



Bouw Informatie Management: niet louter een feestje van onderhoud

Lange tijd stonden informatiemangers en IT-architecten alleen in hun missie naar uniforme datamodellen, standaarden en efficiënt informatiebeheer bij woningcorporaties. Met bimmende vastgoedcollega's hebben ze er een groep pleitbezorgers bij. Wat is BIM en waarom zou elke corporatie eigenlijk moeten bimmen?

CorporatieGids Magazine vroeg het de Aedes/CORA BIM-werkgroepleden Paula Sangers van Bo-Ex en Gijsbert Mulder van Volkshuisvesting Arnhem.

"BIM is klantvriendelijk, efficiënt en kostenbesparend."

BIM staat voor Bouw Informatie Model, een digitale – 3D – weergave van een bouwwerk met daaraan gekoppeld de functionele en fysieke eigenschappen. "Zelf spreken we liever van Bouw Informatie Management," zegt Paula, projectmanager bij Bo-Ex en lid van de BIM-werkgroep Woningcorporaties. "Het gaat namelijk vooral om het managen en eenvoudig delen en hergebruiken van integrale, actuele data binnen je organisatie en met ketenpartners. In de praktijk is dat niet vanzelfsprekend. In veel gevallen zit data nog in de hoofden van collega's, in verschillende ICT-systemen of ligt het als een fysiek rapport ergens in een la."

Eén waarheid

Wie succesvol wil zijn met BIM zal zijn datahuishouding digitaal op orde moeten hebben. "Dat is een proces van jaren," zegt Gijsbert, manager Vastgoedcontrol en BIM-werkgroep lid. "Alle data moet digitaal beschikbaar zijn en met en op elkaar zijn afgestemd. Wanneer ik een uitvraging van mijn bezit doe en ik vergelijk de gegevens uit de cartotheek met die van de energielabeling, dan is de kans zonder BIM groot dat data elkaar tegenspreken. BIM is een 'single point of truth' voor je vastgoed."

Dataverlies

Wat je er niet instopt, kun je er ook niet uithalen. Deze Cruyffiaanse uitspraak is ook van toepassing op BIM, zegt Paula. "Voordat je met BIM aan de slag gaat, is het eerst zaak om goed te bedenken waarvoor je het wil gebruiken. Die gebruiksvraag leidt altijd tot een datavraag." En daar zit hem bij woningcorporaties de crux, zegt Gijsbert. "Als we kijken naar het datamodel voor vastgoed, dan hebben we databeheer op verschillende snijvlakken georganiseerd, bijvoorbeeld richting verhuur en onderhoud. Daardoor treedt onherroepelijk dataverlies op."

Hij geeft een voorbeeld: "Woningwaardering wordt op basis van vierkante meters gedaan, maar wanneer een eenheid bijvoorbeeld verandert in een bedrijfspand, dan is een andere definitie van vierkante meters van toepassing. In principe moet de ruimte dan opnieuw handmatig worden ingemeten. Heb je alle data in BIM, dan kan je op basis van de eigenschappen met één druk op de knop een nieuwe rapportage maken."

Consistent versus gefragmenteerd

BIM is een hulpmiddel om organisaties te helpen klantvriendelijker en efficiënter te werken en kosten te besparen. Dat ondanks dit vooruitzicht nog niet iedere corporatie aan het bimmen is, komt volgens Gijsbert naast behoudendheid ook door de werkdruk die nieuwe wet- en regelgeving met zich meebrengt. "Het verzamelen van data gebeurt te gefragmenteerd, bijvoorbeeld om marktwaarde in verhuurde staat in kaart te kunnen brengen. Veel data verdwijnt daardoor in expertsystemen en is als gevolg daarvan moeilijker deelbaar." Paula vult aan: "Wil je succesvol zijn met BIM – in de basis geldt dat ook voor 'gewoon' integraal informatiemanagement

– dan is een consistente opbouw van je data een voorwaarde. Doe je dit niet, wordt het net als andere zaken die je niet gestructureerd opruimt, moeilijk terug te vinden."

Datachaos

Op de vraag wat er nog meer voor nodig is om datachaos te voorkomen, zegt ze: "Afspraken maken en definities vastleggen. In de BIM-werkgroep lopen alle woningcorporaties tegen dezelfde vraagstukken van databeheer aan. Onze missie is dan ook om te komen tot een datamodel dat alles – van GIS tot aan de keukenkraan – beschrijft. We omarmen daarbij de open-BIM standaard: een bestaand datamodel gebaseerd op IFC-standaarden dat op dusdanige wijze is opgebouwd dat je er moeiteloos bouwelementcodes aan kunt koppelen. Hierdoor is de data consistent en in de cloud beschikbaar, beheerbaar en verrijkbare door geautoriseerden. Met een rapportagetool zijn eenvoudig rapporten te draaien die door andere applicaties kunnen worden ingelezen." Bimmende corporaties bepalen zelf het gewenste detailniveau. "Wil je het tot op de spijker nauwkeurig, dan moet de afgesproken prijs van de spijker vooraf wel zijn ingevoerd."

Rijkdom aan data

Een aanjager voor BIM is de installatiebranche en de bouwsector. "Als gevolg van de bouwcrisis zijn deze branches gaan investeren in efficiency en het op orde brengen van hun datahuishouding," licht Gijsbert toe. "Door bouwfouten in de voorbereiding eruit te halen en waar mogelijk te prefabben konden ze scherper offeren en hun winstmarges vergroten. Dat heeft een rijkdom aan data opgeleverd waar corporaties veel profijt van kunnen hebben. Het is zonde dat alle data die is verzameld voor bijvoorbeeld een nieuwbouwproject, alleen in de productiefase wordt gebruikt."

Paula vult aan: "De kosten voor onderhoud in de vijftig jaren erna overstijgen de stichtingskosten in veelvoud. Het is dus slim om die data ook in de beheer- en onderhoudsperiode te gebruiken. Steeds meer corporaties beseffen nu: als wij het datamodel van aannemers en installateurs adopteren en uitvragen, kunnen we data meervuldig gebruiken voor bijvoorbeeld de MJOP, de woningwaardering en het vaststellen van de vastgoedgegevens voor het berekenen van de marktwaarde in verhuurde staat."

Feestje van de bouw

Waar BIM zijn oorsprong kent in de nieuwbouw is het gebruik ervan snel erna geadopteerd in het onderhoud. "Je kunt BIM natuurlijk een feestje van de bouw laten zijn, maar feitelijk werkt het de hele organisatie door," zegt Gijsbert. Hij pakt de BIM-leidraad erbij en wijst op het CORA-procesmodel voor vastgoed(her)ontwikkeling en vastgoedbeheer. "Bijna alle processen zijn blauw gekleurd, wat duidt op beïnvloeding door BIM. In die zin zit BIM diep in de organisatie verweven en draagt het dus ook bij aan de missie: zorgen voor goede en betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen."

>>



CorporatiePlein 2016

Op CorporatiePlein 2016 zijn leden van de BIM-werkgroep aanwezig tijdens een BIM-inloopspreekuur. Dit wordt voorafgegaan door een presentatie van Paula Sangers over BIM. Corporatiemedewerkers kunnen zich gratis inschrijven voor een bezoek aan de bedrijfsvoering en innovatiebeurs op www.corporatieplein.nl.

De werkgroep gaat verder met het uitwerken van de stukken om BIM nog beter toegankelijk te maken voor de sector. De huidige stukken zijn te vinden op de site van de CORA onder www.stichting-cora.nl/publicaties/de-referentiearchitectuur/bim

Visuele data

BIM gaat over management en data, maar de meerwaarde zit hem volgens Paula zeker ook in het visueel maken ervan. "Beelden zeggen veel meer dan cijfers en letters." Ze stelt de bezoekers van haar kennissessie op CorporatiePlein daarom alvast een filmpje in het vooruitzicht, waarin BIM in twee minuten wordt uitgelegd. "Data gaat veel meer leven wanneer je alle beschikbare data 'gestapeld' in 3D voor je ziet."

3D-beslisboom

Huurders en woningzoekenden hebben ook baat bij een bimmende corporatie, zegt Gijsbert. "Als wij onze data beter op orde hebben, hoeven wij onze huurders minder lastig te vallen. Dat laatste levert beide partijen tijd- en kostenbesparing op. Onze onderhoudsmensen worden direct met de juiste materialen op pad gestuurd, omdat je exact weet welk type toiletpot of binnendeur in een woning zit." Het BIM-model wordt straks ook ontsloten in klantportalen, voorspelt Paula. "Wanneer je in 3D kunt aanwijzen welke binnendeur het betreft, is dat makkelijker uitvragen dan met een beslisboom."

Internet Of Kozijnen

Bij Bo-Ex experimenteren ze ondertussen volop met nieuwe technologieën die in de toekomst allemaal aan BIM kunnen worden gekoppeld. Zo worden sensoren in kozijnen geplaatst die de degradatie van het kozijn meten en dat in data vertalen. In de lijn van 'Internet Of Kozijnen' zijn er volgens Paula nog veel meer 'Things' te koppelen aan de BIM-datahuishouding. "Maar nogmaals, niet uitsluitend vastgoedonderhoud-gerelateerd. Denk ook aan mogelijkheden om huurders of woningzoekenden met virtual reality kennis te laten maken met een woning. Op dit moment krijgen ze bij ons nog een plattegrond mee, maar stel je voor dat ze hun beoogde woning al met een VR-bril in 3D kunnen bekijken en bewandelen. Nog mooier is dat ze de woning virtueel kunnen inrichten, om erachter te komen of het inderdaad een 'passende' woning is. Marktpartijen als IKEA doen dit al. Het lijkt misschien overdreven voor een corporatie, waar mensen voor een woning in de rij staan. Het zou echter een efficiënte en duurzame manier van woningbezichtiging kunnen worden. Woningzoekenden en corporatiemedewerkers hoeven er minder vaak de deur voor uit." ■