

DEMO

TRENDS



Nieuwsbrief
MAART 2018

In dit nummer

- Renovatie en transformatie van vastgoed met P2ENDURE
- De cyclus van de winterspelen
- Brandveiligheid van de bestaande woningvoorraad
- WoON module Energie 2018
- BIM van kerk in Obergum
- Bits & Bytes
- Vacatures
- Vernieuwbouw Rijnstate Arnhem ziekenhuisapotheek ondersteund door DEMO software



Olaf Terpstra, projectmanager ontwikkeling bij Camelot Vastgoed: "Wij zijn zeer enthousiast over onze samenwerking met DEMO en trots te mogen werken aan een tool waarmee marktpartijen kunnen onderbouwen of renovatie met sterk verbeterde energieprestatie een duurzame en betaalbare keuze is."

Renovatie en transformatie van vastgoed met P2ENDURE

Camelot Vastgoed, een specialist in Nederland in leegstandsbeheer, is als partner bij het P2ENDURE project betrokken en levert één van de renovatie demonstratiecasussen aan. Een verlaten onderwijsgebouw uit de jaren 60 op de campus van Universiteit van Twente wordt op dit moment getransformeerd naar een studentenhotel. Olaf Terpstra, projectmanager ontwikkeling, vertelt ons dat "Camelot altijd op zoek is naar verbetering en naar innovatieve oplossingen en zich daarom ook aangesloten heeft bij het initiatief van DEMO." Voor hem is P2Endure, "een uitgelezen kans om kennis uit te wisselen met het doel om in onze grootschalige transformatieprojecten het energieverbruik zoveel als mogelijk in te perken en snel te kunnen beoordelen of een investering rendabel is."

Binnen P2ENDURE ontwikkelt DEMO een software tool voor assetmanagement waarbij verschillende beheerstrategieën met elkaar kunnen worden vergeleken. Standaard dagelijks onderhoud op basis van conditiemetingen of een traditionele renovatie waarbij beoogd wordt de energieprestatie te verbeteren of renovatie in 'Plug & Play' stijl waarbij met een heel korte bouwtijd en gebruik van

slimme, prefab producten de energieprestaties gegarandeerd verbeteren. Met een vergelijking van levensduurkosten en cashflow berekeningen kan vooraf bekeken worden wat de beste optie is. Deze tool maakt het voor partijen als Camelot en andere gebouwbeheerders in een vroeg stadium mogelijk om een goede afweging te maken of renovatie en transformatie interessant en haalbaar is. ■



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

De cyclus van de winterspelen

Er zijn ondertussen niet veel mensen meer aan wie de verandering van het klimaat onopgemerkt voorbij gaat. Natuurlijk zijn er nog steeds wel individuen die dit feit gewoon ontkennen of negeren. Zij scharen het onder de noemer Fake News. Bij DEMO onderzoeken we de impact van dit 'Fake News' op Real Estate en gaan wij, tot het tegendeel bewezen is, er wel vanuit dat de verandering van klimaat een feit is.

Verandering is overigens niet per definitie negatief. Sterker nog: het is de brandstof van de evolutie, de basis van ons bestaan. Het is echter de kunst om veranderingen in dienst van het goede te stellen. Maar hoe ontstaan veranderingen eigenlijk, hoe kan je ze initiëren en hoe kan je er gebruik van maken? Dat is iets waar wij ons bij DEMO veel mee bezig houden: veranderingen tot stand brengen om zo iets bij te kunnen dragen. Wij kijken bewust naar wat er in de wereld om ons heen gebeurt om daar op in te kunnen spelen en keer op keer verbeteringen door te voeren. Met een heel lelijk, modieus woord, noemen wij dat de 'innovatiecyclus'. Een 'contradictio in terminis' op zich... Want wat is er vernieuwend aan een regelmatig terugkerende reeks, zoals de winter, lente, zomer en de herfst? Wanneer iets regelmatig terugkeert lijkt dat per definitie weinig vernieuwend. En toch is er bij DEMO sprake van een cyclus die vernieuwing brengt.

Onze afdeling Research loopt, gedreven door actuele ontwikkelingen, voorop met nieuwe ideeën, concepten en technieken. Deze worden uitgewerkt en vormgegeven in internationale onderzoeksprojecten. De resultaten van deze onderzoeken nemen wij op in experimentele software en in adviesconcepten. Door dit samen met onze opdrachtgevers in de praktijk toe te passen, kunnen wij reële vraagstukken uit de praktijk op een creatieve en vernieuwende manier oplossen. Als eenmaal de toegevoegde waarde is aangetoond, herhalen we dit op grotere schaal in adviesprojecten en zetten we het om in gebruikersvriendelijke en robuuste software tools. Wanneer er vervolgens meer routine ontstaat en daarmee voortschrijdend inzicht, is dit de aanleiding om nieuwe ideeën te opperen, onderzoeksvragen te formuleren en onderzoeksvorstellen te schrijven. Et voilà, de vernieuwende cirkel is rond.

Soms is deze cyclus te forceren en soms niet, creativiteit laat zich immers niet altijd sturen. Daarom is het belangrijk om de condities te creëren waarin de creativiteit voor nieuwe ideeën kan ontstaan. En dus gaan wij conform ons motto 'work hard, play hard' ook dit jaar weer met het DEMO team in de winter-spelen. Zolang het klimaat het ons toestaat, gaan wij jaarlijks met elkaar een lang weekend skiën in de besneeuwde Alpen. Daar ontstaan namelijk de mooiste en de beste vernieuwende ideeën. ■

André van Delft



Brandveiligheid van de bestaande woningvoorraad

Afgelopen juni werd Londen opgeschrikt door een enorme brand. De Grenfell-toren vatte vlam en die brand eiste uiteindelijk tientallen levens. Zulke rampen zorgen ervoor dat brandveiligheid bij vastgoedbezitters hoger op de agenda komt te staan, maar hoe brandveilig is het bezit in Nederland eigenlijk?

Dat er zich ergens in Nederland zo'n situatie voordoet als in Londen is niet onmogelijk, maar de regelgeving in Nederland hanteert in principe een acceptabel minimumniveau. Om de gebouwen brandveilig te hebben en houden moet de regelgeving uiteraard wel nageleefd worden. Daarom is het cruciaal voor vastgoedeigenaren om brandveiligheid mee te nemen in beleid. Uiteraard speelt het beschikbaar budget een grote rol en is het essentieel om goed te prioriteren omdat alles aanpakken simpelweg vaak niet haalbaar is.

Als ondersteuning voor vastgoedeigenaren en beheerders heeft DEMO een Brandscan ontwikkeld als inspectie-instrument voor de systematische beoordelingen van woningen en wooncomplexen op brandveiligheid. Met de brandscan is weging van waargenomen tekorten, prioritering en standaardisering

van brandveiligheidsmaatregelen mogelijk. De brandscan wordt digitaal ingevuld – eventueel aangevuld met toelichting of beeldmateriaal – waarna de data later op kantoor kan worden geanalyseerd. Zo worden risico's in beeld gebracht en worden overzichtelijke rapportages gegenereerd. Hier komen verbetermaatregelen uit, zoals het aanpassen van een woningentree of het aanbrengen van brandmanchetten om doorvoeren door een brandscheiding. Wij gebruiken de tool zelf ook om rapportages over brandveiligheid met werkomschrijvingen voor het oplossen van tekortkomingen te genereren. Voor diverse vastgoedeigenaren voeren wij dergelijk brandveiligheid onderzoek uit en helpen hen ervoor te zorgen dat de totale brandveiligheid van hun gebouwen aan de wetgeving voldoet. ■



WoON module Energie 2018



Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) (en haar voorgangers) kent een langjarige traditie van uitvoering van grootschalige survey-onderzoeken en woninginspecties. Deze vormen belangrijke hoekstenen van de beleidsinformatie op het terrein van het wonen. Momenteel is DEMO betrokken bij een dergelijk grootschalig onderzoek naar energiezuinigheid van woningen.

In de periode 1983-2000 is om de vijf à zes jaar met de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR), op steekproefbasis, de (bouw)technische staat en de energetische kwaliteit van de woningvoorraad in kaart gebracht. Los van dit KWR-onderzoek werd, ook op steekproefbasis, de woonsituatie en woonwensen van bewoners via het Woningbehoefte-onderzoek (WBO) gevolgd. Beide onderzoeken zijn vanaf 2006 geïntegreerd in het Woon Onderzoek Nederland (WoON), dat sindsdien elke drie jaar loopt. Het WoON wordt gebruikt voor kennisontwikkeling op het terrein van wonen en bouwen, in het beleidsontwikkelingstraject en voor het beantwoorden van Kamervragen. De basis van het onderzoek vormt de module Woningmarkt. Daarnaast kent het onderzoek verschillende vervolgmodes, zoals de module Energie en de Verhuismodule.

Begin 2018 heeft het ministerie opdracht verstrekt voor de uitvoering van een

nieuwe module: de module Energie 2018. Het project is opgedeeld in twee delen. De partij die invulling geeft aan het eerste deel draagt zorg voor het uitvoeren van circa 5000 woningopnamen. Met de, tijdens deze woningopnamen verzamelde, data is het mogelijk een (licht vereenvoudigde) energie-index (EI; een maat voor de energiezuinigheid van gebouwen gekoppeld aan het energielabel) voor woningen te berekenen. Het tweede onderdeel van dit onderzoek betreft de kwaliteitsbewaking, dat wil zeggen het uitvoeren van controleopnamen en het terugkoppelen van geconstateerde afwijkingen aan de uitvoerende partij zodat deze in staat wordt gesteld inspecteurs bij te sturen. De kwaliteitsbewaking van WoON Energie is gegund aan Arcadis en DEMO. DEMO ontwikkelt de software ter ondersteuning van de controleopnamen en draagt bij aan het opzetten van het inhoudelijke kwaliteitsbewakingsproces. ■

BIM van kerk in Oberlum

DEMO werkt samen met SOGK (Stichting Oude Groninger Kerken) in het kader van het EU project INCEPTION. SOGK heeft de Sint Nicolaas kapel, ook wel bekend als de kerk van Oberlum, aangemerkt als demonstratiecasus.

Cultureel erfgoed staat in Groningen vanwege de aardbevingsproblematiek onder druk. Aardbevingen kunnen monumentale objecten beschadigen en in het ergste geval, bij zwaardere aardbevingen dan we tot nu toe hebben gezien, zelfs (gedeeltelijk) instorten. Het is dus van belang een goed beeld te hebben van de materialisering, constructiewijze en staat van het gebouw om bij schade op een verantwoorde wijze te kunnen herstellen. Daarnaast zal, wanneer versterken tegen zwaardere bevingen noodzakelijk is, ook duidelijk moeten zijn wat de zwakke plekken zijn zodat de noodzakelijke maatregelen op een efficiënte wijze en zonder het aantasten van culturele waarden kunnen worden uitgevoerd.

Onlangs is van het kerkje door een van de partners in het INCEPTION consortium, een 'Point Cloud Scan' gemaakt. Met behulp van deze scan is vervolgens een Building Information Model (BIM) gegenereerd. Dit BIM zal nu worden ingezet voor planmatig onderhoud van de kerk en het opstellen van een meerjarenonderhoudsplanning. Hiervoor wordt RE Maintenance, de softwaretool van DEMO voor onderhoudsplanningen op basis van NEN 2767, gebruikt. De gegevens uit het BIM model worden direct ingelezen in de softwaretool om als basis te dienen voor de onderhoudsplanningen.

Het BIM vormt tevens de basis voor de verwerking van relevante informatie voor schadeherstel en versterking. De kennis die DEMO heeft opgedaan bij advisering van partijen die verantwoordelijk zijn voor de schadeafwikkeling in het aardbevingsgebied stelt ons in staat hier op de juiste wijze op te anticiperen. ■





DEMO gelooft sterk in de toepassing van open standaarden en is mede daarom lid geworden van **BuildingSmart**. Naast de deelname aan BuildingSmart is DEMO vertegenwoordigd in verschillende Normcommissies van NEN.



DEMO is een samenwerking opgestart met het Rotterdamse bedrijf ICOP wellicht ook beter bekend als de uitvinders van **Briefbuilder**. Gezamenlijk werken beide bedrijven aan de integratie van deze tool voor requirements management en de RE Suite.



Met het EU project **Enginergy** bevinden we ons in de afrondende fase. Binnen dit onderzoek ontwikkelen we een toolset om energie-efficiëntie van gebouwde omgeving te verbeteren. Op een online expert platform wordt uitwisseling van data en de tools gefaciliteerd (denk aan Internet of Things en gebouwbeheerssystemen).



Sinds kort zet **Mechteld Petersen** haar expertise op het gebied van marketing en productcommercialisatie in bij DEMO. Vanuit haar eigen bedrijf Boost werkt Mechteld voor ons onder andere als strategisch adviseur aan Enginergy.



DEMO levert een bijdrage als expert op gebied van **BIM** aan de **NEN 2660 commissie**. Deze commissie is onlangs nieuw leven in geblazen om de methodiek van decompositie van bouwdelen af te stemmen op alle nieuwe technologieën en eenduidig vast te leggen (NEN 2660: Orderingsregels voor gegevens in de bouw).



Op 8 april aanstaande verschijnt er een zeskoppig **DEMO team** aan de start van de **kwart marathon in Rotterdam**. Wij juichen onze sportieve collega's toe bij hun persoonlijke prestaties en mijlpalen en zijn er trots op dat ons bedrijf zoveel gezonde, enthousiaste medewerkers heeft.



Ook dit jaar sponsort DEMO het Leeuwenbergh **Haags Open Golf Toernooi**. De vierde editie van dit evenement vindt in het weekend van 7 en 8 juli 2018 plaats.

Uitdagende en interessante vacatures

DEMO is innovatief, internationaal, creatief, vindingrijk, ambitieus en groeit snel. We zoeken invulling voor diverse functies op verschillende niveaus. Er starten interessante, nieuwe projecten op onze afdelingen research, software en advies. Geïnteresseerd of kent u iemand in uw netwerk?

Research

Senior Researcher / Project Manager
European Researcher for the Built Environment

Software

Senior .NET teamleader
Innovatieve .NET developer

Advies

Technisch inspecteur / adviseur

(Afstudeer) stage

Bij DEMO bieden we ook een stage of afstudeerplaats op HBO of academisch niveau aan.

Ook open sollicitaties zijn van harte welkom.



Vernieuwbouw Rijnstate Arnhem ziekenhuisapotheek ondersteund door DEMO software

Zoals we al in onze laatste nieuwsbrief berichten heeft het Rijnstate ziekenhuis in Arnhem gekozen voor DEMO software: de RE Suite Design Configurator & Decision Support Tool (DC&DST). De Design Configurator (DC) genereert met behulp van kunstmatige intelligentie een BIM model van meerdere ontwerpvarianten. Deze ontwerpvarianten worden vervolgens met elkaar vergeleken in de Decision Support Tool (DST). Zo kan al in een zeer vroege fase van het ontwerpproces bepaald worden welk gebouwalternatief de meest optimale energieprestatie levert tegen de laagste investering.

De DC&DST-software wordt ingezet in het tendertraject van de ver(nieuw)bouw van de ziekenhuisapotheek van het Rijnstate ziekenhuis. Hiervoor zijn drie combinaties van marktpartijen gevraagd om een

inschrijving te doen, gebruikmakende van de DC&DST software. Om de deelnemers te ondersteunen bij hun inschrijving hebben wij trainingsworkshops georganiseerd om hen wegwijs te maken met de software, waarbij we zeer enthousiaste reacties hebben ontvangen.

Nu de eerste fase van de tender is afgesloten en gunning heeft plaatsgevonden feliciteren wij het tenderconsortium onder leiding van ClimaTech met de verkregen opdracht! Nu begint de fase waarin het plan van aanpak ten aanzien van het gebruik van de DC&DST gaat worden uitgevoerd.

Wij zijn zeer enthousiast over de samenwerking met (het team van) Willem-Jan Hanegraaf en Albert van der Beek van Rijnstate, maar kijken nog meer uit naar de volgende fase; het gebruiken

van de DC&DST om gestructureerde en onderbouwde ontwerpbeslissingen te maken. Wij zullen hierbij zowel het tenderconsortium als Rijnstate ondersteunen en adviseren. Op naar een prachtig ontwerp! ■

Rijnstate heeft gezonde ambities. Wij zijn gecharmeerd geraakt van de doordachte en tegelijkertijd zeer praktische aanpak van DEMO en hun software tools. Het is goed om ambities te hebben, maar nog beter om er ook direct mee aan de slag te kunnen gaan.

*Willem-Jan Hanegraaf,
programmamanager vernieuwbouw / hoofd bouw bureau*



Bezoekadres

Delftechpark 10
2628 XH Delft

Postadres

Postbus 642
2600 AP Delft

Contact

Tel 015 750 25 20
E-mail info@demobv.nl

www.demobv.nl

