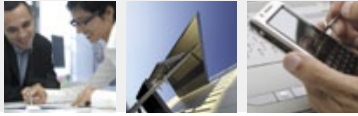


# DEMO

# TRENDS



Nieuwsbrief  
MAART 2010

## In dit nummer

- Minder administreren, méér adviseren. Interview met Paul van Heel, gemeente Zoetermeer
- DEMO RE Grondexploitatie; flexibele en transparante software voor het grondbedrijf
- Brandscan bestaande woningen
- Meting kwaliteit woonomgeving in Diemen
- Gemeentelijk vastgoedmanagement
- Plankosten in de nieuwe WRO
- DEMO Events



Foto: Suzanne Liem

## “Minder administreren, méér adviseren”

**Interview met Paul van Heel, teamleider planeconomie bij de gemeente Zoetermeer en initiatiefnemer van de samenwerking tussen Zoetermeer en DEMO Consultants voor de ontwikkeling van DEMO RE Grondexploitatie.**

**Paul van Heel over zijn werk:** “Als planeconomen adviseren wij over circa 50 projecten, van haalbaarheidsstudies tot grondexploitatie die al vele jaren lopen. Zoetermeer voert een actief grondbeleid ter ondersteuning van de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Voortdurend kopen we gronden aan, doen ingrepen en verkopen weer. Er gaat veel geld om in een actieve grondpolitiek en de looptijden zijn aanzienlijk. Daarom wil de gemeente sterke sturing en controle uitoefenen op projecten en altijd een actueel inzicht hebben in de financiële stand van zaken. Het begrotingssysteem waarmee wij werkten was hiervoor niet geschikt. We konden de cijfers niet tijdig en volledig genereren en dus ook geen heldere overzichten maken. En dat is steeds meer nodig. Het werken binnen de publieke sector dwingt ons tot transparant werken en het afleggen van verantwoording met heldere en betrouwbare rapporten”.

**Over RE Grondexploitatie:** “Deze software is een belangrijke stap om het grondbedrijf verder te professionaliseren. Er is hard gewerkt aan de afstemming tussen de financiële administratie en de grondexploitatie. In RE Grondexploitatie komt dit allemaal samen. Tot nu toe maakten we onze rapporten door gegevens uit verschillende Excel bestanden te combineren. Dit was een kwetsbare werkwijze doordat de kennis beperkt was tot enkele personen (soms maar één), niet goed geborgd was en er in de bewerking snel wat mis ging. Ik zocht dus software die de gewenste informatie kon leveren, op een heldere manier gepresenteerd, robuust genoeg om de kans op fouten minimaal te houden en met een betrouwbare koppeling met de financiële administratie. Die software was op de markt nog niet verkrijgbaar”.

Zie voor een beschrijving van RE Grondexploitatie het kader op bladzijde drie. ►

**DEMO** CONSULTANTS

DEMO is een onafhankelijk adviesbureau op het gebied van vastgoed. Speerpunten zijn beleidsadvies, technisch advies en modelontwikkeling.

# Onderwijshuisvesting: dat kan beter!

Uit onderzoek van de Algemene Onderwijsbond blijkt dat gemeenten jaarlijks 300 miljoen euro te weinig uitgeven aan schoolhuisvesting. Daarmee blijft op het eerste gezicht 20 procent van het overheidsbudget voor schoolgebouwen onbesteed.



De VNG nuanceert de onderzoekresultaten: "Waar het om zou moeten gaan is of de schoolgebouwen in goede staat zijn. Zo is bekend dat er in verschillende gemeenten veel meer geld wordt besteed aan schoolgebouwen dan het overheidsbudget. Ook is het zo dat gemeenten voordat zij een nieuw schoolgebouw neerzetten, daarvoor geld zullen sparen".

De werkelijke onderhouds- en investeringsbehoefte is lastig te bepalen. De ervaring van DEMO is dat in veel gevallen het inzicht in de technische en functionele kwaliteit van het gemeentelijk vastgoed ontoereikend is. Veel gemeenten staan daarom op het punt hun gebouwenbeheer te professionaliseren. Door groei en fusies is een vastgoedportefeuille ontstaan van behoorlijke omvang. Gebruikers worden veeleisender, de regelgeving ingewikkelder en de dynamiek en mobiliteit neemt toe.

## Wat we samen kunnen doen

DEMO Consultants heeft onlangs een integrale adviesdienst ontwikkeld die specifiek is toegesneden op de vraag naar professionalisering van gemeenten. Een advies kan starten met een quick scan waarbij we de huidige onderhoudsraming toetsen en de werkelijke meerjaren onderhoudsbehoefte bepalen met kengetallen en een snelle globale inspectie. Samen met medewerkers van de gemeente maakt DEMO Consultants vervolgens een Plan van Aanpak. Dit plan is gericht op de

uitvoering en daarom technisch, praktisch en concreet, maar het is ook gekoppeld aan de vastgoedstrategie.

Relevante diensten die worden geleverd zijn onderhoudsinspecties en meerjaren onderhoudsplannen, het opstellen van een onderhoudsbeleidsplan en het opstellen van een gemeentelijk huisvestingsplan. Facultatief kunnen zaken als energiebesparing omgevingskwaliteit, binnenklimaat, brandveiligheid en andere gewenste kwaliteitsaspecten in het advies worden meegenomen. De advisering wordt ondersteund door een voor gemeenten ontwikkeld softwarepakket bestaande uit RE Maintenance (technisch beheer), RE Energie (energieprestatie en -besparing) en RE Vastgoedsturing (strategisch voorraadbeheer en asset management).

## Gratis software voor gemeenten!

Om de nieuwe adviesdienst te promoten heeft DEMO Consultants een unieke aanbieding. Gemeenten krijgen tijdelijk het softwarepakket voor integraal gebouwmanagement gratis.

De software is ontwikkeld in MS Visual Studio 2008 met gebruikmaking van moderne programmeertalen als C# en Ajax. De software kan multi-user worden ingezet, waarbij variabel instelbare autorisatieniveaus de veiligheid en vertrouwelijkheid garanderen. De programma's hebben een client-server structuur en grafische, instelbare rapportagemogelijkheden. Import en export met andere gemeentelijke software systemen zijn probleemloos mogelijk. Voor ondersteuning is een permanente helpdesk beschikbaar, waarbij diagnose en herstel in de meeste gevallen op afstand (remote support) kunnen worden gerealiseerd. Wilt u gebruik blijven maken van uw huidige software dan kan dat en wordt ons aanbod omgezet in een korting op de advieskosten.

Laat u nader informeren! Wij komen graag bij u langs om onze visie en aanpak te presenteren en ons softwarepakket te demonstreren. U bent ook van harte welkom is ons innovatieve IFD-kantoorgebouw aan het Delftechpark in Delft.

Voor een afspraak of meer informatie kunt u bellen met Patrick Zeilemaker of de antwoordkaart insturen.

Beheerder	Controller	Manager	Beleidsmaker
Optimaal beheren van gebouwen	Value for money; gebouwkosten minimaliseren	Prestatieniveaus en aansturing; kaders stellen en standaardiseren	Portefeuille management als afgeleide van het primaire bedrijfsproces
TECHNIEK	BUDGET	ORGANISATIE	STRATEGIE

# Plankosten in de nieuwe WRO

Een onderdeel van de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) is het exploitatieplan. Hierin legt de gemeente de kosten vast die verhaald worden op een vastgoedontwikkeling. Dit kan bijvoorbeeld een ontsluitingsweg zijn of een andere voorziening waar de ontwikkeling van



profiteert. Voorwaarden zijn dat er sprake is van profijt (de ontwikkeling moet er aantoonbaar baat bij hebben), proportionaliteit (de kosten moeten in verhouding staan tot het voordeel en moeten redelijk zijn verdeeld over alle ontwikkelingen die er van profiteren) en causaliteit (de voorziening moet geheel of gedeeltelijk ten behoeve van de ontwikkeling zijn of worden aangebracht). Een van de kostensoorten die in aanmerking komen zijn de plankosten: de kosten voor de ambtelijke inzet en eventuele externe adviseurs. Zie voor meer informatie: [www.internetconsultatie.nl/plankosten](http://www.internetconsultatie.nl/plankosten). De planeconomen van DEMO Consultants informeren u graag over mogelijkheden en beperkingen. ■

*Voor meer informatie kunt u bellen met Evert Winkelman of de antwoordkaart insturen.*



## DEMO RE Grondexploitatie

### Flexibele en transparante software voor het grondbedrijf

Planeconomen leven over het algemeen in twee werelden. Een statische: de stand per 1 januari, en een dynamische: de werkelijkheid ten opzichte van de raming in de jaarschijf. In het softwarepakket RE Grondexploitatie worden beide werelden gecombineerd. Juist in de huidige economische situatie is het gewenst om steeds nieuwe ontwikkelingen en inzichten te kunnen presenteren als variant op de vastgestelde grondexploitaties. Het programma helpt om management en bestuur snel te informeren, op hoofdlijnen, maar gebaseerd op alle relevante details: informatie gebaseerd op aggregatie en niet op een intuïtieve schatting.

RE Grondexploitatie is ontwikkeld door DEMO Consultants samen met de gemeente Zoetermeer. Met dit softwareprogramma kunt u uw grondexploitaties begroten, bewaken en herzien. RE Grondexploitatie kan worden gekoppeld aan het centrale financiële systeem van de gemeente waardoor uploads en downloads mogelijk zijn. Boekingen en aangevane verplichtingen representeren zo steeds de actuele stand van zaken. Financiële systemen werken over het algemeen met één jaarsnede voor de lopende begroting. Met RE Grondexploitatie begroot u over meer jaren, waarbij u een jaarsnede maakt voor het beoogde begrotingsjaar.

Het programma levert een belangrijke bijdrage aan het professionaliseren van het grondbedrijf, ook in gemeenten met een beperkt aantal grondexploitaties. ■

*Voor meer informatie kunt u bellen met Edwin Karlas of de antwoordkaart insturen.*

# Brandscan bestaande woningen

**DEMO heeft samen met Efectis de “Brandscan Bestaande Woningen” ontwikkeld conform de methodiek van de NPR 6059 Brandscan Bouwwerken. Het is een inspectie-instrument voor het systematisch beoordelen van de brandveiligheid van woningen en woongebouwen.**

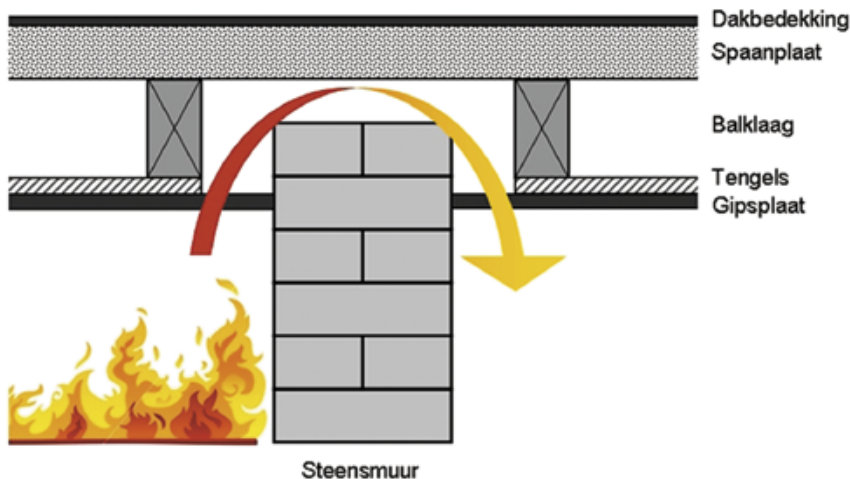
De grote branden in Hoofddorp en Zaanstad leerden ons dat een woningbrand gemakkelijk kan doorslaan naar andere woningen door gebreken in de aansluiting tussen bouwmuur en dak. Dit komt volgens recent onderzoek van DEMO Consultants veel voor in grondgebonden woningen gebouwd voor 1980. In meergezinswoningen zien we daarnaast veel gebreken met leidingschachten, doorvoeren en de vluchtveiligheid.

De brandscan bestaat uit inspectielijsten en een wegingsmodel. Tijdens de inspectie wordt de aangetroffen situatie getoetst aan wettelijke eisen volgens het Bouwbesluit Bestaande Bouw en het Gebruiksbesluit.

Door weging van de geregistreerde tekortkomingen per woning of gebouw krijgen we een oordeel over de brandveiligheid. Hieraan koppelt DEMO een advies over de prioritering van het noodzakelijk herstel en de gewenste standaardisering van brandveiligheidsmaatregelen.

De brandscan is door DEMO Consultants onder andere uitgevoerd voor wooncorporatie Woonveste (Drunen), woningbouwvereniging Dirksland en de Utrechtse corporaties Mitros, Portaal Utrecht en Bo-Ex. ■

*Voor meer informatie kunt u bellen met Patrick Zeilemaker of de antwoordkaart insturen*



# DEMO Events



## DEMO-gebruikersdagen

's Morgens krijgen gebruikers informatie over de laatste stand van zaken van de DEMO-software. Discussie over gewenste verbeteringen en extra functionaliteiten. 's Middags discussie over actuele ontwikkelingen in het beheer van corporatiewoningen. Met name wordt ingegaan op opslag en analyse van beschikbare informatie. Verder komen aan de orde de energieprestatie, eisen aan brandveiligheid, klantsturing in het onderhoud en de gevolgen voor beheerplannen, onderhoudsbeleid en onderhoudsplanning. De eerste gebruikersdag 2010 is gehouden op 4 maart.

## DEMO-relatiedag

Een ontmoetingsdag met (potentiële) opdrachtgevers van DEMO, toonaangevende externe sprekers en DEMO-adviseurs. In een prettige omgeving treffen vakgenoten elkaar en leren van nieuwe inzichten en van de ervaringen van hun collega's. Het inhoudelijke gedeelte bestaat uit korte, spannende inleidingen en discussie in themakringen. Op het

themaplein worden demonstraties van nieuwe softwareproducten gecombineerd met een wijnproeverij. De dag wordt afgesloten met een diner. Plaats (centraal in Nederland) en datum worden nog bekend gemaakt.

## DEMO-workshops

Regelmatig houdt DEMO workshops over nieuwe ontwikkelingen op het gebied van technisch beheer, huisvestingsplannen, portefeuillemanagement, vastgoedsturing, grondexploitatie en vastgoedrekenen. De workshops hebben tot doel de deelnemers te informeren over gewijzigde regelgeving, nieuwe inzichten en nieuwe technologie en om een podium te bieden om onderling kennis en ervaring uit te wisselen. Zie voor een overzicht van geplande workshops onze website: [www.demobv.nl](http://www.demobv.nl)

*Voor aanmelding of meer informatie kunt u bellen met Daisy Alsemgeest of de antwoordkaart insturen*

## Meting kwaliteit woonomgeving in Diemen

“Door de jaarlijkse Monitor Kwaliteit Woonomgeving weten we exact in welke wijken en buurten het beter of slechter gaat. Hiermee sturen we de inzet van medewerkers en budget. De monitor is een perfect management-instrument voor aansturing van het Team Wijkbeheer en het bijstellen van de jaarplannen.”  
Woorden van Ruud van Stek, beleidsmedewerker Wijkbeheer in de gemeente Diemen. In het najaar van 2009 heeft DEMO Consultants de kwaliteit van de woonomgeving in Diemen gemeten. Hiervoor is een gestandaardiseerde monitor beschikbaar. De monitor meet de vervuiling en de conditie van de groenvoorziening. Bij vervuiling gaat het om de hoeveelheid zwerfafval op straat, in het groen en bij de inzamelplekken van huisvuil. Bij de groenvoorziening wordt gekeken naar de conditie van gras, heesters, plantsoenen en bomen.

De normering gebeurt op een objectieve manier met een conditieschaal ondersteund met fotoreferentiebeelden. In de rapportage worden foto's van de aangetroffen situaties gebruikt om de onderzoekresultaten toe te lichten. Zo wordt de subjectieve beleving van de burger geobjectiveerd en kunnen bestuurders en beheerders beleid en maatregelen snel en doelgericht afstemmen. Behalve als managementinstrument wordt de monitor ook gebruikt voor beleidsverantwoording aan de burgers. ■

*Voor meer informatie over meting en methodiek kunt u bellen met Martin Lenferink of de antwoordkaart insturen.*



**Bezoekadres**  
Delftechpark 10  
2628 XH Delft

**Postadres**  
Postbus 642  
2600 AP Delft

Tel 015 750 25 20  
Fax 015 750 25 17  
E-mail [info@demobv.nl](mailto:info@demobv.nl)