

# Ieder gebouw kan in een dag praten



NMM Soest | Foto: Corne Bastiaansen

Met sensortechnologie kan heel veel informatie over een gebouw worden verkregen. Op basis hiervan kunnen betere beslissingen worden genomen over aanpassingen en verbeteringen. Volgens Ton Fleuren, directeur Business Development van Heijmans is inmiddels ieder gebouw snel en eenvoudig 'slim' te maken. "De vraag is eerder of de organisatie er wel geschikt voor is."

Data zijn voor veel gebouwbeheerders en facility managers een even nieuwe als waardevolle grondstof, aldus Fleuren. Met de wijze waarop die grondstof in de praktijk kan worden ingezet, doet Heijmans op dit moment bij diverse projecten ervaring op. Bijvoorbeeld bij het Nationaal Militair Museum in Soest, waar Heijmans al sinds de opening eind 2014 verantwoordelijk is voor het onderhoud, beheer en exploitatie.

In 2017 en 2018 werd het complex voorzien van bijna 100 BeSense sensoren. Daarmee brengt Heijmans nu tot in detail in kaart hoe het is gesteld met de bezoekersaantallen en -stromen in de expositieruimtes en het gebruik van de diverse voorzieningen, kantoorruimtes en zalen. Door deze data vervolgens te koppelen aan de data van het gebouwbeheersysteem over bijvoorbeeld binnenklimaat, verlichting en energievoorziening wordt een haarfijn inzicht verkregen in het functioneren van het gebouw en de voornaamste mogelijkheden om de gebouwprestaties voor gebruikers en bezoekers te verbeteren.

Tijdens een bijeenkomst van Bouwstenen met hoofden van het gemeentelijk vastgoed liet Heijmans zien tot in welk detail data worden verzameld en vooral ook wat er allemaal mee gedaan kan worden. "Aan de hand van de data die wij verzamelen kan het museum voor zijn gebruikers optimaal worden ingericht", zo stelt Fleuren. "Dat is het resultaat van het samenspel van feitelijke data, de verwerking daarvan tot informatie, de organisatie die op basis van die informatie de noodzakelijke stappen zet en maatregelen neemt en de bezoeker die uiteindelijk merkt dat het beter wordt. Want daar doen we het per slot van rekening allemaal voor."

## Weg met het onderbuikgevoel

Soest was een van de eerste projecten waar Heijmans met zijn sensoren aan de slag is gegaan. "Het voelt ook een beetje als ons museum, vinden wij. Omdat we hier elke dag zijn, is het voor ons de ideale plek om dit soort nieuwe initiatieven uit te proberen. Inmiddels is het duidelijk dat we kennis aan het vergaren zijn, die er voorheen niet was. We worden regelmatig verrast." Zo is bijvoorbeeld geleerd dat de techniek niet de grootste opgave is. "Data ophalen is complex, maar stelt uiteindelijk niet veel voor. Dat is gewoon techniek. We kunnen een gebouw in een dag laten praten. Het omzetten van data naar bruikbare informatie is een heel ander verhaal. Je moet ervoor zorgen dat de data die je verzamelt ook de juiste data zijn. Vervolgens moet je die data kunnen weergeven in een voor de

gebruiker begrijpelijke omgeving: het dashboard. Daarin moet de informatie in toegankelijke eenheden opgediend worden. Hoe lang blijven de bezoekers gemiddeld? Wat is het effect op de horeca? Hoe lopen de mensen en valt daaruit iets te concluderen over de delen van het museum die onderbelicht blijven? En kun je daar via belijning of boarding iets in veranderen? Als het goed is leveren data zeer waardevolle informatie op waar de gebruiker van het gebouw iets mee kan."

Het voorkomt dat musea worden geleid vanuit een onderbuikgevoel. "Want dat gebeurt nog te vaak. Niet alleen bij musea, maar bijna overal. In gebouwen wordt vaak gehandeld op basis van: 'dat is altijd zo' of 'wij weten wel wat de hotspots zijn'. Als je dat probeert te objectiveren aan de hand van data en er komt iets tegenovergesteld uit, dan zie je dat er iets opvallends gebeurt. Vaak reageren mensen dan negatief: de meting deugt niet. Je moet met andere woorden met elkaar durven accepteren dat data een nieuwe werkelijkheid kunnen opleveren. Als je de uitkomst van sensortechnologie geen plek kunt geven in je eigen hoofd, dan heeft het geen zin eraan te beginnen. Pas als je de bevindingen ook werkelijk accepteert, kun je er lering uit trekken en je gebouw beter laten functioneren. Daar moeten we nog erg aan wennen."

### Aan het begin van een ontdekkingsreis

Fleuren is ervan overtuigd dat we nog maar aan het begin van de ontwikkeling staan. "In die zin is het niet minder dan een ontdekkingsreis. We weten namelijk nog zo weinig. We weten wat we gebouwd hebben, en we weten dankzij het gebouwbeheersysteem hoe vitaal het gebouw is en hoe het moet worden ingeregeld. Maar hoe het kantoor wordt ervaren, hoe de werkplekken, de trappenhuizen, de toiletten worden gebruikt: de meesten hebben geen idee."

Er zijn vastgoedpartijen die, voordat ze gaan bouwen of verbouwen, eerst willen weten hoe het vastgoed nu gebruikt wordt. "Dan zie je dat ze studenten inzetten om gedurende een bepaalde periode een telling te doen. Maar dat is slechts een momentopname. Daarmee achterhaal je nog niet de patronen in het gebruik. Zijn er te weinig vergaderzalen?"

Aan de hand van data kun je opmaken dat bijvoorbeeld op maandag weliswaar wordt overboekt, maar dat 35 procent van die gereserveerde ruimte uiteindelijk helemaal niet wordt gebruikt. Dat soort objectieve kennis haal je uit data. En die kennis zorgt ervoor dat je betere beslissingen kunt nemen."

Het feit dat de techniek laagdrempelig is, maakt het voor iedere gebouweigenaar toepasbaar. "Zeker in de publieke sector is weinig geld beschikbaar. Maar juist dan is het goed om van sensortechnologie gebruik te maken. In de eerste plaats omdat een gebouw snel en relatief goedkoop van sensoren kan worden voorzien. En ten tweede omdat het kennis oplevert over de wijze waarop je een gebouw ook bouwtechnisch kunt verbeteren of tot een ontwerp kunt komen dat veel beter past bij de organisatie. Het leidt tot betere keuzes."

### De juiste mindset

Fleuren is ervan overtuigd dat ieder gebouw geschikt voor sensortechnologie. "De vraag is veel meer: is iedere organisatie ervoor geschikt? Je moet namelijk wel over de juiste mindset beschikken. Voor gebouweigenaren die al bij voorbaat aangeven dat ze aan hun eigen plannen willen vasthouden heeft sensortechnologie geen meerwaarde. Voor organisaties die ervan overtuigd zijn dat deze gegevens helpen bij de strategische ontwikkeling, is geen enkel gebouw een belemmering. De belemmering zit altijd in mensen, en nooit in de techniek."

En ook niet in de kosten. "Als iemand meteen al zegt: we hebben geen geld, dan ben je ook meteen klaar. Teveel organisaties denken in euro's en niet in waardecreatie. Als je aan de hand van data het gebouw beter kunt laten functioneren, zodat mensen die er gebruik van maken beter in hun vel zitten, het ziekteverzuim afneemt en het werkplezier toeneemt, dan praat je over veel meer dan wat de techniek aan kosten met zich meebrengt. Organisaties die dat besef hebben, zijn klaar om hiermee aan de slag te gaan."



Ton Fleuren



Chefs vastgoed, Bouwstenen