



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Bijlage B
Extractie Programma van eisen en wensen

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
1 INLEIDING	3
1.1 Classificatie en nummering van de vraagstelling	3
1.2 Het procesdomeinmodel en de processen van het RVB	3
1.3 Het procesdomein Instandhouden vastgoed (beknopte beschrijving)	5
2 FUNCTIONELE EISEN EN WENSEN	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Eisen en Wensen Proces Inspecteren	9
2.2.1 Eisen bedrijfsproces Inspecteren	9
2.2.2 Wensen bedrijfsproces Inspecteren	12
2.2.3 App Inspecteren	13
BIJLAGE 1 : GRAFISCHE WEERGAVE VAN DE PROCESSEN	14
2.1 Proces Inspecteren vastgoed	14
BIJLAGE 2 : GEDETAILLEERD OVERZICHT VAN DE PROCESSEN VAN HET RVB	16
2.2 16.2 Inspecteren	16
2.2.1 16.2.1 Plannen inspecties	16
2.2.2 16.2.2 Uitvoeren inspecties	18
2.2.3 16.2.3 Controleren uitvoering inspecties	19
2.2.4 16.2.4 Monitoren van het proces	20
BIJLAGE 3 : FEATURES	21
2.1 FEATURES bedrijfsproces Inspecteren	21
BIJLAGE 4 : BEKNOPTTE WOORDENLIJST	22

1 INLEIDING

Dit document is het Programma van Eisen en Wensen (PvE) voor de Europese Aanbesteding van een OMS (verder genoemd: De Oplossing) ten behoeve van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB).

1.1 Classificatie en nummering van de vraagstelling

De vraagstelling in het PvE waarop de Inschrijvers expliciet dienen te reageren is ingedeeld in de categorieën Eisen en Wensen:

- Een Eis wordt beschouwd als knock-out criterium waaraan de Inschrijver moet voldoen om voor gunning in aanmerking te komen.
- Een Wens is een wens waarop de Inschrijver naar eigen inzicht (maar met een maximum aan te leveren A4) kan antwoorden. Naarmate het antwoord beter voldoet aan het beoordelingskader, wordt een hogere score gehaald.

N.B. Tenzij anders vermeld, geldt voor alle Wensen dat een antwoord maximaal 1 A4 mag zijn, gebaseerd op lettertype Verdana tekengrootte 9.

Naast de Eisen en Wensen zijn tevens Features opgenomen in het document. Dit zijn korte omschrijvingen van de functieblokken die door de Oplossing moeten worden ondersteund. Tijdens de implementatiefase worden deze functieblokken verder uitgesplitst in userstories. De features zijn opgenomen in Bijlage 3.

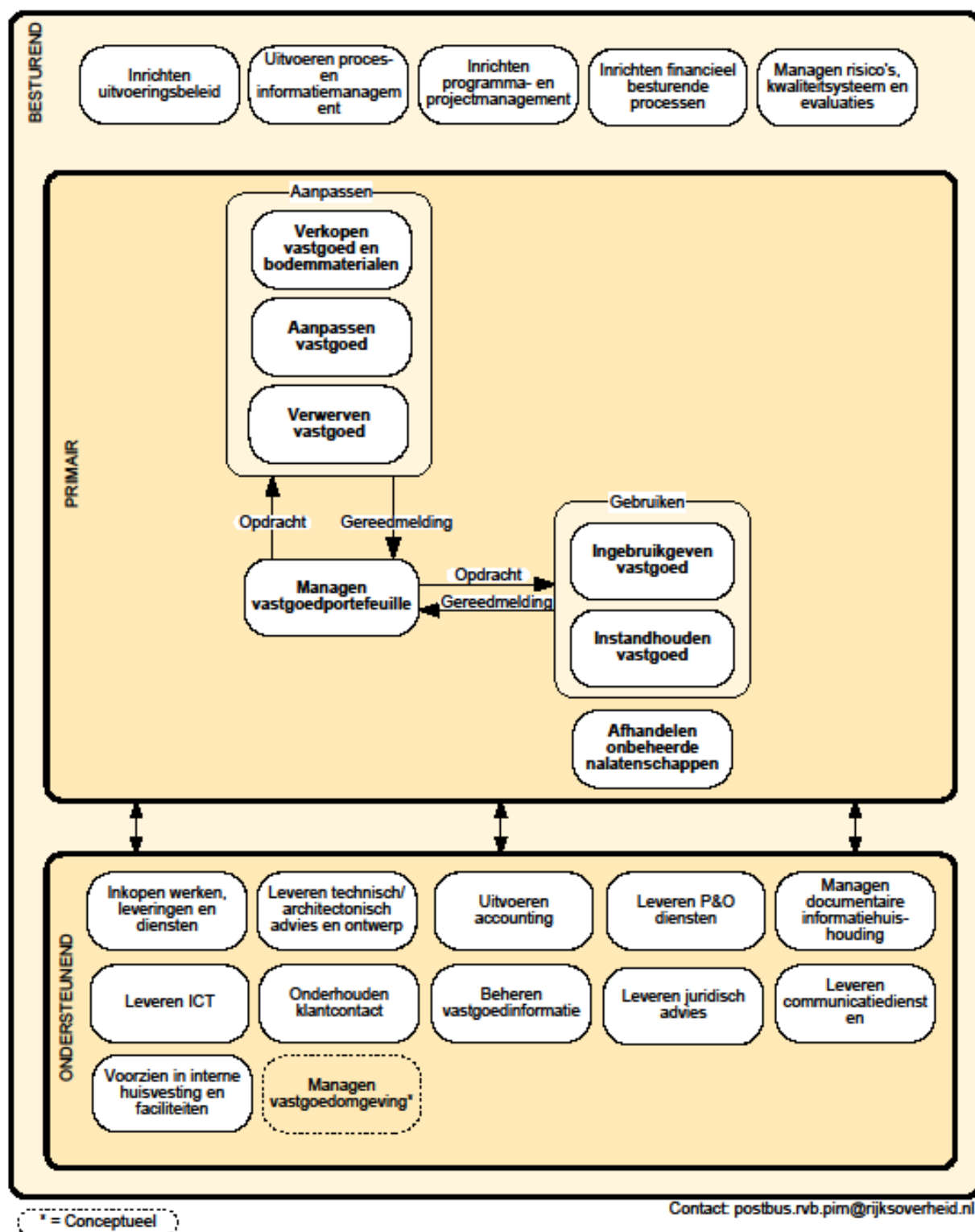
Alle Eisen en Wensen in dit document zijn voorzien van een uniek identificatienummer. Bij de beantwoording van het PvE dient de Inschrijver expliciet te refereren aan dit identificatienummer. De identificatienummers zijn als volgt opgebouwd:

- Letter die de categorie aangeeft: E=Eis; W= Wens;
- Hoofdstuk/paragraaf/onderdeel identificatie (voor het onderdeel herkenbare letters);
- Volgnummer binnen een onderdeel (001, 002,...)

1.2 Het procesdomeinmodel en de processen van het RVB

Het RVB heeft *alle* activiteiten die in het bedrijf worden uitgevoerd, geordend in processen en ondergebracht in een procesdomeinmodel dat bestaat uit 24 procesdomeinen.

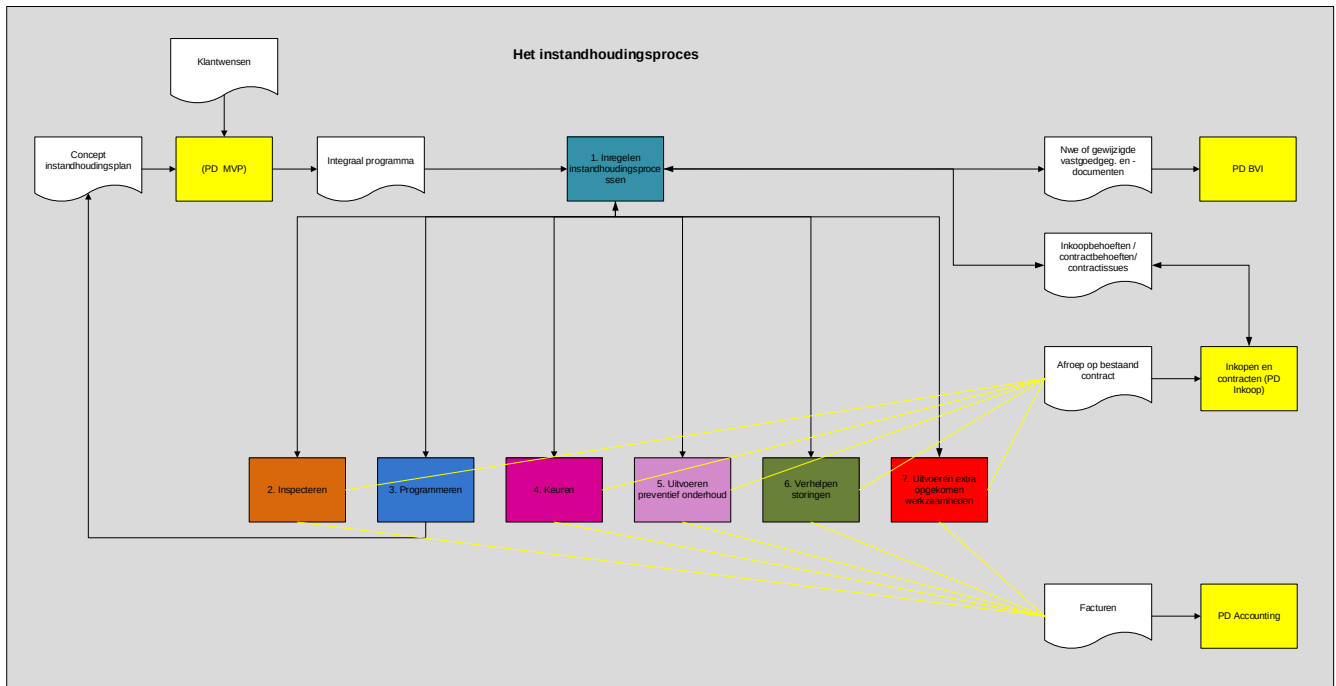
Procesdomeinmodel Rijksvastgoedbedrijf 4.1



De aanbesteding heeft betrekking op de activiteiten die worden uitgevoerd in het procesdomein *Instandhouden vastgoed*.

1.3 Het procesdomein Instandhouden vastgoed (beknpte beschrijving)

Deze paragraaf beschrijft in vogelvlucht het procesdomein Instandhouden en de relaties met andere procesdomeinen. Voor een kort begrip van de processen is het voldoende om deze paragraaf door te nemen. Om een dieper begrip te krijgen van de achtergrond van de in hoofdstuk 2 geformuleerde eisen kan gebruik gemaakt worden of gebladerd worden in de bijlagen 1 en 2. Bijlage 1 bevat de kleurenschema's van de instandhoudingsprocessen, bijlage 2 bevat een gedetailleerde procesbeschrijving. Bij elke eis in hoofdstuk 2 staat een verwijzing naar een procesactiviteit waar die eis betrekking op heeft. Elk vakje uit elk kleurenschema van bijlage 1 correspondeert daarbij één op één met een beschrijving van een procesactiviteit in bijlage 2.



Doel van het procesdomein Instandhouden

Het doel van het procesdomein Instandhouden vastgoed is dat het vastgoed in zodanige staat wordt gehouden dat het veilig en ongestoord kan worden gebruikt, en voldoet aan alle gestelde eisen van wet- en regelgeving, en aan het met de klant afgesproken conditieniveau.

Voor het bereiken van dit doel is het procesdomein onderverdeeld in de volgende processen:

- Inregelen instandhoudingsprocessen
- Inspecteren
- Programmeren
- Keuren
- Uitvoeren preventief Onderhoud
- Verhelpen storingen
- Uitvoeren extra opgekomen werkzaamheden

Deze processen zullen hieronder kort verder worden behandeld.

Inregelen instandhoudingsprocessen

Het doel van dit proces is om overzicht te houden over en een regulering aan te brengen in de verschillende instandhoudingsprocessen. Dit proces zorgt ervoor dat:

- de instandhoudingsopdracht van het procesdomein Managen vastgoedportefeuille wordt vertaald en verdeeld over de overige Instandhoudingsprocessen;
- alle benodigde uitvoeringsvoorwaarden (onder andere de juiste contracteringen, de bewaking van de contractuitputting en de afhandeling van meer-/minderwerk) worden ingevuld voor de overige processen;

- constatering die in de overige processen worden gedaan (bijvoorbeeld geconstateerde manco's, ontstane contractissues, vervangingsvoorstellen van leveranciers) op eenduidige wijze worden beoordeeld, toegewezen en opgelost;
- de vastgoedinformatie die door de uitgevoerde onderhoudsprocessen is gewijzigd, inhoudelijk wordt gecontroleerd en gereed wordt gemaakt voor doorvoering in de vastgoedadministratie;
- er monitoring plaatsvindt op het gehele instandhoudingsproces.

Inspecteren

Het doel van dit proces is om door middel van conditiemetingen en inspecties inzicht te krijgen in de technische staat van het vastgoed op een bepaald moment. Ook zogenoemde aspectprogramma's kennen hun eigen inspecties (vaak: 'inventarisaties' genoemd). Kennis over de staat van het vastgoed is belangrijk om goede beslissingen te kunnen nemen over het uitvoeren onderhoud. Verschillende factoren bepalen wat voor soort inspecties moeten worden uitgevoerd. Dit proces zorgt ervoor dat:

- alle inspecties worden ingepland (door koppeling aan interne medewerkers of externe, reeds gecontracteerde externe partijen)
- inspecties (in/extern) worden uitgevoerd en inspectierapporten worden vervaardigd en opgeslagen
- uitgevoerde inspecties worden gecontroleerd, zowel administratief als steekproefsgewijs
- het totale inspectieproces wordt gemonitord (o.a. door KPI's) en leidt tot o.a. trendanalyses.

Programmeren

Het doel van het proces is om een overzicht (in de vorm van een concept-instandhoudingsprogramma) te krijgen van alle inspecties, keuringen en (onderhouds)maatregelen plus de daarbij horende globale kosten om het vastgoed in een bepaald jaar (plus een doorkijk naar volgende jaren) op het afgesproken conditieniveau te houden. Dit proces zorgt ervoor dat:

- de programmeringsactiviteiten worden ingepland en alle betrokkenen hun programmeringsinformatie op tijd aanleveren;
- de totale programmering wordt gecoördineerd en uitgevoerd;
- de uitgevoerde programmering wordt gecontroleerd, waarna het concept instandhoudingsprogramma kan worden opgeleverd;
- het totale programmeringsproces wordt gemonitord (o.a. door KPI's) en leidt tot o.a. trendanalyses.

Keuren

Het doel van het proces is dat het vastgoed aantoonbaar en tijdig voldoet aan de door wet- en regelgeving gestelde keuringseisen. Aan de hand van criteria die voorkomen uit de geldende wet- en regelgeving worden keuringen gepland, in uitvoering gegeven en het resultaat daarvan verwerkt op het vastgoed. Dit proces zorgt ervoor dat:

- concrete keuringseisen en werkschrijvingen worden opgesteld en bijgewerkt aan de hand van de steeds veranderende wetgeving;
- keuringsactiviteiten worden ingepland op globaal en (in samenspraak met leveranciers) detailniveau;
- keuringsactiviteiten worden uitgevoerd, keuringsrapportages worden opgeleverd en nieuwe keuringsdatums worden berekend;
- uitgevoerde keuringen worden gecontroleerd, zowel administratief als steekproefsgewijs, met speciale aandacht voor volledigheid en voor afkeuringen;
- het totale keuringsproces wordt gemonitord (o.a. door KPI's) en leidt tot o.a. trendanalyses.

Preventief Onderhoud

Het doel van het proces is om, uitgaande van een met de klant afgesproken conditieniveau die werkzaamheden uit te voeren die ertoe moeten leiden dat er zo min mogelijk gebreken of storingen gaan optreden, dat veilig gebruik en de bedrijfszekerheid zijn gewaarborgd en dat de gebruikers van het vastgoed een minimum aan overlast ondervinden. Er kan ook worden gekozen

om voor een deel van de portefeuille 'de markt' dit preventief onderhoud te laten uitvoeren met als trigger een 'boete' op manco's of storingen die door gebrek aan onderhoud ontstaan. Dit proces zorgt ervoor dat:

- voorschriften voor preventief onderhoud en bijbehorende werkomschrijvingen worden ontwikkeld en vastgesteld;
- preventief onderhoud wordt ingepland;
- preventief onderhoud wordt uitgevoerd en waar dat nodig is onderhoudsrapportages worden opgeleverd;
- uitgevoerd preventief onderhoud wordt gecontroleerd, zowel administratief als steekproefsgewijs;
- het totale preventief-onderhoudsproces wordt gemonitord (o.a. door KPI's) en leidt tot o.a. trendanalyses..

Storingen

Het doel van dit proces is dat gebruiker van het vastgoed minimaal hinder ondervindt van storingen door deze binnen de afgesproken hersteltijden te verhelpen. Dit proces bevat ook de afhandeling van veiligheidsincidenten en de afwikkeling van schade door derden. Dit proces zorgt ervoor dat:

- veiligheidsvoorvallen worden afgehandeld;
- schade door derden wordt afgewikkeld;
- storingsmeldingen worden aangenomen, uitgevraagd en gecategoriseerd, waarbij gekeken wordt of de storing wel bij het RVB thuishoort en in-/ of extern moet worden uitgezet;
- de storing functioneel en technisch wordt hersteld, waarbij de juiste status plus datum/tijd wordt opgegeven en waarvan ook verslag moet worden gedaan;
- opgeloste storingen worden gecontroleerd en niet-opgeloste storingen op tijdigheid en volledigheid worden bewaakt, aan de hand van de statussen en opgegeven datums/tijden;
- het totale storingsproces wordt gemonitord (o.a. door KPI's) en leidt tot o.a. trendanalyses.

Extra opgekomen werkzaamheden (EOW)

Het doel van dit proces is om extra opgekomen werkzaamheden snel en goed uit te voeren. Het gaat om vervangingen of vernieuwingen die niet in het instandhoudingsprogramma staan, maar ook geen storingen zijn (omdat er niet iets 'kapot' is) en ook geen meerwerk (want er zijn geen extra bouwdelen bij betrokken) maar die extra zijn opgekomen, bijvoorbeeld extra klantwensen of geconstateerde kleine gebreken. Dit proces zorgt ervoor dat:

- de verzoeken tot het uitvoeren van EOW's technisch-inhoudelijk en financieel worden bekeken, administratief gereed worden gemaakt en de juiste uitvoerder (intern/extern) wordt bepaald en ingekocht;
- er wordt gekeken of de voor de uitvoering benodigde vastgoedinformatie aanwezig is en of er een RI&E gehouden moet worden;
- de verzoeken tot het uitvoeren van EOW's (in overleg met de gebruiker van het vastgoed) worden ingepland, en dat de juiste leverancier of interne medewerker aan de gang kan gaan;
- de EOW's worden uitgevoerd en de benodigde documenten (o.a. certificaten en garantiebewijzen) worden opgeleverd;
- de uitgevoerde EOW's worden gecontroleerd en de gewijzigde vastgoedinformatie (inclusief aanpassingen aan het V&G-dossier) wordt vastgesteld;
- het totale EOW-proces wordt gemonitord (o.a. door KPI's) en trendanalyses worden ontwikkeld.

3. Relatie van het procesdomein Instandhouden met andere procesdomeinen

Zie het document Procesdomein ISH in kleur

- het proces Inregelen instandhoudingsprocessen ontvangt de totale instandhoudingsopdracht van het procesdomein Managen vastgoedportefeuille, dient als doorgeefluik voor gewijzigde vastgoedinformatie aan het procesdomein Beheren vastgoedinformatie en zorgt voor de volledige contractafhandeling richting het procesdomein Inkopen werken, leveringen en diensten.

- het proces Programmeren levert een instandhoudingsprogramma op aan het procesdomein Managen vastgoedportefeuille. Dit programma is de basis van het door het procesdomein Managen vastgoedportefeuille op te leveren Meerjarig Onderhouds en Investerings Plannen (MOIP's) en het Integraal programma.
- de processen Inspecteren, Programmeren, Keuren, Uitvoeren preventief onderhoud, Verhelpen storingen en Uitvoeren EOW's kunnen voor de uit te voeren werkzaamheden externe capaciteit afroepen op de contracten van het procesdomein Inkopen werken, leveringen en diensten
- de in alle Instandhoudingsprocessen door externe partijen uitgevoerde werkzaamheden leiden tot factuurafhandeling in het procesdomein Uitvoeren accounting.

4. Onderlinge samenhang van de processen binnen het procesdomein Instandhouden

- het proces Inregelen instandhoudingsprocessen zorgt ervoor dat voor alle werkzaamheden per instandhoudingsproces afgesproken kaders zijn en dat bepaald wordt wanneer sprake is van budgetactiviteiten of projecten;
- het proces Inspecteren levert de belangrijkste informatie op over de status van het vastgoed die in het proces Programmeren verder wordt gebruikt voor samenstelling van het concept-instandhoudingsprogramma;
- Het proces Uitvoeren preventief onderhoud zorgt ervoor dat er zo min mogelijk storingen en EOW's zullen optreden.
- De processen Preventief Onderhoud en Keuren zijn gerelateerd: soms kan een bouwdeel pas worden goedgekeurd als het preventief onderhoud is uitgevoerd.

2 FUNCTIONELE EISEN EN WENSEN

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat alle functionele eisen en wensen die het RVB aan het systeem stelt. Het hoofdstuk is op de volgende manier opgebouwd:

- Eisen en wensen algemeen
- Eisen en wensen per proces:
 - o Managen vastgoedportefeuille
 - o Inregelen instandhoudingsprocessen
 - o Inspecteren
 - o Programmeren
 - o Keuren
 - o Uitvoeren preventief onderhoud
 - o Verhelpen storingen
 - o Uitvoeren extra opgekomen werk

Verder wordt verwezen naar:

- H 1.3 voor een beknopte beschrijving van de processen van het RVB
- Bijlage 1 voor de per proces ontwikkelde grafische weergave
- Bijlage 2 voor een gedetailleerd overzicht van de processen van het RVB: alle eisen en wensen in dit hoofdstuk zijn gekoppeld aan de beschrijving van de activiteiten van bijlage 2.
- Bijlage 3 voor alle features van de processen
- Bijlage 4 voor een beknopte woordenlijst

2.2 Eisen en Wensen Proces Inspecteren

2.2.1 Eisen bedrijfsproces Inspecteren

(knock-out Eisen waaraan Inschrijver moet voldoen)

Nr	Titel	Beschrijving eis
Eins-001	Ondersteunt verschillende inspecties <i>Activiteiten:</i> • 16.2.1.1 Maken globale planning • 16.2.2.2 Uitvoeren inspecties	Alle vormen van inspecties (minimaal 20 inspectietypen) moeten door de Oplossing worden ondersteund. Afhankelijk van welke inspectie wordt geselecteerd, komen er instelbaar andere velden naar voren. Per vastgoed zijn meerdere inspectietypen tegelijk mogelijk. Bijvoorbeeld: bij die vastgoed waar sprake is van Integrale BOEI inspecties dient ook een NEN 2767 inspectie beschikbaar te zijn. Soms is ook de URL 2005 van toepassing. Er dient per vastgoed te kunnen worden gekozen tussen inspecties en de aanwezigheid van velden wordt op de selectie aangepast.
Eins-002	Bepalen kwaliteit vastgoed <i>Activiteiten:</i> • 16.2.2.2 Uitvoeren inspecties • 16.2.2.3 Uitwerken (administratief) inspecties	Het kunnen bepalen van de kwaliteit van vastgoed op de volgende werkwijze: - Op basis van vastgelegde inspectieresultaat (conform NEN2767) en bepaalde gebreken die opgepakt moeten worden, gezien de onderhoudsvisie (minimaal, sober etc.); - Op basis van vastgelegde inspectie resultaat (conform BOEI, inclusief vervangingswaarde zoals bepaald door externe inspecteur). De Oplossing kan de bij het inspectietype gehanteerde codering ondersteunen.
Eins-003	Koppel inspectie aan vastgoed/onderhoudsvisie <i>Activiteiten:</i> 16.2.2.2 Uitvoeren inspecties	Op basis van een bepaalde combinatie van vastgoedvisie/ onderhoudsvisie van het vastgoed, afkomstig uit de CVR, wordt automatisch een voorstel van inspectietypen in de Oplossing gedaan waarna het inspectietype nog handmatig aan te passen is. Inspectietypen kunnen ook handmatig per

		vastgoed/ discipline/ type/ bouwdeel ingesteld worden. Hierbij overrulet de handmatige instelling de automatische.
Eins-004	Selectie inspecties via verschillende lijnen <i>Activiteiten:</i> 16.2.1.1 Maken globale planning	De Oplossing ondersteunt het kunnen selecteren van vastgoed dat in een periode geïnspecteerd moet worden. Het moet mogelijk zijn op verschillende manieren selecties van inspecties te maken via verschillende lijnen, maar vooral de lijn klant, sector, regio, terrein, complex, gebouw, bouwdeel. De inspecties moeten via deze lijnen 'optelbaar' zijn (bijvoorbeeld alle uitgevoerde inspecties van een bepaald complex, alle niet-uitgevoerde inspecties in regio Zuid in 2015 etc.).
Eins-005	Opstellen (handmatig) inspectieplanning <i>Activiteiten:</i> 16.2.1.1 Maken globale planning 16.2.1.5 Geven opdracht aan externe /interne inspecteur 16.2.2.2 Uitvoeren inspecties	De Oplossing ondersteunt het kunnen opstellen van een planning voor inspecties van vastgoed en kunnen toewijzen van een interne regisseur en/of externe opdrachtnemer. Bijhouden en registratie van statussen en taken/activiteiten kunnen doorsturen en bewaken. In de Oplossing moeten inspecties kunnen worden ingepland op jaar/kwartaal/periode/maand/datum
Eins-006	Automatische inspectieplanning <i>Activiteiten:</i> 16.2.1.1 Maken globale planning	De Oplossing moet in staat zijn, op basis van het naderen van de vervangingstermijn (x jaar ervoor inspecteren waarbij x instelbaar is per type bouwdeel), frequentie/ laatst uitgevoerde inspectie en aantal storingen in systeem, om automatisch een inspectieplanning te genereren en te selecteren welke inspecties op welke bouwdeelen moeten worden uitgevoerd. De Oplossing moet de mogelijkheid hebben om per vastgoed handmatig af te wijken van de automatische suggesties voor de planning/ taken/ uitvoering van inspecties
Eins-007	Meerdere vastgoedobjecten per inspectietaak <i>Activiteiten:</i> 16.2.1.1 Maken globale planning	Een inspectietaak moet gekoppeld kunnen zijn aan één of meer vastgoedobjecten. Het niveau waarop een inspectietaak is gekoppeld bepaalt het niveau waarop de taken gepland, uitgevoerd, gecontroleerd en gemonitord kunnen worden.
Eins-008	Inspectieresultaat <i>Activiteiten:</i> 16.2.2.2 Uitvoeren inspecties 16.2.3.1 Beoordelen (administratief) van ALLE inspectieresultaten van (externe) inspecteurs 16.2.3.2 Beoordelen (steekproefsgewijs) op kwaliteit 16.2.4.1 Uitvoeren monitoring	Het inspectieresultaat bestaat uit minimaal 30 variabelen die afhankelijk van de inspectietypen beschikbaar komen: gebrek, ernst, aspect, locatie, omvang gebrek, ondersteunende foto's, etc. Het moet mogelijk zijn van ieder materiaal, elk bouwdeel en iedere detaillering vast te stellen wat de eventuele gebreken zijn, het belang en de omvang daarvan en de intensiteit. De Oplossing is in staat om - op basis van de door het RVB bepaalde en onderhoudbare formules - een conditiescore te berekenen per bouwdeel. (nav story 64) Inspectieresultaten moeten door verschillende rollen kunnen worden ingezien ter verdere beoordeling.
Eins-009	Berekenen ITK <i>Activiteiten:</i> 16.2.2.2 Uitvoeren inspecties 16.2.2.3 Uitwerken (administratief) inspecties	Het landelijk, per regio, complex of vastgoed kunnen berekenen van de indicator technische kwaliteit (ITK, ten behoeve van rapportage aan de Tweede Kamer), aan de hand van de inspectieresultaten, maar ook door alleen een (administratieve) analyse uit te voeren op alle opgeslagen gegevens over een bepaald vastgoed (of bouwdeel). De Oplossing is in staat om op basis van de door het RVB bepaalde en onderhoudbare formules een conditiescore te berekenen per vastgoed.

Eins-010	Inspectierapport <i>Activiteiten:</i> • 16.2.2.2 Uitvoeren inspecties • 16.2.2.3 Uitwerken (administratief) inspecties • 16.2.3.1 Beoordelen (administratief) van ALLE inspectieresultaten van (externe) inspecteurs • 16.2.3.2 Beoordelen (steekproefsgewijs) op kwaliteit • 16.2.4.1 Uitvoeren monitoring	De inspecteur vult in de Oplossing een digitaal formulier in. De Oplossing moet daarmee een inspectierapport met een instelbaar format kunnen opleveren. Inspectierapporten moeten door verschillende rollen kunnen worden ingezien ter verdere beoordeling.
Eins-011	Automatische koppeling ernst gebrek <i>Activiteiten:</i> • 16.2.2.3 Uitwerken (administratief) inspecties	De Oplossing controleert inspectieresultaten en koppelt automatisch de ernst van het gebrek aan het gebrek
Eins-012	Werkelijke conditie vs vereiste <i>Activiteiten:</i> 16.2.2.2 Uitvoeren inspecties	De werkelijke condities van het bouwdeel of van het vastgoed kunnen in de Oplossing worden opgenomen en vergeleken met de vereiste (doel)conditie
Eins-013	Brandveiligheidsregistratie per vastgoed <i>Activiteiten:</i> • 16.2.1.1 Maken globale planning	Per vastgoed dient registreerbaar en zichtbaar te zijn of een brandveiligheidsinspectie heeft plaatsgevonden (Ja/Nee). Bij het plannen/starten van activiteiten op het vastgoed kan de gebruiker het brandinspectierapport in DMS openen voor nadere informatie.
Eins-014	Goedkeuring inspectierapport <i>Activiteiten:</i> • 16.2.2.2 Uitvoeren inspecties • 16.2.2.3 Uitwerken (administratief) inspecties • 16.2.2.3 Uitwerken (administratief) inspecties • 16.2.3.1 Beoordelen (administratief) van ALLE inspectieresultaten van (externe) inspecteurs	Rapportage van gebreken die door de inspecteur worden ingevoerd, gaan als taak/activiteit naar een specifieke rol, die de rapportage goed-/afkeurt. Het kan hierbij om verschillende rollen gaan zodat sprake is van verschillende typen goedkeuring (nl afhankelijk van de rol).
Eins-015	Validatie oppakken van gebrek <i>Activiteiten:</i> • 16.2.2.3 Uitwerken (administratief) inspecties	De Oplossing moet borgen dat elk gebrek tot een handeling/maatregel leidt en er geen gebreken blijven "hangen".
Eins-016	Automatische controle invoer inspectieresultaten <i>Activiteiten:</i> • 16.2.2.2 Uitvoeren inspecties • 16.2.2.3 Uitwerken (administratief) inspecties • 16.2.3.1 Beoordelen (administratief) van ALLE inspectieresultaten van (externe) inspecteurs	De Oplossing moet in staat zijn om bij de invoer van inspectieresultaten diverse controles/validaties uit te voeren alvorens een invoer te accepteren. Bijvoorbeeld wel/niet ingevulde velden of vastgelegde combinaties van selectievelden die niet mogen.

Eins-017	Tijdigheid inspecties <i>Activiteiten:</i> 16.2.4.1 Uitvoeren monitoring	De Oplossing bewaakt en signaleert tijdige uitvoering van de geplande inspectie conform planning en verstuurt notificatieberichten bij (dreigende) overschrijding
EIns-018	Opnemen BIL (Basis Inspectie Lijst) <i>Activiteiten:</i> 16.2.1.6 Voorbereiden inspecties	De Oplossing moet faciliteren dat een inspectievoorbereider (ten behoeve van een interne of externe inspecteur die zijn werkzaamheden op locatie uitvoert) informatie en documentatie ter voorbereiding en ten behoeve van een inspectie in de Oplossing vastlegt, in een digitaal dossier. De informatie en documentatie kan de inspectievoorbereider waar mogelijk ophalen uit Filenet of handmatig invoeren in het digitaal dossier. Verschillende rollen moeten dit digitaal dossier kunnen inzien. Te denken valt bijvoorbeeld aan: - Bouwdelenlijst - BOEI-inspectielijst - NEN 2767 inspectielijst - URL2005 - Overige inspectielijsten (bv voor aspectprogramma's, buitenruimten of kunst, ed) - Inspectienormen voor buitenruimten - Geografische informatie uit GIS+ + - Informatie over storingen - Informatie over lopende projecten - Historie van eerdere inspecties

2.2.2 Wensen bedrijfsproces Inspecteren

Nr	Titel	Beschrijving wens	Weging	Max score
WInsp-001	Bibliotheken overige processen <i>Activiteiten:</i> 16.2.2.2 Uitvoeren inspecties	Het systeem ondersteunt (inclusief bijbehorende bibliotheken) ten behoeve van inspecties op de thema's: (buitenruimten) - Start- en rolbanen - Flora en fauna - Telecom - Bodem en water - Beschermingsgebieden (grondwater, archeologie) - Wegenbeheer - Ondergrondse infrastructuur (o.a. riolering) - Kust- en oeverwerken/waterbouw - Stedelijke groenvoorziening - Bos- en natuurbeheer - Opsporing conventionele explosieven - Constructieve veiligheid en Explosieveiligheid (Milieu) gevaarlijke stoffen - Bedrijfsdeuren/transporttechniek - Verkeersveiligheid	50%	27

		• Monumenten (URL 2005) • Kunst (RVB BOEI Handboek Kunst) (aspectprogramma's) • Drinkwaterveiligheid en proceswater veiligheid (o.a. legionella) • Brandveiligheid • Veilig werken op hoogte • Duurzaamheid • Asbest • V&G (veiligheid&gezondheid) Geef in maximaal 1 A4 aan hoe de Oplossing is voorbereid en welke standaardbibliotheken worden ondersteund. Beoordelingskader: naarmate de Oplossing meer van de bibliotheken ondersteunt des te beter wordt dit beoordeeld.		
WInsp-002	Genereren steekproef inspectiecontrole <i>Activiteiten:</i> 16.2.3.2 Beoordelen (steekproefsgewijs) op kwaliteit	De Oplossing moet in staat zijn om selecte en aselechte steekproeven van inspecties/ inspectieresultaten te genereren die de controleur gebruikt om uitgevoerde inspecties te controleren	50%	27

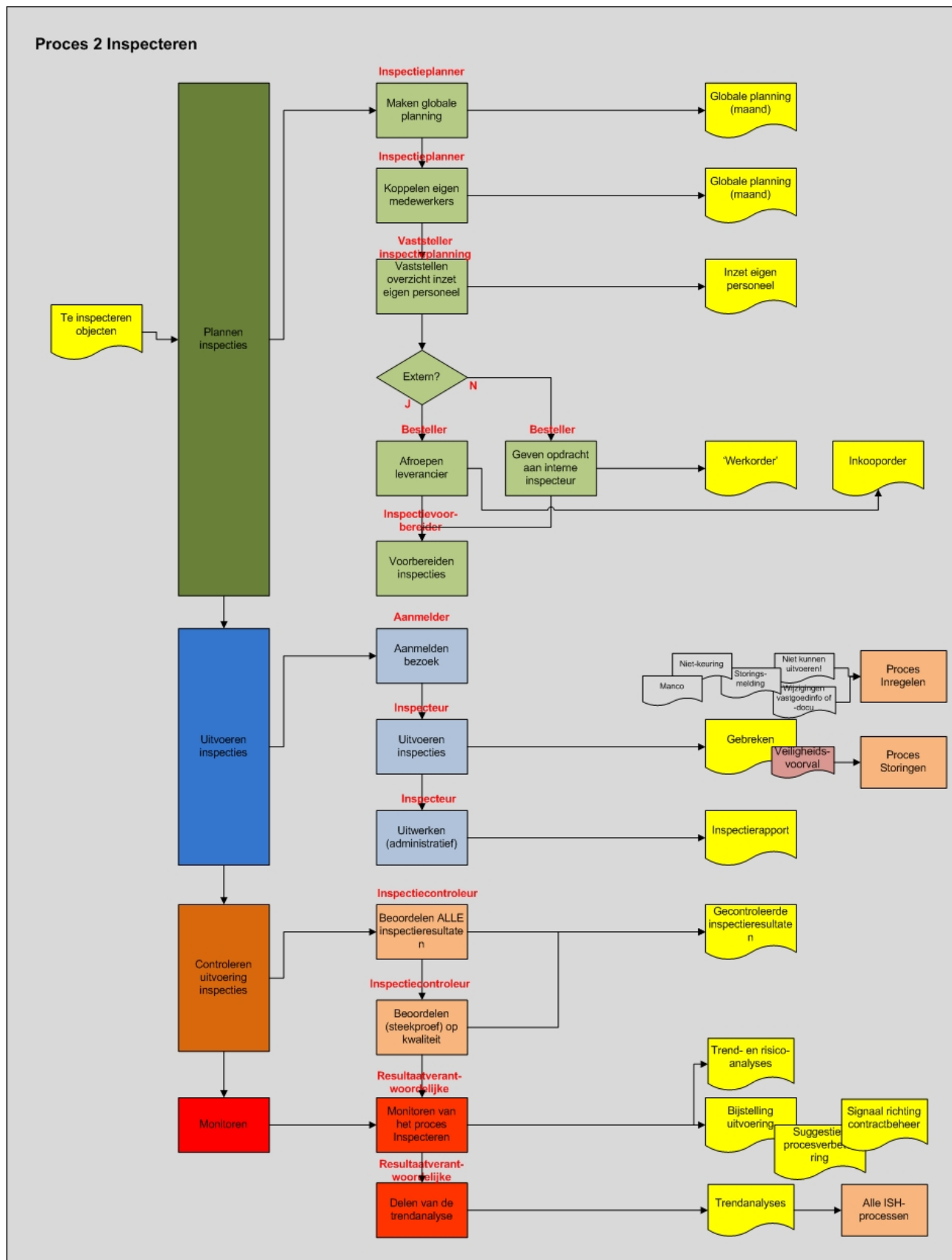
2.2.3 App Inspecteren

Naast de ondersteuning voor het proces Inspecten in de OMS applicatie, wordt tevens een App Inspecteren uitgevraagd:

Nr	Titel	Beschrijving eis
Eins-019	App Inspecteren <i>Activiteiten:</i> • 16.2.2.2 Uitvoeren inspecties • 16.2.3 Uitwerken (administratief) inspecties	De gehele inspectie moet op een mobiele device kunnen worden uitgevoerd. Het op het mobiele device ingevulde inspectieresultaat moet via een eenvoudige maar geautoriseerde en beveiligde methode kunnen worden toegezonden aan de Oplossing. Tevens kan gebruik worden gemaakt van de fotofunctie van het Mobiele device, waarbij de foto's in de Oplossing worden opgeslagen. Deze App is geschikt voor iOS en Android, werkt binnen de Good omgeving van RVB en wordt beschikbaar gesteld in de RijksAppStore (RAS). De App staat los van de PC versie van de Oplossing, maar komt qua intuïtiviteit van knoppen en volgorde van schermen en flows wel overeen.

Bijlage 1 : Grafische weergave van de processen

2.1 Proces Inspecteren vastgoed



Bijlage 2 : gedetailleerd overzicht van de processen van het RVB

2.2 16.2 Inspecteren

DOELSTELLING(EN) van dit proces

Het doel van dit proces is om inzicht te krijgen in de technische staat van het vastgoed op een bepaald moment.

In dit proces wordt door middel van inspecties en conditiemetingen de technische staat van het vastgoed op een bepaald moment bepaald en vastgelegd. Op basis van verkregen opdracht wordt aan de hand van de te voren vastgestelde inspectiemethodiek (afhankelijk van vastgoedvisie en onderhoudsvisie) nagegaan wat de staat is van het te inspecteren vastgoed. Dit proces levert een inspectierapportage waaruit de huidige technische staat blijkt (met een doorkijk naar de toekomst). Deze rapportages zijn input voor het maken van instandhoudingsprogramma's in het proces 16.3 Programmeren instandhouding .

De conditiemetingen en inspecties worden ingepland, door eigen personeel of (reeds gecontracteerde) externe partijen uitgevoerd en na uitvoering gecontroleerd.

Indien tijdens de uitvoering van een inspectie achterstallige keuringen of storingen of manco's worden aangetroffen, zal een signaal worden afgegeven dat in een ander bedrijfsproces moet worden opgepakt.

Een monitoringsproces zorgt ervoor dat het verloop van dit proces in de gaten wordt gehouden en zonodig wordt bijgesteld. Resultaten van de monitoring worden gedeeld met de resultaatverantwoordelijken van de overige instandhoudingsprocessen.

2.2.1 16.2.1 Plannen inspecties

In dit proces wordt een planning gemaakt voor de uit te voeren inspecties, en worden de activiteiten verdeeld. De inspecties omvatten niet alleen de inspecties op gebouwen, maar ook inspecties op buitenruimten en ook de inspecties die in het kader van aspectprogramma's (denk bijvoorbeeld aan asbestinventarisaties) moeten worden uitgevoerd.

Randvoorwaardelijk is dat de te gebruiken informatie actueel en volledig is. Uitgangspunt is een lijst met de inspecteren vastgoed (de 'inspectievoorraad') inclusief eventuele prioritering.

Aan deze inspectievoorraad (vastgoed, periode van inspectie, soort inspectie, budget) dienen dan medewerkers en leveranciers te worden gekoppeld.

1 Maken globale planning

De inspectieplanner maakt op grond van de lijst te inspecteren objecten en hun inspectiemethodieken die vanuit het proces 16.3 Programmeren instandhouding is meegegeven, een globale planning (ongeveer: in welke maand van het jaar) van de te inspecteren objecten.

Het gaat hierbij om het globaal inplannen van conditiemetingen en fysieke inspecties (op alle disciplines). Ook inspecties vanuit aspectprogramma's (bv asbest, legionella, veilig werken op hoogte, veiligheidsinspecties) en voor wat betreft buitenruimten (bv rioolinspecties) moeten worden ingepland.

Ook is het – maar alleen na overleg met en goedkeuring door een programmeur – mogelijk om een type inspectie te wijzigen.

2 Koppelen eigen medewerkers en aannemers

De inspectieplanner beoordeelt op grond van de lijst te inspecteren objecten en de interne capaciteit aan inspecteurs:

- voor welke objecten er voldoende capaciteit en kennis aanwezig is om te laten inspecteren door de interne inspecteurs;

- de interne capaciteit die nodig is om de inspectierapporten van de externe inspecteurs te controleren;
- de interne capaciteit die nodig is om steekproefsgewijs de inspecties van de 'contractpartijen' (E&K-contracten en T-contracten) te controleren;
- de interne capaciteit die nodig is om steekproefsgewijs de inspecties van de interne inspecteurs te controleren.

De planner maakt hierbij gebruik van:

- Lijst van alle inspecties:
 - door interne medewerkers te inspecteren objecten (momenteel in elk geval: *alle* Defensie-objecten die geïnspecteerd moeten worden) inclusief Buitenruimten
 - door externe inspecteurs te inspecteren objecten
 - door contractpartijen (E&K en T) te inspecteren objecten

Vervolgens koppelt deze planner personen (en aannemers) aan inspecties en controles.

Het resultaat is dan een concept-overzicht inzet eigen personeel op:

- Uitvoeren eigen inspecties
- Controleren inspectierapporten van externe inspecteurs
- Controleren inspectierapporten van interne inspecteurs
- Uitvoeren steekproeven op inspecties door contractpartijen
- Overzicht in te huren externe capaciteit wegens gebrek aan capaciteit/kennis van de 'eigen' inspecteurs

3 Vaststellen overzicht inzet eigen personeel

De vaststeller inspectieplanning stelt het door de planner gemaakt conceptoverzicht inzet eigen personeel als definitief overzicht vast in OMS.

Het resultaat is dan een definitief overzicht inzet eigen personeel.

Extern?

Indien ja, dan volgt 4 Afroepen leverancier.

Indien nee, dan volgt 5 Geven opdracht aan interne inspecteur.

4 Afroepen leverancier

De besteller roept de leveranciers af onder de geldende contracten. Dit gebeurt verder automatisch vanuit OMS/ Oracle E-Business Suite waarbij telkens een inkooporder wordt gegenereerd en naar de leverancier wordt gestuurd.

5 Geven opdracht aan interne inspecteur

De besteller geeft opdracht aan de interne inspecteur om de geplande inspectie, controle of steekproef te gaan uitvoeren.

Dit gebeurt vanuit OMS, waarbij de besteller een bepaalde werkvoorraad opgeeft aan de interne inspecteurs.

6 Voorbereiden inspecties

De inspectievoorbereider voert de voor de inspectie benodigde deskresearch uit en stelt de informatie vervolgens vanuit OMS (digitaal) beschikbaar aan de externe leverancier of aan de interne inspecteur.

Het gaat om (indien van toepassing) de volgende informatie:

- bouwdelenlijst
- BOEI-inspectielijst
- Nen 2767-inspectielijst
- Overige inspectielijsten (bv voor aspectprogramma's of kunst, ed)
- Inspectienormen voor buitenruimten
- Geografische informatie uit CVR/GIS+ +
- Informatie over storingen
- Informatie over lopende projecten
- Historie van eerdere inspecties
- Overige informatie

Dit wordt ook wel de BIL-informatie (BIL staat hierbij voor basis inspectielijst) genoemd.

2.2.2 16.2.2 Uitvoeren inspecties

In dit proces worden de geplande inspecties uitgevoerd. Dat betekent dat de inspecteurs uitgaande van de globale planning een detailplanning maken, zich goed voorbereiden op de uitvoering en de daadwerkelijke inspecties gaan uitvoeren. De bij de inspecties aangetroffen resultaten worden op eenduidige wijze vastgelegd.

1 Aanmelden bezoek

De ISH aanmelder (het gaat hier om de externe inspecteur of de RVB-medewerker) meldt tijdig (conform de regels van de klant) zijn komst bij het RVB en/of klant. Als hij zich meldt bij de klant, moet hij ook de betreffende RVB-er (objectmanager/contracthouder) op de hoogte stellen.

2 Uitvoeren inspecties

De inspecteur inspecteert of voert een conditiemeting uit aan de hand van de meegekregen inspectieopdracht en maakt daarbij gebruik van de informatie die hij tijdens de voorbereiding heeft ontvangen.

Dit levert de actuele staat van het vastgoed op, de geconstateerde gebreken en de eventuele maatregelen. De inspecteur registreert dit op de tablet (waarop een gedeelte van OMS is geïnstalleerd). Ook is het mogelijk om foto's te maken van de situatie ter plekke.

Bovendien geeft de inspecteur, indien van toepassing, in OMS aan:

- wijzigingen in de vastgoedinformatie of vastgoeddocumentatie, bijvoorbeeld omdat de vastgoedinformatie niet is bijgewerkt en er alleen nog oude plattegronden zijn (zulke wijzigingen, waaronder ook afwijkingen in de bouwdelenlijst vallen, worden gebruikt om de vastgoedinformatie en het vastgoeddocumentenregister up to date te houden, en kunnen tevens leiden tot meer-/minderwerk). Deze wijzigingen worden door een aparte rol beoordeeld.
- werkzaamheden niet kunnen uitvoeren. Eerst moet worden gekeken of hier niet een werkbare oplossing voor is (bijvoorbeeld bellen met de gebruiker of het rijksvastgoedbedrijf als het pand gesloten is). Dit wordt door een aparte rol beoordeeld.

3 Uitwerken (administratief) inspecties

De inspecteur werkt de actuele staat van het vastgoed plus de geconstateerde gebreken in OMS uit tot inspectieresultaten. Dit behelst:

- inspectierapport / inspectieresultaten met per bouwdeel: de gebreken, de oorzaken en gevolgen van die gebreken, plus een kostenindicatie (gebaseerd op kostenkengetallen) om die gebreken op te heffen
- een conditiescore (let op: OMS kan verschillende typen (afhankelijk van de inspectiemethodiek) conditiescores aan)
- integrale vervangingswaarde van het bouwdeel (tbv indicator technische kwaliteit) (bij E&K-contracten- en T-contracten)
- voor Buitenruimte / aspectprogramma's en andere inspecties anders dan BOEI of Nen 2767: inspectierapport volgens de voor dit vakgebied geldende normen
- bijgestelde bouwdelenlijst
- vervangingsplanning. Vervangingsplanningen worden in het proces 16.3 Programmeren instandhouding verder opgepakt. Na de vervanging van het betreffende bouwdeel wordt het nieuwe bouwdeel in de vastgoedadministratie opgenomen en vindt, indien van toepassing, een keuring plaats.
- Aanduiding: inspectie IS UITGEVOERD (voor controleren en monitoren)

OMS biedt ook de mogelijkheid om foto's te uploaden.

Het inspectierapport wordt door OMS automatisch (in FileNet RVB) opgeslagen.

Bovendien geeft de inspecteur, indien van toepassing, aan:

- Geconstateerde storing (storingsmelding)
- Geconstateerde niet-keuring (melding niet-gekeurd bouwdeel)
- Geconstateerde manco's
- Geconstateerde wijzigingen in vastgoedinformatie of vastgoeddocumentatie
- Werkzaamheden niet kunnen uitvoeren

Deze output wordt door aparte rollen verder behandeld

2.2.3 16.2.3 Controleren uitvoering inspecties

In dit proces worden alle (externe) inspectierapporten (administratief) beoordeeld o.a. op de actuele staat van het vastgoed plus de geconstateerde gebreken (eventueel voorzien van maatregelen), en vindt bovendien steekproefsgewijs een controle op kwaliteit plaats.

1 Beoordelen (administratief) van ALLE inspectieresultaten van (externe) inspecteurs

De inspectiecontroleur (administratief) beoordeelt alle inspectieresultaten van externe inspecteurs administratief in OMS. De controleur kan besluiten voor wat betreft interne inspecteurs alleen steekproeven te houden of toch alles administratief te beoordelen.

De ingevulde inspectierapporten zijn door de inspecteurs opgeslagen in OMS of in FileNet RVB.

De administratieve beoordeling houdt het volgende in:

- beoordelen of alle benodigde informatie is ingevoerd (hierbij ondersteund door o.a. invoerveldcontroles in OMS)
- beoordelen of alle onderdelen/onderwerpen van een bepaalde inspectie (bv een BOEI-inspectie) wel aan de orde zijn gekomen
- beoordelen of geen 'lege' inspectierapporten zijn toegevoegd
- beoordelen of overal de actuele staat plus de geconstateerde gebreken (eventueel voorzien van maatregelen) zijn opgenomen
- enzovoort

Deze beoordeling leidt tot gecontroleerde inspectieresultaten:

- Goed uitgevoerde inspecties (hiermee is het inspectieproces voor de betreffende inspecties voltooid)
- Niet-goed uitgevoerde inspecties (deze inspecties moeten opnieuw worden ingepland)

Dit wordt bijgehouden in OMS.

Bij niet-goed uitgevoerde inspecties dient de controleur eerst afstemming te zoeken met de leverancier ter plaatse. Indien blijkt dat de leverancier zich (mogelijk) niet aan zijn contractafspraken heeft gehouden, zet de controleur de inspectie terug en geeft aan:

- Geconstateerd contractissue. Een aparte rol pakt dit voor verdere behandeling op.

2 Beoordelen (steekproefsgewijs) op kwaliteit

De inspectiecontroleur (op locatie) beoordeelt steekproefsgewijs of de juiste inhoudelijke kwaliteit is geleverd en of de inspectie volgens opdracht is uitgevoerd. Hierbij wordt onder meer gebruik gemaakt van OMS.

Tevens beoordeelt de controleur steekproefsgewijs of op locatie door de inspecteurs tijdens hun werkzaamheden wel wordt gewerkt volgens ARBO-wet, veiligheidsvoorschriften, gezondheidsvoorschriften enzovoort. Deze beoordeling vindt plaats tegelijk met het daadwerkelijk uitvoeren van de inspecties.

Deze steekproefcontroles vinden plaats:

- Aan de hand van contractgegevens
- Aan de hand van een risicoanalyse

Let op:

Soms kan worden overgegaan tot een 100% controle. Er is dan feitelijk sprake van een 'steekproef' van 100%.

De uitkomsten van de steekproeven kunnen zijn:

- Vaststelling dat de werkzaamheden zijn uitgevoerd conform de opdracht
- Resultaten van de uitgevoerde controles
- Signaal richting contractbeheer indien niet voldaan aan contractvoorwaarden

Bovendien zijn deze uitkomsten mogelijk aanleiding om de risicoanalyse bij te werken.

Bij niet-goed uitgevoerde inspecties zoekt de controleur contact met de leverancier en geeft de controleur, indien de leverancier zich (mogelijk) niet aan zijn contractafspraken heeft gehouden, aan:

- Signaal dat niet voldaan is aan contractvoorwaarden. Een aparte rol pakt dit voor verdere behandeling op.

2.2.4 16.2.4 Monitoren van het proces

In dit detailproces wordt het inhoudelijk verloop van het inspectieproces gemonitord.

1 Uitvoeren monitoring

De inspectieresultaatverantwoordelijke beoordeelt de voortgang en realisatie (of planning wordt uitgevoerd) van de werkzaamheden in termen van:

- Kwaliteit (bewaken van de kwaliteitsnormen die aan de inspecties en aan het proces zijn gesteld)
- Tijd (bewaken van de tijdige uitvoering van de inspecties en hierop desgewenst interveniëren en notificeren)
- Financiën (bewaken van de budgetuitputting)

Voor het inspectieproces geldt momenteel de volgende KPI:

Realisatie Inspecteren (intern en extern personeel)

Definitie: percentage uitgevoerde inspecties.

$$\frac{\text{Aantal uitgevoerde inspecties}}{\text{Aantal voorgenomen inspecties}} \times 100\%$$

Tevens bewaakt de resultaatverantwoordelijke of er contracten zijn die binnen een afzienbare periode gaan aflopen en of er daarvoor een behoefte moet worden gesteld voor een nieuw of gewijzigd contract. Als dit zo is, dient de resultaatverantwoordelijke zijn behoefte voor een nieuw of te wijzigen contract aan te geven. Een aparte rol handelt dit verder af.

Tevens worden regelmatig een trendanalyse en een risicoanalyse uitgevoerd. Deze analyses moeten worden opgeslagen in OMS of FileNet RVB.

Voor deze activiteit maakt de resultaatverantwoordelijke gebruik van OMS.

2 Delen trendanalyses

De inspectieresultaatverantwoordelijke deelt de in de vorige activiteit gemaakte trendanalyse met de resultaatverantwoordelijken van de overige instandhoudingsprocessen.

Bijlage 3 : Features

2.1 FEATURES bedrijfsproces Inspecteren

ID	Feature
FI-001	Ophalen vastgoedgegevens KRV
FI-002	Ophalen vastgoedvisie + onderhoudsvisie
FI-003	Selecteren inspectiemethodiek
FI-004	Inplannen inspectie
FI-005	Tonen lijst inspectietaken/activiteiten
FI-006	Selecteren contract en leverancier
FI-007	Selecteren inspecteur (intern/externe partij) per inspectie taak
FI-008	Raadplegen inspectiehistorie
FI-009	Ophalen documenten uit DMS
FI-010	Uitvoeren inspectie online
FI-011	Uitvoeren inspectie offline
FI-012	Registreren gebreken/bevindingen
FI-013	Registreren inspectieresultaat
FI-014	Tonen inspectieresultaten
FI-015	Genereren inspectierapport
FI-016	Signaleren achterstallig onderhoud
FI-017	Signaleren achterstallige keuringen
FI-018	Selecteren/bepalen maatregel(en) per gebrek
FI-019	Berekenen conditiescore vastgoed
FI-020	Opslaan document in DMS (o.a. inspectierapport)
FI-021	Berekenen geaggregeerde conditiescore cf RVB formule (aggregatie naar regio/totaal)
FI-022	Signaleren onjuiste vastgoedgegevens
FI-023	Wijzigen (onjuiste) vastgoedgegevens
FI-024	Controleren ingevoerde inspectieresultaten
FI-025	Accorderen uitgevoerde inspectie
FI-026	Monitoren status inspectie
FI-027	Genereren management rapportages inspecteren
FI-028	Registreren aanvraag extra werkzaamheden (bijv. BKW)

Bijlage 4 : Beknopte woordenlijst

Term	Betekenis
Aspectprogramma	Een ASPECTPROGRAMMA is een programma dat zich richt op een bepaald aspect van instandhouding waaraan om diverse redenen extra aandacht moet worden besteed (vaak i.v.m. een veiligheidsissue). Voorbeelden: van aspecten: asbest, brandveiligheid, legionella, veilig werken op hoogte.
Bouwdeel	Een BOUWDEEL is een uit materiaal bestaand INWENDIG ELEMENT dat invulling geeft aan één of meer verlangde functies en tevens kan worden onderscheiden naar materiële samenstelling of constructiewijze. Ook een installatie valt onder het begrip bouwdeel.
Bouwwerk	Een BOUWWERK is vaak een pand (relatie met de Basisregistratie Adressen en Gebouwen), maar kan ook een civieltechnisch werk zijn, zoals een herdenkingsnaald of een aanlegsteiger.
Buitenruimten	Onder het begrip BUITENRUIMTEN worden globaal de volgende disciplines verstaan: • Riolering/ondergrondse infrastructuur • Kust- en oeverwerken (waterbouw) • Stedelijke groenvoorziening • Bos- en natuurbeheer • Wegenbeheer • Buitensportvoorzieningen • Opsporing Conventionele Explosieven
Conditie	CONDITIE verwijst naar de (technische) toestand of staat waarin een bouwdeel verkeert.
Conditie-score	De CONDITIE SCORE is de resultante van de gebrekenparameters omvang, intensiteit en ernst resulterend in een score van 1 (nieuw) tot en met 6 (sloop).
E&K-contract	Een E&K-CONTRACT is een onderhoudscontract (met de mogelijkheid tot verlengen) voor de disciplines Elektro- en Klimaattechniek.
Element	Zie <i>Bouwdeel</i> .
Indicator technische kwaliteit	De INDICATOR TECHNISCHE KWALITEIT (ITK) is een sturings- en verantwoordingsinstrument waarin de staat van onderhoud uitgedrukt wordt. In de ITK wordt het gewogen gemiddelde weergegeven van de technische conditie van alle gebouwen op een schaal van 1 (nieuwbouw) t/m 6 (extreem slecht). Voor het samenstellen van de ITK worden de inspectieresultaten gebruikt als ook de vervangingswaarde van de elementen (tbv de weging).
Inspectie	Een INSPECTIE is het vaststellen van de kwalitatieve toestand van materialen, bouw delen, constructies en terreinen.
Inventarisatie	Zie <i>Inspectie</i> .
Keuring	Een KEURING is een proces, waarin door het uitvoeren van periodieke keuringsactiviteiten ¹ , wordt gerealiseerd dat bouw delen ² d.m.v. keuringsdocumenten ³ aantoonbaar voldoen aan in vastgestelde keuringsrichtlijnen ⁴ gestelde keuringseisen ⁵ vanuit wet- en regelgeving ⁶ , bedrijfsprocessen van de klant ⁷ of het onderhoudsproces van het RVB ⁸ , gericht op de beheerfase ⁹ van het vastgoed ¹⁰

Object	Een OBJECT (bouwwerk) is de kleinste functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, en betreedbaar en afsluitbaar is. Zie ook: <i>Bouwwerk</i> .
Onderhoudsvisie	Een ONDERHOUDSVISIE verdeelt het vastgoed van het RVB in de volgende vijf categorieën: • minimum • sober • basis • plus operationeel • plus representatief
Vastgoed	VASTGOED is grond en het daarop gebouwde, inclusief de aard- nagelvaste zaken.
Vastgoedelement	Zie <i>bouwdeel</i> .
Vastgoedvisie	Een VASTGOEDVISIE is een beleidsmatige categorisering van een gebouw, waarmee de portefeuillemanager aangeeft wat het 'beleid' is voor dat gebouw. Er is de keuze tussen 'strategisch' of 'niet-strategisch'.