

# GEBOUWDATA ALS TOOL VOOR FACILITY MANAGEMENT

## 'SMART BUILDINGS' ZULLEN NOODZAAK WORDEN

Het zijn turbulente tijden voor de facility managers. Ze moesten zich al staande houden in de lawine van nieuwe noden en vereisten, maar Covid-19 heeft de kaarten helemaal door elkaar geschud. Dé uitdaging van morgen is een minimum aan werkposten te combineren met een maximaal comfort. Binnen het kader van optimale energie-efficiëntie wel te verstaan. Dit is enkel mogelijk door het gebouw om te tunen tot een datagenererende machine die bovendien zelflerend is en autonoom intelligente beslissingen kan nemen.



'Naar kantoor gaan' zal in de nabije toekomst een nieuwe invulling krijgen

Nu al is duidelijk dat er een pre- en postcovid tijdperk is. Sinds het virus de wereld in de ban houdt, kan opeens erg veel dat voordien als onmogelijk werd geacht. Thuiswerk is zonder twijfel het mooiste voorbeeld. Twee jaar geleden was dat nog een utopie, vandaag lijkt een totale terugkeer naar kantoor weinig waarschijnlijk. Heel wat werkgevers zien in deze evolutie een opportuniteit om hun gebouw te 'downsizen'. Kristof Schrijvers, project manager bij Procos: "We evolueren naar een situatie waar elke vierkante meter ruimte optimaal zal moeten worden benut. Er zal een intensere connectie ontstaan tussen gebouw, mensen en processen. Zeker omdat 'naar kantoor gaan' een andere invulling zal krijgen. Dat zal staan voor meetings, cohesie, informele contacten, creativiteit ... Hierbij zal de werknemer een bepaalde 'user experience' verwachten."

## TECHNOLOGIE ALS BEHEERTOOL

Deze evolutie is al een verandering om u tegen te zeggen. Helaas is dat niet het enige wat de facility managers op hun bord zullen krijgen. Koen Mees, CEO van Freestone: "Deze mensen zijn de registers van een gebouw. Zij moeten zorgen dat de violen van alle betrokkenen gelijk gestemd geraken. Door de technologische ontwikkelingen betreden echter nieuwe en andere spelers het toneel,

wat de situatie er niet eenvoudiger op maakt. Bovendien gaat de rol van de facility managers ook tot buiten de muren van het gebouw. Hierbij denken we in de eerste plaats aan de problematiek van laadpalen, maar eveneens aan de opkomst van de warmte- en koudnetten, de integratie van kantoorcomplexen in de stad van morgen ... Om alles in goede banen te leiden, hebben ze nood aan technologie die meet, registreert, communiceert, leert en zelfs beslissingen neemt. Niet alleen op het niveau van de installaties, maar op het niveau van het gebouw. Of om het met een moderne term uit te drukken: een 'smart building'."

### GROTER GEHEEL BEKIJKEN

Toch mag het creëren van een 'smart building' geen doel op zich zijn. Koen Mees: "Vaak wordt gepoogd om met technologisch snufjes een bijzondere werkplaats te creëren. En dat lukt tot op een zeker niveau. Alleen wordt dan maar een fractie van de mogelijkheden benut. Veel meer kan worden bereikt indien vanuit het potentieel van Internet of Things wordt vertrokken. Pas door de gegenereerde bouwfysische data aan te wenden en de gebouwsystemen met facilitaire oplossingen te laten interageren, krijgen facility managers een tool in handen waarmee ze een antwoord kunnen formuleren op de complexe uitdagingen van vandaag en morgen." Kristof Schrijvers pikt daarop in: "Ik ga helemaal akkoord dat een 'smart building' geen doel op zich mag zijn. Het is een middel dat helpt om specifieke bedrijfsdoelstellingen te realiseren."

### ALLES WORDT ANDERS

Toch blijkt de markt nog niet bereid te zijn om in dergelijke intelligentie te investeren. Maarten Vyncke, teamlead sales BE bij Spacewell: "Vandaag stellen velen zich de vraag: 'waarom iets veranderen dat best goed werkt?'. Ze verliezen uit het oog dat alles razendsnel evolueert. Wat gisteren perfect op de behoeften van de werknemers inspeelde, is vandaag al gedateerd. Gebouwen worden anders gebruikt, de manier van werken evolueert, er komen nieuwe uitdagingen, zoals de laadpalen, ... Dit alles nog manueel beheren, wordt vroeg of laat gewoonweg onhoudbaar." Kristof Schrijvers: "Geïntegreerde systemen zijn dé sleutel om de gebruikers het comfort en de erva-

ring te bieden die ze voor ogen hebben. Mensen zullen met het gebouw communiceren en vice versa. We denken bijvoorbeeld aan apps om een parkeerplaats, werkplek of laadpaal te reserveren, maar eveneens aan systemen waarmee defecten kunnen worden gemeld. Omgekeerd zal de gebouwtechnologie aan de facility managers of servicebedrijven melden dat er iets fout loopt of zelfs predictief aangeven dat een ingreep zich opdringt. Zo worden problemen in de kiem gesmoord, wat een kostenbesparing oplevert en het comfort van de aanwezigen garandeert. Het laat facility managers toe om de zaken efficiënt en doelgericht aan te pakken in plaats van met een kanon op een mug te schieten om toch maar de noodzakelijke service te kunnen aanbieden. Toch hebben niet alle (bestaande) gebouwen de juiste basis om deze manier van meten en opvolging toe te passen. Een goede manier om dit in kaart te brengen, is het bepalen van de SRI-score (Smart Readiness Indicator) van een gebouw. Op basis daarvan kunnen specifieke investeringen worden gedaan om het gebouw naar een hogere SRI-score te brengen. Dit zal ervoor zorgen dat het bijvoorbeeld aantrekkelijker wordt op de vastgoedmarkt of dat facility managers betere handvaten krijgen om het gebouw te beheren. Om die reden zie ik de SRI een belangrijke verkoopstool in de vastgoedsector worden."



De uitdaging van morgen is een minimum aan werkposten te combineren met een maximaal comfort.

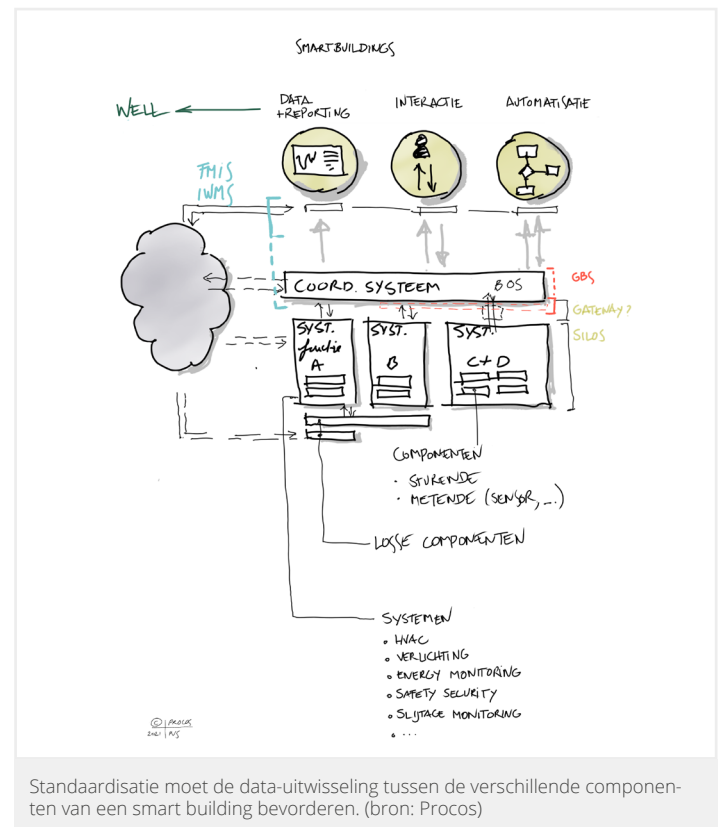
## STAP VOOR STAP

Ook de facility managers zijn meestal geen vragende partij. Of misschien iets genuanceerder: de interesse is vrij klein om van bestaande gebouwen 'high level smart buildings' te maken. Kristof Schrijvers: "De dataflow is daar dermate omvangrijk dat het moeilijk wordt om alles efficiënt te managen. Als er niets met de informatie wordt gedaan, is de investering een stuk minder relevant. Daarom moeten facility managers en bouwheren beseffen dat intelligentie in bestaande gebouwen geleidelijk aan dient te worden geïmplementeerd. Begin met lichtsensoren te installeren, introduceer een app om een vergaderzaal te reserveren, meet het energieverbruik, monitor de werking van de verwarmingsketel, ... Onderneem actie in het domein waar jij het liefst resultaat wil boeken. Van daaruit kan je een stappenplan uitstippelen dat een breder spectrum aan doelstellingen omvat." Koen Mees: "Ik ga akkoord dat een geleidelijke overschakeling aangewezen is. Toch zullen die stappen zich relatief snel moeten opvolgen. We staan immers voor uitdagingen die niet gering zijn. Neem nu de Vlaamse richtlijn die stelt dat gebouwen tegen 2050 CO2-neutraal moeten zijn. Zonder verregaande metingen – en dus data – kan deze ambitie nooit worden gehaald." Kristof Schrijvers vervolgt: "De overheden kunnen een bepalende rol spelen in de snelheid waarmee gebouwen naar een hogere graad van intelligentie zullen evolueren. Omdat de toegevoegde waarde van 'smart building' voor bestaand vastgoed niet altijd even gemakkelijk in euro's uit te drukken valt, worstelen alle betrokkenen met het idee om nog extra te moeten investeren. Dat wordt natuurlijk een totaal ander verhaal wanneer de wetgever verplichtingen gaat opleggen. Volgens mij zou dat niet eens zo'n slechte zaak zijn, want dit zou ook in een duidelijke definiëring en wellicht zelfs een standaardisatie resulteren."

## DATA UIT MEERDERE BRONNEN

Een duidelijke definiëring en standaardisatie lijken inderdaad cruciaal om 'smart buildings' te laten doorbreken. Maarten Vyncke: "Standaardisatie moet meer omvatten dan enkel de technologie. Natuurlijk zijn open systemen cruciaal in het hele communicatieverhaal. We hebben echter ook nood aan gestandaardiseerde processen en definities." Koen Mees: "Volgens mij zullen er integratoren de markt betre-

den die een algemeen plan van aanpak en totaaloplossingen aanbieden." Maarten Vyncke: "Toch zal dit niet meteen vanuit het perspectief van 'smart buildings' gebeuren. Facility managers zullen eerder op zoek gaan naar een concept om hun gebouw naar een hoger niveau te brengen. En dat kan vanuit vele benaderingen gebeuren: duurzaamheid, optimalisatie van de ruimte, gebruikerservaring, comfort ... Of ook nog: performantie in de breedste zin van het woord. Dat betekent bijvoorbeeld enkel schoonmaken wanneer dat nodig is of een QR-code scannen om je weg doorheen het gebouw te vinden. Hiermee komen we op een erg belangrijk punt. Een gebouw intelligent maken vereist niet altijd sensordata. Ook andere informatie – bijvoorbeeld uit planningssystemen – kan perfect voor andere doeleinden worden gebruikt. Zo komen we tot de essentie: een gebouw is maar 'smart' wanneer er 'smart' met de data wordt omgegaan."



Standaardisatie moet de data-uitwisseling tussen de verschillende componenten van een smart building bevorderen. (bron: Procos)