



FACILITIES

Programma van Eisen

Beheer en onderhoud gebouwgebonden installaties
gemeente Hattem PvE

Projectnummer :
Datum : 9 augustus 2021
Versie : V01



gemeente

Hattem

Opgesteld door:

Sjoerd IJpma en Geesje Westra

✉ g.westra@hij5.nl

HIJ5 Facilities

Rolocate 67
7711 GG Nieuwleusen
www.hij5.nl

Aanbestedende dienst:

Gemeente Hattem

Markt 1
8051 EZ Hattem



www.hattem.nl

Inhoudsopgave

1	Opdrachtomschrijving	1
1.1	Doelstelling van de opdracht	1
1.2	Scope van het Onderhoud	1
2	Algemene Bepalingen	2
2.1	Openingstijden en werktijden	2
2.2	Garantie	2
2.3	Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)	2
2.4	Sleutelfunctionaris	3
2.5	Legitimatie/herkenbaarheid en VOG	3
2.6	Materieel	3
2.7	Digitale tekeningen, documenten en logboeken	4
2.8	Afvalstoffen	4
2.9	Wijzigingen	4
2.9.1	Contractmutaties	4
2.9.2	Wijziging gebouwenbestand en Inventarislijst	4
2.10	Informatieoverdracht bij beëindiging van de overeenkomst	4
3	Proactief preventief onderhoud	6
3.1	Planning	6
3.2	Werkzaamheden, materiaal en Materieel dat in de prijs is opgenomen	6
3.3	Werkzaamheden die niet in de prijs zijn inbegrepen	6
4	Planbaar onderhoud	7
4.1	Afhandeling Planbaar onderhoud	7
5	Correctief onderhoud	7
5.1	Reactief correctief onderhoud	7
5.1.1	Afhandeling verzoeken Reactief correctief onderhoud	7
5.1.2	Automatische meldingen	8
5.1.3	Prioriteiten	9
5.2	Proactief correctief onderhoud	9
5.3	Vervangingsbeleid	9
6	Aanlegwerkzaamheden	10
7	Projecten en werken uitgevoerd door derden	11
8	Contractmanagement	12
8.1	Eenmalige werkzaamheden Contractmanagement	12
8.1.1	Contract implementatie	12
8.1.2	Overleg	13
8.1.3	Assetoverzicht	13
8.1.4	Informatiebijeenkomst	13
8.2	Cyclisch jaarlijks terugkerende Statisch contractmanagement	13

8.2.1	Overleg	13
8.3	Cyclisch jaarlijks terugkerend Dynamisch contractmanagement.....	14
8.3.1	NEN2767 Inspecties en actualiseren MJOB en (D)MJOB.	14
8.3.2	Garantiemanagement.....	14
8.3.3	Audits	15
9	Nadere omschrijving Beheer bijzondere installaties	16
9.1.1	Regelinstallaties	16
9.1.2	Energiebeheer.....	16
9.1.3	Elektrotechnische installaties	16
9.1.4	Brandmeldinstallaties	17
10	Kritische prestatie indicatoren.....	19
11	Facturering.....	19
11.1	Proactief preventief onderhoud en Beheer bijzondere installaties.....	19
11.2	Planbaar onderhoud	20
11.3	Reactief correctief onderhoud	20
11.4	Proactief correctief onderhoud	20
11.5	Aanlegwerkzaamheden	20
11.6	Beheer bijzondere installaties en Contractmanagement	20

1 Opdrachtomschrijving

1.1 Doelstelling van de opdracht

De doelstelling van de af te sluiten Opdracht is:

- Gemeente Hattem wil ontzorgd worden voor de uitvoering van het BOGGI en input voor het voeren van operationeel en tactisch contractmanagement van het BOGGI.

De Opdracht heeft hiervan afgeleide subdoelstellingen:

- Voldoen aan wet- en regelgeving.
- Bedrijfszeker en veilig functionerende gebouwgebonden installaties.
- Verkrijgen van managementinformatie voor het in eigen beheer voeren van het Tactisch contractmanagement en Strategisch contractmanagement.
- Efficiënt Contractmanagement met één aanspreekpunt voor alle beheer en Onderhoud.

1.2 Scope van het Onderhoud

De scope van de installaties:

- Vluchtweg-/noodverlichting
- Brandmeld installaties
- Deurvasthoudinrichtingen
- Ontruimingsinstallaties
- Onderhoud noodverlichting
- Inbraakalarm installaties
- Intercom- en video-installaties
- Data installatie
- Beletsignalering MIVA
- Slagboominstallaties
- Bliksembeveiligingsinstallaties
- PV-cellen
- Stook installaties;
- Vetvangputten
- Vuilwaterpompen
- Waterinstallaties en legionella preventie
- Koudeopwekking en distributie (koeling en airconditioning)
- Warmte distributie
- Ventilatie installatie
- Regelinstallatie
- Elektrische installatie

Gedurende de uitvoering zal de scope van de installaties mee-muteren wanneer er installaties worden toegevoegd of verwijderd.

De scope van de gebouwen

De scope betreft een 27-tal gemeentelijke gebouwen zoals o.a. sportaccommodaties, musea, basisscholen, de gemeentewerf en gemeentehuis.

Een overzicht van de gebouwen met adresgegevens, bouwjaar en aantal m² bvo per locatie is bijgevoegd in Bijlage VII Gebouwenoverzicht.

De scope van het Onderhoud omvat:

- Het uitvoeren van het Proactief Preventief Onderhoud (PPO) en Correctief Onderhoud (CO), Aanlegwerkzaamheden.
- Het uitvoering geven aan het Operationeel contractmanagement.

- Het genereren en rapporteren van betrouwbare managementinformatie en adviseren van de gemeente Hattem zodanig dat deze het Operationeel onderhoud kan bewaken.
- Het genereren en rapporteren van betrouwbare input en managementinformatie en adviseren van de gemeente Hattem zodanig dat deze de dienstverlening op Tactisch niveau kan bewaken.
- Leveren van input en adviezen om uitvoering te geven aan het (D)MJOP.
- Leveren van input en adviezen om uitvoering te geven aan het Tactisch contractmanagement

Indien binnen de drempelwaarden van het inkoopbeleid van de gemeente en indien passend binnen het contract:

- Het uitvoeren van Planbaar onderhoud.
- Het uitvoeren van Projecten.

2 Algemene Bepalingen

2.1 Openingstijden en werktijden

Werkzaamheden worden doorgaans gepland gedurende de openingstijden.

De openingstijden van de locaties doorgaans van maandag tot en met vrijdag van 8:00 tot 17:00

Tijdens (school)vakanties en buiten openingstijden zijn de locaties alleen geopend na het maken van een afspraak.

Voor de te hanteren uurtarieven zijn de volgende urenblokken gedefinieerd:

- Maandag tot en met vrijdag van 7:00 tot en met 18:00

Voor de volgende Werktijden worden Opslagen gerekend op de basis uurtarieven:

- Maandag tot en met vrijdag van 2 uur voor 7:00 en 2 uur na 18:00
- Maandag tot en met vrijdag van 20:00 tot en met 5:00
- Zaterdagen
- Zon- en Feestdagen

2.2 Garantie

Opdrachtgever geeft voor alle leveringen en werkzaamheden een Garantie van 1 jaar vanaf het moment van oplevering. Alle noodzakelijk Correctief onderhoud dat kennelijk te wijten is aan minder goede hoedanigheid of gebrekkige uitvoering, dienen op eerste aanzegging van Opdrachtgever kosteloos te worden verholpen. Indien een Garantie van een geleverd onderdeel langer is dan 2 jaar, dan geldt de Garantie voor dit onderdeel gedurende de langere periode.

2.3 Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

In het kader van de AVG volgt uit navolgende risico inventarisatie en evaluatie dat er geen sprake is van de uitwisseling van persoonsgegevens.

Met betrekking tot de uitvoering van werkzaamheden worden meerdere gegevens via digitale wegen en/of digitale gegevensdragers tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer uitgewisseld.

Zowel Opdrachtgever als Opdrachtnemer zijn in deze verplicht zich te houden aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Opdrachtgever en opdrachtnemer wisselen administratieve en financiële informatie onderling digitaal uit:

- De afdeling Realisatie en Beheer (R&B) (Opdrachtgever) -met- Orderverwerkingsysteem van de Opdrachtnemer

- De financiële administratie (Opdrachtgever) -met- financiële administratie Opdrachtnemer
- Het documentbeheersysteem (Opdrachtgever) -met- documentbeheersysteem (Opdrachtnemer)

In de digitale koppeling vanuit de afdeling R&B worden namen van de melder, locatie, tijdstip en contactgegevens van de melder genoemd. Dit zijn medewerkers van Opdrachtgever. Hier worden geen persoonsgegevens van burgers uitgewisseld. In de financiële administratie en documentbeheer worden geen persoonsgegevens uitgewisseld.

Er worden geen bijzondere persoonsgegevens uitgewisseld (woonadres, religie, gezondheid, en dergelijke). Ook het risico dat een relatie kan worden gelegd met bijzondere persoonsgegevens is klein (bijvoorbeeld het koppelen van camerabeelden aan de registratie van het tijdstip van een melding).

2.4 Sleutelfunctionaris

Opdrachtnemer is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Opdrachtgever niet gerechtigd de Sleutelfunctionarissen (o.a. klantmanager/ teamleider/ contractbeheerder/ projectmanager) tijdelijk of definitief te vervangen. Opdrachtgever zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.

In geval van vervanging bij Opdrachtnemer geldt dat de nieuwe Sleutelfunctionaris tenminste op het niveau van de te vervangen Sleutelfunctionaris dient te functioneren. Vooraf dient de beoogde nieuwe Sleutelfunctionaris ter goedkeuring te worden voorgesteld aan Opdrachtgever. De vervanging van de Sleutelfunctionaris zal niet kunnen leiden tot verhoging van de tarieven.

In geval van vervanging bij Opdrachtgever geldt dat de nieuwe Sleutelfunctionaris tenminste op het niveau van de te vervangen Sleutelfunctionaris dient te functioneren. Vooraf dient de beoogde nieuwe Sleutelfunctionaris te worden voorgesteld aan Opdrachtnemer.

Nieuwe Sleutelfunctionarissen van beide partijen dienen kennis genomen te hebben van de inhoud en werkwijze, zoals bepaald in dit Programma van eisen, zodanig dat deze wisseling de processen van en dienstverlening aan Opdrachtgever niet zullen verstoren.

2.5 Legitimatie/herkenbaarheid en VOG

Personeel van Opdrachtnemer dient herkenbaar te zijn als vertegenwoordiger van de Opdrachtnemer. Opdrachtgever, zijn vertegenwoordiger of huurder is gerechtigd om de toegang te weigeren als het personeel van de Opdrachtnemer zich, op verzoek, niet deugdelijk kan legitimeren en geldige VOG verklaring (maximaal 5 jaar geldig) kan tonen. Deze weigering kan nimmer tot extra kosten voor de Opdrachtgever leiden. Opdrachtnemer zal ter voorkoming hiervan te allen tijde medewerkers en/of onderaannemers bij de locatie aanmelden.

2.6 Materieel

De voor het Onderhoud noodzakelijk Materieel dient door de Opdrachtnemer zelf verzorgd te worden. Het gebruikte Materieel moeten voldoen aan de vigerende ARBO-eisen.

Materieel dient jaarlijks, conform wet- en regelgeving, te worden gekeurd. Gekeurd Materieel dient voorzien te zijn van een veiligheidslabel.

Eventuele aanwezig Materieel van Opdrachtgever mag alleen met toestemming van de Opdrachtgever worden gebruikt. Gebruik hiervan is niet vanzelfsprekend en geheel voor risico van de Opdrachtnemer en kan niet tot kostenverhoging leiden wanneer gebruik niet mogelijk is. Opdrachtgever aanvaardt geen aansprakelijkheid voor gebruik van aanwezige niet gekeurd of ondeugdelijk Materieel.

Stroom en water worden door de Opdrachtgever ter beschikking gesteld voor zover dit voor de uitvoering van de betreffende activiteit noodzakelijk is.

2.7 Digitale tekeningen, documenten en logboeken

Digitale tekeningen en documenten dienen in de oorspronkelijke vrij bewerkbare vorm te worden aangeleverd (DWG, XLS, DOC e.d.) en in PDF.

Logboeken digitaal archiveren in het documentbeheersysteem van Opdrachtgever. Indien een logboek wettelijk op een locatie in een gebouw beschikbaar moet zijn dan dient op deze locatie naast een fysiek logboek een RFID of QR-code aanwezig te zijn waarmee dit logboek digitaal kan worden benaderd en opgevraagd.

2.8 Afvalstoffen

De kosten voor het afvoeren van vrijkomende afvalstoffen dienen begrepen te zijn in de aanneemsom van het Onderhoud.

2.9 Wijzigingen

2.9.1 Contractmutaties

Zowel Opdrachtgever als Opdrachtnemer zijn gerechtigd om in de tekst van dit Programma van Eisen of de Bijlagen wijzigingen voor te stellen. Deze voorstellen kunnen aanleiding zijn tot een nader overleg. Indien door partijen geaccordeerd, zullen de mutaties schriftelijk worden vastgelegd in een door beide partijen ondertekend addendum, waarna zij geacht worden onverkort deel uit te maken van de overeenkomst.

2.9.2 Wijziging gebouwenbestand en Inventarislijst

Opdrachtgever heeft het recht om gedurende de contractperiode de activiteiten voor één of meer locaties uit de Overeenkomst te laten schrappen, nieuwe gebouwen toe te voegen of het gevoerde Onderhoudsbeleid aan te passen.

Hierbij geldt:

- Opdrachtgever geeft de mutaties aan.
- Het operationele proces is uiterlijk één kwartaal na opgave van de mutatie aangepast.
- Het financiële proces (periodieke facturatie) wordt jaarlijks aan het eind van het contractjaar van de mutaties aangepast.
- In de laatste afrekening van het jaar worden de meer- cq. minderkosten als gevolg van de mutaties gedurende het lopende contractjaar verrekend.
- Bij de laatste afrekening van het jaar verstrekt Opdrachtnemer een bijgewerkte gebouwenlijst en Inventarislijst met prijzen en frequentie Activiteiten per Asset en een opgave van de kosten voor contractmanagement en beheer bijzondere installaties voor het komende contractjaar.

2.10 Informatieoverdracht bij beëindiging van de overeenkomst

Bij beëindiging van de overeenkomst, ongeacht de reden, zal de Opdrachtnemer:

- Medewerking verlenen aan de informatieoverdracht aan de nieuwe contractpartij en Opdrachtgever excl. het begeleiden en inwerken van de nieuwe contractpartij.
- De verstrekte Nadere opdrachten voor het lopend jaar hebben afgerond.
- Een overzichtslijst verstrekken van alle lopende garantieverplichtingen voor uitgevoerd werk, vervangingen en dergelijke inclusief garantiecificaten.
- Een actuele gebouwenlijst en volledig gekenmerkte Inventarislijst met frequentie Activiteiten per Asset aan
- De bewijsdocumenten van de laatste uitgevoerde wettelijke keuringen overleggen inclusief een bewijsdocument dat de geconstateerde afwijkingen zijn gecorrigeerd.
- Een planning van de uitgevoerde en nog uit te voeren wettelijke keuringen overleggen
- Alle benodigde technische software, broncodes, gebruikersnamen en wachtwoorden (BMI's, inbraak, regelinstallaties e.d.) overdragen.

De verlangde informatie digitaal aanleveren in een door gemeente Hattem aan te geven format, of in het bestaande documentbeheersysteem.

3 Proactief preventief onderhoud

3.1 Planning

Opdrachtnemer verstrekt jaarlijks een planning aan Opdrachtgever betreffende het uit te voeren Periodiek preventief onderhoud.

Opdrachtnemer informeert schriftelijk (e-mail naar meldingen@hattem.nl is voldoende) uiterlijk twee weken van te voren de eenheid Realisatie en Beheer, afdeling Vastgoed dat het Onderhoud verricht zal worden. Gebouwbeheerder kan aanwijzingen geven om op een nieuw moment het Onderhoud in te plannen. Opdrachtnemer draagt er zorg voor, dat het Onderhoud door onderaannemers, zoveel als redelijkerwijze mogelijk is, wordt uitgevoerd in dezelfde periode.

3.2 Werkzaamheden, materiaal en Materieel dat in de prijs is opgenomen

In de prijs van het proactief periodiek onderhoud is opgenomen:

- de kosten van de gebruikte koelmiddelen;
- de kosten van de gebruikte filtermaterialen;
- aandrijfriemen, V-snaren;
- materieel;
- levering en vervangen van continue brandende lichtbronnen van noodverlichting en vluchtwegaanduiding (m.u.v. LED);
- materialen (verslijtonderdelen) die gepland vervangen worden bij het Proactief periodiek onderhoud, inclusief klein materiaal;
- levering en vervanging van batterijen van noodverlichting, brandschermen, brandmeldcentrales, ontruimingsinstallaties, regelininstallaties, liften en elektrische sluitsystemen/toegangsbeheersystemen;
- smeer- en reinigingsmiddelen, bouten, moeren, pakkingmaterialen, signaallampen, smeltzekeringen en conserveringsmateriaal;
- het opruimen en afvoeren van de vervuiling als gevolg van de onderhoudswerkzaamheden.

3.3 Werkzaamheden die niet in de prijs zijn inbegrepen

Niet in de prijs van het proactief periodiek onderhoud is opgenomen:

- werkzaamheden als gevolg van wijzigingen/uitbreiding van voorschriften en/of wettelijke eisen;
- het schoonhouden van de ruimte waarin de installaties zich bevinden met uitzondering van het schoonmaken van vervuiling ten gevolge van het Onderhoud;
- werkzaamheden die het gevolg zijn van verwijtbaar verkeerd gebruik door Opdrachtgever of gebruiker;
- het uitvoeren of doen uitvoeren van achterstallige revisie aan installatietekeningen.

4 Planbaar onderhoud

4.1 Afhandeling Planbaar onderhoud

Opdrachtnemer brengt Nadere offerten uit voor het Planbaar onderhoud. Een Opdracht voor het uitvoeren van Planbaar onderhoud wordt digitaal gemeld door de afdeling R&B van Opdrachtgever met vermelding van:

- Nadere offertenummer en datum;
- Omschrijving;
- eventuele bijzonderheden/aanwijzingen;
- gebouw;
- locatie binnen het gebouw;
- gewenste tijd van aanvang;
- gewenste tijd van oplevering;
- uniek nummer van de melding (ticketnummer).

De verstrekte Opdracht wordt als afgerond beschouwd (status herstel) nadat digitaal beschikbaar zijn de:

- revisietekeningen;
- inbedrijfstellingsrapportages;
- keuringsrapporten;
- garantiecertificaten;
- productspecificaties;
- opleverrapportage;
- Opdrachtgever werkzaamheden heeft goedgekeurd en/of opgeleverd.

5 Correctief onderhoud

5.1 Reactief correctief onderhoud

5.1.1 Afhandeling verzoeken Reactief correctief onderhoud

Een Opdracht voor het uitvoeren van Reactief correctief onderhoud wordt gemeld per telefoon of mail door een medewerker van Opdrachtgever of digitaal door de afdeling R&B. Een stroomschema van het storings- en meldingsproces zal in de implementatiefase door Opdrachtgever en Opdrachtnemer gezamenlijk worden vastgesteld. Data die minimaal geregistreerd moet worden:

- omschrijving;
- toelichting m.b.t mogelijke oorzaak (duiding van de oorzaak zoals molest, bedienfout, spanningsuitval of andere informatie die voor Opdrachtnemer nuttig kan zijn);
- toelichting m.b.t eventuele risico's (brand, letselschade, gevolgschade);
- gewenste prioriteit van afhandeling;
- contactpersoon/melder;
- gebouw;
- locatie binnen het gebouw;
- id-nummer van de installatie (op termijn, wanneer alle assets zijn genummerd, zie ook paragraaf 8.1.1)
- datum van opdrachtverstrekking;
- uniek nummer van de melding (ticketnummer).

In beginsel wordt Reactief correctief onderhoud alleen uitgevoerd aan Assets die in de Inventarislijst zijn vermeld. Opdrachten voor Reactief correctief onderhoud aan andere Assets worden alleen in bijzondere gevallen verstrekt.

Het Reactief correctief onderhoud heeft als doel:

- functie herstel (zo snel mogelijk geheel of gedeeltelijk herstellen van de functie van de installatie door het opnieuw instellen of inregelen van de installatie of vervangen van onderdelen die beschikbaar zijn en waarvan het vervangen weinig tijd vergt;
- het uitsluiten van gevaarlijke situaties;
- het zo snel mogelijk verhelpen van situaties waardoor de werknemers van de Opdrachtgever in hun dagelijkse werkzaamheden worden beperkt of gehinderd;
- het vermijden van versnelde slijtage of hernieuwde uitval of terugval van functies op korte termijn;
- het vaststellen welk Onderhoud met spoed moeten en kunnen worden uitgevoerd;
- het vaststellen welk Onderhoud op langere termijn uitgevoerd moeten worden.

De verstrekte Opdracht wordt als afgerond beschouwd nadat:

- na Statusherstel en maximale kostprijs van € 1.000,- excl. BTW. (Mandaat Opdrachtnemer is maximaal € 1.000,- excl. BTW)
- het Onderhoud op langere termijn onder Garantie van derden valt;
- de rapportage van de uitgevoerde werkzaamheden, loonkosten en kosten geleverde materialen (de digitale werkbon) is ingediend bij de afdeling R&B;
- de rapportage (werkbon) is voorzien van de juiste kenmerken (assetnummer, installatiesoort, oorzaak, evt. garantiegever).

De verstrekte Opdracht wordt Dispatched:

- indien de verwachte kosten voor het Reactief correctief onderhoud meer zal gaan bedragen dan € 1.000,- excl. BTW.

In dat geval ontvangt de Opdrachtnemer via de afdeling R&B digitaal een aanvullende opdracht met ticketnummer en vermelding van de wijze van verrekening (werkelijke kosten of op basis van een Nadere offerte).

5.1.2 Automatische meldingen

Uit te voeren Reactief correctief onderhoud na een automatische melding wordt door Opdrachtnemer digitaal gemeld uiterlijk 1 werkdag na de automatische melding met de volgende gegevens:

- omschrijving;
- toelichting m.b.t. mogelijke oorzaak (duiding van de oorzaak zoals molest, bedienfout, spanningsuitval of andere informatie die voor Opdrachtnemer nuttig kan zijn);
- toelichting m.b.t. eventuele risico's (brand, letselschade, gevolgschade);
- prioriteit van afhandeling;
- gebouw;
- locatie binnen het gebouw;
- tijd van de automatische melding.

Opdrachtnemer ontvangt een ticketnummer van Opdrachtgever en handelt de automatische melding daarna af als aangegeven in paragraaf 5.1.1

De verstrekte Opdracht wordt als afgerond beschouwd nadat:

- na Statusherstel en maximale kostprijs van € 1.000,- excl. BTW. (Mandaat Opdrachtnemer is maximaal € 1.000,- excl. BTW);

- het Onderhoud op langere termijn onder Garantie van derden valt;
- de rapportage van de uitgevoerde werkzaamheden, loonkosten en kosten geleverde materialen en kosten Materieel (de digitale werkbbon) aan de afdeling R&B is verstrekt;
- de werkbbon is voorzien van de juiste kenmerken (installatienummer, oorzaak, evt. garantiegever).

De verstrekte Opdracht wordt Dispatched:

- indien de verwachte kosten voor het Reactief correctief onderhoud meer zal gaan bedragen dan € 1.000,- excl. BTW.

In dat geval ontvangt de Opdrachtnemer via de afdeling R&B digitaal een aanvullende opdracht met ticketnummer en vermelding van de wijze van verrekening (werkelijke kosten of op basis van een Nadere offerte).

5.1.3 Prioriteiten

Er worden 3 prioriteitsniveaus onderscheiden:

- Prioriteit 1 urgente storingen; Voorrijtijd maximaal 2 uur. Statusherstel of Dispatch na maximaal 2 werkdagen.
- Prioriteit 2 Voorrijtijd tot maximaal 17:00 volgende Werkdag. Statusherstel of Dispatch na maximaal 5 werkdagen.
- Prioriteit 3 Voorrijtijd tot maximaal 5 Werkdagen. Statusherstel of Dispatch na maximaal 10 werkdagen.

5.2 Proactief correctief onderhoud

Proactief correctief onderhoud kan volgen uit het uitgevoerde Proactief preventief onderhoud. Opdrachtnemer heeft mandaat voor het uitvoeren van dit Proactief correctief onderhoud tot een maximum bedrag van € 1.000,- excl. BTW.

Dit Proactief correctief onderhoud wordt afgehandeld overeenkomstig automatische meldingen van Reactief correctief onderhoud (5.1)

5.3 Vervangingsbeleid

Indien de kosten voor vervanging hoger zijn dan de kosten voor reparatie wordt overgegaan tot reparatie.

Opdrachtnemer dient bij vervanging altijd een economische afweging te maken tussen reparatie van een onderdeel van de installatie of vervanging van de gehele installatie. Bij de economische afweging, afweging op basis van duurzaamheid en afweging op basis van wet- en regelgeving dienen de volgende aspecten te worden betrokken:

- De nog resterende afschrijvingskosten in de nog te verwachten technische levensduur na reparatie van de installatie dienen in de regel groter te zijn dan de kosten voor de reparatie.
- De meerkosten voor een vervanging ten opzichte van de kosten voor reparatie dienen binnen 5 jaar te worden terugverdiend door verminderde exploitatiekosten (energiekosten, waterbesparing, onderhoudskosten, e.d.).

6 Aanlegwerkzaamheden

Een Opdracht voor het uitvoeren van Aanlegwerkzaamheden wordt digitaal gemeld door de afdeling R&B van Opdrachtgever.

Opdrachten voor Aanlegwerkzaamheden kunnen worden verstrekt op basis van verrekening van werkelijk gemaakte kosten of op basis van een door Opdrachtnemer uitgebrachte Nadere offerte.

Aanlegwerkzaamheden verrekend op basis van werkelijk gemaakte kosten worden afgehandeld analoog aan een verzoek voor Reactief correctief onderhoud.

Aanlegwerkzaamheden op basis van een vooraf uitgebrachte Nadere offerte worden afgehandeld analoog aan Planbaar onderhoud.

7 Projecten en werken uitgevoerd door derden

Opdrachtnemer geeft aanwijzingen en treft maatregelen bij het uitvoeren van Aanlegwerkzaamheden door derden. Het betreft praktische informatie aan derden op grond van de vakbekwaamheid van Opdrachtnemer.

Opdrachtgever meldt aan opdrachtnemer als werken uitgevoerd door derden opgenomen moeten worden in het contract en mutaties moeten worden doorgevoerd in de Inventarislijst. Dit kunnen zowel losse Assets zijn als de Assets in een geheel gebouw. Opdrachtnemer neemt hiertoe de uitgevoerde werken van derden op en vervaardigt indien van toepassing een lijst van te verhelpen gebreken die moeten worden verholpen alvorens Opdrachtnemer het Onderhoud aanneemt overeenkomstig de overeengekomen tariefstelling en contractverplichtingen.

Opdrachtgever kan Opdrachtnemer verzoeken een Functionele omschrijving te vervaardigen voor Projecten en werken die Opdrachtgever voornemens is aan derden te gunnen.

Een Opdracht voor het uitvoeren van werkzaamheden voor Projecten en/of Planbaar onderhoud uitgevoerd door derden wordt digitaal gemeld door de afdeling R&B van Opdrachtgever.

De kosten kunnen bij opdrachtgever in rekening worden gebracht op basis van werkelijk gemaakte loonkosten en worden afgehandeld analoog aan een verzoek voor Reactief correctief onderhoud.

8 Contractmanagement

8.1 Eenmalige werkzaamheden Contractmanagement

8.1.1 Contract implementatie

Tot de goedkeuring van de Nadere offerte voor uitvoering van het Proactief periodiek onderhoud voor alle Assets van de Gemeente Hattem voert Opdrachtnemer uitsluitend uit:

- door de afdeling R&B gemeld Reactief correctief onderhoud.
- geoffreerd en door de afdeling R&B opgedragen binnen drie maanden uit te voeren Onderhoud.

Als aanvulling op de verstrekte gegevens bij de Inschrijving levert Opdrachtgever bij ingang van de Overeenkomst:

- de beschikbare bewijsdocumenten met betrekking tot Bijlage IV Minimale eisen Proactief preventief onderhoud.
- de noodzakelijke wachtwoorden, inlognamen, software en IP adressen voor toegang tot Assets met automatische doormeldingen van Reactief correctief onderhoud en Beheer op afstand.
- lijst relevante contactpersonen in de gebouwen en bij Gemeente Hattem.
- Een generiek Activiteitenoverzicht (hierin zijn ook activiteiten benoemd voor Assets die niet voorkomen op de locaties Stadhuis, Gemeentewerf en Brandweerkazerne.)

Binnen 4 weken na opdrachtverstrekking:

- is de afhandeling van automatische meldingen¹ van Reactief correctief onderhoud bij opdrachtnemer geïmplementeerd.

Binnen drie maanden na opdrachtverstrekking heeft Opdrachtnemer:

- een technische inspectie van de Assets van de scope van het Onderhoud uitgevoerd.

Uiterlijk 3 maanden na opdrachtverstrekking levert Opdrachtnemer als resultaat van de inspecties:

- een volledige, volgens Bijlage VIII Minimale specificatie Assets, gespecificeerde Inventarislijst.
- een Nadere offerte met open begroting voor herstel gebreken n.a.v. de technische inspectie. Uitgangspunt is dat alle gebreken volgens NEN2767 met conditie 4 zonder gebruikmaking van het vangnetcriterium "verval" dienen te worden hersteld.
- Nadere offerte voor het Proactief periodiek onderhoud onderbouwd met een per regel afgeprijsde Inventarislijst met prijzen en frequentie Activiteiten per Asset.
- een Nadere offerte voor de kosten Beheer bijzondere installaties en contractbeheer voor alle gebouwgebonden installaties in de gebouwen van gemeente Hattem.
- Een MJOB met een horizon van 20 jaar van de gebouwgebonden installaties in alle gebouwen van de Gemeente Hattem.

Uiterlijk 4 maanden na opdrachtverstrekking;

- heeft Opdrachtgever de Nadere offerten beoordeeld en afgestemd op het beschikbaar budget.

¹ GBS en daarmee automatische meldingen zijn (nog) niet of nauwelijks aanwezig in de gebouwen van gemeente Hattem

- ontvangt Opdrachtnemer na goedkeuring de opdracht voor de Nadere offerten.

8.1.2 Overleg

Operationeel overleg:

- 2 wekelijks gedurende de implementatieperiode.

8.1.3 Assetoverzicht

Het is de verantwoording van de Opdrachtnemer om naar aanleiding van uitgevoerd Onderhoud de Inventarislijst up-to-date te houden.

De Assets van Inventarislijst dienen:

- te zijn gespecificeerd met de kenmerken overeenkomstig Bijlage VIII "Minimale specificatie Assets".

Indien tijdens een inspectie een installatie/asset wordt aangetroffen die niet op de Inventarislijst staat en wel deel uitmaakt van de scope van de te onderhouden installaties dan dient het Assetoverzicht met deze installatie te worden aangevuld.

8.1.4 Informatiebijeenkomst

Opdrachtnemer organiseert in samenwerking met Opdrachtgever een 'Aftrap en Kennissessie' voor de eenheid Realisatie & Beheer en medewerkers van Opdrachtgever die belast zijn met de uitvoering. Opdrachtgever faciliteert deze bijeenkomst.

Onderwerpen van de bijeenkomst zijn:

- Kennismaking en weten van elkaar welke rol men vervult
- Afspraken en processen

De informatiebijeenkomst wordt jaarlijks herhaald.

8.2 Cyclisch jaarlijks terugkerende Statisch contractmanagement

8.2.1 Overleg

Operationeel overleg:

- Elke maand. Hierin worden lopende zaken en planning besproken.

Eens per kwartaal worden ook de volgende zaken besproken:

- gewenste verbeteringen in het Programma van Eisen of de bijlagen.
- evaluatie KPI's
- rapportages onderhoud
- planning
- communicatie gebruikers
- restpunten/kwaliteit werk
- storingsanalyse
- klachten / complimenten.
- openstaande facturen met dispuut.
- processen/procedures (te ontwikkelen/te volgen etc.).
- lopende Projecten (afstemmingen, voortgang, oplevering, restpunten, revisie en keuring- en garantiedocumenten), openstaande Nadere offertes (openstaand of nog aan te leveren) en doorlooptijd Nadere offertes.

Opdrachtnemer legt het besprokene vast in een managementrapportage, deze dient minimaal twee weken na het kwartaaloverleg digitaal in het bezit van de Opdrachtgever te zijn.

8.3 Cyclisch jaarlijks terugkerend Dynamisch contractmanagement

8.3.1 NEN2767 Inspecties en actualiseren MJOB en (D)MJOB.

Opdrachtnemer voert jaarlijks een inspectie volgens NEN2767 op 25% van het totale bruto vloeroppervlakte van de gebouwen.

Na 4 jaren dienen alle opnieuw te zijn geïnspecteerd.

Voor het opstellen van een DMJOP geldt dat dit vanaf het tweede contractjaar mag worden opgenomen.

Inspectiewijze

Aan de vervaardiging van de MJOB dient een grondige inspectie vooraf te gaan. Waar nodig maakt de inspecteur gebruik van meetapparatuur en eenvoudige hulpmiddelen. Grondig inspecteren betekent dat de inspecteur zijn zintuigen volledig de kost geeft en ook oog heeft voor elementen die zich niet onmiddellijk in het zicht bevinden. Het uitvoeren van destructief onderzoek (muur uithakken, vloer openbreken e.d.) om (diep) verborgen elementen te kunnen waarnemen zijn uitgesloten. Daar waar een inspectie aanwijzingen lijkt op te leveren voor meer ernstige gebreken aan elementen, moet de inspecteur nader onderzoek adviseren.

Het maken van kleine insnijdingen voor inspectie van de dakbedekking valt buiten de scope van de inspectie.

Horizon

De MJOB en (D)MJOB heeft een horizon van 20 jaar.

Geaggregeerde conditie

Naast een Condiëtiëmeting van de Assets rapporteert Opdrachtnemer de geaggregeerde conditie van het geïnspecteerde gebouw en van het gebouwenbestand.

Rapportage

De rapportage van de inspectie dient ten minste te bevatten:

- Ontbreken bewijsstukken of nog aanwezige afkeerpunten als genoemd in de bewijsstukken volgens minimale eisen Bijlage IV 'Minimale eisen Proactief preventief onderhoud;
- Herstel gebreken volgens NEN2767 gecodeerd met de lettercombinatie 'GO'(Gering gebrek onderhoud);
- Herstel gebreken aan Assets met conditie 4 zonder toepassing van het vangnetcriterium 'verval' volgens NEN2767;
- Foto's van de gebreken.

Software

De rapportage van de meerjarenbegroting dient digitaal te worden verwerkt in softwarepakket O-Prognose (Prognosis). Opdrachtgever beschikt over O-Prognose, en stelt de gebruiksfunctie ter beschikking aan Opdrachtnemer. De Licentiekosten zijn voor rekening van Opdrachtgever.

8.3.2 Garantiëmanagement

Opdrachtnemer registreert het in eigen Beheer en door derden uitgevoerd Onderhoud zodat Correctief onderhoud dat uitgevoerd wordt binnen de bepalingen aangaande de Garantie niet bij Opdrachtgever in rekening wordt gebracht.

Garantie gegevens van uitgevoerd Onderhoud door derden worden door Opdrachtgever aan Opdrachtnemer verstrekt.

Bij Correctief onderhoud aan een Asset met Garantie van een derde consolideert Opdrachtnemer de functionaliteit en veiligheid van het Asset en stelt veilig zodat verdere gevolgschade wordt voorkomen. Aansluitend meldt Opdrachtnemer aan Opdrachtgever de Garantie verplichting aan Opdrachtgever. Opdrachtgever zal de Garantie verplichting daarna afhandelen met de betreffende derde.

De kosten voor het consolideren van de functie en het veilig stellen, zodat verdere gevolgschade wordt voorkomen, van door derden geleverd Correctief onderhoud is verrekenbaar.

8.3.3 Audits

Opdrachtgever heeft het recht om op 10% van de gebouwen, 1 keer per jaar een audit uit te voeren inzake de kwaliteit van de door Opdrachtnemer geleverde dienstverlening, uitgevoerde gecontracteerde werkzaamheden en beschikbaarheid van bewijsdocumenten en keuringsdocumenten. Tevens zal de volledigheid van de Inventarislijst worden getoetst.

Een vertegenwoordiger van Opdrachtnemer dient bij de audit aanwezig te zijn.

De conceptrapportage wordt ter beoordeling aan Opdrachtnemer toegestuurd.

Na kennisname en overeenstemming aangaande de gemaakte bemerkingen wordt de rapportage definitief gemaakt.

9 Nadere omschrijving Beheer bijzondere installaties

9.1.1 Regelinstallaties

Bij ingang van de Overeenkomst ontvangt Opdrachtnemer de noodzakelijke wachtwoorden, inlognamen, software en IP adressen voor toegang tot de gebouwbeheersystemen.

Indien de bestaande regelinstallatie beschikt over een automatische doormelding van storingen dan dienen deze door Opdrachtnemer te worden afgehandeld overeenkomstig automatische meldingen Reactief correctief onderhoud.

9.1.2 Energiebeheer

Voor het energiebeheer en optimaliseren van de bedrijfsvoering van de installaties is gemeente Hattem bezig met de implementatie van een energiemonitoringsysteem.

Opdrachtnemer analyseert jaarlijks het energieverbruik. Naar aanleiding van de analyse rapporteert opdrachtgever:

- Energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van 6 jaar met een kostenraming;
- Voorstel aanpassing van de eigen dienstverlening met een terugverdientijd van 6 jaar.

9.1.3 Elektrotechnische installaties

De Opdrachtgever kent aangaande haar zorgplicht en verbintenissenrecht de volgende hoedanigheden:

- werkgever;
- gebouwbeheerder (huurder) en werkgever;
- gebouweigenaar en werkgever.

De Arbowet verplicht werkgevers een veilige situatie te bieden aan haar werknemers en alle daarbij betrokken partijen.

Werknemers van Opdrachtgever lopen geen aanvullend risico aangaande elektrotechnische veiligheid anders dan het normaal gebruik van de elektrotechnische installaties en gebruik van de door de werkgever ter beschikking gestelde arbeidsmiddelen.

De elektrotechnische installaties en arbeidsmiddelen die worden gebruikt door werknemers zijn aangelegd en bedoeld voor gebruik door leken (voor wat betreft kennis van werken met elektrotechnische installaties).

Opdrachtnemer borgt de veiligheid door:

- Opleidingsniveau 'Vakbekwaam persoon NEN1010/NEN3140' voor werknemers van opdrachtgever en zijn onderaannemers die werkzaamheden uitvoeren aan de elektrotechnische installaties van Opdrachtgever.

Opdrachtnemer borgt de veiligheid en beschikbaarheid van de elektrotechnische installaties door:

- het uitvoeren van Proactief periodiek onderhoud aan verdeelinrichtingen overeenkomstig het Activiteitenoverzicht.

Opdrachtnemer borgt de beschikbaarheid en technische veiligheid van de elektrotechnische installaties door

- Uitvoeren van periodieke inspecties NEN1010 van bestaande elektrotechnische installaties met een frequentie overeenkomstig de Bijlage Q "Inspecties NEN1010". Tijdens de periodieke inspectie NEN1010 wordt 100% van de visueel zichtbare elektrotechnische installaties geïnspecteerd en 25% van de visueel niet zichtbare elektrotechnische installaties (boven plafonds, onder vloeren en in schachten)

De periodieke inspectie NEN1010 omvat tevens de volgende metingen

- Isolatiweerstand
- Impedantie van de foutstroomketen
- Aardlekschakelaars (in overleg met ICT ivm spanningsloos maken van installaties)
- Aardverspreidingsweerstand
- Thermografie
- Voor het in eigen Beheer uitgevoerd Planbaar onderhoud en Aanlegwerkzaamheden: Revisie van de elektrotechnische tekeningen.
- Jaarlijkse evaluatie van de effectiviteit van het gevoerde beleid aangaande de integrale veiligheid van de elektrotechnische installaties.

Buiten de scope van dit PvE vallen:

- De veiligheid en Correctief onderhoud aan de elektrische arbeidsmiddelen.
Opdrachtgever borgt:
 - Aanschaf van intrinsiek veilige elektrische arbeidsmiddelen (geschikt voor de toepassing en geschikt voor de vaardigheden van de beoogde gebruikers voorzien van CE-keurmerk).
 - Instructies of beschikbaarheid van een gebruiksaanwijzing voor veilig gebruik van de arbeidsmiddelen.
 - Periodieke keuring elektrische arbeidsmiddelen:
 - * losse elektrische keukenapparatuur;
 - * elektrisch handgereedschap
 - * losse elektrische apparatuur.
- De veiligheid en Correctief onderhoud aan de elektrische machines (Machineveiligheid).
Opdrachtgever borgt:
 - Aanschaf van intrinsiek veilige elektrische machines (geschikt voor de toepassing en geschikt voor de vaardigheden van de beoogde gebruikers voorzien van CE-keurmerk).
 - Instructies of beschikbaarheid van een gebruiksaanwijzing voor veilig gebruik van elektrische machines.
 - Periodieke keuring machines

9.1.4 Brandmeldinstallaties

Opdrachtgever delegeert het volledige Beheer voor al haar brandmeld- en ontruimingsinstallaties naar Opdrachtnemer.

BEHEERVERANTWOORDELIJKHEID

De Opdrachtnemer voert het jaarlijks Proactief periodiek onderhoud uit aan de in het Inventarislijst genoemde brandmeldcentrales en ontruimingsinstallaties overeenkomstig het Inventarislijst. Dit geldt zowel voor de verantwoordelijkheden en taken van de opgeleid persoon (OP) als voor de verantwoordelijkheden en taken van de deskundig persoon (DP), een en ander geheel overeenkomstig NEN2654 (laatste versie). De opdrachtnemer stelt hiervoor een beheerder Brandmeldinstallaties aan die rechtstreeks overleg pleegt met de contractmanager van Opdrachtgever omtrent het op orde hebben

van alle (wettelijk) Onderhoud en bijbehorende onderhouds- en inspectiecertificaten en de registratie van uitgevoerde OP rondes per locatie.

LOGBOEK

Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het op locatie aanleggen en bijhouden van logboeken t.b.v. technische administratievoering en voor het registreren van keuringen, inspecties en Onderhoud (jaarlijks, 4 en 8 maandelijks en maandelijks OP). Tevens zorgt Opdrachtnemer dat van alle inspecties en keuringen die verband houden met wet- en regelgeving een (kopie van het) certificaat in het logboek ter plaatse aanwezig is en een kopie digitaal gearchiveerd wordt op het documentbeheersysteem. Ook de onderhoudsrapportages (jaarlijks en 4 en 8 maandelijks en maandelijks OP) moeten in de logboeken ter plaatse worden gearchiveerd en op het informatieplatform gearchiveerd worden zodat bij eventuele controles van instanties vanuit het systeem aangetoond kan worden dat voldaan wordt aan de geldende regelgeving.

10 Kritische prestatie indicatoren

Opdrachtgever rapporteert aan Opdrachtgever geregistreerde KPI's:

KPI Veilige werkomgeving voor medewerkers en bezoekers

Jaarlijkse steekproef op 20 Assets van uitgevoerd gecontracteerd Onderhoud. Toets op aantoonbaarheid van de uitvoering (werkbon), aanwezigheid van wettelijk verplichte documenten (logboek, keuring) en technische uitvoering (gecontracteerde activiteiten) en conditiestaat.

Doelstelling: 95% moet voldoen

KPI Voldoen aan wet- en regelgeving

Jaarlijkse steekproef op aanwezigheid contractueel overeengekomen wettelijk verplichte keuringen.

Doelstelling: 100% van de contractueel overeengekomen wettelijk verplichte keuringen zijn aantoonbaar uitgevoerd, waarbij geen afkeerpunten (meer) aanwezig zijn. Wettelijke documenten moeten op de daarvoor afgesproken plaats aanwezig zijn en bereikbaar voor daartoe bevoegde functionarissen.

KPI Bedrijfszeker functionerende werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties

De afdeling vastgoed verstrekt per e-mail of telefonisch serviceorders. Inschrijver draagt zorg voor een eenduidige registratie van de serviceorders. Hierbij wordt de aard van de serviceorder geregistreerd (Planbaar onderhoud, Aanlegwerkzaamheden, Reactief correctief onderhoud, Proactief correctief onderhoud, Project). Tevens wordt geregistreerd: de installatiesoort en de oorzaak (storing, achterstallig onderhoud, bedienfout, molest)

Jaarlijks wordt het aantal incidenten Reactief correctief onderhoud geteld.

Doelstelling: Inzicht in het aantal incidenten Reactief correctief onderhoud in het eerste contractjaar.

Dit aantal incidenten Reactief correctief onderhoud dient na 4 contractjaren met 30% te zijn gedaald en dient daarna minimaal op dit niveau te worden geconsolideerd.

KPI Efficiënt Beheer

De mate waarin Inschrijver de gemeente Hattem kan ontzorgen bij BOGGI, een heldere demarcatie in de samenwerking kan aangeven en hierin groei en professionalisering kan bewerkstelligen.

Doelstelling: De doelstelling wordt nader bepaald tijdens de implementatie. Deze hangt mede af van het ingediende kansendossier.

11 Facturering

De wijze van facturatie is zodanig van opzet dat beheerslast voor zowel Opdrachtnemer als Opdrachtgever is geminimaliseerd. Facturen moeten digitaal, gespecificeerd per gebouw aangeleverd worden aan facturen@Hattem.nl

11.1 Proactief preventief onderhoud en Beheer bijzondere installaties

De vaste aannemingsom als overeengekomen in de Nadere offerte wordt maandelijks in 4 gelijke termijnen gefactureerd. Tussentijdse mutaties worden verrekend in de laatste termijn.

11.2 Planbaar onderhoud

De in Nadere offerten overeengekomen aannemingsom wordt maandelijks gefactureerd in een verzamelfactuur als het werk gereed is. Dat wil zeggen dat de overeengekomen werkzaamheden zijn uitgevoerd, revisietekeningen en bedieningsvoorschriften zijn geaccordeerd en de geleverde installaties in de Inventarislijst zijn gemuteerd.

11.3 Reactief correctief onderhoud

Het Reactief correctief onderhoud maandelijks achteraf per locatie te factureren met vermelding van het ticketnummer (zie paragraaf 5.1.1).

11.4 Proactief correctief onderhoud

Het Proactief correctief onderhoud maandelijks achteraf per locatie te factureren met vermelding van het ticketnummer.

11.5 Aanlegwerkzaamheden

Aanlegwerkzaamheden worden maandelijks per locatie met vermelding van het ticketnummer gefactureerd in een gespecificeerde verzamelfactuur op basis van werkelijk gemaakte kosten of op basis van de in Nadere offerten overeengekomen aannemingsom (afhankelijk van wat is overeengekomen) als het werk gereed is. Dat wil zeggen dat de overeengekomen werkzaamheden zijn uitgevoerd, revisietekeningen en bedieningsvoorschriften zijn goedgekeurd, wettelijk verplichte documenten zijn gearhiveerd, de geleverde Assets in de Inventarislijst zijn gemuteerd, Assets zijn voorzien van een uniek nummer en onderhoudsactiviteiten en Onderhoudsbeleid zijn toegewezen.

11.6 Beheer bijzondere installaties en Contractmanagement

De eenmalige werkzaamheden Contractmanagement worden met vermelding van het ticketnummer na de implementatieperiode gefactureerd na een overeenkomst met betrekking tot de Nadere offerten.

De Beheerkosten bijzondere installaties en kosten Contractmanagement worden met vermelding van het ticketnummer maandelijks gefactureerd.