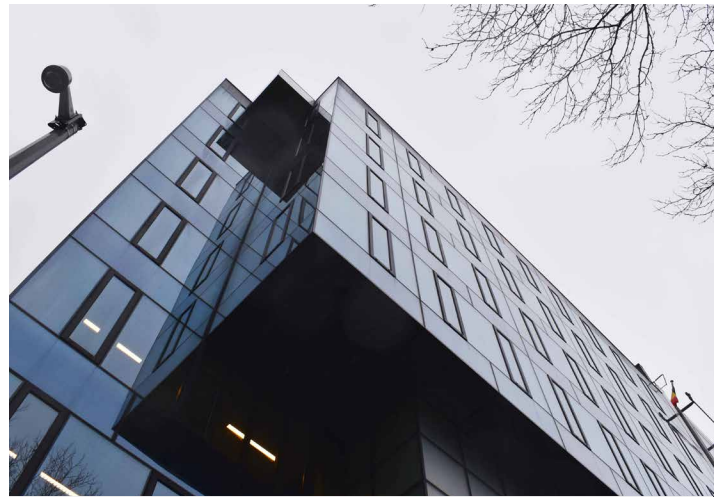


CONFEDERATIE BOUW INSPIREERT MET NIEUWE HOOFDZETEL

WELKOM IN DE HUBB, 'THE HOUSE OF BELGIAN BUILDERS'

Met haar nieuwe uitvalsbasis aan Kunst-Wet in Brussel vervult de Confederatie Bouw met flair haar voorbeeldfunctie. Ze bouwde immers een bestaand kantorencomplex om tot een state-of-the-art hoofdzetel die intelligent op het gebruik is afgestemd. Niettemin is het geen overdaad aan technologisch vernuft geworden. 'Smart' wordt er immers gedefinieerd als een gezonde balans tussen baten en kosten, tussen technologie en gezond verstand, tussen effectieve implementaties en dromen voor de toekomst.



De Confederatie Bouw transformeerde een bestaand kantorencomplex tot een state-of-the-art hoofdzetel die intelligent op het gebruik is afgestemd.

De laatste jaren ondergaat de bouwsector een ongekennde metamorfose. Technologie is de motor voor de ontwikkeling en implementatie van talrijke nieuwe oplossingen, concepten en businessmodellen. Logischerwijze reflecteert deze evolutie zich ook in de werking van de Confederatie Bouw. "Wij moeten constant de vinger aan de pols houden om onze 16.000 leden efficiënt te informeren en in deze veranderingen bij te staan", vertelt Christophe Maes, voorzitter van de vastgoedvenootschap die eigenaar van het gebouw is en lid van het bouwcomité van de Confederatie Bouw dat de renovatie stuurde. "Een aantal jonge, frisse krachten aan het personeelsbestand toevoegen, is hierbij meer dan welkom. Helaas moesten we met ongelijke wapens het strijdperk van de 'war of talent' betreden. Onze hoofdzetel in de Lombardstraat was sterk gedateerd en dus weinig aantrekkelijk voor nieuwe werknemers. Hetzelfde gold voor onze werkprocessen die niet langer altijd even representatief waren voor de weg die de Confederatie wenste in te slaan, maar waaraan we vasthingen door de omgeving waarin we werkten. Het was duidelijk dat we aan een upgrade toe waren. Daarom hebben we Procos in 2018 de opdracht gegeven om te onderzoeken welke stappen we konden zetten. Uit de analyse bleek duidelijk dat een verhuis de enige juiste keuze was. Zelfs een grondige renovatie van de hoofdzetel had te weinig zoden aan de dijk gebracht."

FLEXIBILITEIT VOOR DE TOEKOMST

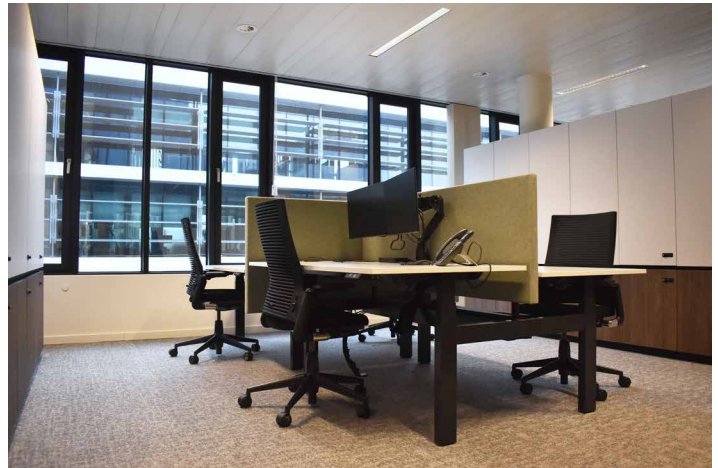
In 2019 vond de Confederatie Bouw het perfecte gebouw: een relatief jong kantorencomplex op de hoek van de Kunstlaan en de Jozef II-straat in Brussel. "Bedoeling was om er een toekomstgericht hoofdkwartier te creëren waar zowel bezoekers, leden als werknemers een thuisgevoel zouden krijgen, maar waarbij de omgeving ook zou bijdragen aan de werkmotivatie en de efficiëntie van de aanwezigen", aldus Christophe Maes. "Hoewel er in de conceptfase nog geen sprake was van Covid-19, werd het gebouw geconcipeerd vanuit het idee dat het flexibel op veranderingen moest kunnen inspelen. Het belang hiervan is tijdens de pandemie heel duidelijk geworden. Maar ook veerkrachtig kunnen omgaan met eventuele toekomstige wijzigingen in de organisatie is een reden om vandaag voor een aanpasbare werkomgeving te kiezen. Kortom, de Confederatie Bouw ambieerde een aanpasbare hoofdzetel waar 'beleving' een hoofdrol speelt. Dit alles natuurlijk binnen een duurzaam kader waarbij ook erg zuinig met energie wordt omgesprongen."

ALLEMAAL ONDER ÉÉN DAK

Met een benutbare oppervlakte van meer dan 7000 m² heeft het gebouw alles in huis om een ontmoetingsplaats te worden voor bedrijven die in bouw en gebouwenonderhoud actief zijn. "In dit gebouw zijn verschillende gerelateerde organisaties onder één dak gebundeld, want we willen er echt 'the place to be' voor de bouwsector in ons land van maken", zegt Christophe Maes. "Daarom kreeg het de naam de 'HUBB' mee, voluit 'the House of Belgian Builders'. De HUBB is dus niet alleen het kantoor voor alle diensten van de Confederatie Bouw, maar ook voor de Faba - de Federatie van Algemene Bouwaannemers -, alsook voor het Vakantiefonds Bouw en voor de FIEC - de Europese Bouwfederatie - waarvan we deel uitmaken. Daarnaast zullen de organisaties voor het beheer van materialen en gronden in Vlaanderen, Tracimat en Grondbank, er gehuisvest zijn. De verschillende organisaties hebben naast gewone werkplekken ook nood aan diverse modaliteiten om te vergaderen en events te organiseren. Het gelijkvloers en de verdiepingen een, acht en negen werden daarom ingericht als business center met kleine tot erg grote vergaderzalen. Op het gelijkvloers is er onder meer een eventruimte voor honderd



Een groot deel van de installaties werd behouden, maar uitgebreid op het vlak van regelmogelijkheden.



De medewerkers kunnen gebruik maken van landschapskantoren, maar ze hebben ook concentratieruimtes en tal van vergaderzalen ter beschikking.

personen. Op het achtste niveau voorzagen we een grote break-out area voor zowel personeel als bezoekers, en op verdieping negen bevindt zich de 'executive floor' met vergaderaccommodatie. Om dit alles te realiseren, waren ingrijpende werken nodig. Ervoor was het gebouw een traditioneel kantorencomplex, dat is nu dus wel even anders."

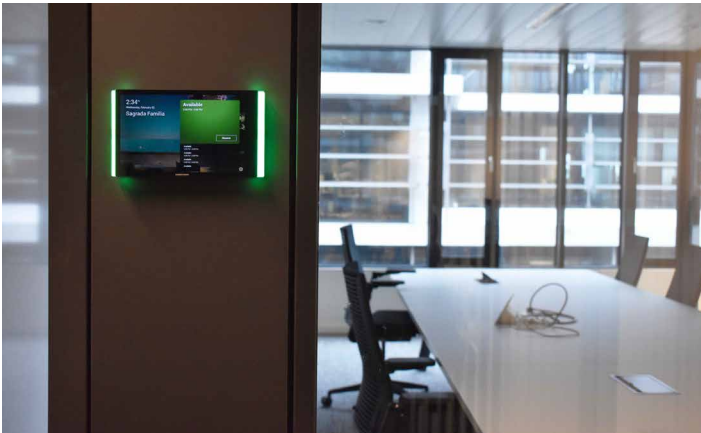
FINANCIËEL GEWIKT EN GEWOGEN

Beslissen welke renovatiewerken zouden worden uitgevoerd en welke elementen van het originele kantorencomplex behouden zouden blijven, was een constante evenwichtsoefening. “Van meet af aan hielden we in het achterhoofd dat we als Confederatie Bouw een voorbeeldrol te vervullen hebben. Er ging dan ook bijzondere aandacht naar energieprestatie en het zo circulair mogelijk maken van het project”, aldus Christophe Maes. “Toch werd elke investering financieel gewikt en gewogen. Wij kunnen als ledenorganisatie niet zomaar het geld over de balk gooien. Elke euro moest goed worden besteed. Om ons te begeleiden bij het in kaart brengen van de mogelijkheden en het uitvoeren van een kosten-batenanalyse, hebben we de hulp van Procos ingeschakeld.” “Het resultaat van de vruchtbare samenwerking is een futureproof gebouw met een gezonde balans tussen innovatief karakter, kwaliteit en prijs”, verzekert Jos Duchamps, managing director van Procos Group.

INVESTERINGEN OP DRIE FRONTEN

Behalve in een algemene opfrissing van de look & feel van het gebouw, werden nog op twee andere fronten broodnodige investeringen gedaan. Een belangrijk deel ging naar de technische gebouwinstallaties. “Met het financiële plaatje in gedachten, werd beslist om de

bestaande verwarmingsinstallatie op gas te behouden”, aldus Christophe Maes. “Weliswaar kozen we ervoor om ze in belangrijke mate uit te breiden en van flink wat meer regelmogelijkheden te voorzien. Dit om zowel het binnencomfort te verbeteren als het gebruiksgemak van de installaties te verhogen. Ook werd in een heel performant ventilatiesysteem geïnvesteerd, werd gekozen voor de vernieuwing van de verlichting naar led en werd het gebouwbeheersysteem volledig vervangen.” Jos Duchamps vult aan: “Het laatste luik waarin er resoluut voor vernieuwing werd gekozen, betreft alles wat met facility management te maken heeft. De facilitaire processen waarmee een organisatie dagelijks te maken heeft – van receptie over catering tot het onderhoud van gebouwen – hebben een belangrijke invloed op de efficiëntie en de tevredenheid van zowel de medewerkers als de bezoekers. Uit de behoeftebepaling die in het begin van het project was uitgevoerd, kwam duidelijk naar voor dat het belangrijk was dit efficiënter te organiseren en te beheren. De gekozen intelligente oplossingen voor technische gebouwinstallaties en het facilitair beheer laten toe om de beoogde graad van comfort en ‘experience’ te voorzien. Dat binnen het project zowel de gebruikers als duurzaamheid centraal stonden, blijkt ook uit het feit dat we voor het gebouw een BREEAM Very Good en een WELL ‘Gold’ certificaat zullen behalen.”



Vanuit het FMIS kunnen tal van flows worden gegenereerd om de gebruikersdiensten aan te bieden. Zo ontwikkelde Procos een flow waarbij een koppeling naar het zaalreservatiesysteem wordt gemaakt.



De technische installaties werden volledig op punt gesteld voor de ingebruikname van het gebouw.

SRI ALS INDICATOR VOOR WINSTEN

Om de mogelijkheden in kaart te brengen, maakte Procos gebruik van de SRI ('Smart Readiness Indicator'). Hoewel de manier waarop een eventuele SRI in een Belgisch wettelijk kader zal worden berekend, nog niet vastligt, is het wel al mogelijk om berekeningen te doen met de generieke rekenmethode die in opdracht van de Europese Commissie werd ontwikkeld. Ook laat deze reeds toe om een evolutie in 'smart readiness' te zien door het doorvoeren van slimme ingrepen. Het originele gebouw (voor aanvang van de renovatiewerken) behaalde volgens de analyse van Procos een score van 34%. "Onze berekeningen wezen uit dat voor dit gebouw een score van maximaal 77% binnen het bereik lag", aldus Jos Duchamps. "Uiteraard was de vernieuwing van bepaalde technieken al een eerste belangrijke stap richting een betere score. Het verbeteren van de sturing van de technische gebouwinstallaties in combinatie met de implementatie van een gebouwbeheersysteem liet toe om de SRI naar 52% op te trekken. Door daar ook nog eens het facilitymanagementsysteem – kortweg FMIS – aan te koppelen, zou een score van 71% worden gehaald. Door slechts bepaalde modules van het FMIS aan het gebouwbeheersysteem te koppelen, zou de score volgens onze berekeningen tussen de 52 en 71% liggen. Dit is momenteel nog niet het geval, maar niets sluit uit dat dit in de toekomst nog wordt voorzien."

SLIMME INTEGRATIES

De huidige aanpak van facility management in de nieuwe hoofdzetel van de Confederatie Bouw is al doorgedreven te noemen. Jos Duchamps: "Het facilitaire departement dat voor het beheer en het onderhoud van het gebouw verantwoordelijk is, wordt vanuit Archibus – het centrale FMIS dat Procos implementeerde – aangestuurd. Er kunnen tal van flows worden gegenereerd om de gebruikers diensten aan te bieden: catering, het klaarzetten van vergaderzalen, het schoonmaken van de zalen..." Jos Duchamps verduidelijkt met een voorbeeld van een concrete implementatie. "We ontwikkelden een flow waarbij het FMIS aan de bezoekersregistratie is gekoppeld. Hierdoor leidt het boeken van een vergaderzaal tot heel wat andere acties. Iemand maakt via Outlook een meeting request aan. Na het in-



De Confederatie Bouw ambieerde een aanpasbare hoofdzetel waar 'beleving' een hoofdrol speelt binnen een duurzaam kader.

geven van enkele parameters – bijvoorbeeld het aantal participanten – wordt automatisch een vergaderzaal toegekend. Ook wordt de receptie op de hoogte gebracht over welke bezoekers op welk moment worden verwacht. Daarnaast worden enkele facilitaire zaken opgestart: catering bestellen, maar evengoed een ticket naar het departement facility management sturen om bepaald audiovisueel materiaal klaar te zetten, de tafels te herschikken... Naast het facilitaire departement plukken de dagelijkse gebruikers van het gebouw de vruchten van de technologie. Zo zijn er schermen die de bezoekers begeleiden naar de vergaderzaal waar ze worden verwacht, maar evengoed worden de metrotijden in real time getoond. Het wordt ook mogelijk om de bezoekers een QR-code te geven waarmee ze toegang tot het gebouw krijgen. Technologie wordt enkel ingezet waar het voor dit specifieke gebouw de beste keuze lijkt. Daarom is deze hoofdzetel volgens mij een 'smart building in use' in de ware zin van het woord. Het is een gebouw dat is afgestemd op de noden van de gebruikers, de bezoekers en de mensen die instaan voor de facilitaire processen."

INSPIREREND VOORBEELD

Het is duidelijk dat de Confederatie Bouw tijdens de renovatie (mede dankzij de continue begeleiding door Procos) de fundamenten van een slim gebouw heeft gelegd. Nu de verhuis is afgerond, wordt de



Doorheen het gebouw zijn er schermen die de bezoekers begeleiden naar de vergaderzaal, maar ook andere informatie voorzien, zoals het weerbericht of de metrotijden in real time.

aanpak voor het beheer en het onderhoud verder uitgewerkt. “In dit kader maakt Procos momenteel een lastenboek op”, vertelt Christophe Maes. “De aanpak van deze activiteiten willen we immers eveneens vernieuwen en optimaliseren. Het is onze ambitie om de aanwezigen altijd een maximaal comfort te garanderen zonder dat daar gigantische uitgaven voor energie tegenover staan of het facilitaire departement wordt overbelast.” “Het lastenboek wordt perfect afgestemd op de systemen die we in renovatiefase van het project hebben voorzien”, vervolgt Jos Duchamps. “We wensen de sensoren en de systemen in het gebouw optimaal te benutten. Meten is weten.

Locatie:	Brussel
Type gebouw:	Kantorencomplex
Bouwheer:	Confederatie Bouw
Clusterlid:	Procos Group

Met de data kunnen de Confederatie Bouw en haar partners de nodige bijstellingen doorvoeren om het gebouw verder af te stemmen op de noden van de gebruikers en van de mensen die zorgen voor het beheer en onderhoud ervan. De hoofdzetel is een mooi voorbeeld van hoe gebouwen vandaag kunnen worden ontworpen met de exploitatie ervan over de hele levensduur indachtig. “Ik ben ervan overtuigd dat het gebouw een waar uithangbord zal worden dat bezoekers zeker zal inspireren”, besluit Christophe Maes.



TE ONTHOUDEN:

- Het is van groot belang om vandaag veranderingsgericht te bouwen, dit om in de toekomst flexibel op veranderingen (klimatologisch, maatschappelijk, gelinkt aan de individuele organisatie) te kunnen inspelen. Dit geldt ook voor hoe technische installaties en beheersystemen in gebouwen worden geconcipeerd.
- Technologie kan een middel zijn om de duurzaamheid en het welzijn van de gebruikers van een gebouw te verhogen. Dit kan zich dan ook vertalen in een betere score op certificeringsmethodes zoals BREEAM en WELL, wat het gebouw kan opwaarderen.
- Tijdens de bouw of de renovatie van een project wordt best reeds zo concreet mogelijk nagedacht over het latere gebruik van het gebouw. Het is dus aangewezen al rekening te houden met de noden op het vlak van het beheer en het onderhoud in exploitatiefase.



Confederatie Bouw
Bouw, energie & milieu





In het business center zijn kleine tot erg grote vergaderzalen, allemaal voorzien met de meest moderne technologie.