

Studiedag 24 april 2024

Het Belpairegebouw en Zin In Noord

een verhaal van circulariteit
en innovatie



HET FACILITAIR
BEDRIJF



Vlaamse
overheid



Bestek en marktvraag

Kantoor 2023

Sabrina Prieus

Teamhoofd Vastgoed
Afdeling Beleid, Klanten, Vastgoed en Documentbeheer



Vastgoed in (contract)beheer

- 230 locaties
 - 98 in eigendom
 - 132 huur/gebruik/samenwerking OVK
 - 133 mio euro huuruitgave
- 850.000 m²
 - 5 grote kantoren in BXL (260.000 m²) + Belpaire 70,000 m²
 - (260.000 m²) + Belpaire 70,000 m²
- 150 kantoren + 10 Vlaamse huizen in het buitenland
- 80 archiefdepots, bezoekerscentra, garages, kastelen, loketten, magazijnen, onderzoekscentra, ...



Vastgoedstrategie Vlaamse overheid

Phoenix
Koning Albert II-laan 19
850 werkplekken



Boudewijn
Boudewijnlaan 30
1.200 werkplekken



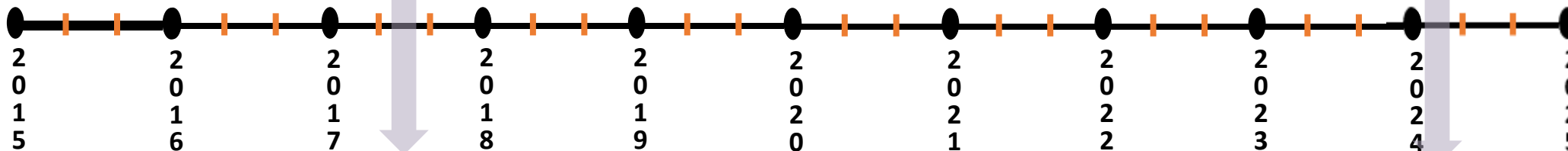
Arenberg
Arenbergstraat 9
490 werkplekken



Ellips
Koning Albert II-laan 35
1.871 werkplekken



Ferraris
Koning Albert II-laan 20
1.416 werkplekken



Herman Teirlinck
Havenlaan 88
1.800 werkplekken



Kantoor 2023
2.600 werkplekken



Vastgoedstrategie Vlaamse overheid

Hendrik Conscience
Havenlaan 88
1.430 werkplekken



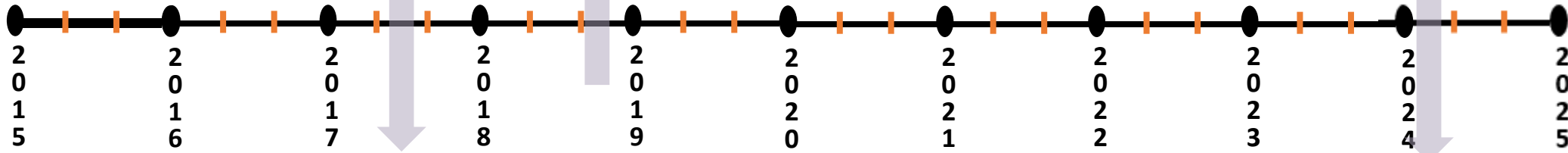
Arenberg
Arenbergstraat 9
490 werkplekken



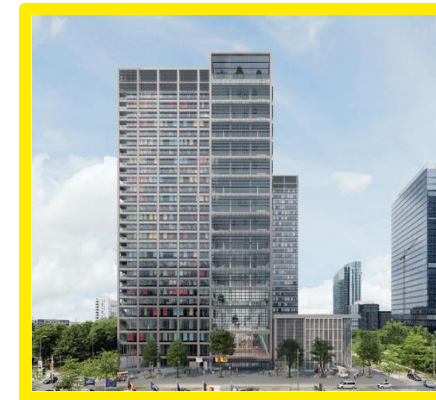
Ellips
Koning Albert II-laan 35
1.871 werkplekken



Ferraris
Koning Albert II-laan 20
1.416 werkplekken



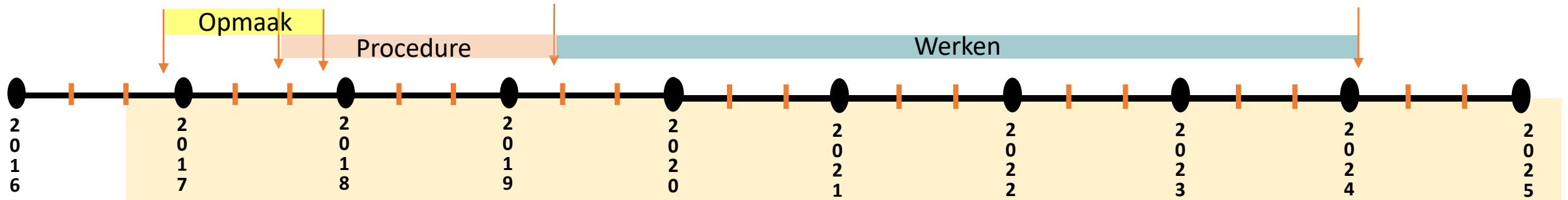
Herman Teirlinck
Havenlaan 88
1.800 werkplekken



M.E. Belpaire (ZIN)
Simon Bolivarlaan
2.600 werkplekken



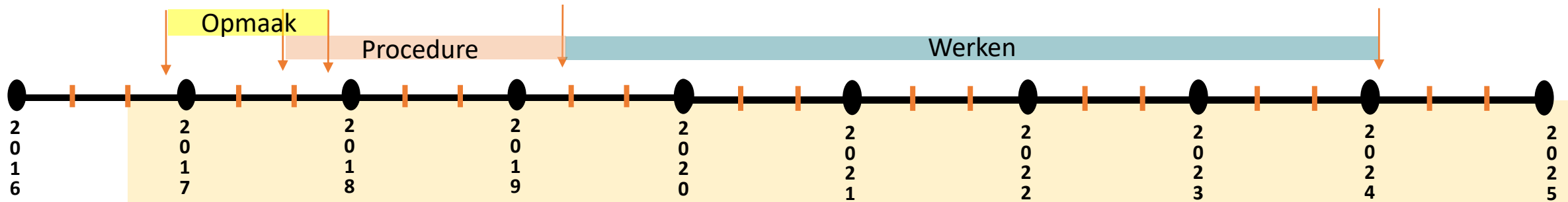
Tijdslijn en uitdagingen



- Huurcontracten lopen af
- Zware renovatie eigendomsgebouw / niet mogelijk om meer bouwlagen te voorzien
- Besparing op middelen (geld en mensen)
- Strenger wordende energiewetgeving
- Meer telewerk (lagere bezetting) tgv PTOW-beleid



Tijdslijn en uitdagingen

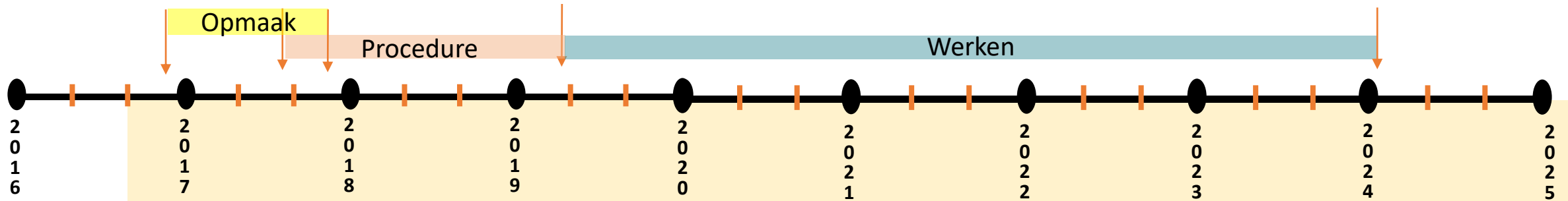


- Huurcontracten lopen af
- Zware renovatie eigendomsgebouw / niet mogelijk om meer bouwlagen te voorzien
- Besparing op middelen (geld en mensen)
- Strenger wordende energiewetgeving
- Meer telewerk (lagere bezetting) tgv PTOW-beleid

- 'Inkanteling vastgoed' + 120 locaties tegen 2024
- Koolstofneutraal in 2050 (Vlaanderen)



Tijdslijn en uitdagingen



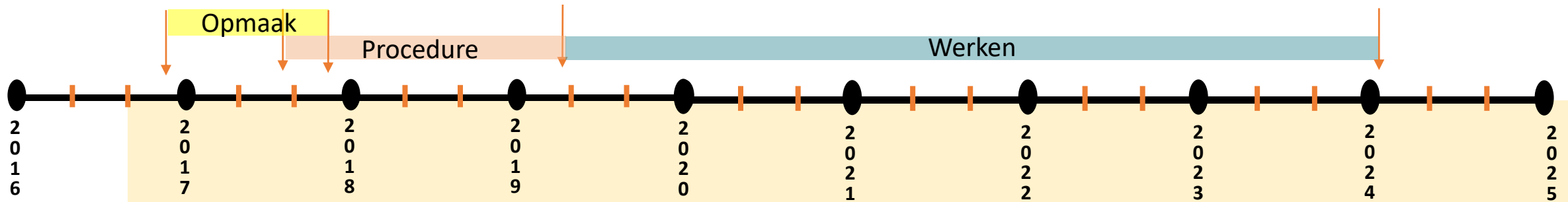
- Huurcontracten lopen af
- Zware renovatie eigendomsgebouw / niet mogelijk om meer bouwlagen te voorzien
- Besparing op middelen (geld en mensen)
- Strenger wordende energiewetgeving
- Meer telewerk (lagere bezetting) tgv PTOW-beleid

- 'Inkanteling vastgoed' + 120 locaties tegen 2024
- Koolstofneutraal in 2050 (Vlaanderen)

- Corona
- 100% thuiswerk / verstrengde maatregelen op de werf



Tijdslijn en uitdagingen



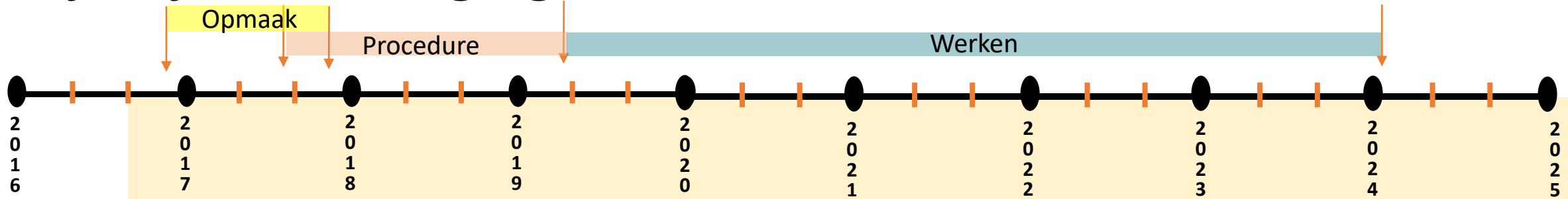
- Huurcontracten lopen af
- Zware renovatie eigendomsgebouw / niet mogelijk om meer bouwlagen te voorzien
- Besparing op middelen (geld en mensen)
- Strenger wordende energiewetgeving
- Meer telewerk (lagere bezetting) tgv PTOW-beleid

- 'Inkanteling vastgoed' + 120 locaties tegen 2024
- Koolstofneutraal in 2050 (Vlaanderen)

- Corona
- 100% thuiswerk / verstrengde maatregelen op de werf

- Hybride werken
- Koolstofneutraal in 2045 (Vlaanderen)

Tijdslijn en uitdagingen



- Huurcontracten lopen af
- Zware renovatie eigendomsgebouw / niet mogelijk om meer bouwlagen te voorzien
- Besparing op middelen (geld en mensen)
- Strenger wordende energiewetgeving
- Meer telewerk (lagere bezetting) tgv PTOW-beleid

- 'Inkanteling vastgoed' + 120 locaties tegen 2024
- Koolstofneutraal in 2050 (Vlaanderen)

- Corona
- 100% thuiswerk / verstrengde maatregelen op de werf

- Hybride werken
- Koolstofneutraal in 2045 (Vlaanderen)

- Oorlog in Oekraïne
- Energieneutraal 2040 (Brussel)

Visie/ambities

→ Niet alleen het financiële telt

- Duurzaam
 - × Circulair
 - × Energiezuinig
 - × Integraal toegankelijk
- Ligging nabij hoofdstation
- Marktconform
- Het nieuwe werken
- Meer efficiëntie door centralisatie onthaal, vergadercentrum, restaurant, logistiek, ...



Visienota



Huisvestingsprincipes



Visie/ambities

PEOPLE - IEDERE MENS TELT
RUIMTELIJKE EN MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE
ARCHITECTURALE KWALITEIT
LOCATIE, BEREIKBAARHEID EN DUURZAME MOBILITEIT
INTEGRAAL TOEGANKELIJK EN GENDERNEUTRAAL
UITNODIGEND EN SLIM GEBOUW
EEN NIEUWE WERKOMGEVING
GEZOND EN COMFORTABEL GEBOUW
PLANET - ONS ECOSYSTEEM BESCHERMD
GEZONDE EN VEILIGE MATERIALEN
MAXIMAAL EN EFFICIËNT GEBRUIK VAN HERNIEUWBARE
ENERGIE
GRONDSTOFFENKRINGLOOP
PROFIT - FUSIE VAN BELANGEN
CIRCULAIR EN VERANDERINGSGERICHT ONTWERPEN EN
BOUWEN
KOSTENEFFICIËNTE INSTALLATIES EN EXPLOITATIE
EFFICIËNTE EN EFFECTIEVE DIENSTVERLENING
INTEGREREN VAN NIEUWE CIRCULAIRE BUSINESSMODELLEN

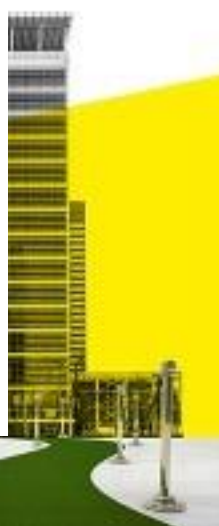
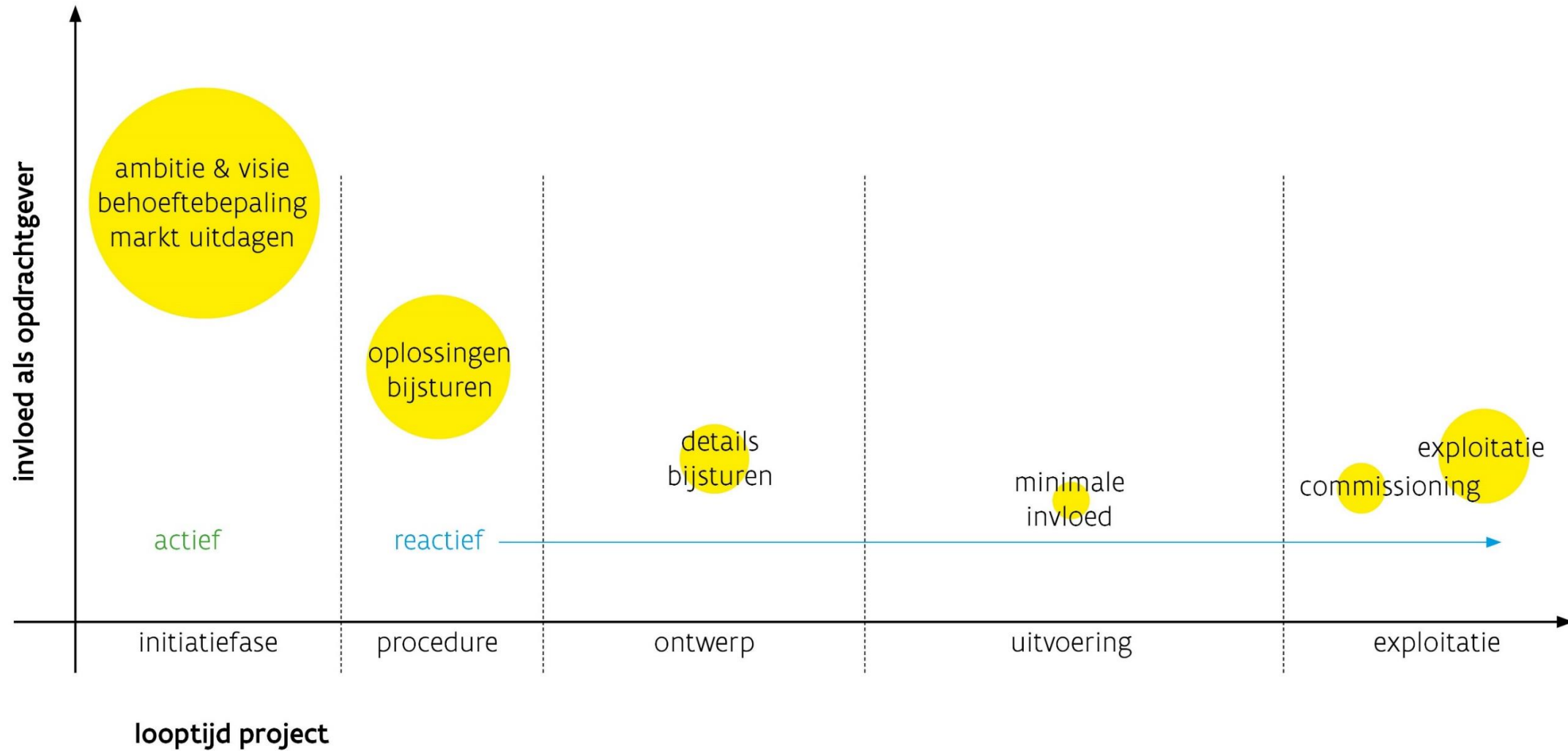


Visienota

- *Vanuit haar belangrijke voorbeeldfunctie vervult de Vlaamse overheid een stuwende rol om vernieuwende antwoorden te formuleren op maatschappelijke tendensen.*
- *De centrale ambities zijn duurzaamheid, integrale toegankelijkheid en circulariteit. Het circulair denken vertaalt zich in het ontwerp, het materiaalgebruik, de uitvoering, het beheer en de exploitatie van het gebouw. Enkel door een geïntegreerd ontwerp- en bouwproces kunnen de gestelde ambities tot een toekomstgericht en leefbaar gebouw leiden.*
- **Startpunt van waaruit ambities vertaald worden naar eisen in de vorm van een programma van eisen, prestatie-eisen, ruimtefiches, ...**



Invloed als opdrachtgever



Inventarisatie

- Behoeften

- Aantal werkplekken
- Aantal vergaderzalen, leslokalen, ...
- Restaurant, green room, ...



Programma van eisen

- Primaire oppervlakte volgens NBN EN 55221 bijlage 6



- 2600 werkplekken, 510 overleg- en vergaderzalen, ...
- Min 37.000 m² PA
- Min 67.000 m² GFA



Vertaling visie/ambities



Ruimtefiches



Mindmap



Prestatie eisen

GRO

Op weg naar toekomstgerichte bouwprojecten

www.gro-tool.be





Op weg naar toekomstgerichte bouwprojecten

Vorbereiding

Plaatsing
opdracht

Ontwerpfase

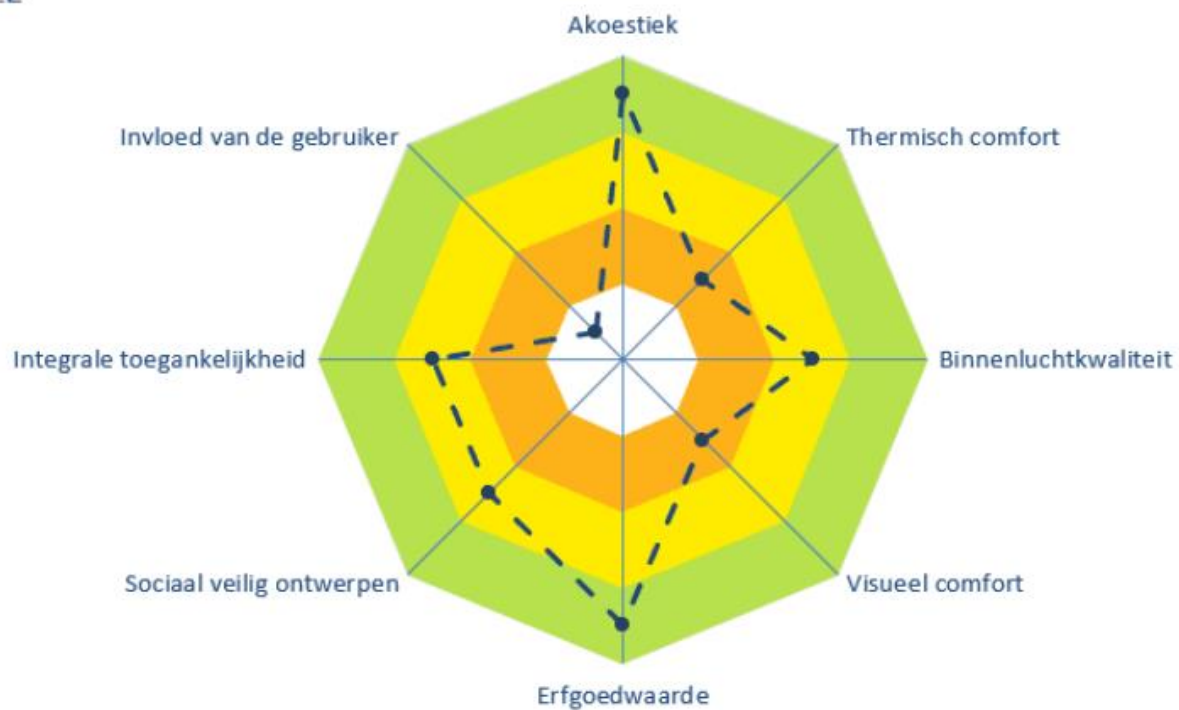
Aanbesteding

Uitvoering

Oplevering

www.gro-tool.be

PEOPLE



Uitstekend - Beter - Goed





Ruimtefiches

RUIMTEFICHE 'BRAINSTORMRUIMTE 10 PERSONEN'

ALGEMENE KENMERKEN

Cluster	Kantoor
Omschrijving	Dit zijn ruimten waar brainstormsessies, 'scrums' of vergaderingen in een niet-klassieke context georganiseerd kunnen worden.
Functionele vereisten	De ruimte moet een heel flexibele inrichting toelaten. De ruimte heeft dezelfde oppervlakte als de overlegruimte voor 10 personen.
Aantal	Minimaal 1 per 1.000 m ² netto PA
Minimum netto-oppervlakte (m ²)	30 m ²
Capaciteit (# personen)	10 personen
Minimale vrije hoogte (m)	2,70
Integrale toegankelijkheid	Van toepassing
Gebruikstijden	6-20 u.

RUIMTELIJKE RELATIES (OP NIVEAU VAN DE RUIMTE)

Heeft een ruimtelijke relatie met	Soort relatie
Open kantoorruimte voor individuele werkplekken	Onmiddellijke nabijheid noodzakelijk

PRESTATIE-EISEN CONFORM GRO

	Minimaal prestatieniveau GRO
BIN 2 Thermisch comfort	Beter
Wintercomfort	Beter
Zomercomfort	Beter
Lokale thermische behaaglijkheid	Beter
Relatieve luchtvochtigheid	Cfr. wetgeving
BIN 3 Binnenluchtkwaliteit	Beter
Comfortklasse	Beter
Maatregelen om vervuilings- en verontreinigingsbronnen te voorkomen	Vrij te kiezen

PRESTATIE-EISEN CONFORM GRO

BIN 4 Visueel comfort	Beter
Daglichtfactor	Vrij te kiezen
Uitzicht	Vrij te kiezen
Verblinding	Vrij te kiezen
Basiseisen werkplekverlichting	Verplicht
Aanvullende eisen voor goed visueel comfort	Vrij te kiezen

TECHNISCHE EISEN EN UITRUSTING

Technische uitrusting

Aantal data-aansluitingen (burotica)	8 data-aansluitingen
Aantal aansluitingen (excl. burotica)	1 bijkomende data-aansluiting ter hoogte van deur voor zaalreservatiesysteem
Aantal stopcontacten	6 elektrische aansluitpunten (in geval van inbouw wordt het aantal stopcontacten per aansluitpunt nog bepaald). 1 bijkomend aansluitpunt ter hoogte van deur voor zaalreservatiesysteem.
Afwerkingsgraad data- en elektriciteitsbekabeling	Het gekozen systeem moet maximale flexibiliteit voor technieken toelaten, maar waar mogelijk gaat het om inbouw.
Audiovisuele inrichting (enkel bekabeling, toestellen door opdrachtgever)	Afhankelijk van het ontwerp kan de aanbestedende overheid beslissen om data-aansluitingen en stopcontacten (van de hierboven vermelde aantallen) in de muur te laten inbouwen voor het plaatsen van schermen. Dit wordt bij de opmaak van de plannen besproken en is inbegrepen in het project.
Lichtsturing	Zie prestatie-eis 'Verlichting'. 2 modi: presentatiemodus en vergadermodus.
Dimbaarheid	Ja
Beveiliging	
Beveiligingsrisico	1
Toegangscontrole	T0
Inbraakdetectie	I1
Camerabewaking	Neen
Videoparlofonie	Neen



Prestatie eisen

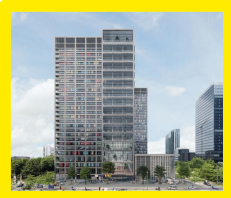
- Prestatie-eis_01_Akoestiek
- Prestatie-eis_02_Beveiliging
- Prestatie-eis_03_BIM
- Prestatie-eis_04_Bouw_en_afwerkingsmaterialen
- Prestatie_eis_05_Communicatie_tijdens_bouwproces
- Prestatie-eis_06_Databekabeling
- Prestatie-eis_07_Draadloze_dekking
- Prestatie-eis_08_Elektrische_stroomverdeling
- Prestatie-eis_09_Energiemonitoring
- Prestatie-eis_10_Exploitatie_technische_installaties
- Prestatie-eis_11_HVAC-installaties
- Prestatie-eis_12_Intekening_plannen_voor_FMIS
- Prestatie-eis_13_Liften
- Prestatie-eis_14_Materiaal
- Prestatie-eis_15_Projectmanagement
- Prestatie-eis_16_Sanitaire_ruimten
- Prestatie-eis_17_Signalisatie
- Prestatie-eis_18_Verlichting**
- Prestatie-eis_19_Cateringdiensten

Verlichting

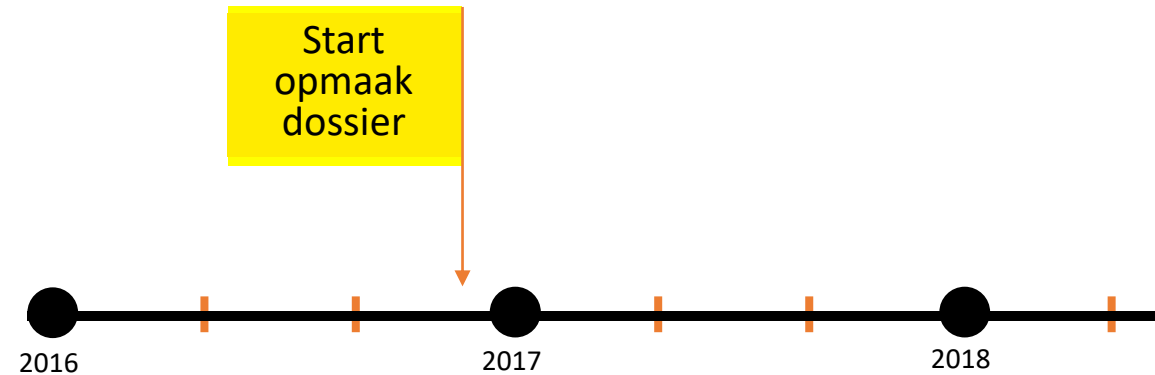
- 1. DOEL**
- 2. AFKORTINGEN**
- 3. BIJLAGEN**
- 4. VEREISTE ONTWIKKELINGSSVAARDIGHEDEN**
- 5. ACCEPTATIE/KWALITEIT**
 - 5.1. KWALITEITSVERWACHTINGEN
 - 5.1.1. NORMEN
 - 5.1.2. WETTELIJKE EISEN
 - 5.1.3. RICHTLIJNEN
 - 5.1.4. AANBEVELINGEN
 - 5.2. ACCEPTATIECRITERIA
 - 5.2.1. VERLICHTINGSSTUDIES
 - 5.2.2. CONCEPTUELE EISEN
 - 5.2.3. VERLICHTINGSARMATUREN VOOR BINNENVERLICHTING
 - 5.2.4. VERLICHTINGSARMATUREN VOOR BUITENVERLICHTING
 - 5.2.5. OVERZICHT CONCEPTUELE EISEN
 - 5.2.6. UITVOERINGSVEREISTEN VERLICHTING
 - 5.2.7. AANBESTEDINGSDOSSIER
 - 5.2.8. REALISATIE
 - 5.3. KWALITEITSTOLERANTIES
 - 5.4. ACCEPTATIEMETHODE
 - 5.4.1. METHODIEK BIJ VA EN DA
 - 5.5. VEREISTE ACCEPTATIEVAARDIGHEDEN
- 6. BIJLAGE 1: MEETPROTOCOL BIJ DA – PEV01 EN PEV02**
 - 6.1. BEGRIPPEN
 - 6.2. MEETMODALITEITEN
- 7. BIJLAGE 2: OPLEVERINGSPROTOCOL REGELSYSTEMEN**

Vorm van de procedure

- Mededingingsprocedure met onderhandeling (MPMO)
- Opdracht voor werken in de zin van artikel 2, 18° van de Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016
- Inhuring voor 18 jaar incl. onderhoud



Het ontwerpen, bouwen en terbeschikkingstellen (via een huur) van een 'gebouw' voor de Vlaamse overheid in Brussel"



Procedure

- 2-staps procedure
 1. Selectieleidraad → keuze van kandidaten

SELECTIELEIDRAAD

Minimale eisen

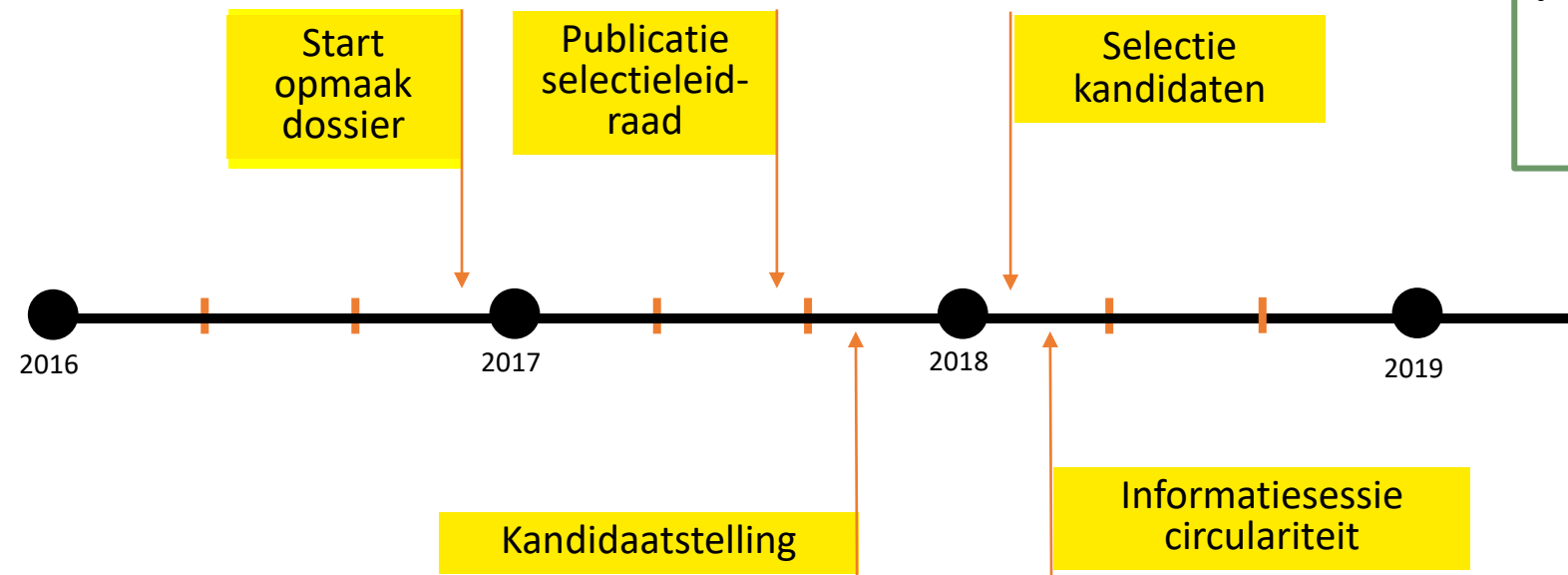
- Oppervlakte, Locatie, Zakelijke rechten, Toegankelijkheid, Energie, Duurzaamheid, Timing

Uitsluitingsgronden

- Fiscale en sociale schulden

Kwalitatieve selectiecriteria

- Economische en financiële draagkracht
- Technische en beroepsbekwaamheid



Procedure

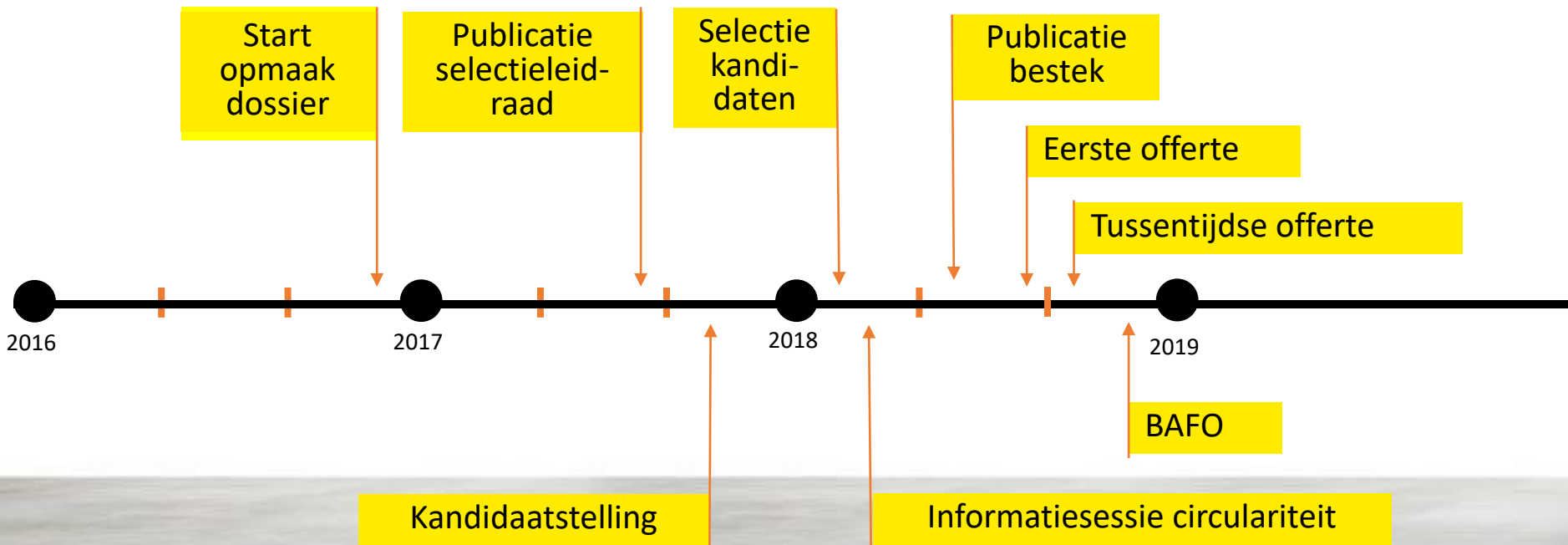
- 2-staps procedure
 1. Selectieleidraad → keuze van kandidaten
 2. Bestek → keuze van gebouw
 - 1^e offerte
 - Tussentijdse offerte
 - BAFO

BESTEK

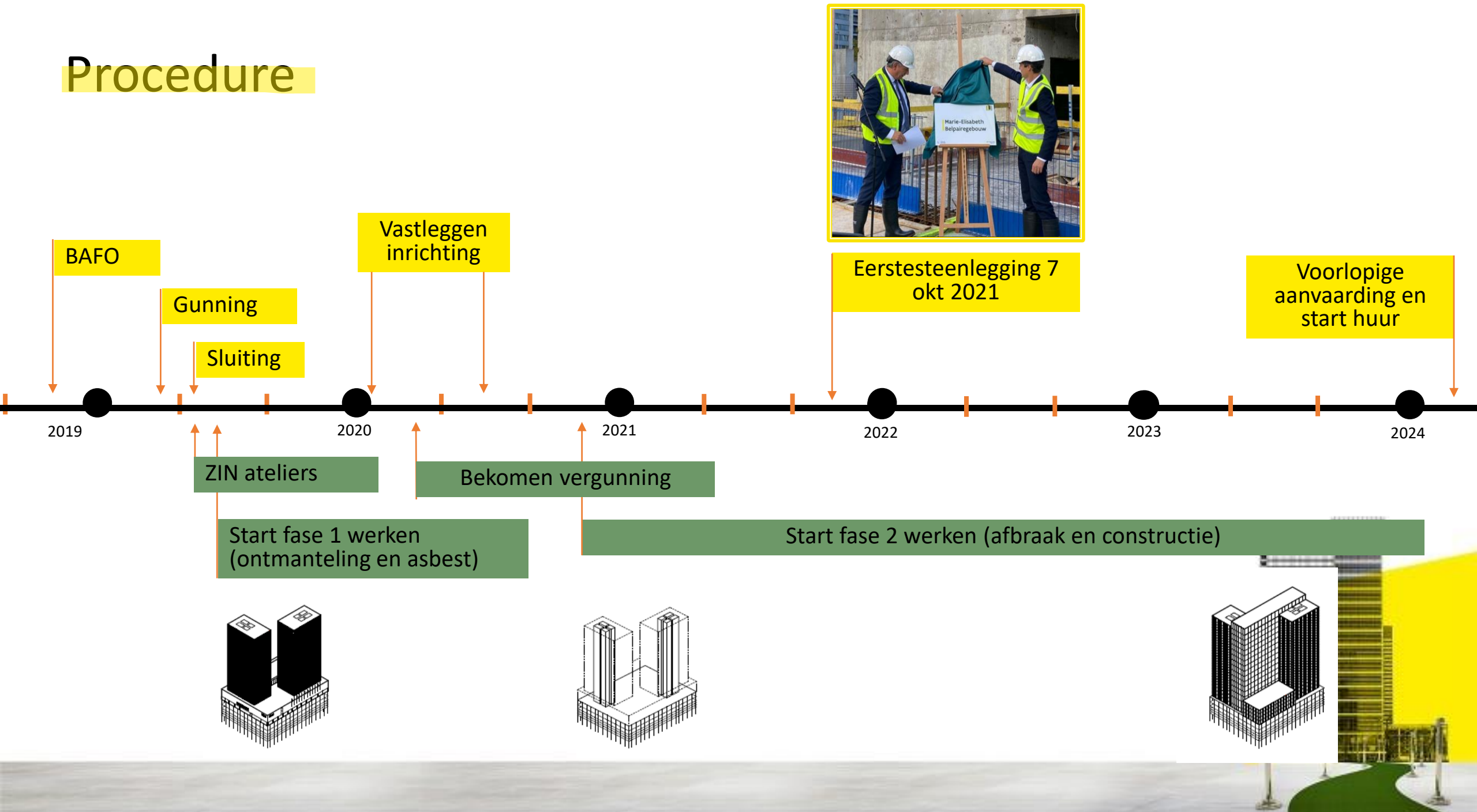
Gunningscriteria

- Kwaliteit (ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde, architecturale kwaliteit, functionaliteit, circulair materiaal gebruik, energieneutraal, onderhoud, plan van aanpak) (45 ptn)
 - Totale kost (50 ptn)
 - Ligging (5 ptn)
- + blijvend voldoen aan de minimale eisen, bepalingen inzake uitsluitingsgronden en kwalitatieve selectiecriteria.

Huurovereenkomst



Procedure



Lessons learned?

- Voorzie voldoende doorlooptijd in de opmaak van het dossier, de procedure en de werken.
- Goed projectmanagement en transparante dialoog langs beide zijden is cruciaal.
- MPMO is een goede procedure voor het inhuren van een niet vergund onroerend goed.
- Ambities van het bestek (duurzaamheid) zijn katalysator om een omslag te maken in de industrie (stedenbouw, bouwen, ontwikkelaars,...).



Bedankt voor uw aandacht



Meer info over ons vastgoed:
vlaanderen.be/vastgoed



Vragen?



Benadering projectmanagement

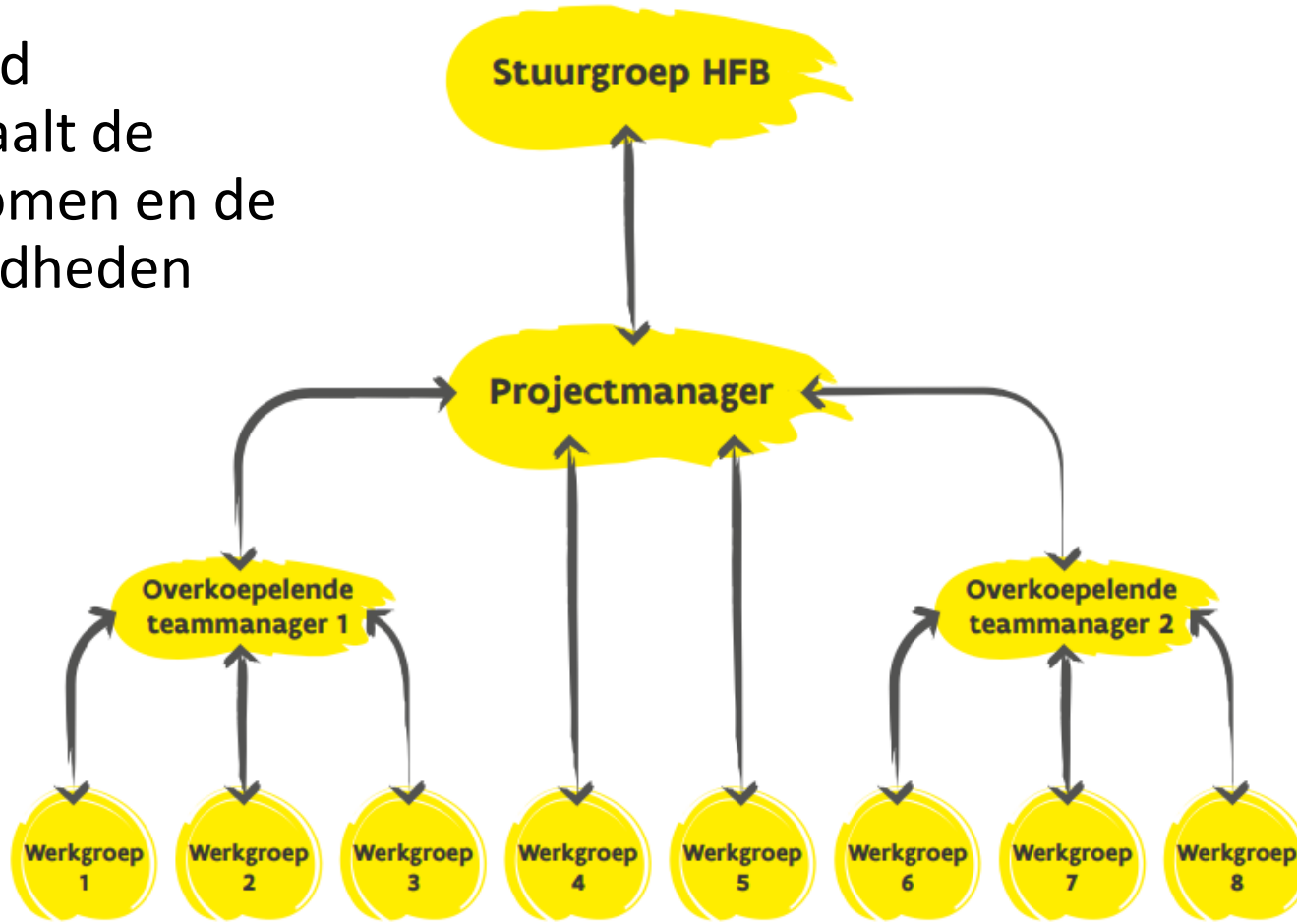
Nadine Böve

Projectleider Marie-Elisabeth Belpaire
Afdeling Bouwprojecten



Projectmanagement tijdens de bouwfase

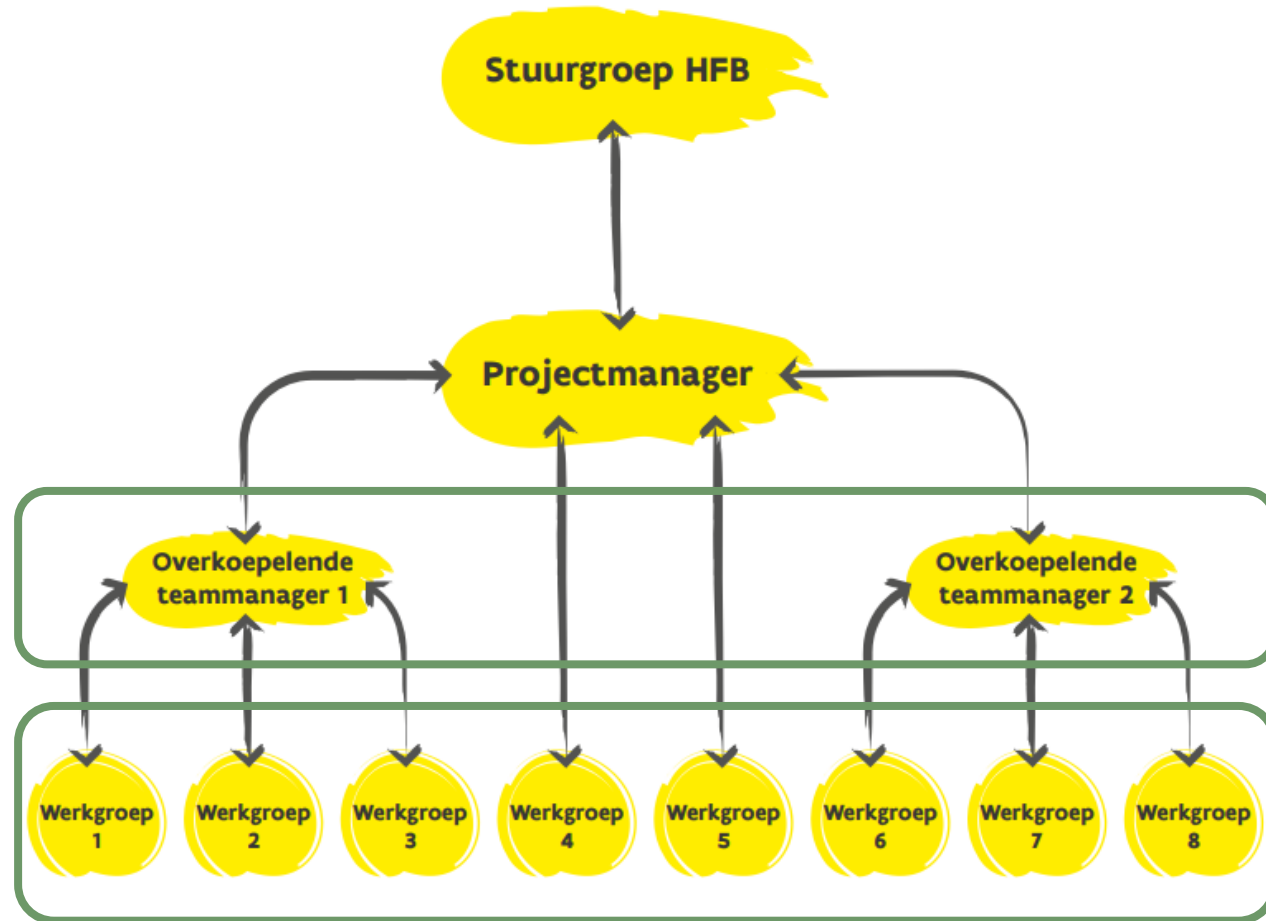
Een gestructureerd projectkader bepaalt de communicatiestromen en de beslissingsbevoegdheden



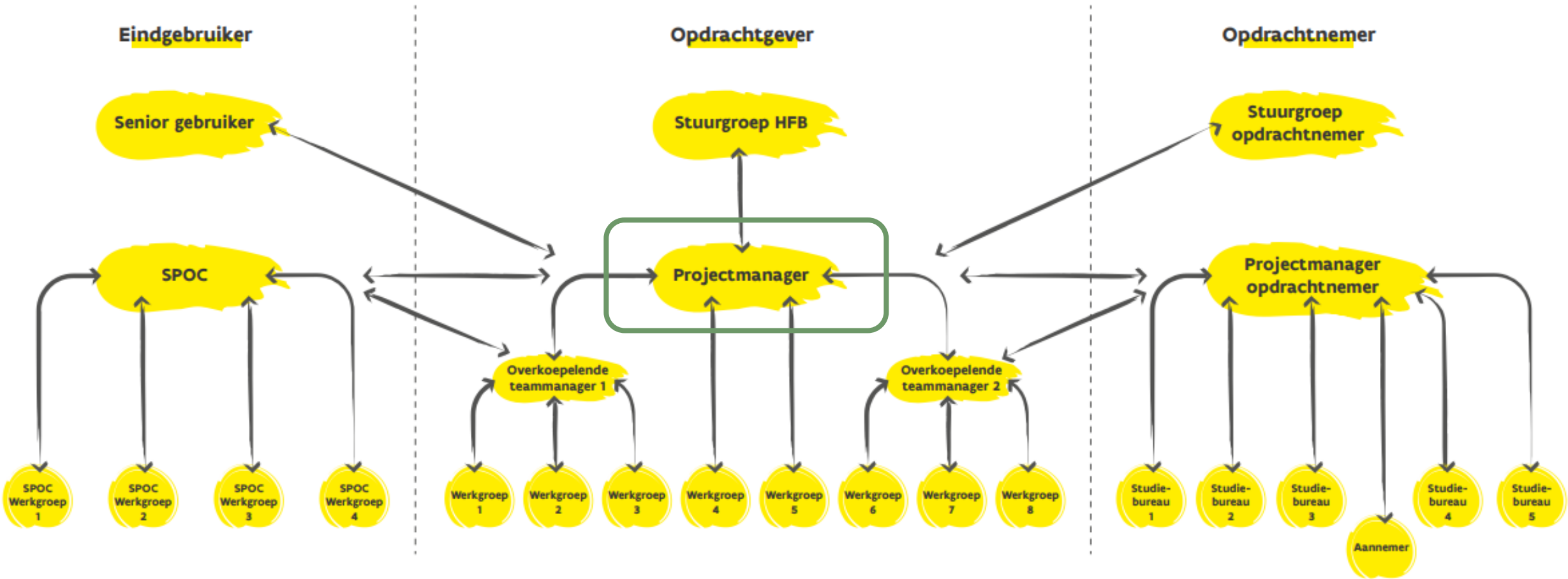
De projectstructuur

15 verschillende werkgroepen zoals:

- Facilities
- Gebouw/Inrichting
- Verhuis
- Meubilair
- Beveiliging
- ICT
- Exploitatie
- Technieken
- Hybride werken
- Communicatie
- Informatiebeheer
- Uitvoering
- Facilipunt
- Energiesysteem
- RIO

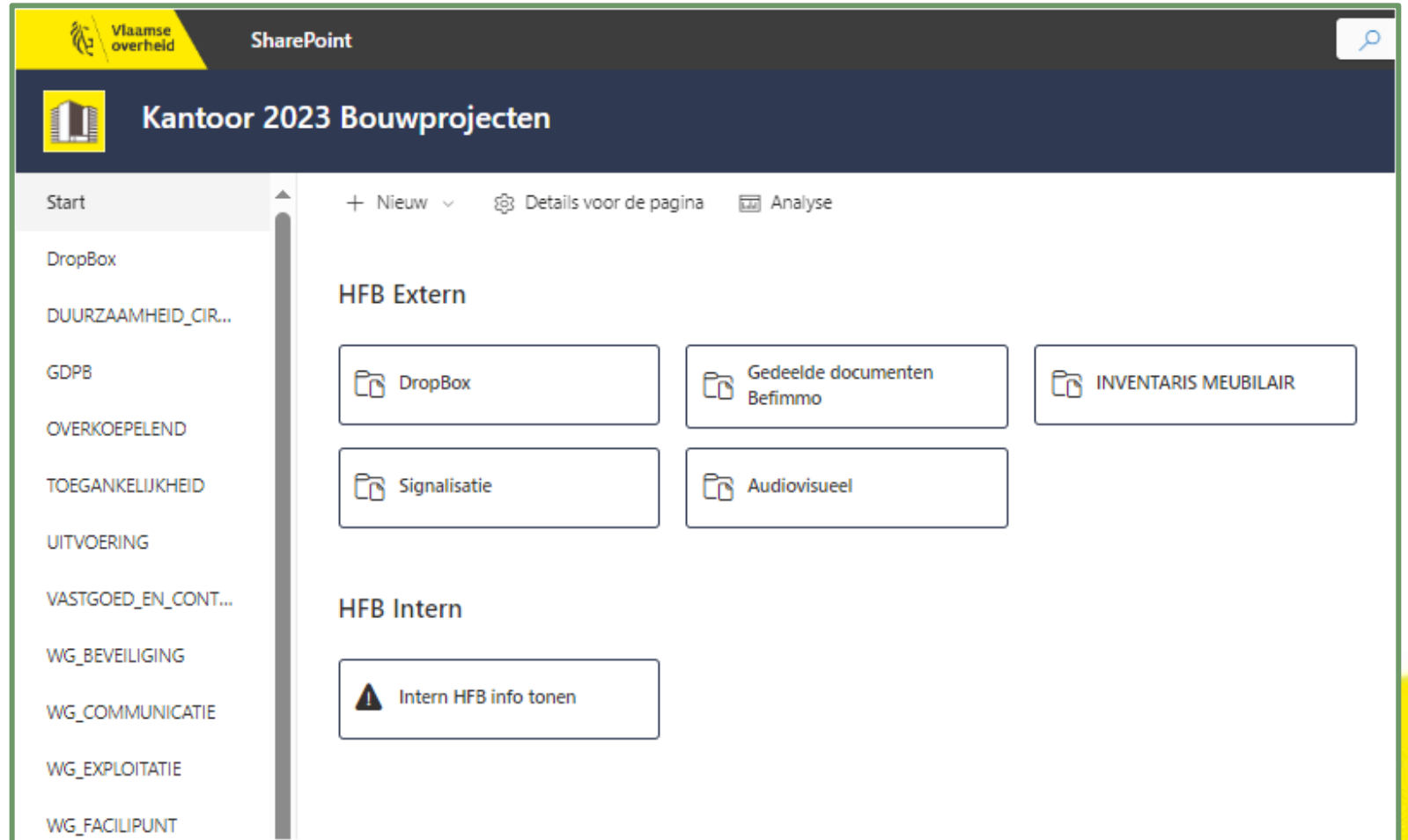


Projectmanagement tijdens de bouwfase



Informatiedeling

SharePoint:
voor het delen van
projectgerelateerde
documenten

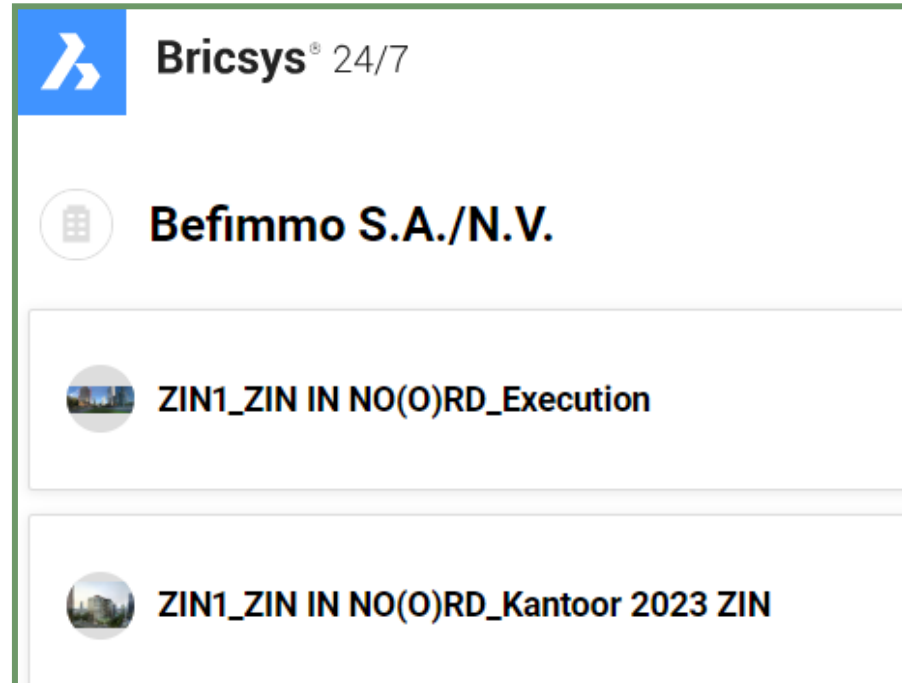


The screenshot displays a SharePoint interface for the 'Kantoor 2023 Bouwprojecten' site. The top navigation bar includes the 'Vlaamse overheid' logo and the 'SharePoint' title. The main header shows the site name and a search icon. The left-hand navigation pane lists various project-related categories such as 'Start', 'DropBox', 'DUURZAAMHEID_CIR...', 'GDPB', 'OVERKOEPELEND', 'TOEGANKELIJKHEID', 'UITVOERING', 'VASTGOED_EN_CONT...', 'WG_BEVEILIGING', 'WG_COMMUNICATIE', 'WG_EXPLOITATIE', and 'WG_FACILIPUNT'. The main content area features a '+ Nieuw' button, 'Details voor de pagina', and 'Analyse' options. It is organized into two sections: 'HFB Extern' and 'HFB Intern'. The 'HFB Extern' section contains five document libraries: 'DropBox', 'Gedeelde documenten Befimmo', 'INVENTARIS MEUBILAIR', 'Signalisatie', and 'Audiovisueel'. The 'HFB Intern' section contains one document library: 'Intern HFB info tonen'.

Informatiedeling

BRICSYS:

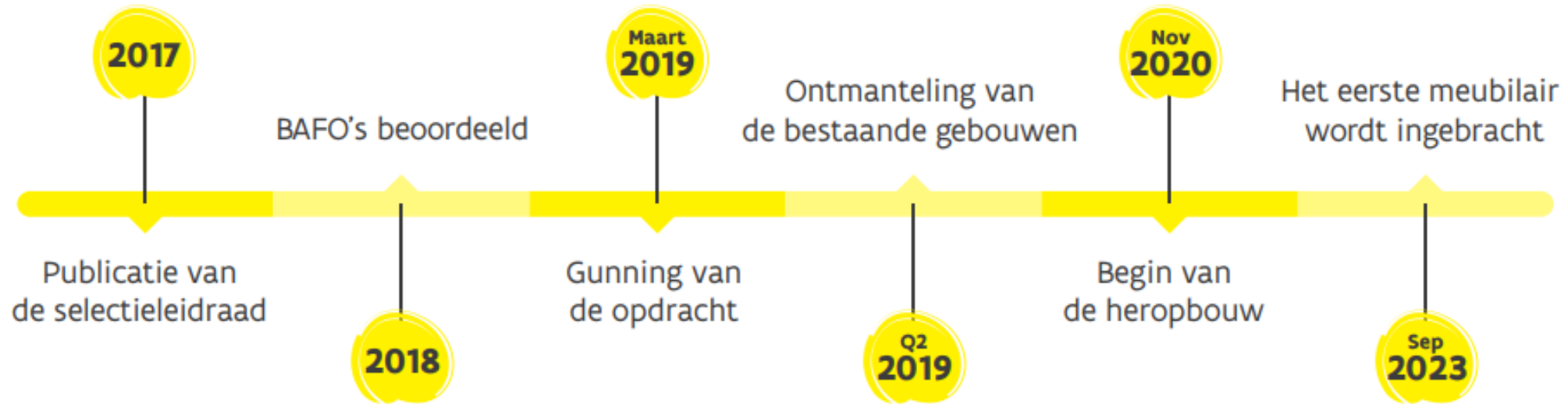
voor het delen van documenten van Befimmo, zoals technische fiches



The screenshot shows a chat window with a green border. At the top left is the Bricsys logo (a blue square with a white stylized 'B') and the text "Bricsys® 24/7". Below this is a header for the contact "Befimmo S.A./N.V." with a calendar icon. The chat history shows two messages from "ZIN1_ZIN IN NO(O)RD": one with a blue profile picture and the text "ZIN1_ZIN IN NO(O)RD_Execution", and another with a grey profile picture and the text "ZIN1_ZIN IN NO(O)RD_Kantoor 2023 ZIN".

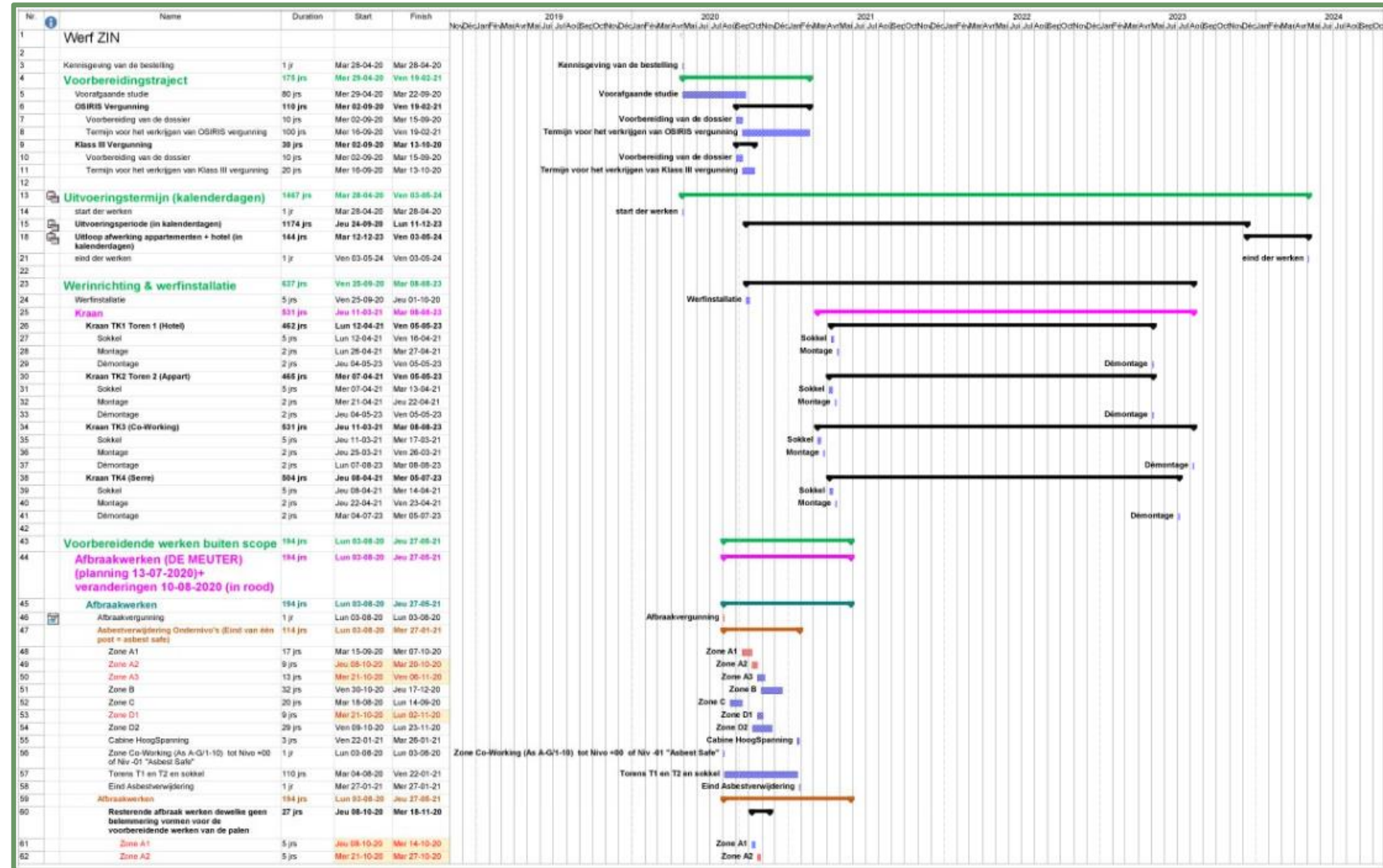


Planning



Planning

De uitvoeringsplanningen vormden de basis voor onze eigen planning



Uitvoering

- Wekelijkse rondgangen voor vaststelling vordering op de werf en aanhouden uitvoeringsplanning + analyse project risico's
Regelmatige rapportage aan stuurgroep
- Controle op naleving prestatie eisen
- Controle op conformiteit ruimtefiches (maatvoering / technieken / materiaalgebruik / ...)
- Start opleveringsrondgangen en gefaseerde testing & commissioning van zodra mogelijk



Uitvoering

Opvolging materiaalkeuzes via mock ups



Hinderpalen

Grotere hoeveelheid asbest in
het gebouw dan verwacht



Coronapandemie



Hinderpalen

Prijsstijgingen en lange leveringstermijnen:

- vroegtijdige materiaalkeuze
- vroegtijdige bestellingen

Nieuwe technologieën en inzichten:

- wijzigingen uitvoeren in volle uitvoeringsfase



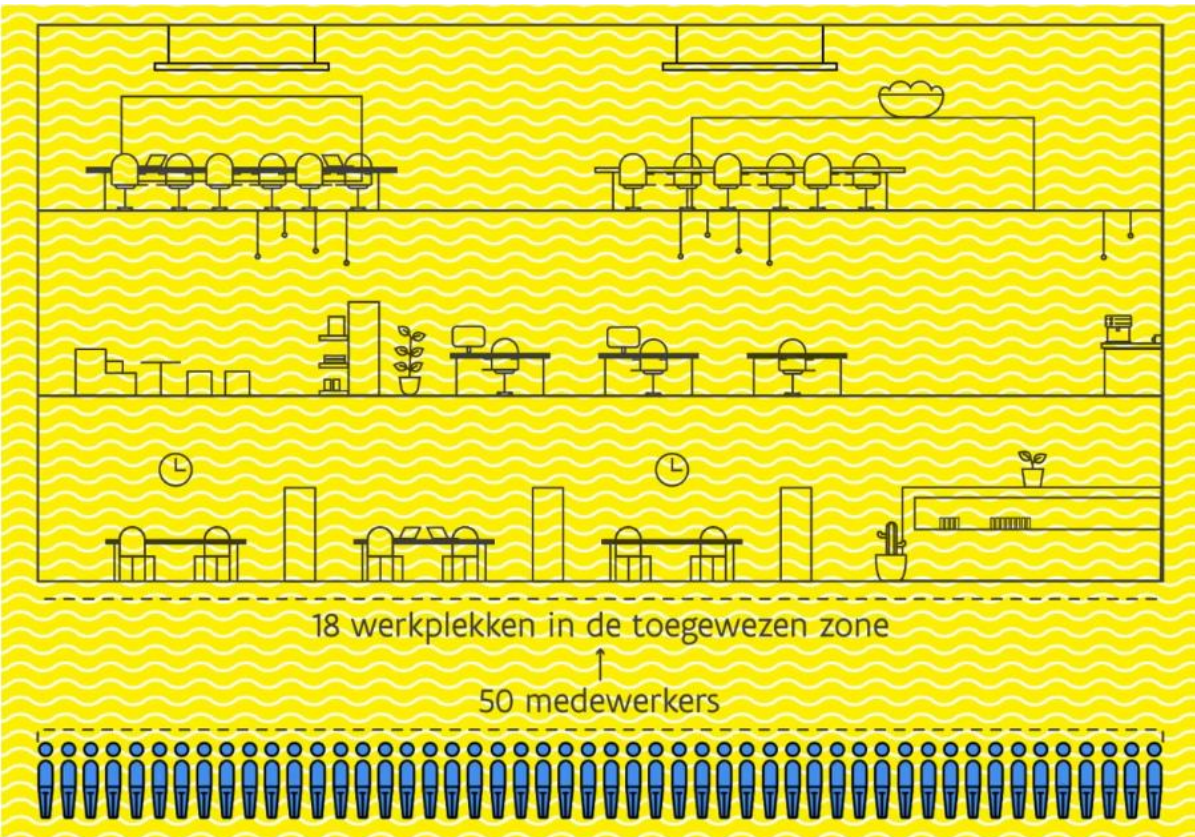
Betrokkenheid van de klanten



Het Hybride Werken



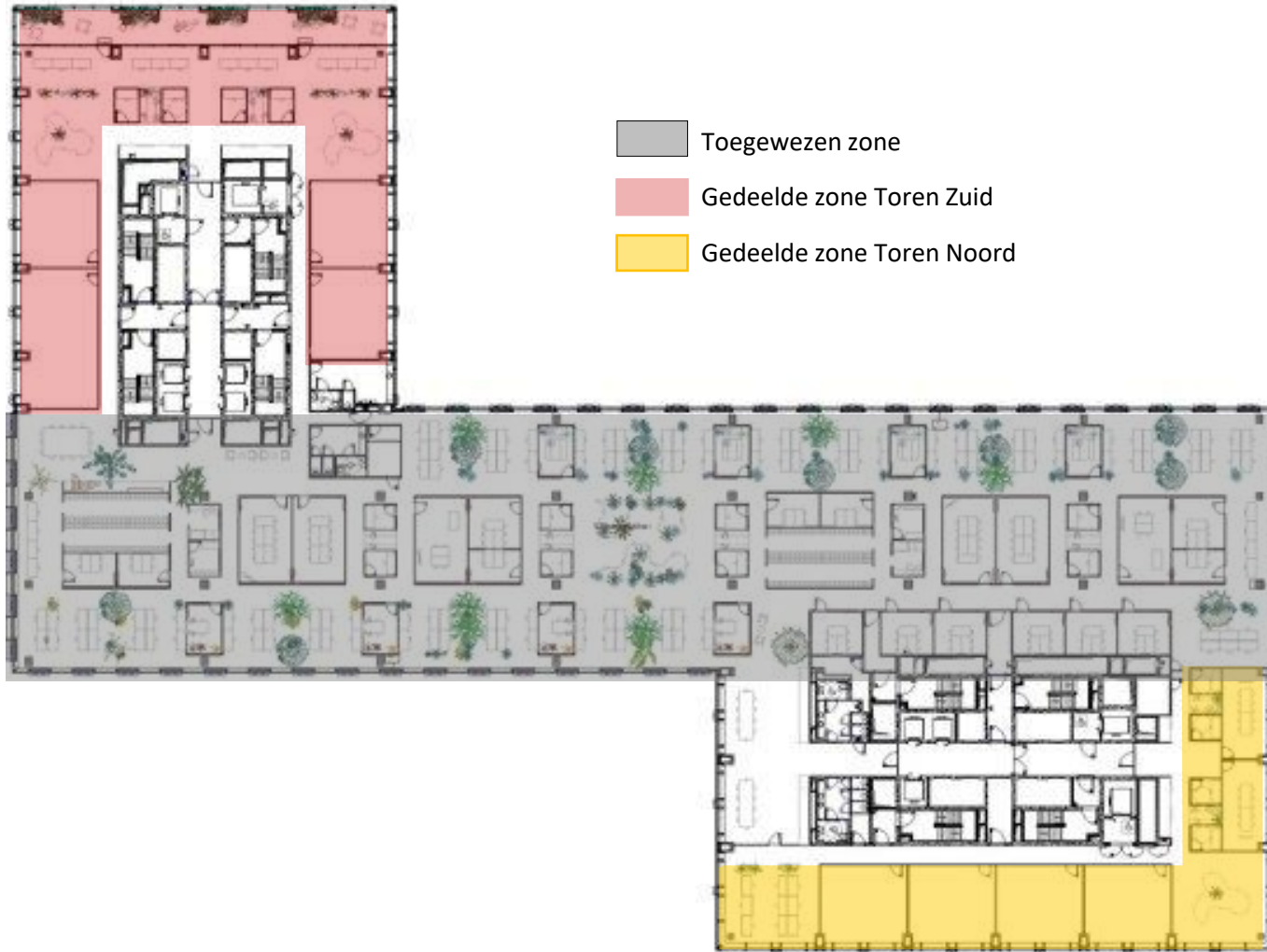
Het Hybride Werken



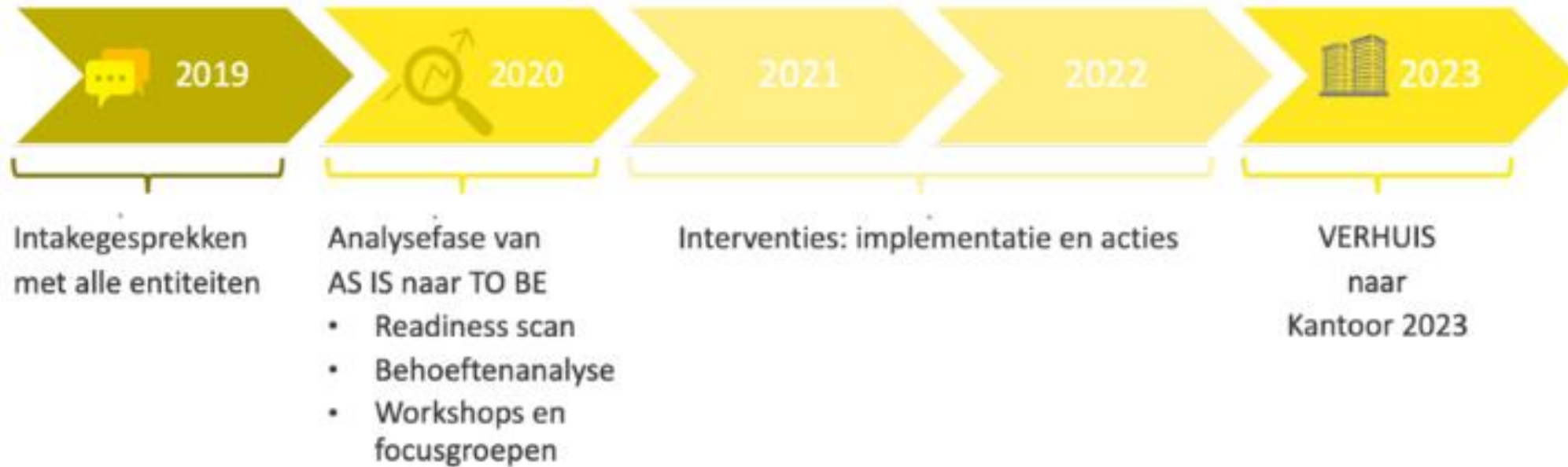
- Minder individuele werkplekken
- 35% toegewezen werkplekken
- 15% gedeelde werkplekken



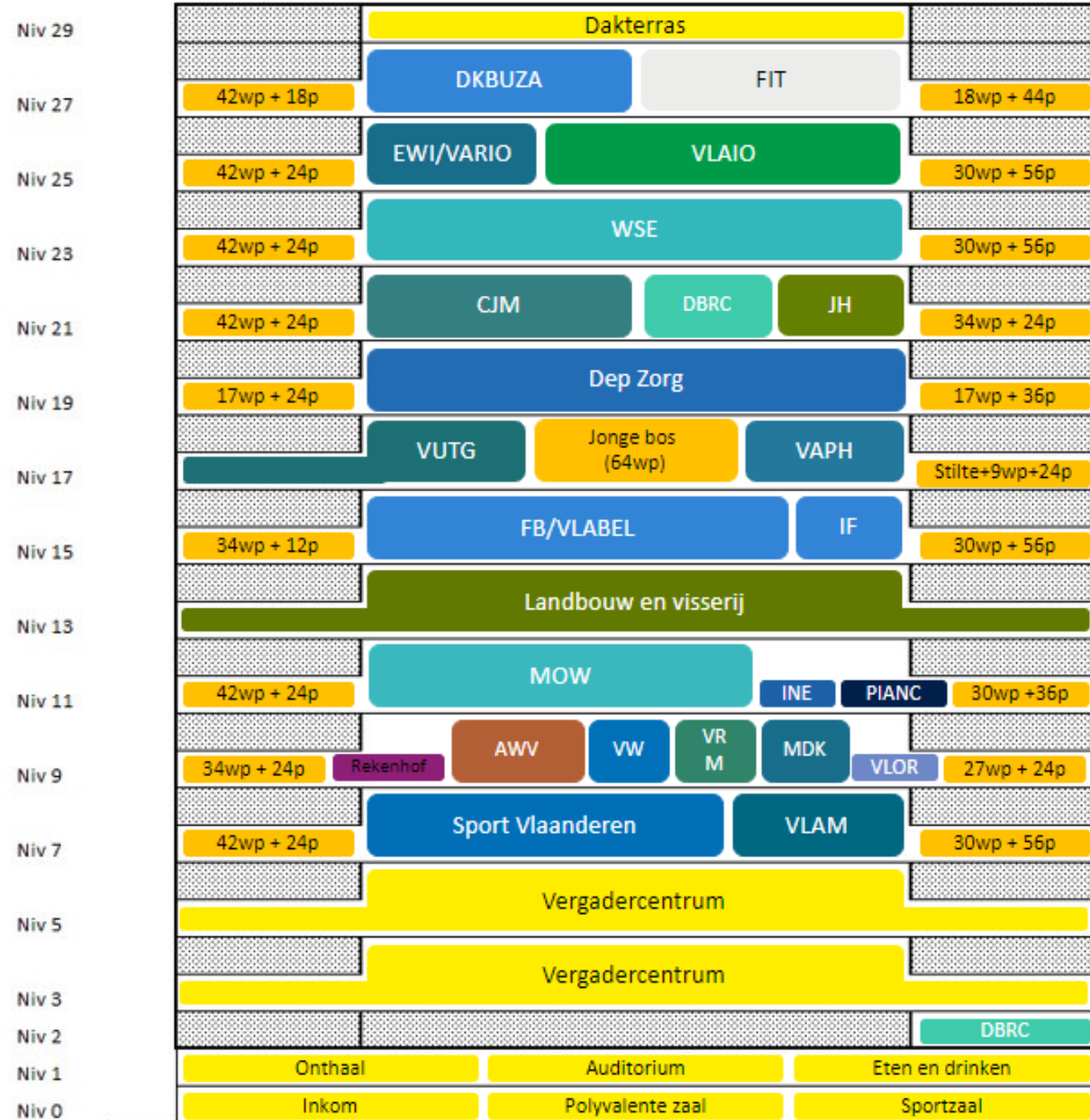
Het Hybride Werken



Betrokkenheid van de klanten



Stacking and blocking



Vlekkenplan

+25



VLOERDOOS
VERPLAATSEN
NAAR RECHTS
tby laptops die
op lage kasten
gezet worden

Kunnen er 6 stopcontacten
voorzien worden
Er zijn kasten voor de werkplekken
en 3 afsluit van de kasten

2 lage kasten
+ 4x Data aan
kasten



DEWI + VARIO (47 WP)

- Standaard voorzien voor jullie
- Toegewezen aan andere entiteit(en)
- Overlegruimte 4p – 5x
- Overlegruimte 6p – 1x
- Overlegruimte 10p (33m²) – 3x
- Hybride overlegruimte 12p (48m²) – 1x
- Computerlokaal – afsluitbaar – L14
- Flexibel Managementoffice (33m²) OK
- Berging (20,5LM + 21,6LM + 44,52LM)
- Bibliotheek met tafel voor 8p
(6 hoge kasten = 32LM) – L9 + L10 (nt meer nodig)
- Cockpits
- Open overlegplekken – Inrichting nog te bepalen
- Onthaal
- Alternatieve vloerafwerking



Inrichtingsplan



Kleurgebruik inrichtingsplan:

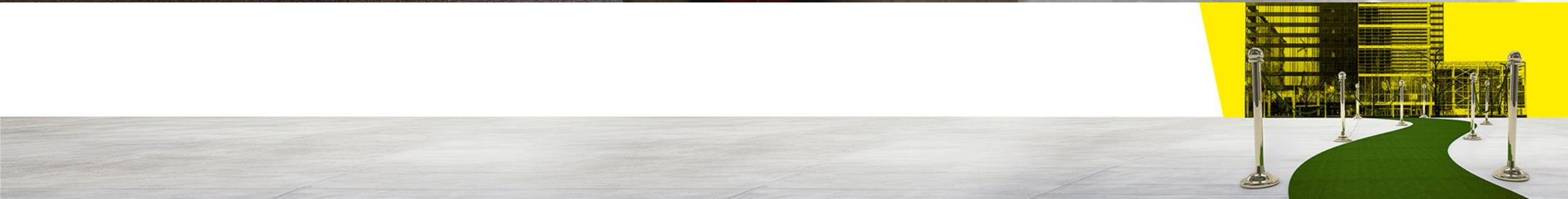
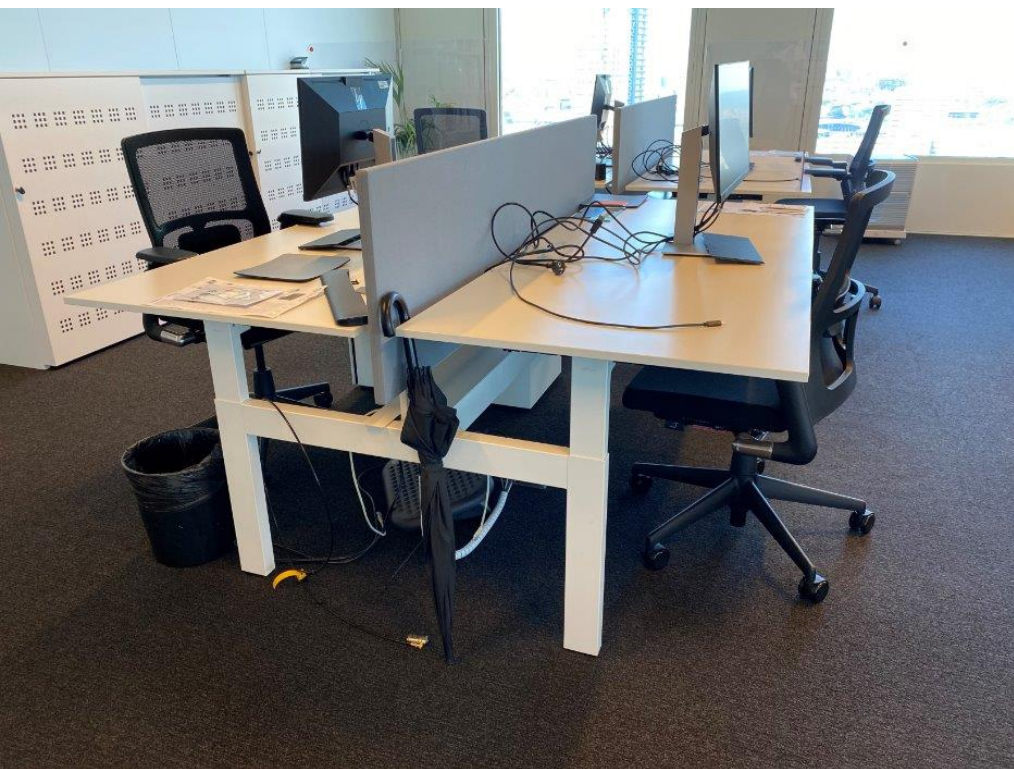
- **Blauw:** 1 op 1 meubilair
- **Groen:** meubilair afkomstig van een ander entiteit
- **Geel:** nieuw meubilair
- **Paars:** refurbished meubilair



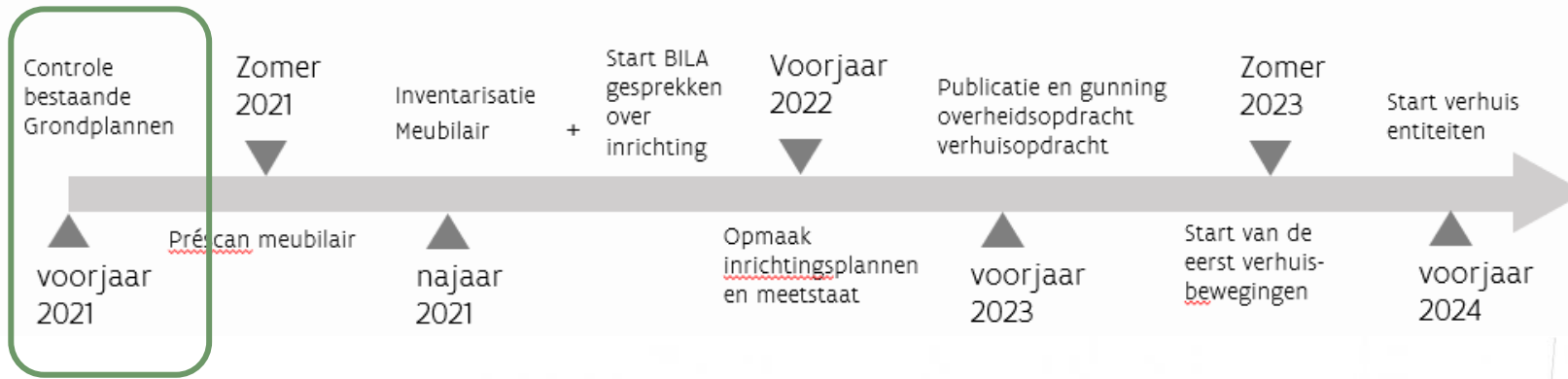
Inventarisatie meubilair



Bestaand meubilair



Controle grondplannen



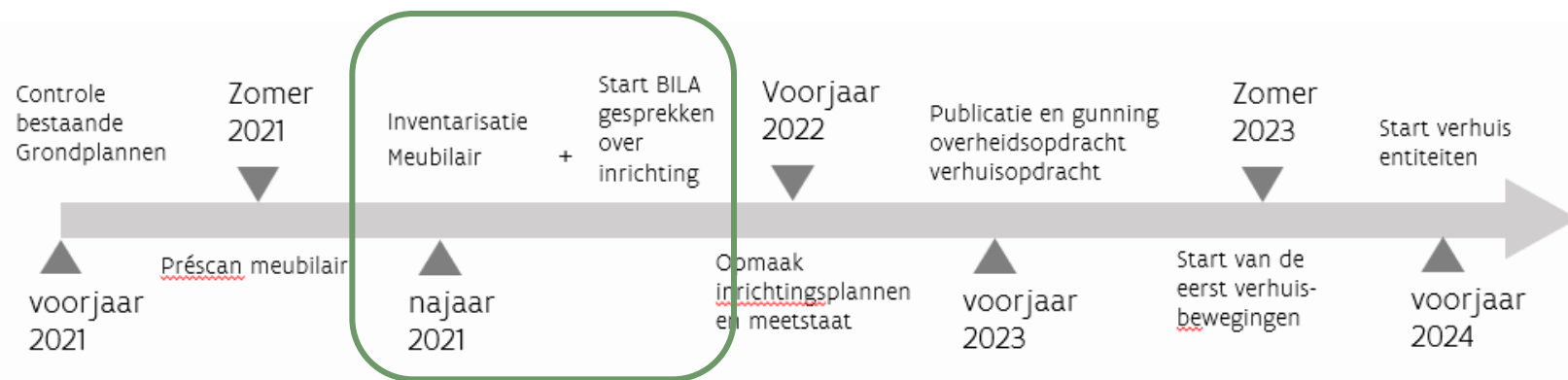
Préscan meubilair



Categorie		STOLEN			Sub-categorie	VERGADER	Paspoortn aam (uniek)	STO	VG	0	7	6	Gegevens Passport			
	VOETEN	Ster	Slede	Centraal	4 poten	Merk	Model		Zwart	Wit	Andere					
	Type				x	Drisag		Kleur	x							
	ZITTING	Zwart	Wit	but (Specifie	Andere	ZITTING	Stof	Netweave	Hout	Leder	Andere					
	Kleur				Grijs	Materiaal	x									
	RUG	Zwart	Wit	but (Specifie	Andere	RUG	Stof	Netweave	Hout	Leder	Andere					
	Kleur				Grijs	Materiaal	x									
	ARMLEUNINGEN	2D	3D	Vast	Kleur	ARMLEUNINGEN	Stof	Kunststof	Hout	Leder	Andere					
	Type					Materiaal										
<i>Reference is in lokaal:</i>																
				Totaal hoeveelheid na prescan												
Gebouw - verdieping	Zone	Lokaalnum.	Entiteit	Totaal	Arenberg	Ellips	Ferraris	Hoogte- instelbaarheid	Zit/Zit	Zit/Sta	Vast	ALGEMEEN	Zithoogte	Breedte	Diepte	Hoogte
Arenberg-0		Polyvalente ruimte		12				Type			x	Alfmetingen	450	450	450	850



Inventarisatie



Inventarisatie

BOS MEUBILAIR

Help Karen Calcoen

Home Inventaris Paspoorten Beheer Gebruikersbeheer **In bulk acties** Rapportering

Home \ In bulk acties \

Inventaris

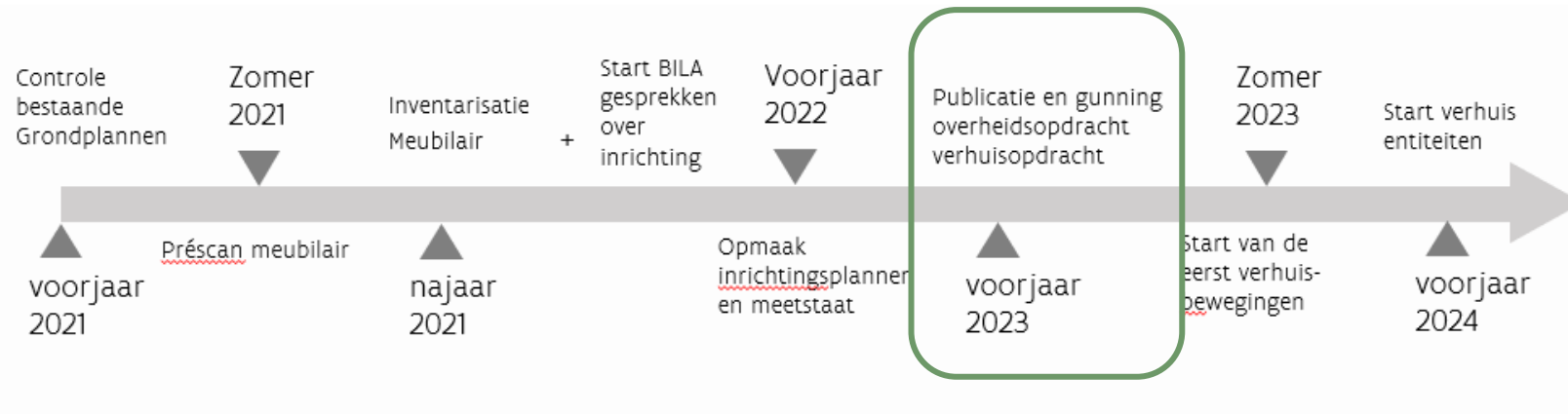
Zoek 1. Karen Rijen 20 Acties In bulk actie

Opgeslagen rapport = "Karen" Actief = 'Ja' Categorie = 'Tafel/werkplek'

1 - 20 van 14.047

<input type="checkbox"/>	Team	QR-code	Gelabeld voor verhuissfirma	(Hoofd) paspoortnaam	Categorie	Subcategorie	AS-IS gebouw	AS-IS verdieping	AS-IS lokaal	Entiteit HFB	TO-BE gebouw	TO-BE verdieping	TO-BE lokaal	TO-BE entiteit HFB	Verhuisdatum	Alg Breedte	Alg Diepte	Alg Hoogte
<input type="checkbox"/>	Vastgoed_huurschade	AFB-M-000000050898	Ja	TAF-DB-0340	Tafel/werkplek	Bench	Belpaire Loods 311	Belpaire Loods 311	Belpaire Loods 311	-	Tour & Taxi	-	-	-		1800	1700	680
<input type="checkbox"/>	Facilities	AFB-M-000000023653	Ja	TAF-VG-0142	Tafel/werkplek	Vergadertafel	Belpaire Loods 311	Belpaire Loods 311	Belpaire Loods 311	EWI	Depot verhuissfirma	Depot verhuissfirma	Depot verhuissfirma	-	23/07/2024	2400	1200	660
<input type="checkbox"/>	BP - Belpaire	AFB-M-000000031574	Ja	TAF-ZZ-0125	Tafel/werkplek	Zit-Zit	Belpaire Loods 311	Belpaire Loods 311	Belpaire Loods 311	HFB	Brussel Marie-Elisabeth Belpaire	Verdieping 19	19.C.26	Dep Zorg	23/04/2024	1600	800	630
<input type="checkbox"/>	Facilities	AFB-M-000000018854	Ja	TAF-RT-1157	Tafel/werkplek	Restauranttafel	Belpaire Loods 311	Belpaire Loods 311	Belpaire Loods 311	-	Depot verhuissfirma	Depot verhuissfirma	Depot verhuissfirma	-		1000	1000	700
<input type="checkbox"/>	Facilities	AFB-M-000000025194	Ja	TAF-VG-0130	Tafel/werkplek	Vergadertafel	Belpaire Loods 311	Belpaire Loods 311	Belpaire Loods 311	DWVG	Brussel Herman Teirlinckgebouw	-	-	-		2000	1000	750
<input type="checkbox"/>		AFB-M-					Belpaire Loods	Belpaire	Belpaire		Brussel Marie-	Verdieping						

Inventarisatie



**TRANS
MOVE**
Your smart move towards
a sustainable workspace



Verhuus



Bedankt voor uw aandacht



Vragen?



FM trekt mee de kar!

Bram Timperman

Regioverantwoordelijke Belpaire
Afdeling Facilitair Management



FM trekt mee de kar!

De stem van FM in de ontwerpfase:

1. Visienota
2. Ruimteclusters
3. Facilitaire stromen → facilities plan

Inschrijver mee uitdagen:

- efficiënt, comfortabel, duurzaam en toegankelijk gebouw mét uitstraling
- tevreden klanten



Algemene visienota (passage)

2.1.6.3. ELKAAR ONTMOETEN

Werken is meer dan vergaderen of achter een laptop zitten werken. Informele gesprekken kunnen voeren los van de werkplek is belangrijk voor een goede, prettige en gezonde werksfeer. **Mensen verbinden en in contact brengen** moet dan ook een rode draad zijn door heel het Gebouw. **Het restaurant, de koffiebars en de koffiehoecken** op de kantoorverdiepingen, diverse sportfaciliteiten en zelfs de circulatieruimte spelen een belangrijke rol bij het **faciliteren van informele ontmoetingen**.

Het **restaurant** fungeert buiten de restauranturen als **werk- en ontmoetingsplek** en kan **plaats bieden aan uiteenlopende activiteiten**. De cateringzones worden zo ontworpen dat zij plekken van **verbinden en exploreren** worden in een aantrekkelijke en aangename setting. Diversiteit in de inrichting en opstelling met verschillende hoeken, plekken, tafels en meubilair moeten **huiselijkheid en flexibiliteit garanderen**.



Verschillende ruimteclusters

**DE BIJLAGE 'BESTEK_A511_BIJLAGE_RUIMTEFICHES_KANTOOR_2023'
BESTAAT UIT VOLGENDE RUIMTEFICHES EN HUN BIJLAGEN:**

Ruimtecluster_01_Kantoor

Ruimtecluster_02_Facilities_Hub

Ruimtecluster_03_Satellietkantoor

Ruimtecluster_04_Vergadercentrum

Ruimtecluster_05_Centrale_diensten

Ruimtecluster_06_Parking

- Ruimtecluster_06_Bijlage_Fietsbeleidsnota

Ruimtecluster_07_Catering

Ruimtecluster_08_Laden_en_lossen

- Ruimtecluster_08_Bijlage_H4.9_Ontwerprichtlijnen_voor_fietsparkeervoorzieningen

Ruimtecluster_09_Schoonmaak

Ruimtecluster_10_Grondstoffen

Ruimtecluster_11_Technieken

- Ruimtecluster_11_Bijlage_Basisvereisten_MER_minIMER
- Ruimtecluster_11_Bijlage_Basisvereisten_SER

Ruimtecluster_12_Rechtscollege

Ruimtecluster_13_Sanitair

Ruimtecluster_14_Groen

Ruimtecluster_15_Circulatie



Voorbeeld ruimtecluster

1. RUIMTEFICHE 'TRANSITRUIMTE CATERING'

ALGEMENE KENMERKEN

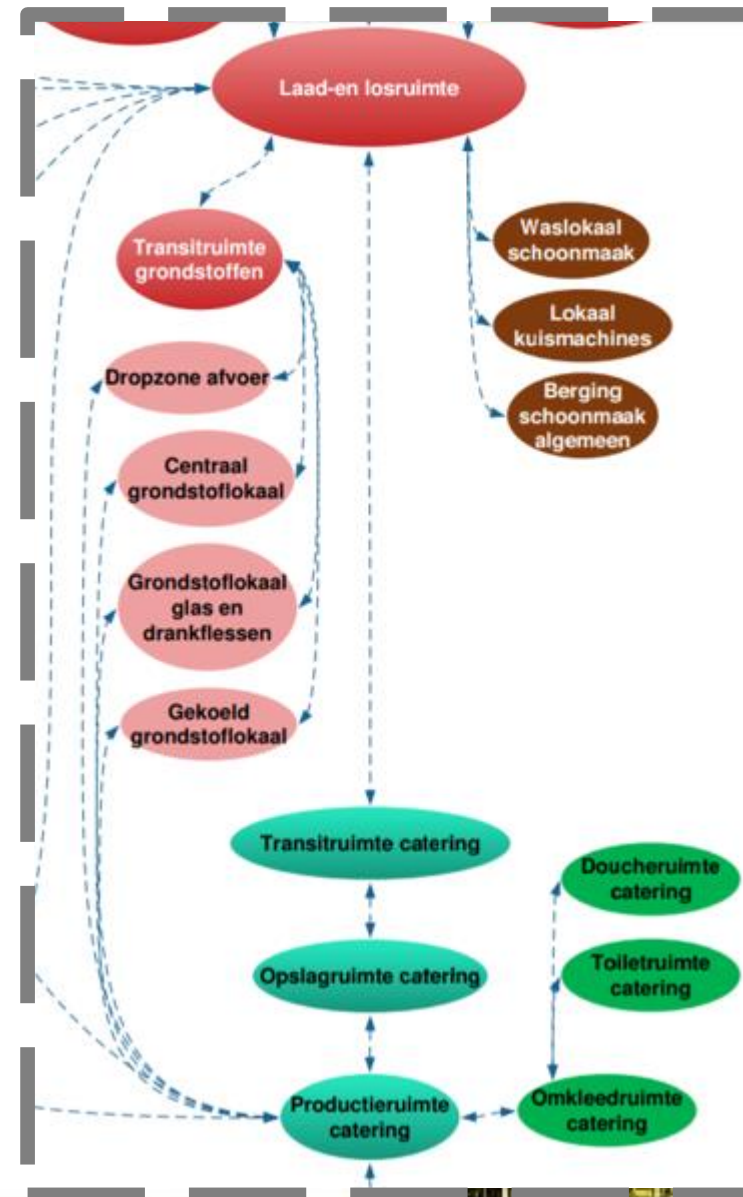
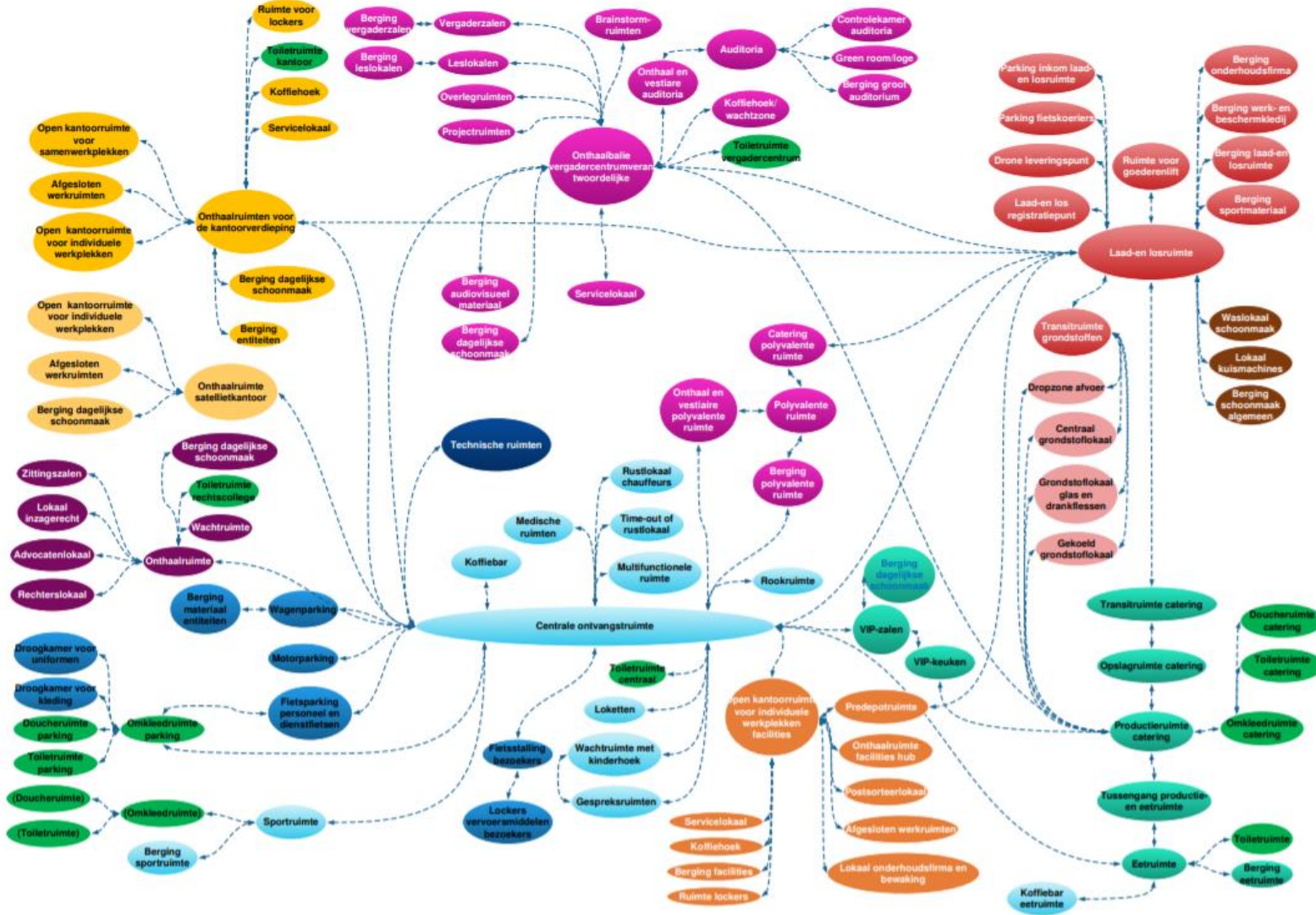
Omschrijving	<p>In de transitruimte catering worden alle cateringgoederen (food en non-food) uitpakkt en gecontroleerd. De verpakkingen kunnen meteen naar de grondstoflokalen gebracht worden.</p> <p>De goederen worden daarna ofwel tijdelijk gestockeerd in de aanwezige koel- of diepvriescel, ofwel onmiddellijk naar de opslagruimte catering gebracht.</p> <p>De transitruimte catering moet dus een doorgang creëren tussen de laad- en losruimte en de opslagruimte catering. Ze moet m.a.w. bestaan uit 2 in- en uitgangen, en voldoende ruimte bieden om een doorgang te creëren (min. breedte doorgang 100 cm).</p>
Functionele vereisten	Voldoende manoeuvreerruimte
Aantal	1
Minimum netto-oppervlakte (m ²)	40 m ² (incl. koelcel 10 m ² en diepvriescel 10 m ²)
Capaciteit (# personen)	N.v.t.
Minimale vrije hoogte (m)	2,70
Integrale toegankelijkheid	Van toepassing
Gebruikstijden	24/24

RUIMTELIJKE RELATIES (OP NIVEAU VAN DE RUIMTE)

Heeft een ruimtelijke relatie met	Soort relatie	Opmerking bij de soort relatie
Laad- en losruimte	Directe link noodzakelijk	Rechtstreeks via een deur, zonder verbindende gangen, intern transport is te vermijden (verplaatsing van gekoelde goederen, temperatuurverlies voorkomen).
Opslagruimte catering	Onmiddellijke nabijheid noodzakelijk via andere deur dan die naar laad- en losruimte.	Intern transport vermijden, directe verwerking van de goederen.
Grondstoflokalen	Directe link noodzakelijk	Verpakkingen kunnen direct naar de grondstoflokalen gebracht worden.



Mindmap



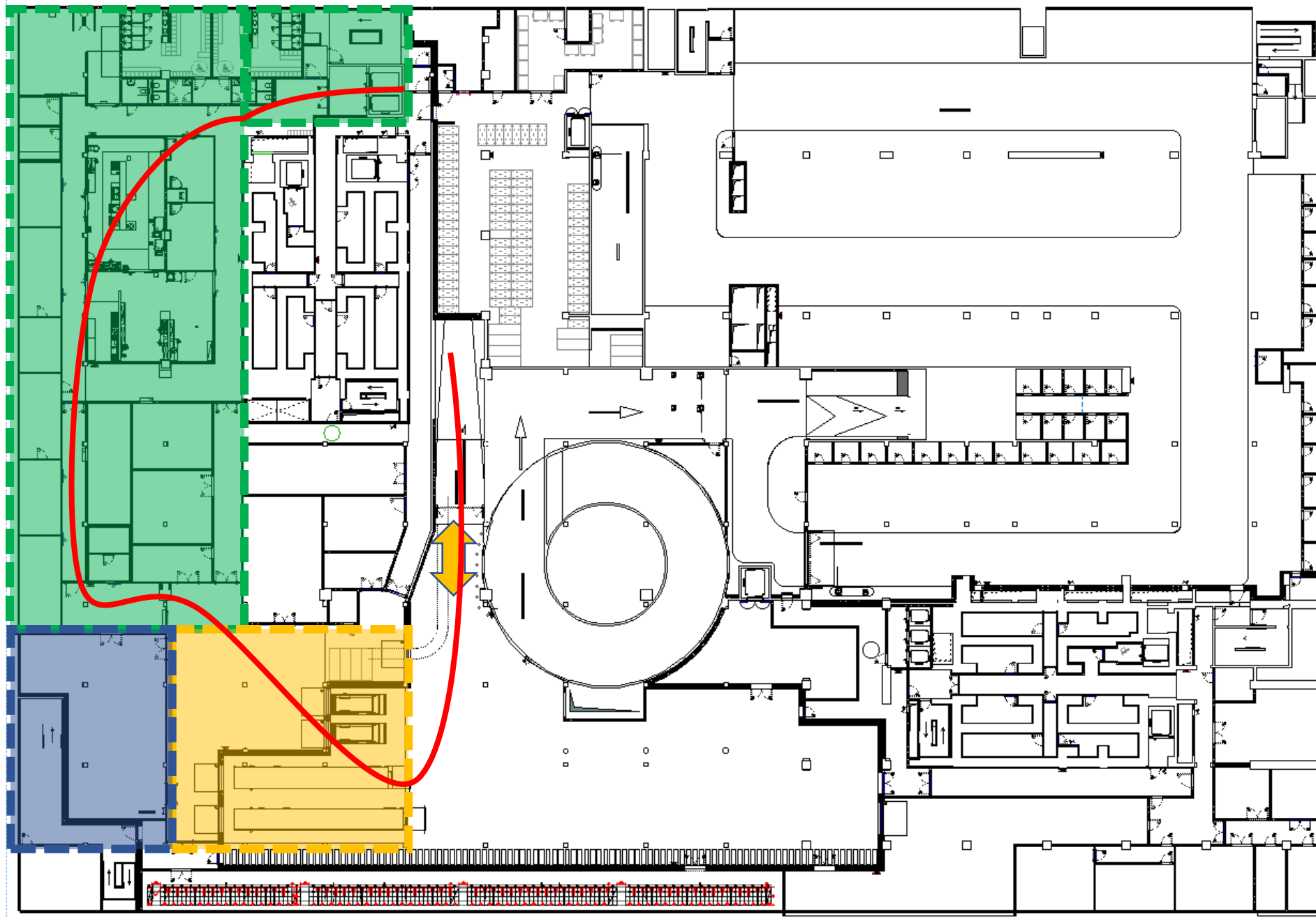
Facilities plan


Een **facilities plan** waarbij de stromen voor facilitair beheer beschreven worden. Het facilities plan is aan te leveren in een nota van maximaal tien A4-bladzijden (lettertype Arial, lettergrootte 11). Hierin wordt per stroom een beschrijving en een schematische weergave op grondplan opgemaakt. Minimaal worden de dagdagelijkse stromen beschreven voor:

- Catering (start: laad-en losruimte; einde: eetruimte);
- Schoonmaak (start: aanlevering producten; einde: weggieten van het vuile water);
- Grondstoffen (start: productie van afval; einde: afvoer/verwerking van afval);
- Externe bezoekers voor vergaderingen en loketfunctie (start: aankomen in het Gebouw; einde: verlaten van het Gebouw);
- Rechtscollege voor bezoekers en voor rechters (start: aankomen in het Gebouw; einde: verlaten van het Gebouw);
- Een dag op het kantoor voor personeel (start: aankomen in het Gebouw; einde: verlaten van het Gebouw).




Niveau -1: loskade en centrale keuken



 In-/uitrit leveringen

 Ruimtes Catering

 Laad- en loszone

 Grondstoffenzone

2 cateringliften voor
0/1/3/5

[Detail](#) keukenplan -1



Onze dienstverlening



Facilitaire dienstverlening en voorzieningen in het gebouw

Hospitality

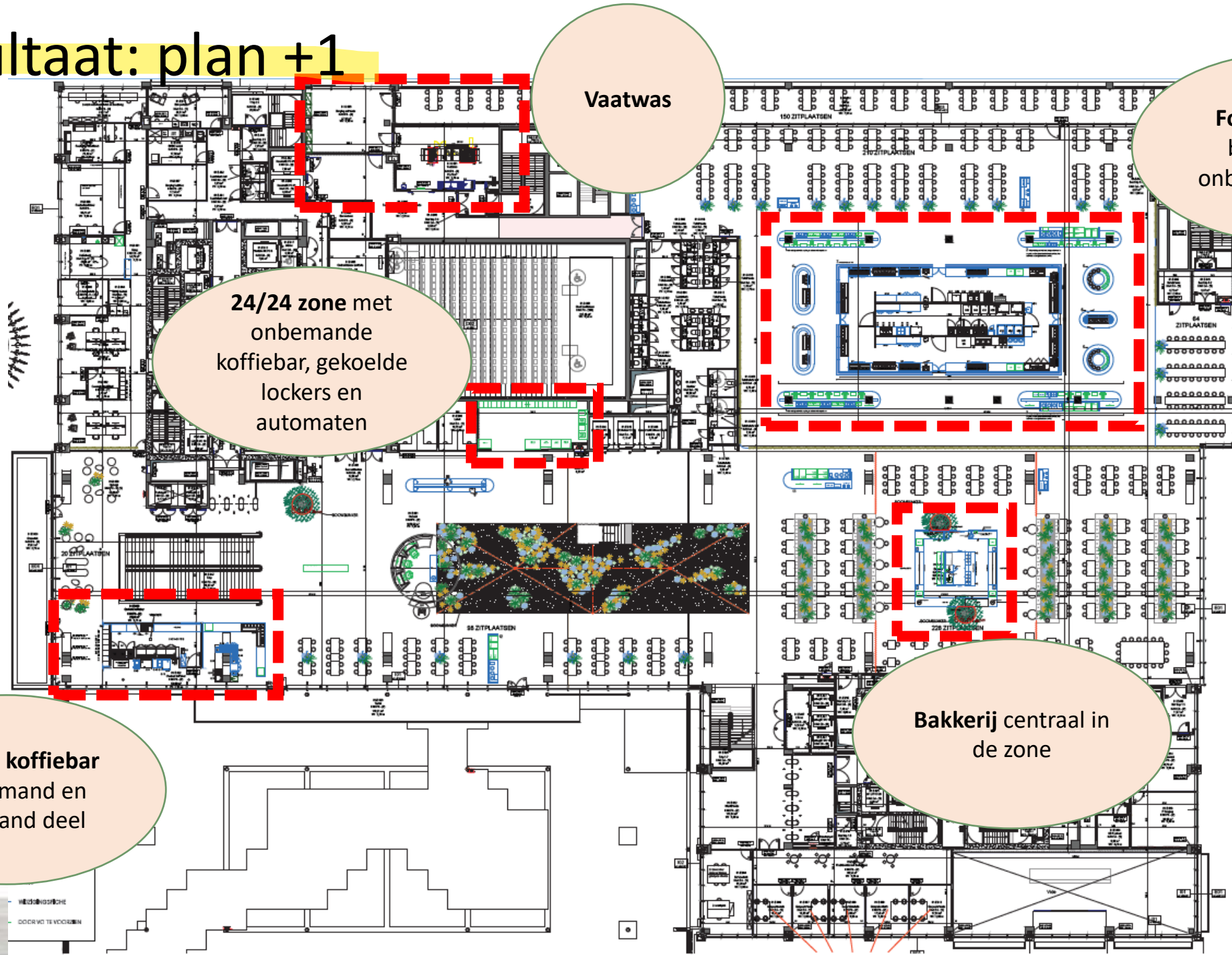
- Facilities hub
- Zelfregistratiezuilen
- Vergadercentrum

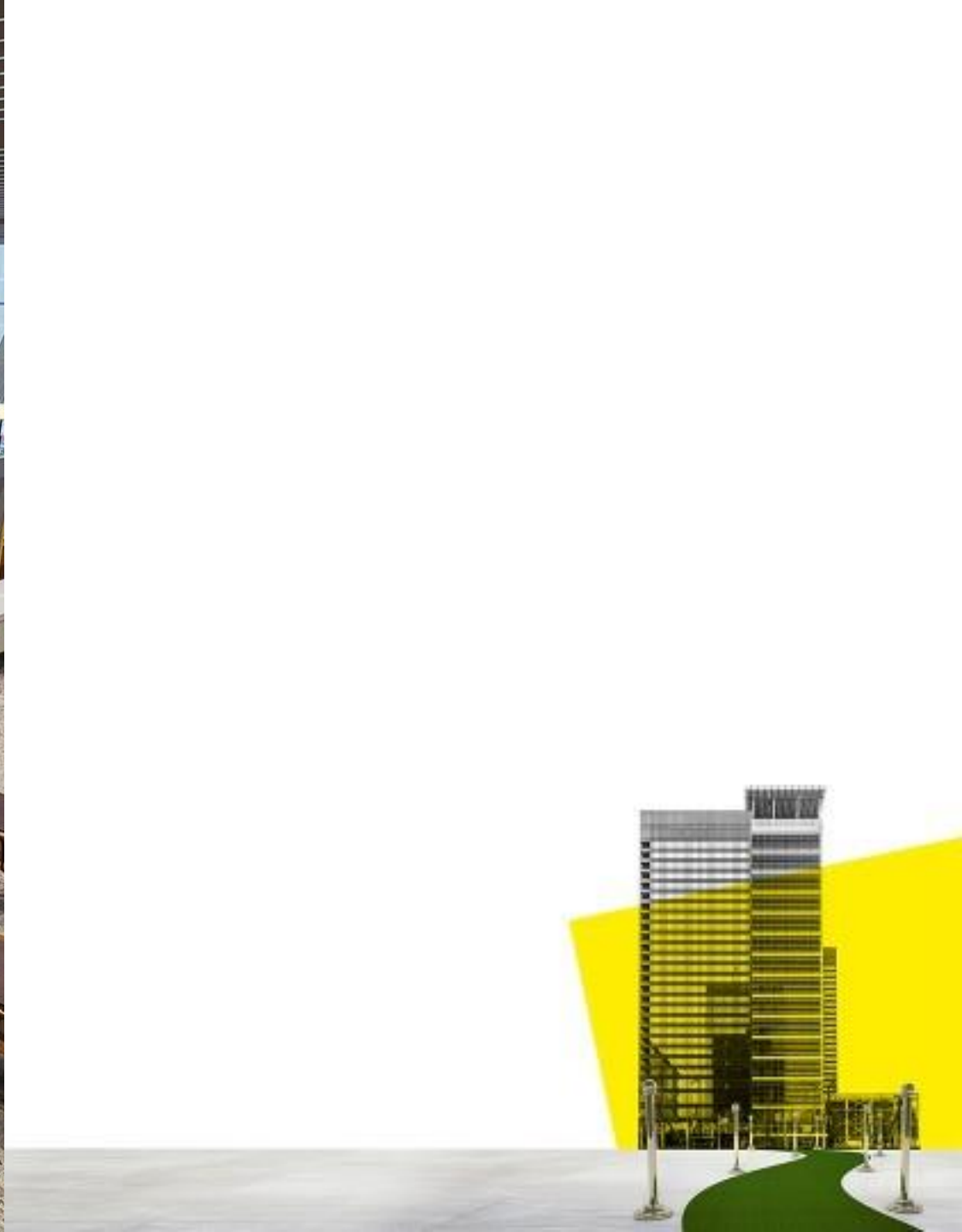
Catering

- Uniek concept verschillende verkooppunten en themashops
- Modulaire cateringzone
- Centrale productiekeuken

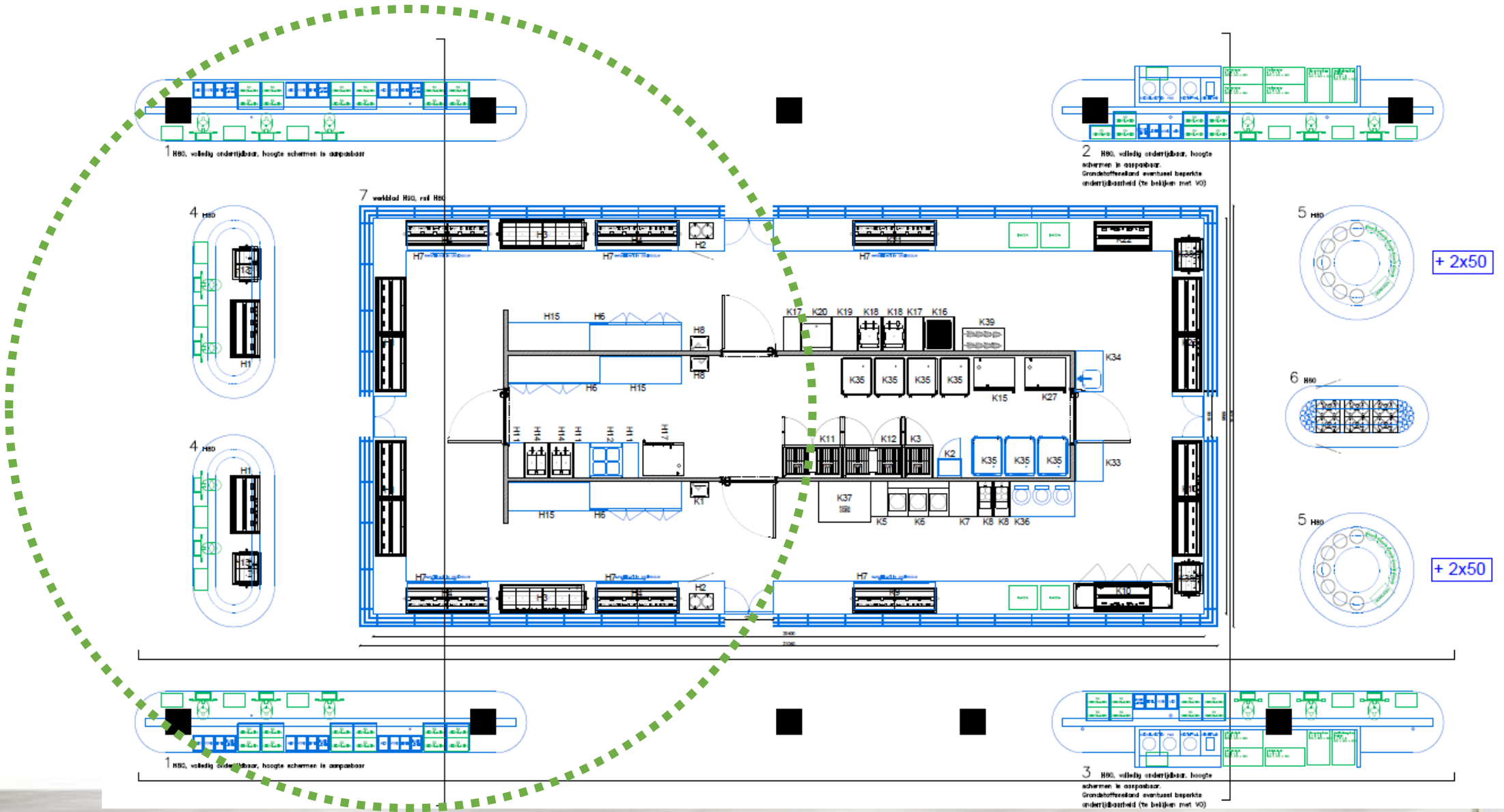


Resultaat: plan +1

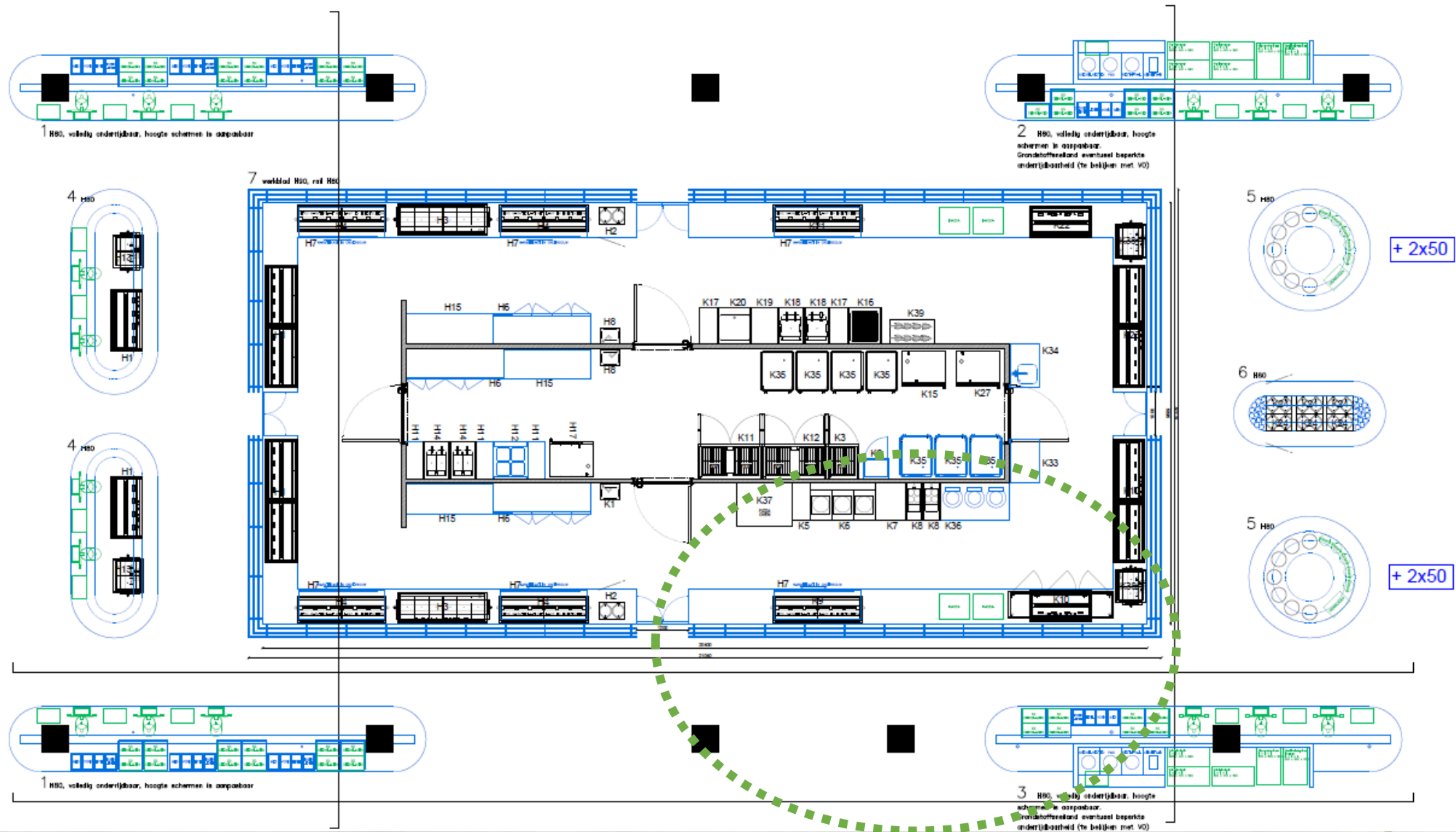




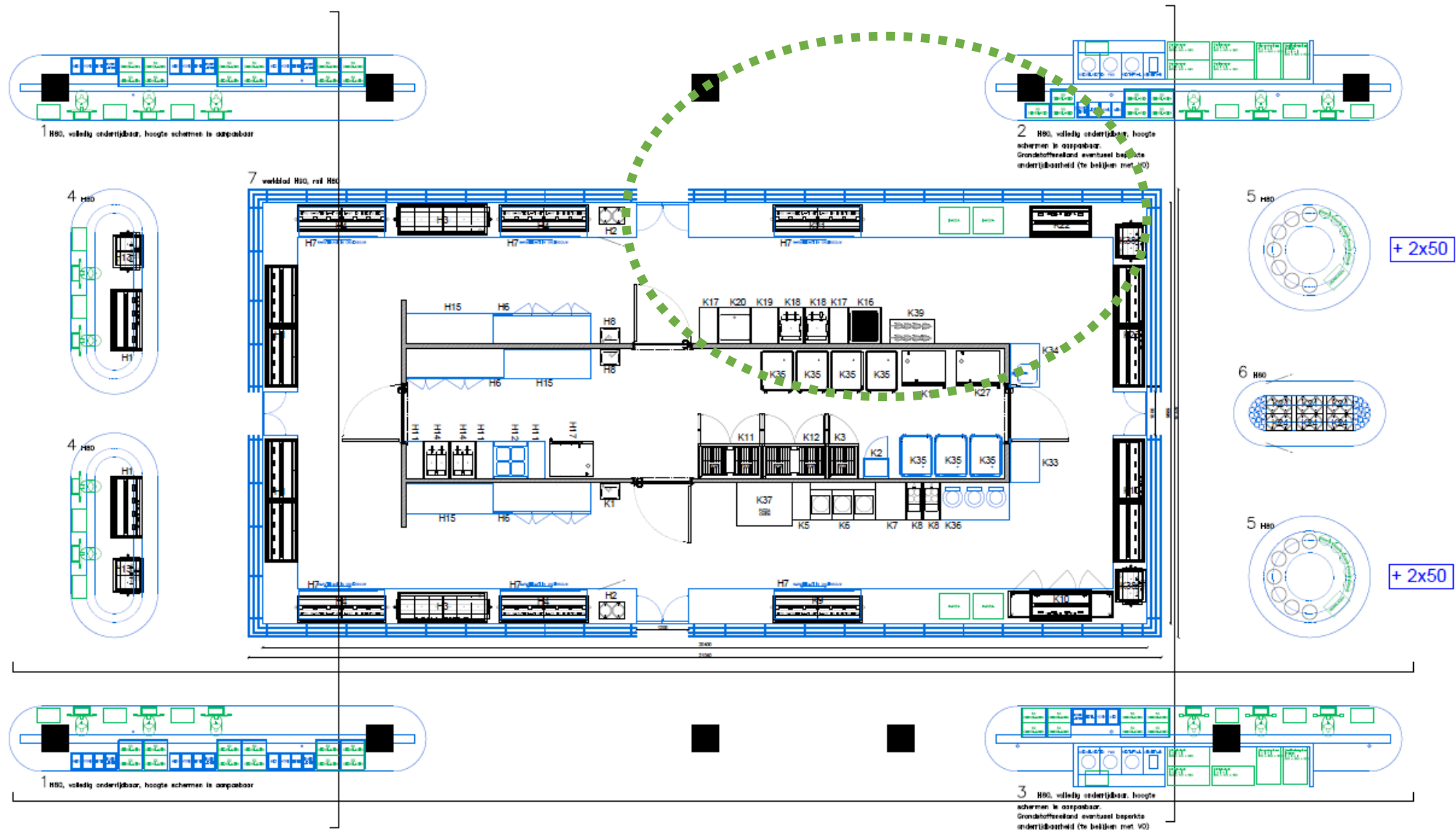
Foodcourt: brasserie



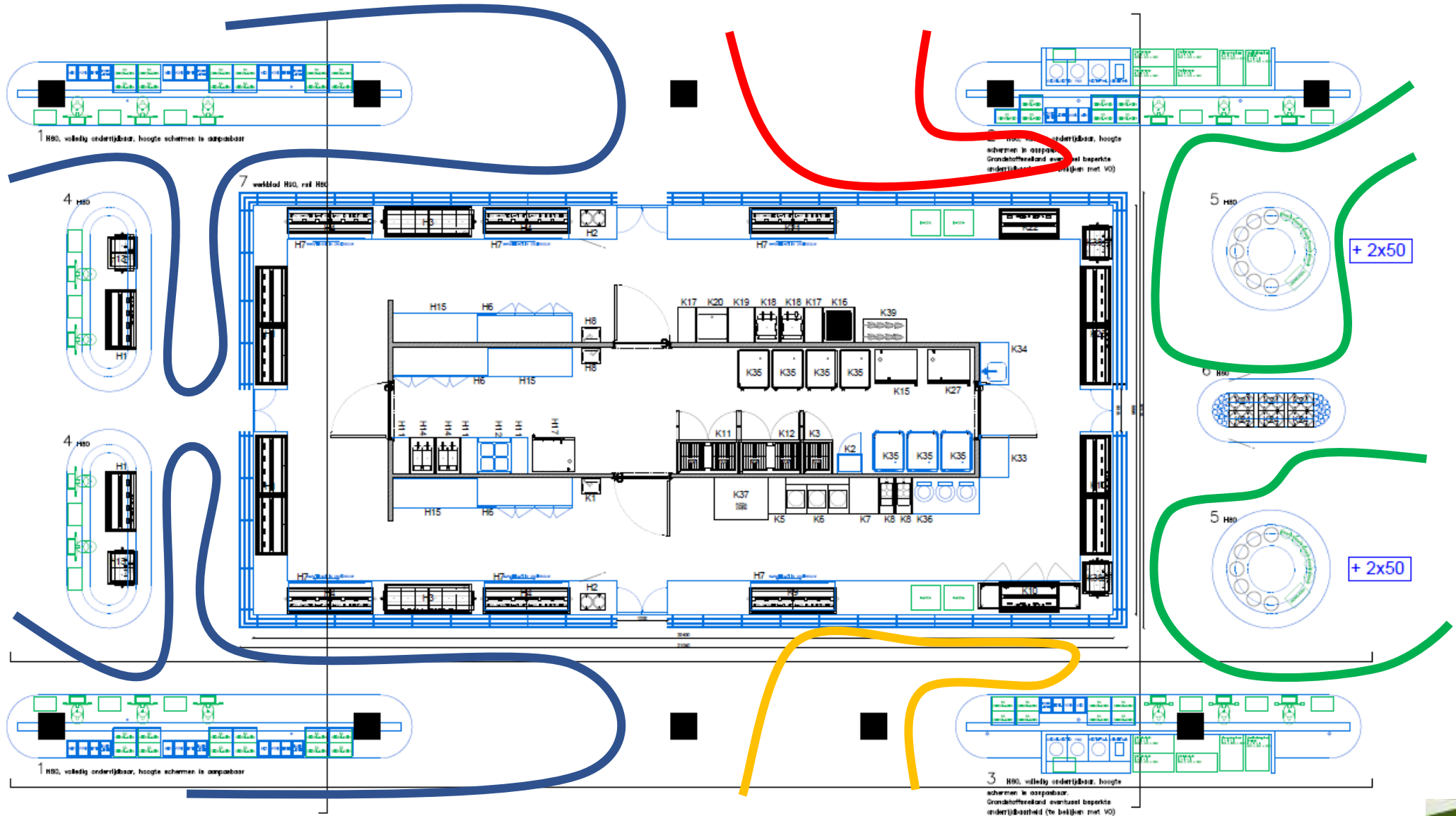
Foodcourt: pizza, pasta & wok



Foodcourt: grill, teppanyaki & spit



Foodcourt: looplijnen klanten



Facilitaire dienstverlening en voorzieningen in het gebouw

Grondstoffenbeleid

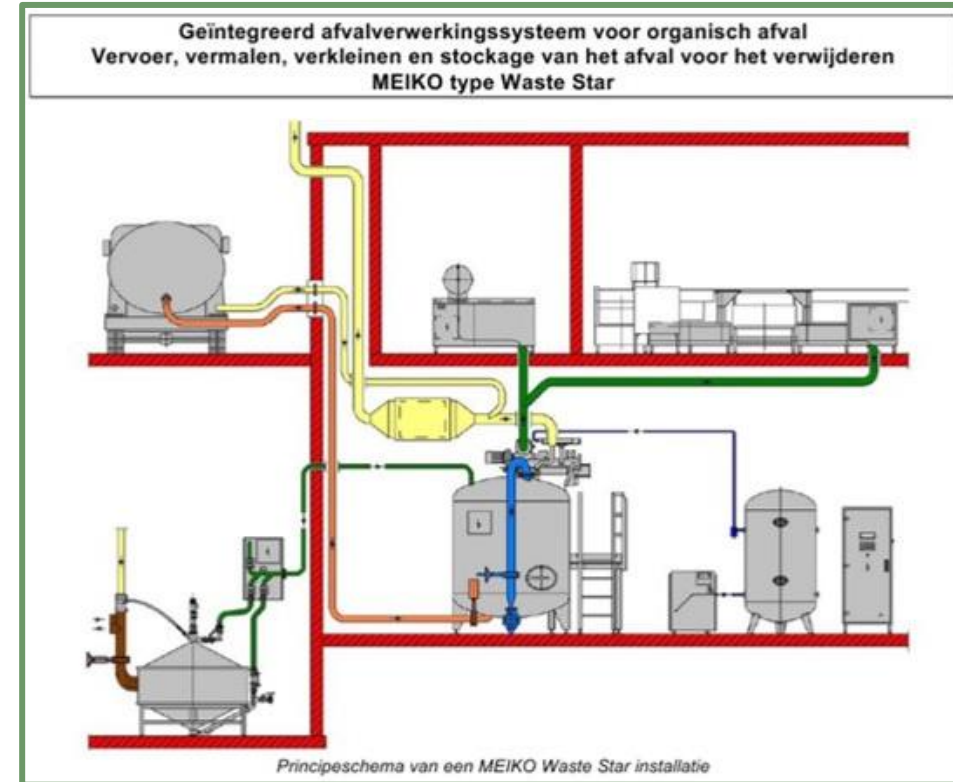
- Organisch afval: inwerpstations → Tank (10.000 L)
- Centraal grondstoffenlokaal



Afvalstation

Afvalstation aangepast aan de productiezones zoals voorbereidingskeuken, pottenwas, enz...

Het afval, dat in een vuilnisbak wordt verzameld, wordt door het personeel in het afvalstation geleid, en wordt nadien naar de vermaler geloosd en komt tenslotte in de verzameltank terecht.



Principeschema van een MEIKO Waste Star installatie

Facilitaire dienstverlening en voorzieningen in het gebouw

Schoonmaak

- Robots
- Smart cleaning



Facilitaire dienstverlening en voorzieningen in het gebouw



Sportfaciliteiten

- Sportzaal
- Bewegingsruimte voor sportlessen
- Fitnessruimte



Facilitaire dienstverlening en voorzieningen in het gebouw



Parking en laadinfrastructuur



Facilitaire dienstverlening en voorzieningen in het gebouw

Huisvestingsprincipes

- 50% werkplekken t.o.v. aantal werknemers, 35% toegewezen werkplekken, aangevuld met gedeelde werkplekken
- Bezettingscijfers!
- Werkplekreservatie

Integrale toegankelijkheid



Facility awards 2024:

Facility Project of the Year

[Stem jij op ons project Belpaire \(Het Facilitair Bedrijf\)?](#)

→ www.belfa.be



Vragen?



Verhuis Belpaire

Sofie De Wispelaere

Projectleider Facilities
Afdeling Facilitair Management



Omschrijving Opdracht

In het nieuwe Belpairegebouw zullen VO-medewerkers vanuit **6 verschillende Brusselse locaties** hun intrek nemen op verschillende gefaseerde momenten in 2024.

We onderscheiden 6 te verlaten locaties die naar het Belpairegebouw verhuizen (in volgorde):

- VERHUISBEWEGING 1: **Arenberg 5/7/9**
- VERHUISBEWEGING 2: **Arenberg 1D**
- VERHUISBEWEGING 3: **Ellips (*Deel 1*)**
- VERHUISBEWEGING 4: **Zenith (3 entiteiten: FIT-VLOR-VAPH)**
- VERHUISBEWEGING 5: **Ellips (*Deel 2*)**
- VERHUISBEWEGING 6: **Trierstraat (1 entiteit: VUTG)**
- VERHUISBEWEGING 7: **Ferraris**



- **Duurtijd:** +/- 1 jaar om alle entiteiten gefaseerd naar het Belpairegebouw te verhuizen + leegmaak gebouwen, rekening houdend met looptijd huurcontracten.
- Voor deze grote verhuisbeweging opteren we voor een **circulaire aanpak**. Dit betekent dat we zo veel mogelijk van het bestaande nog bruikbaar en conform meubilair recupereren.
- Hierdoor zijn we genoodzaakt om een **P(T)OW-periode** in te lassen voor elke entiteit om deze verhuis te kunnen realiseren.
→ Hou die zo kort mogelijk.
De duur van die periode is afhankelijk van de grootte van de entiteit en het volume meubilair dat we opnieuw inzetten.
- Dit alles wordt **aangevuld met nieuw materiaal**, waar recupmateriaal niet mogelijk is.



“ Een verhuis staat of valt met de juiste voorbereiding en goede communicatie ”



Stappenplan & highlights

STAP 1: Samenstelling **Werkgroep Verhuis**

STAP 2: **Werkgroep Inrichting & Meubilair** ‘ten huwelijk gevraagd’

STAP 3: **Risicoanalyse**

STAP 4: **Overheidsopdracht: opmaak bestek Verhuissfirma x
Aankoopcentrale**

Raming volumes (meubilair + inboedel) ~ bestemmingen

Raming timing per entiteit & gebouw

Raming projectbudget



Stappenplan & highlights

- STAP 5:** Opmaak planning/Integratie **taken van alle interne en externe stakeholders – Wie doet Wat?**
- STAP 6:** Opmaak **gedetailleerde planning met data per gebouw, per entiteit, per werkgroep**
- STAP 7:** **Afspraken aanpak verhuysfirma Transmoove**
- STAP 8:** **Communicatie aanpak verhuis + voorbereidingen**
Organisatie **OPRUIMDAGEN** per gebouw/per entiteit
Opmaak en communicatie van **VERHUISDRAAIBOEK**
Communicatie -> **SPOC verhuis**
- STAP 9:** **Opstart verhuis**



Stappenplan & highlights

Zoom STAP 8: Aanpak verhuis + voorbereidingen

Organisatie OPRUIMDAGEN per gebouw/per cluster van verdiepingen

- 4 Time slots van 7 à 8 werkdagen

CLUSTER 1: TOREN B verdieping 0-7: DBRC – HFB – Vlabel & Fin. & Begroting:

- > **Periode 1:** 06.03.23 tem 17.03.23
- > **Periode 2:** 17.07.23 tem 28.07.23 *vakantieperiode*
- > **Periode 3:** 16.10.23 tem 27.10.23
- > **Periode 4:** 22.01.24 tem 02.02.24

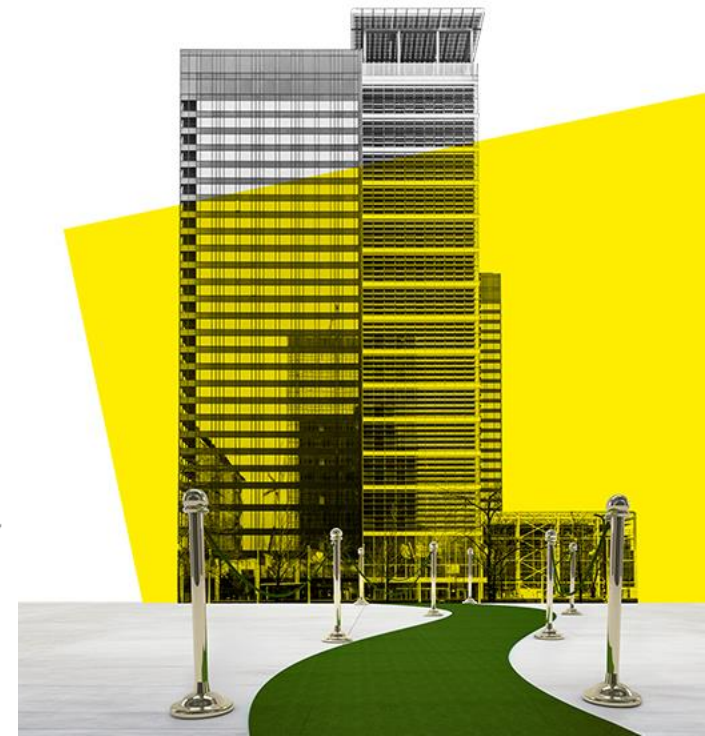
CLUSTER 2: TOREN A verdieping 0-10:

HFB – VLAM – Landb.& Visserij – VMRI – Cultuurloket, Socius, Pulse, WVG

- > **Periode 1:** 20.03.23 tem 31.03.23
- > **Periode 2:** 31.07.23 tem 11.08.23 *vakantieperiode*
- > **Periode 3:** 30.10.23 tem 10.11.23
- > **Periode 4:** 05.02.24 tem 16.02.24

CLUSTER 3: TOREN A verdieping 10-21: VLAIO – EWI – WSE – Kabinet Brouns – AJH – VARIO - Rekenhof

- > **Periode 1:** 03.04.23 tem 14.04.23
- > **Periode 2:** 14.08.23 tem 25.08.23 *vakantieperiode*
- > **Periode 3:** 13.11.23 tem 24.11.23
- > **Periode 4:** 19.02.24 tem 01.03.24



Stappenplan & highlights

Zoom STAP 8: Aanpak verhuis + voorbereidingen

- Kelderruimte ingericht met verschillende afval-fracties + kringloopzone
 - Papier/kartPapier/Karton
 - Elektronisch Materiaal (opgesplitst in 2 verschillende fracties!)
 - ICT (computer gelinkt elektronisch materiaal vb. muizen, schermen, docking stations, desktops,...)
 - Witgoed (alle ander materiaal waar een elektrische snoer aan vasthangt)
 - Restafval
 - PMD
 - Harde kunststoffen
 - Metaal
 - Glas
- Logistiek: verhuisdozen, rolkarren en (heel veel) extra containers ingezet voor de entiteiten.



Stappenplan & highlights

Zoom STAP 8: Aanpak verhuis + voorbereidingen

Opmaak VERHUISDRAAIBOEK

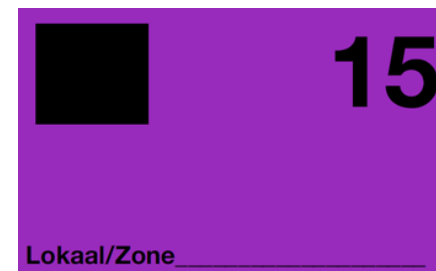
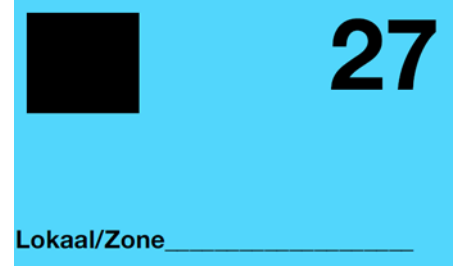
- Toelichting verhuisplanning – Wie doet wat & wanneer

Gebouw	Entiteit	GEBOUWENTEAM			TRANSMOOVE		Aankoppelen bureau's BELPAIRE (klusjesfirma)		Aankoppelen bureau's BELPAIRE (klusjesfirma)		grondige SCHOONMAAK K voor ingebruikname		PTOW-PERIODE ENTITEIT	# telewerkdagen	verdieping Belpaire	# toegewezen werkplekken	PRE IT-dagen entiteit	# werkdagen	Kennismaak NG/RONDLEI DING BELPAIRE 1/2 dag - voormiddag	INGEBRUIKT AME WERKPLEKKE N	OPHAALMENT LEGE VERHUISDOZ EN (gebouwenteam)	Start TM Team 3 Restmeubilair	STOP TM Team 3 Restmeubilair	# dagen	OPMERKING			
		Afkoppelen bureaus van	Afkoppelen bureaus tem	# werkdagen	Start TM team 1/2 BELPAIRE	Stop TM team 1/2 BELPAIRE	# werkdagen	van	tem	# werkdagen	ingebouwen	# werkdagen																
		di 23.01.24	di 23.01.24	1	woe 23.01.24	vrij 26.01.24	4	di 30.01.24	di 06.02.24	5	do 08.02.24	di 13.02.24														4	vrij 09.02.24 ten	4
ARENBERG 5-7	HFB																											
	SPORT VLAANDEREN DCJM	do 25.01.24 ma 05.02.24	vrij 26.01.24 di 06.02.24	2 2	ma 29.01.24 woe 07.02.24	di 06.02.24 di 13.02.24	6 5	di 30.01.24 do 08.02.24	di 06.02.24 di 13.02.24	5 4	vrij 09.02.24 ten	4	do 25.01.24 tem ma 12.02.24 ma 05.02.24 tem ma 26.02.24	13 16	verdieping 7 verdieping 21	104 95	ma 5.02.24 tem ma 12.02.24 ma 19.02.24 tem ma 26.02.24	6 6	ma 12.02.24 ma 26.02.24	di 13.02.24 di 27.02.24	03.03.24 17.03.24							
ARENBERG 1D	Svetlana	do 14.03.24	do 14.03.24	1	vrij 15.03.24	vrij 15.03.24	1																					
ARENBERG 5-7	kabinet Somers				ma 18.03.24	do 21.03.24	4																					
							16																					
ELLIPS (DEEL 1)	DBRC	di 19.03.24	di 19.03.24	1	woe 20.03.24	do 21.03.24	2	do 21.03.24	vrij 22.03.24	2	ma 25.03.24 ten	2	di 19.03.24 tem vrij 29.03.24	9	verdieping 21	46	di 26.03.24 tem vrij 29.03.24	4	vrij 29.03.24	di 02.04.24								
	Vergadercentrum B/HFB	woe 20.03.24	do 21.03.24	2	vrij 22.03.24	do 28.03.24	5	ma 25.03.24	ma 25.03.24	0,5	di 26.03.24 tem	0,5	nvt						nvt	nvt								
	DFB/ VLABEL	woe 27.03.24	do 28.03.24	2	vrij 29.03.24	ma 08.04.24	6	di 02.04.24	do 11.04.24	8	ma 08.04.24 ten	5	woe 27.03.24 tem do 18.04.24	16	verdieping 15	152	woe 10.04.24 tem do 18.04.24	7	woe 17.04.24 +	di 02.04.24								
	ZORG	woe 03.04.24	ma 08.04.24	4	di 09.04.24	woe 17.04.24	7	woe 10.04.24	vrij 19.04.24	8	di 16.04.24 tem	5	woe 03.04.24 tem vrij 26.04.24	18	verdieping 19	169	woe 17.04.24 tem vrij 26.04.24	8	do 18.04.24	vrij 19.04.24								
	VLAM	woe 17.04.24	woe 17.04.24	1	vrij 19.04.24	do 18.04.24	1	vrij 19.04.24	di 23.04.24	3	woe 24.04.24 te	2	woe 17.04.24 tem di 30.04.24	10	verdieping 7	39	vrij 26.04.24 tem di 30.04.24	3	di 30.04.24 + w	ma 29.04.24								
	VLAIO	woe 17.04.24	do 18.04.24	2	vrij 19.04.24	ma 22.04.24	2	ma 22.04.24	do 25.04.24	4	do 25.04.24 terr	4	woe 17.04.24 tem ma 06.05.24	13	verdieping 25	91	ma 29.04.24 tem ma 06.05.24	5	ma 06.05.24	di 07.05.24								
	Vergadercentrum A/HFB	ma 22.04.24	ma 22.04.24	1	di 23.04.24	ma 24.04.24	2	woe 24.04.24	woe 24.04.24	1	do 25.04.24 terr	0,5	nvt							nvt	nvt							
AJH	woe 24.04.24	woe 24.04.24	1	do 25.04.24	do 25.04.24	1	vrij 26.04.24	di 30.04.24	3	do 02.05.24 terr	1	woe 24.04.24 tem di 07.05.24	9	verdieping 21	42	vrij 03.05.24 tem di 07.05.24	3	di 07.05.24	woe 08.05.24									
							26																					

Stappenplan & highlights

Zoom STAP 8: Aanpak verhuis + voorbereidingen

- Werkwijze Transmoove: verhuis & leegmaak restmeubilair
- Verhuislabels Belpaire + inpakinstructies



BELPAIRE OVERZICHT VERDIEPINGEN	Type	Kleur	Vorm
Verdieping	-5 kelder	Mokka	Omgekeerde driehoek
Verdieping	-4 kelder	Mokka	Omgekeerde driehoek
Verdieping	-1 kelder	Mokka	Omgekeerde driehoek
Verdieping	-0,5 kelder	Mokka	Omgekeerde driehoek
Verdieping	0 publieke zone	FLUO oranje	BOL
Verdieping	1 publieke zone	FLUO fushia	BOL
Verdieping	2 publieke zone	FLUO blue	BOL
Verdieping	3 publieke zone	FLUO geel	BOL
Verdieping	5 publieke zone	FLUO groen	BOL
Verdieping	7 kantoor entiteiten	wit	Vierkant
Verdieping	9 kantoor entiteiten	oranje	Vierkant
Verdieping	11 kantoor entiteiten	rood	Vierkant
Verdieping	13 kantoor entiteiten	roze	Vierkant
Verdieping	15 kantoor entiteiten	mauve	Vierkant
Verdieping	17 kantoor entiteiten	blauw	Vierkant
Verdieping	19 kantoor entiteiten	groen	Vierkant
Verdieping	21 kantoor entiteiten	geel	Vierkant
Verdieping	23 kantoor entiteiten	munt	Vierkant
Verdieping	25 kantoor entiteiten	fushia	Vierkant
Verdieping	27 kantoor entiteiten	cyaan	Vierkant

Circulariteit

Meubilair

- EEN OP EEN (te verlaten locatie -> Belpaire) 30%
- REFURBISH: (te verlaten locatie -> NNOF + AK refurbished materiaal -> Belpaire) <1%
- RESTMEUBILAIR (in volgorde):
 1. Inzet andere projecten VO 10%
 2. Opslag Circulaire Loods HFB 3 à 5%
 3. Circulaire afvoer via Transmoove
 - > Opkoop
 - > Webshop
 - > Kringloop
 - > Renewi



Te verhuizen/leeg te maken materiaal & CIRCULARITEIT

1. Meubilair

2. Verhuisdozen inboedel

3. Audiovisueel materiaal

4. ICT-materiaal

5. Kunst

KIO

Vlaamse collectie

Kunst van de entiteit

6. Facility materiaal

Keukentoestellen en –materiaal

Schoonmaaktoestellen en –materiaal

Uitbatingmateriaal (klusjesmateriaal, materiaal onthaalzone)

Dienstfietsen + accessoires

Fitnessstoestellen

Koffiebar Arenberg

7. Levend archief (niet-Vilvoorde)

8. Papier-archief (Depot Vilvoorde) +
digitaliseren

9. Kelder- en opslagmateriaal



Facts & Figures

- 109.000 m² -> 67.000 m² (bruto bovengronds) -> 38% minder oppervlakte
- 33.000 m³ aan meubilair en inboedel
- 37.000 gelabelde meubelstukken
- We verhuizen 5000 ambtenaren – koppen
- Start verhuis/leegmaak 23.01.24 – einde verhuis/leegmaak 21.01.25 (1 jaar)
- Verhuiscapaciteit per dag: 100 à 120 m³
- Inboedel: 10.000 verhuisdozen
- 4800 werkplekken -> 2400 werkplekken (excl. vergaderzitjes)
- Verhuis Kunst: 133 KIO-werken – 150 werken Vlaamse Collectie (excl. kabinetten)



Nog 185 werkdagen te gaan...

Bedankt voor uw aandacht



Vragen?

