VASTGOED JOURNAAL

'Versnelling nodig voor bouwen & beheren op basis van data'

30-09-2019 10:37

Duurzaamheidseisen, veranderende klantvragen en oprukkende digitalisering brengen de komende jaren enorme veranderingen in de bouw- en vastgoedsector met zich mee. Pakken data de hoofdrol?

Bouwen, opleveren en weer door naar de volgende klus – zo werken veel bouwbedrijven al jaren. Anno 2019 heeft die werkwijze zijn langste tijd gehad. Aannemers krijgen er de komende jaren veel taken bij die nu nog door andere bedrijven in de bedrijfskolom worden gedaan. Nu gebeurt dat al bij grote infrastructuurprojecten.

Het in elkaar schuiven van de bedrijfskolom heeft veel voordelen voor de klant, of dat nu de overheid, een investeerder of een woningeigenaar is. Bouwers kunnen de woningen en kantoren zo steeds beter afstemmen op de wensen van de gebruikers. Ook draagt dit bij aan het optimaliseren van de kosten over de totale levenscyclus van het onroerend goed object. Voor de bouwers en vastgoedbedrijven betekent het meer risico. Aan de andere kant biedt het veel kansen voor bedrijven die hun data-analyse op orde hebben en daardoor de juiste prognoses kunnen maken.

Digitale transformatie in bouw & vastgoed

In de vastgoedpraktijk is de digitale transformatie op gang gekomen. Dat zie je bijvoorbeeld bij waarde vraagstukken: de taxateur heeft van achter zijn bureau steeds meer informatie en tools beschikbaar en komt daarmee beter beslagen ten ijs op locatie. Van de kadastrale data, de gemeentelijke bestemmingsplannen, het bodemloket tot en met huur- en koop referentietransacties en een voorzet van de waardering van een Automated Valuation Model (AVM), kan al een aardig beeld worden verkregen van de waarde van een object.

En ook de eerste stappen op het gebied van artificiële intelligentie (AI) zijn zichtbaar, zoals algoritmes die kijken naar wat er gebeurt met de waarde van omliggende panden en met de verkeerssituatie als een bepaald gebouw wordt gerealiseerd. Of algoritmes die de waarde van een pand bepalen op basis van de voorzieningen in de nabijheid. Dit zijn reeds bestaande en geteste systemen welke bij homogeen vastgoed een grote mate van betrouwbaarheid kunnen realiseren.

In de bouw is men wat data-analyse betreft minder ver. Bouwbedrijven zijn projectorganisaties; ze hebben wel processen die geautomatiseerd kunnen worden, zoals facturatie, maar ook op projectniveau zouden zaken inzichtelijk moeten zijn. En de data van een project zijn heel divers en bestaan uit technische tekeningen, e-mails, financiële calculaties en nog veel meer. Dergelijke ongestructureerde data zijn veel minder gemakkelijk te analyseren.

Data-gedreven projectreview

Een data-gedreven projectreview zou standaard moeten worden, om zo bijvoorbeeld achteraf een uitgevoerd bouw of vastgoedproject te analyseren. Maar de praktijk leert dat als een project niet succesvol was, men liever niet meer achteromkijkt. Personeel is vervangen of druk met een nieuw project, wat evalueren heel lastig maakt. In dergelijke gevallen kan het heel nuttig zijn om met behulp van data-analyse te achterhalen hoe een en ander is gelopen.

Daarnaast zijn veel bouwers bezig om de managementinformatie over projecten te verbeteren, waardoor ze eerder op signalen kunnen reageren. Het moment dat de projectmanager op de bouwplaats real-time inzicht heeft op zijn telefoon of tablet in de voortgang van het project is niet ver meer weg. Ook het uitrusten van al het rollende materiaal met RFD-chips bijvoorbeeld kan daar aan bijdragen. Een bouwer is dan in staat real-time te zien wanneer een voortuig op de bouwplaats aankomt, wat het gebruik is, het gewicht dat is afgeleverd, etc. In de praktijk zien we dat nu al gebeuren.

VASTGOED JOURNAAL

Verandering bouwproces
Het bouwproces is niet langer een kwestie van op locatie stenen stapelen, maar van assemblage van geprefabriceerde onderdelen uit de fabriek. Ook zijn er verschillen zichtbaar tussen bouwers in de mate waarin ze bezig zijn met modulair bouwen. Er zijn partijen die het op industriële schaal aanpakken waarbij hele gevelpanelen inclusief ramen en isolatie naar de bouwplaats worden gereden. Dit is ook noodzaak door de schaarste aan personeel en druk op te realiseren nieuwbouw woningen.

Het aanpassen van overheidsprocedures is niet genoeg. Ook het bouwproces moet op de schop. De levensduur van een gebouw wordt steeds korter. Vroeger werd een gebouw neergezet dat veertig jaar dienst deed en vervolgens werd het veranderd of gesloopt. Nu wordt bij de bouw al nagedacht over eventueel alternatief gebruik. Kan een kantoorgebouw bijvoorbeeld gemakkelijk worden omgezet in woningen? En duurzaamheid weegt zwaarder mee: welke materialen worden gebruikt, kunnen die straks worden hergebruikt?

De markt en de overheid vragen om versnelling op dit terrein, de sector moet sneller omschakelen. De eerste ‘slimme’ gebouwen staan er, bij nieuwbouw en verbouw wordt toepassing van ‘slimme’ materialen en processen een must, zo ook het ‘oogsten’ en hergebruiken van oude materialen bij verbouw/sloop; dat vereist ander gedrag van alle partijen in de keten. Registratie van materialen en de tweedehandshandel gaan een enorme vlucht nemen komende jaren. Dit betekent ook een datastroom. De sector moet daar nu al mee aan de slag.

Marktreview
BDO Accountants & Adviseurs deed marktonderzoek en diepte interviews naar het thema digitalisering in de bouw- en vastgoedsector. Lees hier meer.

Een bijdrage van Drs. Arjan Endhoven – Belastingadvies en Ewout Bouwman Msc RO CIA – Risk Advisory Services van BDO Accountants & Belastingadviseurs. Meer weten? Klik hier voor de website.