

Visiedocument Regie over informatie: BIM voor woningcorporaties (januari 2015)

Uitgever: Aedes vereniging van woningcorporaties

Aedes verwijst u graag naar de volgende bijbehorende documenten:

- [Leidraad \(april 2016\)](#)
- [Protocol \(april 2016\)](#)

vereniging van
woningcorporaties



REGIE OVER INFORMATIE

BIM VOOR
WONINGCORPORATIES

vereniging van
woningcorporaties



AANLEIDING

Woningcorporaties worden in toenemende mate aangesproken op efficiency en het verlagen van bedrijfslasten. Ook is er een toenemende roep om toezicht en transparantie, en vraagt de maatschappij om meer aandacht voor bewonersbeleving en duurzaamheid.

Daarnaast leiden technologische ontwikkelingen tot nieuwe informatievraagstukken, waarvoor corporaties antwoorden moeten formuleren. Zo verlopen klantcontacten en facturatiestromen steeds meer digitaal en worden ook in de bouwsector ontwikkel- en beheerprocessen meer en meer gedigitaliseerd.

Om efficiënt te kunnen opereren zijn betrouwbare en actuele vastgoeddata een belangrijke voorwaarde. Aedes roept corporaties daarom op om regie te houden over alle informatie over het eigen bezit. Dat kan onder meer door gebruik te maken van het Bouw Informatie Model (BIM).

INFORMATIESTROMEN BEHEEREN

Steeds meer adviseurs, bouwers en toeleveranciers in bouw- en onderhoudssector verwerken en delen hun projectdata digitaal. Ook bewoners verwachten snel en persoonlijk geholpen te worden. Snel over actuele gegevens beschikken, is een onvermijdelijke voorwaarde om de kwaliteit van dienstverlening te verhogen tegen lagere kosten. Dit vraagt niet alleen om afstemming van gegevensuitwisseling tussen verschillende afdelingen van corporaties, maar ook tussen de corporatie en leveranciers zoals bouwbedrijven, installateurs, toeleveranciers en adviseurs: iedereen kan aantoonbaar sneller, goedkoper en beter werken als actuele informatie en data goed bereikbaar zijn. Voor corporaties is het van belang dat ze als opdrachtgever regie nemen in al deze informatiestromen.

DE BESCHIKBAARHEID VAN ACTUELE INFORMATIE IS EEN VOORWAARDE OM DE KWALITEIT VAN DE DIENSTVERLENING TE KUNNEN VERHOGEN TEGEN LAGERE KOSTEN

VASTGOEDBEHEER KAN NIET ZONDER INFORMATIEMANAGEMENT: BIM

In de bouwwereld heeft een brede intrede van het 'virtueel bouwen' plaatsgevonden: 3D-ontwerpen en

-ontwikkelen is tegenwoordig de norm. Deze modellen bieden de mogelijkheid om veel informatie over de gebruikte materialen, objecten en functionaliteiten aan elkaar te relateren. Deze gestructureerde manier van dataverwerking met een 3D-gebouwmodel als basis, staat internationaal bekend als 'building information model', ook wel BIM genoemd. Om tot een goed geïntegreerd 'bouw informatie model' te komen zijn software, procesafspraken en informatie nodig. We willen immers alle relevante informatie van het te realiseren of te beheren vastgoed bij de hand hebben. Dat vraagt om het samenbrengen en verbinden van relevante informatie en data van en aan alle betrokkenen.

Ook informatie over hoeveelheden, kosten, plannings en zelfs de actuele toestand van gebouwen of installaties wordt tegenwoordig gekoppeld. Daarbij zijn vaak vele (markt-)partijen betrokken. De term BIM wordt daarom terecht steeds vaker als 'gebouw informatie management' geïnterpreteerd.

OPEN INFORMATIESTANDAARDEN

Gedurende de levensloop van vastgoed dient de data door meerdere stakeholders gebruikt en met informatie verrijkt te kunnen worden. Voorwaarde is daarom de toepassing van open gegevensstandaarden, ook wel bekend als 'open BIM'. Daardoor kunnen data probleemloos met elkaar verbonden worden, ongeacht de keuze welke software men gebruikt. Elke partij gebruikt immers eigen software die past bij rol en functie: een architect moet kunnen ontwerpen, een aannemer begroten en plannen, terwijl de opdrachtgever deze informatie nodig heeft voor het beheer van het vastgoed.

Om de data-uitwisseling tussen BIM en de bestaande primaire softwaresystemen mogelijk te maken, zijn door de corporatiesector de open standaarden CORA en VERA ontwikkeld. Deze zijn complementair aan en compatibel met de open BIM-standaarden. Deze basis van open gegevensstandaarden maakt data duurzaam herbruikbaar voor opdrachtgevers en biedt de basis om de huidige én toekomstige informatievraagstukken op te lossen.

Met BIM wordt alle data gekoppeld aan een (interactieve) 3D-representatie, waardoor minder miscommunicatie tussen partijen ontstaat en beslissingen beter onderbouwd kunnen worden. BIM verlaagt de voorbereidingskosten, vermindert de faalkosten en de uitvoeringskosten, terwijl de kwaliteit van het werk én de doorloopsnelheid toeneemt. Conceptueel bouwen en renoveren zouden onbetaalbaar zijn als er niet met BIM gewerkt werd.

BIM LEIDT TOT BETERE COMMUNICATIE TUSSEN AFDELINGEN EN PARTIJEN EN HELPT BIJ DE ONDERBOUWING VAN BESLUITEN

WAT BIM WONINGCORPORATIES OPLEVERT

Het werken met BIM leidt tot structureel betere data tegen lagere kosten. Niet alleen de indirecte kosten (van de eigen organisatie) zullen afnemen, ook de inkooprisico's en inkoopkosten bij bouwers en leveranciers dalen. Met betere gegevens hoeven zij immers minder risico's in te calculeren. De kwaliteit van uitvoering neemt toe dankzij kortere doorlooptijden en minder miscommunicatie. Data kunnen online ontsloten worden, wat reistijd bespaart en meer flexibiliteit biedt. De opbrengsten van het investeren in BIM nemen toe, naarmate meer stakeholders aansluiting vinden op de gegevensuitwisseling.

Dankzij open standaarden wordt het eigenaarschap én een duurzame inzetbaarheid van de data gewaarborgd. Corporaties kunnen efficiënter werken, terwijl de klanttevredenheid toeneemt. Naarmate meer corporaties met BIM werken, nemen de synergievoordelen toe.

MET BIM HOUDT DE CORPORATIE REGIE OP VASTGOED

De data(-structuur) van BIM is inzetbaar gedurende de gehele levensloop van vastgoed. Daarom is het van belang om data vanuit projecten (nieuwbouw, renovatie, onderhoud) volgens BIM werkmethodieken te organiseren. Met open BIM-standaarden is het goed mogelijk om te regisseren wie wanneer over welke data en informatie mag beschikken. Of deze data ook 'openbaar te publiceren' informatie betreft, blijft beheersbaar en een vrije keuze.

Ook voor de bestaande primaire processen binnen de woningcorporatie is de informatie van de 'gebouwde omgeving' die BIM beschrijft belangrijke broninformatie.

De BIM-werkmethodiek is bijvoorbeeld een goede basis om te komen tot een verbeterde meerjaren-onderhoudbegroting (MJOB). Door dezelfde data opnieuw te gebruiken én te actualiseren vanuit werkprocessen zoals mutatieonderhoud of reparatieverzoeken, blijft de vastgoedinformatie actueel en waardevol. Zodra dit structureel is doorgevoerd in de werkprocessen en koppelingen met primaire datasystemen tot stand zijn gebracht,

kunnen zelfs klantenportals en toezichthouders over actuele gegevens beschikken. De inzet van open BIM maakt enorme besparingen mogelijk op de administratieve lasten van de woningcorporaties terwijl de klanttevredenheid zal toenemen.

OOK VOOR BESTAANDE PRIMAIRE PROCESSEN BINNEN DE WONINGCORPORATIE IS BIM EEN BELANGRIJKE BRON VAN INFORMATIE

BIM BIJ BESTAAND VASTGOED

BIM werd oorspronkelijk ontwikkeld voor nieuwbouw. Een digitale 3D-weergave van nog te realiseren projecten vergroot het inzicht in gekozen ontwerp oplossingen. De meeste vastgoed-gerelateerde kosten worden echter gemaakt gedurende de exploitatiefase. Steeds vaker wordt daarom ook bestaand vastgoed gedigitaliseerd. Om data vanuit nieuwbouw ook voor beheer te kunnen gebruiken, is het zaak dat de herbruikbaarheid ervan geborgd is. Investeren in een betere kwaliteit van data leidt dan ook tot structurele besparingen.

Open BIM is de methodiek om informatie structuur en kwaliteit te bieden gedurende de gehele levensloop van vastgoed. Daarmee komt de enorme hoeveelheid historische data van vastgoed beschikbaar als belangrijke basis voor de besluitvorming over het beheer er van.

BIM ALS BRONINFORMATIE VOOR BEGROTINGEN EN RAPPORTAGES

BIM kan ontsloten worden als online 3D-woningcartotheek. Die biedt mede dankzij de integratie van bestaande informatiesystemen een interactief en visueel actueel overzicht en inzicht in de status van projecten en bestaand bezit. Deze woningcartotheek wordt voortdurend verrijkt met actuele informatie vanuit de web portals en mobiele applicaties die opzichters, bouwbedrijven en zelfs huurders kunnen gebruiken. BIM vormt zo een belangrijke bron van informatie voor begrotingen en rapportages. De meetbare resultaten zijn dan ook online te ontsluiten, bijvoorbeeld op mobiele (dashboard) apps voor het management.

VOORWAARDEN VOOR SUCCESVOLLE IMPLEMENTATIE

Kenmerkend voor een succesvolle inzet van BIM, is de afstemming van processen en de informatieuitwisseling

tussen samenwerkingspartijen. Dat kunnen interne afdelingen zijn, maar zeker ook externe leveranciers zoals adviseurs, bouwbedrijven, toeleveranciers of toezichthouders. Een belangrijke voorwaarde voor implementatie van BIM is draagvlak in de hele organisatie: van management tot de werkvloer. BIM biedt pas echt rendement als de data herbruikbaar zijn voor alle samenwerkingspartners. De doelstellingen en verwachtingen van BIM zijn meestal wel eenduidig. Maar de ervaring en de visie hoe dit te realiseren, kunnen behoorlijk verschillen. Verschil in belangen of onzekerheid over aansprakelijkheden bijvoorbeeld, maakt dat het delen van data en informatie voor sommige partijen niet vanzelfsprekend is.

Daarom is het belangrijk dat opdrachtgevers het eigenaarschap van informatie borgen, zodat ze door het ontbreken van data en informatie over het eigen bezit niet afhankelijk raken van opdrachtnemers. Met een zogenaamd 'BIM-protocol' kunnen corporaties hier gericht op sturen. Werken volgens dit protocol borgt tevens dat informatie uniform en valide is.

BIM brengt veranderingsmanagement met zich mee: het vraagt om draagvlak en bereidheid bij de betrokkenen om hun informatie te delen en die van

anderen te vertrouwen. Goede werkafspraken (zoals een BIM-protocol) zijn daarbij belangrijk. Iemand in de organisatie zal aangewezen moeten worden als onafhankelijk informatiemanager met mandaat om te kunnen sturen op de kwaliteit van informatie, juist omdat die informatie meervoudig gebruikt zal worden.

**MET EEN BIM-PROTOCOL BORGEN
OPDRACHTGEVERS HET EIGENAARSCHAP
VAN INFORMATIE OVER HUN EIGEN BEZIT
ZODAT ZE NIET AFHANKELIJK RAKEN VAN
OPDRACHTNEMERS**

BIM brengt een transitie met zich mee van het 'documentgebaseerd' - naar 'informatie gebaseerd' werken. Waar traditionele documenten zoals bouwtekeningen meestal alleen steekproefsgewijs gecontroleerd kunnen worden, is de kwaliteit van BIM geautomatiseerd te bewaken. Dit vraagt om vaststelling van kwaliteitsnormen van informatie. Ook hiervoor is draagvlak, kennis en financiering uit de sector een voorwaarde.

© januari 2015, Den Haag

Tekst: Aedes-werkgroep BIM

Neem voor meer informatie contact op met
Maarten Georgius: m.georgius@aedes.nl

Vormgeving: Aedes vereniging van woningcorporaties

vereniging van
woningcorporaties

