

Diane van Herpen (Eigen Haard):
BIM kan een Uber-effect in de vastgoedbranche geven

Vrouwen in de bouw zijn schaars. Vrouwen die warm lopen voor bouw en informatie-management al helemaal. Met de lijfspreuk 'BIM is vooral leuk' zet de zelfbenoemde BIM-believer **Diane van Herpen** de toon. Wat maakt BIM zo leuk en wat kan de woningcorporatie ermee? CorporatieGids Magazine ging erover in gesprek met de BIM-projectleider van **Eigen Haard**. "BIM kan een Uber-effect in de vastgoedbranche geven."

Diane studeerde Bouwkunde aan de Technische Universiteit Eindhoven maar merkte dat ze meer op heeft met mensen dan met stenen. Ze begon haar carrière dan ook in de corporatiesector. Eerst als sociaal beheerder, later als adviseur in diverse beleidsfuncties, waarvan de laatste zeven jaar bij Eigen Haard. Sinds juli 2017 is ze daar BIM-projectleider en opereert ze wat explicieter in de harde vastgoedhoek.

BIM-passie

Op de vraag waar haar BIM-passie vandaan komt, wijst ze als 'schuldige' haar voorganger aan. "Mijn oud-collega Dirk Jan Kroon was zeer BIM-bevlogen en dat heeft ook mijn ingenieurshart weer harder doen kloppen. In BIM komt alles samen: vastgoed, ICT, maar vooral ook cultuurverandering. Dat is echt hartstikke leuk."

Toen Dirk Jan Eigen Haard verliet om voor zichzelf te beginnen als BIM-ondernemer, besloot de directie dat het BIM-zaadje dat door hem was geplant, tot wasdom moest komen. Er kwam een formatieplaats voor een BIM-projectleider en Diane, die ondertussen naast haar werk de opleiding BIM-engineering aan Avans+ succesvol had afgerond, bleek de gedoodverfde kandidaat.

I van BIM waardevol

Diane houdt van verandering en innovatie en kan wat dat betreft als BIM-projectleider haar hart ophalen. "De vastgoedsector is vrij conservatief, maar raakt onderwijl steeds meer verweven met ICT. Ik word enthousiast van wat je daarmee allemaal kunt en zie dat vooral de 'I' van BIM voor woningcorporaties heel waardevol kan zijn. Corporaties zijn van alle partijen in de vastgoedwereld als geen ander langdurig aan hun vastgoed verbonden. We hebben ons bezit tientallen jaren in beheer. Als je dan informatie goed weet te ontsluiten, kan dat je helpen vrijwel alle bedrijfsprocessen klantvriendelijker en efficiënter te maken."

Datagedreven

Het goed kunnen benutten van informatie vraagt vooral een cultuurverandering en een andere manier van samenwerken, zegt Diane. "Het delen van data staat centraal in BIM, maar we komen van een vertrekpunt waar medewerkers vooral eigen Excel-lijsten gebruikten om hun werk doen. Ik wil Eigen Haard helpen om data-gedreven te

worden. Data staat daarin letterlijk centraal, zodat iedereen die het nodig heeft erbij kan. Dat is echt een cultuurverandering en het vergt afstemming en een andere mindset: niet welke data heb ik nodig, maar ook: wie heeft dat nog meer nodig?"

Slimmer samenwerken

Diane wordt enthousiast als dingen anders en slimmer kunnen. "Als je doet wat je deed, krijg je wat je kreeg," quoteert Diane Albert Einstein. "Het is toch vreemd dat we al honderd jaar nagenoeg op dezelfde manier bouwen? BIM kan dat doorbreken, omdat je niet los als partij je ding doet in de keten, maar als collectief slim met elkaar samenwerkt. Bovendien draagt BIM bij aan nieuwe ontwikkelingen als Internet of Things, gebruik van sensoren en is het de basis voor slimmere bouwprocessen. Door het delen en matchen van data zullen de verschillen tussen branches verder vervagen. BIM kan voor het Uber-effect in vastgoedontwikkeling en -beheer zorgen. Ik sluit niet uit dat andere partijen, ook van buiten de vastgoedbranche, diensten en taken overnemen. Als dat bijdraagt aan het woongeluk van onze huurders is dat alleen maar mooi."

BIM-drempel

Daarvoor moeten de betrokken partijen dan wel allemaal de BIM-drempel die wantrouwen heet over, zegt Diane. "We komen uit een vechtcultuur waar opdrachtgevers vragen en aannemers het voor de laagste prijs moeten maken. Daarmee dwing je de makers in een harnas, met regelmatig conflicten en rechtszaken tot gevolg. Ik durf niet te stellen dat BIM dat altijd zal voorkomen, maar als de woningcorporaties BIM omarmen volgt de bouwsector vanzelf. Omdat wij als corporatiesector een grote opdrachtgever zijn, kunnen wij daarin het verschil maken. Cultuurverandering is daarvoor voorwaardelijk. Je zult als opdrachtgevers en aannemers wantrouwen in vertrouwen moeten veranderen."

Databeheer

Voor dat verschil moet er nog wel wat water door de Rijn, weet Diane. "Woningcorporaties zijn goed in het beheren van vastgoed, maar slecht in het beheren en delen van informatie en data. Bijvoorbeeld door fusies zijn data vaak niet op orde. BIM biedt corporaties een nieuwe start. Kunst is om daarbij klein te beginnen. Je kan bijvoorbeeld wensen dat je hele woningvoorraad in BIM staat, maar veel belangrijker is om eerst antwoord te geven op de vraag: hoe ga ik mijn data beheren en delen?"

Bewustwording

Bewustwording lijkt daarin essentieel. "Wanneer bijvoorbeeld een vakman tijdens een klus erachter komt dat de bouwtekening van de situatie niet klopt, zal hij ter plekke de klus met een workaround klaren. Er is echter weer een early adaptor geboren wanneer de vakman beseft dat het BIM-model niet klopt. Dat de informatie qua geometrie,



materiaal of eigenschappen een aanpassing behoeft, zodat de collega bij verhuur of de volgende vakman die langskomt wel de juiste informatie heeft.”

BIM-visie

In de geest van de BIM-visie van Eigen Haard bimt de organisatie bij renovatie en nieuwbouw. “Het gebruik van de BIM-modellen voor andere doeleinden zien we als bijvangst. Ieder model verrijken we door telkens een proces aan te haken. Door dit stap voor stap te doen, uit te proberen en te leren, weet je ook precies wat je aan informatie nodig hebt en de volgende keer meteen vooraf wilt vastleggen. Bij alles wat we in de tussentijd aan informatievergaring doen, houden we er rekening mee dat het BIM-proof moet zijn.”

ILS

En dat is makkelijker gezegd dan gedaan, weet Diane. “Toen bij mij de BIM-vlam werd ontstoken dacht ik: waarom doet nog geen partij er veel mee in beheer? Nu begrijp ik dat wel, omdat voor bijvoorbeeld een raamkozijn vanuit verschillende disciplines andere informatie nodig is. Voor schilderwerk is het kozijn niet voldoende, maar wil je ook het onderscheid naar hoeveelheid strekkende meters liggend en staand hout, voor de glaszetter is de daadwerkelijke afmeting van het glas van nut. Ieder bouwdeel moet dus tegen het licht worden gehouden en in een informatieleveringsspecificatie (ILS) worden omschreven. Wij doen dat op dit moment met Aedes in eerste instantie voor de vijf grootste kostenposten in het kader van planmatig onderhoud. We hopen zo eenduidig aan te kunnen geven wat corporaties nodig hebben, zodat niet iedere opdrachtgever een ander ILS heeft. De branche wacht hier ook op. Dat is een enorme klus en daar zijn we wel even zoet mee. Daarna pakken we dat op voor ieder volgend proces.”

IFC

Voor het uitwisselen en delen van BIM-informatie maakt Eigen Haard gebruik van het open bestandsformaat Industry Foundation Classes (IFC). “We hebben geen aparte BIM-applicatie of modelleerprogramma. We willen onze open BIM-modellen straks via onze ESB koppelen aan onze andere systemen zoals het ERP-systeem Dynamics Empire van cegeka-dsa.”

Kip of ei

Eigen Haard behoort tot een select groepje corporaties dat vol inzet op BIM. Op de vraag of de verduurzamingsopgave een aanjager kan zijn voor BIM – of andersom - vindt Diane dat een gevalletje kip of ei. “Maar circulair bouwen, een materialenpaspoort of cradle-to-cradle, het is allemaal met BIM makkelijker te realiseren. Toch geloof ik niet dat BIM extern kan worden aangejaagd. De wil om te bimmen moet echt uit de organisatie zelf komen.”



Enthousiasteling

Hoe die wil een handje kan worden geholpen weet Diane wel. “Haal een enthousiasteling in huis, begin klein, experimenteer en leer en vindt early adaptors. Ik betrek bijvoorbeeld BIM-enthousiaste mutatieopzichters en opzichters planmatig onderhoud bij pilots met complexen die zij in hun portefeuille hebben. Ze hebben een basisopleiding BIM gekregen en roepen nu net als ik dat BIM leuk is. Die collega’s pakken vervolgens BIM op in hun eigen processen en daarmee dienen zich vanzelf weer meer BIM-enthousiastelingen aan. Het is de bekende olievlek die – logischerwijs – bij vastgoedbeheer is gestart en geleidelijk aan steeds groter wordt in de gehele organisatie.”

Trofee

Op de vraag of er al BIM-trofeeën op de schoorsteenmantel staan, zegt Diane eerlijk: “Nee. Maar wat ons betreft duurt dat niet lang meer omdat bij renovatie en ontwikkeling BIM de voorgeschreven methode is. We doen geen project meer dat niet gebimd is. Maar eerlijkheidshalve staan we nog aan de start voor de integratie in onderhoud en beheer.”

Wat de focus op BIM Eigen Haard al wèl heeft gebracht is veel externe belangstelling, lacht Diane. “Als het over BIM gaat wordt Eigen Haard meestal genoemd. We werken samen met een paar andere corporaties in de Aedes werkgroep BIM aan de ILS voor corporaties. Als deze klaar is gaan wij gelijk de eerste pilot draaien en volgt die BIM-trofee vanzelf.” ■