

BIM gebruiken voor facilitymanagement? Het overwegen waard!

Hoewel het voor facilitymanagers nog geen evidentie is om BIM te gebruiken voor het optimaliseren van hun interne processen of de verbetering van hun samenwerking met de andere betrokken partijen, heeft deze toepassing hen tal van mogelijkheden te bieden. Dit kan geïllustreerd worden door het opmaken van een businesscase.

S. Mostmans, arch., hoofdadviseur, afdeling Digitale bouw, WTCB

Wat kan BIM betekenen voor het facilitymanagement?

Facilitymanagement bestaat erin om alle processen, middelen (bv. gebouwen, voertuigen en goederen) en diensten die nodig zijn ter ondersteuning van de hoofdactiviteiten van een bedrijf te beheren. Hieronder vallen niet alleen de aankoop en het onderhoud van voormelde gebouwen, maar ook de logistiek (bv. voorraadbeheer en leveringen van en naar de bouwplaats), de veiligheid en de informatie- en communicatietechnologieën (ICT).

BIM (*Building Information Management*) stelt de facilitymanager in staat om allerhande gegevens over een gebouw bij te houden en te beheren, zoals:

- informatie over de gebouwelementen (bv. de ruimten, de werkplekken en de toestellen)
- informatie over hoe, door wie en wanneer het gebouw, de ruimten en de werkplekken gebruikt worden
- comfortparameters (bv. temperatuur, licht en luchtkwaliteit).

Deze informatie kan voortkomen uit (digitale) documenten, zoals technische plannen, fiches en handleidingen of kan tijdens de levenscyclus van het gebouw gegenereerd worden en al dan niet met behulp van een *Facility Management Information System* (FMIS) aan het BIM-model gekoppeld worden.

Deze gegevens (waarvan het postinterventiedossier deel uitmaakt) kunnen zowel van pas komen tijdens het onderhoud, de herstelling, de verbouwing als de sloop van het gebouw.

Beoordelen van de informatie

Vermits het veel tijd en geld kost om gebouw informatie te verzamelen en up-to-date te houden, dient de facilitymanager zich af te vragen wat de beste manier is om deze gegevens te beheren enerzijds en of de investering in een BIM-model wel de moeite waard is anderzijds. Het opmaken van een **businesscase** kan hem hierbij helpen.

Aan de hand van een dergelijke case kan men immers alle

*Aan de hand van een businesscase
kan men alle informatie verzamelen die nodig is
om een gemotiveerde beslissing te nemen.*

informatie verzamelen die nodig is om een gemotiveerde beslissing te nemen. Hierin gaat men na wie de belanghebbenden zijn, welke verwachtingen ze hebben en hoe men hieraan kan beantwoorden. Daarnaast kan men onderzoeken hoe dit project binnen de algemene bedrijfsstrategie past en kan men voor verschillende scenario's analyseren hoe de baten zich verhouden tot de kosten.

Een businesscase kan ook helpen wanneer men een keuze moet maken tussen verschillende alternatieven of wanneer men eventuele problemen op voorhand wenst op te lossen. Bovendien kunnen de diverse belanghebbenden continu aftoetsen of de integratie van het facilitymanagement in het BIM-model wel relevant is.


Facilitymanagement, een zorg voor later?

We willen erop wijzen dat BIM niet alleen tijdens het beheer van het gebouw belangrijke baten kan opleveren. Er kunnen namelijk ook veel langetermijnbesparingen gerealiseerd worden door de facilitymanager reeds bij het ontwerp te betrekken.

Tijdens de bouwfase kan BIM er op zijn beurt toe bijdragen dat de projecten op tijd, binnen het budget en correct opgeleverd worden en dat de facilitymanager aan de hand van een goed uitgewerkt en up-to-date *as-built* model steeds over correct gestructureerde gebouwgerelateerde informatie beschikt.

Ook tijdens de gebruiksfase van het gebouw kunnen facilitymanagers hun toevlucht nemen tot BIM om hun processen te optimaliseren.

Wat het onderhoud van het gebouw betreft, zouden er dan weer heel wat kosten uitgespaard kunnen worden door reeds van bij het ontwerp in een aantal aanpassingen te voorzien. Het onderhoud zal overigens sneller en efficiënter uitgevoerd kunnen worden indien men onmiddellijk toegang heeft tot de juiste informatie.

Tot slot hebben ook de eigenaars of de eindgebruikers baat bij het gebruik van BIM voor het facilitymanagement. Dit levert in de regel immers vaak een hoger comfort of een grotere bezettingsgraad op. 



Shutterstock