

De informatiebasis, deel 2

Zonder informatie is regie niet mogelijk

Regievoeren en ResultaatGericht Samenwerken als oplossing.

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

REGIEVOEREN EN RESULTAATGERICHT SAMENWERKEN ALS OPLOSSING.

In het eerste deel van deze reeks heeft u gelezen hoe we tegen de huidige informatiehuishouding aan kunnen kijken. Dit tweede artikel gaat in op de belangrijkste strategische keuzes die gemaakt moeten worden om gewenste besparingen te kunnen realiseren.

In 2013 is onder auspiciën van AEDES een discussie nota opgesteld waarin gezocht wordt naar hoe een woningcorporatie eruit ziet die doelmatigheid als primaire focus heeft.

Resultaat is een beschrijving van De Regie Corporatie¹;

De regie corporatie heeft woningen in haar bezit maar besteedt de verhuur-, bouw- en onderhoudsprocessen uit aan marktpartijen.

Eén van de conclusies in deze nota is dat er aanwijzingen zijn dat de bedrijfskosten substantieel omlaag kunnen door:

- Doelmatiger inrichting van de organisatie;
- Reductie van het takenpakket;
- Onderhoud strakker aansturen door commerciële partijen in te schakelen bij het uitvoeren van activiteiten.²

Bijkomend effect hiervan is dat een aanzienlijke stijging van de bedrijfswaarde van corporaties wordt gerealiseerd en dat daarmee een bijdrage geleverd wordt aan een duurzame bedrijfsvoering.

In de nota wordt bij de Regie-Corporatie een cruciale rol weggelegd voor de inrichting van de ICT: “Opzet van de systemen passend binnen de filosofie van de virtuele



² Strookt met bevindingen Commissie Kaderstelling en toezicht woningcorporaties 2012

organisatie en web-based werken...”. In de bijlagen wordt dit uitgewerkt naar een Cloud oplossing. Met de volledige out-sourcing van de ICT worden noodzakelijke investeringen in hard- en software verschoven naar ‘pay as you go’ vergoedingen en abonnementsgelden. Uiteraard moeten hierbij de gebruikers van de informatie wel voorzien worden van goed werkende mobiele en vaste voorzieningen.

De Leidraad ResultaatGericht Samenwerken bij investeren en onderhoud (RGS)¹ bouwt voort op deze gedachte met een operationalisering op vele fronten. Deze leidraad is opgesteld o.a. onder de vlag van OnderhoudNL, de ondernemersorganisatie voor onderhoud van vastgoed.

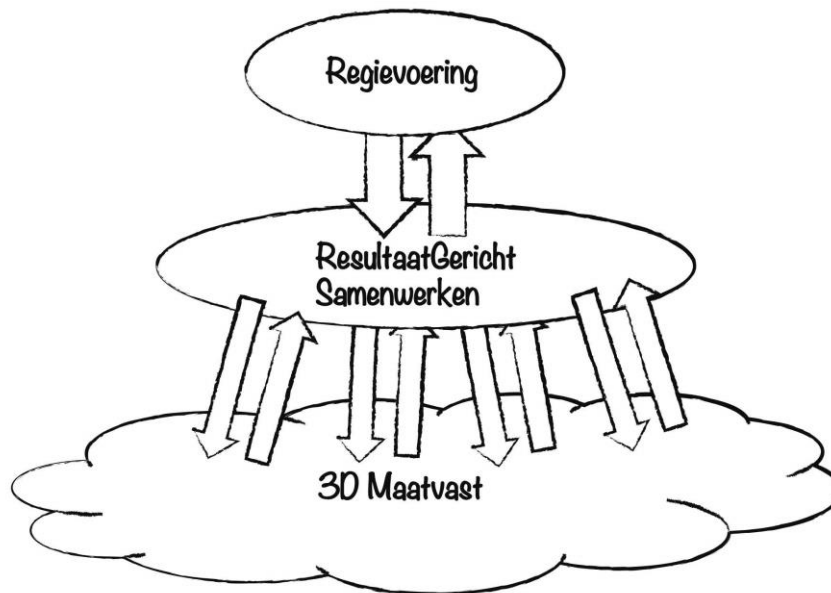
In deze studie rapporteren de onderzoekers hoge faalkosten, 7,7% van de omzet (2001). Dit percentage loopt in de navolgende jaren verder op. In 2016 rapporteert TNO i.s.m. Aedes ‘faalkosten bij traditioneel opdrachtgeverschap’ op gemiddeld 10% onder meer door gebrekkige communicatie met o.a als gevolg meerwerkkosten. Naast de genoemde faalkosten wordt eenzelfde percentage opgeteld voor gemiste optimalisering van het ontwerp. Uit andere bronnen wordt ruimte voor efficiency verbetering in de bouw ingeschat ergens tussen de 3% en 25%. Belangrijkste oorzaken zijn het hanteren van een programma van eisen van onvoldoende kwaliteit en onvoldoende aandacht voor de uitvoerbaarheid van de eisen en van het ontwerp. Veel gemaakte fouten zijn het verkeerd samenstellen van onderdelen op de bouwplaats, schades ontstaan door gehanteerde bouwfaserings en het verkeerd gebruik van materialen of het wisselen van onderdelen. Dit geldt volgens zegslieden uit de praktijk ook voor renovatie en groot-onderhoud.

Conclusie uit deze studie is dat de traditionele benadering procesharmonisatie en ketenintegratie ontbeert. De gevolgen zijn dubbel werk, hoge faalkosten en een suboptimaal eindresultaat. De hier voorgestelde ‘nieuwe benadering’ beoogt voor de opdrachtgevers onder andere:

- Meetbare en daarmee stuurbare prestaties;
- Beheersen en verlagen van directe kosten (20%) over de gehele exploitatieperiode;
- Beheersen proces en daarmee lagere indirecte kosten (50%);

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

- Behoud van de regie.



Deze doelstelling sluiten naadloos aan bij de gedachten over De Regie-Corporatie.

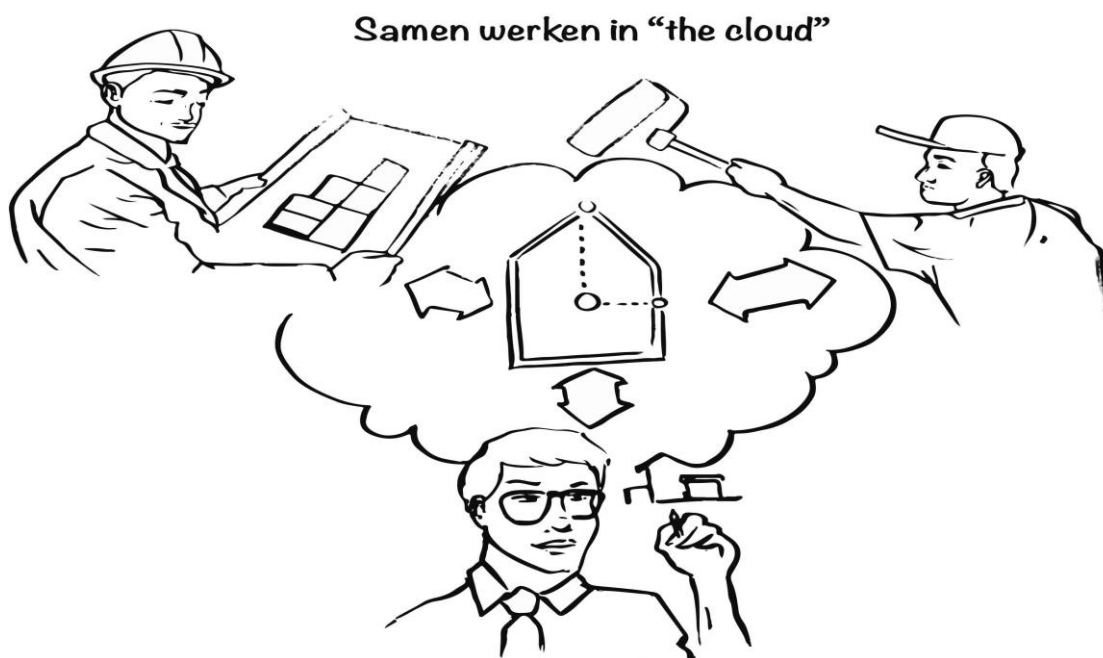
Ook de opdrachtnemers zien hier hun voordelen:

- Continuïteit in werk;
- Tevreden klanten, bewoners en gebruikers;
- Betere functionaliteit en kwaliteit;
- Meer sturingsmogelijkheden;
- Rendementsverbetering;
- Ruimte voor innovatie;
- Verbetering imago;
- Samenwerken met betrouwbare partners.

Al wordt dit niet expliciet genoemd wordt wel nadruk gelegd op het netwerk- en keten denken als voorwaarde voor het succes van de uitgeschreven aanpak. Wat ik hier aan toevoeg is dat zonder een hierbij passende ICT infrastructuur (want toegankelijkheid en transparantie is hier onontbeerlijk) de voordelen voor zowel opdrachtgevers als opdrachtnemers niet ‘gecached’ zullen worden.

Ook de gevestigde software leveranciers zijn ervan overtuigd dat dit (software services ‘in the cloud’, 3D (BIM)modellen van woningen altijd en overal toegankelijk, mobile communicatie, etc.) de weg voorwaarts is. Deze leveranciers worden echter in beslag

genomen met oplossingen voor migratie, integratie, legacy, beveiliging etc. waardoor voor hen dit 3D WIS nog even op zich laat wachten.



De installateurs beheren veelal de informatie over hun installaties zelf. Dit blijft zo, wat verandert is dat ze dat (ook) gaan doen op het informatieplatform van de vastgoedbeheerders.

Van buiten de sector treedt nu een, voor de vastgoed sector, nieuwe maar ervaren speler toe met een geheel nieuw platform, 3D Maatvast, voor de opslag en uitwisseling van digitale informatie nodig voor het efficiënte beheer van uw vastgoed. Opslag, beveiliging en communicatie vindt plaats ‘in the cloud’. Toegang tot uw informatie kan vanaf de werkplek op desktop of laptop en mobiel vanaf tablet en handheld.

In het eerste artikel heeft u gelezen hoe we tegen de huidige informatiehuishouding aan kunnen kijken. Dit tweede artikel is ingegaan op de belangrijkste strategische keuzes die gemaakt moeten worden om gewenste besparingen te kunnen realiseren. In de hierna volgende artikelen wordt de oplossing gepresenteerd met een introductie op www.3Dmaatvast.nl als 3D Woning Informatie Systeem. Afgesloten wordt met invoeringsstrategie en een blik in de toekomst.

