



Gebouwbeheerder

Veel organisaties hebben ambities op het gebied van duurzaamheid. Om die te realiseren is het van essentieel belang het gebouw, het gebruik en de bedrijfsvoering goed op elkaar af te stemmen. Frank Immens beschrijft vanuit de ervaring van Kuijpers de rol van de gebouwbeheerder. Ook geeft hij aan wat een gebouwbeheerder kan doen om te voorkomen dat de servicetechnicus onnodig moet uitrijden en welke (low-tech) oplossingen er zijn voor goede afstemming tussen gebruik en klimaatinstallaties. .

De gebouwbeheerder; stookpilot van de toekomst

Doel

Met gebruikers, gebouw en installaties zorgen voor een energiezuinig, veilig & gezonde omgeving om in te verblijven, met behoud van functionaliteit.

Verantwoordelijk voor

- Energieverbruik vs -gebruik
- Onderhoud en beheer van gebouw, installaties, terrein
- Aanschaf van apparatuur met een energieverbruik
- Effectief gebruik van gebouwdelen/ruimten
- Correcte vertaling van functionaliteit naar de gebouw gebonden installaties

Drive en competenties

- Drive: goed functioneren vastgoed, goede besteding van publieke middelen, duurzame samenleving, leuk vinden om te bezuinigen
- Persoonlijk: flexibel, pragmatisch. duidelijk. open communicatieve houding
- Inhoudelijke kennis: duurzame inzet en gebruik van vastgoed, facility management, communicatie, samenwerking, techniek (naarmate de complexiteit van de installaties bijvoorbeeld in musea is deze dominant)er)
- Operationeel: vraag en oplossingsgericht, Initiatiefrijk, doener
- Conceptueel: praktisch, creatief, analytisch
- Relationeel: communicatief, samenwerken, overtuigend

Opleidingen

- Technische opleiding (MBO)
- Facility management (MBO)
- Praktijkgerichte cursus

Netwerken:

- Bouwstenen
- Lokale vastgoed netwerken
- Vakbeurs Energie



De servicetechnicus

De servicetechnicus is de eerste aanspreekpunt voor de gebouwbeheerder. Die kijkt anders dan de gebouwbeheerder, meer naar het functioneren van de installaties, dus minder naar het (energie) gebruik van het gebouw. Omdat er een tekort aan personeel is willen ze zo min mogelijk onnodig uitrijden (regelmatig buiten werktijd) en is het kostenbesparend als eenvoudige storingen, direct door de organisatie van de gebouwbeheerder kunnen worden opgepakt. Wat moet die volgens installateurs kunnen? Twee voorbeelden.

Service technicus 1

Ik denk dat het belangrijk is dat je iemand hebt die goed kan inventariseren wat er in het gebouw en indien mogelijk in de installatie speelt.

Iemand die niet met alle winden mee waait en luistert wat eventuele klachten of problemen met de installatie zijn en niet alleen alles opnieuw doorschuift naar de installateur. Bijvoorbeeld iemand die blijft klagen over koude en tocht en de persoon zit altijd in een dun bloesje dan kun je dat al zelf bepalen dat het niet aan de installatie ligt.

Verder is een actief persoon die echt bezig is om duidelijkheid te krijgen maar ook te delen erg belangrijk, dat is vooral voor ons als technici fijn, die kan dan de belangrijke informatie bij aankomst direct delen.

Je moet iemand een journaal kunnen laten maken bij terugkerende storingen en niet een knoppendrukker die de oorzaak vooraf wegneemt en dan de installateur erbij laat komen, meestal is het dan te laat en niet te vinden.

Service technicus 2

Het is zeker heel belangrijk dat er iemand is die de installatie / gebouw kan lezen en de problemen hiervan kent en die zelf op onderzoek kan gaan of i.s.m. een service/technici monteur kan overleggen hoe dit verder op te kunnen pakken.

Kortom het komt er ook hier weer op neer om duidelijk te kunnen communiceren over wat de problemen zijn en hoe hiermee om te kunnen gaan.

Projectleider onderhoud

Wat voor ons makkelijk is als een beheerder de volgende doet en/of kan.

- *Bij storingen eventuele aanpassingen enz. doorvragen. Dus niet stoppen bij de mededeling het is hier warm. Kortom communiceren*
- *Als een gebruiker in de zomer een storing meldt aan de koeling maar tegelijkertijd staan er ramen open dient de gebouwbeheerder eerst het gesprek aan te gaan met deze gebruiker en ze uitleggen welke gevolgen deze actief heeft op het klimaat en de installatie.*
- *Enig technisch inzicht is fijn. Voorbeeld controleer bijv. eerst of dat batterijen van een bieding vervangen moeten worden alvorens er een storing wordt gemeld. Staat er geen kopieerapparaat onder de thermostaat waardoor deze niet aansluit, etc.*



Praktische Low-Tech oplossingen

- Tijdens de ontwerpfase van een koelinstallatie wordt gesproken over een temperatuur-overschrijding. Hiermee bedoelen wij dat de opdrachtgever accepteert dat de binnentemperatuur in de zomer een X aantal uur boven de grenswaarden (bijv. 25 °C) mag komen. Als men deze regel ook mag introduceren in de winterperiode maar dan als temperatuur onderscheiding zal de warmte opwekkingsinstallatie niet worden overgedimensioneerd. Wat bespaart in stichtingskosten, energieverbruik en materialen verbruik (circulair);
- Energie monitoring door data uit de slimme meters (vaak reeds aanwezig) op te vragen bij het meetbedrijf en deze analyseren. Het verschaft je inzicht alvorens er verandering aan het gebouw plaatsvinden. Je kunt dan ook eenvoudig vergelijken met soortgelijke panden (Benchmarking). Inzicht in prestaties en instellingen (bijv. van zomer naar wintertijd en alles is ontregeld) maar ook vergelijking dag/nacht en week/weekend is al waardevol. bijv. aantal keer piekbedrijf cv-ketel (schakelmomenten) en wat is het verbruik bij -10 °C. Deze waarden kunnen worden gebruikt wanneer men aan vervanging toe is en gaat over dimensionering tegen.
- 4x per jaar uitleg en vragen ronden per seizoen (kracht van herhalen) service technicus en gebouwbeheerder. Niet iets over de schutting gooien maar samen doen!
- Schouw in de nacht om sluipverbruik op te sporen;
- Eenvoudig schakelen op aanwezigheid (inbraak installatie inbedrijf – alles uit);
- Sturen op geografische bezetting van het gebouw met de mogelijkheid om gebouwdelen op nachtbedrijf te kunnen zetten;
- Introduceer een warme truien week waarbij je vooraf aankondigt deze week de ruimte temperatuur van 21 °C naar bijv. 19 °C terug te draaien en zet het setpoint na deze week op bijv. 20,5 °C .
- Maak zomer/nacht ventilatie in de zomer mogelijk