

DE VRAAG ACHTER DE VERPLICHTING

GACS. Wie regisseert het gebouw?

De systemen draaien al jaren. Maar weet iemand of ze samen doen wat GACS vraagt?



DE MAANDAGMORGEN IN EEN KANTOOR

Het gebouw is in bedrijf. Het antwoord blijft uit.

Er is geen storing. Toch is er iets mis: een installatie draait wanneer niemand er is, de energierekening loopt op en het gesprek tussen beheerder, installateur en eigenaar begint opnieuw bij de vraag wie welke gegevens heeft.

Stel je een kantoor voor op maandagochtend. De klimaatinstallatie draait volgens schema. De energiemeters registreren iedere kilowattuur. Het gebouwbeheersysteem meldt geen alarm. Op het scherm ziet de beheerder een keurige lijn die deze maand iets hoger ligt dan de vorige.

Niemand kan op dat moment vertellen waarom. Is de bezetting veranderd? Draait de ventilatie langer? Heeft een warmtewisselaar rendement verloren? Of staat een regeling sinds de laatste verbouwing verkeerd? Voor ieder deel van het antwoord bestaat een systeem. Voor het hele antwoord moet iemand gaan bellen.

Precies in die ruimte tussen meetdata en handelingsperspectief landt GACS. Het klinkt als de naam van een nieuwe machinekamer of een softwarepakket. In werkelijkheid vraagt het om iets lastigers: een gebouw dat zijn energiegebruik kan volgen, zijn eigen prestaties kan beoordelen, verliezen kan signaleren en bijsturing mogelijk maakt. ^[1]

"Veel eigenaren weten wél welke installaties ze hebben. Maar de vraag wat die installaties samen kunnen, wordt zelden gesteld."

PETER KOK

De Europese regels maken die vraag urgent. De echte verandering zit echter niet in het acroniem. Ze zit in de overgang van losse, op zichzelf slimme installaties naar een gebouw dat als geheel beheerd kan worden.

Dat is waarom het onderwerp voor veel organisaties ongemakkelijk dichtbij komt. Misschien beschikken ze al over een groot deel van de techniek. Misschien ook niet. Zonder inventarisatie is "we hebben een GBS" evenmin een geruststellend antwoord als "we hebben een dashboard".

GACS IN 45 SECONDEN

GACS betekent Gebouwautomatiserings- en Controlesysteem. Het gaat om de werking van het gebouw als geheel, niet om één verplicht product. In Vlaanderen wordt vaak BACS gezegd. ^{[1][2]}

Het gebouw moet energiegebruik blijven volgen en analyseren, efficiëntieverlies herkennen, de beheerder verbeterkansen tonen, bijsturing mogelijk maken en verschillende technische systemen laten samenwerken. ^{[1][2]}



REGELGEVING

De deadline is geen verre stip meer.

Voor grote niet-residentiële gebouwen is GACS of BACS in Nederland en Vlaanderen al een actuele verplichting. De volgende vermogensgrens vergroot de groep gebouwen die ermee te maken krijgt.

2025

VLAANDEREN

Verschillende uitvoeringsdata; één beweging naar aantoonbaar energiezuinig beheer.

2026

NEDERLAND

2029/30

MEER DAN 70 KW

In Nederland geldt sinds 1 januari 2026 een GACS-plicht voor bepaalde utiliteitsgebouwen met een verwarmings- of airconditioningsysteem van meer dan 290 kW. RVO legt uit dat niet de oppervlakte, maar het relevante nominale vermogen van de systemen maatgevend is. Vanaf 1 januari 2030 noemt RVO ook de grens van meer dan 70 kW. ^[1]

Vlaanderen gebruikt veelal de term BACS. Daar moesten bepaalde niet-residentiële gebouwen met verwarming of koeling van meer dan 290 kW uiterlijk eind 2025 aan de eis voldoen. Verwarming en koeling worden voor die grens afzonderlijk beoordeeld. De stap naar meer dan 70 kW is uiterlijk eind 2029 voorzien. ^[2]

België kent regionale regels: Vlaamse data gelden niet zomaar voor Brussel of Wallonië. Ook de gebruiksfunctie, installaties, eigendom en uitzonderingen bepalen wat de plicht voor een gebouw betekent.

Daarom is "ieder kantoor moet nu een GACS kopen" onjuist. Bepaal eerst of de plicht geldt en welke vereiste functies al aanwezig zijn; pas daarna wat ontbreekt.

In Vlaanderen hoort ook monitoring van het binnenmilieu bij de eisen. De technische uitwerking noemt onder meer temperatuur, relatieve vochtigheid en CO₂. ^{[2][4]}

De verborgen urgentie: wie nu pas ontdekt dat vermogen, meetpunten en regelrechten verspreid in oude dossiers staan, heeft eerst een informatieprobleem op te lossen.



DE WERKING ACHTER DE LETTERS

Een grafiek kan geen installatie beter laten draaien.

Het verschil tussen data hebben en GACS-werking leveren wordt zichtbaar zodra je één herkenbare afwijking volgt, van eerste meting tot de beslissing om in te grijpen.

Neem een luchtbehandelingskast die iedere nacht van middernacht tot vijf uur draait terwijl het gebouw leeg is. De energiemeter kan het extra verbruik tonen. Een ruimtesensor kan laten zien dat de bezetting nul is. In het GBS staat het werkelijke bedrijfsschema. Elk afzonderlijk systeem weet dus iets.

Maar wie legt de relatie? Wie herkent dat het niet om een drukke dinsdag gaat, maar om een terugkerende afwijking? Wie meldt dat aan de technisch beheerder, met genoeg context om de oorzaak te onderzoeken? En kan het schema, als dat verantwoord is, ook worden aangepast?

De regels vragen om de keten: energieverbruik doorlopend monitoren, vastleggen en analyseren; efficiëntie beoordelen en rendementsverlies opsporen; een beheerder informeren over verbetermogelijkheden; aanpassing mogelijk maken; en met verbonden technische systemen van verschillende technologieën en fabrikanten kunnen communiceren. ^{[1][2][3]}

“Een melding wordt pas waardevol als de beheerder begrijpt wat er gebeurt én wat hij eraan kan doen.”

PHILIP VAN MULLEM

Daarmee is GACS geen productnaam en ook geen keurmerk dat je op één doos plakt. RVO zegt expliciet dat verschillende onderdelen en merken samen de vereiste werking kunnen leveren. Een bestaand GBS, meters en een aanvullend platform kunnen dus elk een rol spelen. Hun aanwezigheid bewijst op zichzelf nog niets. ^[1]

Sommige leveranciers zetten energiebeheer in het middelpunt, andere focussen op regeltechniek. In een echt gebouw ligt de grens tussen die disciplines niet netjes langs de randen van een dashboard. Dat is precies waarom de totale werking moet worden getoetst.



Het gebouw dat er al staat, is het vertrekpunt.

DE INSTALLATIERUIMTE VERTELT MAAR EEN DEEL VAN HET VERHAAL

Een gebouw ontstaat zelden in één keer. De klimaatinstallatie is tien jaar oud, de verlichting vijf, zonnepanelen zijn later toegevoegd en een volgende huurder liet een ander reserveringssysteem installeren. Elk project had een reden, een budget en een leverancier.

De neiging bij een nieuwe eis is om bestaande installaties te vervangen of te vernieuwen: een ander GBS, nieuwe meters, nieuwe regelkasten. Soms is vervanging nodig. Maar zonder eerst te begrijpen welke meetdata betrouwbaar is, welke systemen kunnen samenwerken en waar regeltoegang ontbreekt, kan zo'n investering onnodig zijn.

Denk opnieuw aan dat kantoor. De meter, het GBS en de ruimtesensoren hoeven niet per definitie te verdwijnen. Hun informatie moet wel op het juiste moment samenkomen en een bruikbaar inzicht opleveren. Het is mogelijk dat de technische basis grotendeels aanwezig is. Het is ook mogelijk dat een cruciale meter of analysefunctie ontbreekt.

De vraag "welk systeem kopen we?" wordt daardoor een betere vraag: wat kan dit gebouw al, en welke schakel ontbreekt er nog? Dat is zowel de route naar naleving als de eerste stap naar beter dagelijks beheer.

EEN MARKT IN BEWEGING

Waarom weet niemand waar te beginnen?

Het gesprek over GACS klinkt voor veel organisaties als een aanschafvraag. In werkelijkheid begint het vaak met een ongemakkelijke inventarisatie van verantwoordelijkheden, documentatie en technische toegang.



De eigenaar kijkt naar het wettelijke kader. De technisch beheerder kent het onderhoudscontract. De installateur kent de regeling. De energiemanager ziet de maandrapportage. Iedereen beheerst zijn onderdeel; niemand heeft vanzelf zicht op het geheel.

Wie een GBS heeft, kan denken dat het gebouw klaar is. Wie een EMS heeft, wijst naar de grafieken. Maar de verplichting gaat over functies die aantoonbaar werken: detecteert het systeem verlies, krijgt iemand een bruikbaar advies en is bijsturing mogelijk?

Het kennistekort zit vaak in het ontbreken van een gedeeld, actueel beeld. Een leverancierslijst of oude technische tekening geeft dat niet vanzelf.

“Een koppeling op zichzelf is nog geen antwoord. Je moet de data vertrouwen, de afwijking kunnen duiden en weten welke regeling je werkelijk mag sturen.”

NIKO BRASSEUR

Begin bij vermogen en installaties. Wat wordt gelogd, waar verschijnt prestatieverlies en wie krijgt de melding? Kan vervolgens worden bijgestuurd?

Die volgorde voorkomt vervanging van werkende techniek terwijl cruciale gegevens nog altijd niet samenkomen.

DE ROUTE

MESTRA: de route naar GACS vanuit wat er al is.

Het uitgangspunt is eenvoudig: gebruik de bestaande gebouwtechniek als basis en breng informatie en bediening samen waar dat technisch mogelijk is.



Waar een klassieke vervangingsroute begint met de vraag wat eruit moet, begint MESTRA met de vraag wat er al is. Een GBS, energiemeters, sensoren, verlichting en andere technische systemen kunnen gegevens leveren die afzonderlijk weinig zeggen, maar samen een veel scherper beeld van het gebouw geven.

MESTRA brengt die bronnen in één operationele omgeving. Monitoring, signalering en beschikbare regelfuncties worden in samenhang ingericht. Ontbreekt een meetpunt, analyse of koppeling, dan wordt dat gericht toegevoegd.

Zo wordt MESTRA de route van verspreide gebouwtechniek naar GACS-werking. Installaties van verschillende merken en leeftijden gaan samen de benodigde functies leveren.

“Je hoeft niet bij nul te beginnen. Maar je moet wel eerlijk vaststellen welke functies er vandaag echt zijn.”

PETER KOK

Een MESTRA-installatie is niet automatisch GACS-conform. Betrouwbare meetdata, detectie van rendementsverlies, bruikbare informatie en de mogelijkheid tot bijsturen moeten per gebouw worden aangetoond.

Een bestaand systeem kan functies leveren; soms zijn configuratie, integratie of meetpunten nodig. MESTRA verbindt de onderdelen en maakt de ontbrekende schakels zichtbaar.



SLOT

Een GACS begint met een goede vraag.

Niet “welke software moeten we kopen?”, maar “wat kan ons gebouw vandaag aantoonbaar, en wat moet het straks kunnen?”

Voor de eigenaar begint het bij het toepassingsgebied: hoe groot is het relevante vermogen, welke regels gelden hier en wie draagt de verantwoordelijkheid? Voor de beheerder begint het bij de dagelijkse werkelijkheid: welke installaties draaien, waar worden afwijkingen gevonden en welke ingrepen zijn mogelijk?

Leg die twee gesprekken naast elkaar. Dan wordt duidelijk of het gebouw vooral een ontbrekend meetpunt, een gebrek aan analyse, een gesloten koppeling of een beheerproces zonder eigenaar heeft. Zo ontstaat een uitvoerbaar pad naar GACS-werking, in plaats van een aankooplijst op basis van aannames.

De kans is groot dat de eerste stap eenvoudiger is dan gedacht: open de technische dossiers, loop door het gebouw en verbind de mensen die ieder een deel van het antwoord bezitten.

MESTRA maakt van die versnipperde delen één bruikbaar geheel. Niet door de historie van het gebouw uit te wissen, maar door de bestaande techniek te laten spreken en te laten samenwerken.

GACS is dan meer dan een datum in een richtlijn. Het wordt een aanleiding om het gebouw eindelijk te beheren als de samenhangende omgeving die het voor zijn gebruikers altijd al was.

PLAN EEN GACS-VERKENNING

Ontdek wat jouw gebouw al kan, wat ontbreekt en hoe MESTRA de route naar GACS vormgeeft. Mail info@mestra.tech.

BRONNEN & REDACTIONELE NOOT

[1] RVO, [Gebouwautomatiserings- en controlesysteem \(GACS\)](#), gecontroleerd 18 maart 2026.

[2] [Vlaanderen.be, Gebouwautomatisering en controlesystemen voor niet-residentiële gebouwen](#).

[3] [Richtlijn \(EU\) 2024/1275](#), artikel 13.

[4] [Vlaanderen.be, Technische vereisten voor een BACS](#).

Stand: 24 september 2026. De kantoorcasus is illustratief. Toepasselijkheid en conformiteit vragen beoordeling per gebouw.