

Dag van het Onderhoud zet in op toekomstgericht en slim gebouwbeheer

27 juni 2022

Op 16 juni organiseerde Vlisog vzw in Genk de Dag van het Onderhoud. Ook enkele Ingenium-experten deelden er hun kennis en praktijkervaring. Dietrich Schildermans vertelde er meer over onderhoudscontracten hvac en over de ELISE-tool. Wim Boone ging dan weer dieper in op de rol van gebouwbeheersystemen en de voornaamste criteria voor het creëren van smart buildings.



Gebouwen bevatten steeds meer en steeds gesofisticeerdere technieken met almaar meer parameters. Ze zijn ook vaker onderling verbonden en van mekaar afhankelijk. Tegelijk wordt meer dan vroeger ingezet op energiezuinigheid, duurzaamheid en comfort. Die **groeïende complexiteit** kan voor veel kopbrekens zorgen. Maar wie goede onderhoudscontracten weet af te sluiten, zet volop in op gemoedsrust en krijgt meer ruimte om zich toe te spitsen op de eigen kernactiviteiten.

Voortdurend brandjes blussen is natuurlijk niet de bedoeling. Daarom moet een goede **planning** worden opgemaakt en is een nauwgezette **opvolging** van het onderhoud nodig. Administratie die op punt staat, helpt om controles mogelijk te maken. Ook welke **onderhoudsstrategie** wordt gekozen, is van belang. De beste keuze is onderhoud te beschouwen als een volwaardig onderdeel van de bedrijfsstrategie, met de TCO als centraal principe.

Eens de strategie bepaald, komt ook de **personeelsinzet** aan bod. Welke onderhoudstaken doet u met eigen medewerkers en welke besteedt u uit? En gebeurt dat **uitbesteden** dan best in één groot (multidisciplinair) contract of beter in verschillende deelcontracten? Welke bijkomende dienstverlening voorzien we, zoals audits, keuringen, energiemonitoring en kleine herstellingen of aanpassingen aan de installaties? Diverse soorten **contracten** zijn mogelijk, waarbij vooral het 'klassiek' contract – de middelenverbintenis die alle taken vastlegt – wordt afgewogen ten opzichte van het prestatiecontract dat het comfortniveau en de prestatie-eisen van het gebouw en de installaties als norm neemt.

'Goede afspraken maken goede vrienden' geldt ook bij uitbesteden. Bij het **vastleggen van de kpi's** voor het onderhoud moet er een duidelijk evenwicht worden gevonden tussen de beide partijen. Zo is bijvoorbeeld 'herstellingen van defecten gebeuren binnen het uur' voor niemand haalbaar. Anderzijds worden de afspraken best SMART gemaakt, gemeten en gerapporteerd.

Ook de **prijsvraag uitsturen** om een geschikte onderhoudsfirma te vinden, is een belangrijke stap. Hierbij zijn verschillende soorten procedures mogelijk. De bepalingen die in het onderhoudscontract worden opgenomen, zijn cruciaal, niet enkel om een optimaal resultaat te bekomen maar ook om ervoor te zorgen dat voldoende firma's een voorstel indienen en zodat u een concurrentiële offerte krijgt. Een van de bepalingen die vandaag alvast bijzonder actueel is, gaat over **formules om prijzen te herzien**. Met contracten die 4 tot 10 à 12 jaar zullen lopen, moet ook hier goed over worden nagedacht.

Ten slotte moet ook al vanaf het begin worden nagedacht over een goede **opvolging van het onderhoud**. Dit begint bij de controle van de documenten en het onderhoud effectief ter plaatse te gaan controleren. Ook tussentijdse steekproeven zijn mogelijk. Daarnaast is het belangrijk om regelmatig evaluatiemomenten te voorzien met de leveranciers op basis van de in het contract opgenomen kpi's.

Ingenium ontwikkelde onder andere samen met Freestone en de Vlaamse overheid, met Vlisog als drijvende kracht, de ELISE-beheerstool. Die brengt alle documenten, mogelijke en noodzakelijke acties, de dringendheid van die acties en de eraan verbonden kosten visueel aantrekkelijk samen in één eenvoudig dashboard. Zo kunt u **efficiënter rapporteren** en **doordachter beslissen**. U leest er alles over in dit [artikel](#).

Smart buildings zijn niet meer weg te denken in een visie op het patrimonium van de toekomst. Maar hoe maakt u van een gebouw een smart building en wat komt daarbij kijken?

Centraal in het concept van smart buildings is de aanwezigheid van een slim gebouwbeheersysteem (GBS). Bij de keuze ervan spelen 6 criteria een rol. Eerst en vooral moet de **functionaliteit** op peil zijn. Dit houdt in dat technisch management, telmonitoring en controles moeten mogelijk zijn, maar bijvoorbeeld ook dat verwarming, ventilatie en verlichting worden aangestuurd op basis van persoonsdetectie en dat het systeem trends kan detecteren. **Capaciteit en performantie** wijzen op de mogelijkheid van het GBS om op een slimme manier met de veelheid aan systemen (energie, veiligheid, vergaderzaalmanagement,...) om te gaan. Belangrijk is ook dat er met **open standaarden** wordt gewerkt. Een smart building is een verzameling van veel subsystemen die onafhankelijk van elkaar moeten kunnen worden geüpdatet of vervangen, zonder de werking van het geheel in het gedrang te brengen. Daaraan gelinkt is het feit dat er geen **vendor lock-in** mag zijn, waarbij men op het vlak van technologie of qua prijszetting aan één partij gebonden is. Het GBS moet het mogelijk maken dat verschillende leveranciers onderdelen leveren. Een 5e criterium is **track record en road map**. Een leverancier moet niet alleen de diverse onderdelen van het GBS aan mekaar kunnen koppelen. Er is ook – op basis van de track record van het verleden – een visie en concrete road map voor de toekomst nodig, waarbij vragen zoals de evolutie en de mogelijke meerwaarde van artificiële intelligentie in uw smart building(s) niet uit de weg worden gegaan. Tenslotte is ook de **IT security compliance** of de rol van cybersecurity van cruciaal belang. Smart building systemen gebruiken het internet om data uit te wisselen en moeten daardoor voldoende worden beveiligd om hacking of verstoring van buitenaf tegen te gaan.

Ingenium is de Belgische vertegenwoordiger in het internationale First Q Network, en voorzitter voor het luik smart buildings. First Q onderzocht in 2017 in 28 Europese landen hoe gereed men is voor de invoering van smart buildings, en deed een vervolgonderzoek in 2020. Uit beide enquêtes blijkt dat er in België

nog heel wat werk aan de winkel is. Belangrijke opmerkingen zijn onder meer dat er nog extra moet worden ingezet op de **uitrol van slimme meters** en er ook nog een flinke groei mogelijk is van het aantal **PV-installaties** en de mate van **demand response** van gebouwen. De slimme meters spelen een cruciale rol in het samenspel tussen deze drie. Wanneer de opgewekte zonne-energie zowel voor de laadpalen van elektrische wagens als voor het comfort binnenin het gebouw kan worden ingezet, is het nauwkeurig meten van de vraag (op basis van aanwezigheidsdetectie van mensen en wagens) noodzakelijk om de juiste prioriteiten te kunnen bepalen. Andere factoren waar België in de enquête nog veel groeimarge blijkt te hebben, zijn onder meer de invoering van **elektrische voertuigen** (en de bijhorende infrastructuur), de capaciteit om **energie op te slaan**, en **efficiënter verwarmen** via warmtenetten en warmtepompen.

Er komt dus heel wat kijken bij het ‘slim’ maken van een gebouw, zowel wat de keuze van de juiste en meest efficiënte technologie betreft, als op het vlak van visievorming over wat nodig is, vandaag en in de toekomst. Laat u adviseren door een partner die op de hoogte is van de recentste evoluties en regelgeving, om zelf het overzicht te kunnen bewaren en duurzame beslissingen te kunnen nemen.

Meer weten over deze thema’s en hoe u die kunt toepassen op uw patrimonium? Neem contact op met dietrich.schildermans@ingenium of wim.boone@ingenium.be. Beide zijn te bereiken op het telefoonnummer 050 40 45 30.