

De informatiebasis, deel 4

Zonder informatie is regie niet mogelijk

Nu aan de slag met regievoeren en samenwerken

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

NU AAN DE SLAG MET REGIEVOEREN 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. In het derde artikel is het 3D Woning Informatie Platform www.3Dmaatvast.nl, het platform waarmee deze besparingen gerealiseerd kunnen worden, gepresenteerd. In dit laatste artikel in deze reeks wordt afgesloten met een mogelijke invoeringsstrategie en een blik in de toekomst.

Implementatie.

Voor een vastgoedbeheerder is het doorgaans te veel werk en/of te kostbaar om in één slag de hele woningvoorraad in 3D Maatvast te plaatsen. Een invoeringsstrategie kan aangeboden worden waarbij met gering inspanning, en daarmee tegen geringe kosten, de weg van de geleidelijkheid gevolgt wordt.

Doordat 3D Maatvast al zelf alle adressen in Nederland opgenomen heeft kan eerste volstaan worden met het aanwijzen van de adressen die van de betreffende beheerder zijn. Vervolgens kan in de bestaande systemen gekeken worden naar welke data-elementen overeenkomen met datavelden gedefinieerd in dit platform. De inhoud van deze datavelden kan in één keer geëxporteerd worden. Vervolgens bevelen wij aan om de uitvoering van de op stapel staande grootonderhoud projecten te laten ondersteunen door 3D Maatvast. Hiermee worden de besparingen (reken voorlopig nog met 3%) op de projectkosten direct gebruikt voor het scannen, modeleren en opslaan van alle aan deze woningen gerelateerde data en e-documenten. Vanaf ‘moment realisatie project’ wordt de groep woningen in dit project voor haar volledige levensduur gerepresenteerd in het platform. Dit moet dan gaan leiden tot beter inzicht in de woningvoorraad en tot de mogelijkheid voor de woningcorporatie zich, voor die woningen, te gedragen als De Regie Corporatie die kosten bespaart door te werken volgens de richtlijnen van het Resultaat Gericht Samenwerken.

De voordelen op een rijtje.

Als concretisering van de leidende visies in de sector is 3D Maatvast het platform dat de realisatie van de gedroomde werkelijkheid mogelijk maakt.

Vermindert faalkosten en verhoogt efficiency.

Analyses met 2 woningcorporaties en op basis van de studie Resultaat Gericht Samenwerken bij Onderhoud en Renovatie plus de studie De Regie-Corporatie leveren het bewijs voor aantoonbare en substantiële mogelijkheden tot kostenreducties in het technische beheer van woningen. De juiste inzet van 3D Maatvast kan leiden tot een gemiddelde kostenreductie per woning van ongeveer € 300,-. Bovendien profiteert ook het financieel beheer als gevolg van bijvoorbeeld de nauwkeurige bepaling van het aantal verhuurbare M2 en de bruto M3 voor vaststelling van de WOZ waarde.

Ontlast gebruikers.

Met de volledige woningvoorraad overal en altijd ‘onder de knop’ wordt een hoop



— uitzoekwerk voorkomen. Vastlegging en opslag van data en e-documenten op één punt inclusief het verzorgen van versie beheer, het verzorgen van back-ups en het regelen van de bescherming tegen ongeautoriseerde toegang en gebruik ontlasten organisaties niet alleen kwantitatief maar ook kwantitatief én financieel omdat de benodigde

kennis en menskracht hiervoor niet in huis gehaald hoeft te worden.

Uit de som der delen voordeel voor iedere deelnemer. 3D Maatvast laadt zoveel mogelijk haar bestanden vanuit andere bronnen zoals alle adressen in Nederland van het kadaster. Het beheer van het serverpark, het spiegelen van bestanden en het opzetten en bewaken van de beveiliging doet zij slechts éénmaal voor al het



gebruik op het platform. Dit geldt ook voor het importeren en exporteren van data bijvoorbeeld volgens het (s)XML protocol en het Exel format. Dit levert iedere deelnemer een kostenbesparing op zowel in het vermijden van kosten voor de eigen organisatie als in abonnementsgelden. De set-up kosten worden ook lager doordat ervaringen en oplossingen uit eerdere implementaties meegenomen worden naar volgende implementaties. Bovendien komt veel informatie voor hergebruik in aanmerking wat mogelijk een verdienperspectief oplevert voor de beheerder.

Pay as you go.

Bij cloud-computing volgens het SAAS principe neemt de leverancier de zorg voor de technische infrastructuur voor opslag, communicatie en beveiliging over. Dit betekent dat de gebruikersorganisatie niet alleen op ICT gebied ‘ontzorgd’ wordt. Ook financieel verschuiven investeringskosten die moeten komen uit de vermogenspositie van de beheerder naar operationele kosten die komen uit de cashflow van de beheerder.

Platform van de toekomst.

Ook de marktleider ICT voor de woning corporaties onderstreept dat een 3D WIS de weg is naar de toekomst en dat bovendien geen enkele aanbieder zover is. Steunend op de kennis en ontwikkelkracht van een leidende ‘content management provider’ levert dit platform ‘State of the Art’ oplossingen en continuïteit .

Wat levert 3D Maatvast op voor Gebruikers.

In de kern is 3D Maatvast een vraagbaak voor velen, vragen die je zou willen stellen aan de vastgoed voorraad. Het ontwerp van database laat enorm veel vragen toe. De wereld staat niet stil waardoor nieuwe vragen zullen opkomen. Veelal kunnen ook deze van antwoorden worden voorzien. Als dat niet lukt en de vraag is belangrijk voor de sector dan wordt de benodigde functionaliteit ingebouwd in volgende versies van 3D Maatvast.

Vragen van enkele sleutelposities worden hier slechts als voorbeeld gegeven. Hierdoor kunnen we 3D Maatvast presenteren vanuit de motieven van de gebruikers die wij op het netvlies hebben. We voeren hiervoor de volgende functionarissen op: de Beheerder van het vastgoed; de Financiële manager van de corporatie; de Projectmanager van de corporatie of van de aannemer; de ICT beheerder van de corporatie, de Aannemer van de corporatie. Vragen van hen kunnen zijn “geef mij alle VHE’s ouder dan 50 jaar?”,

“geef mij de projecten die aannemer Jansen de laatste 10 jaar heeft uitgevoerd?”, “geef mij het aantal m2 verhuurbaar oppervlak totaal, per gemeente, per complex, per VHE?. Idem aantal m3 voor de WOZ-waarde?” , “geef mij een volledige 3D weergave van Lindelaan 18 te Woerden?”, “Geef mij alle voorzieningen waarvoor dit jaar de garantietermijn afloopt”, “Geef mij de installatie instructie voor de CV van Beelstraat 12?”, etc..

Invoeringsstrategie

Voor vastgoedeigenaren zal de invoer van data en documenten een forse opgave zijn. Afhankelijk van urgentie en behoefte zal ieder haar eigen invoeringsstrategie kiezen. Financiën hoeven hier geen belemmering te zijn want uit onderzoek en wat rekenwerk blijkt dat in vergelijking met andere aanbieders (welleswaar van WIS-systemen uit een vorige generatie) 3D Maatvast zoveel meer biedt tegen grofweg de helft van de kosten. Indien gewerkt wordt volgens onze invoeringsstrategie, dat hoeft natuurlijk niet, dan worden de kosten direct terugverdiend in de projecten bovendien gebeurt dit met het verminderen van fouten en het verbeteren van de procesvoering. De leverancier voorziet met een ‘pay as you go’ model voor de benodigde investeringen in de ICT infrastructuur.

3D Maatvast heeft alle adressen in Nederland ingeladen in haar platform. Met het inladen van een bestand met alle adressen van het eigenbezit heeft de gehele woningvoorraad plek op het platform. Data administrateurs gaan in de corporatie op zoek naar elektronisch opgeslagen gegevens waarmee de database verrijkt kan worden. Deze gegevens worden geëxporteerd uit de bestaande systemen om vervolgens geïmporteerd te worden in 3D Maatvast. Dit zelfde wordt gedaan voor het implementeren van elektronische documenten.

De ontwikkelaar van 3D Maatvast beschikt over een taxatiemodule waarin op basis van bestaande luchtfoto's de bruto M3 en de netto M2 berekend wordt, voldoende nauwkeurig voor vaststelling van de WOZ-waarde door een officiële taxateur vastgoed. Met toevoeging van een contourmodel van de woning en een visuele label aan de woning met kerngegevens kost dit ongeveer € 3, per woning (grondgebonden). De besparingen die hiermee direct al gerealiseerd worden verlichten de implementatie wezenlijk.

De woningvoorraad in de database wordt nu gecontroleerd verrijkt. Dit kan in het ritme van het grootonderhoud, renovatie en nieuwbouw. Hierdoor worden de kosten direct terugverdiend in de besparingen op deze projecten. De kosten zitten hier overigens voornamelijk in het in 3D scannen en in BIM modelleren van het vastgoed. Opnemen en tekenen moet bij grootonderhoud en renovatie toch gebeuren. Tegen zelfde kosten is het gebouw nu in 3D, als BIMmodel, vastgelegd.

De woningbeheerder, in haar rol als regievoerder, maakt het bijwerken van de inhoud van database onderdeel

van iedere projectopdracht.

Na afronding van ieder project beschikt de corporatie steeds over een volledige representatie van de woning, gebouw of van het complex, in groot detail en beschikbaar gedurende de gehele (verlengde) levensduur dan dit stukje vastgoed.



Andere invoeringsstrategieën zijn mogelijk maar bij de hier beschreven strategie kan nagenoeg kosten-neutraal gewerkt worden. De kosten voor het in te zetten implementatie team zijn hier niet in meegenomen. Deze kosten zullen, afhankelijk van de stand van de informatievoorziening, erg verschillen van beheerder tot beheerder.

Toekomstige ontwikkelingen.

Met de introductie van dit 3D WIS als platform 'in the cloud' zet u een grote stap voorwaarts in het beheer van uw vastgoed. Hierna zullen de ontwikkelingen in grote vaart doorgaan. 3D Maatvast is een open platform dat constant in ontwikkeling zal blijven. Zo nu en dan zullen hieraan nieuwe functies toegevoegd worden. Kan zijn dat dit een uitbreiding van de mogelijkheden is, kan ook zijn dat dit een nieuwe applicatie (app) is die apart wordt aangeboden, mogelijk door een onafhankelijke ontwikkelaar,

wellicht door u zelf. Wij zullen hierin zoveel mogelijk de bestaande standaarden volgen zoals ISO, Stuff, Vera en Cora. De aansluiting van een 'klanten informatie systeem', vooral voor de registratie van klachten en de aansturing van de follow-up, en een systeem voor 'meerjarige onderhoudsplanning' zit in de planning. Als marketing feature staat de 'walk through' op de agenda. Op de achtergrond zullen nieuwe bedreigingen op de ICT infrastructuur nauwlettend gevolgd worden. Zo nodig worden hiervoor pro-actief maatregelen genomen.

Tenslotte.

3D Maatvast is het antwoord op de vraag naar een nieuwe generatie Woning Informatie Systemen waarmee de woningbeheerder het technische beheer op een nieuwe manier kan organiseren.

3D Maatvast wordt samengevat met onderstaande 8 kenmerken:

1. Cloud oplossing ; geen extra investeringen voor gebruikers in software, hardware en beveiliging → lagere exploitatielasten voor de gehele organisatie.
2. Virtuele representatie; tot in groot detail, van de complete vastgoed portefeuille.
3. 3D Vastlegging, globaal, als Contourmodel (LOD 100) tot aan LOD 500. Ook kan volstaan worden met opslag in 2D plus de opslag in andere e-documenten, met het vastgoed slechts gedeeltelijk in 3D gemodelleerd, met een gedeelte van de woningvoorraad of met een gedeelte van een woning.
4. Actueel: volgt standaardisatie CORA/VERA, regievoering volgens Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) en modeleren volgens Building Information Modelling (BIM). 3D Maatvast volgt hier het concept van De Regie-Corporatie.
5. Digitalisering vastgoed met metadata in een relationele database en met e-documenten in een document management omgeving. Op alle niveaus zijn verwijzingen tussen de metadata en de e- documenten gelegd.
6. Content management : Modern en internationaal toegepast systeem. Hierin zijn cruciale basis functionaliteiten ontwikkeld. Deze worden 'the state of the art' bijgehouden. Hierdoor kan bijvoorbeeld 3D Maatvast simultaan ontwikkeld worden voor Desktop/Laptop, voor Tablet en voor Smartphone.
7. Bronsysteem : 'derden' kunnen nieuwe app's ontwikkelen en exploiteren die gaan werken op dit platform.

8. Investeringsen in jaar 1 gaan gelijk op met de besparingen op nieuwbouw, grootonderhoud en renovatie. Deze investeringen zitten voornamelijk in het in 3D scannen en in BIM modelleren van het vastgoed. Dit is ontwerp en tekenwerk dat toch moet gebeuren! Gedurende de volledige levensduur is de woning, het gebouw, de installatie volledig virtueel toegankelijk, overal en altijd!