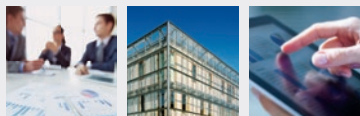


DEMO

TRENDS



Nieuwsbrief
JULI 2014

In dit nummer

- Goedkoper en slimmer beheren van infrastructuur
- Made in Europe
- Succesfactoren voor vastgoedinformatiemanagement
- BIM voor zorgvastgoed
- Grondexploitatiebeheersysteem bij gemeente Almere
- DEMO Research voor klanten en collega's
- PANTURA zorgt voor nieuw beleidsinstrument



Goedkoper en slimmer beheren van infrastructuur

In Nederland wordt alleen al door de Rijksoverheid jaarlijks zo'n 2,2 miljard euro uitgegeven aan het beheer en onderhoud van de openbare ruimte en infrastructuur. De afgelopen jaren zien we de budgetten slinken. Overheden zitten krap bij kas met als gevolg dat er bezuinigd wordt op de bestedingen voor het beheer en onderhoud.

Is dit een probleem? Ja, een goede openbare ruimte en infrastructuur zorgt voor een aangename leefomgeving, minder schade, verhoogde veiligheid en is een voorwaarde voor een goed draaiende economie. Moeten we accepteren dat de kwaliteit van de openbare ruimte en infrastructuur achteruit gaat? Nee, dat hoeft zeker niet.

Prestatiecontracten

In toenemende mate wordt door eigenaren van de openbare ruimte en infrastructuur gewerkt met prestatiecontracten. Het principe is eenvoudig: de aannemer wordt voor langere tijd verantwoordelijk voor het op peil houden van de kwaliteit van een gebied. Deze wijze van werken dwingt tot efficiëntie, stimuleert innovatie en zal de totale kosten van het beheer en onderhoud doen afnemen.

De crux van een prestatiecontract zit in het opstellen van goede en meetbare afspraken. Voor het objectiveren van afspraken voor het beheer van de buitenruimte wordt vaak gebruik gemaakt van de beeldmeetlatten en referentiefoto's uit de CROW 323. Met nieuwe technologie kunnen efficiënt data verzameld worden van de objecten gekoppeld aan GPS locatie, eventuele eerdere waarnemingen en andere relevante gegevens. De verzamelde data kunnen direct worden gebruikt om herstelwerkzaamheden en acties aan te verbinden. Zo wordt niet alleen de kwaliteit beter beheerst, maar zijn ook de risico's beter in beeld. Dit leidt tot effectiever asset management.

Referenties

Recente gebruikers van RE Infrabeheer zijn de medewerkers van Aannemingsmaatschappij Van Gelder, een landelijk opererend aannemingsbedrijf.



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

Made in Europe

Een paar weken geleden keek ik per toeval naar *De Wereld Draait Door* van de altijd enthousiaste Matthijs van Nieuwkerk. Deze keer, hield één van de gasten een zo niet nóg enthousiaster betoog. Minister Timmermans van Buitenlandse Zaken was aangeschoven om een pleidooi te houden ten faveure van de EU in het kader van de Europese verkiezingen.

Hij deed dat door een scène te tonen uit "The life of Brian" van Monty Python over de bijdrage van de Romeinen aan de Engelse belangen; ironisch qua inhoud, maar treffend in het blootleggen van vooroordelen. Vervolgens hield Timmermans geen politiek praatje, maar stak hij de loftrumpet over "Made in Europe", het boek van Pieter Steinz over de rijke cultuur van Europa. Aangestoken door zijn enthousiasme heb ik dezelfde avond nog online het boek besteld. En daar heb ik geen spijt van gehad.

Het boek beschrijft op een toegankelijke wijze de rijkheid van Europa. Het is een schitterend en inspirerend overzicht van de culturele ontwikkeling van een continent. Wat ogenschijnlijk geen verband houdt met elkaar, blijkt een stevig fundament te vormen. In plaats van de vermeende regelzucht uit Brussel en crisis in de Eurozone wordt de verbinding van het continent door de rijkheid in ontwikkeling, kunst, cultuur, architectuur en onderzoek belicht. Een fris en positief geluid in een tijd, waar grenzen lijken te vervagen door de online samenlevingen en virtuele werelden. Een prachtig boek kortom, dat ik iedereen kan aanraden.

Overigens hoefde Timmermans mij persoonlijk niet te overtuigen. Al meer dan twintig jaar werk ik mee aan Europese innovatieprojecten voor de bouw. In die tijd heb ik grote veranderingen gezien. Van Fransen die weigerden Engels te spreken en hun eigen tolk meebrachten en Italiaanse hoogleraren die nauwelijks uit hun woorden konden komen, tot een Europese onderzoeksgemeenschap die vloeiend Engels spreekt, en zich niet alleen perfect kan uitdrukken, maar ook soepel weet samen te werken. Wat na al die jaren ook opvalt, is de grote verbetering van de infrastructuur in Europa; virtueel in communicatie en instituties, maar vooral ook letterlijk in wegen en bruggen. Op het gebied van welvaart en welzijn heeft Europa grote stappen gemaakt. Door samenwerking zijn nieuwe markten opgebouwd, wat heeft geleid tot meer handel met economisch voordeel voor alle partijen. Natuurlijk is er nog veel te verbeteren, van het onzinnige vergaderen in Straatsburg tot de stroperigheid van de Europese politieke besluitvorming. Maar dit is naar mijn overtuiging een kwestie van tijd en tempo: ook Rome is niet op een dag gebouwd.



Nog steeds is DEMO volop betrokken bij onderzoekprojecten die innovatie in de Europese bouw en vastgoedbeheer moeten stimuleren. Zo hebben wij met onze Europese partners onderzoekvoorstellen geformuleerd voor het nieuwe kaderprogramma Horizon 2020. Die gaan over het ontwikkelen en integreren van informatiemodellen voor gebouwen en infrastructuur (BIM en GIS) met beheer-informatie, ingebouwde sensoren, laserscans en Augmented Reality (de koppeling van virtuele beelden met bestaande situaties). Onderzoeken uit het verleden vormen de basis voor onze software instrumenten van vandaag. En de onderzoeken van vandaag vormen de basis voor de instrumenten van morgen. Indien u nu ook nieuwsgierig bent geworden nodig ik u uit om u op z'n Timmermans' te vertellen wat DEMO made in Europe. ■

André van Delft



Vervolg: Goedkoper en slimmer beheren van infrastructuur

Van Gelder heeft van de provincie Noord-Holland de opdracht gekregen voor het beheer en onderhoud van een aanzienlijk deel van de provinciale wegen in Noord-Holland.

Voor het monitoren van het areaal en uniforme gegevensuitwisseling heeft Van Gelder RE Infrabeheer van DEMO aangeschaft. Sinds eind 2013 werkt Van Gelder met de applicatie voor het uitwisselen van gegevens met de opdrachtgever. Afwijkingen die in het veld met de iPad worden

geconstateerd worden direct verzonden naar de contractbeheerder op kantoor. De contractbeheerder zet de afwijking door naar de provincie voor een accordering op eventuele herstelwerkzaamheden. Zowel de opdrachtgever als de opdrachtnemer plukken hier de vruchten van.

Henk Brouwer, commercieel directeur Van Gelder: "Wij zijn continue bezig om onze bedrijfsprocessen te optimaliseren en op zoek naar innovatieve oplossingen voor het uitvoeren van beheerswerkzaamheden. Wij volgen op de voet ontwikkelingen

vanuit PAS 55, ISO 55000, BIM etc.

Wij zijn dan ook zeer enthousiast over de wijze waarop RE Infrabeheer is geïmplementeerd en de functionaliteiten die het ons en ook de provincie Noord-Holland biedt'

Conclusie

Zijn de bezuinigingen een bedreiging voor de kwaliteit? Nee, dat hoeft niet. Door processen anders in te richten en gebruik te maken van nieuwe technologie kan met minder geld zelfs een hogere kwaliteit worden bereikt. ■

Succesfactoren voor vastgoedinformatiemanagement

Goede informatie is de basis voor adequate besluitvorming. Op het gebied van vastgoedinformatie is nog een wereld te winnen. Het is belangrijk realistisch te zijn in het verbeteren van het vastgoedinformatiesysteem. Stap voor stap is de beste weg. Maar wel met een duidelijke ambitie en toekomstvisie.

Veel bruikbare data worden lokaal beheerd en zijn niet altijd actueel. De eerste winst is deze data te actualiseren en toegankelijk te maken. Dit kan door datamigratie en -verrijking. Het is duur om gegevens in het veld te verzamelen. Maak daarom ambities expliciet en verzamel niet meer informatie dan nodig is. Voor het smart verzamelen in het veld is geavanceerde data-entry software voor tablets en smart phones beschikbaar. Veel vastgoedeigenaren en -beheerders zijn tevreden over hun bestaande software. Houd deze in gebruik, ook al zijn er betere alternatieven. De voordelen ervan wegen meestal niet op tegen de ervaring met bestaande software. We zien nogal eens dat zeer bruikbare informatie wordt aangeboden in een omvang en detail die de tijd en kennis van de besliser te boven gaat. Dit is onnodig.

Met de juiste analyses kan betrouwbare informatie op verschillende aggregatieniveaus en voor verschillende gebruikers worden aangeboden. Autorisaties regelen wie de informatie mag inzien, mag gebruiken en mag wijzigen. Een web portal maakt relevante informatie voor iedere medewerker toegankelijk. Bewoners en gebruikers krijgen desgewenst inzicht in gebouwplattegronden, beheerplannen en mutatierapporten. Onderhoudsplannen, werkomschrijvingen en foto's van gebreken voor en na herstel kunnen met aannemers worden gecommuniceerd.



Er zijn veel nieuwe ontwikkelingen op komst zoals de integratie van BIM met beheerinformatie, ingebouwde sensoren, laserscans en augmented reality (de koppeling van virtuele beelden met bestaande situaties). Wie zijn vastgoedinformatie nu niet op orde brengt, is straks zeker te laat om te profiteren van deze technologische mogelijkheden. ■

BIM voor zorgvastgoed

BIM voor zorgvastgoed is een actueel onderwerp in Nederland en Europa.

Zorginstellingen staan voor een grote transitieopgave. Doel is ontwerp, bouw, renovatie en technisch beheer van het zorgvastgoed zo efficiënt mogelijk in te zetten voor het primaire zorgproces. De ontwikkeling van BIM (Bouw Informatie Model) is de belangrijkste technische innovatie in de bouwsector met een grote toekomstwaarde. De inzet van BIM zal leiden tot kortere doorlooptijden, minder faalkosten, hogere kwaliteit, betere klantgerichtheid en meer duurzaamheid.

DEMO werkt momenteel samen met twintig bedrijven en zorginstellingen uit verschillende EU-landen aan STREAMER, een grootschalig EU-onderzoek naar "energy-efficient buildings in mixed-use healthcare districts". DEMO leidt het werkpakket dat gericht is op de ontwik-

keling van BIM-gerelateerde ICT oplossingen, te weten:

- koppeling van BIM aan lifecycle costing, gebouwbeheersystemen (GBS), facility management (FM) en onderhoudssystemen;
- decision-support tool voor de ontwerpfase in relatie tot de beheerfase, met specifieke aandacht voor de energieprestatie;
- methodiek voor het ontwikkelen en monitoren van instelbare Key Performance Indicators (KPI's).

DEMO wil graag de ontwikkelde kennis delen met Nederlandse zorginstellingen om samen te komen tot praktische oplossingen en toepassingen.

DEMO heeft op 25 juni een workshop over 'BIM voor beheer en onderhoud van zie-

kenhuizen' georganiseerd. Een aantal Nederlandse ziekenhuizen hebben op eigen initiatief een verkenning gedaan naar BIM. Momenteel staan deze ziekenhuizen op het punt een stap te zetten voor de invoering van BIM, met name de toepassing van BIM voor beheer en onderhoud. Een duidelijke richting, een praktische aanpak en kosteneffectieve ICT-oplossingen zijn zeer gewenst; de financiële en organisatorische ruimte voor grote veranderingen van de bestaande ICT-infrastructuur -en systemen is immers beperkt of niet aanwezig. DEMO heeft de BIM-vragen en behoefte van deze ziekenhuizen in kaart gebracht. Samen met de ziekenhuizen stelt DEMO een gezamenlijke BIM-aanpak op, voor de toepassing van BIM op korte termijn met behulp van praktische ICT-oplossingen. ■





Grondexploitatiebeheersysteem bij gemeente Almere

Recent heeft DEMO Consultants het grondexploitatie beheersysteem, RE GREX, opgeleverd voor de gemeente Almere. RE GREX stelt Almere in staat om op slimme en effectieve wijze sturing op de grondportefeuille uit te oefenen. Budgetten worden geregistreerd en boekingen kunnen worden verwerkt.

De mutaties binnen het boekjaar kunnen direct worden geconfronteerd met de grondexploitatie. Op ieder moment heeft de gemeente inzicht op de exacte stand van de grondexploitatie en de (financiële) voortgang. RE GREX maakt het mogelijk om eenvoudig met varianten en scenario's te werken. Het systeem voorziet daarnaast in het berekenen van exploitatieplannen, eventuele niet-compensabele BTW en bovenplanse kosten.

Anjo van der Burgt, coördinator Planeconomie: 'We hebben voor RE GREX gekozen na een zorgvuldige aanbesteding. Bij de implementatie van het systeem zijn we onder de indruk geraakt van de efficiënte en betrokken wijze waarop DEMO dit heeft aangepakt. DEMO luistert naar de klant en is in staat op het goede moment de juiste adviezen te geven.'

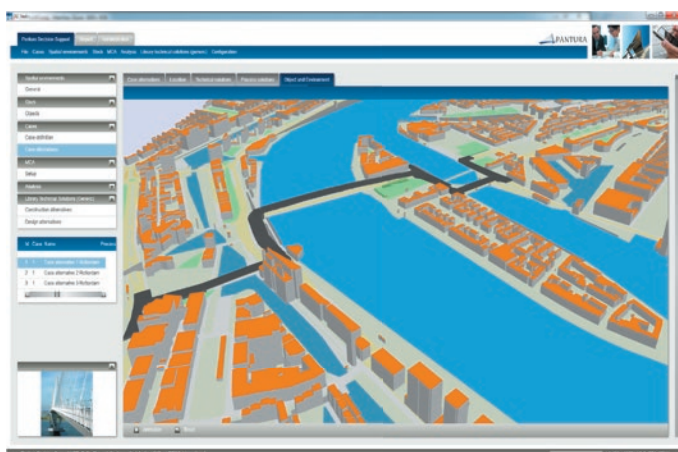
De implementatie van een systeem waar meerdere medewerkers van verschillende afdelingen mee werken is een proces dat zeer gestructureerd moet worden aangepakt. DEMO werkt met een implementatieprotocol waarbij communicatie met de opdrachtgever centraal staat. Juist door de effectieve procesaanpak was het mogelijk om RE GREX te configureren volgens de wensen van de gemeente Almere. ■

DEMO Research voor klanten en collega's

Vanaf begin dit jaar heeft DEMO een nieuwe Business Unit! DEMO Research ontwikkelt hoogwaardige kennis en maakt die toepasbaar voor partijen in de Nederlandse bouw en vastgoedsector. Extern helpt DEMO overheden, nationale en internationale bedrijven met het opzetten, organiseren en uitvoeren van onderzoeksprojecten voor kennisontwikkeling, innovatie en probleemoplossing; meestal met financiële ondersteuning uit Nederlandse of Europese subsidieprogramma's. Intern gebruikt DEMO de onderzoekresultaten voor ontwikkeling en verbetering van praktische software applicaties en adviesdiensten. De drijvende kracht achter DEMO Research is dr. Rizal Sebastian (1976). Rizal is afgestudeerd en gepromoveerd in architectuur en bouwmanagement. Hij heeft meer dan 15 jaar ervaring als senior onderzoeker en projectleider bij TNO en als bouwkundig ontwerper en adviseur bij ARCADIS. Rizal is gespecialiseerd in integraal ontwerpen, BIM (Bouw Informatie Model) en innovatieve aanbesteding. ■



PANTURA zorgt voor nieuw beleidsinstrument



Onlangs is het EU-project PANTURA succesvol opgeleverd. Onderwerp van studie was hoe bruggen in stedelijke gebieden op een duurzame manier onderhouden, vernieuwd of vervangen kunnen worden. DEMO heeft binnen PANTURA onder andere een 'decision support' systeem (DSS) ontwikkeld waarmee verschillende beleidsstrategieën onderling vergeleken kunnen worden. Samen met TNO en de gemeente Rotterdam zijn strategieën getoetst in een praktijkcase: de Willemsbrug.

Op dit moment bouwt DEMO de ontwikkelde software om tot een generieke DSS-applicatie. Daarnaast wordt een vervolgonderzoek voorbereid gericht op monitoringssystemen waarbij de software automatisch data input krijgt van sensoren (bi-axiale clinometers, spanningsmeters, laser collimators en acceleratiemeters) die zijn opgenomen in het wegdek of de brugconstructie. Op deze manier kan de kwaliteit gemeten worden zonder het verkeer te verstoren en kunnen noodzakelijke onderhoudsingrepen tijdig worden voorbereid. ■



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

