

## Casestudy Stadgenoot: "de basisadministratie op orde voor € 60,- per woning"

Stadgenoot is een grote woningcorporatie in Amsterdam. Zij verhuurt ca. 35.000 woningen, bedrijfsruimtes en parkeerplaatsen en is ook actief in de verkoop van nieuwe en bestaande woningen. Bij Stadgenoot werken zo'n 400 medewerkers.

Voor het goed in kaart brengen van 13.000 van de bestaande woningen, is Stadgenoot een intensieve samenwerking aangegaan met VIBES, Virtual Building Engineers BV uit Deventer. Nico ten Bosch, de Manager Vastgoedverbetering van Stadgenoot, is goed te spreken over dit co-makership.

"Het was een eis binnen Stadgenoot om de basisadministratie van alle woningen op orde te krijgen, om zo de waardebepaling van de woningen beter te kunnen uitvoeren. 22.000 woningen zijn al in kaart gebracht met de traditionele 2D tekenwijze, voor de overige 13.000 woningen is gekozen voor 3D/ BIM modelleren", aldus Nico ten Bosch.

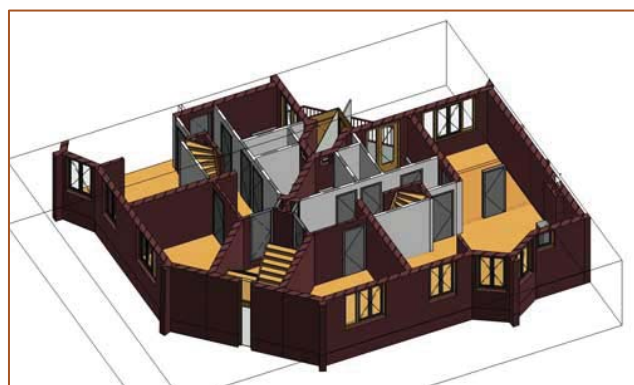
"De voordelen van deze werkwijze zijn groot:

- Betrouwbaarder
- Makkelijker om gegevens uit te halen
- Meer inzicht
- Kostenbesparend
- In de toekomst makkelijk aan te passen

Op deze manier krijgt Stadgenoot de hele basisadministratie op orde voor zo'n € 60,- per woning", vertelt hij glimlachend.

De 3D modellen worden gebruikt om plattegronden per woning te maken en de gegevens voor de waardebepaling van de woningen te produceren. Deze plattegronden en gegevens worden geautomatiseerd gekoppeld aan het woningwaarderingssysteem van Stadgenoot Wocas4All. Daarnaast worden de 3D-modellen gebruikt bij omvangrijke renovatie van hele complexen.

Stadgenoot en VIBES zijn nog een stap verder gegaan en hebben de modellen uitgebreid met extra informatie. Nico bevestigt het succes van de aanpak: "Zo zijn bijvoorbeeld op verzoek van de huismeesters de



3D-view van enkele gemodelleerde woningen



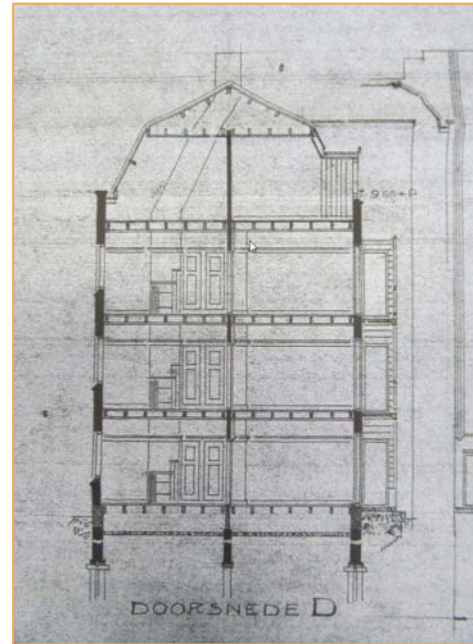
Typisch voorbeeld van het woningbezit van Stadgenoot

trappenhuizen in kaart gebracht, waardoor de schoonmaak contracten veel gedetailleerder afgesloten konden worden. En doordat de kozijnen in het 3D model staan, kan een duidelijke afspraak met de schilders gemaakt worden. Allemaal voorbeelden van hoe 3D/BIM helpt bij efficiënter en voordeliger beheer van Stadgenoot. Doordat elke wooneenheid apart in 3D bekeken kan worden, is het veel beter mogelijk de huurprijs per woning te bepalen. Zo blijkt bijvoorbeeld in enkele woningen op de originele bouwtekeningen geen balkon ingetekend te zijn, terwijl die wel

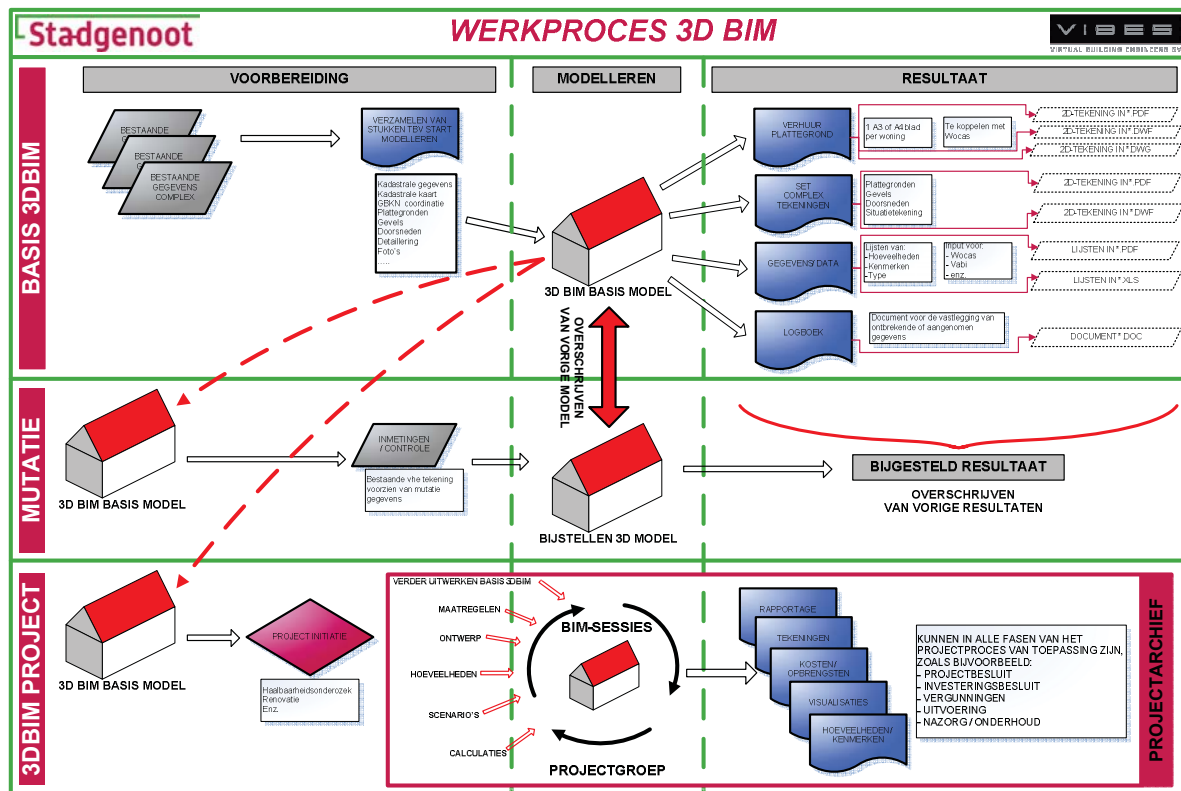
aanwezig is. De verhuurprijs is dus jaren te laag geweest en kan nu worden opgetrokken naar het juiste niveau. Dit geeft een groot voordeel t.o.v. het laten inscannen van de originele 2D tekeningen.”

De 3D modellen worden ook gebruikt bij de voorbereiding van de renovaties die gedurende de komende jaren plaatsvinden. “Door het inzicht dat deze modellen verschaffen, kan de renovatie veel sneller worden voorbereid en de uitvoering veel soepeler verlopen. Er wordt efficiënter gewerkt en de faalkosten gereduceerd. De berekeningen van Stadgenoot laten een besparing zien van 20% in de komende 10 jaar op het renovatie- en onderhoudsbudget.”

Natuurlijk is het een veelomvattend project om alle verhuureenheden in een 3D model te plaatsen. Stadgenoot is blij dat ze VIBES hierbij heeft ingeschakeld. VIBES heeft een business case geschreven en zeer goed meegedacht in het ontwikkelen van dit systeem. Nico ten Bosch geeft dan ook aan dat hij VIBES niet ziet als een bedrijf dat een opdracht voor Stadgenoot doet, maar als co-maker: “Het is een échte samenwerking. Toen Stadgenoot 2 jaar geleden ging nadenken hoe zij dit project kon aanpakken hebben we kosten, flexibiliteit en betrokkenheid van de verschillende aanbieders vergeleken. VIBES kwam op al deze onderdelen zeer goed naar voren.”



Doorsnede van complex dat wordt gemodelleerd

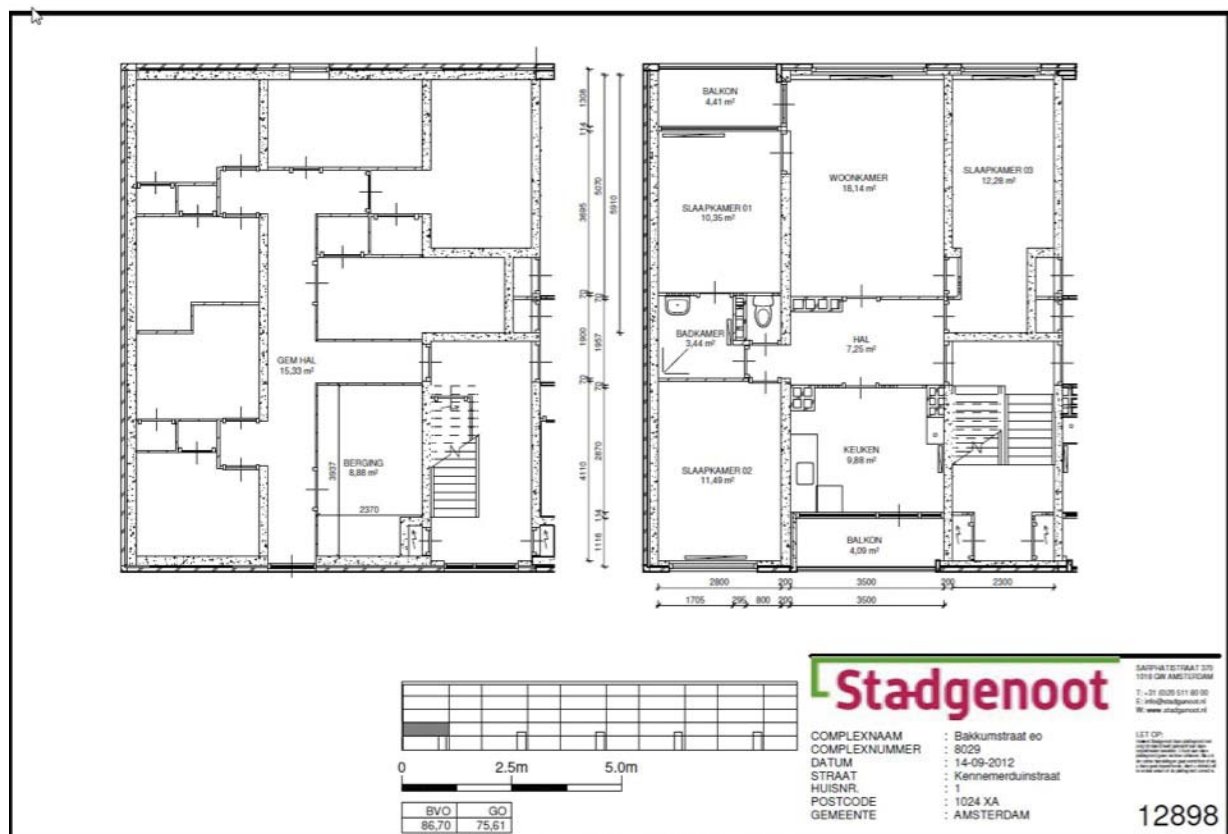


Processchema in het handboek voor het maken en onderhouden van 3D modellen voor Stadgenoot

Nico ten Bosch omschrijft de medewerkers van VIBES als zeer kundig en bedreven in het 3D modelleren. “De medewerkers komen met goede ideeën en koppelen alles goed terug. De veelal jonge mensen zijn behendig in deze nieuwe manier van werken, zijn snel en hebben een HBO niveau van denken, wat je wel nodig hebt met deze geavanceerde systemen.”

“VIBES is sterk in de ontwikkeling van nieuwe werkwijzen, investeert in kennis en is zeer flexibel. Dit blijkt onder meer uit het feit dat zij 3 mensen bij Stadgenoot gestationeerd hebben. Dit geeft korte lijnen, waardoor beslissingen sneller genomen kunnen worden en het project voor andere medewerkers van Stadgenoot meer zichtbaar is, waardoor het draagvlak vergroot wordt. VIBES traint enkele medewerkers van Stadgenoot om de modellen in de toekomst zelf te kunnen muteren en bijhouden, zodat het systeem dat nu opgezet wordt, zijn waarde blijft behouden.”

Stadgenoot heeft samen met VIBES een handboek ontwikkeld, om een standaard te beschrijven volgens welke dergelijke projecten aangepakt moeten worden. Momenteel moeten veel woningcorporaties hun basisadministratie up to date te krijgen. Stadgenoot denkt dat VIBES hierin een grote rol kan spelen, door de ervaring die zij opgedaan heeft in dit uitgebreide project. Nico ten Bosch geeft aan dat: “er ook andere bedrijven zijn die goed zijn in 3D modelleren. Ik kan echter niet inschatten hoe flexibel deze bedrijven zijn en hoever de samenwerking gaat. Stadgenoot is echter zeer te spreken over de ketensamenwerking, het co-makership en de deskundigheid die we van VIBES ervaren.”



Plattegrond van een verhuurbare eenheid (VHE) zoals uit het 3D-model wordt geproduceerd.