

Technisch beheer; niet meer weg te denken!

TECHNISCH BEHEER BLIJFT EEN BREED BEGRIIP EN DOET VERMOEDEN DAT HET ALLEEN OM DE TECHNIEK DRAAIT, MAAR IS DAT OOK WERKELIJK ZO? HET TECHNISCH BEHEER IS DE LAATSTE JAREN UITGEGROEID TOT EEN DIENST DAT MEER IS DAN HET ONDERHOUDEN VAN TECHNISCHE INSTALLATIES. HET DRAAIT TEGENWOORDIG VOORAL OM EFFICIENCY EN EFFECTIVITEIT IN DE FACILITAIRE PROCESSEN VAN EEN GEBOUW OF GEBOUWENCOMPLEX. HET GAAT OM HET BEWAKEN EN BEHEREN VAN GEBOUWEN, PROCESSEN EN KOSTEN. MEEDENKEN MET DE GEBRUIKERS, HET ONTZORGEN VAN DE EIGENAREN EN HET MINIMALISEREN VAN KLACHTEN EN KOSTEN, MET HET OOG OP DE TOEKOMST IS DE NIEUWE STANDAARD.

Technisch beheer een proces op zich

Voor het voeren van technisch beheer zijn de juiste beheerprocessen met een gerichte monitoring van processen en energiestromen nodig. Met deze hulpmiddelen kan een alerter en efficiënter technisch beheer worden gevoerd, wat tot aanzienlijke besparingen kan leiden aan de kostenkant. Te denken valt aan inzicht en beheersing van onderhoudskosten, energiekosten, netwerk-kosten, servicekosten, exploitatiekosten, storing- en herstelkosten en risicokosten.

Technisch beheer draait niet alleen om het beheersen en beheersbaar houden van kosten, maar ook informatie, tijd, kwaliteit en de juiste serviceverlening zijn belangrijke pijlers bij de beheersing van technische processen. Om een goed beheer te kunnen voeren, zijn gespecialiseerde organisaties nodig, waarbij in teamverband wordt vastgesteld welke informatie er nodig is op welk managementniveau en vooral op welk moment.

Analyse van informatiestromen

Door alle informatiestromen samen te voegen en vast te leggen in een management informa-

tieoverzicht, is het mogelijk deze te analyseren. Dit geeft de beheerorganisatie een duidelijk beeld over achtergronden, uitgangspunten (KPI's), doelstellingen, eisen, wensen, plannen, normen, marges, vertrouwelijkheid van informatie, faseringen en meer. In de vooraf bepaalde beheerprotocollen is vastgesteld wie wat doet; wie aan wie rapporteert, hoe het besluitvormings-traject loopt, hoe de taken en verantwoordelijkheden verdeeld gaan worden onder de teamleden, en welke relatie er is tussen de opdrachtgever en de projectorganisatie.

“Het gaat om het bewaken en beheren van gebouwen, processen en kosten.”

Veel van de informatie kan tegenwoordig eenvoudig gehaald worden uit aanwezige technische systemen en processen. Hier komt de term technisch wel degelijk aan de orde. Het gaat dan niet zozeer om de functionele informatie, maar meer wat er mee gedaan kan worden. Dit zijn bijvoorbeeld processen waar informatie uit kan worden gehaald, dat beschikbaar is om over langere perioden te worden gemonitord en waarop beleidsmatige beslissingen genomen kunnen worden. Voorbeelden zijn onder meer: energiemanagement, storingsanalyse, onderhoudstoestand, inbraaksystemen en klimaatcomfort.

De verzamelde informatie wordt vooral gebruikt om te analyseren, registreren en het vroegtijdig signaleren van storingen. Uiteraard kan deze informatie gebruikt worden om problemen te voorkomen.

Bewaken en uitwisselen

De rol van de moderne technische beheerders richt zich op het bewaken en uitwisselen van informatiestromen. Daarnaast is het beheren, beschikbaar houden en delen van kennis met de nadruk op het optimaliseren en monitoren van technisch- en bouwkundige omgevingen een belangrijk onderdeel.

Monitoren, beheren en bewaken vindt gewoonlijk plaats op afstand via een geavanceerd monitoringstelsel. Een monitoringstelsel bewaakt de prestaties van processen binnen gebouwen. Zoals de definitie van monitoren luidt, kan aan het proces aanpast worden naar aanleiding van monitoring, om vervolgens een nieuwe richting te geven. Op het gebied van technische processen leidt dit al snel tot een deskundige weg naar optimalisering van processen en prestatieverbetering van installaties. In het kader van enkele technische processen kijkt een technische specialist op zijn vakgebied tenslotte anders naar bedrijfsprocessen.

Hoe je het ook bekijkt

Als voorbeeld bekijken we de twee meest bekende beheerprocessen, namelijk onderhoud- en energiekosten. Bij onderhoud van technische installaties ligt de focus vanuit een technisch beheerder voornamelijk op het vooraf vastgestelde onderhoudsplan, in plaats van het onderhouden van installaties op het planmatig basis. Regelmatig zien we dat een onderhoudspartij 4 keer per jaar onderhoud uit komt voeren aan de installaties, terwijl dit niet altijd nodig is. Sommige acties kunnen ook gecombineerd worden, waardoor minder materiaal en minder inzet van mankracht nodig is. Door het continue bewaken van de installaties en het onderhoud kan planmatig onderhoud uitgevoerd worden, zonder dat er concessies gedaan worden aan de kwaliteit van de systemen. Concreet zien we dat onderhoudsmomenten dan terug gebracht kunnen worden naar 2 of 3 keer per jaar.



“Regelmatig zien we dat een onderhoudspartij 4 keer per jaar onderhoud uit komt voeren aan de installaties, terwijl dit niet altijd nodig is.”

Een ander voorbeeld tref je aan bij energiemonitoring. Energiebeheer is erop gericht om de energieverbruiken van de installaties te bewaken, om uiteindelijk de kosten te beheersen. Uiteraard ook hier zonder concessies te doen aan de prestaties van energielevering en beschikbaarheid. Met behulp van een geavanceerd beheerprogramma worden alle processen bewaakt, gesignaleerd en automatisch vastgelegd. Indien gewenst kan ook geautomatiseerd worden ingegrepen. Meestal gebeurt dit in processen waarbij het energieverbruik boven de ingestelde grenswaarde dreigt te komen.

Technisch beheer levert op

Technisch beheer kan worden toegepast op allerlei technische en organisatorische processen, waardoor het zelfs kan optreden als adviseur. Kennis van processen, kosten en organisaties, leiden direct tot oplossingsgerichte acties. Te denken valt onder meer aan: modificeren van programma's, wijzigen van bedrijfstijden, wijzigen van schakelpatronen in verlichting, aanpassen van optimaliseringsprogramma's, aanbrengen van componenten voor tussenmeters, extra statusmeldingen, temperaturen, tellerstand en meer en geforceerd schakelen of sturen van installatiedelen.

Samengevat leidt de inzet van gericht technisch beheer al gauw tot meer comfort, minder klachten, minder kosten, meer veiligheid, minder risico's, een betere bedrijfsvoering en minder storingen. Een goed uitgevoerd technisch beheer is dus meer dan techniek alleen, levert dus veel op en is niet meer weg te denken in de huidige markt.