

Retrocommissioning brengt verborgen problemen in kaart (en kan dus snel geld opbrengen!)

13 februari 2024

Een gebouwbeheersysteem (GBS) maakt het leven van de gebruiker / beheerder van een gebouw makkelijk(er). Of dat zou toch de bedoeling moeten zijn. Al te vaak zien we echter dat slecht afgestelde installaties en GBS zorgen voor een gebrek aan comfort en/of aanzienlijke energieverstopping. Via retrocommissioning sporen we verborgen oorzaken snel op, zorgen we voor quick wins en kunnen we advies geven over duurzamere keuzes voor de toekomst.



Dat heel wat gebouwbeheersystemen niet (meer) goed afgesteld zijn, kan diverse oorzaken hebben. Bij de oplevering wordt vaak wel gekeken of alle onderdelen van de technische installaties werken, maar de inregeling van het GBS – die alles op mekaar moet afstemmen en optimaal laten verlopen – gebeurt meestal pas eenmaal het gebouw in gebruik is. Daarvoor wordt vaak een ander team ingeschakeld dan bij de oplevering, en de gebruiker heeft door het gebruik van het gebouw ondertussen misschien al bijkomende wensen of inzichten. Wanneer de installaties en het GBS al een aantal jaren in gebruik zijn, heeft de gebruiker of beheerder soms zelf instellingen gewijzigd aan onderdelen van de installatie, zonder voldoende te kunnen inschatten hoe het geheel werkt, of met onvoldoende kennis van de softwarecode – de inregeling – van het GBS. Feit is dat technische installaties die niet optimaal zijn afgeregeld, kunnen zorgen voor een vermindering van het comfort en een ongewenste verhoging van de energiefactuur.

Bij retrocommissioning van bestaande gebouwen en installaties doen we eerst een conditiemeting en bekijken we het technisch concept, het huidige comfort en energieverbruik, en hoe het onderhoud is uitgevoerd. We doen voorstellen voor snelle optimalisaties van de huidige installaties en verbeteringen aan (de instellingen van) het GBS. Onze adviezen en ingrepen zijn dus praktisch en onmiddellijk toepasbaar, en leveren snel zicht- en voelbaar resultaat op. We kunnen ook adviseren met welke bijkomende regelcomponenten (kranen, voelers, meters,...) nog meer winst te behalen valt. Want door nauwkeuriger te meten, kan de installatie fijner worden afgesteld.

In een volgende fase kunnen we bekijken hoe een upgrade of vernieuwing van (onderdelen van) de installaties en de bouwschil nog meer optimalisaties kunnen opleveren. Aan de hand van een energetische studie bepalen we dan het einddoel, om tegen uiterlijk 2050, bijvoorbeeld een fossielvrij of energieneutraal gebouw, via een stapsgewijze aanpak te bekomen. Daarna kunnen we die aanpassingen ook concreet uitwerken via engineering. En eens de nieuwe of geüpgrade installaties uitgebaat worden, kunnen we via seasonal commissioning bij de overgang naar elk nieuw seizoen (dus 3-maandelijks) nagaan of de installaties optimaal zijn afgesteld of moeten worden bijgesteld.

Ingenium heeft met deze aanpak een concreet en alomvattend dienstenaanbod voor de totale levensduur van een gebouw of site. Dat we voor onze adviezen en ontwerpen kunnen putten uit ruim 50 jaar ervaring met installaties en GBS'en in honderden gebouwen en uiteenlopende situaties, geeft ons hierbij een voorsprong op wie slechts één of een beperkt aantal gebouwen en installaties beheert en/of gebruikt. Door een combinatie van commissioning-ingenieurs en engineering-ingenieurs kan Ingenium de beste practica aftoetsen met de vigerende wet- en regelgeving.

Vóór de retrocommissioning van een klant hadden we al de vraag gekregen om alle installaties in kaart te brengen, na te gaan wat hun levensduur was en een meerjarenplanning op te maken. Daarbij kwam ook de vraag of er quick wins te behalen waren. Er werden niet direct problemen gesignaleerd. Bij een

rondvraag kwamen er echter toch opmerkingen over het comfort naar boven. Ook bleek dat de installatie – die ondertussen meerdere jaren in gebruik was – bij onderhoudsbeurten op diverse vlakken wel manueel werd aangepast, maar dat het GBS niet telkens werd bijgestuurd.

We vonden een 30-tal pijnpunten, waaronder:

- In de zomer koelden de gebouwen onvoldoende af. Dit was enerzijds te wijten aan verkeerde instelwaarden van de verwarming, die op koelere nachten tóch in werking trad, en anderzijds aan bepaalde luchtgroepen die enkel de binnenlucht lieten circuleren, waardoor er geen koelere buitenlucht binnenkwam.
- Een aantal pompen bleven onnodig nadraaien.
- Doordat bepaalde regelkranen verkeerd waren ingesteld, schommelde de binnentemperatuur continu, zonder dat men wist waarom.
- De legionellabehandeling was niet helemaal correct afgeregeld, wat op langere termijn tot gezondheidsproblemen zou kunnen leiden.

De installaties en het GBS opnieuw optimaal in- en afstellen, leverde die klant in een jaar tijd een besparing van meer dan 10 procent op de energiefactuur op. Verborgen gebreken opsporen, heeft dus onmiddellijk een positief effect.

Wil je meer weten over retrocommissioning en wat de meerwaarde ervan kan zijn voor jouw gebouw(en)? Neem dan contact op met onze expert Kenny Vancompernelle: kenny.vancompernelle@ingenium.be – 050 40 45 30.