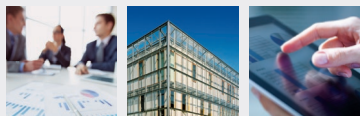


DEMO

TRENDS



Nieuwsbrief
OKTOBER 2015

In dit nummer

- Maintenance software bij gemeente Krimpenerwaard
- Sjoemel-software
- Start EU project INCEPTION
- TKI Energo TRECO-office
- DEMO ontwikkelt samen met RDF een innovatief software concept voor Rijkswaterstaat en Trafikverket
- Inventarisatie infrastructurele assets van het Havenbedrijf Rotterdam
- Klimaatadaptatie makkelijker bij ketensamenwerking



Maintenance software bij gemeente Krimpenerwaard

Veel gemeenten worstelen met vragen rondom het professionaliseren van het beheer van het gemeentelijk vastgoed. Een gemeente is vaak één van de grootste vastgoedeigenaren op het eigen grondgebied. Met een portefeuille waarin gemeentekantoren, schoolgebouwen, cultuur-, welzijns- en sportaccommodaties en bedrijfsgebouwen samengaan, is een gemeente tevens één van de meest diverse vastgoedbezitters. Uitgaven aan vastgoed kunnen jaarlijks soms wel tussen de 8% en 15% uitmaken van het totale gemeentelijke budget. Dat is ongeveer net zoveel als alle belasting- en legesinkomsten of het totale inkoopbudget. Kortom een kostenpost die minstens net zoveel aandacht verdient als de andere vergelijkbare kostenposten in de gemeentelijke begroting.

Een nieuwe gemeente met nieuwe software

Sinds deze zomer werkt de gemeente Krimpenerwaard met meerjarenonderhoudssoftware van DEMO om inzicht te verkrijgen in de onderhoudsstatus en het benodigde budget voor het beheer van haar vastgoedobjecten. De gemeente Krimpenerwaard is sinds 1 januari 2015 een fusiegemeente, ontstaan uit de samenvoeging van Nederlek, Bergambacht, Schoonhoven, Vlist en Ouderkerk. Door deze fusie telt het totale bezit aan gebouwen en objecten in de gemeente Krimpenerwaard op dit moment zo'n 130 stuks. Door de implementatie van de software tool RE Maintenance, inclusief iPad opname module, kan

de gemeente Krimpenerwaard op gestructureerde en eenvoudige wijze beheerplannen opstellen. Zo kunnen de inspectiegegevens vanuit RE Maintenance gesynchroniseerd worden met de iPad versie. De inspecteur kan op locatie vervolgens inspectieregels aanmaken, muteren of verwijderen. Met de iPad kunnen ook foto's van gebreken en locaties gekoppeld worden aan bouwdelen. Alle opnames op locatie kunnen direct worden gesynchroniseerd met de gegevens op kantoor. RE Maintenance is voorzien van een functionaliteit om deze gegevens te autoriseren. Met toepassing van deze software tool wordt de



DEMO Consultants is een onafhankelijk adviesbureau op het gebied van vastgoedinformatie-management. Specialismen zijn onderzoek, advies en software ontwikkeling.

Sjoemel-software

Eind september waren wij voor een zogenaamde 'mid term review' van het Europese project STREAMER in Brussel. De EU checkt op zo'n moment of het projectteam aan zijn verplichtingen voldoet en of het waarschijnlijk is dat de beloofde eindresultaten ook opgeleverd zullen gaan worden. De EU en overheden houden er namelijk niet van dat publiek geld niet effectief wordt ingezet, of dat zij op het verkeerde been worden gezet. Het toeval wilde dat diezelfde dag een autofabrikant uit Wolfsburg iets op te biechten had.

Het was al snel hét onderwerp van gesprek die avond. Was Volkswagen de enige fabrikant? Was het niet al veel langer bekend? En valt het nu in de categorie 'handig gebruik maken van bestaande regelgeving' of is het toch gewoon volksverlakerij? De meningen waren verdeeld en niet alleen omdat sommige projectpartners uit Duitsland komen en anderen niet. Waar iedereen het wel over eens was, is het feit dat er een verschil is tussen theoretisch verbruik en de werkelijkheid. En daar is 'an sich' niets mis mee, als we er maar rekening mee houden en er op de juiste manier mee omgaan.

DEMO richt zich in onderzoek vaak juist op het verschil tussen theorie en werkelijkheid. Het project TRECO-Office focust bijvoorbeeld op het verwerven van kennis om het werkelijke energieverbruik en de praktijkprestaties van kantoren en openbare gebouwen te begrijpen en correct te voorspellen. Op deze manier kunnen de installaties van de gebouwen namelijk met een veel hoger rendement worden aangestuurd en neemt het energieverbruik af. En ook sommige adviesprojecten hebben als doel theorie en werkelijkheid dichterbij elkaar te brengen, zoals wij bijvoorbeeld hebben gedaan voor het Havenbedrijf Rotterdam. De feitelijke situatie van alle assets buiten in het veld is nu door slimme inspectietechnieken correct weergegeven in de software en databases ('buiten is

binnen'), zodat daar geen ruimte is om te sjoemelen door partijen.

Dat organisaties en mensen er baat bij hebben om soms zaken gunstiger voor te stellen is geen Golf-beweging maar is van alledag. In principe is daar geen bezwaar tegen. Het bewust misleiden en anderen van onjuiste informatie voorzien is iets anders. En de autofabrikant ging hierin nog een stap verder door het stelselmatig bewust anders aansturen van de motor op het moment dat er in een test gemonitord wordt. Dat de overheden hierdoor inkomsten mislopen en er een factor 30 tot 40 meer vervuiling wordt uitgestoten door de auto werd minder belangrijk geacht. De 'truc' van deze misleiding (op zichzelf een knap staaltje technologie) zit in essentie in het gebruik van slimme plaatsbepaling en sensoren om zodoende de software het motormanagement te laten beïnvloeden, en de test te foppen. Elke bouwkunde student krijgt al generaties lang voorbeelden uit de auto-industrie voorgeschoteld van massa-individualisering, just-in-time-productieprocessen tot websites waarin de consument zelf zijn auto via het web kan configureren. 'De bouw is traditioneel', wordt er in deze colleges aan toegevoegd en kan nog wat leren van de automotive branche.

DEMO zet zich ook in om van de andere sectoren te leren en de kennis te integreren

in het vastgoedmanagement. De sleutel tot het optimaliseren van prestaties zit ook wat ons betreft in toepassing van slimme ICT en software tools maar dan met een positieve insteek. Zo wordt bijvoorbeeld, juist aan de hand van plaatsbepalingstechnieken en sensoren, de informatievoorziening effectiever en kunnen gebouwen beter bestuurd worden.

Inmiddels weten wij dat STREAMER positief uit de evaluatie is gekomen en dat wij samen met onze partners het project kunnen continueren om het energieverbruik in ziekenhuizen verder te reduceren. De doelstelling is om de betrokkenen een transparant beeld te geven van het energieverbruik en zo tot het beste ontwerp te komen. Soms kan je ook juist van anderen leren hoe het niet moet. En laten we eerlijk zijn: is het vreemd dat een fabrikant die van al vanaf 1937 een Beetle in zijn modellenprogramma heeft, een Bug in zijn software stopt? ■

André van Delft



Vervolg: Maintenance software bij gemeente Krimpenerwaard

inspectie volledig conform de normering NEN 2767 uitgevoerd. Naast deze innovatieve inspectietechniek heeft de gemeente ook beschikking over RE Dashboard, een tool om diverse gegevens en informatiestromen real time te kunnen monitoren. Zo kunnen zij bijvoorbeeld snel zien hoe het staat met de inspectieplanningen of wat de conditiescore van hun vastgoedbezit is uitgesplitst naar bouwjaar. Dergelijke informatie kan ook worden getoond in een GIS kaart (Geografisch Informatie Systeem). De verschillende vastgoedobjecten worden bijvoorbeeld in gekleurde iconen of als taartdiagrammen op de kaart weergegeven.

Leon Hoegee van IBCB Bouwcare (projectcoördinator):
...DEMO RE Suite is een praktisch en gebruiksvriendelijk programma, dat door DEMO Consultants naar wens van de opdrachtgever is ingericht. Ook de service en samenwerking staan hierbij voorop...

Met inzet van RE Maintenance beschikt gemeente Krimpenerwaard over up-to-date en relevante informatie van het gemeentelijk vastgoed, zodat zij hun onderhoudsplannen kunnen optimaliseren en goede analyses kunnen doen op basis waarvan het beheerbeleid wordt bepaald. De kwaliteit neemt toe en de kosten nemen af. ■

Start EU project INCEPTION

Deze zomer is met de kick off meeting in Ferrara ons nieuwe EU project INCEPTION van start gegaan. INCEPTION realiseert innovatie in 3D-modellering van het cultureel erfgoed zowel van de gebouwde als de sociale omgeving. In een consortium van 14 partners uit 10 verschillende EU landen werken we samen aan dit Horizon2020 EU onderzoeksproject.

INCEPTION's integrale aanpak heeft tot doel een technologische doorbraak te bewerkstelligen door 3D modellering te koppelen aan de tijddimensie. De INCEPTION "Tijdmachine" zal worden ontwikkeld voor ontwerp, visualisatie en analyse van 3D BIM modellen van het culturele erfgoed door de eeuwen heen.

Dit project richt zich op gebruikers bij onder andere rijksoverheden, gemeenten, monumentenzorg en musea. De door INCEPTION ontwikkelde methoden en tools zullen voor alle typen gebruikers toegankelijk zijn; van wetenschapper tot beheerder



en van overheid tot burger. INCEPTION technieken en technologieën zullen worden getest, gevalideerd en gedemonstreerd op verschillende culturele erfgoed locaties in Europa.

DEMO heeft binnen INCEPTION een leidende rol op het gebied van hardware, software, 3D BIM, website en online samenwerkingsplatform. Tevens leveren wij

een bijdrage aan de kennisverspreiding van het project, de praktische toepasbaarheid voor vastgoedpartijen en coördineren we de Nederlandse belanghebbenden met betrekking tot cultureel erfgoed. ■

Kijk voor meer info op de website www.inception-project.eu



TKI Energo TRECO-office

DEMO werkt samen met onze partners ABT, Huygen, DWA, TU Eindhoven, Webeasy en Stichting ISSO aan het project 'TRECO-office'. Dit project is onderdeel van Topsector Energie, programmalijn TKI-Energo.

TRECO-office richt zich op kantoren en openbare gebouwen en beoogt gedetailleerde kennis te verwerven om het werkelijke energieverbruik en gebouwprestaties in de praktijk te kunnen begrijpen, te monitoren en te voorspellen. Belangrijke factor die ook in de monitoring wordt meegenomen is het gebruikersgedrag.

Op basis van de verworven inzichten:

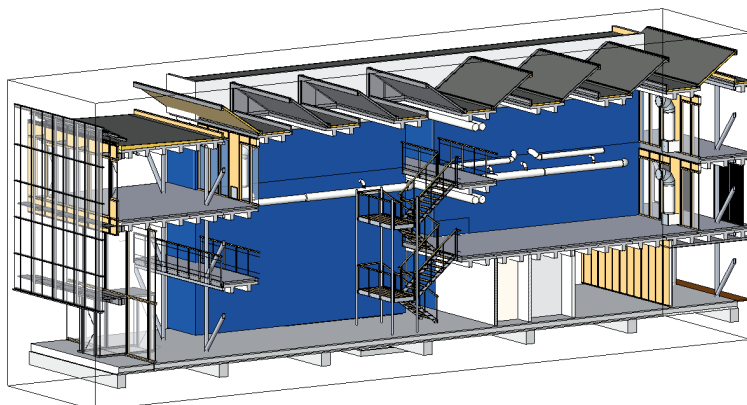
- kunnen projectontwikkelaars en verhuurders hun gebouwen aanbieden voor een (huur) prijs inclusief de energiekosten. Het investeren in energiebesparing, duurzame energie en het op optimalisatie gericht regelen en beheren van het energiesysteem wordt zo een winstgevend

onderdeel van hun business case;

- kan energie ingezet worden daar waar het waarde levert en het meest effectief is;
- kunnen energiesystemen geregeld en beheerst worden.

Binnen TRECO-office zet DEMO haar kennis in op het gebied van de ontwikkeling van een BIM platform dat het mogelijk maakt om de gesimuleerde energieprestatie uit de ontwerpfase te vergelijken met de werkelijke energieprestatie in de gebruiksfase van het gebouw. Doel is om mogelijke afwijkingen van het jaarverbruik (uitgedrukt in €) op gebouwniveau tijdig te signaleren. Door vervolgens wijzigingen aan te brengen in het gebouwgebruik c.q. gebouwbeheer kan op jaarbasis de garantie met betrekking tot het energieverbruik afgegeven worden. Op die manier kan DEMO optreden als partner en adviseur bij het beheersen van het energieverbruik. ■

Voor meer informatie:
www.tki-energo.nl/treco-office/



DEMO ontwikkelt samen met RDF een innovatief software concept voor Rijkswaterstaat en Trafikverket

Rijkswaterstaat en Trafikverket zijn de grootste publieke opdrachtgevers in de infrastructurele sector in respectievelijk Nederland en Zweden. Ze zijn niet alleen verantwoordelijk voor de aanleg van het wegennet, maar ook voor het onderhoud hiervan, om mobiliteit duurzaam te kunnen garanderen. Ter ondersteuning van die cruciale maatschappelijke rol, hebben deze partijen behoefte aan een innovatief en betrouwbaar informatiesysteem voor het beheer van zowel eigen werkprocessen als de samenwerkingsprocessen met aannemers, adviseurs, overheden en marktpartijen. In het kader van een Europees samenwerkingsproject genaamd V-Con (Virtual Construction for Roads), organiseren Rijkswaterstaat en Trafikverket samen met de grote kennisinstellingen TNO en CSTB een pre-commerciële aanbesteding voor de ontwikkeling van een innovatieve software oplossing.

DEMO en haar vertrouwde partner RDF uit Bulgarije vormen een geslaagd consortium dat onlangs is geselecteerd voor de conceptontwikkeling. De nieuwe software zal uitermate geschikt zijn voor informatiemanagement, data-uitwisseling en integratie volgens de principes van: open standaard, Bouw Informatiemodel (BIM), Geografisch Informatie Systeem (GIS) en Systems Engineering (SE). DEMO zet hierbij haar kennis en ervaring in voor de ontwikkeling en implementatie van asset management software en databases, in combinatie met de expertise van RDF op het gebied van open standaard BIM en Semantic Web. Beheerders en eigenaren van infrastructuur en aannemers zullen hierdoor makkelijker en efficiënter met elkaar gaan samenwerken. ■

Klimaatadaptatie makkelijker bij ketensamenwerking

DEMO medewerkers zijn nauw betrokken in de technische onderzoekswereld. Zo is Martin Roders deze zomer gepromoveerd bij de TU Delft. Zijn onderzoeksbevindingen en ervaringen zet hij nu in voor pragmatische oplossingen voor vastgoedbeheer bij DEMO.

In zijn onderzoek 'Partnering for climate change adaptations by Dutch housing associations' bekeek hij strategieën voor het ondervangen van twee gevolgen van klimaatverandering in stedelijk gebied: hitte en overstroming door hevige regenval.

De circa 400 Nederlandse woningcorporaties hebben een relatief grote rol in het klimaatbestendig maken van steden. Corporaties bezitten 32% van de Nederlandse woningvoorraad. Het overgrote deel daarvan moet de komende decennia worden aangepast om de woningwaarde en leefbaarheid van wijken te garanderen bij veranderende klimaatomstandigheden. Het woningbestand 'klimaatbestendig' maken is voor veel woningcorporaties iets compleet nieuws. Ketensamenwerking kan daarom een slimme manier van werken zijn. "Als je partijen met kennis van zaken in een vroeg stadium betreft bij de planvorming kun je snellere stappen maken", zegt Roders. "Je moet er daarbij wel voor zorgen dat je de vraag goed specificiert." ■



Inventarisatie infrastructurele assets van het Havenbedrijf Rotterdam

Een up-to-date database van de infrastructurele assets in de haven (denk bijvoorbeeld aan lichtmasten, verharding, verkeersborden en begroeiing) staat bij het Havenbedrijf Rotterdam hoog in het vaandel. Dit vormt namelijk de basis voor accuraat asset management.

De omvang van het havengebied beslaat circa 12.500 ha (land en water), telt circa 120 duizend assets (droge infrastructuur) in het beheersysteem. Om deze hoeveelheden data effectief en efficiënt onder controle te houden heeft DEMO de bestaande software RE Infrabeheer zodanig geconfigureerd en uitgebreid dat er eenvoudig wijzigingen gemaakt kunnen worden aan de bestaande assets, en ook nieuwe assets in de database kunnen worden toegevoegd. Met behulp van de software van DEMO en divers beeldmateriaal, zoals hoog-resolutie luchtfoto's, kan het grootste deel van het gebied van het Havenbedrijf vanaf kantoor middels deskresearch geïnspecteerd worden. Daarnaast worden er met behulp van een iPad ook buiten op locatie veldinspecties uitgevoerd om de database bij te werken.

Door de innovatieve software en praktisch inzetbare methode van DEMO kan het Havenbedrijf grip op dit proces en zekerheid over de kwaliteit van de database behouden. ■



**Port of
Rotterdam**



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

www.demobv.nl

