

De informatiebasis, deel 1

Zonder informatie is regie niet mogelijk

De vastgelopen informatiehuishouding

Uitsluitend met een gemeenschappelijke informatiebasis kan regievoering en samenwerking leiden tot substantiële besparingen. De schrijver van deze artikelen reeks is in de gelegenheid gesteld om met 2 woningcorporaties de architectuur van de informatievoorziening van de toekomst te ontwerpen. In partnership met een softwareleverancier is deze architectuur gerealiseerd met het platform “in the cloud” www.3Dmaatvast.nl . 3Dmaatvast ondersteunt het beheer van Vastgoed en Installaties.



Datum: 04 november 2016

© Archipel, Sytze Dijkstra

DE VASTGELOPEN INFORMATIEHUISHOUDING.

Dit eerste artikel is inleidend en beschrijft de bestaande situatie. Het tweede artikel gaat in op regievoering en resultaat gericht samenwerken. Het derde artikel beschrijft de hiervoor benodigde infrastructuur, de oplossing. Tot slot gaat het vierde artikel in op de voordelen bij het werken met deze oplossing. Afgerond wordt met een samenvatting van de oplossing, met wat dit dan op gaat leveren, met een invoeringsstrategie en met een blik vooruit.

Woningcorporaties worden erop gewezen dat de kosten voor het beheer van de woningvoorraad alsmede de kosten van de eigen uitvoeringsorganisatie substantieel omlaag moeten en ook omlaag kunnen. Dit artikel gaat in op de cruciale rol van de informatievoorziening bij de invulling van deze opdracht.

In 2010 formuleerde Aedes onder de slogan “het moet beter” als koers “goed en betaalbaar wonen”¹. Dit werd uitgewerkt onder andere volgens de sporen:

- Samenwerking in de keten;
- Transparantie van bezit;
- Bedrijfsvoering en doelmatigheid verder voorruit.

Deze koers wordt sindsdien van alle kanten bevestigd en ondersteund. Echter geconstateerd kan worden dat uit de cijfers van Aedes blijkt dat de kosten voor het beheer per woning gemiddeld genomen sindsdien niet echt gedaald zijn². Bovendien liggen de beheerkosten per huurwoning in de private sector consequent 25% onder dat van de huurwoning in de publieke sector.

Samenwerking in de keten vraagt idealiter om een communicatie-infrastructuur dat een perfecte, virtuele, spiegeling is van de ketenstructuur waarvoor gekozen is. In het woning beheer anno 2016 is daar nog geen sprake van.

De woningbeheerders werken met;

¹ AEDES 2010

² AEDES 2016: € 2022 per woning, de instandhoudingskosten.

- In-huis systemen, informatie blijft in huis (niet direct beschikbaar voor keten partners) en
- Wordt via datacommunicatie tussen personen en systemen uitgewisseld.

Kortom; geen gemeenschappelijkheid noch regievoering !

De huidige ICT leveranciers leveren dat ook nog niet. De marktleider onderstreept wel dat werken met een gemeenschappelijke ICT infrastructuur de weg is en dat de huidige leveranciers daar nog ten minste 2 jaar op achter lopen. Zolang hier nog geen sprake van is zal de informatievoorziening noodzakelijkerwijs opgebouwd zijn uit sub-optimale opslag en communicatie van data en documenten. Tot die tijd zal het resultaat minder zijn dan de optelsom der delen. Gevolg is onbekendheid met het staat van het eigen vastgoed. Dit leidt tot belemmeringen in bedrijfsvoering en daarmee beperkingen in doelmatigheid.

Belangrijke ontwikkeling is het beheer van vastgoed vanuit de virtuele representatie van de woning, in 3D, zoals deze woning daadwerkelijk gebouwd is.

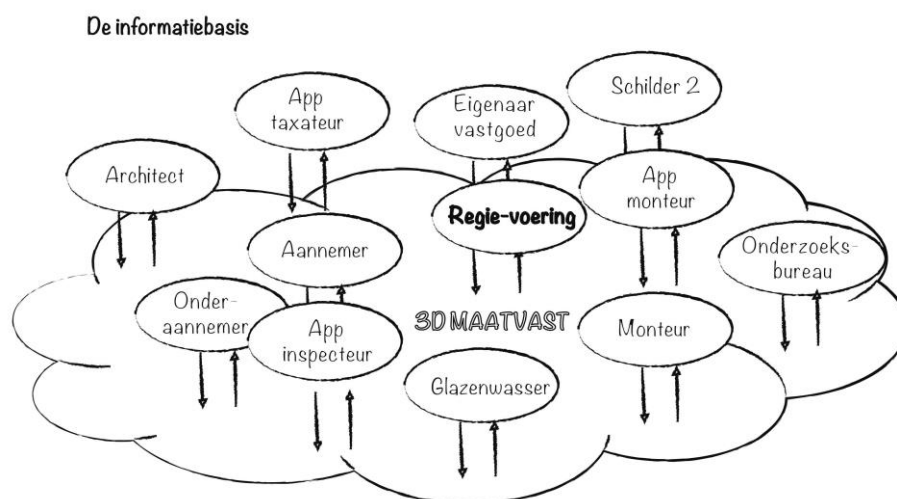
Het 3D scannen van woningen en het modeleren als Building Information Model (BIM) is sterk in opkomst. Als dit goed gedaan wordt dan zijn ketenpartners in staat

om in alle fasen de bouw en exploitatie zowel de bedrijfsvoering als de doelmatigheid revolutionair te verbeteren. Zover is het nog niet. Voorwaarde hiervoor is ook weer een hierop aansluitende informatievoorziening, en deze bestaat tot nu toe niet.



De oplossingsrichting moet gezocht worden in het op orde zijn van de informatievoorziening van de woningcorporatie. Op orde zijn is dat, in dit geval de woningcorporatie, als regievoerder, een aansturende plek kan innemen in een netwerk van architecten, aannemers, leveranciers, adviesbureaus, etc. De deelnemende partijen zijn met een gemeenschappelijke, toegankelijke, betrouwbare, veilige en toekomst vaste informatiebasis in enorm geholpen om de faalkosten met tenminste 5% te verlagen en de efficiency met tenminste 3% te verbeteren. Deze besparingen, voorgerekend door de

opstellers van het handboek Resultaatgericht Samenwerken¹ zijn vanaf nu realiseerbaar omdat deze informatiebasis nu gebouwd is. Wij beschrijven in deel 3 van deze reeks hier **een cloudoplossing** voor een **3D Woning Informatie Systeem (3D WIS)** en noemen dit de informatiebasis waarmee woningcorporaties haar vastgoed gaan beheren. Deze informatiebasis bewaart meta-data plus e-documenten, waaronder 3D modellen, van uw vastgoed en stelt dit beschikbaar op desktop, tablet en handheld. Met dit concept wordt de woningbeheerder niet alleen ‘ont-zorgt’ maar worden investeringen in ICT omgezet in operationele kosten.



Dit artikel is geschreven voor de sector Woningcorporaties. Het platform 3D Maatvast is echter geschikt voor het beheer van tastbare ‘assets’ in meest brede zin. Woningen, kantoren, winkelcentra, publiek vastgoed, installaties kortom het beheer van alles wat ontworpen en gebouwd is en daarna onderhouden moet worden. Deze oplossing ondersteunt dit met deze oplossing.

¹ Leidraad Resultaatgericht Samenwerken bij Investeren en Onderhoud. Een initiatief van OnderhoudNL, TNO en SBRCURnet. 2013



Deze ontwikkeling is niet alleen van betekenis voor vastgoedbeheerders maar ook architecten, ingenieursbureaus, leveranciers van bouwmaterialen, bouwbedrijven, onderhoudsbedrijven, installateurs en andere dienstverleners gaan hier hun voordeel uit halen.

Dit eerste artikel in een reeks van 4 beschrijft de situatie zoals we die vandaag de dag aantreffen bij beheerders van vastgoed. In volgende artikelen gaan we in op strategische keuzes voor vastgoedbeheerders, werken als regievoerder en uitvoering volgens de ideeën van het RGS. De oplossing die deze keuzes mogelijk maakt wordt geïntroduceerd en aangegeven wordt wat dat gaat opleveren. Afgesloten wordt met een invoeringsstrategie en blik in de toekomst.