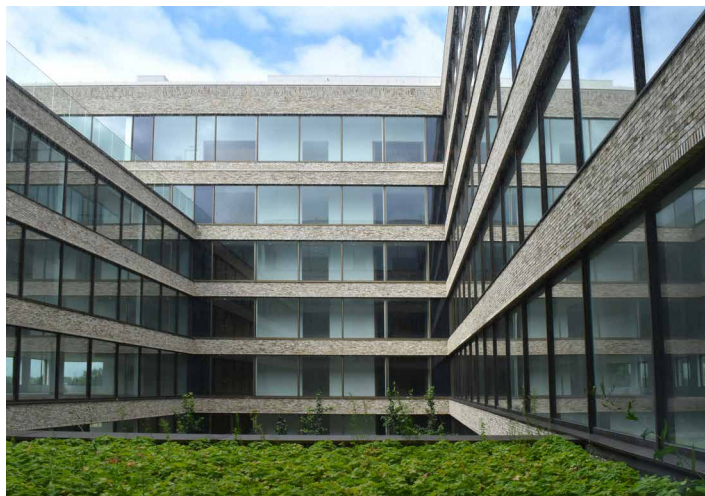


TECHNOLOGIE VOOR ALLE GEBRUIKERS

INTUÏTIEVE BEDIENING VOOR 'USER-CENTRIC EXPERIENCE'

In het kantoorlandschap van de toekomst zullen duurzaamheid, comfort en beleving centraal staan. Intelligente oplossingen zullen daarbij een belangrijke ondersteunende rol spelen. Schrik om verstrikt te geraken in een onbeheersbaar kluwen van technologie is vandaag echter een grote barrière om de stap naar een 'smart building' te zetten. Niettemin bestaan er oplossingen waarmee elke slimme kantooromgeving uiterst gebruiksvriendelijk kan worden gemaakt. In Kortrijk Business Park zorgt zo'n systeem alvast voor een 'user-centric experience' die zijn gelijke niet kent.



In Kortrijk Business Park werd gekozen voor een slimme kantooromgeving met een uiterst hoge gebruiksvriendelijkheid.

Kortrijk Business Park is de parel op de kroon van de Benelux-bedrijvensite. Het statige en markante gebouw op de kop van het terrein vormt de toegangspoort tot het economische leven van de stad. Op een oppervlakte van 18.000 m² zal een brede waaier van bedrijven worden gehuisvest. "Bedoeling is innovatie te stimuleren door gevestigde waarden met kleine spelers in wisselwerking te laten treden", vertelt Anthony Verstraete, commercieel verantwoordelijke van Verstraete Development dat dit project realiseerde. "We willen een campusgevoel creëren waarbij bedrijven uit hun bubbel treden en op organische manier met de andere huurders of bezoekers netwerken. Zelf hebben we er alvast onze hoofdzetel ingericht. Daarnaast zal coworking provider Buzzynest op het gelijkvloers 'flex offices' verhuren aan start-ups en freelancers. Meerdere vergaderruimtes, een restaurant, een evenementenzaal, twee ondergrondse parkings en een parktuin zijn voor gemeenschappelijk gebruik voorzien. De rest van het gebouw wordt semicasco verhuurd, en dit voor oppervlaktes van minstens 340 m²."

GEBRUIKERS STAAN CENTRAAL

Verstraete Development verliet bij deze projectontwikkeling de geijkte paden en koos voor een bijzonder toekomstgerichte aanpak.

Anthony Verstraete verduidelijkt: “De rode draad doorheen Kortrijk Business Park is ‘happy people perform better’. We wilden een markant en uitnodigend multi-tenantgebouw waar welzijn, productiviteit en flexibiliteit centraal staan. Technologie leek ons een dankbaar hulpmiddel om dit te realiseren. Daarom kozen we doelbewust voor een hoog niveau van intelligentie in onze eigen kantoren en de gemeenschappelijke ruimtes. We wilden onze huurders echter geen technologie opdringen. Vandaar dat we voor een compromis gingen: een kantorencomplex met een uitstekende basisuitrusting, klimaatplafonds en verhoogde vloeren. Zo kunnen de huurders zelf kiezen welke verdere afwerking en technologie ze wensen. Natuurlijk bieden we ze bij de onderhandelingen de mogelijkheid om al dan niet aan te sluiten op het geavanceerde, flexibele systeem waar wij mee werken.”

BEPALING VAN DE BEHOEFTE

Om het ultieme gebouw te creëren, besteedde Verstraete Development veel aandacht aan het bepalen van de behoeften van de verschillende types gebruikers. Pas daarna werd nagegaan welke technologie kon helpen om deze in te vullen. Deze twee stappen gebeurden in samenwerking met consultancybureau SB Experts (Smart Building Experts). “Wat betekent een ‘smart (ready) building’ voor u? En hoe beleeft een gebruiker uw ‘smart building?’ zijn altijd de eerste vragen dat ons bureau stelt”, vertelt Alain Mathijs, Business Development Manager bij SB Experts & Trigr.io. “Ook bij Verstraete Development stemde dat tot nadenken. De algemene voordelen van technologie op het vlak van duurzaamheid, onderhoud, facility management... liggen voor de hand. Toch is het belangrijk om dieper te graven, om bloot te leggen waar de klant precies naartoe wil met zijn gebouw.”

VEREENVOUDIGENDE OPLOSSING

Uiteindelijk besloot Verstraete Development een ‘user-centric’ omgeving te creëren. “De gebruikers moeten zich echt thuis voelen in Kortrijk Business Park”, legt Anthony Verstraete uit. “Dit betekent ook dat het gebruiksgemak van alle voorzieningen erg groot moet zijn. Alles moet zo eenvoudig te bedienen zijn dat niemand nog stilstaat



De rode draad doorheen de ontwikkeling van Kortrijk Business Park was de gedachte ‘happy people perform better’.



De kantoorruimte wordt casco aangeboden, maar de huurders kunnen kiezen om aan te sluiten op de oplossing van Trigr.io.

bij de achterliggende technologie.” Vandaag is dat vaak niet het geval omdat de huidige gebouwen veel aparte technologische silo’s omvatten: verlichting, HVAC, ventilatie, sanitair warm water, audiovisuele toestellen, beveiliging... Hierdoor is de kans reëel dat de gebruikers vastlopen in de aangeboden mogelijkheden. “Niet alle werknemers of huurders zijn technenuten die in een oogopslag weten hoe alles werkt”, verduidelijkt Anthony Verstraete. “Dit leidt tot irritatie in plaats van ‘experience’ en comfort, waarmee we ons doel dus volledig voorbij zouden schieten. Neem nu een vergaderzaal. Daar is vaak een aparte bediening voor verlichting en zonwering. Willen de gebruikers

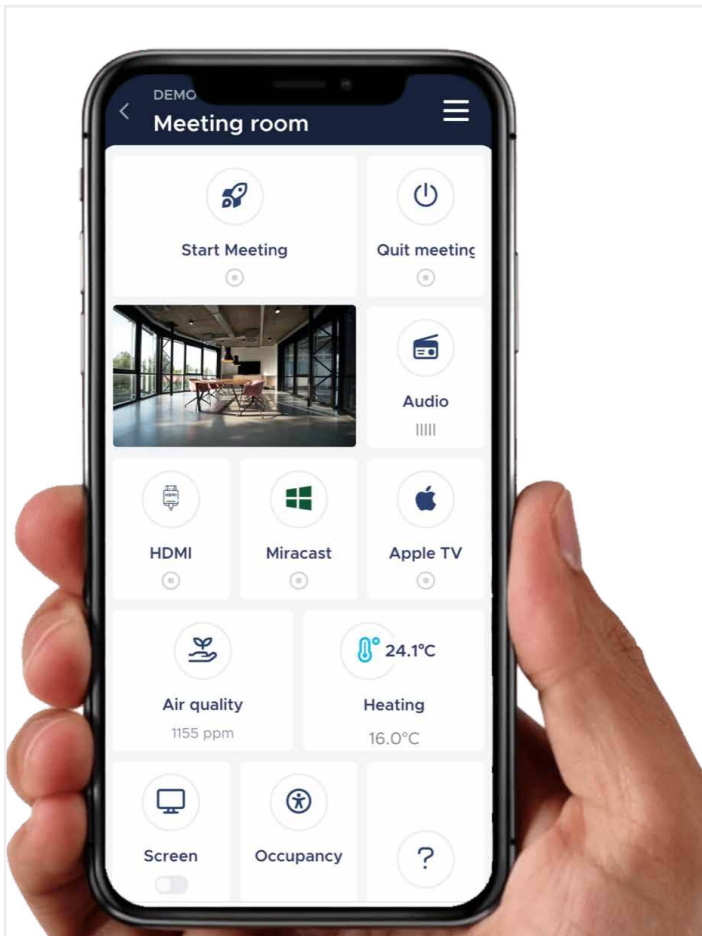
iets projecteren, dan moeten ze kijken of er een HDMI-kabel nodig is of als het draadloos kan. En dan hebben we het nog niet over het gebruiken van de audio installatie. SB Experts leerde ons dat het mogelijk is om een geïntegreerde omgeving te creëren waar alle technologie samenkomt. Een dergelijke oplossing heeft belangrijke voordelen. Zo kan de gebruiker op intuïtieve manier zijn ruimtes in functie van de noden aanpassen. Uiteindelijk kozen wij voor ‘Trigr’, een softwareplatform dat interageert met alle technieken van een gebouw, ongeacht de taal die ze spreken.”

GEbruik VAN METATAAL

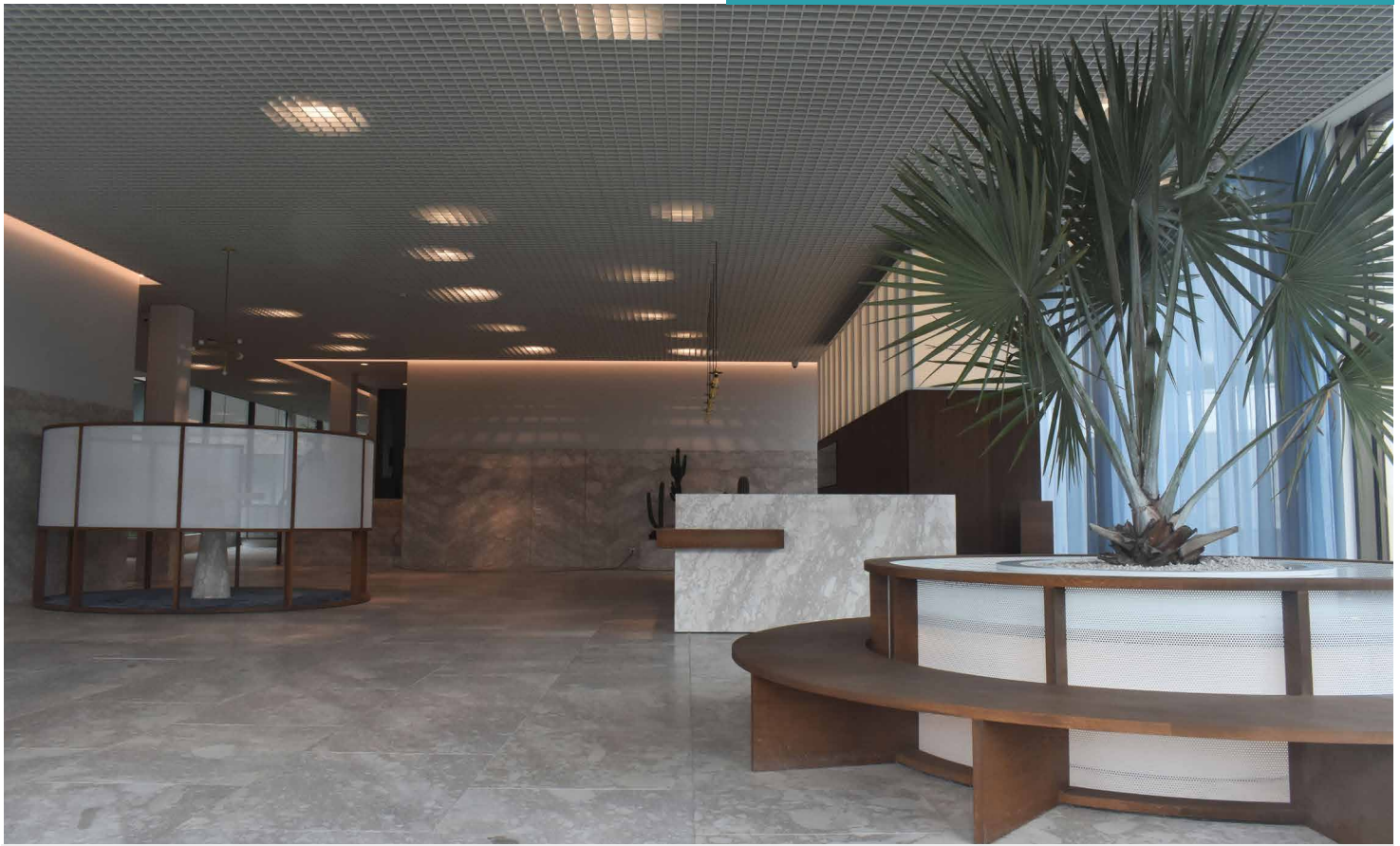
‘Trigr’ is een BOS (building operating system) dat de dynamische gegevens van technieken en alle aanstuurbare setpunten in een gebouw via IP ‘opzuigt’. De oplossing werkt naar analogie met Google Translate: de data van de verschillende silo’s (‘talen’) worden naar een ‘core engine’ gestuurd waar ze in de ‘metataal’ van ‘Trigr’ worden omgezet. “Op die manier kan onze oplossing heel veel processen in deze metataal uitvoeren: zaken doen samenwerken, sequenties laten lopen, services en applicaties aansturen, noem maar op”, vertelt Alain Mathijs. “Daarna kunnen de setpunten naar de equipmentlaag worden teruggestuurd. Bovendien heeft de klant de mogelijkheid om de data vanuit de metataal door te geven aan andere partners die ‘cloud-based services’ aanbieden. Dit kan interessant zijn om ‘as a service’-contracten aan te gaan die op gebouwd data zijn gebaseerd. We denken hierbij aan schoonmaak, ‘work space management’ of energetische optimalisaties.”

VAN DATA NAAR SCENARIO’S

Dankzij ‘Trigr’ ervaren de gebruikers het gebouw en zijn technieken als toegankelijker. Bovendien is alle functionaliteit beter op elkaar afgestemd. “Binnen onze oplossing worden zogenaamde ‘scenario’s’ ontwikkeld”, legt Alain Mathijs uit. “Er is dus geen sprake meer van een aparte knop voor elke techniek. In de plaats daarvan wordt een serie van acties ‘getriggerd’ wanneer de gebruiker een bepaald commando geeft. De mogelijkheden zijn ongelimiteerd en variëren van heel eenvoudig tot uiterst uitgebreid. Het scenario ‘start presentation’ kan bijvoorbeeld inhouden dat de verlichting wordt gedimd,



‘Trigr’ is een softwareplatform dat interageert met alle technieken van een gebouw, ongeacht de taal die ze spreken.



Door een geïntegreerde omgeving te creëren waar alle technologie samenkomt, kunnen de gebruikers op intuïtieve manier de ruimtes in functie van hun noden aanpassen.

de beamer ingeschakeld en de zonwering aan de kant van het projectiescherm gesloten. Het is tevens mogelijk om scenario's te definiëren die zich laten leiden door drempelwaardes die sensoren meten. Een klassiek voorbeeld is dat na een bepaald tijdstip en wanneer de aanwezigheidssensoren niemand meer detecteren alle lichten worden gedoofd en het alarm geactiveerd. Op die manier kan een gebouw volledig worden geautomatiseerd, weliswaar met de mogelijkheid om de scenario's met een druk op de knop te overrulen."

TECHNOLOGIE VOOR IEDEREEN

De 'één druk op de knop' mag bij deze oplossing vrij letterlijk worden genomen. In de kantoren van Verstraete Development in Kortrijk

Business Park wordt gewerkt met tablets aan de muur en op de tafels. Omdat de interface van 'Trigrr' een webapplicatie betreft, kan de bediening echter ook via pc, smartphone of andere schermen gebeuren. "De focus ligt op flexibiliteit: de huurder kan vrij kiezen hoe hij met zijn gebouw wil interageren", aldus Anthony Verstraete. "Omgaan met gesofisticeerde technologie wordt op die manier kinderspel voor alle gebruikers. Het wordt zelfs een positieve ervaring die de 'user experience' bevordert."

SYMFONIE VAN TECHNOLOGIE

Het mooie aan 'Trigrr' is dat er geen extra technologie wordt toegevoegd. De oplossing brengt de bestaande technologie in symfonie.

En dat is veel slimmer dan het lijkt. “Er wordt steeds meer technologie in gebouwen geïntegreerd”, aldus Alain Mathijs. “Het risico bestaat dat alles nodeloos complex wordt. Als de bouwheer niet meer dan het ‘strikte minimum’ wil investeren, dreigen systemen later ook weinig aanpasbaar of uitbreidbaar te zijn. Het is op deze punten, namelijk gebruiksgemak en flexibiliteit, dat Trigr’ het verschil maakt.” Anthony Verstraete pikt hierop in: “Hoewel al onze huurders de vrijheid hebben om al dan niet in te schrijven op de diensten van Trigr’, hebben ze dat tot nu toe wel allemaal gedaan. Alle bedrijven kunnen rekenen op een concept dat op hun behoeften is afgestemd, want de scenario’s worden natuurlijk ontwikkeld in functie van de wensen van de klant. Naast een eenmalige indienststelling – om de hardware met het BOS te verbinden – wordt gewerkt met een jaarlijks abonnement waarin ook continue updates vervat zitten. De scenario’s aanpassen of uitbreiden kan de facility manager gemakkelijk zelf na een korte opleiding.”

AANDACHT VOOR GEBRUIKERS

Trigr’ laat toe om een gebouw veel meer in dienst van zijn gebruikers te laten staan. Volgens Alain Mathijs is dat de toekomst. “Het begon met een gebouwbeheersysteem om de equipment aan te sturen en te beheren. De laatste vijf jaar zien we een sterke opmars van de energiemanagementsystemen en ‘digital twins’. Allemaal mooi, ware

het niet dat de gebruiker nog te vaak uit het oog wordt verloren. Dat staat loodrecht op de nieuwe ‘services for users’- trend die zich aandient: naar kantoor gaan dient een positieve belevenis te worden. De werkplek moet aantrekkelijker zijn dan het thuishkantoor, alsook de creativiteit en efficiëntie bevorderen in een duurzaam kader.” Anthony Verstraete besluit: “We merken inderdaad dat bedrijven zich door deze trend laten leiden. Covid-19 heeft voor een aardverschuiving in de vastgoedsector gezorgd, zeker op het vlak van kantoorcomplexen. Veel bedrijven kiezen voor downsizing van hun kantoorruimte en willen dat de ruimte die ze wel nog huren toekomstbestendig, veranderingsgericht en duurzaam is. Wat ze financieel op oppervlakte besparen, investeren ze graag in comfort, ‘user experience’ en dus intelligentie van het gebouw.”

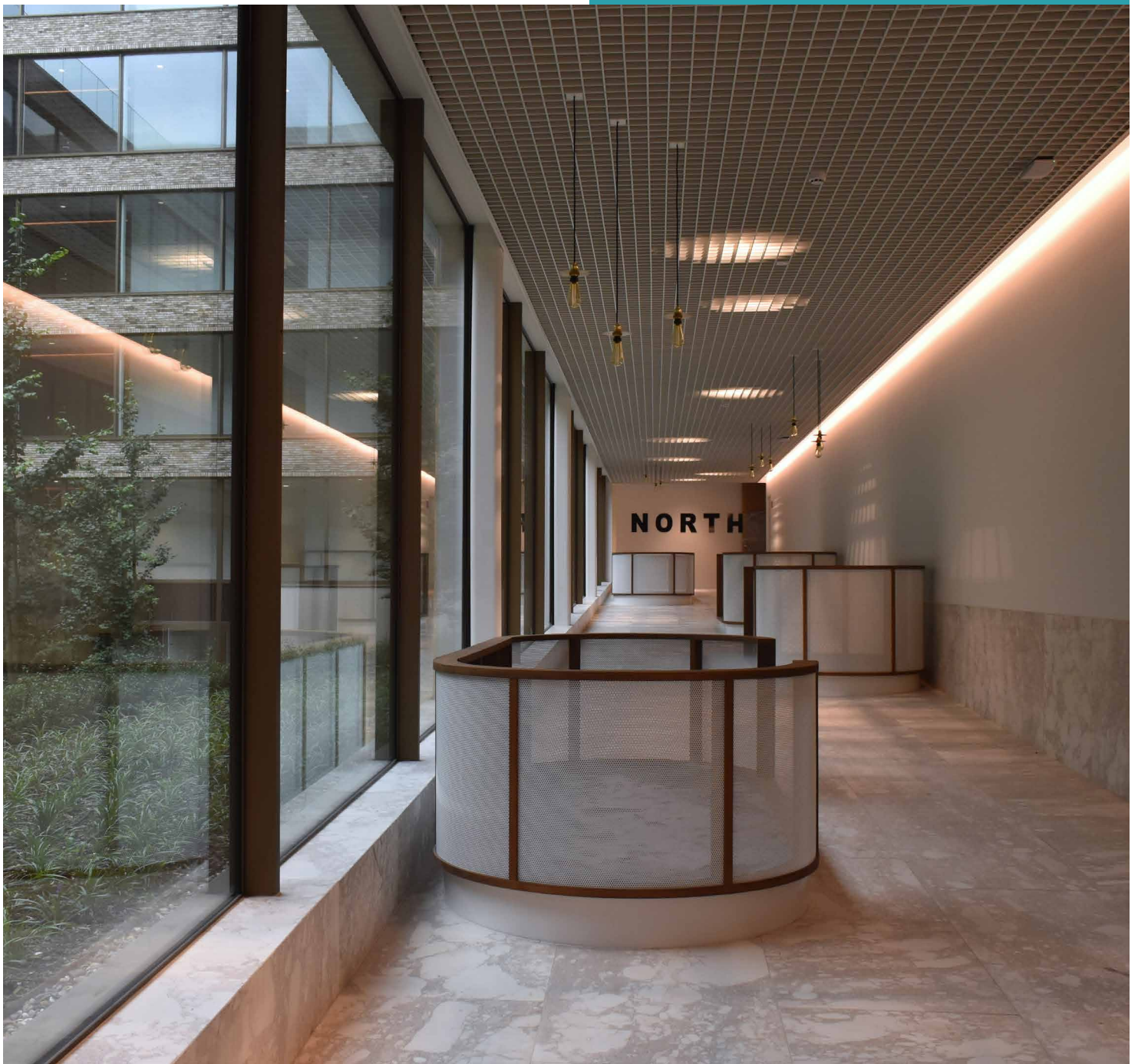


TE ONTHOUDEN:

- Een basisvereiste voor het creëren van een slim gebouw is dat het voldoet aan noden / wensen van de gebruikers. Een grondige behoeftebepaling voor de verschillende ‘persona’ is dan ook cruciaal.
- Veel bedrijven kiezen voor downsizing van hun kantoorruimte. Wat ze financieel op oppervlakte besparen, investeren ze wel vaak in comfort, ‘user experience’ en duurzaamheid van het gebouw. Technologie speelt hier veelal een belangrijke rol in.
- Integratie van technologie in het gebouw moet de gebruikers ondersteunen. Gebruiksgemak van de gekozen technologische oplossingen is hierin van groot belang.

Locatie:	Kortrijk
Type gebouw:	Kantorencomplex
Bouwheer:	Verstraete Development
Hoofdaannemer:	Cordeel
Leverancier BOS:	Trigr.io





'Trigrr' laat toe om een gebouw veel meer in dienst van zijn gebruikers te laten staan.