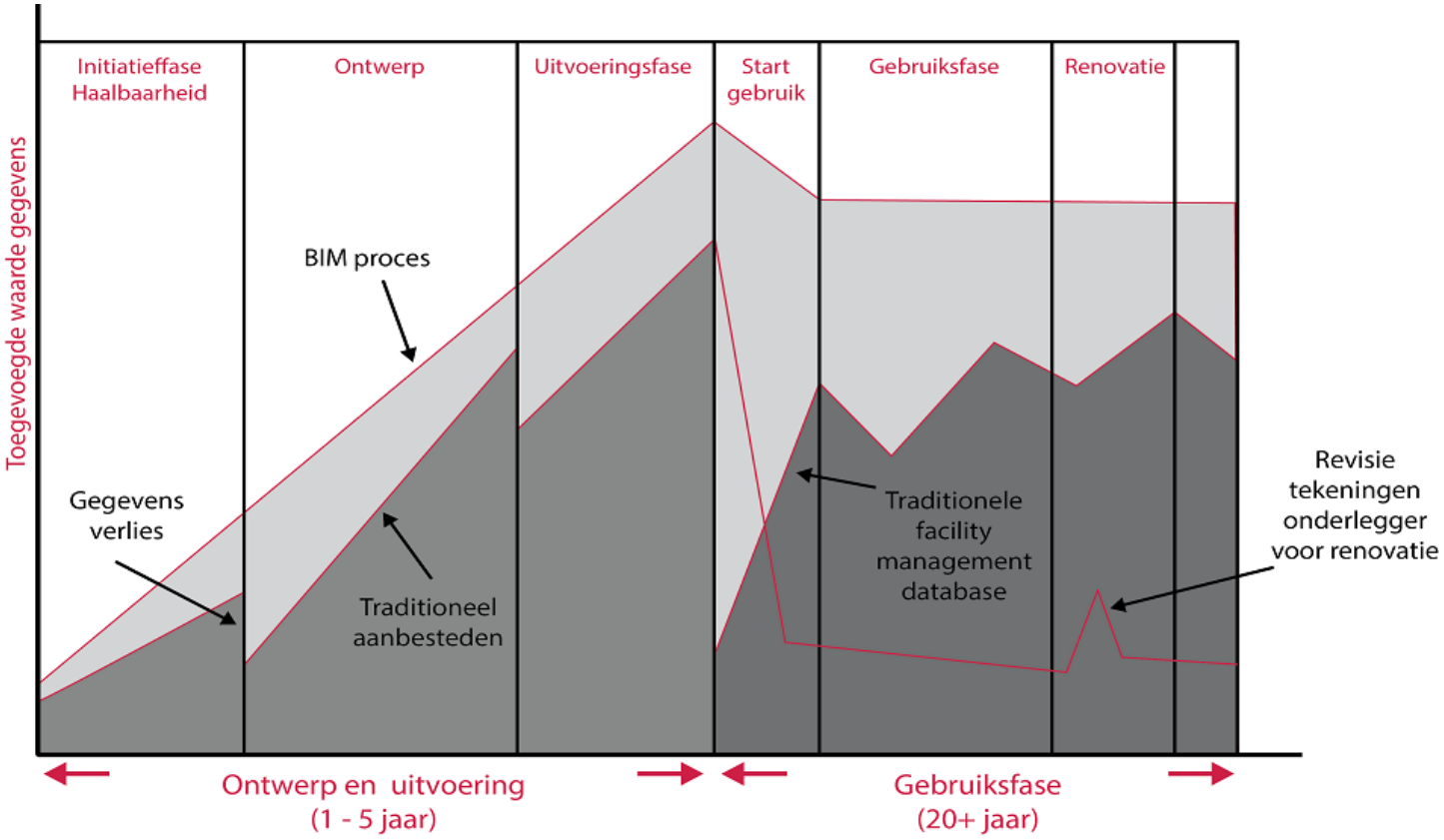
VASTGOED JOURNAAL

Column: Wanneer gaat uw gebouwinformatie met pensioen?

20-05-2016 10:38

U leest waarschijnlijk regelmatig iets over het belang van duurzaamheid. Dat hier voor vastgoed veel aandacht aan wordt geschonken met verschillende kwaliteitslabels als BREEAM en nieuwe technische ontwikkelingen is terecht. Maar hoe duurzaam is het dat we tot 30% van onze tijd bezig zijn met het zoeken naar informatie over bestaande gebouwen? Hoe duurzaam is het om bij gebrek aan informatie een pand te moeten bezoeken om zo te constateren wat aanwezig is? En waarom worden ruimtes schoongemaakt die niet zijn gebruikt? Veelal is kennis over een gebouw wel aanwezig, maar zit het vaak in de koppies van de facilitaire afdeling of een derde partij die verantwoordelijk is. Is dit een verstandige manier van vastleggen? Als je revisies niet goed documenteert dan gaat deze kennis op hun 67e een keer met pensioen!

In een duurzame wereld komt het er op neer dat mens (people), milieu (planet) en economie (profit) met elkaar in evenwicht zijn. In het bovenstaande voorbeeld is dit als volgt te lezen: hoe zorgen we dat informatie beter beheerd wordt, zodat gedurende de levensduur van een gebouw deze behouden blijft?



Deze grafiek illustreert wat er veelal ontstaat op het moment van oplevering. Informatie gaat verloren en wordt gedurende de exploitatie weer opgebouwd. Het opnieuw opbouwen van een gebouwdossier gebeurt continu en zal ook niet veranderen. De wijze waarop dit tot stand komt zou met de huidige technieken echter veel efficiënter kunnen, wat het uiteindelijk ook veel leuker maakt om te beheren.

Digitale gebouwen

Er gebeurt al veel op het gebied van digitalisering in en om gebouwen. Zo maakt het 3D bouwinformatiemodel al geruime tijd een grote ontwikkeling door in het ontwikkel- en bouwproces en wordt al veel geëxperimenteerd met sensoren in gebouwen die ons (live) vertellen hoe een gebouw of ruimte zich gedraagt en of die ene

ruimte wel of niet gebruikt wordt of vrij is. Waar we naartoe moeten is dat het (ge)bouwinformatiemodel ons tijdens de exploitatie voedt met de informatie die we nodig hebben. Een informatiemodel leent zich prima voor zaken als ruimtebeheer, (brand)veiligheid, technisch onderhoud en schoonmaakbeheer. De nadruk van BIM lag aanvankelijk vooral op het bouwproces, maar inmiddels ook steeds vaker op het proces van beheer en onderhoud. Omdat het bouwinformatiemodel op deze wijze benaderd wordt, kan ook wel gesproken worden over een duurzame manier van gebouwinformatiemanagement, immers de belangrijkste aspecten van het gebouw zijn nu ook digitaal vastgelegd.

Gebouwenpaspoort
Een ander aspect dat tegenwoordig veel aandacht krijgt is het totaal aan materialen waaruit een gebouw is opgebouwd. Wat doen we met gebouwcomponenten die verwijderd worden? Hoe kunnen we registreren wat ik aan materialen ter beschikking heb? Het vastleggen van materialen in een gebouwdossier, of het veel gehoorde begrip gebouwpaspoort, draagt bij aan een duurzame benadering van vastgoed en maakt het sneller mogelijk om materialen te recyclen. Interessante gedachte is dan of er meer (economische) waarde te creëren is op het moment dat een gebouwpaspoort en/of een informatiemodel van een gebouw aanwezig is.

Slim beheren
De toepassing van 3D en de hierboven besproken digitale toepassingen in het beheerproces is relatief nieuw en niet voor iedereen zijn de voordelen direct duidelijk. Maar met een BIM, sensoren en een gebouwpaspoort wordt het mogelijk om inzicht te krijgen in lifecycledata en om informatie van gebouwen te delen. De kosten voor vastgoedbeheer worden daardoor dus beter beheersbaar, bepaald geen overbodige luxe in deze tijd. En, niet te vergeten, de gebouwkennis gaat niet meer met pensioen!

Een column van Léander van der Voet, mede-eigenaar Fimble.

Wilt u meer weten over hoe u inzicht krijgt in gebouwinformatie en uniforma informatie kunt vastleggen? Bekijk hier de mogelijkheden die er zijn of neem contact op met Van der Voet via leander@fimble.nl.