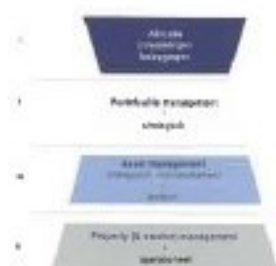


De toekomst van vastgoedinformatiemanagement

Onderzoek heeft aangetoond dat de hoeveelheid data wereldwijd elke twee jaar meer dan verdubbelt. Praktijk wijst echter uit dat ondanks deze verdubbeling nog steeds niet alle relevante (vastgoed)informatie juist is geregistreerd, laat staan up-to-date is. Bestanden die lokaal worden bewaard in plaats van centraal te ontsluiten. Tekeningen of bestanden waarvan onduidelijk is wat de laatste versie is. Tegenstrijdigheden in diverse bestanden. Kortom onvoldoende overzicht in de inhoud, de verantwoordelijkheden, de nauwkeurigheid en de actualiteit van deze gegevens en informatie. Wellicht herkenbaar? Hoe kan vastgoedinformatiemanagement hierin verbetering brengen?



Management is een synoniem voor sturing en is een erg algemeen begrip. Er kan op kwaliteit, geld en tijd gestuurd worden met behulp van informatie. Met andere woorden als we effectief willen sturen op bijvoorbeeld vastgoed, moeten we over de juiste vastgoedinformatie kunnen beschikken. De te nemen beslissingen ten aanzien van het vastgoed (op strategisch, tactisch en operationeel niveau) bepalen deze informatiebehoefte.

Wanneer bekend is welke informatie benodigd is, weten wij dus ook welke data wij moeten verzamelen, structureren, analyseren en ontsluiten.

De gegevens die wij in de praktijk onderscheiden zijn:

1. Geometrische data van objecten
2. Stamgegevens over de diverse assets die sporadisch wijzigen, zoals de locatie en de fysieke aspecten
3. Aanvullende data, die aan verandering onderhevig zijn, zoals de technische conditie en eventueel ontstane aanwezige risico's

4. Financiële data
5. Energieconsumptie en milieuprestatie
6. Data met betrekking tot de voortgang vanuit strategische keuzes, zoals afstoting
7. In geval van verhuurgegevens over huurcontracten, -inkomsten, de huurders etc.
8. Data voor planning en performance management
9. Operationele data in relatie tot het gebruik van het vastgoed

Verzamelen

Voor het verzamelen van deze gegevens in het veld heeft DEMO geavanceerde data-entry software voor tablets en smartphones beschikbaar. Hiermee kan een inspecteur alle relevante informatie (zoals oude inspectiedata, referentiebeelden, beheerrapporten) op de locatie inlezen. Tijdens de inspectie voor conditiemeting, energie of bijvoorbeeld brandveiligheid, worden de verzamelde data automatisch gecontroleerd op consistentie en plausibiliteit en real-time gesynchroniseerd met de gewenste clientapplicatie op kantoor.

Structureren en analyseren

Of het nu portefeuille, asset-, propertymanagement of technisch beheer betreft, goede datastructurering maakt de data bruikbaar als input in analyseprogramma's. Cruciaal is om te bepalen welke informatie (bijvoorbeeld als onderbouwing van KPI's) nodig is voor het nemen van de juiste beslissingen. Het gaat hierbij niet alleen om de inhoud, maar ook om de dosering.



Ontsluiten

RE Dashboard, een software module van DEMO, stelt de door analyse verkregen informatie op de juiste plaats, op het juiste moment aan de juiste personen beschikbaar. Autorisaties regelen wie de informatie mag inzien, mag gebruiken en mag wijzigen. Via uw PC, tablet, smartphone of web portal is voor iedere medewerker de relevante informatie toegankelijk.

In diverse praktijksituaties heeft het door DEMO ontwikkelde en geïmplementeerde systeem er voor gezorgd dat er een sterke vereenvoudiging van de vastgoedmanagement processen is gerealiseerd. Het werk van de inspecteurs is efficiënter geworden door op eenvoudiger wijze afwijkingen van de gewenste situatie vast te leggen en door op kantoor het aantal noodzakelijke handelingen te verlagen. De RE Suite, het systeem dat de "backbone" is voor het bewaken van (prestatie)contracten, toont de benodigde informatie van de assets in KPI's op een overzichtelijk dashboard. De RE Suite bevat modules voor het plannen van inspecties, genereren van statistische verantwoorde steekproeven, Document Management Systeem (DMS), Dashboard, GIS, Rapportage generator, workflow management, communicatie portal met externe partijen en koppelingen met externe systemen. Vanzelfsprekend sluiten wij aan bij de

gangbare normen voor het beheer van het vastgoed (NEN 2580, NEN 2658, NEN 2633, NEN 2767, NEN 3140, NEN 7120 en ISO 55000).

De toekomst

DEMO past de nieuwe ontwikkelingen toe in zijn software, zoals de integratie van BIM (Building Information Model) met beheerinformatie, de koppeling van BIM en GIS, laserscans, drones en de toepassing van Augmented Reality (de koppeling van virtuele beelden via BIM met de bestaande werkelijkheid op locatie of via foto).

DEMO is de projectcoördinator van een groot en baanbrekend Europees onderzoek (INSITER) naar intuïtieve zelfinspectie technieken voor de bouw, renovatie en onderhoud. Het project is eind 2014 van start gegaan. De belangrijkste vernieuwing van INSITER is een intuïtief en kosteneffectief Augmented Reality systeem dat het virtuele model gebaseerd op BIM en de fysieke realiteit direct met elkaar koppelt, voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw.

Indien uw interesse gewekt is, praten wij u graag een keer bij hoe u nu al kan anticiperen op deze toekomstige ontwikkelingen.

Auteur: André van Delft,
directeur DEMO Consultants