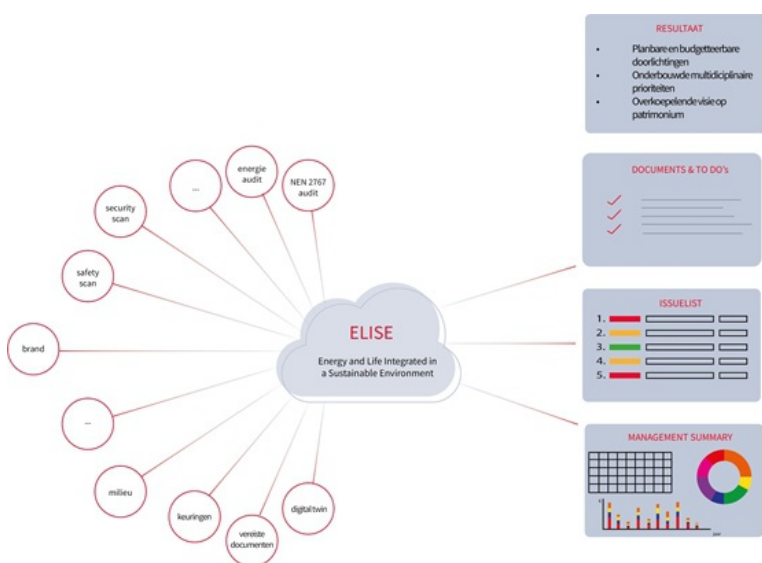


ELISE-beheerstool vereenvoudigt job van gebouwbeheerders

16 februari 2021

ELISE maakt de job van patrimoniumbeheerders voortaan een stuk makkelijker. De digitale beheerstool werd gezamenlijk ontwikkeld door Ingenium, Freestone en de Vlaamse overheid met VLISOG als drijvende kracht. Het brengt alle documenten, mogelijke en noodzakelijke acties, de dringendheid van die acties en de eraan verbonden kosten visueel aantrekkelijk samen in één dashboard. Het maakt efficiënt rapporteren en doordacht beslissen heel wat eenvoudiger.



ELISE staat voor Energy and Life Integrated in a Sustainable Environment. Een hele mondvol, maar de moderne gebouwbeheerder moet dan ook een duizendpoot zijn in zijn vakgebied en zowel proactief als reactief gepast schakelen om het vastgoed in zijn beheer optimaal te laten renderen. De uitdagingen zijn niet min: de complexe wetgeving opvolgen en contracten beheren, eigen personeel of derden aansturen in facilitaire taken, gerichte onderzoeken uitvoeren en er passende conclusies uit trekken, en de bevoegde personen informeren over de noden en budgetten.

ELISE brengt diverse deelgebieden en thema's samen. 'Energy' staat onder meer voor energiezorg, regelgeving, klimaatplannen en energiebeheer (cfr. ISO50001) terwijl 'Life' dan weer verwijst naar comfort, fysieke en brandveiligheid en veilige werkomstandigheden. 'Sustainable' slaat op duurzaamheidsacties en refereert aan de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties. Aandacht voor onder meer milieu en locatie zit vervat in 'Environment'. 'Integrated' staat voor het samen behandelen van noden en vaststellingen vanuit technisch en strategisch patrimoniumbeheer.

Eerst wordt er in ELISE een overzichtstabel gemaakt. Die bevat enerzijds statische elementen zoals contracten, as-built plannen en andere documenten die nodig zijn bij het beheer van het vastgoed. Anderzijds zijn er dynamische documenten zoals verslagen van keuringen, onderhoud en risicoanalyses. De overzichtstabel lijst zoveel mogelijk van deze documenten op volgens de EN 15221, de basisnorm voor facility management. Ze laat de gebouwbeheerder toe om:

- zicht te krijgen op de documenten die belangrijk zijn bij de uitvoering van zijn opdracht
- de wettelijke verplichtingen die verbonden zijn aan die opdracht na te komen
- de aangewezen audits op het gebouw te beheren
- een overzicht te krijgen van de diverse types installaties in zijn kantoorgebouw(en) en de onderhoudsnoden te inventariseren
- te identificeren waar actie moet worden ondernomen
- en ook de frequentie van bepaalde acties te bepalen.

Een goed vertrekpunt is de evaluatie van de status van het patrimonium. Daarvoor kunnen diverse types onderzoeken gebeuren. De conditiemeting NEN2767 (die de bouwkundige en/of technische conditie van het patrimonium onderzoekt), de security en de safety (brand) scan, het conformiteitsonderzoek en het onderzoek van de toegankelijkheid en de fysieke of technologische end-of-life status van uitrustingen, brengen noodzakelijke acties in kaart die verbonden zijn aan risico's bij het gebruik en de vastgoedstatus van het gebouw. Een energieaudit kijkt eerder naar opportuniteiten om de energieprestaties te verbeteren. Het connectiviteitsonderzoek – dat de mate van publieke en/of private (draadloze) communicatie in een gebouw nagaat – kan tot de beide soorten worden gerekend.

Het voordeel van ELISE is dat al deze informatie – die vroeger vaak gefragmenteerd, op diverse locaties (bij interne diensten én bij externen), en in diverse vormen te vinden was – nu op één plaats wordt gebundeld en op een gestructureerde manier wordt beoordeeld volgens de MoSCoW-principes.

Voor rapportage aan bijvoorbeeld overheden die eigenaar zijn van het patrimonium en politieke beslissingnemers die de beschikbare budgetten toekennen, kan ook op een eenvoudige manier een management summary worden gemaakt.

De mogelijke investeringen die uit de onderzoeken, weerhouden in de overzichtstabel, komen, worden daarna in een dynamisch dashboard gegoten. Dit heeft de vorm van een Excel-draaitabel. De relevante data uit de overzichtstabel worden gecondenseerd tot vereenvoudigde tabellen en diverse vormen van diagrammen. Door parameters zoals asbestrisico, ligging, ... aan te passen, wordt de impact van de mogelijke keuzes op het budget en de timing onmiddellijk zichtbaar. Zo wordt in één oogopslag duidelijk wat de prioritaire investeringen zijn, in welke jaren die best kunnen worden aangepakt en hoeveel budget daar in elk jaar moet worden voor vrijgemaakt.

De derde laag is de project issuelist. De projecten die geselecteerd zijn op basis van de info en simulaties uit het dynamisch dashboard, worden daarin als to do's opgenomen. Projecten die niet dringend zijn of waar op korte termijn geen budget voor is, komen dus niet in deze lijst. De project issue list bevat een concrete omschrijving van het project, de verantwoordelijke(n) (intern of extern) voor de uitvoering ervan en de timing van de acties. Het is een handig instrument om de concrete projecten van a tot z op te volgen.

ELISE zorgt er voor dat complexe data die vroeger het beslissingsproces bemoeilijkten, nu visueel aantrekkelijk worden voorgesteld, en efficiënt kunnen worden beheerd en gebruikt om doordachte beslissingen te nemen en op te volgen, op korte én op lange termijn.

De eerste versie van ELISE is gericht op kantoorgebouwen. Later kunnen uitbreidingen gebeuren naar andere types gebouwen zoals in de medische, culturele en tertiare sector.

Contacteer dan gerust Dietrich Schildermans of Geert Verhelst via 050 40 45 30 / dietrich.schildermans@ingenium.be / geert.verhelst@ingenium.be