

De informatiebasis, deel 3

Zonder informatie is regie niet mogelijk

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

3D WONING INFORMATIE PLATFORM (3D-WIS) FACILITEERT REGOEVOEREN EN SAMENWERKEN.

In het eerste artikel heeft u gelezen hoe we tegen de huidige informatiehuishouding aan kunnen kijken. Het tweede artikel gaat in op de belangrijkste strategische keuzes die gemaakt moeten worden om gewenste besparingen te kunnen realiseren. Dit artikel presenteert het 3D Woning Informatie Platform www.3Dmaatvast.nl waarmee deze besparingen gerealiseerd kunnen worden.

3D Maatvast wil een platform zijn waarin gewerkt kan worden volgens de Leidraad van het ResultaatGericht Samenwerken. Sterker nog, volgens ons is ResultaatGericht Samengewerken zonder dat partijen in een samenwerkingsnetwerk beschikken over een betrouwbare toekomst vaste informatie en communicatie voorziening een illusie.

Het platform is gebouwd als 'cloud-service' (SAAS) waarbij de hardware aan servers en communicatie voorzieningen volledig door de Internet Service Provider beschikbaar gesteld wordt. De communicatie en opslag structuur die geleverd wordt volgt die van de web-structuur¹. Deelnemers in het platform halen de informatie die zij nodig hebben voor het uitvoeren van hun opdracht van het Web en rapporteren de resultaten van hun werk terug aan het Web.

¹ De Webstructuur, naar een nieuw concept van sturing, Dijkstra isbn 90-14-05207-3

Vastleggen van de wereld in 3D

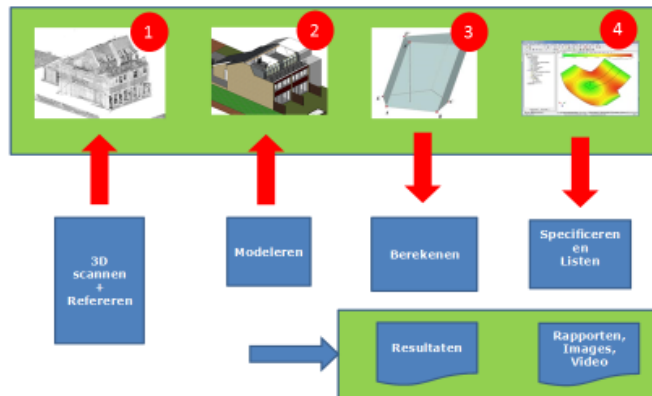


Samen met 2 woningcorporaties is dit nieuw Woning Informatie Systeem gedefinieerd, het 3D-WIS! Dit WIS beoogt een virtuele representatie te zijn van de gehele woningvoorraad van een woning corporatie. Representatie in de vorm van gegevens over het complex of de woning plus alle e-documenten die betrekking hebben op dat complex of die woning. Dit kunnen zijn 3D modellen, contracten, gebruiksaanwijzingen, video's, foto's, verslagen, contracten, polissen etc. Gegevens kunnen zijn (geo-)locatie gegevens, m3 bruto inhoud, m2 netto inhoud, samenstelling van de woning, relaties naar complex, woning en ruimte, naar bouwdelen, bouwelementen en voorzieningen. Relaties naar de projecten die tot wijziging in het complex of de woning geleid hebben en relaties naar studies over de complexen en woningen etc.. Op veel punten zijn dwarsverbanden aangelegd tussen de data en de e-documenten.

3D scannen en modeleren.

Veel van deze informatie komt voort uit het in 3 D (terrestrial-)scannen van de woning. Hier ontstaat een puntenwolk waarbij ieder pixel in de ruimte is vastgelegd met 3 coördinaten. Hieruit kan vervolgens de volledige maatvoering, van grof detail (LOD 100) tot fijn detail (LOD 400 of 500, 'de schroef in het scharnier'), afgeleid worden.

Processtappen in 3D MaatVast



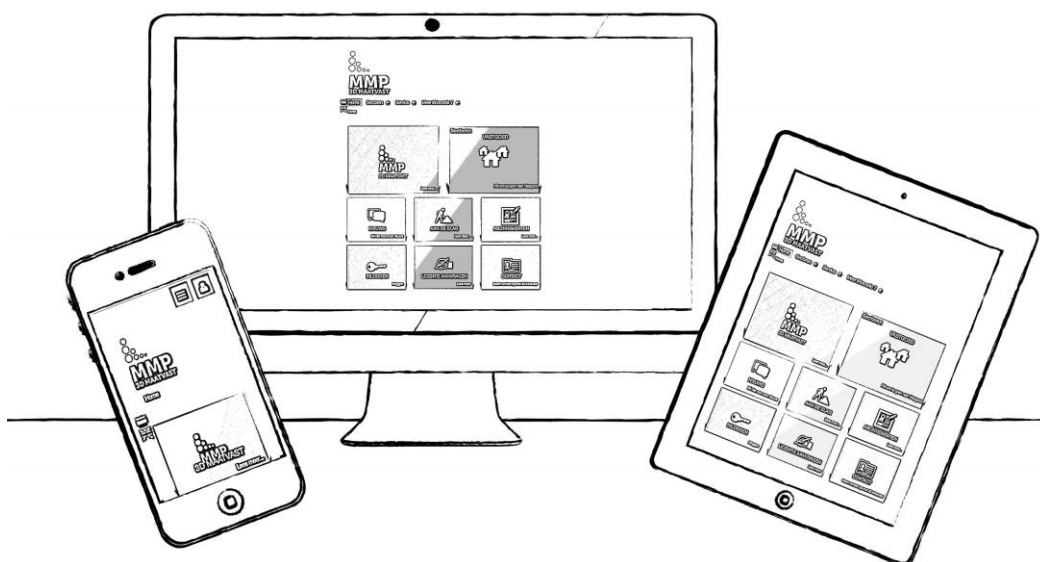
Het maken van een Building Information Model (het BIMMEN) komt steeds meer in zwang. Uit kosten overwegingen kan gekozen worden voor het modeleren van delen van de woning of tot een aanbrengen van verschillen in mate van detaillering. De modellen worden voor raadpleging door architecten, bouwbedrijven en leveranciers van installaties en bouwdelen gebruikt in de voorbereiding en uitvoering van het werk. Deze bedrijven hoeven niet meer naar de bouwplaats om de exacte maatvoering op te halen en kunnen bovendien met veel geringere marges, of zelfs zonder marges, de plaatsing van bouwdelen, bouwelementen of installaties voorbereiden. Hier zitten de grote besparingen.

Aan het ontwerp van het documentmanagement deel van het platform ligt het ontwerp dat indertijd ontwikkeld is, met EU-funding, voor de internationale muziekindustrie aan ten grondslag. Hierin wordt bij 'de client' het document als een file digits verpakt en 'opgeladen' onder vermelding van een aantal zaken waaronder de software waarmee de inhoud gemaakt is. Bovendien verlaat deze file de 'client' ook nog eens versleuteld. Op de server wordt daarmee een file digits ,versleuteld, opgeslagen. Na 'downloaden' kan deze file gelezen worden als de 'client' beschikt over de juiste encryptie-sleutel en de juiste software nodig om deze file te openen of te bewerken. (client to client encryptie).

Het technische beheer van uw vastgoed.

Met een gevulde database kan de regievoering over het technisch beheer van het vastgoed uitgevoerd worden. De datastructuur van het 3D-WIS is zo ontworpen dat een veelheid van vragen gesteld kunnen worden over de woningvoorraad als geheel of over delen uit woningvoorraad en over individuele woningen. Wat zijn de precieze afmetingen van gebouwen, woningen, bouwdelen, ruimten, deuren, ramen, sponningen, waar lopen mijn leidingen? Welke componenten zijn opgenomen in het leidingwerk? Welke materialen zijn gebruikt? Hoe zijn mijn gebouwen gepositioneerd tov de zon? Waar bevinden mijn gebouwen zich? Welke studies zijn beschikbaar over mijn gebouwen, welke projecten zijn uitgevoerd voor woning xxx, etc ? Het leven van een complex en een woning kan in groot detail gereconstrueerd worden en signaleringen op kritische zaken kunnen ingesteld worden. Periodieke managementrapportages kunnen gedefinieerd worden. Ook architecten, bouwbedrijven, installateurs en leveranciers van bouwdelen en installaties halen hier hun technische informatie op zoals maatvoering, toegepaste technieken, toegepaste materialen, instructies, garanties, overeenkomsten, etc. Alle data en documenten nodig om een woning technische in goed staat te houden en om hierover juiste beslissingen te nemen is via laptop, tablet en handheld altijd en overal op een veilige manier benaderbaar.

Responsive design



Het financieel beheer van uw vastgoed.

In 3D Maatvast zijn data elementen opgenomen die het financieel beheer van het vastgoed ondersteunen. Hoeveel m² netto verhuurbaar oppervlak hebben mijn woningen, hoeveel m³ bruto inhoud (voor de WOZ-waarde) heeft iedere woning? Wanneer lopen welke garanties af (i.v.m. opvoeren post voor onderhoud)? Hoe ernstig is de asbest situatie in Complex yyy? Antwoorden op deze vragen zullen input zijn voor uit te voeren financiële analyses bijvoorbeeld als het over reparatie of vervanging gaat of als het over sloop of renovatie gaat. De nauwkeurigheid hiervan zal altijd aanmerkelijk groter zijn dan wat u tot nu toe gewend bent.

Centraal geregeld.

3D Maatvast is een platform dat aangeboden wordt aan sectoren waar het managen van assets aan de orde is. Het kan gaan om bedrijfsgebouwen, gebouwen met een publieke functie, woningen, winkels, horecabedrijven, ziekenhuizen maar ook om installaties of combinaties van installaties geplaatst in of rond gebouwen. 3D Maatvast voert het systeem- én databeheer uit over dat wat alle sectoren met elkaar delen. Zo voeren wij vanuit het Kadaster in één keer alle adressen en percelen in Nederland in en houden dit ook bij ten behoeve van alle sectoren. Communicatie, opslag en beveiliging regelt 3D Maatvast voor alle gebruikers tegelijk. De financiële voordelen die dit oplevert delen wij met onze gebruikers.

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