

Wietse Theeuwen (Havensteder):
**Breng vastgoeddata tot leven
 in een 3D-omgeving**

“Je hoeft geen dataexpert te zijn om datavragen te kunnen beantwoorden in een 3D-omgeving.” Dat zegt **Wietse Theeuwen**, adviseur programma & innovatie op het gebied van Vastgoeddata en BIM bij **Havensteder**. In gesprek met **CorporatieGids Magazine** houdt hij een pleidooi voor het op orde brengen van vastgoeddata met als einddoel: vastgoeddata op orde in 3D.

Wietse Theeuwen (25) is sinds twee jaar werkzaam bij Havensteder als adviseur programma & innovatie op het gebied van Vastgoeddata en BIM. “Ik ondersteun de organisatie in de voorbereiding op de toekomst en komende veranderingen in wet en regelgeving. Dit doe ik specifiek op het gebied van vastgoeddata en BIM. Daarnaast probeer ik met innovaties als BIM werkzaamheden te automatiseren en makkelijker te maken zodat Havensteders hun werk efficiënter en leuker kunnen uitvoeren,” licht Wietse zijn rol toe. “Ik ben eigenlijk adviseur, programma manager en projectleider in één functie.”

Van 3D naar MJOB

Wietse studeerde Bouwkunde aan de Hogeschool Utrecht en kwam enigszins per toeval in aanraking met de corporatiesector. “Ik deed voor een architectenbureau een afstudeeronderzoek naar het gebruik van BIM – lees 3D – modellen voor het geautomatiseerd produceren van een MJOB. Samen met een studiegenoot heb ik bewezen dat het mogelijk is om een MJOB te produceren vanuit een 3D/BIM model. Zo rolde ik eigenlijk de corporatiesector in en ben ik bij Havensteder aan de slag gegaan.”

Eerste indruk sector

Op de vraag naar zijn eerste ervaring met Havensteder en de corporatiesector, zegt hij: “Mijn eerste indruk van de corporatiesector is dat we ongelooflijk open zijn onderling. Je kan bij iedere corporatie binnenlopen en helpt elkaar altijd weer een stapje verder in de goede richting. Toen ik bij Havensteder binnenkwam, werd ik blij verrast door de mogelijkheden en de kracht van het bedrijf. Samen hard werken aan het bieden van een thuis voor onze bewoners, dat is waar we voor gaan bij Havensteder”. Toch ziet Wietse ook een minder positieve kant binnen de corporatiesector: “De noodzaak tot innoveren ontbreekt door de geringe concurrentie tussen corporaties. Dit maakt het moeilijk om te investeren in goede ideeën die de sector uiteindelijk helpen beter te opereren.”

CorporatiePlein

Wietse gaf als ‘jonge hond’ op CorporatiePlein een presentatie over vastgoeddata op orde. Voor wie geen plek was in het uitpuilende theater tipt Wietse de belangrijkste onderdelen van zijn presentatie nog eens aan. “Je kan spreken van data op orde wanneer het op orde houden van data is opgenomen in de verantwoordelijkheden van medewerkers en de contracten die je met externe partners hebt gesloten,” begint Wietse. “Het is hierbij randvoorwaardelijk dat woningcorporaties vastgoeddata gaan zien als asset in plaats van een last. Dat vereist dat er data-eigenaren worden aangewezen en data-experts deel gaan uitmaken van de organisatie. Daarnaast is het van belang dat het data op orde houden is meegenomen in het proces. Er moet tijd beschikbaar zijn

en men moet het nut ervan inzien dat data bijgewerkt moet worden en onderhouden.”

Alles is data

Op de vraag waarom het op orde hebben van data zo belangrijk is, zegt Wietse: “Data gaat een steeds belangrijker deel uitmaken van onze werkzaamheden en ons leven. Mensen verwachten steeds meer van de organisaties waar zij iets bij afnemen op het gebied van data. Tegenwoordig kunnen we onze pakketjes via de telefoon volgen, bestellen we alvast onze boodschappen online en worden reclames via het internet al op onze interesses en behoeften afgestemd. Dit allemaal is mogelijk met de hulp van data. We leven in een samenleving die hierdoor steeds sneller en efficiënter wordt. Dit levert huurders ook voordeel op. Daarom is voor ons een speerpunt hoe we onze data slimmer kunnen inzetten. Bewoners zullen namelijk ook van corporaties gaan verwachten dat zij snellere en betere service gaan leveren. Vastgoeddata liggen hieraan ten grondslag.”

Structuur vastgoeddata

“Bij Havensteder kozen we ervoor om ‘klein’ te beginnen. Dat wil zeggen dat we zijn begonnen met het opzetten van een structuur om vastgoeddata bij elkaar te brengen. Deze data wordt al lang bijgehouden in verschillende databases – soms bij externe partners van Havensteder – maar is vaak moeilijk bereikbaar. Door het bij elkaar brengen van deze data hopen wij ons werk nog beter te kunnen doen. Een klus die niet volgend jaar al gereed zal zijn. Bij ieder dataveld moet namelijk worden vastgelegd door wie het wordt beheerd, met welk doel het gebruikt wordt, hoe vaak het vernieuwd moet worden, hoe we de kwaliteit ervan bepalen, in welke bron het wordt beheerd en wat de precieze locatie is van de data. Als we het over vastgoeddata hebben, ligt het beheer vaak buiten de deur bij Havensteder, bij onze externe partners.”

Bij elkaar brengen

Volgens Wietse is het met name de uitdaging om ervoor te zorgen dat alles goed bij elkaar komt. “Zowel het ontwikkelen van de database, als het portaal waar de eindgebruikers van data naar kijken om data te gebruiken, als het verzamelen van data en het borgen van datakwaliteitsafspraken in contracten, in combinatie met de ICT werkzaamheden die verricht moeten worden om ook op technisch vlak koppelingen tussen databases te verzorgen. Alles op elkaar afstemmen is behoorlijk ingewikkeld.”

Vragen beantwoorden

Het doel van Havensteder met de vastgoeddatabase is om uiteindelijk tachtig procent van de vastgoeddata vragen te kunnen beantwoorden zonder tussenkomst van collega's of externen. “Ofwel,” zegt Wietse, “direct en dynamisch antwoord op je datavraag zonder tussenkomst van de mens. Hierdoor

heeft men meer tijd over voor het verbeteren van de dienstverlening richting de klant.”

Datamodel

Om het doel te bereiken werkt Havensteder met een datamodel en een gebouwmodel, licht Wietse toe. “We proberen een gestandaardiseerde set vastgoeddata aan te houden en klein te beginnen. Dit doen we omdat veel data op dit moment verspreid zijn over verschillende databases bij verschillende externe partners. Vastgoeddata is moeilijk bereikbaar voor de organisatie en daarom kosten datavragen momenteel veel tijd. Het voordeel van die data in één datamodel bij elkaar brengen en toegankelijk maken voor de organisatie, is dat datavragen veel sneller beantwoord kunnen worden, dynamisch zijn en dat er geen tussenpersonen aan te pas komen. Met dynamisch bedoel ik dat je dezelfde data-vraag een uur later weer opnieuw kan stellen met de dan nieuwste beschikbare data.”

Gebouwmodel

Het gebouwmodel dient ter ondersteuning van het datamodel. “Het gebouwmodel is een digitale kopie van het werkelijke pand en helpt de datagebruikers in het visueel navigeren naar de benodigde data. Het gebouwmodel dient tevens als bron voor geometrische data – zoals vloeroppervlakte – en de woningplattegrond. Data kan vanuit het datamodel gekoppeld worden aan het gebouwmodel. Zo kan men bijvoorbeeld het type glas – weggeschreven in het datamodel – terugvinden door te klikken op het glas in een kozijn vanuit het gebouwmodel.”

Doel in zicht

Op de vraag of het doel bij Havensteder al in zicht is, zegt Wietse: “Op dit moment hebben we ongeveer 1.500 eenheden in gebouwmodellen beschikbaar en hebben we de basisstructuur staan om onze vastgoeddatabase te gaan vullen. We hebben onlangs de technische koppeling gerealiseerd tussen ons primaire systeem Dynamics Empire van cegekadsa en onze 3D-omgeving. Dit met name om ervoor te zorgen dat dezelfde eenheden (OGE/VHE) in Empire staan als in onze vastgoeddatabase. We hopen nog voor het einde van 2018 de eerste honderd datavelden vanuit databases van externe partners geborgd te hebben. Op dit moment kunnen Havensteders als eerste stap gemakkelijk de verhuurplattegrond vinden via de 3D-omgeving.”

Data in 3D

Uiteindelijk wil Havensteder alle vastgoed gerelateerde data in een 3D-omgeving onderbrengen. Wietse ziet dat wel zitten. “Vastgoeddata combineren met een 3D-omgeving biedt in eerste plaats gebruikersgemak omdat data gemakkelijk te vinden is via de visuele structuur. Als je data zoekt met betrekking tot een bepaalde woning of zelfs een bepaald



bouwdeel, kan je dat gemakkelijk vinden door op die woning of het bouwdeel te klikken. Daarnaast biedt het met name inzicht bij data-analyse. Mensen zijn van nature visueel ingesteld en zo is deze 3D-omgeving ook ingestoken. Je hoeft geen data-expert te zijn om data vragen te kunnen beantwoorden in de 3D-omgeving.”

Tips

Tot slot heeft Wietse desgevraagd ook nog wat tips voor corporaties die worstelen met de vraag hoe ze hun vastgoeddatahuishouding op orde krijgen én houden. “Het belangrijkste is om klein te beginnen. Uiteraard moet nagedacht worden over welke data uiteindelijk allemaal vastgelegd en beheerd moet worden om tot een gewenste structuur te komen. Het is alleen niet nodig om gelijk alle beschikbaar plaatsen binnen deze structuur te vullen maal het aantal duizend eenheden die je binnen je corporatie hebt. Begin met de structuur en een select aantal datavelden. Datavelden waarvan je weet dat je direct meerwaarde ziet en er dus ook gelijk gebruik van zal maken. Dat motiveert enorm.” ■