

WERKOMSCHRIJVING

Overeenkomst Beheer van leidingwaterinstallaties

Kenmerk 2020-SB-045

juli 2020

**Stadsbedrijven
Afdeling Vastgoedbeheer
Gemeente Utrecht**

Telefoon 030 - 286 26 02

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

www.utrecht.nl

Inhoud

WERKOMSCHRIJVING	1
1 Werkomschrijving	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Visie en doelstelling opdracht	3
1.3 Panden en organisatie	3
1.3.1 Vastgoed gemeente Utrecht	3
1.3.2 Aantal panden m.b.t. deze overeenkomst	4
1.3.3 Organisatie Vastgoedbeheer	4
1.4 Uitvoering werkzaamheden	4
1.5 Communicatie naar gebruikers	5
1.6 Rapportage	5
1.6.1 NEN 1006 inspecties	5
1.6.2 Controle beveiligings- en procestoestellen conform Waterwerkblad 1.4G :	6
1.6.3 Controle Waterkwaliteit op aanwezigheid van legionella	6
1.6.4 Controle of voldaan wordt aan legionella preventie zoals genoemd wordt in Waterwerkblad 1.4G april 2020 artikel 14 (audit)	7
1.6.5 (digitale) Tekeningen:	7
1.7 Gegevensoverdracht	7
1.8 Offertes/opdrachtverstrekking	7

1 Werkomschrijving

1.1 Inleiding

Vastgoedbeheer dient te zorgen dat de leidingwaterinstallaties voldoen aan Wet & Regelgeving.

Middels deze overeenkomst wil Vastgoedbeheer dat de opdrachtnemer in hoofdzaak de volgende werkzaamheden uitvoert:

- Uitvoeren van NEN 1006 inspecties en het eventueel uitvoeren van corrigerende maatregelen
- Jaarlijkse controle beveiligingstoestellen conform waterblad 1.4G
- Controle op waterkwaliteit in prioritaire instellingen o.b.v. aanwezigheid van de legionella bacterie
- Uitvoeren van audits in prioritaire instellingen

Overige werkzaamheden:

- Incidenteel uitvoeren van tekenwerk
- Incidenteel uitvoeren van beheersmaatregelen voortkomende uit risico analyses en beheersplannen.
- Maken, cq. het up to date houden, van risico analyses en beheersplannen
- Verhelpen legionellabesmettingen
- Het oplossen van gebreken voortkomend uit inspecties van het waterleidingbedrijf Vitens
- Geven van gevraagd en ongevraagd advies op het vakgebied.

Niet tot de werkzaamheden behoren in hoofdzaak:

- Onderhoud aan elementen cq. apparaten welke aan de drinkwaterleidingen zijn aangesloten zoals brandslanghaspels, boilers, drukverhogingsinstallaties, waterbehandelingsinstallaties, drinkwaterreservoirs, brandhydranten.

1.2 Visie en doelstelling opdracht

De kritische succesfactoren van de opdracht zijn:

- 1) Aantoonbaar voldoen aan vigerende wet- en regelgeving
- 2) Goed inzicht in de uitgevoerde werkzaamheden.
- 3) Het borgen van veiligheid en gezondheid

1.3 Panden en organisatie

1.3.1 Vastgoed gemeente Utrecht

De gemeente Utrecht is eigenaar van veel panden met verschillende gebruiksfuncties. Stadsbedrijven afdeling Vastgoedbeheer heeft als taak deze panden te onderhouden.

Vastgoedbeheer heeft alle panden opgenomen in clusters/portefeuilles, te weten:

Cluster 1; panden voor Sport en Onderwijs

Portefeuille Sport

Dit betreft voornamelijk panden zoals sporthallen, sportparken, gymzalen, zwembaden. Installaties bedoeld voor zwembadwater vallen buiten deze overeenkomst.

Portefeuille Onderwijs

Dit betreft voornamelijk panden zoals bibliotheken en tijdelijke onderwijsgebouwen. Definitieve onderwijsgebouwen vallen niet onder Vastgoedbeheer en worden volledig door schoolbesturen onderhouden.

Cluster 2; panden voor Welzijn, Zorg en Multi Functionele Accommodaties (MFA)

Portefeuille Welzijn

Dit betreft voornamelijk panden met een buurthuisfunctie, maar ook speeltuinen.

Portefeuille Zorg

Dit betreft voornamelijk panden met een gezondheidsfunctie zoals hostels en gezondheidscentra.
Portefeuille Multi Functionele Accommodatie

Dit betreft voornamelijk vrij grote panden met diverse functies (en dus ook verschillende huurders) zoals welzijn-, onderwijs-, en sportfunctie. Het betreft voornamelijk panden met grotendeels één centrale installatie.

Cluster 3; panden voor Cultuur en Erfgoed

Portefeuille Cultuur

Dit betreft voornamelijk panden met een theaterfunctie en een enkel gebouw voor kunstenaars.

Portefeuille Erfgoed

Dit betreft voornamelijk panden zoals forten van de nieuwe Hollandse Waterlinie, monumenten en kinderboerderijen.

Cluster 4; panden voor Ruimtelijke Ontwikkeling en Overig

Portefeuille Overig

Dit betreft voornamelijk panden zoals brandweerposten, bedrijfsverzamelgebouwen en panden welke wachten op een nieuwe bestemming.

Portefeuille Ruimtelijke Ontwikkeling

Dit betreft voornamelijk panden zoals bedrijfsverzamelgebouwen (OPG complex aan de Kon. Wilhelminalaan) waar op termijn woningbouw zal plaatsvinden.

Cluster 5; panden voor Auto, Gemeentelijke Huisvesting en Fiets

Portefeuille Auto

Dit betreft voornamelijk panden zoals parkeergarages en transferia.

Portefeuille Gemeentelijke Huisvesting

Dit betreft voornamelijk panden bedoeld voor gemeentelijke huisvesting (Stadskantoor, Stadhuis, wijkservicecentrum) en begraafplaatsen.

Portefeuille Fiets

Dit betreft voornamelijk fietsenstallingen.

Cluster 6; panden van Stadsbedrijven

Dit betreft panden in eigendom van de uitvoerende organisatie Stadsbedrijven zoals afvaldepots, wijkposten groen, jachthavens, wijkposten m.b.t. onderhoud openbare ruimte etc.

De omvang van de portefeuilles kan aan verandering onderhevig zijn e.e.a. in verband met koop, verkoop, sloop etc.

1.3.2 Aantal panden m.b.t. deze overeenkomst

Zoals hierboven staat aangegeven beschikt de gemeente Utrecht over veel panden. Of er werkzaamheden moeten plaats vinden in het kader van deze overeenkomst is afhankelijk van de gemaakte afspraken in het huurcontract. De gemeente Utrecht heeft ook panden waar alle werkzaamheden m.b.t. deze overeenkomst door de huurder uitgevoerd moet worden.

Voor deze overeenkomst geldt dat er werkzaamheden dienen te worden verricht in grofweg **200** panden waaronder ca **18** prioritaire instellingen.

Het aantal panden is gedurende de overeenkomst sterk aan verandering onderhevig door koop, verkoop, renovaties, sloop etc.

1.3.3 Organisatie Vastgoedbeheer

De organisatie bij Vastgoedbeheer m.b.t. deze overeenkomst is op dit moment als volgt:

- 1 operationeel contactpersoon voor de zwembaden
- 5 operationele contactpersonen voor de overige panden
- 1 strategisch en tactisch contactpersoon, tevens contractmanager van deze overeenkomst

Bovenstaande 6 personen zijn uw contactpersonen voor de operationele werkzaamheden. Zij zullen u de benodigde gegevens aanreiken en voor de opdrachtverstrekking zorgen.

1.4 Uitvoering werkzaamheden

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden dient u met het volgende rekening te houden:

- U dient te allen tijde de benodigde veiligheidsregels in acht te nemen en onveilige situaties van welke aard dan ook te voorkomen. U laat geen apparatuur en gereedschap onbeheerd achter.
- Bijkomende werkzaamheden welke tot de overeenkomst behoren zijn o.a.: het openen en sluiten van plafonds, luiken en dergelijke.
- Indien door uw werkzaamheden een verhoogd veiligheidsrisico ontstaat, dient u voorgaand aan de uitvoering dit te melden aan de gemeente Utrecht en de nodige preventieve brand- en schademaatregelen te treffen.
- U draagt zorg voor het toepassen van tijdelijke valbeveiligingsmaatregelen.
- U draagt zorg voor een veilige opslag van materiaal en materieel.
- U veroorzaakt zo min mogelijk overlast bij het uitvoeren van de werkzaamheden. Dit kan betekenen dat een aantal werkzaamheden wellicht in een vakantieperiode of buiten kantoor tijden dienen te worden uitgevoerd.
- U dient er zorg voor te dragen dat het geluid van bouwmachines in werking zo min mogelijk hinder geeft voor de huurders en omwonenden. Indien het noodzakelijk is dat er geluidsoverlast zal ontstaan dient u dit vroegtijdig met de gebruikers te communiceren en hierover afspraken te maken. (Zie ook hoofdstuk Duurzaamheid in het programma van Eisen)
- De werkplek wordt in alle gevallen netjes en minimaal bezemschoon achtergelaten. Vrijgekomen materialen dienen na overleg met de gemeente Utrecht, direct en conform de voorschriften op uw kosten door u te worden afgevoerd. U mag geen gebruik maken van de afvalcontainers e.d. van de gemeente Utrecht en zijn gebruikers.
- U gaat er mee akkoord dat de werkzaamheden niet eerder, door de gemeente Utrecht, goedgekeurd zijn opgeleverd dan het moment dat het proces-verbaal van oplevering per pand door beide partijen is ondertekend. De gemeente Utrecht is de enige die het werk goed of af kan keuren. Eventuele restpunten dient u binnen 2 weken op te lossen, dit in achtneming van materiaal levertijden.

1.5 Communicatie naar gebruikers

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden communiceert u als volgt met de gebruikers:

- Uiterlijk twee weken voor de geplande onderhoudsdatum informeert u per mail de contactpersonen van het pand over de geplande komst van de monteur. U vraagt in uw mail om definitieve toestemming van het bezoek van de monteur. De afspraak is pas definitief als er toestemming door de contactpersoon van het pand is gegeven.
- Voor aanvang van de werkzaamheden meldt u zich aan bij de contactpersoon van de locatie. Na afloop van de werkzaamheden laat u de werkbond ondertekenen en overhandigt u deze aan de contactpersoon of stuurt u deze digitaal op. Hierna meldt u zich af.
- U overlegt te allen tijde met de gebruiker indien er overlast kan plaats vinden. Bij waterafsluiting zoekt u met de gebruiker naar een oplossing. Bij waterafsluiting van het hele gebouw brengt u de gemeente Utrecht hiervan op de hoogte.

1.6 Rapportage

De rapportages cq. tekeningen dienen minimaal onderstaande inhoud te bevatten:

1.6.1 NEN 1006 inspecties

- Adres van het pand

- Foto voorzijde van het pand
- Bestemming pand (bv zwembad, gymzaal etc.)
- Datum controle
- Naam inspecteur
- Hoofdstuk aanleg leidinginstallatie
- Hoofdstuk toe- en afvoer reservoir voor voeding van drinkwaterinstallatie
- Hoofdstuk toe- en afvoer t.b.v. reservoir voor voeding niet bestemd voor drinkwaterinstallatie
- Hoofdstuk andere waterinstallaties
- Hoofdstuk leidingmaterialen
- Hoofdstuk beveiligingstoestellen
- Hoofdstuk brandslanghaspels
- Hoofdstuk aansluitbeveiliging sprinklerinstallatie
- Hoofdstuk nood- en oogdouches
- Hoofdstuk drukverhogingsinstallatie
- Hoofdstuk warmtapwaterinstallatie
- Hoofdstuk afkeerpunten
- Hoofdstuk temperatuurmetingen
- Hoofdstuk tappuntenlijst (lijst met alle tappunten) bestaande uit de volgende kolommen, tappuntnummer, bouwlaag, ruimte, drinkwater, warmtapwater, mengwater, beveiligingstoestel, huidig type beveiliging, resultaat controle en een kolom voor eventuele opmerkingen.

In de rapportage dient u ook aan te geven of u tijdens de werkzaamheden gebreken heeft gesignaleerd m.b.t. leidingwaterinstallaties. U dient de aard, plaats en omvang van het gebrek in de rapportage vast te leggen en voorzien van foto's. Bij een gebrek dient u aan te geven op welk waterwerkblad het gebrek van toepassing is.

1.6.2 Controle beveiligings- en procestoestellen conform Waterwerkblad 1.4G :

- Adres van het pand
- Foto van de voorzijde van het pand
- Bestemming van het pand
- Datum controle
- Naam inspecteur
- Aantal gekeurde en afgekeurde beveiligingstoestellen
- Lijst van beveiligingstoestellen bestaande uit, de volgende kolommen, tappuntnummer, bouwlaag, ruimte, drinkwater, warmwater, mengwater, circulerend warmwater, beveiligingstoestel, huidig type beveiliging, resultaat controle en een kolom voor eventuele opmerkingen.

In de rapportage van de controle van de beveiligings- en procestoestellen dient u ook aan te geven of u tijdens de werkzaamheden gebreken heeft gesignaleerd m.b.t. leidingwaterinstallaties, en of er bovenmatige opwarming is geconstateerd. U dient de aard, plaats en omvang van het gebrek in de rapportage vast te leggen. Dit geldt ook voor de bovenmatige opwarming.

Tevens dient u éénmaal per jaar een totaaloverzicht aan te leveren waarop per pand de aantallen en het type van de beveiligingstoestellen staan aangegeven e.e.a. conform een format wat u door de gemeente Utrecht wordt verstrekt.

1.6.3 Controle Waterkwaliteit op aanwezigheid van legionella

- Adres van het pand
- Datum controle
- Aantal en plaats van de genomen monster
- Type leidingwater (drink-, warmtapwater-, of mengwater)
- Het resultaat van de monsternamen in kve incl. sero typering
- Temperatuur van de genomen monster in graad Celsius
- Advies n.a.v. het resultaat van de monsternamen

1.6.4 Controle of voldaan wordt aan legionella preventie zoals genoemd wordt in Waterwerkblad 1.4G april 2020 artikel 14 (audit)

- Adres van het pand en contactpersoon
- Foto voorzijde van het pand
- Bestemming pand
- Datum controle
- Naam inspecteur
- Naam, datum en maker van het beheersplan
- Resultaat per uit te voeren beheersmaatregel (worden de beheersmaatregelen goed uitgevoerd?)
- Zijn er wijzigingen geweest en zijn deze juist vastgelegd
- Zijn er legionellaoverschrijdingen geweest en zijn deze juist vastgelegd
- Zijn de risicoanalyse, beheersplannen en logboeken actueel
- Overige opmerkingen

1.6.5 (digitale) Tekeningen:

- Leidingbeloop met appendages
- Tappunten
- Alle aangesloten apparatuur zoals hydrofoor, warmwatertoestellen etc.

U krijgt geen gegevens aangeleverd. U dient de bouwkundige situatie zoals buitenmuren en binnenmuren enkel-lijnig vast te leggen. Dit dient op schaal 1:50 te worden vastgelegd. In veel gevallen kunt u gebruik maken van een ontruimingsplattegrond wat in de meeste gevallen aanwezig zal zijn. De schaal dient dusdanig zijn dat de leidingwaterinstallatie per bouwlaag op A3 of A4 is vastgelegd. De leidingwaterinstallatie dient u in een aparte laag aan te geven.

1.7 Gegevensoverdracht

Aan het begin van de overeenkomst zullen wij u een lijst met panden toesturen met de contactgegevens van de betreffende panden. Verder zullen wij indien nodig de risico analyses en beheersplannen doen toekomen m.b.t. de prioritaire instellingen.

Verder dient u, zonder verdere verstrekte gegevens van de gemeente Utrecht de werkzaamheden uit te voeren.

1.8 Offertes/opdrachtverstrekking

Jaarlijks, aan het begin van het jaar, zullen wij u de jaarlijkse werkomvang toesturen gesplitst in de volgende onderdelen.

- Een lijst met panden waar controle op beveiligingstoestellen moet worden uitgevoerd.
- Een lijst met prioritaire instellingen (excl. zwembaden) waar diverse jaarlijkse werkzaamheden zoals controle beveiligingstoestellen, monsternamen en audits moeten worden uitgevoerd.
- Een lijst van de 4 zwembaden waar diverse jaarlijkse werkzaamheden zoals controle beveiligingstoestellen, monsternamen en audits moeten worden uitgevoerd.
- Een lijst met panden waar NEN 1006 inspecties dienen te worden uitgevoerd.

Voor elk van bovenstaande onderdelen zullen wij u een opdracht verstrekken.

Naast bovenstaande werkzaamheden, zullen er in de loop van een jaar diverse “minder planbare” werkzaamheden moeten worden uitgevoerd zoals legionellabesmettingen, geconstateerde gebreken door het waterleidingbedrijf etc. waar doorgaans opdrachtverstrekking “per geval” zal plaats vinden.