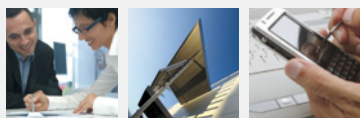


# DEMO

## TRENDS



Nieuwsbrief  
NOVEMBER 2011

### In dit nummer

- Een nieuwe inkoopstrategie voor onderhoud. Interview
- DEMO ondersteunt optimaal inkopen
- Achter de wolk schijnt de zon!
- BOEI-woningbouw; opleiding tot gecertificeerd woninginspecteur
- Risicomanagement in het technisch beheer
- Verkoopdruk corporaties neemt toe
- RE Maintenance vernieuwd
- Het Waifer-concept: grootschalige energieverbetering met maatwerkoplossingen
- Productontwikkeling door EU-onderzoek



## Een nieuwe inkoopstrategie voor onderhoud

Interview met Pablo van der Laan en Henk-Jan van Mossel, Ymere

Pablo van der Laan is directeur onderhoudsstrategie en aanbesteding bij woningcorporatie Ymere. Henk-Jan van Mossel is inkoopmanager en teamleider Advies. Ymere heeft recent een aantal fusies achter de rug en beheert momenteel bijna 84.000 verhuureenheden in de gemeenten Alkmaar, Almere, Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer en Leiden. Ymere wil haar inkoopstrategie uniformeren en het aantal leveranciers beperken. DEMO Consultants adviseerde Ymere over het optimaal inkopen van gevelonderhoud.

Pablo van der Laan: "Het afstemmen van de technische vraagstelling is relatief eenvoudig. Onze grootste inspanning en zorg was het stroomlijnen van de organisatorische aspecten. Als gevolg van de fusies hadden we te maken met verschillende typen contracten, gunningmethoden en uitstraling naar de markt. Daarom hebben we eerst samen met DEMO alle informatie, ervaring en wensen in kaart gebracht. Daarna hebben we twee inkoopstrategieën uitgewerkt met bijbehorende contracten en formats. Ymere kiest ervoor om zowel één-op-één, dus in samenwerking, als traditioneel meervoudig aan te besteden. Er zijn duidelijke

criteria en randvoorwaarden die bepalen welke inkoopstrategie moet worden toegepast."

Henk-Jan van Mossel: "In de zomer zijn we een selectietraject gestart, waarna begin oktober contracten zijn getekend met in totaal 13 onderhoudsbedrijven. Met een aantal bedrijven gaan we prestatiegericht samenwerken. We hopen zo de gezamenlijke kennis en ervaring optimaal te benutten en de faalkosten te verlagen."

DEMO heeft in oktober alle betrokken medewerkers een training gegeven over het inkopen van gevelonderhoud volgens de nieuwe aanpak. Hiervoor is een handboek opgesteld waarin de werkwijze en afspraken staan beschreven, toegelicht met een voorbeeldbestek, prestatie-eisen, kwaliteitsnormen en een meetinstructie.

Pablo van der Laan: "DEMO kan zich als adviseur inleven in de organisatie van Ymere. Dat is een voorwaarde voor succes. Vanaf nu gaan onze medewerkers en de onderhoudsbedrijven aan de slag met de nieuwe werkwijze. We verwachten overigens dat de methodiek nog wordt verfijnd. Verbeteren is een continu proces. Dat geldt zeker ook in dit geval." ■



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

# Achter de wolk schijnt de zon!

**Financiële markten zijn danig in beweging. Ook in de vastgoedsector hebben wij te maken met fundamentele veranderingen. De budgettaire ruimte wordt kleiner en de risico's groter. Maar moeten we dat betreuren? Er is immers geen betere stimulans voor creativiteit en innovatie dan krappe budgetten. Verschuivingen in de keten, andere samenwerkingsmodellen en nieuwe informatiseringconcepten bieden kans om structureel te innoveren.**

In ICT-land waait een nieuwe wind. De Cloud! Zelden is er zo positief gesproken over bewolking. De Cloud of Cloud computing is een computernetwerk dat servers, opslag, applicaties en diensten op aanvraag snel en gemakkelijk beschikbaar stelt met minimale interactie van de serviceprovider. Het maakt

niet uit waar uw data staat, welke applicaties ervan gebruikmaken, waar de programma's geïnstalleerd zijn, wie er gebruik van maakt en ook niet of dat gebeurt via het web, een pc, iPhone, iPad of andere tablet pc. In de praktijk biedt dit volledig nieuwe mogelijkheden. Een uitgelezen kans om in

## BOEI-woningbouw

### Opleiding tot gecertificeerd woninginspecteur

DEMO Consultants geeft cursussen aan de Hogeschool Utrecht over integrale inspecties. Hiervoor wordt de term RgdBOEI® gebruikt. De afkorting staat voor Brandveiligheid, Onderhoud, Energie en Inzicht (in het voldoen aan wet- en regelgeving). Het BOEI-concept richt zich op utiliteitsgebouwen. DEMO heeft het initiatief genomen om een BOEI-woningbouw te ontwikkelen, al zal de naam misschien nog veranderen. Het gaat om het opleiden van gecertificeerde inspecteurs die in staat zijn zelfstandig integrale woninginspecties uit te voeren. Het gaat daarbij niet als in de RgdBOEI® om brandveiligheid, onderhoud, energie en het voldoen aan het Bouwbesluit. Eventueel kunnen ook zaken als (sociale) veiligheid, huurwaardering en omgevingskwaliteit worden meegenomen. DEMO heeft veel ervaring met het ontwikkelen van integrale opnamelijsten, het organiseren van veldwerk en het trainen van inspecteurs. De laatste tijd wordt hierbij

gebruikt gemaakt van digitale opnamen met iPad of Smart Phone. Door geautomatiseerde datacontrole en analyse wordt de foutenkans sterk verkleind terwijl de productiviteit van het veldwerk fors toeneemt.

Op dit moment worden inhoud en structuur van de opleiding in de steigers gezet. Ook worden praktijkproeven en pilots uitgevoerd. DEMO nodigt graag belangstellenden uit om gezamenlijk te komen tot een definitieve opzet die zich kwalitatief kan meten aan de RgdBOEI®-opleidingen voor U-bouw. ■

Voor meer informatie:  
Peter van der Landen  
(peter@demobv.nl)



een wereld vol fluctuatie de concurrentie een stap voor te zijn!

DEMO heeft veel praktijkervaring met het verzamelen van gegevens en – nog belangrijker – het up-to-date houden van informatie met minimale inspanning. DEMO laat zien hoe gegevens met software worden omgezet in essentiële beleidsinformatie. En hoe de informatie binnen uw organisatie in client-server of cloud omgeving ontsloten kan worden. DEMO heeft in Europese onderzoeksprojecten veel pionierswerk voor vastgoed informatisering verricht. Wij zijn u graag van dienst met praktijkoplossingen die gebaseerd zijn op deze ervaring. Of het nu gaat om financiële gegevens, onderhoudsbegrotingen, energielabels, brandveiligheid, bouwregelgeving, tekeningen, foto's of GIS-informatie, wij zorgen dat u de juiste informatie voorhanden hebt. Zo kunt u uw risico's minimaliseren en kwaliteit en continuïteit garanderen. ■

André van Delft,  
Algemeen directeur DEMO Consultants



### DEMO ondersteunt optimaal inkopen

Veel opdrachtgevers denken dat traditioneel aanbesteden de beste prijs en kwaliteit oplevert. De praktijk bewijst het tegendeel. Onderzoek laat zien dat faalkosten een veelvoud zijn van de besparing die gunning aan een (onbekende) laagste inschrijver oplevert. Het voorbeeld van Ymere (zie voorpagina) laat zien dat meervoudig aanbesteden en projectoverstijgend samenwerken naast elkaar kunnen bestaan. DEMO helpt corporaties om een inkoopstrategie te ontwikkelen die een duurzame besparing op de onderhoudskosten mogelijk maakt en de kans op fouten en afwijkingen minimaliseert door procesbeheersing, optimalisatie en standaardisatie. ■

Voor meer informatie:  
Patrick Zeilemaker  
(patrick@demobv.nl)

## Verkoopdruk corporaties neemt toe

Jaarlijks worden er circa 13.000 bestaande corporatiewoningen verkocht, ongeveer 4.000 aan zittende huurders en ongeveer 9.000 woningen aan derden nadat ze zijn leeggekomen. Het is de vraag of bij de huidige marktomstandigheden de vraag niet zal inzakken. Veel corporaties moeten bestaande woningen verkopen om te kunnen investeren in nieuwbouw, woningverbetering en energiebesparing. De regering stimuleert de verkoop door verruiming van de mogelijkheid om hoge kortingen te geven en om complexgewijs te verkopen. Ook komt er een kooprecht voor huurders.

DEMO Consultants ondersteunt een aantal corporaties bij het onderbouwen van de technische- en financiële haalbaarheid van verkoop. In het haalbaarheidsonderzoek

wordt gekeken naar de technische staat van de voor verkoop gelabelde woningen, de installaties worden gekeurd, de aanwezigheid van asbest wordt onderzocht en er wordt getoetst of de woningen voldoen aan de bouwregelgeving voor bestaande bouw en aan eventuele afspraken in het convenant met de gemeente.

Daarnaast kan het Energielabel worden bepaald en energiebesparende maatregelen worden geadviseerd om het label te verbeteren. DEMO kan ook zorgen voor het maken van splitsingstekeningen, bestekken en het begeleiden van aanbesteding en uitvoering van de werkzaamheden. ■

Voor meer informatie: Raymond Kullboer  
(raymond@demobv.nl)



## RE Maintenance vernieuwd

**RE Maintenance is het softwareprogramma van DEMO voor meerjaren onderhoudsplanung op basis van conditiemeting. Recent is de software geheel vernieuwd. Verbeteringen zijn onder andere de integratie in de RE Suite met automatische gegevensuitwisseling met andere programma's (ook met het primaire systeem), de invoermogelijkheid met Tablet PC (iPad) en Smart Phone, de koppeling aan opnamelijsten voor integrale inspecties, de geavanceerde rapportagemogelijkheden en het gebruik van GIS en fotoreferenties.**

Een groot voordeel van een geïntegreerde oplossing is de toegenomen efficiency: één keer vastleggen van gegevens, één platform, één update, één user interface, één opleiding, één manier van rapporteren via de RE report generator en één manier van ontsluiten via RE WEB Portal.

Het vernieuwde platform van de RE Suite 2.0 biedt de gebruiker ook meer functionaliteit in analyse en ontsluiting van informatie. RE Suite 2.0 maakt gebruik van RE Foundation. Deze data laag zorgt voor volledige aansluiting binnen de bestaande IT-omgeving en de uitwisseling van informatie tussen de diverse applicaties. De autorisatie van gebruikers is eenvoudig maar tot in detail te regelen. Inventarisaties en inspecties "in het veld" met RE Mobile maken het werk van inspecteurs en opzichters veel overzichtelijker. ■



Voor meer informatie: Richard Deighton  
(richard@demobv.nl)

## Risicomangement in het technisch beheer

Gebouwbeheerders moeten voortdurend keuzen maken. Investeren we in een verbeterde brandwerendheid, in vluchtveiligheid, gaan we asbest verwijderen of moeten we de installaties moderniseren? Het antwoord op deze vragen is niet eenvoudig. En het onderbouwen van de keuze met een goede risicoafweging is al helemaal lastig. Daarvoor is een eerste voorwaarde het uitwerken van een beleidskader voor risicogestuurd technisch beheer. DEMO heeft hiervoor het volgende stappenplan ontwikkeld:

1. Onderzoek de veiligheidsrisico's van het vastgoed
2. Kwantificeer de risico's en de risicoe-tens
3. Analyseer en categoriseer de risico's
4. Bepaal de beheersstrategie
5. Formuleer de uitkomsten van stap 1 tot en met 4 in een implementatieplan
6. Implementeer, veranker en draag uit

DEMO Consultants heeft de kennis, ervaring en instrumenten om vastgoedbeheerders te ondersteunen bij het opzetten en implementeren van risicogestuurd technisch beheer.

Voor meer informatie: Patrick Zeilemaker  
(patrick@demobv.nl)



# Het Waifer-concept

## Grootschalige energieverbetering met maatwerkoplossingen

**In gebouwen wordt 30% van de totale energieconsumptie in Nederland gebruikt. Het loont dan ook zeer om de energieprestatie van bestaande woningen te verbeteren. Dit wordt door de overheid gestimuleerd, onder andere door de subsidieregeling blok voor blok. De bedoeling is om op landelijk niveau jaarlijks honderdduizenden woningen energiezuiniger te maken. Dat scheelt aan energielasten en is gunstig voor het wooncomfort en de waarde van een woning.**

De subsidieregeling start met een pilotfase van drie jaar, waarin vijf grote lokale projecten worden uitgevoerd van minimaal 2.000 woningen. Onlangs zijn de subsidieaanvragen door de minister toegewezen, onder andere aan WAIFER, een landelijke organisatie voor energiebesparing, die op initiatief van TNO en Stichting Building Brains is opgericht. WAIFER biedt een oplossing die de bewoner zonder rompslomp en zorgen binnen 48 uur een comfortabele woning biedt zonder dat de bewoner hoeft te investeren. De eigenaar/bewoner gaat een 15-jarig contract aan, waarbij de energiebesparende maatregelen worden uitgevoerd door WAIFER en de klant de vooraf bepaalde besparing betaalt via de energierekening.

DEMO is bezig met ontwikkelen van tools en methodieken om de energieprestatie

van bestaande woningen te kunnen vaststellen en volgens het WAIFER-concept te verbeteren. Recent is in Rotterdam een pilot uitgevoerd om concept en instrumenten te testen. Doel is om op landelijke schaal de voordelen van een gestandaardiseerde aanpak te combineren met het voldoen aan individuele bewonerswensen. Dit doen we door een gedetailleerde opname van de bestaande woningen te koppelen aan de theoretische mogelijkheden, een taakstellend budget en een inventarisatie van bewonerswensen. De expertise van DEMO in het maken van software modellen in combinatie met het verzamelen van vastgoedinformatie in het veld komt hierbij volledig tot uiting. ■

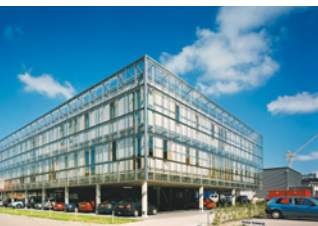
Voor meer informatie:  
*André van Delft (andre@demobv.nl)*

## Productontwikkeling door EU-onderzoek

Op dit moment is DEMO volop betrokken bij het EU-onderzoek Pantura, waarin wordt onderzocht hoe bruggen in stedelijke gebieden op een duurzame manier onderhouden, vernieuwd of vervangen kunnen worden. DEMO werkt in het onderzoek samen met TNO en de gemeente Rotterdam (en uiteraard met veel buitenlandse partners). Ontwerp en contentmanagement van de Pantura website (pantura-project.eu) is één van de taken van DEMO. Daarnaast worden prototypes ontwikkeld van softwaremodellen. Het Pantura onderzoek loopt nu een jaar en zal over twee jaar worden afgerond. Inmiddels is DEMO volop bezig met het formuleren van nieuwe voorstellen. Ook hierbij wordt weer samengewerkt met TNO, die zal optreden als projectleider. Het nieuwe onderzoeksvorstel Proficient zal de concepten van particulier opdrachtgeverschap, IFD-bouwen en bouwprocesinnovatie met elkaar verbinden.

DEMO gebruikt de kennis en ervaring die met EU-onderzoek wordt verkregen voor het ontwikkelen van praktische instrumenten voor vastgoedbeheer. Zo heeft EU-onderzoek bijgedragen aan de onderbouw van de conditiemeting en de latere totstandkoming van NEN 2767. De kiem voor veel softwaretools van DEMO is vaak jaren geleden gelegd in prototypes die voor EU-projecten zijn ontwikkeld. ■

Voor meer informatie:  
*Ton Damen (ton@demobv.nl)*



**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)

[www.demobv.nl](http://www.demobv.nl)

