

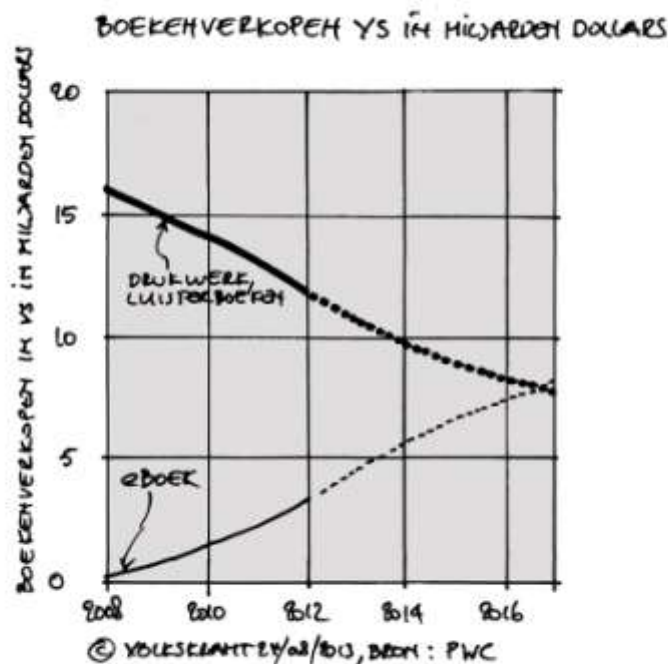
KENNISBANK 2013

Overpeinzing: De Woningbouw In Kaart Brengen Is Meer Dan Data Verzamelen

Auteur: Martin Liebrechts, 11 september 2013

Overschrijven of overtekenen is niet voldoende

Tot medio de vijftiende eeuw was bijna de enige mogelijkheid om schriftelijke informatie te verspreiden door het over te schrijven (kopiëren). De boekdrukkunst heeft hier een geweldige versnelling aan gegeven. En nu zijn we beland in de digitale wereld waarbij de omvang van de informatie en de uitwisseling ervan exceptioneel is toegenomen. Er komt steeds meer informatie ter beschikking en de kunst is om de informatie goed te managen en zo extra inzicht te krijgen (1). In de (woning)bouw zijn de ontwikkelingen nog zeer bescheiden als het om digitalisering en koppeling van alle informatie gaat. Dit geldt zeker voor de bestaande bouw, waar 80 tot 90 procent van de informatie uit het verleden stamt (de bouw, het onderhoud, de aanpassingen in de tijd en het gebruik).



De Serie van één

Elke woning wordt in de loop der tijd aangepast aan de veranderende wensen van de bewoner, veelal gecombineerd met de technische noodzaak vanwege slijtage (veroudering). Een grondige kwaliteitsaanpassing gebeurt eens in de 15 à 20 jaar en kan in de praktijk samenvallen met een verhuizing. Zeker bij eigenaar-bewoners is dit moment belangrijk bij wijziging van woning (verhuizing). Het is bijna een natuurlijke cyclus die in de praktijk ontstaat om de woning zowel intern als extern aan te passen aan de 'nieuwe' eisen.

Eigenlijk gaat het erom dat de woning aangepakt moet worden als de bewoner het wenst en/of het technisch onoverkomelijk is. Zoals elke eigenaar-bewoner weet, duurt het lang voor het technisch onoverkomelijk is. De woning moet voortdurend verzorgd worden, kleine reparaties zijn ook constant nodig, maar van structurele, noodzakelijke vervanging is niet zo snel sprake. Zo kan een keramisch pannendak al gauw negentig tot honderd jaar meegaan, als er in de loop der tijd geen 'onjuist' onderhoud is gepleegd.

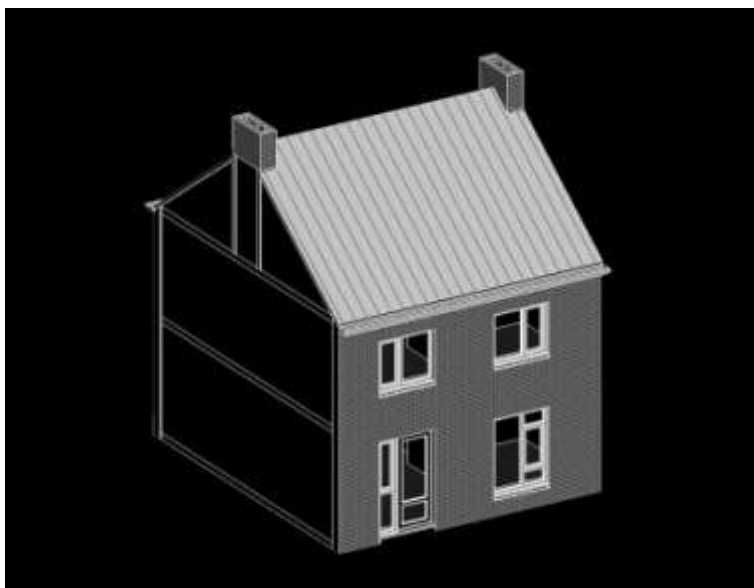
Eenzelfde ontwikkeling zullen we op termijn zien binnen de huursector. Ook daar zal aanpassing van de kwaliteit veel meer afgestemd worden op de vraag van de bewoner/gebruiker. Dit stelt totaal andere eisen aan het aanbod. En het gaat hierbij niet om een eenvoudige verandering. Het denken en doen moet bijna 190 graden om. Niet de techniek is dan de leidraad, maar het gebruik wordt sturend in de ontwikkeling en de aanpak. Andere sectoren in de maatschappij laten voortdurend zien dat het niet zo eenvoudig is om om te schakelen. Het moet als het ware in de genen van de organisatie zitten. Zo niet, dan is er al gauw sprake van het Nokia-effect, ofwel de verandering van positie van marktleider naar bijwagen (3).

De basis is kennis van de markt, met de bewoners aan de knoppen

Om de keuze werkelijk bij de bewoners te leggen, is meer nodig dan een belijdenis dat ze belangrijk zijn. De ruimte voor meer keuze voor de eigenaar-bewoner en huurder moet gefaciliteerd worden. Dit veronderstelt een aantal zaken, die slechts een illustratie vormen voor de zoektocht:

- Op woningniveau moeten de mogelijkheden voor de bewoner zichtbaar zijn;
- De aanbieder moet inzicht hebben in wat zinvolle opties zijn;
- Het aanbod moet ruimte laten voor maatwerk en de kwaliteit ervan moet iets onontkoombars geven;
- De totale communicatie tussen alle partijen, van aanbieder(s) tot bewoner, moet eenduidig zijn en ruimte bieden voor de vereiste expertinformatie;
- Uiteindelijk moet op woningniveau een woningdossier worden aangelegd, waarin de (oorspronkelijke) kwaliteit, het onderhoud en de aanpassingen in de tijd zijn vastgelegd. Op dat moment is er veel 'ambtelijke' documentatie, zoals label en Politie Keurmerk, niet nodig.

De koppeling van allerlei technische informatie geeft de bewoner de ruimte zich zelfstandig op de markt te bewegen. Veel van de huidige instituties zijn dan overbodig, die er zagezegd zijn om de onwetende bewoner voor fouten te behoeden.



De ommekeer

De nieuwe koers moet gevonden worden door op alle niveaus de bewoner centraal te stellen en het aanbod op de bewoner af te stemmen. Eenieder in de keten moet zich voortdurend afvragen: 'Wat zou ik doen als ik het voor mezelf deed'. Dit betekent dat we de paternalistische gen in onszelf durven uit te schakelen. Het hele denken moet veranderen van MOETEN naar KUNNEN.

De vraag is nu, hoe zo'n proces zo gefaciliteerd kan worden, dat de informatie die ervoor nodig is, gestroomlijnd wordt. En welke organisatiestructuur vereist dit?

Op dit moment is het zoeken naar nieuwe organisaties, die een eigentijdse invulling gaan geven om ervoor te zorgen dat de bewoners echt aan de knoppen komen te zitten en niet overvallen worden door de veelheid van onnodige informatiestromen. Als we deze vraag willen beantwoorden, dan zijn we weer terug bij het begin: 'De woningbouw in kaart brengen is meer dan data verzamelen'.

Bronnen/verwijzingen

- (1) Essay 'Internetdata worden steeds vaker gebruikt om inzicht te krijgen in de wereld. Creëren we daarmee de nieuwe werkelijkheid?', Leon Heuts, Filosofie Magazine, september 2013
 Voor 2013 wordt geschat dat alle opgeslagen informatie ter wereld 1.200 exabyte beslaat, waarvan minder dan 2 procent nog niet digitaal is (in 2007: 300 exabyte)
 In de huidige wereld is de schatting dat de hoeveelheid informatie elke drie jaar verdubbelt (zie bron (1))
- (2) 'Amazon: bedreiging of juist zegen voor boek en krant', Diederik van Hoogstraten, Volkskrant, 24 augustus 2013
- (3) Het Nokia-effect. Als bedrijven niet tijdig het juiste aanbod ontwikkelen, kunnen ze in enkele jaren van marktleider tot underdog verworden. Een voorbeeld hiervan is Nokia. In 1987 kwam Nokia met de eerste draadloze telefoon. In 2005 had zij 40 procent van de markt van mobiele telefoons. In 2006 wordt de opkomst van de smartphone gemist. En nu is het noodlijdende bedrijf opgekocht door Microsoft. De omzet is in de loop der jaren bijna gehalveerd