

FM Magazine

Vakblad voor facility management

42

Editie 2025 | Jaargang 8 | juni

Afgeleverd door Oostende X - P 918486 - Driemaandelijks tijdschrift - V.L.: Filip Cossement - Bld. des Canadiëns 18 - B-7714 Dettignies

18

Modulair overkappingsconcept ontzorgt toekomstgericht

26

Nieuw Facilicom HQ op 't Eilandje start van upgrade real estate portfolio

35

FM-DAY 2025: Gamechanger voor facilitaire sector

helfa
belgian facility association

A person wearing a blue protective suit (PMD) and a clear face mask is sorting waste into a blue bag. The bag has text in French: "PMD - PMC", "Emballages en PLASTIQUE", "Cartons à BOISSON", and "Surprises". The person is wearing blue gloves. The background shows a hospital room with medical equipment and a red trash bin.

PMD correct sorteren op de werkvloer. Da's een gezonde gewoonte.

Op het werk belanden er vaak voorwerpen bij het PMD die er niet in thuishoren. Dat heeft gevolgen voor je PMD-zak, maar ook en vooral voor het recyclageproces en het milieu. Sorteer je PMD daarom altijd met zorg.



Maak er een gezonde gewoonte van met de info en tips op [sorterenophetwerk.be](https://www.sorterenophetwerk.be)

Fostplus 

Voorwoord 04

News 06

FM Awards 11

Seminar belfa 12

FM@work 14

Building & construction

Modulair overkappingsconcept ontzorgt toekomstgericht 18

Workplace & well-being

Lockers die werken: voor úw sector, uw mensen, uw omgeving 21

“Onze waterfontein heeft geen onderhoud nodig” 22

Totaalontzorgger voor een optimale werkplekbeleving 25

Maintenance & cleaning

Nieuw Facilicom HQ op ‘t Eilandje start van upgrade real estate portfolio 26

Office- & data management

Van gebouw naar beleving: hoe de Facility Manager het verschil maakt 29

Van duurzame, Belgische koffie tot new look JAVA Coffee Corner 30

Fleet & mobility

TCO als essentiële maatstaf voor fleet management 33

Events 34

Vakbeurs A+A 2025 brengt de wereld van morgen in beeld 34

FM DAY 2025: gamechanger voor de facilitaire sector 35

Duurzaamheid en data als katalysator 36

Testimonial 38

Young belfa 39



Giovanni Michiels, Afdelingshoofd
Facility Merelbeke-Melle

Beste leden en sympatisanten

Het is een eer om voorzitter te mogen zijn van een enthousiaste en innovatieve vakvereniging als belfa. Het gevoel van fierheid en dankbaarheid overviel mij des te meer tijdens de recente uitreiking van de Facility Awards. De negentiende editie reeds! Dé gelegenheid om ons boeiend en vooruitstrevend beroep in de kijker te zetten. De awardshow is dan ook steeds weer een bijzonder moment voor onze community: een warm, inspirerend en betekenisvol evenement voor de FM-sector.



Tijdens mijn openingsspeech heb ik bewust de nadruk gelegd op de nieuwe generatie talenten: onze jonge professionals en studenten die nu al mee vorm geven aan het facilitair management van morgen. Die boodschap werd prachtig onderstreept door de speech van Vincent Guilleux, winnaar van de Student Award (HELB), die terecht het belang benadrukte van de steun van onze community. Dit vooral in de zoektocht naar een stageplek in het kader van werkplekieren. Deze jongeren hebben ons nodig! Ik denk aan onze ervaring, begeleiding en betrokkenheid. Tegelijk kunnen wij enorm veel van hen leren. Er zijn immers zoveel uitdagingen, onder meer op milieu-, technologisch en sociaal vlak. Tegelijk willen we ook stilstaan bij de leden die er al van in het begin bij zijn, de hoekstenen van ons vak en onze vereniging. In het bijzonder wil ik Ann Troch van harte bedanken, die met pensioen gaat. Ze stond mee aan de wieg van onze vakvereniging en de Facility Awards. Beste Ann, dankjewel voor jouw scherpe blik, jouw jarenlange inzet en jouw waardevolle bijdrage aan de erkenning van onze sector. Dank ook aan alle kandidaten, winnaars, juryleden, partners en sponsors voor jullie betrokkenheid en aanwezigheid. Dankzij jullie werd deze 19^e editie een succes. En...: de 20^e editie belooft iets bijzonders te worden. We werken aan een feestelijke jubileumeditie vol verrassingen!

Veel leesplezier met dit nummer, dat opnieuw boordevol ideeën, projecten en inspiratie zit!

Tot gauw!

Vincent Giot
Voorzitter belfa

Periodiciteit: Driemaandelijks

Hoofredactie: Michèle Grassi
michele.grassi@fcomedia.be

Redactie: Eduard Coddé, Philip Declercq,
Elke Lamens, Fernand Letist, Elise Noyez
redactie@fm-magazine.be

Reclame-advies: Lorenzo Debruyne
lorenzo.debruyne@fcomedia.be

Vormgeving:
Glimpse Branding
An Van Houte

Verantwoordelijke uitgever:

Filip Cossement
Boulevard des Canadiens 118
B - 7711 Dottignies

Coverfoto: Facilicom

Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Voor ondertekende artikels zijn alleen de auteurs aansprakelijk. Voor de inhoud van de advertenties zijn enkel de adverteerders aansprakelijk. De uitgever erkent geen enkele verplichting tot opname van aangeboden advertenties. Het papier waarop dit magazine gedrukt is, werd op een ecologisch verantwoorde manier geproduceerd met respect voor mens en natuur. De verpakking is gemaakt van hernieuwbare grondstoffen en niet van aardolie zoals de meeste folies. Dus perfect te recycleren en biologisch afbreekbaar.



Contact

Director

Tanja Barella
T. 02 424 12 80 | M. +32 (0)473 95 77 00
tanja.barella@belfa.be

Office Manager

Muriel Walter
M. +32 (0)468 13 81 25
office@belfa.be

Da Vincilaan 2 bus 33, 1935 Zaventem
www.belfa.be



Corporate partners

Platinum



Gold



Silver



Brons





Designed for movement, *created for you*

Let us introduce you to the result of over eighty years of expertise in ergonomics and design. A new family of office chairs that protects your body from static strain by keeping you in motion – smoothly, naturally and seamlessly.

Capella X – Keeps you movin’

Kinnarps
SUCCESSFUL INTERIORS

Groene leef- en werkomgeving

Nieuwe belfa-partner Nature at Work (by Aquarella) is al meer dan 40 jaar gespecialiseerd in het creëren van groene leef- en werkomgevingen, van (kunst)planten tot binnentuinen en moswanden. In heel België verkoopt, verhuurt en onderhoudt het bedrijf planten en biedt het maatwerkoplossingen met volledige ontzorging. Nature at Work werkt met hydrocultuurplanten vanwege hun efficiënte watergebruik, duurzaamheid en hygiënische voordelen. Deze planten worden in eigen serres van 8000 m² gekweekt onder de merknaam Decofora. De missie van het bedrijf is om kantoren groener te maken en zo bij te dragen aan een gezondere en productievere werkomgeving.

www.natureatwork.be



Mijlpaal voor Tork

Tork heeft in 2024 een belangrijke mijlpaal bereikt met 1,2 miljard gebruikers van Tork Vision Schoonmaken, een datagestuurde technologie voor hygiënebeheer. Deze oplossing maakt gebruik van realtime data en IoT-sensoren om schoonmaakactiviteiten in drukbezochte sanitaire ruimtes te optimaliseren. Dit resulteert in verhoogde efficiëntie, verminderde klachten en verbeterde klanttevredenheid. Tork Vision Schoonmaken is inmiddels tien jaar actief en speelt een essentiële rol op locaties zoals luchthavens en kantoorgebouwen, waar hygiëne een directe invloed heeft op klantbeleving en bedrijfsresultaten. Onderzoek toont aan dat 97% van de gebruikers verbeteringen in hygiëne rapporteert, terwijl 75% minder klachten ontvangt. Facilitaire dienstverlener Sodexo ervaarde zelfs een klachtendaling van 90% dankzij het systeem.

www.torkglobal.com

Iris Facility Solutions voor een menselijke, duurzame en innovatieve aanpak

Nieuwe belfa-partner Iris Facility Solutions staat al 80 jaar als Belgisch familiebedrijf voor sterke waarden en een langetermijnvisie, voor een menselijke, duurzame en innovatieve aanpak voor facilitaire oplossingen. In de loop der jaren heeft het zijn aanbod succesvol gediversifieerd naar geïntegreerde facilitaire oplossingen, gedragen door geëngageerde teams in heel België. Het brede dienstenaanbod (soft & hard) bestrijkt alle sectoren en soorten sites. Bij Iris maakt Customer Centricity deel uit van de overkoepelende visie op Betterness, een filosofie die gericht is op het welzijn en de gemoedsrust van alle betrokkenen. Digitale innovatie, multisite-expertise, voortdurende opleidingen en sterke MVO-praktijken sturen de aanpak. Doel is om een vlotte, positieve en duurzame ervaring te creëren voor elke klant.



www.iris.be



Nieuwe Linde Xi heftrucks

Op 14 mei 2025 werden de nieuwe Linde Xi-heftrucks officieel voorgesteld in België tijdens een evenement van Motrac in de Antwerpse haven. Deze elektrische heftrucks, met hefvermogens tot 2 ton, combineren de kracht van verbrandingsmotoren met de voordelen van elektrische aandrijving. Dankzij een geïntegreerde lithium-ionbatterij zijn ze compacter dan hun voorgangers, terwijl ze tegelijkertijd meer ruimte en comfort bieden voor de bestuurder. De batterij levert 90 V en drijft synchrone reluctantiemotoren aan voor hoge prestaties. Bovendien zijn de elektronische onderdelen goed beschermd tegen schokken en vuil.

www.motrac.be



Totaalaanpak met Mewa Textil-Service

Mewa Textil-Service biedt een uitgebreide all-in-dienstverlening voor bedrijfstextiel. Het aanbod omvat levering, onderhoud en vervanging van werkkleding, poetsdoeken, opvangmatten en onderdelenreinigers, met persoonlijke service en digitale ondersteuning via het klantenportaal "my-Mewa". Dit portaal is 24/7 beschikbaar, waardoor klanten hun bestellingen flexibel kunnen beheren. Door de integratie van AI voor lichaamsmetingen garandeert Mewa sinds 2024 een verbeterde pasvorm van beroepskleding, wat zorgt voor meer comfort en tijds-winst.

www.mewa.be



Commerciële waarde uit ongebruikte parkeerplaatsen

Capacity by Cegeka gaat een strategisch partnerschap aan met EasyPark, een toonaangevend Europees parkeerplatform. Deze samenwerking heeft als doel vastgoedeigenaars en uitbaters van parkings te helpen extra commerciële waarde te halen uit ongebruikte parkeerplaatsen, zonder extra investeringen in hardware. Door de integratie van Capacity's platform met EasyPark's technologie en bereik, worden parkeerplaatsen in real-time zichtbaar voor meer dan 10 miljoen maandelijks gebruikers verspreid over 25 landen. Dit biedt eigenaars toegang tot een uitgebreid netwerk van potentiële klanten via apps of ingebouwde autosystemen zoals Apple CarPlay en Android Auto.

www.easyparkgroup.com



PlusVictor gelanceerd

Tijdens het event 'Innovation in Industry' werd PlusVictor officieel gelanceerd als nieuw zusterbedrijf van Groep Peeters. PlusVictor biedt een oplossing voor soft facility services zoals industriële schoonmaak, gespecialiseerde reiniging, groenonderhoud en handyman services. Met een sectorgerichte en innovatieve aanpak ontzorgt de firma industriële, logistieke en productiebedrijven in hun niet-kernactiviteiten. Dit stelt organisaties in staat om hun operationele efficiëntie te verbeteren, risico's te verkleinen en duurzame groei te realiseren. De oprichting van PlusVictor markeert een belangrijke stap richting toekomstgericht industrieel facility management.

www.plusvictor.com



FaciliTeam: de enige prioriteit is om klanten tevreden te stellen

Nieuwe belfa-partner FaciliTeam is een B2B dienstverlener gespecialiseerd in multitechnisch onderhoud, storing zoeken en kleine klussen. Sinds 2010 is het de ambitie om het leven van facility managers gemakkelijker te maken: door 24/7 snel en efficiënt in te grijpen en zo een veilige en prettige werkomgeving te behouden. De veelzijdige technici worden overal in België ingeschakeld voor het oplossen van dagelijkse problemen. In 2017 ging dit om 4.000 interventies per jaar. Onder impuls van een nieuwe Franse nieuwe aandeelhouder (2018) werd een meer technische koers gevolgd en daarbovenop legde men zich toe op het preventieve onderhoudsaanbod (o.a. HVAC, elektriciteit, deurenonderhoud, toezicht op wettelijke controles). Nu, opnieuw met Belgische aandeelhouders (2023), worden meer dan 20.000 interventies per jaar uitgevoerd, waarvan 25% preventief onderhoud is.

www.faciliteam.be

Agenda

Jobday Young belfa

Waar talenten hun toekomst ontmoeten!

11 september 2025, Elsene

FM-Day

Congres & netwerkdag over facilitair management

25 september 2025, Brussel

Bedrijfsbezoek

Ethias

08 oktober 2025, Luik

Opleiding

Schoonmaakcontract van bestek tot beheer

10 oktober 2025, Zaventem

Seminarie

'Optimale HVAC-regeling, fault detection en data-gedreven renovatie

13 oktober 2025, Brussel

Bedrijfsbezoek

ING Marnix

07 november 2025, Brussel



NEXT GENERATION
KEYLESS. NOW.

Digital Cylinder AX

© The finest in keyless security.

Simons Voss
technologies

be-simonsvoss@allegion.com
www.simons-voss.com
ax.simons-voss.com

A BRAND OF
ALLEGION



Elke ruimte klinkt beter met akoestische panelen van AcoustiComfort



www.acousticcomfort.be - 015 34 52 28

PODCAST 

B+M : indrukwekkende prestatie in iconische Corinthia hotel

Baustoff+Metall is de specialistische groothandel in afbouwsystemen, (technische) isolatie en brandwerendheid. In deze recente podcast bespreken 3 sleutelfiguren hoe ze de restauratie van het Corinthia Grand Hotel Astoria van dichtbij hebben meegemaakt: Thomas Stuart van Baustoff+Metall, Tom Brosens van Gyrex en architect Monica Marteaux van MA².

Beluister de podcast via Spotify



Ergonomische zitoplossingen

Klöber, specialist in ergonomische zitoplossingen, introduceert met de Connex-serie een innovatieve benadering van zitcomfort op de werkplek. Centraal staan de Connex Mesh Melange en Connex Diamond, bureaustoelen die dankzij boxspringtechnologie in de zitting een responsieve, gelijkmatige ondersteuning bieden. De Mesh Melange onderscheidt zich door een flexibele mesh rugleuning met auto-adaptieve lendensteun, die optimale ventilatie en ergonomie garandeert. De Connex Diamond combineert esthetiek met functionaliteit via een luxueus gestoffeerde rugleuning met handmatig aangebrachte stiksels. Beide modellen bieden intuïtief comfort zonder complexe instellingen en passen zich aan uiteenlopende werkplekken aan.

www.kloeber.com



Iris Facility Solutions, uw expert in schoonmaak, onderhoud en groenbeheer, biedt hoogwaardige diensten in alle sectoren, zelfs de meest gespecialiseerde. Van kantooronderhoud tot HVAC-maintenance, wij zijn uw **betrouwbare partner** voor een optimale werkomgeving. Wij garanderen **welzijn** en **gemoedsrust** voor zowel onze klanten als onze medewerkers.

Uw betrouwbare partner in
facilitaire diensten



www.iris.be

Maatschappelijke zetel : Iris Facility Services Bazellaan 5, 1140 Evere T: +32 2 204 03 00 - info@iris.be
Kantoren : Bruxelles - Antwerpen - Wallonie - Limburg - Vlaams-Brabant - Oost- & West-Vlaanderen



Als onderdeel van de groep VINCI Energies, is VINCI Facilities een belangrijke speler op het gebied van Facility Management en Multi Technisch beheer.

Op het vlak van kantoorinrichting verzorgen wij het hele proces, van werkplekanalyse tot design & build.

We streven ernaar om een attractieve, functionele en duurzame werkplek te ontwikkelen op maat van de klant, om het welzijn en de productiviteit van de eindgebruikers te verhogen.

We ontwerpen en passen uw werkruimtes aan rekening houdend met uw bedrijfscultuur.

www.vinci-facilities-workspaces.be



VERHOOG UW COMFORT VERLAAG UW ENERGIEKOSTEN

ZONWERENDE RAAMFOLIES



GLASHELDER ADVIES VAN TECHNISCHE EXPERTS
PROFESSIELE NETWERK VAN ERVAREN INSTALLATEURS



www.vinkwindowfilms.be

Belfa maakt winnaars Facility Awards 2025 bekend en trekt aan de alarmbel

Baptiste Daveau (Gewestelijke Overheidsdienst Brussel), Tessa Fermont (Bioscape Services-Gent) en Frédéric Kain (Euroclear-Brussel) zijn de laureaten van de Facility Awards 2025, die door beroepsvereniging belfa werden bekroond op een gala-avond in de hoofdstad op 22 mei. In de marge van de festiviteiten heerst echter ook bezorgdheid over de toekomst van het beroep, met een vergrijzende beroepsbevolking en een verschraving van het opleidingsaanbod.

Auteur: belfa. Foto's: Onlyne

Facility Manager of the Year: Baptiste Daveau (Gewestelijke Overheidsdienst Brussel)

Baptiste Daveau is al sinds 2010 aan de slag bij de GOB, waarvan tien jaar op de dienst Facilities. "Voordat ik hier aankwam, was Facilities een afdeling waar alles door elkaar liep. In tien jaar tijd heb ik een stabiele en efficiëntere structuur opgebouwd met en rond 150 mensen," vertelt Baptiste Daveau. "Deze award is een grote bron van vreugde en trots voor alle mannen en vrouwen die zo hard werken voor onze mooie regio. Het is een blijk van erkenning voor mij en mijn teams, maar ook een boost voor het imago en het moreel van de Brusselse openbare dienst", aldus Daveau.



Young Professional of the Year: Tessa Fermont (Bioscape Services, Gent)

Tessa Fermont studeerde in 2015 af in het middelbaar. Drie jaar, een bachelor Facility Management en een buitenlandse stage later kon ze niet wachten om aan de slag te gaan bij Bioscape Services. Daar is ze vandaag verantwoordelijk voor diverse biotech-sites, plus enkele klassieke kantoren en appartementen. Het sociale aspect staat voor Fermont centraal: "Ik beschouw facility management echt als een front office job. Daarom vind ik het ook zo belangrijk dat mijn bureau meteen in de inkomhal van het bedrijf ligt. Deze award is voor mij opnieuw een bevestiging dat ik in 2015, ondanks het gebrek aan duidelijke richting, de juiste keuze gemaakt heb."



Publieksprijs: Frédéric Kain (Euroclear, Brussel)

Frédéric Kain is architect van opleiding en werkte bij AXA, Siemens, PWC en Colliers International alvorens in 2019 als Head of Facilities aan de slag te gaan bij de effectenreus Euroclear, waar hij verantwoordelijk is voor kantoren in 20 landen, waar zo'n 6.000 mensen werken. "Toen ik in 2019 startte, werd de werkplekinrichting beheerst door een 'one size fits all'-benadering. Ik slaagde erin het management te overtuigen dat deze visie niet meer de standaard is. Ik heb ook onderhandeld over de grote verschuiving binnen onze organisatie naar nieuwe methoden van werken. Meer in het algemeen denk ik dat ik erin geslaagd ben om de afdeling Facilities zelf te transformeren van een puur operationele rol naar een tactische en voortaan ook met strategische capaciteit. Facilities is nu in staat om de besluitvorming te beïnvloeden."



Reden tot bezorgdheid

Naast reden tot feesten is er voor belfa, dat met meer dan duizend leden de leidende beroepsvereniging in ons land is, echter ook reden tot bezorgdheid. Want ook in de Facility-sector slaat de vergrijzing toe, met krapte tot gevolg. Bovendien wordt ook de instroom bedreigd, nu de enige Nederlandstalige bacheloropleiding in ons land afgeschaft is: een gat waar, zo hopen ze bij belfa, misschien een andere opleidingsinstelling kan inspringen.

"Facility Manager is een enorm boeiend en veelzijdig beroep, dat mensen de kans geeft hun talenten op verschillende vlakken te ontplooiën. Bijzonder aantrekkelijk en uitdagend, maar jammer genoeg te weinig zichtbaar of bekend bij jongeren en het grote publiek. Daar willen we met belfa, als community van meer dan 6.000 mensen uit de sector, iets aan doen, door mensen samen te brengen, de vlag van onze sector uit te dragen en Facility Managers de erkenning en zichtbaarheid te geven die ze verdienen", aldus Tanja Barella, directeur van belfa. "Volgend jaar vieren we de twintigste editie van onze Awards: hopelijk hebben we dan nieuwe redenen tot vieren!" ●

“Om ruimte op een efficiënte manier te benutten, heb je inzicht nodig.”
- Gilles Ghysaert

Zeven softwaretools om je impact te maximaliseren

Van optimaal en flexibel ruimtegebruik, slimme toegangscontrole en een doordacht laadbeleid voor elektrische wagens tot energie-efficiënte en normconforme installaties... De verantwoordelijkheden van de facility manager worden alsmaar breder. Om na te gaan hoe softwaretools daarbij ondersteuning kunnen bieden, organiseerde belfa op woensdag 2 april het toolevent ‘Maximaliseer je impact: 7 softwaretools die het verschil maken voor facility management.’

Auteur: Elise Noyez. Foto's: belfa



Gedaan met keuringsstress

Heel wat assets zijn onderhevig aan een periodieke keuringsverplichting, maar slechts weinig bedrijven slagen erin om 100% in orde te zijn. “Vaak weet men niet precies wat wel, niet en wanneer gekeurd moet zijn”, vertelde Caroline Van der Steen van Artion. “Met een digitaal platform dat tussen bedrijven en keuringspartners in staat, willen we dat opvangen.” Artion automatiseert het volledige

keuringsproces, van het tijdig uitsturen van de opdracht tot de analyse van het keuringsverslag en het melden van eventuele non-conformiteit. “De grote meerwaarde is dat er geen manuele opvolging meer nodig is. Zolang je geen melding krijgt, moet je geen actie ondernemen. Zo helpt Artion bedrijven om aan alle keuringsverplichtingen te voldoen, en tegelijk heel wat tijd te besparen.”

Het aantal apps en softwaretools voor facility managers - de ene specifiek gericht op een bepaalde asset, de andere met een meer overkoepelende opzet - blijft dag na dag groeien. Nagaan welke tool voor jouw onderneming precies relevant is, is niet altijd even eenvoudig. Op woensdag 2 april nodigde belfa daarom zeven bedrijven uit om hun oplossing tijdens een reeks professionele speeddates voor te stellen.

Slimme toegangscontrole

Dries Desloover van ASSA ABLOY stelde het digitale platform ASSA ABLOY Insights voor. Het cloudgebaseerde platform omvat drie modules - equipment, maintenance en service - en geeft inzicht in het gebruik van industriële poorten, laad- en lossystemen en automatische deuren. Naast bediening vanop afstand, is er de mogelijkheid om bepaalde prioriteiten toe te kennen, na te gaan wanneer deuren te lang blijven open staan en fouten en defecten vanop afstand te analyseren. Het platform opent zo de poort naar preventief onderhoud en helpt storingen te voorkomen, de veiligheid te verhogen en operationele kosten te beperken.

Flexibel parkeren en opladen

Veel facility managers worden vandaag geconfronteerd met de uitdagingen van een flexibel parkeerbeleid en de toenemende vraag naar elektrisch laden. Om beheerders en gebruikers te ontzorgen lichtte Aytug Özden van Cegeka Capacity toe. Dit platform integreert het beheer van zowel parkeerplaatsen als elektrische laadpunten en maakt gebruik van slimme parkeertechnologieën en AI om diensten en ervaringen zelfs in de meest complexe omgevingen te optimaliseren. Het platform kan geïntegreerd worden met alle bestaande hardware en biedt onder meer een verhoogde betrouwbaarheid van ANPR-camera's, de mogelijkheid tot slimme toegangsregels, de invoering van een pay-per-use systeem en het openstellen van onderbenutte parkeerruimte.



“Slimme oplossingen dienen in de eerste plaats eenvoudig te zijn.”

- Thomas Vanhumbeeck

Future-proof ruimtebeheer

Een efficiënt ruimtebeheer is ook de centrale doelstelling van Spacewell, dat met zijn holistische blik op space management vooral een solide basis wil bieden voor facility management in zijn geheel en FMIS-pakketten in het bijzonder. “Om ruimte op een efficiënte manier te benutten, heb je inzicht nodig,” vertelde Gilles Ghysaert. “Spacewell laat daarom toe om data te verzamelen van talloze sensoren en hardware en daarop de nodige analyses uit te voeren. Dankzij die data-gedreven strategie ontdek je misschien dat je ruimte te veel hebt, dat je eigenlijk niet hoeft te investeren in nieuwe ruimte of dat de beschikbare ruimte beter benut kan worden. Dat zorgt voor aanzienlijke kostenbesparingen en een verhoogde productiviteit.”

Kleine verbeteringen, grote impact

Volgens Thomas Vanhumbeeck van fixform moeten slimme oplossingen in de eerste plaats eenvoudig zijn, want: “Een facility manager krijgt dagelijks talrijke kleine brandjes te blussen. Die komen hem via tig verschillende kanalen ter ore, wat de workflow verstoort en het enorm uitdagend maakt om het overzicht te bewaren.” Een centrale pijler in de oplossing van fixform is daarom de QR-code. Die kan op strategische plaatsen bevestigd worden en biedt zowel gebruikers als facility managers, technisch personeel, ... toegang tot een webpagina of app. “Daarop kan je eenvoudig problemen met een asset melden, maar kan je mits de juiste toegangsrechten bijvoorbeeld ook de status van een interventie opvragen of technische informatie raadplegen. Dat zorgt voor heel wat tijdswinst én verhoogt de betrokkenheid van de gebruiker.”

Flexibele werkplek

Adriaan Dries verraste verschillende facility managers met de melding dat Ricoh niet alleen actief is in de wereld van printers, maar ook sterk betrokken is bij het creëren van een optimale workplace experience. Het modulaire Ricoh Spaces platform, dat zich zowel qua omvang als qua functionaliteiten op het bedrijf in kwestie laat aanpassen, biedt immers de mogelijkheid om beter in te spelen op de moderne en flexibele manier van werken. Gebruikers kunnen werk- en vergaderplekken boeken, nagaan welke collega's aanwezig zijn of catering bestellen, terwijl facility managers dankzij de uitgebreide rapportage over onder meer energieverbruik en ruimtegebruik gefundeerde en datagedreven beslissingen kunnen nemen. Binnenkort wordt ook de mogelijkheid geboden om assets toe te voegen en te beheren.

Next step gebouwbeheer

Met de stijgende energieprijzen, strengere duurzaamheidseisen, groeiende nood aan rapportage en het gebrek aan technisch personeel, telt gebouwbeheer continu nieuwe uitdagingen. Bernardo Lopez van Siemens stelde daarom het nieuwe Building X ecosysteem voor. “Beschouw Building X als een operating system van een smartphone,” legde hij uit, “waarop je naargelang je eigen noden en behoeften de juiste apps activeert. Dat kan gaan over realtime informatie rond bezetting, energie-efficiëntie, onderhoud of andere kritische operationele KPI's, die niet alleen in overzichtelijke en gebruiksvriendelijke dashboards gevisualiseerd wordt, maar waarin bijvoorbeeld ook alarmen ingesteld kunnen worden, anomalieën gedetecteerd of voorspellingen gedaan kunnen worden. Zo worden het wegwijzers richting optimale en duurzame bouwprestaties.” ●





Van militaire logistiek naar facility management bij de FOD Financiën

“Facility management verandert mee met de behoeften en vereist een nieuwe visie”

Olivier Labie kwam in 1999 bij de FOD Financiën en heeft 26 jaar ervaring met de facilitaire uitdagingen waarmee deze openbare instelling geconfronteerd wordt. Drastische vermindering van het aantal bezette gebouwen, beheer van de Covid-crisis, algemene invoering van een Dynamic Office-omgeving... Het hoofd van de afdeling Logistiek heeft alles in goede banen geleid. Ondanks de voortdurende beperkingen en veranderingen.

Auteur: Fernand Letist. Foto's: Fernand Letist en FOD Financiën

Nergens in zijn functie komt het woord Facility voor. Toch is dat precies waar de 58-jarige Athener, die in Silly woont, al bijna een kwart eeuw verantwoordelijk voor is. “Het is juist dat we dit departement “Facilitaire Afdeling of Dienst” zouden moeten noemen, maar om die naam te veranderen, zouden ministeriële besluiten gewijzigd moeten worden... Het blijft dus Logistieke Afdeling, ook al zijn er plannen om dit op termijn te veranderen,” lacht Olivier Labie over dit specifieke kenmerk van de openbare dienst. Vooral omdat logistiek een integraal onderdeel werd van de carrière van onze man: hij vervulde zijn militaire dienstplicht als reserveofficier in het 20^e Logistieke Bataljon voor Transport en Uitrusting.

Enmaal terug in het burgerleven begon hij zijn carrière als supermarktmanager voor de Aldi-groep. “In zekere zin was het ook logistiek, maar dan commercieel”, zegt hij. Na 4 jaar in een rekruteringspool voor de openbare sector kreeg hij een baan aangeboden bij de personeelsdienst van het Waalse Gewest. Vervolgens ging hij aan de slag bij het Waalse ministerie van Uitrusting en Transport om vervolgens de overstap te maken naar het federale niveau. Olivier Labie ging aan de slag bij de Federale Overheidsdienst Financiën en de Algemene Administratie van de Douane en Accijnzen. Gedurende 10 jaar was hij verantwoordelijk voor de logistiek van hun gebouwen in Wallonië en Brussel. Toen er in 2010 een algemene ondersteunende Dienst Logistiek werd opgericht, werden er drie afdelingen gecreëerd, één voor elke regio. Zo werd hij hoofd van de afdeling Logistiek voor Wallonië. In 2020 worden de drie divisies samengevoegd tot één afdeling, onder leiding van Olivier Labie.



Van 450 naar 50 gebouwen!

Op dat moment had de divisiechef al een opmerkelijke prestatie geleverd: “Een van de prestaties waar ik het meest trots op ben en die ik destijds deelde met mijn Vlaamse en Brusselse collega's, was dat we erin geslaagd zijn om ons gebouwenbestand terug te brengen van 450 naar 50 vandaag. In het bijzonder de fase van 220 naar 50 tussen 2016 en 2017. In twee jaar tijd hebben we bijna 18.000 mensen verhuisd! Niemand dacht dat dat haalbaar was”, herinnert de directeur Logistiek zich. “En toen hadden we het nog niet over Dynamic Office. We werkten met het vaste, individuele werkplekmodel. Het betekende ook een verandering van locatie voor het personeel. Via een protocol konden medewerkers van de FOD Financiën van administratie veranderen als ze in een dichtbij gelegen gebied wilden blijven of via interne mobiliteit naar een andere administratie wilden verhuizen. Uiteindelijk werkte alles goed. ➤



Olivier Labie werd in januari 2020 hoofd van de Nationale Afdeling Logistiek, en had er geen idee van dat de Covid-epidemie twee maanden later de wereld zou beheersen en de FOD Financiën voor een grote nieuwe uitdaging zou stellen. "Van de ene dag op de andere kregen we te horen dat de 20.000 mensen van de FOD Financiën van thuis uit zouden moeten werken én we moesten die klus in 24 uur klaren omdat de keten en de acties van onze administratie niet kunnen stoppen: het was een extreme beproeving. Ons geluk was dat we al heel goed waren in IT", herinnert de manager zich. Iedereen had al een laptop. De angst was dat het systeem zou instorten als alle medewerkers aan het telewerken waren. Gelukkig gebeurde dat niet. Daarna moesten we onze

gebouwen aanpassen aan de opeenvolgende beslissingen van Codeco. Circulatie in de gangen, aanschaf van verschillende apparatuur, bewegwijzering, het dragen van maskers, enzovoort. Er was niets op de markt, geen geschikte bewegwijzering, geen hydro-alcoholische gel in grote hoeveelheden, geen maskers. Twee jaar lang hebben we ons aangepast en opnieuw uitgevonden. We moesten dingen maken, certificaten van afwezigheid of aanwezigheid uitgeven aan onze 20.000 werknemers..." Olivier Labie heeft één zeer positief punt overgehouden aan deze periode: "Het liet het dynamisme van de troepen zien. Iedereen was 100% toegewijd en betrokken. Mijn Facility-medewerkers waren overall ter plaatse en werkten elke dag in de gebouwen aan de receptie, bevoorrading, technische zaken, het opvolgen van contracten, schoonmaak enzovoort. Het was een moeilijke tijd, maar ook een dankbare."

De implementatie van het Dynamisch Kantoor

Het post-Covid tijdperk bracht op zijn beurt nieuwe uitdagingen met zich mee voor het Hoofd van de Afdeling Logistiek en zijn 360-koppig team, incl. schoonmaakpersoneel. Om gelijke tred te houden met Het Nieuwe Werken (inclusief telewerken, dat gestabiliseerd is op minimaal twee dagen op kantoor), ontwikkelt de FOD Financiën voortdurend het gebruik van zijn ruimte, en zijn de 50 gebouwen uitgerust met een Dynamic Office-omgeving. Alleen al de 27 verdiepingen tellende North Galaxy toren in Brussel, geflankeerd door een andere toren van dezelfde grootte en een derde toren van 5 verdiepingen, wordt momenteel per blok gerenoveerd en heringericht. "Tegelijkertijd zorgen we ervoor dat al onze medewerkers daar kunnen blijven werken en verwelkomen we een nieuw contingent medewerkers uit de Financietoren van de Botanique. We halen de toren helemaal leeg om iedereen weer hierheen te halen, inclusief het personeel van de Schatkist (in de Rue du Commerce) en het personeel van de Regering (in de Rue de la Loi). We gaan van 4.500 naar 7.500 mensen op onze locatie in Quartier Nord," vervolgt Olivier Labie zonder verpinken. "Met telewerken en alle andere nieuwe vormen van arbeid is het mogelijk om hier 7.500 mensen te "huisvesten". Deze transfer zal in 2026 voltooid zijn."



Deze laatste verhuizing van de medewerkers van FOD Financiën werd voorafgegaan door een grote implementatiefase van Dynamic Office in de meeste van de 50 gebouwen in de jaren 2023-2024. Olivier Labie is bijzonder trots op deze derde verwezenlijking. "Het was een hele prestatie om in 2 jaar tijd Dynamic Office te implementeren in bijna al onze gebouwen, waarbij alle teams ter plaatse bleven werken, zonder te moeten profiteren van renovatiebudgetten. In sommige gebouwen hebben we de bestaande scheidingswanden gewoon op een andere manier geplaatst. Afzonderlijke kantoren werden vergaderruimtes. Een kantoor voor vier personen werd een kleine landschappelijke ruimte. Andere kantoren werden omgetoverd tot kleine vergaderruimtes, enzovoort. Het was een enorme klus," zegt de facilitaire expert, die ook samenwerkte met de HR P&O (Personeel en Organisatie) afdeling in de Finance Ways of Working werkgroep om ervoor te zorgen dat het Dynamic Office voldeed aan de behoeften van het personeel. En heeft deze steunpilaar van de FOD Financiën er na zoveel herculeswerk nooit aan gedacht om van job te veranderen of in de privésector aan de slag te gaan? "Er zijn twee belangrijke redenen om te blijven. De eerste is dat ik, ondanks alle beperkingen die inherent zijn aan de openbare dienst, altijd kon rekenen op de niet aflatende steun van het directiecomité bij al onze projecten. Het heeft altijd de nodige budgetten ter beschikking gesteld. Zonder deze voortdurende steun had ik misschien een verandering van omgeving overwogen. Mijn werk is bevredigend en ik heb het geluk om een fijn, groot en competent team van medewerkers te hebben die ik betrek bij het besluitvormingsproces via participatief management", zegt Olivier Labie. Tweede reden voor zijn loyaliteit aan de FOD Financiën: "Ik houd echt van openbare dienstverlening en het algemeen belang. Alle miljoenen euro's die we uitgeven zijn van de belastingbetalers. Ons belastinggeld. Ik maak er een erezaak van om dat geld nooit weg te gooien. Daarom konden we tijdens de wereldwijde energiecrisis na de oorlog in Oekraïne onze energierekeningen altijd betalen, ook al werden ze op sommige momenten vermenigvuldigd met 4, 5, 6, 7 of 8. Toen we 18 miljoen euro tekort kwamen, voerden we een "Winter"-energieplan in om dat te betalen, wat inhield dat we de helft van onze verdiepingen en hun verwarmingssystemen uitschakelden. Soms sloten we zelfs hele torens voor meerdere dagen.

Publieke beperkingen en traagheid

Natuurlijk is onze geïnterviewde zich bewust van de "publieke" beperkingen die soms enorm vertragend werken. Zoals het feit dat hij op federaal niveau niet de enige is die verantwoordelijk is voor het beheer van onroerend goed. Er is ook nog de Regie der Gebouwen. "Wij van de afdeling Logistiek kunnen geen gebouwen huren of kopen. De Regie der Gebouwen bezorgt ons de gebouwen die we kunnen gebruiken. Dit betekent dat we geen controle hebben over de looptijd van huurcontracten. Een andere complicatie in de publieke sector zijn "de regels met betrekking tot overheidsopdrachten". Dat duurt langer. Het begrotingsproces ook. Om de haverklap moet er een aanbestedingsdossier worden ingediend bij de ministerraad. Dit gebeurde zelfs in 2014 voor de aankoop van toilet papier! Gelukkig maken aankopen van verbruiksgoederen al een tijdje geen deel meer uit van de dossiers die systematisch aan de Ministerraad moeten worden voorgelegd voor routinezaken. Maar alles duurt langer: de aankoopprocedures, de openbare aanbestedingsprocedures, het opstellen van de overheidsopdracht, de publicatie van het bestek, de gunning. Dat duurt eeuwig, anticiperen is dus de boodschap. Gelukkig sluiten we



“Ik houd echt van openbare dienstverlening en het algemeen belang. Alle miljoenen euro's die we uitgeven zijn van de belastingbetalers. Ons belastinggeld. Ik maak er een erezaak van om dat geld nooit weg te gooien.”

met de hulp van de FOD BOSA (Beleid en Ondersteuning) veel raamcontracten af die 4 jaar duren. Voor kantoorbenodigdheden en verbruiksartikelen hoeven we niet elk jaar opnieuw administratieve procedures opstarten. In het algemeen moeten we aankoopvolumes inschatten en tegelijkertijd eerlijk en serieus blijven," zegt Olivier Labie. De Logistiek Directeur heeft nog een andere opmerking: "Wat erg veranderd is in onze sector is het onderdeel risicoanalyse, dat tien jaar geleden nog niet bestond. Nu draait alles rond risicoanalyse! Op kosten van de werkgever natuurlijk. Elektriciteit, laagspanning, hoogspanning, luchtkwaliteit, brand, milieueffecten, verwarmingsinstallaties, enzovoort. Dit vereist expertise en specialisaties die we vroeger niet hadden, dus we leiden zowel intern als extern mensen op. Er is ook een grote verandering in de mensen die we werven voor faciliteiten en hun vaardigheden. Vertrouwen in mijn kennis, gestructureerde en efficiënte aanpak." Dit alles weerhoudt de senior ambtenaar van in de vijftig er niet van om een droom te koesteren, hoewel hij twijfelt aan de haalbaarheid ervan gezien de huidige stand van zaken. "Facility Management verandert steeds meer, net zoals de behoeften veranderen. Dat vraagt om een andere visie. Het zou essentieel zijn om energie-efficiënte gebouwen te hebben, met voorspellend onderhoud, slimme gebouwen enz. Maar we zitten in de publieke sector en zijn afhankelijk van de beslissingen van de Regie der Gebouwen en van krappe budgetten. Innovatieve gebouwen kunnen worden verhuurd, maar tegen budgetten die niet te vergelijken zijn met fatsoenlijke lambda-gebouwen, zoals de gebouwen die we nu gebruiken. Voor slimme gebouwen in Brussel hebben we het over €450 per vierkante meter, vergeleken met €250 voor conventionele gebouwen zoals de onze. In ieder geval moet een slim gebouw vanaf de ontwerpfase tot aan de bouw doordacht zijn, want het aanpassen van een bestaand gebouw kan wel, maar tegen een fenomenale kostprijs. Een nieuwe visie, op middellange en lange termijn, zou het mogelijk kunnen maken om nieuwe, slimme gebouwen te bedenken. Maar wie kan er vandaag nog op lange termijn denken?", besluit de Logistieke pijler van de FOD Financiën. ●



Modulair overkappingsconcept ontzorgt toekomstgericht

Een moderne fietsenstalling is geen tijdelijke constructie meer, maar moet veilig, future- en vandalismeproof zijn. “Meedenken met de klant en de opdrachtgever maximaal ontzorgen is onze boodschap”, zegt Philippe Verlinden, bestuurder van BOzARC, het Belgische familiebedrijf uit Aartselaar dat dit jaar zijn 25-jarig bestaan viert en inmiddels meer dan 20.000 unieke, CE-gekeurde, aluminium overkappingen installeerde.

Auteur: Philip Declercq. Foto's: Bozarc

Als overkappingsspecialist voor fietsenstallingen, speelplaatsen, rokersruimtes enz. ontzorgt BOzARC steeds meer B2B klanten in ons land, maar ook in Nederland, Frankrijk en Luxemburg. “Voor overkappingsprojecten in aluminium of gegalvaniseerd staal wordt meestal een specifieke verantwoordelijke binnen een organisatie (school, bedrijf, zorginstelling enz...) belast. Vaak moet deze persoon alle facetten opvolgen: vergunningen aanvragen, meest geschikte locatie zoeken, mee materiaalkeuzes maken, enz. BOzARC ontzorgt deze persoon maximaal”, zegt Philippe.

Breder totaalconcept

Fietsenstallingen zijn een groeimarkt. Enerzijds stimuleert de wetgever werknemers om met de fiets naar het werk te rijden. Fietspremies zijn aantrekkelijk. Anderzijds kenmerkt de niche waarin BOzARC actief is zich door een toenemend aantal stakeholders. Denk - naast klant, werkgever en personeelsleden - aan fietslease maatschappijen, gerelateerde toeleveranciers van accessoires (o.m. fietsnieten, lockers, verlichting, security, toegangscontrole enz...). Een elektrische fiets is een volwaardige investering en moet veilig gestald worden. Ook in scholen en zorginstellingen worden aluminium overkappingen voor fietsen steeds meer geïntegreerd in een breder totaalconcept, waar ook paden en groene perkjes mee voor beleving zorgen. De natuur wordt als het ware in het gebouw binnen gebracht.



Overkapte fietsenstalling bij de firma Besix.



Aluminium overkapping voor fietsen in Basisschool De Singel in Beerse.

Modulair in al zijn facetten

De overkappingen van BOzARC volgen deze nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen. Door hun modulair karakter sluiten ze perfect aan op de behoeften van een bedrijf of organisatie. “Wie de investering overweegt, doet er goed aan een doordacht stappenplan uit te werken. Investeren in een duurzame fietsenstalling kan men stapsgewijze spreiden. Alles begint met kwalitatieve fietsrekken voor diverse soorten fietsen: stadsfietsen, bakfietsen, speedpedelecs... en een kwalitatieve overkapping die, eventueel in een latere fase, kan worden afgesloten. Het modulaire karakter van onze oplossingen biedt ook de mogelijkheid tot uitbreiding van de overkapte ruimte op termijn”, zegt Philippe. “De Facility Manager moet vooral toekomstgericht denken. Hoeveel fietsplaatsen zijn er momenteel te voorzien? Hoeveel kunnen er mogelijks bijkomen? Idem wat betreft o.m. het aantal lockers voor batterijen (elektrische fietsen moeten worden opgeladen), fietskledij en ander gerief.” ●



MEET HET realiseert Digital Twin voor Bluebridge

Verken de faciliteiten van Bluebridge 24/7, overal en altijd, met een interactieve, virtuele ervaring. Dankzij de expertise van MEET HET in Geo-ICT en digitale oplossingen verbeteren we de toegankelijkheid en promotie van Bluebridge.

Wat maakt dit project uniek?

- Innovatie op maat
- Altijd toegankelijk
- Slimme beslissingen



Dankzij onze samenwerking presenteren we Bluebridge op een innovatieve manier: verbeterde toegankelijkheid, efficiënter gebouwbeheer en een versterkte marktpositie.

Neem contact op en ontdek wat wij voor jou kunnen betekenen!

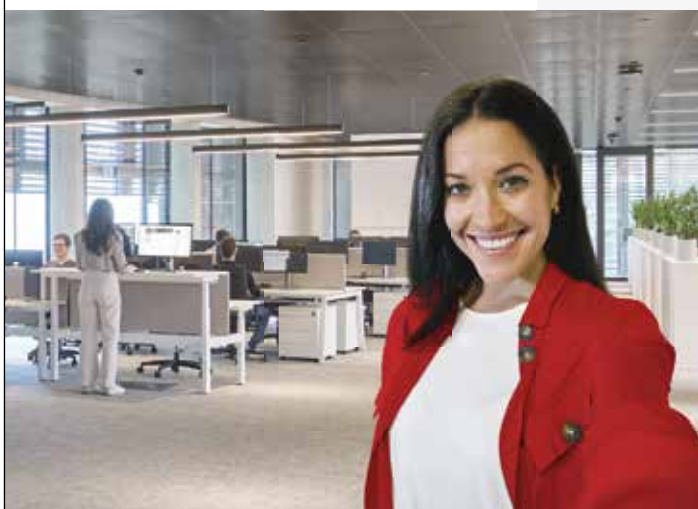
Benieuwd naar het resultaat?
Scan de QR-code!



Wijmenstraat 21H
9030 Mariakerke

+32 479 27 04 30
liselotte.erauw@meet-het.be

SMART DESIGN. WORKS BETTER.



Van zit-stawerkplekken tot circulair materiaalgebruik, bij Pami komt het allemaal vanonder hetzelfde, Belgische dak.

Pami is bovendien het enige Belgische bedrijf in zijn sector met een MVO Prestatieladder-certificaat op basis van een objectieve screening door Kiwa. Al sinds 2013.

Doordrongen van die maatschappelijke betrokkenheid, zijn onze designers, projectmanagers en installateurs gebrand om de beste service te leveren. Dankzij een inspirerende werkomgeving op maat van jouw mensen krijgt het rendement van jouw organisatie een stevige boost.

Origineel, flexibel en ergonomisch verantwoord.
Want dat ... werkt beter.

€

Een duurzame zit-stawerkplek.
Al vanaf € 18,50 per maand excl. btw
in leasing, mét terugnamegarantie.



Contacteer ons voor meer informatie
of vraag een offerte via de QR-code
of link hieronder:
pami.eu/werkt-beter

pami

FM DAY

25/09/2025
BRABANTHAL LEUVEN



CONGRES & NETWERKDAG OVER FACILITAIR MANAGEMENT

voor facility managers, aankopers en bedrijfsleiders

BELFA CONGRES

Topsprekers over actuele FM-onderwerpen

NETWERKEN

De nieuwste producten en diensten van onze exposanten
Full service catering formule voor alle bezoekers

REGISTREER U NU !

EXPOSANTEN

- AQUALINE
- ASSA ABLOY HOSPITALITY BENELUX
- ASSA ABLOY OPENING SOLUTIONS
- ATALIAN
- BAUSTOFF + METAL
- BELFA
- BELGIUM HOSPITALITY CLUB
- BOMA
- BOZARC BV
- BUDERUS
- CARRIER RENTAL SYSTEMS
- CBRE
- COSENTINO
- COUST ACOUSTICS
- CUBE
- DELABIE
- DOBIT NV
- DORMAKABA
- EPARTNER
- FASSET
- FIXSUS
- FOCUS HOSPITALITY
- G4S
- GATEHOUSE BV
- GREENOFFICE
- GROUP-F
- HOTEK HOSPITALITY GROUP
- IRIS
- KINNARPS NV
- KRINKELS
- MANUTAN
- MELIOPUS
- MEWS
- MIELE PROFESSIONAL
- MIKO COFFEE SERVICE
- NATURE AT WORK
- PAMI
- RICOH BELGIUM
- SALTO SYSTEMS
- SCANBIE
- SCHUILENBURG
- SCREEN SERVICES
- SIMONS VOSS TECHNOLOGIES
- SPADEL
- THE JAVA COFFEE COMPANY
- VANDEMOORTELE
- VANDER ELST
- VINCI FACILITIES
- VINK

WWW.FMDAY.BE

Organisation



Corporate Partners belfa



Media partners



Lockers die werken: voor úw sector, uw mensen, uw omgeving

Een locker is geen detail. Het is een essentieel stukje infrastructuur dat dagelijks impact heeft op veiligheid, organisatie en werkcomfort. Bij Cube begrijpen we dat als geen ander. Daarom maken wij samen met u lockers die écht werken, aangepast aan de realiteit van uw organisatie en de mensen die er elke dag gebruik van maken.

Auteur en foto's: Cube

Geen pasklare kast, wel een oplossing die past

Facility managers weten hoe belangrijk het is om de juiste balans te vinden tussen functionaliteit, esthetiek en efficiëntie. Zeker wanneer het gaat over opbergruimte. In een politiezone zoals Kouter betekent dat: extra diepe stalen lockers, bestand tegen intensief gebruik, met doordachte indeling voor snelle toegang in noodsituaties. In een internationale technische omgeving zoals Fokker Services Group: slimme indelingen en RFID-slots voor efficiënte en veilige toegang verspreid over meerdere afdelingen.

Uw context bepaalt onze oplossing

Elk project begint voor ons met één simpele vraag: wat heeft u écht nodig? Die behoefte vertalen we naar een concreet ontwerp, aangepast aan de ruimte, de gebruikers en het dagelijks gebruik. Van kleedkamers tot kantoren en technische zones. Cube bouwt geen kastjes, maar oplossingen die rust brengen in de ruimte en structuur in de werking.

"We merken dat facility managers nood hebben aan partners die echt meedenken. Bij Cube nemen we die rol op ons: wij vertalen de dagelijkse realiteit op de vloer naar slimme, duurzame lockersystemen. Zo creëren we rust in de ruimte en in het hoofd."

- Nancy van den Eynde, zaakvoerder van Cube



U hoeft er niet van wakker te liggen, dat doen wij

Wat facility managers in Cube waarderen? Dat alles voor hen wordt geregeld. We adviseren bij materiaalkeuze, slottypes, ventilatie of maatvoering. We brengen structuur in uw ruimte. En we zorgen voor een kwalitatieve afwerking die lang meegaat. Want als u uw lockersysteem uit handen geeft, wilt u kunnen vertrouwen op een partner die meedenkt én doorpakt. Lockers, boring? Vaak wel, voor ons niet. Plan uw kennismaking met Cube. ●



“Onze waterfontein heeft geen onderhoud nodig”

Een jaar na de lancering heeft de SPA Fountain zijn plaats gevonden in heel wat bedrijven. Zijn troef? De 10-liter Eco Packs als alternatief voor flessen. En het betekent vooral dat je op je werkplek kan genieten van het gerenommeerde water. Kwaliteit, gebruiksgemak en duurzaamheid. Het is een no-brainer.

Auteur: Fernand Letist. Foto: Laurent Dwek

Nicolas Morlet, Business Leader verantwoordelijk voor de SPA Fountain, en Mathieu Van Overstraeten, Communications Manager voor de Spadel Group, zetten de argumenten voor deze innovatie op een rijtje. Na de lancering van hun slanke witte fontein in de vroege zomer van 2024 was de voorraad snel uitgeput en moest het bedrijf de productie van 2.000 nieuwe fonteinen hervatten. Nu zijn er al enkele honderden geïnstalleerd in bedrijven.

staat op de kaart in restaurants, cafés én thuis, en wordt nu dus ook aangeboden in de werkomgeving. Mathieu Van Overstraeten, woordvoerder van Spadel, voegt hieraan toe: "De bestaande oplossingen zijn niet echt gericht op de waterkwaliteit, een thema dat essentieel geworden is, ook voor bedrijven. We zagen daar echt potentieel."

Duurder?

Kwaliteit betekent vaak een hogere prijs. Nicolas Morlet draait er niet omheen. "Ja, het SPA Reine Eco Pack is ongeveer 25 tot 30% duurder dan drinkwater in grote plastic flessen. Maar we garanderen de kwaliteit en zuiverheid 100%, en de prijs van de maandelijkse huur of aankoop van deze fontein is dezelfde als die van concurrenten. Soms zelfs goedkoper. Wij streven er niet naar om winst te maken met de verhuur en verkoop van de fonteinen, in tegenstelling tot onze concurrenten die geen winst maken op het water maar op de machines. Onze waterfontein is voordeliger voor het bedrijf van de klant."



Nieuwe generatie

SPA heeft het over een "nieuwe generatie waterfontein". In welke zin? "Onze concurrenten importeren voornamelijk plastic fonteinen uit China. De SPA Fountain wordt in Europa gemaakt en maakt gebruik van Het SPA Reine Eco Pack 10 L die op een nieuwe productielijn zijn ontwikkeld", legt Nicolas Morlet uit. We gebruiken 70% minder plastic dan flessen van 1,5 liter. De SPA Fountain is ontworpen rond deze verpakking. Het water gaat door geen enkel leidingsysteem. En dit fontein heeft geen onderhoud nodig. Het is gemaakt van metaal en bevat geen plastic".

Gegarandeerd water van topkwaliteit

"Een andere toegevoegde waarde is dat we enkel 100% gegarandeerd zuiver, lokaal SPA-water leveren, in tegenstelling tot flessenwater uit niet-geïdentificeerde bronnen. Dit is een primeur voor ons, en ook in de zakelijke waterkoelersector! De grote innovatie is de komst van SPA reine, het favoriete natuurlijke mineraalwater van België, naar de kantooromgeving. Dit water

Een eenvoudige, flexibele oplossing

Mathieu Van Overstraeten, Communications Manager bij Spadel, voegt hieraan toe: "Facility Managers stellen het erg op prijs dat onze fonteinen geen onderhoud vergen en dat we ecopacks gebruiken. In tegenstelling tot waterflessen, scheur je met ecopacks het karton open, verwijder je de plastic hoes en gooi je ze in de daarvoor bestemde bakken zodra ze leeg zijn. Het logistieke karwei van het opslaan en vervoeren van 19-literflessen (leeg of vol) behoort tot het verleden. Bovendien is onze contractuele formule een groot voordeel voor bedrijven, want net zo flexibel als een Netflix-abonnement. Deze legt namelijk geen verplichtingen op lange termijn op, in tegenstelling tot de beperkende contracten van 3, 4 of 5 jaar van concurrenten. Als een bedrijf na een paar maanden wil stoppen, kan dat. Zonder kosten. Vanaf het begin van het contract behoren we de SPA Fountain gratis, van installatie tot verwijdering, inclusief interventie in geval van een technisch probleem. ●



NIEUW

SPA® Fountain

Ontdek de nieuwe generatie SPA® waterkoelers voor op kantoor, met 100% recycleerbare SPA® Reine Eco Packs.



Geen onderhoud nodig : onze innovatieve waterfontein werkt zonder leidingen of complexe installatie.

Geoptimaliseerde opslag : compacte 10L Ecopacks met een eenvoudige en snelle vervanging.

Volledige flexibiliteit : contract op elk moment opzegbaar met een opzegtermijn van 3 maanden.

Gemakkelijke levering : kies vrij uw verdeler om uw 10L Ecopacks overal in België te ontvangen.

Bevat 70 % minder plastic* en is volledig recycleerbaar.

*Gemiddelde plastic vermindering (in g/L) vergeleken met packs SPA® Reine 6x1,5L.



Stap vandaag nog over op de SPA®-fontein!

Bestel nu op
www.spafountain.be



Vragen? Contacteer ons via :
contact@spafountain.be

MANUTAN HOUDT JE FIT!

Bekijk ons assortiment professionele sportartikelen.

NIEUW



Manutan, alles voor iedere werkplek!

Meer weten?

Bekijk onze nieuwe categorie Sport & Vrije Tijd: manutan.be/sport

of contacteer ons via sales@manutan.be

Totaalontzorg voor een optimale werkplekbeleving

De tijd dat facility management vanuit een ivoren toren besliste hoe de werkomgeving eruitzag, is resoluut voorbij. Vandaag is de rol van de facility manager maximaal ondersteunend en ligt de uitdaging erin om een werkplek te creëren die optimaal inspeelt op de noden van zowel de medewerker als het bedrijf. Dat begint al bij de juiste huisvesting, en eindigt pas bij de inrichting, techniek en communicatie. Meliopus begeleidt bedrijven doorheen dat volledige traject.

Auteur: Elise Noyez. Foto's: Meliopus



De nieuwe kantoren van Larcier-Intersentia resulteerden in een hogere tevredenheid bij werknemers en een reductie van maar liefst 60% in operationele kosten.

Meliopus is een onafhankelijke sparringpartner voor werkplekinrichting, strategisch en operationeel facility management. Op basis van een jarenlange ervaring aan de zijde van de facility manager en een sterk inzicht in de noden van werknemers, creëerden Johnny Trioen en zijn team de voorbije tien jaar onder meer inspirerende werkplekken voor consultancybedrijf PwC en uitgeverij Larcier-Intersentia. Daarbij beoogt Meliopus steeds een complete ontzorging.

Holistische benadering

“Meliopus staat voor een holistische benadering”, zegt Trioen. “Workplace experience omvat nu eenmaal zodanig veel facetten, van de juiste locatie tot de inrichting, de flow, de akoestiek, de luchtkwaliteit, enzovoort. Wanneer we bedrijven bijstaan in hun huisvestingstraject, doen we dat daarom steeds op basis van hun eigen doelstellingen, alsook de nodige technische en mobiliteitsstudies, occupancy surveys en activiteitenprofielanalyses. Zo creëren we werkomgevingen met de juiste dynamiek, die tegelijk duurzaam, leesbaar en intuïtief bruikbaar zijn.” Als totaalontzorg kan Meliopus instaan voor het volledige traject. “We worden graag al betrokken bij het eerste idee”, aldus Trioen. “Op basis daarvan stellen we een programma van eisen op en

kunnen we de zoektocht aanvatten naar een geschikt nieuw pand, bouw- of verbouwwerken coördineren, macro- en microplannen opmaken en na de verhuis alles finetunen. Uiteindelijk is het de klant die bepaalt hoeveel ondersteuning hij nodig heeft. Soms leveren we enkel de plannen voor een kleine herinrichting; in andere gevallen doen we alles van het concept tot de Design & Build van een volledig nieuwbouwproject.”

Betrokkenheid op alle niveaus

Centraal in de aanpak van Meliopus staat steeds de betrokkenheid van medewerkers uit alle geledingen van het bedrijf. “Workplace experience draait nooit om de fysieke werkomgeving alleen. Het is een traject van verandering, en dat vergt communicatie. Daarom organiseren we workshops om medewerkers in bepaalde facetten van het beslissingsproces te betrekken, of bieden we tools om op een interactieve en transparante manier nieuwe afspraken te maken.” Bij de zoektocht naar een nieuw hoofdkantoor voor uitgeverij Larcier-Intersentia zorgde het change traject zo mee voor een enorme boost in de tevredenheid van de werknemers. Dat bovenop een reductie van 50% in oppervlakte en 60% in operationele kosten. “Investeren in een kwalitatieve werkomgeving loont met andere woorden op meer dan één niveau”, besluit Trioen. ●



Nieuw Facilicom HQ op 't Eilandje start van upgrade real estate portfolio

Recent nam de Facilicom-hoofdzetel in België een nieuw pand in gebruik op het Antwerpse Eilandje. Met deze herlokalisatie wil het bedrijf tegen 2030 volledig CO₂ neutraal opereren en haar kostprijs per m² kantoorruimte optimaliseren. Een zo groen mogelijke invulling, nieuwe technologieën en activity-based working waren de insteek. Met dit project zet Facilicom een eerste stap in het stapsgewijze upgraden van haar real estate portfolio.

Auteur: Philip Declercq. Foto's: Facilicom



Het atrium met authentieke lichtstraat ademt de sfeer van een groene oase uit.

Een herinrichting van het bestaande pand aan de Noorderplaats was geen optie. De keuze viel op de gerenoveerde Red Star Line loodsen in de Antwerpse Montevideostraat, waar vroeger speciale kruiden overzees werden verscheept. Projectontwikkelaar LIFE herbestemde de site tot een kantooromgeving. "Een toplocatie, vlot bereikbaar met het openbaar vervoer en ideaal voor woon-werkverkeer. Met deze verhuis realiseerden we een doorgedreven right-sizing van onze kantoorruimte. Mede door het thuiswerkbeleid kon het aantal werkplekken worden geoptimaliseerd. Dankzij een uitgekende voorbereiding nam de verhuis amper 4 dagen in beslag. Medewerkers konden thuiswerken, klanten ondervonden geen enkele hinder", zegt Nathalie Cloet, Directeur Facilicom Solutions.

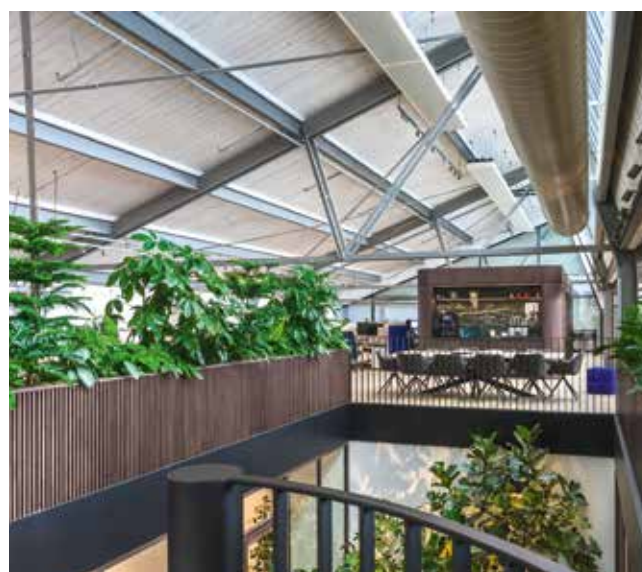
Doorgedreven groen en kostenefficiënt

De ruime inkomhal - een atrium met authentieke lichtstraat - ademt de sfeer van een groene oase uit. Naast de design onthaalbalie vallen de meanderende - uit groen beton 3D geprinte - borders met planten, en het gebruik van duurzame materialen zoals FSC-hout, op. Het gelijkvloers omvat kleine en grote vergaderruimtes en het Living Lab. In deze multifunctionele eventruimte zal bv. de Facilicom-divisie Food&i 'showcooking' sessies organiseren. Via de architecturale wenteltrap in beton bereik je de verdieping, open space ingericht voor alle medewerkers, met ook 2 vergaderzalen en 3 focusruimtes. Door het werken met herbruikbare gipskarton wanden slaagde OYO Architects er in alle zones als multifunctioneel in te vullen.

Gebruikte technieken zijn o.m. een warmtenetsysteem, zonnepanelen, luchtpuls-extractie en laadinfrastructuur voor elektrische wagens. De lichtstraat met HR-glas zorgt voor voldoende daglicht, rechtstreeks invallend zonlicht wordt getemperd. De koffiecorners zijn uitgerust met computergestuurde Aqualux-systemen die voorzien in water naar keuze. Het grootste gedeelte van het recente kantoormeubilair werd mee verhuisd. Alles verloopt wireless, enkel in de ICT-ruimte is er nog databekabeling.

Duurzame en kostenefficiënte keuzes

Het gerenoveerde pand is in de running voor BREEAM-certificering. Facilicom heeft alvast het voortouw genomen om op termijn het volledige gebouw te servicen. Nu staat het bedrijf alvast in voor het onthaal en de schoonmaak, aangevuld met hospitality diensten. In een volgende stap zal Facilicom de regiokantoren van Aartselaar en Hoboken samenvoegen. Ook dit nieuwe pand (Blue Gate project) zal getuigen van een doorgedreven groen karakter en zich inpassen in het BREEAM-verhaal. ●



De verdieping, open space ingericht voor alle medewerkers, met o.m. 2 vergaderzalen en 3 focusruimtes.



Facilicom

Al sinds 1974 uw partner in het werken aan een betere leefomgeving

Reken op Facilicom voor een ondersteunende en inspirerende werkomgeving.

Met onze facilitaire oplossingen creëren we een werkplek vol beleving, verbinding en groei – elke dag opnieuw.

// *Uw meest betrouwbare facilitaire partner die duurzaam met u samenwerkt en de juiste toegepaste inspiratie brengt.*



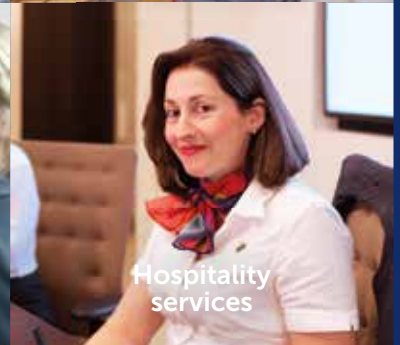
Schoonmaak



Bedrijfs catering



Facility Management



Hospitality services



facilicom.be

fixsus

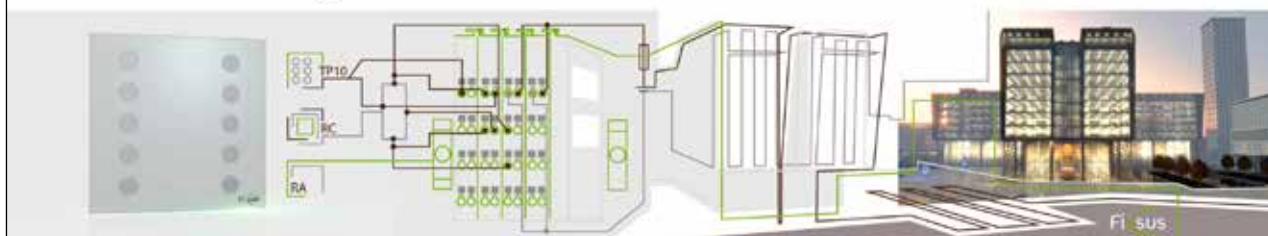
Dé retrofit-expert voor je gebouwbeheersysteem

Dé specialist in geavanceerde gebouwbeheersystemen gebaseerd op PLC technologie.
Wij transformeren verouderde installaties met slimme retrofit- oplossingen waardoor gebouwen efficiënter,
duurzamer en toekomstbestendiger worden.

Total Integrated Building Automation of kortweg **TIBA³** is het meest open en veelzijdige
gebouwbeheersysteem op de markt. Hiermee zorgt Fixsus voor een **totaal integratie** van vrijwel **alle technieken**
in je gebouw en dat vanop **1 allesomvattend platform**.

Benieuwd naar meer ?

☎ 09 393 46 00 | sales@fixsus.be | www.fixsus.be



VOOR AL UW AFWERKINGSMATERIALEN

BAUSTOFF + METALL

Binnenafwerking · Isolatie · Brandwering



UITGEBREIDE
VOORRAAD DIRECT
BESCHIKBAAR



MEER DAN 120
TOEGEWIJDE
MEDEWERKERS



ALTIJD TOEGANG TOT
ONZE DESKUNDIGE
ADVISEURS



SNELLE EN
BETROUWBARE
LEVERING
GEGARANDEERD



EUROPESE
MARKTLEIDER



baustoff-metall.be



Van gebouw naar beleving: hoe jij als facility manager het verschil maakt

Er was een tijd dat de facility manager vooral werd geassocieerd met koffiemachines, sleutelbossen en de eeuwige zoektocht naar “die ene vrije vergaderzaal”, maar die tijd is voorbij. De dag van vandaag wordt de Facility Manager in de meeste organisaties erkend als een strategische spil in het succes van de organisatie.

Door: Adriaan Dries. Foto's: Ricoh



Ricoh's Workplace Experience maakt van elk gebouw een werkplek die werkt.

Werkomgevingen zijn een cruciale factor voor het welzijn en de productiviteit in de organisatie. Als Facility Manager is het jouw opdracht om een kantoorgebouw om te toveren tot een moderne, efficiënte en duurzame werkplek. Met Ricoh's Workplace Experience-oplossingen transformeer je elke ruimte tot een slimme, flexibele en toekomstgerichte omgeving — en dat levert jou én je organisatie tastbare voordelen op.

Alles begint met inzicht. Dankzij sensoren ziet je in één oogopslag waar het warm is, waar het druk is, waar de luchtkwaliteit te wensen overlaat en hoe het gesteld is met het energieverbruik. Geen buikgevoel, maar data. Zo kan je onderbouwde beslissingen nemen over inrichting, ventilatie en energiebeheer. Je voorkomt verspilling, verhoogt het comfort en verlaagt de operationele kosten. Voor jou als facility manager betekent dit minder giswerk, meer grip en een sterkere positie aan de strategische tafel.

Met resource management software vinden medewerkers op elk moment moeiteloos de zaken die ze nodig hebben om hun werk optimaal te kunnen uitvoeren. Of dat nu een bureau met breedbeeldscherm is, een ruimte die geschikt is voor brainstorm, of die ene collega die ze dringend moeten spreken. En jij? Jij ziet in real-time wat gebruikt wordt en wat stof staat te vergaren. Minder verspilling, meer overzicht. Je wordt de maestro van ruimteoptimalisatie. Voor vergaderruimtes kies je multifunctionele ruimtes. Zalen die zo zijn ingericht dat ze op meerdere manieren gebruikt kunnen worden: opleiding in de voormiddag, boardmeeting in de namiddag? Helemaal in orde! Ruimtes die kunnen samengevoegd worden en een videoconferentieoplossing die zich daar aan aanpast? Geen enkel probleem! Zo haal je het maximum uit elke vierkante meter.

Bezoekers? Die ontvangen we met stijl. Met visitor management registreer je gasten veilig en professioneel. Digital signage helpt hen de weg te vinden, terwijl smart lockers zorgen voor een veilige afhandeling van post en pakketten — ideaal in een kantoor waar medewerkers flexibel aanwezig zijn. Dit verhoogt de beleving én de veiligheid, zonder extra werkdruk voor het facilitaire team. Dan is er nog de interne communicatie. Geen stoffige prikborden meer, maar dynamische schermen die nieuws, veiligheid en sfeer brengen. Ze tonen je boodschap op het juiste moment op de juiste plaats. Zo verhoog je de betrokkenheid en versterk je de organisatiecultuur.

En tot slot: duurzaamheid. Door slim gebruik te maken van data verlaag je het energieverbruik, verbeter je het binnenklimaat en draag je bij aan ESG-doelstellingen. ●



Visitor management registreert bezoekers veilig en professioneel. Digital signage helpt hen de weg te vinden.

Van duurzame, Belgische koffie tot new look JAVA Coffee Corner

De koffiebranderij van de familie Claes draagt al 4 generaties kwaliteit en duurzaam ondernemen 'avant la lettre' in het vaandel. Naast smaakvolle, traag gebrande, Belgische koffie biedt JAVA een brede range aan koffietoestellen aan. De new look JAVA Coffee Corner, een modern ogende en aantrekkelijke totaaloplossing waar alles draait rond koffiebeleving in self-service, is de kers op de taart.

Auteur: Philip Declercq. Foto's: The JAVA Coffee Company

"Kwaliteit start bij de selectie van de groene koffiebonen, gedroogd maar nog niet gebrand. Een kwestie van kennis en ervaring die van generatie op generatie wordt doorgegeven. Er wordt traag en ambachtelijk gebrand op lage temperaturen, waardoor de koffiebonen hun beste smaak afgeven. Duurzaam ondernemen houdt verband met de manier waarop het familiale bedrijf in de wereld staat. Mijn ouders, de derde generatie, lanceerden als eerste koffiebrander in ons land Fairtrade koffie ...", zegt Kathleen Claes van The JAVA Coffee Company uit Rotselaar. Klanten zijn o.m. Business & Industrie, grootverbruikers in de zorg, overheden en de academische wereld.



De vernieuwde JAVA Coffee Corner met lichtere materialen en frisse kleuren.

Een kwestie van smaak en labels

Naast duurzame, Belgische koffie biedt JAVA een brede range aan kwalitatieve koffietoestellen aan: bonentoeestellen, toestellen voor gemalen koffie, oplos- of liquid koffie, maar ook toestellen voor capsules en koffiepads. Koffie is een halffabrikaat waar JAVA het juiste toestel bij levert. Met minder kwalitatieve toestellen maak je van de beste, gebrande Arabica-bonen nog geen goede koffie. Bonentoeestellen doen het goed op de zakelijke markt en op kantoor. Naast bonentoeestellen kan ook een toestel voor gemalen koffie efficiënt zijn in een facilitaire

omgeving, bijv. voor een grotere groep bezoekers. Een toestel voor capsulekoffie is dé oplossing in een kleine vergaderzaal - zonder onderhoudsbesognes, of één van de oplossingen voor werkplekken zonder vaste wateraansluiting. "Door al die mogelijkheden aan te bieden, krijgen onze klanten de kans om bij 1 partner een totaaloplossing te kiezen, door een combinatie van deze soorten toestellen", zegt Claes. De keuze van de koffie is gebaseerd op smaak (origine koffie, type bonen...) en op labels. Zo zijn al onze koffies CO₂-neutraal, maar denk bijv. ook aan het Bio- of Fairtrade label.

New look koffiecormer

JAVA biedt koffieoplossingen op maat aan volgens het one-stop shopping concept. Lees: incl. randproducten zoals bekers, melkjes, suikers, koekjes, thee, siropen... Steeds meer grotere bedrijven en organisaties zijn vragende partij voor de JAVA Coffee Corner, een modern ogende en aantrekkelijke totaaloplossing op maat waar alles draait rond 24/7-koffiebeleving in self-service. De inrichting - als koffie-eiland in een ruimte of in een nis ingebouwd - gebeurt in nauw overleg met de klant en een JAVA-partner interieurinrichter. Conform de vernieuwde JAVA-stijl met lichtere materialen en frisse kleuren (zacht wit, groen...). Na de randproducten krijgt nu ook de coffee corner een luchtige en meerkleurige uitstraling. ●



Bonentoeestellen doen het goed, maar JAVA capsule-toestellen kunnen een goede aanvulling zijn.



CBRE

Maximaliseer het potentieel van uw werkplek

Realiseer het potentieel van uw werkplek. CBRE levert kwaliteitsvolle IFM-oplossingen voor hard en soft services om u te helpen uw operationele efficiëntie, sustainability en werkplekdoelstellingen te bereiken. Onze aanpak wordt mogelijk gemaakt door hoogwaardige technologie en de beste service partners in de sector.

Wij voeren zelf facilitaire en projectmanagementdiensten uit. Daarnaast zorgen wij met onze eigen teams voor workplace experience services, technisch onderhoud, slimme FM-oplossingen, optimalisatie van activa en sustainability-oplossingen. kunt u contact opnemen met:

Dries Lauwers
Business Development Manager
+32 (0)497 44 16 31
dries.lauwers@cbre.com



salto 
INSPIRED ACCESS

Empowering smarter access

Salto leidt de digitale transformatie van toegangs- en identiteitsbeheer door middel van baanbrekende en doordachte oplossingen.

Wij ontwikkelen innovatieve technologieën voor toegangscontrole, identiteits- en lockerbeheer die zorgen voor naadloze, betrouwbare toegang en beveiliging.

Wij tonen u graag onze nieuwe ontwikkelingen in Bluefield bezoekersbeheer, Salto Orion en XS4 Com.

saltosystems.com



SALTO WECOSYSTEM



*We bring relief & performance to our customers
by delivering optimized facility services.*



Cleaning & associated services



Facility management



Technical maintenance



Reception services



Consulting



DIGITAL CORPORATE EXPERIENCE

ONTDEK ONZE OPLOSSINGEN VOOR DE **HYBRIDE WERKPLEK**

Het Nieuwe Werken vraagt niet alleen om een shift in je organisatiecultuur, aanpak en structuur, het is duidelijk dat ook **digitale technologieën** verbonden zijn met deze nieuwe realiteit.

Van **digitale schermcommunicatie** tot **videoconferencing** en **room-en deskbooking**, we zetten technologie in om de corporate experience te 'boosten', de **interne communicatie** te verbeteren en een **efficiënt ruimtebeheer** te garanderen.

Met meer dan 40 jaar ervaring en klanten als Etex, Deloitte, Imec, Bru Textiles en Aurubis bieden we stabiele, efficiënte en duurzame oplossingen voor de **digital workplace** en het **hybride werken**.



Lees hier het verhaal van Etex



Contacteer ons!

DOBIT nv - industrielaan 6,
2250 Olen - info@dobit.com
solutions.dobit.com



TCO als essentiële maatstaf voor fleet management

Dat bij de voertuigkeuze de catalogusprijs niet langer relevant is, is op zich niet nieuw. Met de voortschrijdende elektrificatie is het belang van een zo realistisch mogelijk bepaalde TCO (Total Cost of Ownership) nog meer noodzakelijk, niet in het minst omwille van de sterk variabele component 'energiekosten' en geldende fiscale spelregels.

Auteur: Eduard Coddé

Binnen fleet of mobility management heeft het begrip TCO de voorbije jaren alsmat meer inhoud gekregen. Zo onderscheiden we:

TCO1 = basic en vandaag onvolledig

- Maandelijks kostprijs voor operationele leasing
- Verbruik brandstof (elektriciteit)
- CO₂-bijdrage
- Niet-recupereerbare BTW

Samengevat als de directe cash-out voor de organisatie.

TCO2

- TCO1
- Fiscale kosten + verworpen uitgaven, VAA-bijdrage door de werkgever
- De milieu-impact (kosten gerelateerd aan energieverbruik en CO₂-uitstoot)

Deze TCO-benadering biedt betrouwbare informatie voor een verantwoorde selectie van het wagenpark, omdat ze de naast de hogere aankooprijks voor elektrische auto's ook rekening houdt met het fiscaal gunstigere regime.

TCO3

- TCO2
- ± vermeden bedrijfsbelasting als gevolg van uitgaven voertuig.

TCO3 valt lager uit dan TCO2, maar vereist heel wat extra gegevens om de complexe berekening nauwkeurig te kunnen uitvoeren. Men heeft het ook over de 'commerciële TCO', omdat TCO3 graag gebruikt wordt door leasemaatschappijen.

Verfijning van het fleet management

In de praktijk toont TCO2 zich als de meest betrouwbare versie voor de optimalisatie van het vlootbeheer, in het bijzonder voor het versnellen van de transitie naar elektrisch rijden. Zo is een realistisch vergelijk van een model met brandstofmotor t.o.v. hetzelfde model als BEV of – indien beschikbaar – PHEV, perfect mogelijk op basis van TCO2.

Energiekost als addertje onder het gras...

De TCO2 mag dan al een welgekomen tool zijn voor vlootbeheer, de energiecomponent kan voor sterke schommelingen zorgen



bij eenzelfde model, maar in gebruik bij verschillende medewerkers. Wie kan thuisladen, wie laadt op het werk? Wie zal vaak gebruik maken van publieke laadinfrastructuur en wie moet – al dan niet omwille van langere zakelijke verplaatsingen – vaak gebruik maken van snellaadstations? De energieprijzen lopen naargelang de laadmodus flink uit elkaar en hebben bijgevolg een niet te onderschatten weerslag op de totale gebruikskost voor een voertuig. Vergeet evenmin de kosten voor laadinfrastructuur op het bedrijfsterrein en/of bij medewerkers thuis. Een goede kennis van de specifieke gebruiksomstandigheden voor elk voertuig en grondig rekenen zijn onontbeerlijk voor een actueel fleet management.

Fiscale weetjes

- Sinds dit jaar zijn uitsluitend zero-emissie voertuigen nog 100% aftrekbaar.
- Voor alle andere wagens besteld sinds 1 juli 2023 of leasingcontracten getekend vanaf dezelfde datum, geldt een beperking van de fiscale aftrekbaarheid tot 75%.
- De minimale aftrek van 40% voor voertuigen met een CO₂-uitstoot hoger dan 200 g/km vervalt.
- Voor plug-in-hybride (PHEV) heeft de regering de fiscale regelgeving versoepeld, maar is het opletten op enkele finale wetteksten voor dit jaar nieuw bestelde wagens.
- Vanaf 1/01/2026 moeten PHEV's voldoen aan de nieuwe uitstootnorm Euro 6 e-bis om in aanmerking te komen voor fiscale aftrekbaarheid.

De meest actueel beschikbare informatie (18/04/2025) m.b.t. PHEV's is in overzichtelijke tabelvorm gegoten door Febiac.



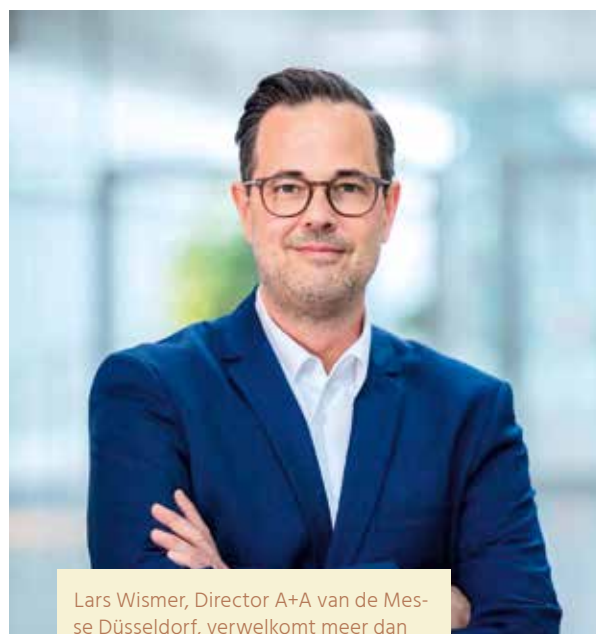
Vakbeurs A+A 2025 brengt de arbeidswereld van morgen in beeld

Onder het motto 'People matter' is Messe Düsseldorf van 4 tot 7 november 2025 het trefpunt voor de internationale community van de branche, betrokken bij de toekomst van arbeid. Met focus op duurzaamheid, digitalisering en New Work, maar ook op kennis delen en netwerken. Met meer dan 2200 exposanten -waaronder een 27-tal Belux en een 50-tal Nederlandse exposanten- brengt A+A 2025 alle innovaties en ontwikkelingen in beeld.

Auteur: Philip Declercq. Foto's: A+A - Messe Düsseldorf



Het Fashion Show-podium: functionaliteit, veiligheid en modern design gaan samen.



Lars Wismer, Director A+A van de Messe Düsseldorf, verwelkomt meer dan 2200 exposanten op de editie 2025.

Lars Wismer, Director A+A van de Messe Düsseldorf, gaf enkele cijfers mee: "Bij de vorige editie werden meer dan 62.000 bezoekers uit 141 landen genoteerd. 98% van hen bleek zeer tevreden. De vakbeurs telde 2.196 exposanten uit 58 landen. Zij oordeelden dat 84 % van de bezoekers decision makers waren of alleszins betrokken partij. 81% bleek volgens de exposanten zeer tevreden over de beurs." Om het belang van comfort en ergonomie van Personal Protection Equipment (PPE of PBM) te benadrukken, parafaseerde Henk Vanhoutte, secretaris-generaal van de European Safety Federation, gevat een Vergegenwoordiger van de Europese Commissie: "The only efficient ppe are those who are worn". Gastvrouw Veronique Mulliez, CEO van Dassy Europe -producent van werkkledij en exposant op A+A 2025- schetste de ESG-strategie van het Brugse bedrijf dat deel uitmaakt van The Workwear Group: "We hanteren een actie

plan met een duidelijke leidraad waar bij de veiligheid van de klant centraal staat: circulaire producten, duurzame activiteiten en due diligence & transparantie."

Technologie beleven, trends ontdekken

De vakbeurs zal de nieuwste technologieën en producten, w.o. virtual reality-toepassingen gericht op de veiligheid op de werkvloer, drones voor rampenbestrijding, AI-ondersteunde risicoanalyses en ergonomische concepten voor het nieuwe werken, voorstellen. De nieuwste ontwikkelingen op het gebied van PBM, die veiligheid, kostenefficiëntie en duurzaamheid combineren, worden er getoond. Er is ook een ruime keuze aan hoogwaardige componenten, stoffen en halffabricaten vermits de kwaliteit van onderdelen cruciaal is voor de prestaties en veiligheid van werkkleding. Het segment Corporate Wear en Workwear speelt een centrale

rol. De eisen, aan moderne beroepsleding gesteld, veranderen snel; de focus ligt op duurzame materialen, slim textiel (wearables) met geïntegreerde sensoren, individueel design en genderneutrale, comfortabele pasvormen.

Draagbare robotica

Op het A+A Congres zullen nieuwe, frisse formats inspelen op de laatste trends en op de praktijk. Centraal staan duurzaamheid, de gevolgen van klimaatverandering, de bevordering van de gezondheid en het mentale welzijn op de werkvloer, maar ook effectieve, op kmo's gerichte, preventiestrategieën. Ook de rol van digitalisering en AI binnen de moderne arbeidsveiligheid wordt belicht. Met focus op draagbare robotica belicht WearRAcon Europe het gebruik van exoskeletten op de werkvloer. ●



Gamechanger voor facilitaire sector

Het buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht is sinds 1 januari van dit jaar hervormd. Het biedt meer rechtszekerheid en bescherming voor benadeelde partijen, maar vereist ook meer alertheid en preventieve maatregelen van ondernemingen en hun hulppersonen. Voor de facilitaire sector, waar ketens van opdrachtnemers en onderaannemers schering en inslag zijn, betekent deze hervorming toch wel een gamechanger.

Auteur: Elke Lamens

Tijdens een webinar georganiseerd door belfa gaf Charles Claeys, advocaat bij Monard Law en actief in onder meer de facility en hospitality sector, toelichting bij deze hervorming, en meer in het bijzonder daarbij de impact ervan op de facilitaire sector. Het langverwachte Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is een feit, want op 1 juli 2024 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en sinds dit jaar in voege. Het nieuwe recht introduceert een belangrijke verschuiving in het aansprakelijkheidslandschap. In essentie komt het erop neer dat een benadeelde partij voortaan kan kiezen om schade te verhalen op enerzijds de contractuele medecontractant, dat is de partij waarmee deze een overeenkomst heeft en anderzijds op de hulppersoon (voorheen bekend als uitvoeringsagent) van deze medecontractant. "Met deze keuzevrijheid wil de wetgever een evenwicht creëren tussen enerzijds het recht op vergoeding voor de benadeelde partij en anderzijds de bescherming van hulppersonen tegen buitensporige claims", vat Claeys samen.

Nieuw is de invulling van de term hulppersoon. "De terminologie wijzigt wel, maar het concept verandert niet. De hulppersoon dekt een brede lading. Het gaat van werknemers, onderaannemers, vrijwilligers, consultants, managers, bestuurders en freelancers die de verplichtingen van de contractpartij (mee) uitvoeren. Ook personen die geen contract hebben met de eindklant, kunnen nu rechtstreeks buitencontractueel worden aangesproken. Voorwaarde is wel dat hun fout niet alleen een contractbreuk inhoudt, maar ook de algemene zorgvuldigheidsplicht of een wettelijk voorschrift schendt."

Bescherming facilitaire sector

Claeys duidde de gevolgen hiervan voor de facilitaire sector met enkele concrete voorbeelden. "Denk maar aan een onderaannemer van een schoonmaakbedrijf die schade veroorzaakt op een klantensite, een freelance kok die de voedselveiligheidsregels negeert, met voedselvergiftiging tot gevolg, of een manager van een bewakingsbedrijf die een onhaalbaar contract afsluit, wat leidt tot boetes en faillissement. In al deze gevallen kan de klant voortaan niet alleen de facilitaire dienstverlener hierover aanspreken, maar ook rechtstreeks de betrokken hulppersoon." De gevolgen laten zich raden en om te vermijden dat hulp-

personen overrompeld worden door juridische claims, voorziet de wet in drie beschermingsmechanismen. "In de eerste plaats zijn er wel degelijk contractuele verweermiddelen. Hulppersonen mogen deze middelen, zoals aansprakelijkheidsbeperkingen, van hun opdrachtgever inroepen. Dit geldt ook voor bepalingen uit hun eigen ondercontracten. Boek 6 is verder ook van aanvullend recht. Daardoor kunnen contractspartijen via een clause de toepassing ervan uitsluiten. Dat kan niet bij opzettelijke fouten, bedrog of lichamelijke schade", merkt Charles Claeys op. "Daarnaast blijft de specifieke wetgeving gelden. Zo genieten werknemers bescherming via artikel 18 van de Arbeidsovereenkomstenwet. Ze zijn enkel aansprakelijk bij bedrog, zware fout of herhaalde lichte fouten. Vrijwilligers en ambtenaren genieten een vergelijkbare bescherming."

Wat betekent dit in de praktijk?

"Voor facilitaire bedrijven en hun onderaannemers betekent dit dat aansprakelijkheidsbeheer belangrijker dan ooit wordt. Het opstellen of herzien van contracten,



met aandacht voor clausules die aansprakelijkheid afbakenen of uitsluiten, wordt cruciaal. Ook het opnemen van zogenaamde 'kettingbedingen' is nuttig, want dat zorgt ervoor dat facilitaire dienstverleners aansprakelijkheidsbeperkingen, ten gunste van hun onderaannemer, in de contracten met de eindklanten moeten overeenkomen.", waarschuwt de advocaat. "Laat daarom alle contracten nakijken op aansprakelijkheidsclausules, en stem hoofdovereenkomsten af op afspraken met onderaannemers om verassingen te vermijden." ●





FM-DAY 2025 - belfa en FM Magazine

The Future of Facility Management

Duurzaamheid en data als katalysator

Op donderdag 25 september verzamelen facility professionals zich in de Brabantthal in Leuven voor FM-Day 2025. Dit jaarlijkse trefpunt voor iedereen actief in het facilitaire werkveld, belooft een inspirerende mix van kennisdeling, netwerken en innovatieve oplossingen. Sterke focus ligt dit jaar op duurzaamheid en digitale transformatie.

Auteur: Elise Noyez

Voor FM-Day bundelen belfa en FM Magazine opnieuw de krachten. FM-Day bevat eigenlijk een tweeluk. Het congres (betaalend) wordt voorgesteld door belfa. Die nodigt tussen 9.30 tot 15 uur inspirerende keynote sprekers uit en organiseert diverse interessante workshops. Daarnaast heet FM-Magazine iedereen tussen 9 en 17 uur welkom op een gratis netwerkdag en beurs waarop tientallen exposanten hun nieuwste producten voorstellen. Elke FM-professional die met de klimaatuitdagingen in het achterhoofd de structuur en organisatie van het bedrijf moet vertellen in duurzame en innovatieve oplossingen op de werkvloer, mag FM-Day niet missen. Naast het congres met de topsprekers tonen de leveranciers op de expositievloer een breed gamma producten. Dat gaat van energiebeheerplatformen en circulaire kantoorinrichting tot slimme sensortechnologie en duurzaam onderhoudsmateriaal. Met andere woorden de beursvloer is de etalage van de facilitaire toekomst. Dat maakt van FM Day niet alleen een moment van verbinding met gelijkgezinden, maar ook een van inspiratie en innovatie, met een duidelijke blik op een duurzame en digitale toekomst.





Belfa topsprekers

Het centrale congresstema 'The Future of Facility Management' wijst FM-professionals de weg naar een wereld waarin klimaatverandering, energiekosten en nieuwe werkvormen bedrijven dwingen om snel te evolueren. De nadruk ligt steeds vaker op hoe technologie en duurzaamheid hand in hand gaan om werkplekken future proof te maken. Hierin komt de rol van de facility manager meer dan ooit centraal te staan. Wat dat allemaal inhoudt, wordt duidelijk dankzij deze inspirerende sprekers. Maar niet alles vergt nieuwe technologie. Een werkplek echt veranderen, zit 'm ook in gedragsverandering en cultuur.

Joachim Vleminckx van Enersee mag om 9.35 uur de spits afbijten. In zijn sessie laat hij zien hoe Artificial Intelligence (AI) niet langer een vergezicht is, maar een krachtige bondgenoot voor wie energie-efficiëntie en kostenreductie wil realiseren. Door over te schakelen van reactief naar proactief onderhoud, kunnen facility managers sneller en doeltreffender ingrijpen. Vervolgens gaat **Bert Lemmens** (Arcadis) in op een cruciale uitdaging: meer dan 70% van de bestaande gebouwen voldoet niet aan de energie- en duurzaamheidsnormen van de toekomst, terwijl de druk op nieuwbouw en stedelijke verdichting blijft toenemen. ESG voorbij de clichés is dan weer een

kolffje naar de hand van **Kristof van Renterghem** en **Nicolas Martin**. Na de koffiepauze onthullen zij wat de échte waarde van ESG is voor bedrijven. In deze sessie zoomen ze in op hoe Facility Management het verschil maakt in de duurzaamheidsstrategie van een organisatie. Voor de lunch serveert **Yvette Watson** van PHI Factory | The 2B Collective de circulaire werkplek. Ze belicht hoe circulair denken concreet vorm kan krijgen in de facilitaire praktijk. Denk aan hergebruik van materialen, meetbaarheid van impact, en het activeren van stakeholders. Haar boodschap is duidelijk: "De facility manager is de sleutelrol in de duurzame transitie van elke organisatie."

Hoe flexibel de toekomst van werk is, fileert **Kevin Van den Bosch** van IWG na de lunch op een luchtige, maar doordachte sessie. Van 'coffee badging' tot flexkantoorbeleid: echte verandering zit in cultuur en gedrag, niet in modeterminen. Verwacht herkenbare situaties, inspirerende inzichten en stof tot nadenken. Als laatste bewijst Kris Van der Veken dat de elektrische revolutie volop bezig is. Nu het mobiliteitsbudget verplicht is, moeten bedrijven nadenken over infrastructuur en verbruik. Van der Veken presenteert oplossingen die duurzame mobiliteit integreren in het dagelijks facilitybeheer en zo bijdragen aan een groener wagenpark en lagere CO₂-uitstoot.

Praktisch

Datum: Donderdag 25 september 2025

Plaats: Brabantthal, Brabantlaan 1, 3001 Leuven

Tijd: 9 tot 17 uur

Congres: betalend, voordeeltarief voor belfa-leden en studenten, 9.30 tot 15 uur

Inschrijving: www.fmday.be

Bereikbaarheid: Met de auto via de E40, afrit 23a, volg je de richting Haasrode.

Aan de tweede verkeerslichten sla je rechtsaf. Aan de linkerkant vindt je Brabantthal.

De Brabantthal is ook met het openbaar vervoer bereikbaar. De bussen rijden in Leuven van UZ Leuven Campus Gasthuisberg via het centrum naar het station en dan verder naar het researchpark in Haasrode via de Tiensesteenweg en Meerdaalboslaan.

Parkeren: Gratis parkeren achter het gebouw, voor de ingang van de salon.





Aparte facility-afdeling als nieuwe standaard voor lokale besturen

Giovanni Michiels, Afdelingshoofd Facility Merelbeke-Melle

De fusiegemeente Merelbeke-Melle telt zo'n 37.000 inwoners en beschikt over een patrimonium van 85 onderhoudsintensieve gebouwen. De strategische aanpak van het facilitaire luik is in handen van Giovanni Michiels, amper 29, maar al met een indrukwekkend traject achter de rug. "Met onze nieuwe afdeling zetten we facility management op de kaart bij lokale overheden", stelt het jonge afdelingshoofd.

Auteur: Elke Lamens

Merelbeke en Melle zijn sinds 1 januari van dit jaar officieel één fusiegemeente, maar werd al geruime tijd voorbereid. "Tijdens het transitietraject werd strategisch gekozen om een aparte facility-afdeling op te richten. We bouwen een volledige structuur vanaf nul op", duidt Michiels. Hij kwam al in september 2023 in dienst bij Melle en leidt nu de afdeling facility in de fusiegemeente. Michiels studeerde Facility Management aan de Odisee Hogeschool in Gent en behaalde nog twee masterdiploma's. Zijn loopbaan startte als stafmedewerker en projectmanager bij de vzw Vokans (Vormings- en Opleidings-KANSen). "Door die ervaring geloof ik sterk in coachend management." De afdeling facility telt drie grote takken. 'Bouwprojecten' ontfermt zich over alles rond (ver)bouwprojecten en infrastructuurontwikkeling. De operationele werking draait binnen de dienst 'Facilitair Beheer' rond schoonmaak, voorraad- en gebouwenbeheer, kleine catering en vlootbeheer. Het beheer van verzekeringen, concessies, erfpachten, contracten en overheidsopdrachten zit ten slotte bij de dienst 'Contractbeheer'. "Zo dekken we de volledige lading van facility management binnen één afdeling. Dat is voor een gemeente uniek én ambitieus." Michiels werkt enerzijds aan de verhuizing binnen de fusiegemeente. "We brengen tegen eind juni alle diensten op één locatie samen om efficiënt te werken. We houden rekening

met infrastructuur, welzijn, ruimtegebruik en budget." Anderzijds buigt hij zich over een strategisch vastgoed- en huisvestingsplan. "We analyseren ons volledige patrimonium grondig: welke gebouwen behouden we, renoveren we of stoten we af in het kader van de klimaat- en energieverplichtingen 2045. Deze plannen monden uit in de meerjarenbegroting 2026-2031. We leggen nu de fundamenten, maar gebouwen hangen nu eenmaal niet vast aan verkiezingstermijnen."

Publieke sector en belfa

Michiels is duidelijk: "Elke gemeente beheert een complex patrimonium, van zwembaden en gemeentehuizen tot scholen en ontmoetingscentra. Je kan dat niet blijven aanpakken met ad-hocoplossingen. Een volwaardige facility-afdeling is geen luxe meer, maar een noodzaak." Hij hoopt dat meer gemeenten die stap zetten. "Je creëert slagkracht, overzicht, en strategische wendbaarheid om als lokaal bestuur te voldoen aan de duurzaamheids- en digitaliseringsverplichtingen van morgen. Echter, facility management heeft nog niet altijd voldoende draagvlak bij de overheid. In het verleden was dat vaak versnipperd. Merelbeke had geen aparte afdeling, Melle wel. Met de fusie is facility geprofessionaliseerd en op strategisch niveau getild. En dat werkt: er ontstaat meer bewustzijn bij het beleid over het belang van professioneel gebouwbeheer."

"De ervaringen en contacten van bedrijfsleiders in de privésector zijn absoluut waardevol voor de openbare sector"

"Bij overheden verloopt de besluitvorming dan misschien trager, maar we kunnen leren van de nieuwste technologieën uitgetest op de markt. Het lidmaatschap van belfa (Belgian Facility Association) is daarin een belangrijke bron van kennis. De ervaringen en contacten van bedrijfsleiders in de privésector zijn absoluut waardevol voor de openbare sector", benadrukt hij. Michiels is al sinds 2013 actief bij belfa. Hij stond mee aan de wieg van de jongerenwerking Young belfa. "We misten als jonge professionals een netwerk. Dus bouwden we dat zelf uit. Vier jaar lang organiseerden we evenementen en webinars om jonge facility managers samen te brengen. Het is aan jonge professionals, met frisse ideeën en een breed netwerk, om die transitie ook bij de gemeenten mee vorm te geven. Daar wil ik me elke dag opnieuw voor inzetten." ●



Eerste Jobday rond Facility Management van Young Belfa

Afspraak op 11 september 2025 op de campus van HELB in Brussel!

De vereniging Young Belfa zet zich actief in om jonge talenten dichterbij de professionele wereld te brengen en organiseert op 11 september 2025 voor het eerst een Jobday die volledig in het teken staat van Facility Management.

Met deze Jobday wil Young Belfa studenten, pas afgestudeerden én jonge professionals een unieke kans bieden om kennis te maken met de boeiende wereld van Facility Management. Het evenement richt zich niet alleen tot toekomstige facility managers, maar verwelkomt ook iedereen met interesse in aanverwante beroepen zoals vastgoedbeheer, technisch onderhoud, energiebeheer, schoonmaak en de inrichting van werkomgevingen. Deelnemers krijgen de kans om de brede waaier aan carrièremogelijkheden te ontdekken, in gesprek te gaan met experts, vragen te stellen en concrete professionele opportuniteiten te grijpen. Of je nu op zoek bent naar een stage, een duaal leertraject of je eerste job: dit is hét moment om de professionals uit de sector te ontmoeten.

Een kans voor bedrijven om in de toekomst te investeren

Voor bedrijven uit de sector biedt deze Jobday een uitgelezen kans om in contact te komen met gemotiveerde, nieuwsgierige jonge talenten die zich willen inzetten in een vakgebied dat voortdurend in ontwikkeling is. Het is ook hét moment om hun beroep in de kijker te zetten, hun visie op de toekomst van FM te delen en hun werkgeversmerk te versterken bij een nieuwe generatie.

Waarom deelnemen?

Facility Management is een dynamische sector in volle transformatie, die op zoek is naar profielen met een open blik voor technologische innovaties en een sterk milieubewustzijn. Door deel te nemen aan dit evenement ontdek je een betekenisvolle en toekomstgerichte sector én sluit je je aan bij een geëngageerde community. Of je nu student bent, een pas afgestudeerde die klaarstaat voor nieuwe uitdagingen, een professional die meer wil weten over de carrièremogelijkheden in FM, of een bedrijf dat op zoek is naar toekomstige medewerkers — de Jobday Young Belfa verwelkomt je met open armen!



Save the date

Mis dit evenement niet, een must voor iedereen die geïnteresseerd is in Facility Management en de beroepen van morgen. Afspraak op 11 september 2025 op de campus van HELB in Brussel! Voor meer informatie: young@belfa.be of office@belfa.be



Empower The Future

CO₂-voetafdruk
verkleinen met
natuurlijk koudemiddel

Onze nieuwe AquaSnap[®] 61AQ

Wij introduceren onze nieuwe warmtepomp met R-290 koudemiddel voor zeer efficiënt verwarmen van 40 tot 560 kW, met watertemperaturen tot 75°C*. Deze duurzame en krachtige warmtepomp verkleint uw CO₂-voetafdruk met behoud van maximaal comfort.

Maak samen met ons deze gedurfde stap naar een CO₂-vrije toekomst.

#EmpowerTheFuture

Neem contact op met uw account manager of
kijk op www.aquasnap61aq.com/nl

*tot een buitenluchttemperatuur van -7°C

