

Martijn Ploegmakers, technisch manager CBRE:

“Big data uit gebouwbeheersysteem biedt enorme kansen”

Hoe zorg je dat techniek een bijdrage levert aan het verminderen van de onderhoudskosten van winkelcentra? Een vraag waar Martijn Ploegmakers, technisch manager bij CBRE vaak over nadenkt. Hij beheert voor zijn werkgever, één van 's werelds grootste adviesbureaus voor commercieel vastgoed, meerdere grote winkelcentra in Nederland. “Deze zomer was de zinstraling soms zo hoog dat we de verlichting, die we voor zonnige dagen hadden ingesteld op 40%, konden terugzetten naar 25%. Dat signaal kregen we vanuit de data in onze gebouwautomatisering. Het systeem wierp zo direct zijn vruchten af.”

R. (Rob) van Mil, Stijlmeesters



Martijn Ploegmakers is technisch manager op de afdeling Shopping Centre Management (SCM). In die projecten heeft hij vaak een controlerende rol. Het operationele aspect en de projectbegeleiding besteedt hij uit aan specialisten. Winkelcentrum Heuvel in Eindhoven, de Alexandrium II Megastores in Rotterdam, inte-

riurcentrum De Woonindustrie in Nieuwegein en ook evenementenhal 'de Beursfabriek' zijn objecten die hij onder zijn beheer heeft.

Wat is voor u op dit moment een highlight in vastgoedbeheer?

“De inhaalslag waarmee we nu bezig zijn bij Heuvel in Eindhoven wil ik echt een hoogtepunt noemen. Het gaat om een winkelcentrum, muziektheater, casino, woningen en grote parkeergarage in één. Heel waardevol aan het complex is dat het een van de eerste WKO-systemen (warmte- en koudeopslag) van Nederland heeft. In het vastgoed zie je nadrukkelijk terug dat er na 2008 flink is bezuinigd vanwege de economische crisis. Verschillende gebouwinstallaties en gebouwen hebben toen achterstallig onderhoud opgelopen. Zo ook Heuvel. Ontworpen in de jaren 80 voldeed het centrum niet meer aan de huidige eisen van consumenten en huurders. Daarom was hier een metamorfose nodig. De verbouwing is dan ook een fantastische mijlpaal. We doen daarvoor ook een forse investering om het hele complex weer toekomstbestendig te maken.”

Wat doen jullie om, juist ook tijdens de exploitatie, kosten laag te houden?

“In het openbaar gebied van Heuvel hebben we nu overal ledverlichting geïnstalleerd. We hebben de personenliften en ook de vier roltrappen vervangen voor energiezuinige exemplaren. En we passen door het hele complex gebouwautomatisering toe. Dat doen we samen met het bedrijf Webeasy, dat een op internet gebaseerd gebouwbeheers- en visualisatiesysteem heeft. Deze leverancier voert voor ons de gebouwautomatisering in gebouwen en objecten ook uit. De nieuwe roltrappen, om een voorbeeld te geven, koppelen we aan het GBS, zodat we precies kunnen bijhouden hoe ze functioneren en wat ze verbruiken. Verder wordt het wko-systeem op dit moment ingeregeld naar de huidige situatie, zodat het weer optimaal functioneert. Ook hebben we een hele vloer waarin een atrium zat, dichtgelegd, wat de stookkosten fors verlaagt. Maar de grootste winst halen we uit de bron- en circulatiepompen. Daar zijn we gegaan van 400 volt naar 230 volt, en van niet-regelbare naar frequentieregelderde exemplaren.”

Uiteindelijk hebben we de ambitie om het totale elektriciteitsgebruik met meer dan 15% te reduceren."

Hoe helpt het gebouwbeheersysteem u als vastgoedbeheerder?

"Het helpt ons om de onderhoudskosten lager te krijgen; en daarmee zorgen we dan weer dat we onze huurders tevreden houden, omdat zij minder servicekosten hoeven te betalen. Maar het heeft ook voordelen voor bijvoorbeeld de beheerders van het complex. Binnenkort koppelen we ook de beveiligingscamera's aan het gebouwbeheersysteem. Omdat de beveiligers straks de camerabeelden ontvangen op hun smartphone of ander visualisatiesysteem, hoeven ze niet de hele dag in een controlekamer te zitten om de beelden te bekijken. Ze kunnen door het gebouw lopen en ondertussen die beelden in de gaten houden. Op die manier hebben zij veel meer interactie en contact met de bezoekers en winkeliers. Dat doet ontzettend veel voor de sfeer en veiligheid in het winkelcentrum."

Wat doet u nog meer om de beheerkosten in de gaten te houden?

"Samen met Herman de Groot Ingenieurs uit Amersfoort hebben we op alle installaties, zoals de verlichting en de pompen, set points gezet. Herman de Groot gaat die doelwaarden de komende maanden verifiëren, om te zien of we ze naar beneden of omhoog moeten bijstellen. Deze zomer was de zoninstraling op een gegeven moment zo hoog dat we de verlichting, die we voor zonnige dagen hadden ingesteld op 40%, konden terugzetten naar 25%. Dat zagen we doordat die informatie vanuit de gebouwautomatisering werd 'aangereikt'. Het systeem wierp zo al direct zijn vruchten af."

Wat vindt u belangrijk als u mensen inhuurt voor een project?

"Als technisch manager weet ik van heel veel onderwerpen iets af, maar van niets alles. Wij huren daarom specialisten, zoals Webeasy, in die het denken voor een deel voor ons doen. Veel werkzaamheden vinden plaats zonder dat wij erbij zijn, en heel wat problemen worden opgelost zonder dat wij er weet van hadden. Dat is precies hoe het moet zijn. Het betekent dat de specialist zijn verantwoordelijkheid en eigenaarschap neemt over de situatie. Daar betalen we als opdrachtgever soms, niet eens altijd, een klein beetje meer voor. Maar dat is het dubbel en dwars waard. Het is belangrijk dat degene die onze gesprekspartner is ook de projectleider is. Zo hebben we bij een project als winkelcentrum Heuvel voor de gebouwautomatisering één vast aanspreekpunt die



ook daadwerkelijk zelf bij de werkzaamheden betrokken is. Ik vond het dan ook een verademing om te ervaren dat we een marktpartij hadden die het als hun prioriteit zag om mee te denken en problemen voor ons op te lossen. Ik ben er trots op dat het hen is gelukt om het hele automatiseringsproject te draaien binnen de beraamde tijd en kosten. We hoefden ons nergens zorgen om te maken."

Op welke trend in vastgoedbeheer moet de technische sector zich voorbereiden?

"Dankzij de enorme hoeveelheid informatie die je vanuit de gebouwautomatisering krijgt is het mogelijk om bij iedere installatie, elke lamp

of willekeurig ander systeem afwijkingen en trends te ontdekken. In het winkelcentrum in Eindhoven hebben we vier nieuwe tourniquets geplaatst die we ook aan het gebouwbeheersysteem koppelden. We kunnen nu exact zien of er één storing geeft, wát de storing geeft en of de deuren eigenlijk wel voldoen aan de specificaties die de fabrikant had beloofd. Dankzij die kennis kun je problemen, zoals een storing in een tourniquet, vóór zijn. De controle en kennis die *big data* ons op die manier geven, vind ik geweldig. Van die ontwikkeling verwacht ik veel meer in de toekomst. Hiermee gaan wij bij het project Heuvel van 'best in class' naar 'world class.'"