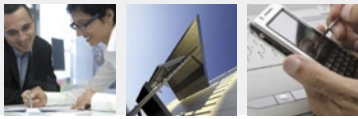


DEMO

TRENDS



Nieuwsbrief
JUNI 2011

In dit nummer

- Informatiemanagement vastgoed
- Integrale inspecties
- Inventarisatie ruimtebehoefte primair onderwijs
- Opname energieprestatie
- Gevolgen Bouwbesluit 2012
- Veiligheidsinspecties woninginstallaties
- Hier tekenen wij voor
- GIS – Geografisch Informatie Systeem



Informatiemanagement vastgoed

Om vraag en aanbod goed af te stemmen, is betrouwbare object-informatie nodig. De gegevens van veel cartotheken moeten worden gecontroleerd, verbeterd en aangevuld. Dit is het gevolg van strategisch beleid gericht op individuele huurders, nieuwe regelgeving en natuurlijk ook veroudering en vervuiling van bestaande gegevens.

Informatiemanagement is waarschijnlijk het belangrijkste onderdeel van vastgoedbeheer. In een ideale situatie zijn de juiste gegevens, op het juiste niveau, met de juiste betrouwbaarheid beschikbaar. Maar ideale situaties bestaan alleen in een ideale wereld. In de praktijk is het actualiseren en verbeteren van de vastgoedinformatie een constante opgave. Dus moeten we ontbrekende informatie verzamelen, overbodige informatie verwijderen, informatie beter ontsluiten voor verantwoordelijke medewerkers, en complexe informatie analyseren, aggregeren en helder presenteren.

Betrouwbare en toegankelijke informatie is essentieel voor de borging van processen, de onderbouwing van strategische beslissingen, de ondersteuning van operationele processen en voor het adequaat informeren van personeel en huurders. DEMO Consultants ontwikkelde een integrale opnamemethodiek met gegevensinvoer op een Ipad of andere tabletcomputer. Gegevensopslag gebeurt in een intelligente database. Die zorgt voor koppeling van de gegevens met de financiële administratie of het primaire systeem en met diverse functionele programma's zoals voor

onderhoudsplanning en energieprestatie. De database kan communiceren met alle bestaande software of dat nu eigen Excel spreadsheets zijn of applicaties van professionele softwareleveranciers. Via server of internet kunnen geautoriseerde medewerkers eenvoudig en gelijktijdig met de software werken: op kantoor of thuis.

Op de foto toont DEMO-directeur André van Delft de nieuwe DEMO-opnametool. Hij licht toe hoe DEMO Consultants vastgoedbeheerders ondersteunt: "Er worden meer en meer vastgoedgegevens verzameld. Snelheid en betrouwbaarheid worden belangrijker. Het gevaar dreigt dat beleidsmakers door de bomen het bos niet meer zien. Selectie, analyse en aggregatie van gegevens zijn nodig voor transparante besluitvorming. Medewerkers van verschillende afdelingen moeten de informatie eenvoudig kunnen gebruiken. Het actualiseren moet goedkoop, consistent en zonder risico's zijn. DEMO Consultants ondersteunt vastgoedbeheerders om op een kostenefficiënte wijze naar een toekomstbestendige situatie te groeien en met gebruikmaking van bestaande systemen de integrale informatievoorziening te optimaliseren". ■



Demo is een onafhankelijk adviesbureau op het gebied van vastgoed. Speerpunten zijn informatiemanagement, technisch advies, exploitatiemanagement en software ontwikkeling.

Integrale inspecties

Bij integrale inspecties kijken we naar de technische staat van bouw- en installatiedelen. En bovendien naar de veiligheid van installaties, de kwaliteit van de binnenlucht, de energieprestatie, de functionele kwaliteit en de brandveiligheid. Voordelen van de gecombineerde opnamen zijn de lage inspectiekosten en de beperkte privacyhinder voor de gebruikers. Maar het belangrijkste voordeel is de mogelijkheid om de geconstateerde tekortkomingen en risico's integraal te kunnen afwegen om zo de juiste herstellprioriteiten te kiezen. Onderhoudsbeleid, portfoliomanagement,

risicomanagement en energiemaatregelen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, verbeterprojecten, energiebesparing en andere fysieke maatregelen moeten worden afgestemd en geïntegreerd.

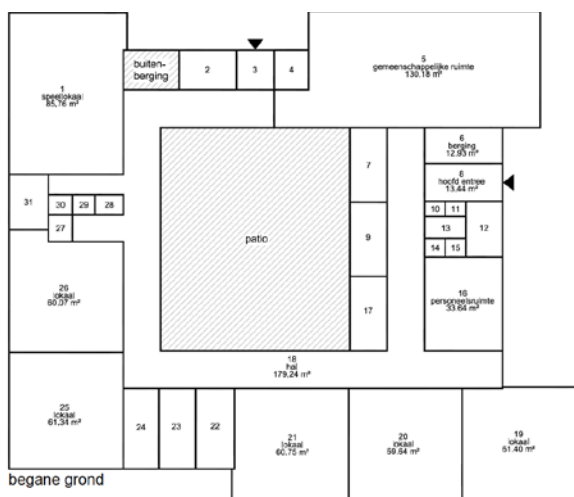
DEMO Consultants heeft veel ervaring met integrale inspecties. Onze medewerkers waren nauw betrokken bij het opstellen van NEN 2767, de norm voor conditiemeting van gebouwen. Op het gebied van omvangrijke gegevensverzameling hebben zij inventarisaties en inspecties uitgevoerd

voor het Directoraat van de Volkshuisvesting (KWR- en WoOn-onderzoek), is de kwaliteit van gebouwen in de gezondheidszorg onderzocht en zijn in opdracht van gemeenten veel scholen geïnspecteerd. Wij stellen eigen software beschikbaar voor onderhoudsplanning, projectbewaking, haalbaarheidsanalyses, energieprestatie, tekeningenbeheer en vastgoedsturing. DEMO Consultants werkt met de nieuwste toepassingen op het gebied van BIM en GIS. ■

Beschikbare adviestools:

- Digitaal opnameformulier
- Data entry software met consistentiechecks
- Opnamehandleiding en instructiemateriaal
- Inspectieprotocol en protocol proefopnamen
- Centrale database met upload faciliteiten
- Voortgangsinformatiesysteem
- Protocol kwaliteitsbewaking
- Helpdesk inspecteurs en bewoners
- Protocol controle- en verificatieopnamen

Inventarisatie ruimtebehoefte primair onderwijs



De VNG heeft in januari 2010 de modelverordening voor onderwijsvoorzieningen huisvesting gewijzigd. Dit vereenvoudigt de bepaling van de ruimtebehoefte voor het primair onderwijs. In de nieuwe situatie wordt de bekostiging van de huisvesting berekend naar het aantal leerlingen per bruto vloeroppervlak.

DEMO Consultants voert nulmetingen uit om het BVO van scholen te bepalen. Van de gebouwen worden lijnenschetsen gemaakt, waarna het BVO automatisch per ruimte wordt bepaald. Beschikbare tekeningen worden uiteraard gebruikt en in het veld gecontroleerd op indeling en maatvoering. Maar ervaring met uitgevoerde projecten leert dat bestaande gegevens vaak onbetrouwbaar zijn, doordat de tekeningen niet zijn geactualiseerd na verbouwingsingrepen. In veel gevallen wordt het gebouw ter plaatse opnieuw ingemeten en uitgewerkt. DEMO Consultants legt de informatie vast in een rapportage per gebouw en ontsluit de gegevens via een geautomatiseerde database. Zo heeft iedereen bij de gemeente de beschikking over de lijnenschetsen, foto's en het BVO per ruimte en gebouw. ■

Opname energieprestatie

De EPC is de energiekeuring voor nieuwbouw. Voor bestaande woningen geldt de EPBD, ook wel EPA-W genoemd. Per woning worden gegevens verzameld voor de EPBD-opname. Het betreft afmetingen en isolatie van gevel, kozijnen, vloer en dak, en soort en type installaties. Specifieke aandacht is er voor verschillen in dakkapel,

vaste trap naar zolder en eventuele aanbouwen, al dan niet als gevolg van ZAV.

Per woning wordt met het gecertificeerde rekenmodel van DEMO Consultants een EPBD-berekening gemaakt. Hiermee kunnen automatisch energiecertificaten worden aangevraagd. De opslag in de database maakt het mogelijk de energieprestatie te analyseren op complex- en wijkniveau en naar type en bouwjaar van de woningen.

Door de invoer op tablet-PC of smart Phone is het mogelijk dat de opname meteen draadloos wordt verstuurd naar de centrale database op de server van de opdrachtgever. Voordeel is dat de opdrachtgever in de toekomst op eenvoudige wijze en zonder noemenswaardige tijdsinspanning de certificaten kan actualiseren en individualiseren in combinatie met de opname van het mutatieonderhoud. ■

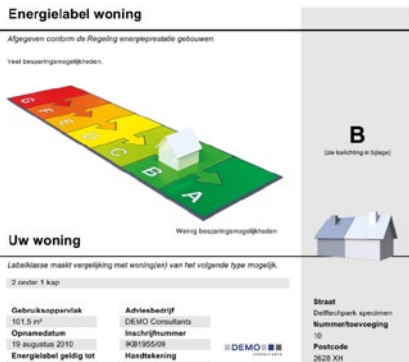
Veiligheidsinspecties woninginstallaties



Sinds de privatisering van de energiebedrijven worden installaties in woningen niet meer regelmatig gecontroleerd. Dit heeft al geleid tot een aantal ernstige incidenten.

Onderzoek naar installaties en aangesloten apparatuur in woningen levert verontrustende resultaten op. Bijna 40% van de installaties voldoet niet aan de minimale veiligheidseisen uit de bouwregelgeving. Daarom is er een methodiek ontwikkeld voor het uitvoeren van periodieke inspecties van installaties in woningen. Met de NTA 8025 (Nederlands Technische Afspraak voor veiligheidsinspecties van woninginstallaties) hebben woningcorporaties een instrument in handen om inspecties volgens een maatschappelijk aanvaarde methode uit te voeren.

DEMO Consultants gebruikt voor deze veiligheidsinspecties een digitaal opnameformulier dat is gebaseerd op bijlage B van de NTA. Er wordt uitgegaan van de geldende regelgeving volgens het Bouwbesluit bestaande bouw, deel 9 van NEN 1010 (elektrische installatie), NEN 1078 en NEN 8078 (gasinstallatie) en NEN 1006 en de VEWIN-werkbladen (waterinstallatie). Een gecertificeerde installatiemonteur beproeft en meet de gas- en elektrische installatie. Voor iedere woning wordt na afloop een apart meetrapport geleverd. De keuring kan gecombineerd plaatsvinden met het bepalen van het energielabel of steekproefsgewijs op complexniveau met inspecties voor de meerjarenonderhoudsplanning. ■



Gevolgen Bouwbesluit 2012

Naar verwachting treedt het Bouwbesluit 2012 op 1 januari 2012 in werking als vervanging van het Bouwbesluit 2003, het Gebruiksbesluit en een deel van de gemeentelijke bouwverordening. De doelstelling is de bouwregelgeving eenvoudiger en uniformer te maken. Hajé van Egmond van adviesbureau Geregeld heeft meegewerkt aan de vernieuwing van het Bouwbesluit. We vragen hem naar de belangrijkste veranderingen.

Hajé van Egmond: "De belangrijkste verandering betreft de eisen voor verbouwingen. Tot nu toe moest bij verbouw het nieuwe voldoen aan de eisen voor nieuwbouw, waarbij de gemeente de mogelijkheid had om ontheffing te verlenen. In het Bouwbesluit 2012 staan de eisen voor verbouw eenduidig aangegeven en vervalt de verplichting om ontheffing te vragen. Een opdrachtgever weet dus vooraf waaraan hij moet voldoen. Dit maakt verbouwingen en herbestemmen eenvoudiger en soms ook goedkoper. Ook zijn de voorschriften voor brandveiligheid op een aantal punten vereenvoudigd. Zo maakt de afschaffing van de bezettingsgraadklassen het mogelijk om een gebouwontwerp beter aan te laten sluiten bij het daadwerkelijke aantal gebruikers".

Geregeld en DEMO Consultants werken regelmatig samen op projectbasis. Gezamenlijk ondersteunen wij opdrachtgevers bij het toetsen van bestaand

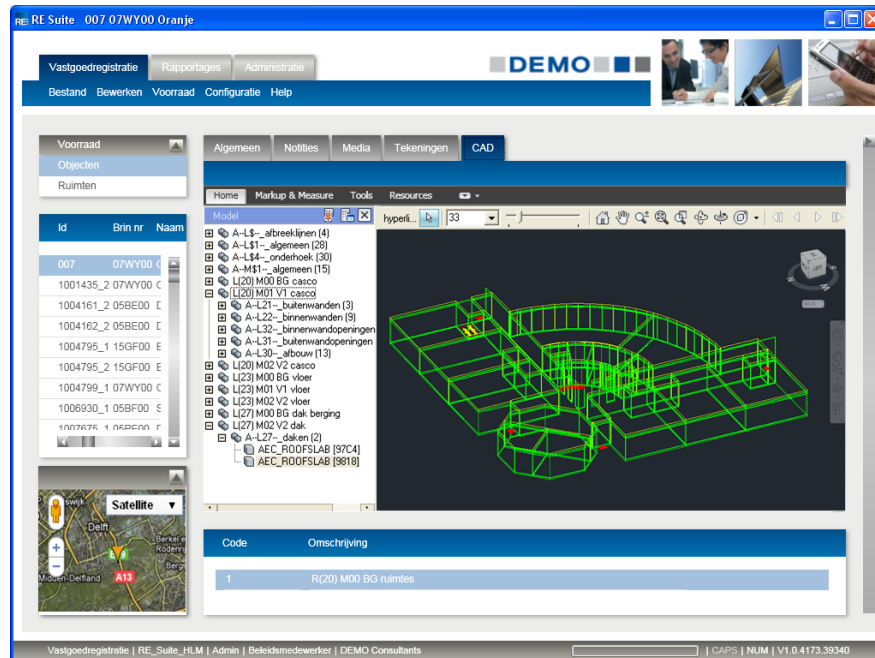
vastgoed en verbouwplannen aan de bouwregelgeving, inventariseren wij de gevolgen van de nieuwe regelgeving voor vastgoedportefeuilles en adviseren wij op het gebied van risicomanagement. ■



ir. Hajé van Egmond, directeur Geregeld BV en adviseur van het cluster Bouwkwaliiteit van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Hier tekenen wij voor

De sterk toegenomen behoefte aan vastgoedgegevens zorgt voor veel meer accent op de visualisering van informatie. Want een plaatje zegt meer dan duizend woorden.



Gebouwtekeningen worden in snel tempo gedigitaliseerd. Foto's van gevels, bouwdeelen en detailleringen met de exacte locatie via GPS maken het beeld compleet. Digitale tekeningen worden opgebouwd met aparte lagen voor de constructie, de functionaliteit (het ruimteboek), de installaties en één of meer lagen voor additionele informatie. Zo worden alle relevante gegevens direct aan de tekening gekoppeld. Met als groot voordeel permanente en automatische actualisatie bij mutaties, nieuwe regelgeving en beleidsveranderingen. De informatie kan worden gebruikt voor:

- Verhuurplattengronden met informatie over ruimten, oppervlakten, vorm en indeling, lichtpunten, wandcontactdozen, aansluiting wasmachine, etc.
- Functionele tekeningen voor het bepalen van BVO, GBO, WWS-punten, etc.
- Technische plattengronden ten behoeve van het uittrekken van hoeveelheden,

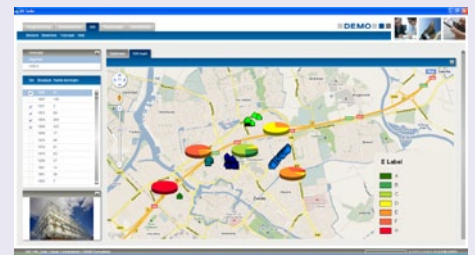
werkvoorbereiding van het meerjaren onderhoud, renovaties en bepaling van de energieprestatie.

- Plattengronden voor brandveiligheid, visualiseren van asbestverdachte locaties en de locaties van aangetroffen technische gebreken.

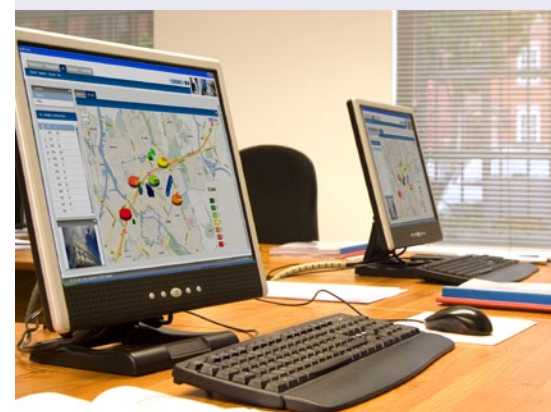
DEMO Consultants adviseert over het opzetten van een digitaal tekeningenbestand. Naar wens en behoefte kunnen (eventueel geleidelijk) meer geavanceerde technieken worden toegepast: van 2D, 2.5D, 3D naar BIM (Building Information Model).

DEMO Consultants werkt constant aan nieuwe methoden en technieken. Zo participeren wij met TNO en de gemeente Rotterdam in het Europees onderzoeksproject Pantura waarin de werelden van GIS en CAD worden samengevoegd door het koppelen van CityGML en BIM. ■

GIS – Geografisch Informatie Systeem



Gebouwbeheerders hebben een universele wens. Zij willen zelf informatie kunnen analyseren en presenteren vanuit een geografische insteek. Of het nu gaat om energieprestatie, conditiemeting, onderhoudsplanningen, doelgroepanalyse, financiële prestatie, kadastragegevens of de basisregistraties adressen. Henk Schapink van woningcorporatie deltaWonen wilde zijn vastgoed indicatoren zelf kunnen presenteren in wijkkaarten van de gemeenten Zwolle, Kampen en Oldebroek. DEMO Consultants installeerde een GIS-module bij de softwareapplicatie RE Vastgoedsturing. Henk Schapink: "Dit geeft mij de mogelijkheid de gegevens en de wijze van rapporteren te kiezen. Onze gegevens op VHE en complexniveau kan ik nu direct vanuit RE Vastgoedsturing op de kaarten projecteren in verschillende combinaties en aggregatieniveaus. Markers, soorten grafieken, kleuren, en te tonen lagen zijn vrij te kiezen. Dit ondersteunt op zeer effectieve wijze ons beleidsproces en de communicatie met medewerkers en bewoners." ■



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