

Bart de Jong en Ronald Lagrand (Eigen Haard):
Actueel inzicht op daken voor just-in-time onderhoud

Waar een dak boven je hoofd voorheen vooral een kostenpost betrof, wordt het sluitstuk van woningen steeds meer gezien als een winstpotentieel voor verduurzaming, energiebesparing en databron. CorporatieGids Magazine schoof aan tafel met Manager Dagelijks Onderhoud **Ronald Lagrand** en Manager Bedrijfsbureau **Bart de Jong** van **Eigen Haard**, en sprak met hen over de rol van digitalisering in dakonderhoud.

Ronald Lagrand

Bart de Jong

Eigen Haard is als een van de grootste corporaties in Nederland verantwoordelijk voor het onderhoud van bijna 60.000 daken. “De komende tijd willen wij de status van deze daken beter in beeld brengen,” begint Bart het gesprek. “Met een nulmeting willen wij inzicht krijgen in hoe onze daken ervoor staan, om vervolgens onderhoud precies op tijd te kunnen uitvoeren en kosten te besparen.”

Onderhoud opschuiven

Ronald licht de onderhoudsvisie toe: “Op dit moment maken wij nog gebruik van theoretische aanpak rondom dakvervangning. Elke soort dak gaat theoretisch gezien namelijk een bepaalde tijd mee voordat onderhoud nodig is. Door meer inzicht te krijgen in de status van de daken, kunnen we echter het onderhoudsmoment soms enkele jaren opschuiven waardoor we kosten besparen. En wanneer het dak sneller slijt dan verwacht, kunnen we onderhoud ook eerder uitvoeren waarmee we problemen voor de bewoners voorkomen.”

Rol van ICT

Eigen Haard heeft haar woningen verdeeld in vier verschillende regio's, ieder met een eigen dakpartner voor dakonderhoud. Ronald: “Om onze data op orde te krijgen, zetten wij onze dakpartners in om de nulmeting te verrichten. Hierbij beginnen we met de daken waar binnenkort onderhoud nodig is, maar het is onze bedoeling de komende periode al onze daken in onze systemen te zetten.”

De verkregen data zet Eigen Haard in haar BIM-systeem en in Dakota, de daksoftware van Consolidated. “Consolidated is één van onze vier dakpartners en de kartrekker wat betreft de ICT voor onze daken,” vertelt Ronald. “Dakota is voor ons de basis van dakonderhoud, en wij gebruiken dit onder andere voor het invullen van de cartotheek en de meerjaren onderhoudsplanning. Zo kunnen wij actueel op de hoogte zijn van de status van daken en goede beslissingen kunnen nemen.”

Duurzaamheid

Naast de voorspelbaarheid van dakonderhoud vergroten, grip houden op de kosten en het waterdicht houden van huizen is duurzaamheid een andere belangrijke factor voor daken, legt Bart uit. “Met bijvoorbeeld zonnepanelen kun je een positief effect hebben op de duurzaamheid van je woningen,

maar wat ons betreft gaat het verder dan dat. We kijken ook hoe we daken circulair kunnen maken. Gebruikte dakrollen worden in een fabriek verwerkt tot nieuwe dakrollen, waardoor de hoeveelheid afval nihil is.”

Opzuigen van fijnstof

Eigen Haard experimenteert daarnaast ook met het gebruik van nieuwe materialen op daken die de CO₂-uitstoot helpen te reduceren. Bart: “In Amsterdam Zuidoost doen wij proeven met de stof olivijn, een materiaal dat helpt fijnstof uit de lucht te halen. Er ligt de komende jaren een grote opgave voor ons om de CO₂-uitstoot te verminderen, en dit soort materialen kunnen – gecombineerd met bijvoorbeeld zonnepanelen en circulair bouwen – daar voor een groot deel bij helpen.”

Met meer inzicht in de status van de daken,
 kunnen we het onderhoudsmoment
 soms enkele jaren opschuiven

Klimaatadaptieve daken

Met het gebruik van Internet of Things en sensoren kijkt de corporatie naar de volgende stap: het klimaatadaptief maken van de daken. Ronald: “Wij zitten momenteel nog in de experimentele fase. Wat wij nu – vooral in de steden – zien, is dat bij zware regelval de riolen het water niet aankunnen. Door gebruik te maken van groendaken, willen wij bij harde regenval het water kunnen opvangen én vasthouden. Bij droog en heet weer werkt het water onder de beplanting vervolgens als extra verkoeling voor de bewoners.”

Volgende stap

“Sensoren stellen ons daarnaast in staat de volgende stap te maken in dakonderhoud,” sluit Bart af. “Met de nulmeting willen wij een beeld krijgen hoe onze daken er nu voor staan, maar met IoT hebben we voortdurend een actueel inzicht. Hiermee kunnen we dakonderhoud echt just-in-time uitvoeren, waarmee wij van theoretische- naar praktische en efficiënte onderhoudsplannen gaan.” ■