effectief worden gebruikt, zodat bedrijven hun werkplekken optimaal benutten.

RICOH
imagine. change.

Meer weten? Bezoek op 2 april het Toolevent van Belfa of kijk op ricoh.be



i Intuïtieve vergaderzalen met videoconferencing en een gebruiksvriendelijke room- en deskbooking systeem faciliteren het nieuwe werken bij bouwmaterialenfabrikant Etex.

naar huis gestuurd, maar ook postcovid bleef thuiswerken er de norm”, legt De Bal uit. “Hun oude gebouw staat er nog, maar de binnenkant werd volledig omgevormd. Deze bestaat nu uit 26 vergaderzalen die met state-of-the-art-technologie werden uitgerust. Etex heeft nu een ratio van 0,7 werkplekken per werknemer. Dat is voldoende omdat een groot deel van de mensen kan thuiswerken. Als ze toch naar kantoor willen komen, boeken ze simpelweg in enkele klikken een bureau via de employee app. Het hele platform draait in de cloud, je betaalt dus naargelang je noden én je kunt heel gemakkelijk schalen.”

“De hybride werkomgeving vraagt om een optimale interne en externe communicatie”

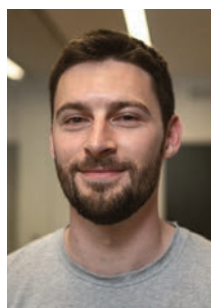
Thuiswerken, kantoren waar je een bureau moet reserveren en vergaderingen die enkel nog virtueel doorgaan: in het postcoronatijdperk zijn dit soort zaken de nieuwe norm. Hoe faciliteer je al deze nieuwe bewegingen? Welke technologie komt hierbij kijken? En hoe kan die technologie helpen om toch voeling te houden met je werknemers? **Tekst:** Frederic Petitjean

“
Bedrijven die sterk inzetten op interne communicatie zien een sterke daling van het absentieïsme, wat resulteert in een stijging van de productiviteit en winstgevendheid.



Wim De Bal

ACCOUNT MANAGER
DOBIT



Samuel Caudenberg

SOLUTION MANAGER
DOBIT

Bij DOBIT, een familiebedrijf uit Olen, denken ze veel na over dat soort vragen. “DOBIT - goed voor een vijftigtal werknemers - bedient twee grote klantensegmenten”, zegt Account Manager Wim De Bal. “Voor de retailsector zetten we digitale technologie en schermcommunicatie in voor meer beleving en communicatie naar hun klanten. Voor corporates zetten we deze digitale technologieën in binnen het bedrijf. We voorzien bijvoorbeeld videowalls, LED-schermen, *digital signage* en audiovisueel materiaal. Allemaal zaken waarmee we de communicatie (intern of extern) optimaliseren.”

Workplace experience platform

“Daarnaast zijn we ook partner van Appspace”, pikt Solution Manager Samuel Caudenberg in. “Dat is een softwareplatform dat alle noden van de corporate werkomgeving inlost. Naast *digital signage* en *workplace experiences* vormt ook *workplace management* hiervan een belangrijk onderdeel. Denk hierbij aan *room- en deskbooking*, een kiosk voor bezoekersregistratie en *way-finding*. Via fysieke schermen of kiosken kunnen bezoekers zich registreren in een

bedrijf, krijgen ze een plattegrond en krijgt hun contactpersoon meteen een melding van hun komst. Of een werknemer kan via de tool een bureau of vergaderzaal reserveren. Hij weet meteen waar hij zit, waar zijn naaste collega’s zitten en welke ruimtes al dan niet beschikbaar zijn.”

Verbluffende resultaten

“De communicatietools die Appspace bevat, werken zowel op kantoor, op de pc’s van de mensen die thuis werken als via een App op de mobiele telefoon” vervolgt Caudenberg. “Dat verhoogt de betrokkenheid van degenen die niet fysiek op kantoor zitten, boost hun engagement en laat absentieïsme afnemen. Naar die effecten zijn ook al heel wat onderzoeken gedaan en de resultaten zijn verbluffend. Bedrijven die sterk inzetten op interne communicatie zien bijvoorbeeld een productiviteitsstijging van 14% à 17%, een absentieïsme dat met 41% afneemt en daardoor een 23% hogere winstgevendheid.”

Het nieuwe werken in de praktijk

Bouwmaterialenfabrikant Etex is bijvoorbeeld een van de bedrijven die hun bedrijfs-site door DOBIT onder handen liet nemen. “Tijdens Covid werden de medewerkers

De intrede van AI

Het is een fascinerende beweging waarvan we het laatste nog niet gezien hebben, zegt Caudenberg. “In de komende jaren zal interne en externe communicatie almaar belangrijker worden om de betrokkenheid van de werknemer te vergroten. Steeds vaker zullen digitale platformen ingezet worden om werknemers dichter bij elkaar te brengen en te laten connecteren. Vandaag wordt daarvoor ook al een beroep gedaan op artificiële intelligentie, maar de rol daarvan zal in de toekomst alleen maar groter worden. We zien dat ook Appspace sterk inzet op AI en dit voortdurend blijft ontwikkelen. Het wordt bijvoorbeeld steeds meer ingezet om zelf content te maken die je op je schermen gaat vertonen. Titels, beelden, banners en zelfs complete artikels over je bedrijf kunnen door AI gemaakt worden. Je kan zelfs de toon van die communicatie met een druk op de knop aanpassen. Wil je je boodschap heel vriendelijk verpakken? Of mag het net wat dwingender? AI doet het voor jou.”

“Het gaat zelfs nog een stapje verder”, voegt De Bal toe. “AI zal ook analyses kunnen uitvoeren over het sentiment dat er heerst over je bedrijf bij je werknemers. Komen ze nog graag naar kantoor? Staan ze positief of negatief tegenover je bedrijf? Dat zijn natuurlijk cruciale zaken die je als management graag wil weten.” ■

“Planten op kantoor verhogen het welzijn van werknemers”

Bij biophilic design wordt de natuur binnengebracht op de werkplek, door op een harmonieuze manier natuurlijke elementen te integreren in de architectuur. We hadden daarover een gesprek met een gespecialiseerd bedrijf. **Tekst:** Olivier Clinckart



“Al bijna dertig jaar leveren we kantoorinstallaties voor grote en kleine bedrijven”, zegt Levi Benjamins, CEO van Any Green. “We doen onze job met veel passie en bedenken graag creatieve oplossingen. Het doet altijd weer plezier om de natuur binnen te brengen in kantoren, niet alleen door op strategische plaatsen mooie plantconcepten te creëren, maar ook door de planten vervolgens te verzorgen en regelmatig te onderhouden. Samen met onze klanten zoeken we altijd naar een realistisch concept dat ook op lange termijn mooi blijft. Dankzij onze expertise kunnen we de geschikte planten selecteren voor elke ruimte, afhankelijk van de lichtintensiteit, luchtvochtigheid...”

Positieve effecten op stemming en productiviteit

Als er planten aanwezig zijn in de werkomgeving, hebben alle medewerkers daar baat bij. “Volgens een studie van de Exeter University kan het plaatsen van planten in kantoren de productiviteit van de werknemers met maar liefst 38% verhogen”, aldus Benjamins. “Dat is logisch. We voelen ons rustiger in een groene omgeving. Planten bevorderen de aanmaak van serotonine in onze hersenen en dat verbetert onze stemming.”

Any Green levert verschillende types van groenvoorzieningen, waaronder groene muren. “We zijn de exclusieve verdeler van een ecologisch, duurzaam en mooi systeem uit Scandinavië dat vijf tot

zes keer minder water verbruikt dan alle andere systemen die momenteel op de markt zijn. Naast groene muren creëren we ook erg realistische muren met kunstplanten. Dat is een perfecte oplossing voor plaatsen met geen of weinig licht of waar geen onderhoud mogelijk is”, klinkt het. “We hebben bovendien een formule voor elk budget, van verkoop tot verhuur en leasing. Je kunt bij ons dus terecht voor alles wat je kantoor groener maakt.” ■



Meer weten?
anygreen.be

Het plaatsen van planten in kantoren kan de productiviteit van werknemers met maar liefst 38% verhogen.

Levi Benjamins, CEO ANY GREEN

De voordelen van klimaatplafonds met klei-leemtegels



Marc Smets

VERANTWOORDELIJKE
ARGILLATHERM BENELUX

Ook bij gebouwbeheerders en ontwikkelaars groeit de vraag naar duurzame, energiezuinige oplossingen. Klei-leemtegels als klimaatplafond bieden een efficiënte manier om gebouwen te verwarmen, te koelen én de vochtigheid te regelen. Bovendien kosten ze minder dan traditionele systemen. Marc Smets, verantwoordelijke voor Argillatherm Benelux, legt de werking ervan uit.

Tekst: Shannah Jongstra

De klei-leemtegels bevatten een buizensysteem dat via een warmtepomp koud of warm water levert, waardoor ruimtes gelijkmatig en energie-efficiënt verwarmd of gekoeld worden. “Onze klei-leemtegels, de humid-modules, reguleren de relatieve luchtvochtigheid extreem efficiënt”, vertelt Smets. “Ze zijn zo zuiniger en duurzamer dan traditionele klimaatplafonds, die daarvoor vaak extra installaties en luchtbehandelingen nodig hebben.”

Stabiele luchtvochtigheid

De humid-modules regelen op natuurlijke wijze de luchtvochtigheid door vocht op te nemen en af te geven, waardoor deze stabiel blijft tussen de ideale 40-60% - zonder extra

energie, installaties of kosten. “Ook ventileren wordt eenvoudiger, omdat binnenkomende lucht niet voorgedroogd hoeft te worden in de koelmodus. Je kan zo met gedecentraliseerde ventilatiesystemen werken met warmterecuperatie, wat goedkoper is en minder energie verbruikt, zowel in de constructie- als gebruiksfase van een gebouw”, klinkt het.

Van kantoren en hotels tot zorginstellingen

Klei-leemtegels zijn milieuvriendelijk, vrijwel CO₂-neutraal in productie en volledig circulair, met herbruikbaar restmateriaal. Dat beperkt afval en verlaagt de milieupact. Bovendien zorgen de lage energiebehoefte en eenvoudige installatie voor flinke kostenbesparingen. “Studies tonen aan dat de totale jaarlijkse energie- en onderhoudskosten van klimaatsystemen met klei-leemtegels en decentrale ventilatie tot 78% lager kunnen liggen dan bij conventionele systemen”, vervolgt Smets. “Argillatherm klimaatplafonds zijn bijzonder geschikt voor uiteenlopende gebouwen zoals musea, kantoren, hotels of zorginstellingen. Ze houden de luchtvochtigheid stabiel, wat essentieel



is voor het behoud van kunstwerken en het welzijn van bewoners en bezoekers. Bovendien warmen en koelen ze ruimtes snel zonder extra energie te verbruiken. In omgevingen waar luchtkwaliteit van groot belang is, zoals zorginstellingen en scholen, dragen ze bij aan een gezondere atmosfeer zonder stofophoping en schimmelvorming.”

Toekomstbestendig

Door het opwarmende klimaat en de stijgende energieprijzen groeit de vraag naar efficiënte verwarmings- en koelsystemen. Klimaatplafonds met klei-leemtegels bieden een natuurlijk en energiezuinig alternatief, met duurzame en circulaire eigenschappen die het een toekomstbestendige keuze maken. ■



De jaarlijkse energie- en onderhoudskosten van klimaatsystemen met klei-leemtegels en decentrale ventilatie liggen tot **78% lager** dan bij conventionele systemen.



Meer weten?
argillatherm.be



© FOTO: PRIVE

Werken van thuis uit of op kantoor? Tijd voor een evenwichtsoefening!

We werken graag en veel van thuis uit. Sinds corona is telewerk in veel bedrijven niet meer weg te denken. Wat een nood was tijdens de pandemie, is voor velen intussen een deugd geworden. Werknemers verwachten vaak ook van toekomstige werkgevers dat zij telewerk aanbieden.



Eline De Rycke

ADVISEUR UNIZO



Philippe Van Walleghem

ADVISEUR UNIZO

“Er zijn wel wat voordelen verbonden aan telewerk, voor beide partijen”, zeggen Eline De Rycke en Philippe Van Walleghem, adviseurs bij UNIZO. “Het maakt de werkgever interessanter op de arbeidsmarkt en mensen moeten minder verplaatsingen afleggen. Werknemers krijgen zo meer vrijheid en tijd voor hun gezin, wat hun privébalans en dus hun welzijn ten goede komt.”

Sociaal isolement

Maar de medaille heeft ook een andere kant. Niet elke functie kan uitgeoefend worden van thuis uit. Denk aan arbeiders, een winkelbediende of een tuinman. Daarnaast kan het heel wat moeilijkheden veroorzaken bij de arbeidsorganisatie. Ook gebrek aan persoonlijk contact met de collega's kan leiden tot een gevoel van isolatie en de teamdynamiek beïnvloeden. “Naast de formele zijn ook informele fysieke contactmomenten op de werkvloer van belang. Een praatje aan de koffiemachine of samen lunchen zorgt voor verbondenheid. Als dat ontbreekt, dreig je ook te vervreemden van je collega's of nog erger, te vervallen in eenzaamheid en sociaal isolement”, klinkt het.

“We spreken hier dus over een evenwichtsoefening. Belangrijk is dat telewerk een vrije keuze is voor de werkgever waarover best cor-

recte afspraken worden gemaakt. Flexibiliteit werkt immers in beide richtingen. Zeker voor kmo's kan dit best een grote uitdaging zijn. Ze moeten concurreren met grote bedrijven die structureel telewerk aanbieden. Toch is het vaak de eerder informele context die kmo's aantrekkelijk maakt bij werknemers. De lijnen zijn korter, er is meer persoonlijk contact en de jobs zijn vaak veelzijdiger.”

Welzijn op kantoor

Werkgevers doen vandaag al heel wat inspanningen om een veilige en aangename werkplek te creëren, zelfs zonder dat er wettelijke verplichtingen tegenover staan. Het is voor elke werkgever van belang dat werknemers veilig en gemotiveerd aan het werk zijn. Bovendien is het in een tijd waar er veel getelewerkt wordt extra belangrijk om hier als kmo-werkgever op in te zetten. Een aangename en goed gefaciliteerde kantoorinrichting zorgt ervoor dat mensen graag fysiek naar het werk komen. “Daar schuilt echter ook het addertje onder het gras”, aldus De Rycke en Van Walleghem. “De wetgeving ‘welzijn op het werk’ is zo complex en formeel dat het voor kleine ondernemingen niet altijd evident is om die veelheid aan regels te kennen en op te volgen. Bovendien wordt er veel verantwoordelijkheid bij de werkgever zelf gelegd,

Naast de formele zijn ook informele fysieke contactmomenten op de werkvloer van belang. Een praatje aan de koffiemachine of samen lunchen zorgt voor verbondenheid.

wat het voor een kmo-werkgever (zonder HR-dienst of interne expertise) des te lastiger maakt. Dat gaat dan over verplichtingen als het jaarlijkse actieplan, het globaal preventieplan, psychosociale en ergonomische risicoanalyse en ga zo maar verder. Op basis hiervan moeten werkgevers dan de nodige preventie maatregelen nemen, maar we merken dat veel kmo's worstelen met het formele aspect van de welzijnswetgeving. Een aangename werkomgeving wordt niet op papier bepaald.”

Eigen dynamiek

In een kmo werken kent een eigen context en dynamiek. Nergens is de band met de werkgever zo nauw en direct, en zal de werkgever maatregelen nemen om het zijn werknemers naar hun zin te maken. Maar van regulitis wordt niemand blij. Hou daarom telewerk buiten een al te strikt juridisch kader. “Onderlinge afspraken tussen werkgever en werknemer werken in een kmo het best”, klinkt het in koor. “Als we naar de welzijnswet kijken, hebben we nood aan een wetgeving die zich focust op het praktische aspect in plaats van het formele aspect. Minder administratieve verplichtingen, maar meer effectieve preventie met duidelijke richtlijnen. Het zal de sfeer, de gezelligheid en het welzijn op kantoor alleen maar ten goede komen.” ■

“Hospitality gaat om beleving: een manier om medewerkers en klanten zich welkom te laten voelen”

De sector van hospitality, als deel van facility management, blijft zich ontwikkelen, gedreven door de veranderende behoeften van bedrijven en werknemers. Wij spraken met Nathalie Cloet, directeur van Facilicom Solutions, over trends en innovaties. “Hospitality is dé sleutel om medewerkers en klanten een positieve ervaring te geven.” **Tekst:** Sandra Gasten

Hoe belangrijk is hospitality voor bedrijven?

“Hybride werken heeft de manier waarop werknemers naar hun werkplek kijken veranderd. Een bureau en stoel zijn niet langer voldoende, bedrijven moeten werknemers overtuigen om naar kantoor te komen. Daarom ligt de focus op een inspirerende en kwalitatieve werkomgeving die zowel productiviteit als welzijn ondersteunt. Kantoren worden heringericht om beter aan te sluiten bij de behoeften van medewerkers.”



In België zien we dat bedrijven vaker inzetten op hospitality als een manier om nieuwe werknemers aan te trekken en te behouden.

Is hospitality ook een manier om talent aan te trekken?

“Absoluut. In België zien we dat bedrijven vaker inzetten op hospitality als een manier om nieuwe werknemers aan te trekken en te behouden. De *war for talent* dwingt bedrijven om na te denken over wat hun bedrijf en werkplek aantrekkelijk maakt. Werknemers kijken met een kritische blik naar hun toekomstige werkplek: voldoet die wel aan mijn behoeften? Ze willen zich verbonden voelen met hun collega's en het bedrijf. Een comfortabele werkplek en een aangename werksfeer spelen daarin een cruciale rol.”

Hoe ondersteunt Facilicom Solutions bedrijven hierbij?

“Naast onze operationele diensten, zoals catering, schoonmaak en receptie, zetten we vanuit onze expertise ook in op advies en ondersteuning van bedrijven. Onze facility managers fungeren als geïntegreerde partners binnen bedrijven. Ze ontwikkelen een hospitalitystrategie. Ze coördineren het brede gamma aan facilitaire diensten. Door alle dienstverlening onder de loep te nemen, bekijken ze waar er verbeteringen mogelijk zijn. Denk aan een optimalisatie van het ruimtegebruik en de inrichting om beter in te spelen op de noden van de medewerkers.”



Nathalie Cloet

DIRECTEUR FACILICOM SOLUTIONS

Hoe kunnen bedrijven dit het beste aanpakken? Zijn er trends?

“Een aangenaam onthaal en een duidelijke bewegwijzering zijn al goede startpunten. Medewerkers verwachten werkplekken die aansluiten bij hun behoeften. Die variëren per individu: sommigen hebben nood aan stilte en concentratie, anderen aan samenwerkingsruimtes. Flexibele werkplekken worden steeds populairder, zodat werknemers zich kunnen verplaatsen binnen het kantoor afhankelijk van hun taken. Ook bedrijfsrestaurants evolueren: het worden multifunctionele ruimtes met een breder aanbod van gezonde en vegetarische maaltijden. Sommige bedrijven bieden zelfs mindfulness-programma's en sportactiviteiten aan. Zelfs kleine aanpassingen kunnen een groot verschil maken, zowel qua beleving als financieel. Veel bedrijven zoeken nog naar de juiste

balans in hybride werken. Dat biedt kansen om werkplekken efficiënter in te richten, maar brengt ook uitdagingen met zich mee.”

Halen jullie ook inspiratie bij andere sectoren?

“Facilicom heeft een exclusief partnership met ‘The School for Butlers and Hospitality’. De butlersector munt uit in klantgerichtheid en een persoonlijke aanpak qua beleving en hospitality. Deze inzichten kunnen worden toegepast op facility management. Het partnership is uniek in België. Samen hebben ze een L&D-programma ontwikkeld, ‘Hospitality Stars’, dat medewerkers traint om hospitality bij hun klant naar een hoger niveau te tillen. Met dit partnership willen we niet alleen onze klanten inspireren, maar ook onze medewerkers helpen groeien in hun rol als ambassadeurs van hospitality.”



Speelt technologie een belangrijke rol bij facility management?

“Technologische innovaties zijn een grote katalysator binnen hospitality. Ze kunnen een meerwaarde bieden voor bedrijven op het vlak van efficiëntie en beleving. Zo detecteren sensoren hoe vaak en hoe lang ruimtes worden gebruikt, en op basis van die data kan een bedrijf inzichten krijgen om meer of minder werkplekken en vergaderzalen in te richten, de schoonmaak te reorganiseren, enz. Naast data-analyse blijft het menselijke aspect uiteraard belangrijk.”

Hoe ziet de toekomst van facility management eruit?

“De toekomst ligt in verdere personalisatie van de dienstverlening, ondersteund door technologie. Daarnaast zullen duurzaamheid en welzijn een grotere rol krijgen. Bovendien groeit de overlap tussen HR, IT en facility management, omdat deze domeinen steeds meer met elkaar verweven raken. Facility management was lange tijd een ondersteunende functie, maar wordt nu steeds vaker gezien als strategische pijler binnen bedrijven. Het draagt bij aan *employer branding* en *employee experience*. Hoe kan een bedrijf zich onderscheiden? Hoe zorg je voor een onvergetelijke werkervaring? Hierin kan een facilitaire partner zoals Facilicom een belangrijke rol spelen. Hospitality is dé sleutel om medewerkers en klanten een positieve ervaring te geven.” ■



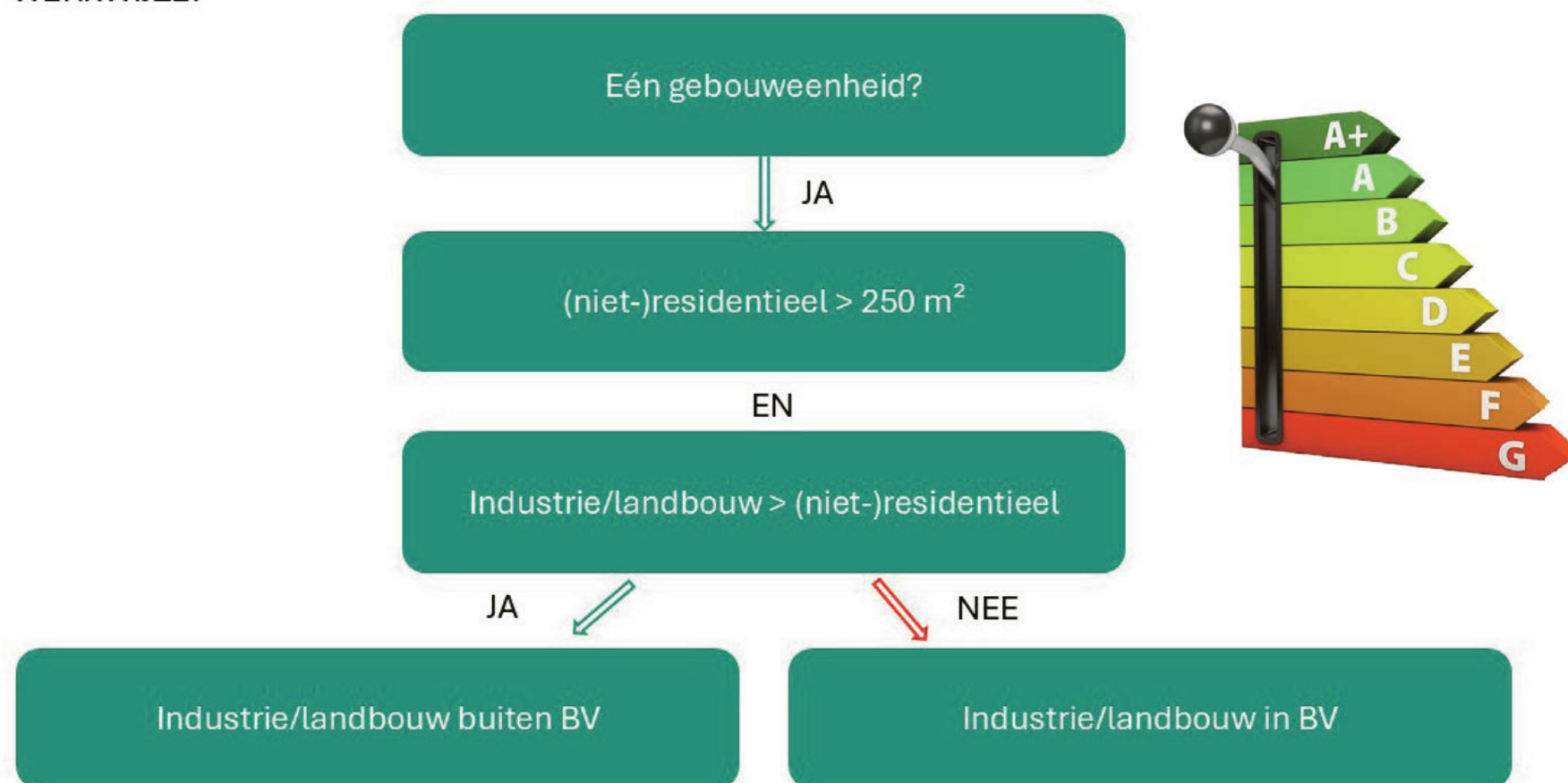
Meer weten? [facilicom.be/nl](https://www.facilicom.be/nl)

Belangrijke wijziging EPC-plicht mix gebouwen in Vlaanderen

Er is sinds 1 januari 2025 een belangrijke wijziging in voege over gebouwen met een deel logistiek - industrie - werkplaats.

Waar voorheen gebouwen met meer dan 70% bestemming logistiek/ industrie vrijgesteld werden van EPC-plicht wordt dit nu gewijzigd. Onderstaand de werkwijze.

WERKWIJZE:



Concreet: wanneer er een aangesloten geheel is van meer dan 250 m² kantoor/showroom/winkel..., is er vanaf nu sowieso EPC-plicht. Er dient dan enkel nog onderzocht te worden of het gedeelte industrie/logistiek groter is dan het gedeelte kantoor/showroom/winkel... Wanneer dit het geval is kan het gedeelte industrie/logistiek buiten het beschermd volume gelaten worden en moet dus niet mee in het EPC opgenomen worden. Maar wanneer het gedeelte industrie/logistiek toch kleiner is dan dient dit gedeelte wel volledig mee opgenomen te worden in het EPC.

Wanneer het aaneengesloten gedeelte kantoor/showroom/winkel kleiner is dan 250 m² blijft de 70% vs 30% regel van toepassing.

Nog meer informatie : hello@corefm.be

Exchange, expertise & evolve!
Ontdek meer op onze website www.belfa.be



Alarmsystemen: let op, de wet is strikt!



**Johan
Chenot**

VOORZITTER
ALIA SECURITY

Dankzij de technologische evolutie worden systemen voor videobewaking almaar gesofisticeerder. Zo kunnen ze waarschuwingen genereren en versturen naar hun gebruikers. Het probleem is echter dat de Belgische wet erg strikt is op dat vlak.

Tekst: Philippe Van Lil

In de handel zijn heel wat kits met camerastelsystemen voor particulieren beschikbaar. Die zijn volgens de Belgische wet toegestaan voor gebruik binnenshuis. “Het is echter ook mogelijk om buiten een camera te plaatsen voor privégebruik, maar enkel op voorwaarde dat de gebruiker aan de overheid meldt dat hij een camera geplaatst heeft”, zegt Johan Chenot, voorzitter van Alia Security, de beroepsvereniging voor elektronische beveiliging. “Dat kan eenvoudig via de website Police-on-web.”

Kies voor een vergund installateur

Volgens Chenot bestaat er echter een grijze zone: “Als je je camera zodanig plaatst dat die zicht heeft op je tuin, maar ook een deel van de tuin van de burens, gaat het dan nog over privégebruik?” Als je je camera laat plaatsen door een vakman, wordt de kwestie nog neteliger. Elk systeem dat spontaan waarschuwingen verstuurt als er een incident of inbraak gedetecteerd wordt, bijvoorbeeld door een sms te sturen naar je smartphone, mag alleen door een vergunde installateur geplaatst worden, en dat vormt een probleem. “Momenteel is er geen openbare lijst beschikbaar. De klant moet dus zelf aan de gekozen installateur vragen of die vergund is, enerzijds voor camera's en anderzijds voor alarmsystemen. Als dat niet het geval is, kan de klant daar zelfs een boete voor krijgen die tussen de 10.000 en 15.000 euro kan bedragen.

Volgens de wet private en bijzondere veiligheid mag niemand immers gebruikmaken van de dienstverlening van een niet-vergunde onderneming. Je kan dus maar beter voorzichtig zijn...”

Opgelet met wearables

Ook daarbuiten is de Belgische wet erg streng. In tegenstelling tot in andere Europese landen, is het in België niet toegestaan om ‘wearable’ technologie te gebruiken die de openbare diensten rechtstreeks waarschuwt. Met dat systeem kun je via een toestel zoals een iPhone of een smartwatch rechtstreeks 112 of de politie waarschuwen als je een incident detecteert. Chenot legt uit: “Als het om een spoedgeval gaat, moet het incident in België gefilterd worden door een alarmcentrale, of moet het slachtoffer of de getuige van het incident naar de hulpdiensten bellen.” ■

Als je je camera zodanig plaatst dat die zicht heeft op je tuin, maar ook een deel van de tuin van de burens, gaat het dan nog over privégebruik?

alia
connecting security interests

Meer weten?
aliasecurity.be/nl

“Renoveren is niet alleen ecologisch, maar ook rendabel”



**Henriette
de Robiano**

ENERGY AND CLIMATE
CHANGE CONSULTANT
CLIMACT

Voor elk bedrijf met een vastgoedportefeuille is renovatie een cruciale strategie om bij te dragen aan milieubescherming. Dat is de overtuiging van Henriette de Robiano, Energy and Climate Change Consultant bij Climact.

Tekst: Philippe Van Lil

Door de impact van de klimaatverandering worden de milieunormen en regelgeving in de vastgoedsector steeds strenger. Competitief blijven op deze markt is dan ook een echte uitdaging. “We hebben soms klanten die hun kantoorgebouwen niet meer verhuurd krijgen omdat hun EPC niet goed genoeg is of omdat ze niet ambitieus genoeg zijn op het vlak van duurzaamheid”, vertelt de Robiano. Om deze gebouwen aantrekkelijker te maken, is renovatie de beste optie. “Dat vermindert niet alleen de energiekosten, maar verhoogt ook de algemene gezondheidstoestand van het gebouw en dus het welzijn van

de bewoners. Een renovatie komt natuurlijk met een prijskaartje, maar op lange termijn verzekert het de rendabiliteit van gebouwen. Niets doen is veel duurder.”

“**We hebben soms klanten die hun kantoorgebouwen niet meer verhuurd krijgen omdat hun EPC niet goed genoeg is.**”

Renovatiestrategieën

Nu, waar begin je dan best? “Een kwetsbaarheidsanalyse en een aanpassingsplan helpen om de meest dringende behoeften te identi-

ficeren”, klinkt het. “Hierbij is de expertise van Climact een grote troef. Ons consultancybureau stelt transitieplannen op die onder andere in lijn zijn met de CSRD en voert levenscyclusanalyses van gebouwen uit. Op basis van deze gegevens helpen we onze klanten om hun investeringen te prioriteren, bijvoorbeeld via renovatiestrategieën.”

Financiering

Tot slot benadrukt onze gesprekspartner dat banken steeds terughoudender worden met het financieren van investeringen in de vastgoedsector die geen rekening houden met klimaatrisico's en geopolitieke ontwikkelingen. “Het is dus essentieel geworden om een geloofwaardig en holistisch transitieplan op te stellen. Zo moet men bijvoorbeeld aandacht besteden aan de ingesloten koolstof van elke renovatie om een netto-nultraject te volgen. Wij staan klaar om bedrijven hierin te begeleiden.” ■

Een renovatie komt natuurlijk met een prijskaartje, maar op lange termijn verzekert het de rendabiliteit van gebouwen. Niets doen is veel duurder.

CLIMACT

Meer weten?
climact.com/en





Bricks, bits & behaviour: de drie pijlers achter het nieuwe werken

© FOTO:PRIVE

Op organisatorisch vlak zorgt het nieuwe werken voor een diepe transformatie die veel verder gaat dan telewerk of kantoorinrichting. Het heeft namelijk een enorme impact op de manier waarop het management moet functioneren om alles in goede banen te leiden. **Tekst:** Philippe Van Lil

Het nieuwe werken verwijst naar een concept dat verschillende praktijken omvat die verband houden met de reorganisatie van het werk. Als gevolg van de coronacrisis werd de focus in die periode specifiek op telewerk gelegd. In werkelijkheid zijn er nog tal van andere veranderingen, en die hebben zowel betrekking op de werknemers van een bedrijf als op de klanten, leveranciers en andere partners. Het begrip is moeilijk samen te vatten, maar berust op drie pijlers: 'bricks', 'bits' en 'behavior'.

■ **De eerste B - voor 'bricks'** - verwijst naar de innovatie als gevolg van de inrichting van de werkplek. Over het algemeen is het doel daarvan om de kosten te beperken, maar ook om de evolutie naar samenwerking te bevorderen en om de bedrijfscultuur en -visie over te brengen. Dat heeft meestal tot gevolg dat het concept van 'een vast bureau per werknemer' evolueert naar meerdere types van werkruimtes: gedeelde ruimtes, ruimtes om te vergaderen, creatief te zijn, zich te ontspannen, te concentreren, enz. Kernbegrippen in dat proces zijn ergonomie, welzijn op het werk en flexibele werkruimtes.

■ **De tweede B - voor 'bits'** - is momenteel relevant: ze verwijst naar het gebruik van

digitale tools en naar de dematerialisatie van documenten, wat thuiswerk bevordert. Uiteraard hangt dat samen met de geleidelijke afbouw van individuele bureaus.

”
Om veranderingen op een duurzame manier te kunnen doorvoeren, moeten managers de tijd nemen om er helder en nauwkeurig over te communiceren met hun werknemers.

■ **De laatste B - voor 'behavior'** - verwijst naar het gedrag, de praktijken en het management. Dat is wellicht moeilijker te omschrijven dan de vorige twee aspecten en omvat onder andere het ondersteunen en begeleiden van mensen naar die nieuwe werkvormen.

Heldere communicatie

Om de veranderingen op een duurzame manier te kunnen doorvoeren, moeten managers de tijd nemen om er helder en nauwkeurig over te communiceren. Innovaties kunnen bepaalde medewerkers immers aantrekken, maar anderen afschrikken. Het is echter van cruciaal belang dat iedereen mee is. Uiteraard zullen bepaalde medewerkers liever in hun comfortzone blijven, maar we mogen hun motieven niet tot een dergelijke houding herleiden. We moeten ook begrijpen dat ze behoeften hebben die ze graag vervuld willen zien, zoals een goede work-lifebalance, de ruimte om zich op het werk te ontwikkelen en een hiërarchie die gebaseerd is op welwillendheid in plaats van autoritair gedrag.

Managers als belangrijke schakel

Leidinggevendens vormen de motor van de veranderingen en moeten zich er zelf ook aan aanpassen. Om hun doelen te bereiken, moeten ze vanuit hun voorbeeldfunctie dus ook werken aan hun eigen soft skills en emotionele intelligentie. Daarnaast vormt het vermogen om hun teams aan te sturen, te betrekken en te ondersteunen in keuzes op het vlak van werkorganisatie een cruciale factor. Het aansturen van een nieuwe dynamiek vraagt van managers dat ze anticiperen en alert zijn. Dat vereist uiteraard technische competenties, maar ook

een stevige dosis menselijkheid in het management van de verandering. Om ervoor te zorgen dat hun visie en oplossingen aanvaard worden, is het goed om medewerkers te betrekken bij het uitdenken van de veranderingen.

”
Innovaties kunnen bepaalde medewerkers aantrekken, maar anderen afschrikken. Het is echter van cruciaal belang dat iedereen mee is.

Tegelijk is het ook cruciaal om te doen wat je zegt. Het gevaar voor de initiatiefnemers van dergelijke projecten is dat ze specifieke individuele verzoeken moeten verzoenen met de noodzaak om algemene principes te handhaven waarvan niet kan worden afgeweken. Anders kan het hele proces van de reorganisatie in het gedrang komen. Een manager is uiteraard ook maar een mens, en alle genoemde vereisten vergen ook een stuk zelfontwikkeling, wat niet min is. ■



belgian facility association



exchange



expertise



evolve

Belfa is de nationale beroepsvereniging die meer dan 6000 Belgische professionals, actief in de verschillende takken van Facility Management vertegenwoordigt. We zijn het platform waar de verschillende stakeholders uit de facilitaire wereld elkaar kruisen, kennis uitwisselen (Exchange), Expertise opbouwen en evolueren op persoonlijk en community vlak (Evolve). **Niet te missen activiteiten:**



02/04/25

Toolevent 'Maximaliseer je impact: 7 softwaretools die het verschil maken voor facility management'

Wil je jouw facility management naar een hoger niveau tillen? Tijdens ons exclusief event ontdek je op korte tijd de nieuwste softwaretools die je dagelijkse werking efficiënter, slimmer en toekomstbestendig maken.



22/05/25

Facility Awards 2025 - Facility Manager of the year

Mis dit exclusief FM-event niet! Het is een unieke gelegenheid om volop te netwerken!

Vier finalisten voor de titel 'Facility Manager of the year':

- Ann Coucke - Atalian Global Services bij Alken Maes
- Baptiste Daveau - Région de Bruxelles-Capitale
- Didier Windey - az Sint-Blasius
- Frédéric Kain - Euroclear

Drie finalisten voor de titel 'Facility Manager of the year':

- Tessa Fermont - Bioscape Services
- Toon Kerkhofs - DELA Holding Belgium
- Vanessa Desein - Domino



25/09/25

FM-Day - Congres & netwerkdag over facilitair management

FM-Day is dé afspraak voor facility managers, aankopers en bedrijfsleiders! Ontdek een uitgebreid aanbod van producten en diensten, laat je inspireren door topsprekers over actuele FM-thema's en netwerk in een sfeervolle setting. Mis deze unieke kans niet!

Exchange, expertise & evolve!

Ontdek al onze activiteiten op onze website www.belfa.be



*Het allerleukste
aan personeel
hebben, is de
administratie.*

ZEI NIEMAND.

OOIT.



Laat je HR-administratie over aan Group S

Of je nu een startende ondernemer bent of een manager met jaren ervaring, je persoonlijke payroll advisor van Group S helpt je vlot bij al je HR-administratie. Met ervaring in jouw sector én advies op maat. Zodat jij gerust kan doen waar je goed in bent.

Jouw partner voor sociaal secretariaat, cafetariaplan, planning, recruitering, HR consultancy en opleiding.

Laat snel van je horen op: groups.be/nl/contacteer-ons

