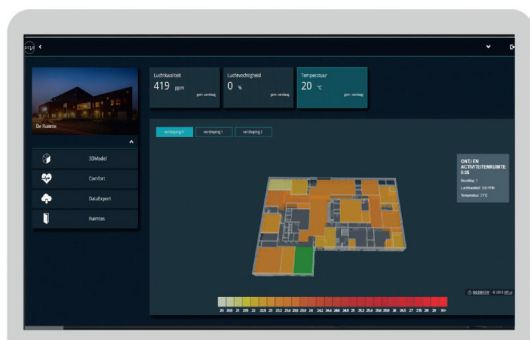


Almere houdt verzamelen vastgoeddata binnen de perken

In 2022 wil Almere 40 procent van de energie die zij in het gemeentelijk vastgoed verbruikt duurzaam kunnen opwekken. Om die doelstelling te halen is gedetailleerde informatie over de energieprestaties op gebouwniveau nodig. Maar niet alleen dat. "Je moet ook de mensen en de systemen hebben om met die informatie aan de slag te gaan."

Almere beschikt over 330 gebouwen met een vloeroppervlak van in totaal 720.000 m² en een herbouwwaarde van bijna een miljard euro. Al dat vastgoed levert inmiddels een stortvloed aan informatie op, zo vertellen projectleider Anko Kuyt en junior projectleider Davy de Groot.

Anko Kuyt: "Onze ambitie is duidelijk: enerzijds willen we energie besparen, gemiddeld twee procent per jaar. Anderzijds willen we onze energievoorziening vergroenen, door zoveel mogelijk zonnepanelen op gemeentelijke daken te plaatsen. Met de combinatie van beide zitten we nu op de helft van onze doelstelling: 20 procent van ons energieverbruik is verduurzaamd. Maar er moet dus nog wel wat gebeuren om de ambitie van 40 procent te realiseren."





Om zo effectief mogelijk te kunnen ingrijpen is op de eerste plaats gedetailleerd inzicht nodig in het energieverbruik op objectniveau. "Nog niet eens zo lang geleden brachten we het energieverbruik in kaart aan de hand van de meterstanden die eenmaal per jaar werden verzameld. Maar men was er snel over uit dat dat geoptimaliseerd moest worden. We wilden meer en vooral ook sneller actuele data kunnen binnenhalen over de energieprestatie per gebouw."

Monitoringsysteem

Om dat voor elkaar te krijgen zijn alle gemeentelijke gebouwen voorzien van slimme meters en gekoppeld aan het energiemonitoringsysteem ERBIS. "Alle data krijgen we nu per kwartier binnen", aldus Davy de Groot. "Het systeem geeft in de vorm van grafieken inzicht in het verbruik per gebouw. Wat er aan energie geleverd wordt, wat er aan het net wordt terug geleverd, wat onze PV-panelen opleveren en wat de totale consumptie is."

Van ieder gebouw kan de energieprestatie worden vergeleken met die van andere gebouwen in het systeem. Daarnaast levert ERBIS dagelijks een rapportage op van het energieverbruik per gebouw en bij een aantal gebouwen zelfs per bouwdeel of verdieping. "Als in dat overzicht iets rood is gemarkeerd, dan duidt dat op een hoger verbruik dan normaal. Op die manier weten we precies waar en wanneer we moeten ingrijpen."

Op een hoger schaalniveau wil Almere een actueel inzicht hebben waar het maatschappelijk vastgoed staat en welke

objecten al zijn uitgerust met zonnepanelen. "Daartoe koppelen we de vastgoedinformatie zoals die is opgeslagen in Planon aan het systeem van ERBIS. We kunnen nu op de plattegrond van onze gemeente aan de hand van iconen precies zien welke gebouwen wel of niet zijn voorzien van zonnepanelen. Door op een icoon te klikken komt vervolgens alle beschikbare informatie over de getroffen energiemaatregelen per gebouw in beeld, inclusief de effecten ervan. Om aan de informatieplicht in het kader van Wet milieubeheer te voldoen registreren we alle maatregelen uit de lijsten met erkende energiebesparing maatregelen in Planon."

Koppeling van data

"De mogelijkheid om de verschillende data en systemen aan elkaar te kunnen koppelen was voor ons een belangrijke randvoorwaarde", vervolgt Kuyt. "Alle data over de energieprestaties moesten bijvoorbeeld ingelezen kunnen worden via ERBIS. En dat is gelukt. Daardoor zijn we nu veel beter in staat om te zien waar voor ons de quick wins zitten: de gebouwen die aantoonbaar het slechts presteren en waar verbetering van de energieprestatie snel te realiseren is. Onze aanpak voorziet erin dat we elk jaar opnieuw een aantal van die gebouwen gaan verbeteren."

Een van de lastigste problemen waar Almere mee te maken kreeg, was het beheer van de software van de gebouwbeheersystemen. "Met name de eigen ICT afdeling vond het beheer op het gemeentelijk netwerk ongewenst, zodat we

de software nu op een server van Unica beheren. Inmiddels is 80 procent van onze gebouwen in het systeem opgenomen. Die kunnen we nu dus op afstand monitoren."

Inzicht én overzicht

ERBIS, Planon, PRIVA, Unica: ze genereren allemaal een enorme berg data. Daar zit wat Kuyt en De Groot betreft ook de grootste valkuil. "Je kan tegenwoordig heel veel informatie over je gebouwen vergaren. Dat kan helpen bij de ontwikkeling van je vastgoedbeleid en portefeuillebeheer, maar het kan ook tegenwerken. Naast inzicht is overzicht van minstens even groot belang. Teveel data is ook weer niet goed. Je moet weten wat je ermee kan, wat je ermee wilt doen, en hoe je het jezelf zo makkelijk mogelijk kunt maken om ermee om te gaan."

Reden voor Almere om in zee te gaan met softwareontwikkelaar IRP, die via zijn onroerend goed dashboard alle systeemdata aan elkaar koppelt, een verbinding maakt met de bouwtekening en dit omzet in een 3d-model, waarin per vertrek is aangegeven hoe het staat met de luchtkwaliteit, de luchtvochtigheid en de temperatuur. "Ook langs die weg zijn we in staat om uitspraken te doen over de prestaties van een gebouw. Als een ruimte rood kleurt, zie je dat meteen op je scherm verschijnen en kun je hier dus ook direct maatregelen treffen."

Wat Kuyt meteen op de menselijke kant van het verhaal brengt. "Al die systemen en al die data leveren natuurlijk een schat aan informatie op, waar je als vastgoedbeheerder ook absoluut je voordeel mee kunt doen. Maar van minstens even groot belang is dat je de mensen in huis hebt, die die informatie kunnen duiden en ook weten wat ze kunnen doen en wanneer ze iets moeten doen, op het moment dat er afwijkingen ontstaan. Mensen zijn minstens zo belangrijk als systemen. Dat is misschien wel de voornaamste les die we in dit hele traject hebben geleerd."