

Openbare Europese Aanbesteding

Gebouwinspecties conform NEN 2767

Programma van Eisen bij offerteaanvraag



Gemeente Terneuzen

Aanbestedingsnummer: CI310

Versienr.: 1.1
Status: definitief
Datum: 17 juni 2021

Inhoud

1	ALGEMENE EISEN	1
1.1	Projectorganisatie en overleg	1
1.2	Afspraken met huurders en gebruikers	2
1.3	Door Opdrachtgever te verstrekken/beschikbaar te stellen informatie	2
1.4	Kwaliteitsmanagement	2
	Doel	3
	Inhoud	3
	Kwaliteitscontrole door Opdrachtnemer	3
	Kwaliteitsborging door Opdrachtgever	3
1.5	Risicomanagement.....	3
	Doel	3
	Eisen	3
1.6	Beheer strategie.....	4
	Communicatie	4
2	DEEL 1: GEBOUWINSPECTIES NEN 2767	5
2.1	Doel en omschrijving.....	5
2.2	Definities	5
	Zintuigelijke inspectie	5
	Bouwdeel	5
	Bouwdeelclassificatie (NL-Sfb)	5
	Conditie meting.....	5
	Gebouwinstallatie	6
	Nulmeting.....	6
	Concept meerjarenonderhoudsplanning (concept-MJOP).....	6
2.3	Software ten behoeve van gegevensverwerking.....	6
2.4	Algemene eisen uitvoering	6
2.5	Specifiek eisen inventarisatie.....	7
2.6	Specifieke eisen (her-)inspectie	8
2.7	Specifieke eisen MJOP	10
2.8	Afstemming MJOP met onderhoudsbeleid.....	11
2.9	Kwaliteitseisen op te leveren resultaten	11
2.10	Rapportages en aanlevering resultaten.....	12
2.11	Eisen deskundigheid inspecteurs en adviseurs.....	12

3.	DEEL 2: HET BEPALEN VAN DE BVO'S EN VVO'S	13
3.1	Gevraagde dienstverlening	13
3.2	Kaders voor onderzoek en rapportage	13
	Uitvoering onderzoek.....	13
	Rapportages	13
3.3	Gelijkwaardigheid	13
3.4	Kwaliteitseisen op te leveren resultaten	14
3.5	Eisen deskundigheid inspecteurs en adviseurs	14
	Inspecteur	14
	Adviseur	14

1 ALGEMENE EISEN

In dit Programma van Eisen zijn de eisen beschreven die gesteld worden aan:

1. Het inspecteren van de gebouwen, gebouw gebondeninstallaties en de - op basis van genormeerde conditiemeting NEN 2767 - te leveren producten waaronder een Meerjarenonderhoudsplanung (MJOP) per object.
2. Het bepalen van de bvo's en vvo's is als een apart deel in het PvE aangegeven.

Tevens zijn de randvoorwaarden beschreven aan het proces van uitvoering en de voorwaarden waaronder de door de Opdrachtnemer op te leveren producten worden geaccepteerd.

In dit hoofdstuk worden de eisen en randvoorwaarden beschreven die van toepassing zijn op beide delen. Hoofdstuk 2 en 3 bevat de eisen en randvoorwaarden die specifiek gelden voor een van beide delen.

1.1 Projectorganisatie en overleg

Opdrachtgever verwacht van Opdrachtnemer dat zij haar werkzaamheden gefaseerd uitvoert waarbij het project start met een voorbereidingsfase, voordat uitvoering van inspectie (veldwerkfase) kan starten.

In overleg met de Opdrachtgever worden een pilot gekozen. Nadat deze pilot volledig zijn gerapporteerd en de rapportages door de Opdrachtgever zijn goed gekeurd kan de Opdrachtnemer doorgaan met de uitvoering conform de door hem opgestelde planning. Zo niet, zal er een tweede pilot volgen.

Nadat gebouwinspecties zijn afgerond start de rapportagefase waarin Opdrachtnemer de MJOP's en inspectierapporten opstelt en aanlevert.

Opdrachtnemer richt een interne projectorganisatie in die ten minste bestaat uit:

- Projectleider
- Adviseur
- Ten minste drie inspecteurs

Opdrachtgever heeft een aanspreekpunt binnen de projectorganisatie van de Opdrachtnemer.

De projectorganisatie van Opdrachtgever hanteert een tweewekelijkse overlegfrequentie tijdens de voorbereidingsfase. Na deze fase is er een maandelijks overleg.

Tussentijds is er bilateraal overleg tussen projectleiders van Opdrachtnemer en Opdrachtgever naar behoefte mogelijk. Dit kan mede afhankelijk zijn van de fase waarin het project zich bevindt.

Opdrachtnemer stelt binnen 10 werkdagen na de definitieve opdrachtverlening een projectplanung op en levert die aan Opdrachtgever aan. Zoals aangegeven dient in deze planning als eerste de pilot volledig uitgevoerd te worden.

Nadat de pilot definitief is, stelt de Opdrachtnemer een conceptversie van een inspectieplanung op, heeft hierover afstemming met Opdrachtgever waarna Opdrachtnemer zelfstandig afspraken inplant conform planning.

Als eerste in deze planning dient een nulmeting van alle objecten/ gebouwen te worden opgenomen en geheel te worden afgerond.

Vanaf 2024 volgt in de planning een herinspectie van 1/3 deel van de gebouwen per jaar.

Opdrachtnemer doet hiervoor een voorstel inzake prioritering van een mix van panden voor zowel onderhoudsinspecties en qua inspectiekosten een jaarlijks gelijk deel.

Elk jaar dient er een planning te worden gemaakt van alle werkzaamheden.

Opdrachtnemer kan inspectiewerkzaamheden alleen uitvoeren op werkdagen tussen 8.00 uur en 18.00 uur. Indien Opdrachtnemer van genoemde dagen en tijden wil afwijken, treedt zij in overleg met Opdrachtgever. Inspectiewerkzaamheden mogen alleen na toestemming van Opdrachtgever buiten genoemde dagen en tijden worden uitgevoerd.

1.2 Afspraken met huurders en gebruikers

Opdrachtnemer ontvangt van Opdrachtgever een overzicht met contactpersonen en contactgegevens per gebouw. Deze gegevens dient Opdrachtnemer te gebruiken om afspraken in te plannen met huurders/gebruikers voor het uitvoeren van haar werkzaamheden in en rond de gebouwen. Alle werkzaamheden van Opdrachtnemer in en rond een gebouw dienen in overleg met de gebruikers van het object te worden uitgevoerd. Werkzaamheden van Opdrachtnemer mogen geen overlast opleveren voor de bedrijfsvoering van de gebruikers. Indien Opdrachtnemer er door omstandigheden met goede reden niet in slaagt om een afspraak te maken of er sprake is van onvoldoende medewerking van de gebruikers, dan moet dit aan de Opdrachtgever worden gemeld.

1.3 Door Opdrachtgever te verstrekken/beschikbaar te stellen informatie

Ten behoeve van de voorbereiding en uitwerking van de inspecties stelt de gemeente Terneuzen gegevens van de gebouwen beschikbaar. De gemeente zal de beschikbare informatie niet actief verstrekken, de Opdrachtnemer mag eventueel dossiers bij de gemeente komen inzien.

Opdrachtgever levert, ten behoeve van de onderhoudsinspecties, van bepaalde bouwdelen/elementen specialistische inspecties en keuringen aan. Deze dient Opdrachtnemer te beoordelen vanuit het perspectief van de NEN 2767 en relevante resultaten te verwerken in *O-Prognose* module MJOP, dit in nadere afstemming en in overleg met Opdrachtgever.

De Opdrachtgever stelt alle rapportages die door Sweco zijn verzorgd betreffende de energielabels en duurzaamheid in de objecten beschikbaar.

Voor de installaties in een gebouw worden tijdens de uitvoering van het contractonderhoud ook inspecties NEN 3140 uitgevoerd door een installateur. Opdrachtgever stelt de inspectierapportages beschikbaar aan Opdrachtnemer. Opdrachtnemer kan deze gebruiken als basis voor haar inspectie en bij het opstellen van het MJOP in *O-Prognose*.

In die gevallen waarin er door opdrachtgever tekeningen beschikbaar worden gesteld van een object kan Opdrachtnemer gebruik maken van deze tekeningen.

1.4 Kwaliteitsmanagement

De Opdrachtnemer stelt een project specifiek kwaliteitsplan op, het plan van aanpak zoals door de Opdrachtnemer ingediend moet worden tijdens de inschrijving dient als basis voor dit project kwaliteitsplan. Een projectkwaliteitsplan is het document dat de processen en de in te zetten middelen van de Opdrachtnemer ten behoeve van het inspectieproject specifiek beschrijft.

Doel

1. Met het inzichtelijk maken van de kwaliteitsmanagementprocessen toont de Opdrachtnemer aan dat de werkzaamheden voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen en borgt hij de klanttevredenheid.
2. Het kwaliteitsplan van de Opdrachtnemer geeft de Opdrachtgever inzicht in de aanpak en kwaliteitsbeheersing, zodat de Opdrachtgever zijn contractbeheersing kan inrichten.

Het projectkwaliteitsplan wordt na gunning door de Opdrachtnemer opgesteld. Uiterlijk 30 kalenderdagen na opdrachtverstrekking wordt het projectkwaliteitsplan ter vaststelling aan Opdrachtgever aangeboden, waarna het in werking treedt.

Inhoud

De navolgende processen minimaal opnemen in het projectkwaliteitsplan:

- Voorbereidingsproces
- Inspectie- en onderzoeksproces
- Advies- en rapportageproces.
- Verificatie- en validatieproces
- Risicomanagementproces
- Documentmanagementproces.

De kwaliteitsmanagementprocessen bestaan minimaal uit input, activiteiten, output, middelen en sturing en de verwijzingen tussen de verschillende hoofdstukken zijn concreet en herleidbaar.

Opdrachtnemer voert, gedurende de looptijd van de opdracht, jaarlijks een toetsing/audit uit van de werking van projectkwaliteitsplan en verstrekt een verslag hiervan aan de Opdrachtgever.

Kwaliteitscontrole door Opdrachtnemer

Om de kwaliteit van de inspecties en de voorgestelde maatregelen respectievelijk de opgestelde MJOP's te borgen, voert Opdrachtnemer zelf kwaliteitscontrole uit. De beschrijving van deze controle is onderdeel van het projectkwaliteitsplan.

Kwaliteitsborging door Opdrachtgever

Opdrachtgever toets de kwaliteit van Opdrachtnemer door het uitvoeren van controles op de uitgevoerde gebouwinspecties en concept MJOP's (nulmetingen en herinspecties). De kwaliteitscontrole bestaat uit een combinatie van bestandscontrole en herinspecties op locatie.

1.5 Risicomanagement

Doel

Adequaat risicomanagement, zowel door de Opdrachtgever als de Opdrachtnemer, heeft als doel het minimaliseren van de kans en gevolgen van gebeurtenissen die de projectdoelen negatief beïnvloeden. Opdrachtgever is namelijk medeaansprakelijk voor de veiligheid op de locaties en omgeving. Daarnaast is de Opdrachtgever politiek verantwoordelijk voor de kwaliteit van en schade aan de objecten.

Eisen

Met betrekking tot het proces risicomanagement beschrijft de Opdrachtnemer de mate waarin:

- Risicovolle situaties continu worden geanalyseerd gedurende de looptijd van de overeenkomst.
- Risicovolle situaties worden voorkomen.
- Maximaal wordt ingezet op het wegnemen van de oorzaak van het risico.

- Het gevolg van het risico tot een minimum wordt beperkt.
- Aantoonbaar wordt vastgelegd dat risico's adequaat worden geborgd (bewijslast).

1.6 Beheer strategie

De Opdrachtnemer beheerst aantoonbaar de risico's met gevolgen voor de Opdrachtgever (incl. risico's ingebracht door de Opdrachtgever) door:

- Primair in te zetten op maatregelen die gericht zijn op het voorkomen van risico's.
- Pas in tweede instantie in te zetten op maatregelen die gericht zijn op het beheersen van het gevolg van het risico.

Communicatie

De Opdrachtnemer beschrijft de frequentie van het delen en afstemmen van de risico's met de Opdrachtgever, omdat de Opdrachtgever en de Opdrachtnemer de risico's delen die zij zien ten aanzien van de uitvoering van de werkzaamheden uit de overeenkomst.

2 DEEL 1: GEBOUWINSPECTIES NEN 2767

2.1 Doel en omschrijving

De gemeente Terneuzen, hierna te noemen Opdrachtgever, heeft tot doel te komen tot planmatig onderhoudsbeheer op basis van de NEN 2767. Met andere woorden een efficiënt en effectief beheer en onderhoud van het gemeentelijke vastgoed waarbij, uitgaande van het nog te actualiseren onderhoudsbeleid, de gewenste kwaliteit van het vastgoed in stand worden gehouden tegen zo laag mogelijke kosten en een zo hoog mogelijke tevredenheid van gebruikers.

Met het nieuwe onderhoudsbeleid en MJOP's op basis van NEN 2767 worden belangrijke gegevens verzameld die als input dienen voor het gemeentelijk vastgoedbeleid.

De Opdrachtnemer dient voor alle gebouwen (bijlage 6) ten behoeve van zowel het eigenaars- als huurdersdeel de onderhoudsgevoelige bouwkundige (exterieur en interieur), werktuigbouwkundige, elektrotechnische elementen te inventariseren, de bestaande conditie hiervan in beeld te brengen op basis van de methodiek Conditiemeting zoals vastgelegd in NEN 2767-DEEL 1+C1 2019 en NEN 2767-2:2008 en een conditie-afhankelijke en risico gestuurde MJOP op te stellen.

De verzamelde inventarisatie en inspectiegegevens dienen door Opdrachtnemer in software van *O-Prognose* te worden verwerkt. Ook worden de MJOP's door Opdrachtnemer in *O-Prognose* vastgelegd. Met de resultaten van de opdracht wil Opdrachtgever inzicht verkrijgen in de staat van onderhoud van de objecten, de uit te voeren onderhoudsactiviteiten evenals de geraamde budgetten en planning hiervoor.

Nadat van elk object een nulmeting is uitgevoerd en het MJOP is opgesteld, voert de Opdrachtnemer herinspectie NEN 2767 uit met als doel om het bestaande MJOP te actualiseren.

Bijlage 6 bij de aanbestedingsleidraad bevat een overzicht van de vastgoedportefeuille met objecten; gebouwenlijst; waarbij de gevraagde werkzaamheden door Opdrachtnemer uitgevoerd moeten gaan worden.

2.2 Definities

In aanvulling op de leidraad gelden voor deel 1 de hiernavolgende begrippen:

Zintuigelijke inspectie

Bepalingsmethode met zintuigelijke middelen, al dan niet met gebruik van eenvoudige hulpmiddelen als tape, spiegeltje, rollermaat, zakmes, priem, verrekijker en dergelijke, van zichtbare gebreken of symptomen van gebreken.

Bouwdeel

Deel van een gebouw of bouwwerk, met de functie van dragen, begrenzen, verbinden en/of geschikt maken voor het gebruik van ruimtedelen.

Bouwdeelclassificatie (NL-Sfb)

Indeling van bouw- en installatiedelen naar hun functie. Voor de door de gemeente Terneuzen gebruikte classificatie en benamingen wordt verwezen naar de indeling volgens NL-Sfb codering.

Conditiemeting

Objectieve methodiek voor de bepaling van de conditie van een bouw- of installatiedeel. De conditiemeting is gebaseerd op een gebrekenopname. Bij de bepaling van de conditie wordt een drietal gebrekenparameters (ernst, intensiteit en omvang) gebruikt. De complete beschrijving van de methodiek is opgenomen in NEN 2767 deel 1+C1:2019 en deel 2:2008.

Gebouwinstallatie

Een of meer installaties die voldoet aan de volgende criteria:

- De installatie is nagelvast verbonden aan het gebouw en/of bouwwerk.
- Het tot stand brengen van de installatie is nauw verweven met de bouwkundige werkzaamheden.
- De installatie is overwegend gericht op het scheppen van de juiste omstandigheden voor het verblijven of werken in een gebouw.
- De installatie is niet gericht op de productie van een bedrijf of organisatie.

Nulmeting

Het voor de eerste keer uitvoeren van een inventarisatie en inspectie volgens de methodiek NEN 2767 Condiitiemeting.

Concept meerjarenonderhoudsplanung (concept-MJOP)

De planning en kostenraming in de tijd van alle onderhoudsactiviteiten met betrekking tot het geplande onderhoud gebaseerd op de feitelijke onderhoudstoestand (inspectie) en aannames van de levensduur van bouwdelen en onderhoudscycli. De concept-MJOP is het eindresultaat van de inventarisatie en inspectie. De concept-MJOP wordt vervolgens door Opdrachtnemer met Opdrachtgever afgestemd op het onderhoudsbeleid en de gewenste onderhouds- en kwaliteitsniveaus.

2.3 Software ten behoeve van gegevensverwerking

Opdrachtnemer dient zelf in het bezit te zijn van een digitaal software systeem om de objecten in te rapporteren / te verwerken.

Het staat Opdrachtnemer vrij tijdens haar interne werkproces van inventarisatie, inspectie en opstellen MJOP andere software dan *O-Prognose* te gebruiken. Opdrachtgever beschouwt de werkzaamheden van Opdrachtnemer als opgeleverd en afgerond indien alle verzamelde gebouwgegevens inclusief het opgestelde MJOP in de gemeentelijke software van *O-Prognose* is opgenomen. Opdrachtnemer voegt een concept MJOP in *O-Prognose* toe, waarna een controlerende en afstemming met Opdrachtgever plaatsvindt.

Vervolgens worden eventuele opmerkingen door de opdrachtnemer verwerkt tot een definitieve versie van het MJOP in *O-Prognose*.

2.4 Algemene eisen uitvoering

Opdrachtgever stelt de volgende algemene eisen aan de uitvoering van de opdracht:

- De Opdrachtnemer dient de inventarisaties en inspecties uit te voeren volgens de bepalingen van de vigerende NEN 2767 delen 1 en 2. Zowel de normatieve als de informatieve bijlagen worden als normatief beschouwd.
- De inventarisaties en inspecties worden op locatie uitgevoerd.
- De inspecteurs die de inspecties gaan uitvoeren, dienen in bezit te zijn van een certificering "Condiitiemeting" volgens de NEN 2767 passend bij de discipline B, W of E.
- Inspecties van de specifieke onderdelen (W-installaties, E-installaties, zwembadinstallaties) mogen alleen plaatsvinden door inspecteurs met aantoonbare ervaring en kwalificatie voor de desbetreffende disciplines.
- Voor het opstellen van de MJOP's dient te worden uitgegaan van een planningshorizon van 40 jaar op een adequaat detailniveau voor budgettering en uitvoering.
- De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het juist en compleet vastleggen van alle data in *O-Prognose*.

- Indien een nieuw gebouw aan de portefeuille van Opdrachtgever wordt toegevoegd dient een MJOP gemaakt te worden binnen 1 maand na oplevering van het gebouw.
- De inventarisaties en NEN 2767-inspecties van de transportinstallaties vallen in de scope van Opdrachtnemer en dienen verwerkt te worden in het MJOP.
- Gevelonderhoudsinstallaties worden geïnspecteerd en in de MJOP verwerkt.
- Opdrachtnemer beschikt over en maakt gebruik van gecertificeerde persoonlijke veiligheidsmiddelen inclusief eigen veiligheidsvesten.

2.5 Specifiek eisen inventarisatie

Het doel van de inventarisatie is het berekenen van de 100% hoeveelheden van de onderhoud behoevende bouw- en installatie-elementen die in een gebouw aanwezig zijn aan het 'eigenaarsdeel' en 'huurdersdeel'. Waarbij het huurdersdeel apart wordt gelabeld waardoor dit bij het opstellen van een jaarplan eenvoudig eruit gehaald kan worden.

Opdrachtgever wenst dat zowel de bouwkundige als de installatietechnische inspecties en onderhoudsprognose multidisciplinair uitgevoerd worden. Op deze manier wordt geborgd dat de inspecties zoveel mogelijk gelijktijdig worden uitgevoerd waardoor overlast voor gebruikers wordt geminimaliseerd. Tevens wordt hiermee bereikt dat de integratie van de inspecties in de rapportages en MJOP in één hand blijven. Tijdens de inventarisatie gelden de volgende specifieke eisen, uitgangspunten en randvoorwaarden:

- De inventarisatie dient te geschieden op element- en detailniveau tot een 6-cijferige NL-Sfb codering met als basis conform NEN 2767 deel 2:2008. Voor een aantal elementen (bijvoorbeeld deuren en ramen) worden specifieke op de NL-Sfb gebaseerde 6-cijferige codes in overleg na opdrachtverlening bepaald.
- Door de opdrachtnemer dient van alle objecten op locatie de BVO en VVO (zie deel 2) te worden bepaald conform de NEN 2580 en in een meetrapport/-staat conform NEN 2580 aangeleverd te worden.
- Daarnaast dient door de opdrachtnemer de bestaande rapporten van Sweco inzake duurzaamheid te worden mee genomen in de MJOP. De rapporten worden ter beschikking gesteld door de opdrachtgever.
- Hoeveelheden dienen te worden bepaald volgens de NEN 3699 'Meetmethode voor het bepalen van netto hoeveelheden van bouwdelen, installatiedelen en resultaten met specificatierichtlijnen'. In aanvulling c.q. afwijking van deze norm geldt dat hoeveelheden moeten worden bepaald in relatie tot de eenheid waarin ze worden begroot. Deze werkwijze (conform prijzenboek) prevaleert boven de NEN 3699.
- Het schilderwerk dient als specifiek bouwdeel te worden beschouwd en wordt onder bouwdeelcode 46 'beschermlagen' geïnventariseerd, geïnspecteerd en in het MJOP opgenomen. Vervolgens wordt om te komen tot een definitief afgestemd MJOP in overleg met Opdrachtgever een optimalisatie doorgevoerd t.o.v. uitvoering van schilderonderhoud.
- Voor installaties dient minimaal het fabricaat, type, bouwjaar en capaciteit te worden bepaald. En foto's aanleveren van de installatie opstellingen.
- Van installaties die in meervoud staan aangegeven in NEN 2767 deel 2:2008 wordt in enkelvoud de conditiemeting toegepast.
- Indien installatietechnische elementen, die vallen onder een elementcode die in meervoud zijn gegeven in NEN 2767 deel 2 versie 2008, meerdere keren aanwezig zijn in een gebouw dan dient de elementcode meervoudig te worden opgenomen te worden in de MJOP.

- In die gevallen waarin er tekeningen beschikbaar worden gesteld kan Opdrachtnemer gebruik maken van deze tekeningen. De inventarisatie moet echter te allen tijde in overeenstemming zijn met de bestaande toestand.
- Bij de opzet van de inventarisatie moeten bouwdelen worden gesplitst bij verschillen in materiaal, constructie, subonderdelen, dan wel wanneer het gebouw bestaat uit duidelijk herkenbare bouwjaren, gebouwvleugels, uitbreidingen, dakvlakken en gevelvlakken.
- De inventarisatie van gebouw gebonden installaties moet worden opgebouwd uit duidelijk herkenbare functies of constructies (bijv. Bron/opwekking en distributie).
- In de MJOP dient onderscheid te worden gemaakt tussen huurders- en eigenaar onderhoud. Voorafgaand aan een gebouwinspectie verstrekt Opdrachtgever relevante gegevens hierover aan Opdrachtnemer. Wat waar onder valt is per gebouw vooraf bekend.
- Bijgebouwen dienen apart en als zodanig herkenbaar te worden geïnventariseerd en geïnspecteerd.
- Op schoolpleinen worden alleen aanwezige opstallen meegenomen. Hekwerken, poorten en verhardingen die bij het object horen dienen eveneens te worden meegenomen.
- De inventarisatieresultaten dienen beschikbaar te worden gehouden in de vorm van uittreksstaten. De hoeveelheidsgegevens moeten worden onderbouwd met de meet- en rekengegevens alsmede de locatie om later na te kunnen gaan hoe de hoeveelheden zijn berekend. Opdrachtnemer levert uittreksstaten aan indien opdrachtgever daar om vraagt.
- Van elk object dienen digitale overzichtsfoto's te worden gemaakt waarop de verschillende gevelvlakken, dakvlakken, aanwezige installaties en terreinen/opstallen zichtbaar zijn.
- De foto's geven een beeld van de algemene onderhoudsstaat.

2.6 Specifieke eisen (her-)inspectie

Opdrachtnemer stelt de staat van onderhoud van de gebouwen vast door deze te inspecteren volgens de vigerende NEN 2767. De inspecties betreffen de disciplines bouwkunde (exterieur en interieur), werktuigbouwkunde, elektrotechniek, zwembadinstallaties. Ook opstallen, hekwerken, poorten en bestrating op schoolpleinen worden geïnspecteerd.

Niet-zichtbare of lastig te beoordelen aspecten/bouwdelen moeten in de rapportage worden gemeld, maar hoeven niet te worden beoordeeld. De Opdrachtgever verwacht een maximale inspanning van de Opdrachtnemer om dergelijke aspecten zoveel mogelijk te beperken. Daar waar een inspectie aanwijzingen lijkt op te leveren voor meer ernstige gebreken aan elementen en voorzieningen, moet de Opdrachtnemer nader onderzoek adviseren. In een enkel geval kan het verrichten van eenvoudige metingen of het beoordelen van meetresultaten noodzakelijk zijn.

Ondanks dat er bestaande MJOP's zijn, kiest de Opdrachtgever ervoor om eerst een nulmeting van alle vastgoed uit te voeren en af te ronden inclusief aanpassingen in de MJOP van alle gebouwen.

Waarna er per jaar 1/3 deel van de gebouwen kan worden geïnspecteerd.

De eerste herinspectie van 1/3 deel van de gebouwen dient in het 4^{de} kwartaal 2024 plaats te vinden. De tweede inspectie het jaar daarop en de derde inspectie in het jaar na de tweede inspectie. Zo ontstaat er een inspectiecyclus van drie jaar.

En er een actualisatie van het MJOP op basis van een herinspectie NEN 2767.

Ten behoeve van de conditiemeting moeten de volgende activiteiten worden uitgevoerd:

- Uitgangspunt is verder een zogenoemde '100% controle'.
- Het vaststellen van de aanwezige gebreken.
- Het aflezen van het belang van de gebreken (zoals genormeerd in de NEN 2767 deel 2.
- Het bepalen van de intensiteit en de omvang van de gebreken.
- Het op basis hiervan bepalen van de gebrekenscore per geconstateerd gebrek.
- Het bepalen van de conditiescore per bouw- en installatiedeel.
- Het invullen van de effecten van gebreken en het bepalen van de prioriteit van onderhoud hieruit conform NEN 2767-DEEL 1+C1 2019 bijlage D.

Tijdens de inspectie gelden de volgende specifieke eisen, uitgangspunten en randvoorwaarden:

- Van de relevante gebreken dienen foto's te worden gemaakt. De foto's worden per object gekenmerkt door een volgnummer en een datumaanduiding. Tevens is de locatie van het gebrek bekend en wordt dit opgenomen in de *O-Prognose* rapportages.
- De inspectie beperkt zich tot de zichtbare bouwdelen waarbij het compleet demonteren van bijvoorbeeld systeemplafonds niet aan de orde is.
- Destructief onderzoek maakt geen onderdeel uit van een inspectie.
- Van bouwdelen die niet inspecteerbaar zijn wordt geen conditie bepaald. Opdrachtnemer heeft meldingsplicht en aantoonplicht in geval een bouwdeel niet geïnspecteerd kan worden en wordt geacht maximale inspanning te doen om dit te voorkomen.
- Indien tijdens de (her)Inspecties ten behoeve van het MJOP gebreken worden aangetroffen, waarbij het nemen van actie niet kan wachten doordat het gebrek direct leidt tot gevaarlijke situaties en/of zeer ernstige verstoring van het functioneren van de bedrijfskritische installaties en ruimten van een gebouw, dan moet de inspecteur deze gebreken direct telefonisch melden bij Opdrachtgever.

De uit te voeren onderhoudsactiviteiten worden niet in het MJOP opgenomen.

- Van installaties die in meervoud staan aangegeven in NEN 2767 deel 2:2008 en waarvan meerdere installaties aanwezig zijn in een gebouw, wordt in enkelvoud de conditie bepaald.
- De 'vangnetconstructie' zoals opgenomen in NEN 2767 deel 1+ C1:2019 Bijlage F is van toepassing waarbij de laagst mogelijke conditie die een bouw of installatiedeel kan krijgen een conditie 4 is.
- De opgegeven levensduren voor (onderdelen van) installaties uit NEN 2767 deel 2:2008 zijn indicatief. Opdrachtgever vraagt van Opdrachtnemer expliciet om eigen kennis, ervaring in te brengen bij het toepassen van levensduren tijdens de werkzaamheden. De uiteindelijk te hanteren levensduren, zullen bestaan uit een combinatie van de indicatieve levensduren uit NEN 2767 deel 2:2008, de SBR Levensduurcatalogus 2011, advies van een inspecteur en de eigen kennis en ervaring van Opdrachtgever.

De herinspecties zijn gericht op de volgende zaken:

- Validatie van het tijdens de initiële inspectie vastgestelde.
- Staat van de uitgevoerde maatregelen in het kader van initiële inspectie.
- De werkwijze van de herinspecties is voor het overige gelijk aan de werkwijze van de initiële inspecties (inclusief rapportages).

2.7 Specifieke eisen MJOP

Op basis van de aanwezige elementen en de daaraan geconstateerde gebreken wordt het MJOP opgebouwd. Alle relevante onderhoudsactiviteiten dienen in het MJOP opgenomen te worden waarbij onderstaande eisen van toepassing zijn:

- De onderhoudsmaatregelen, de daarbij behorende kostenkengetallen, als ook een overzicht van de te hanteren onderhoudscycli, dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de Opdrachtgever. Onderhoudsbudgetten dienen op basis van werkelijk te verwachten onderhoudskosten te worden opgenomen.
- Bijkomende kosten die samenhangen met de te nemen onderhoudsmaatregelen zoals een hoogwerker of steiger dienen separaat te worden opgenomen.
- De MJOP van een gebouw dient zo te worden opgezet, dat “doorlopende exploitatie” en “levensduur verlengend onderhoud” als uitgangspunt geldt. Tevens moeten ook de verwachte gemiddelde onderhoudskosten over de eerste 3, 5 en 10 jaren en het gemiddelde over een periode van de 40 jaar kunnen worden getoond.
- Alle noodzakelijk onderhoud dat nodig is om aangetroffen gebreken te herstellen, dat preventief nodig is en al het vervangingsonderhoud (integraal en partieel), dient in de MJOP te zijn opgenomen.
- Voor het inplannen van vervanging van componenten of onderdelen die door slijtage of veroudering de goede werking van het bouwdeel/element of de installatie kunnen belemmeren, dient Opdrachtnemer te rekenen met vervanging van identieke of ten minste gelijkwaardige onderdelen of componenten. Met in achtneming van de verduurzamingsmaatregelen.
- De mate van gedetailleerdheid waarmee de in de MJOP op te nemen onderdelen worden gecodeerd, is ten minste conform de indeling in bouwdelen/installatie delen volgens NEN 2767-2 en de NL/SfB codering (zie ook ‘eisen inventarisatie’).
- Opgave van de conditiescore voor het uitvoeren van het onderhoud en de conditie na onderhoud.
- Het te verwachten planmatig, preventief- en vervangingsonderhoud behoort te worden opgenomen in de MJOP.
- De kosten van service- en onderhoudscontracten, (verplichte) keuringen en voorschriften (*compliance*), waaronder maatregelen inzake legionella/brandveiligheid e.d. worden bijgehouden in *O-Prognose*.

Indien relevant stelt Opdrachtgever informatie beschikbaar aan Opdrachtnemer. Het komen tot een integraal exploitatieoverzicht is geen deel van de opdracht.

Opstellen van alle kosten die bestemd zijn voor exploitatieoverzicht voor elk gebouw / object

- Herstel of vervanging wordt op basis van conditie en de restlevensduur ingepland. De Opdrachtnemer dient, bij de activiteiten die binnen de eerste 3 planjaren liggen, te komen tot een logische clustering en volgorde van de onderhoudswerkzaamheden. Dit inclusief de duurzame maatregelen op de natuurlijke vervangingsmomenten.
- Door de Opdrachtgever specifiek per vastgoedobject vastgestelde risico’s en prioriteiten.
- Indexering - conform CBS index - van onderhoudsbudgetten dient in overleg met de Opdrachtgever te worden vastgesteld en verwerkt in het MJOP.

2.8 Afstemming MJOP met onderhoudsbeleid

Nadat Opdrachtnemer het MJOP heeft opgeleverd, stemmen Opdrachtnemer en Opdrachtgever het MJOP af op het onderhoudsbeleid; conditie gestuurd; uit de NEN 2767 van Opdrachtgever. Opdrachtnemer heeft hierin een proactieve houding, brengt kennis in, komt met adviezen/voorstellen voor clustering van activiteiten en levert een op beleid afgestemd (uitvoerings)jaarplan voor het eerstvolgende planjaar.

De beleids- en budgetteringscyclus van Opdrachtgever is leidend voor wanneer deze werkzaamheden worden uitgevoerd. Een aantal voorgestelde onderhoudsactiviteiten zullen niet volgens planning (hoeven te) worden uitgevoerd als gevolg van bijvoorbeeld mutaties en projecten.

De definitieve MJOP wordt door de Opdrachtgever vastgesteld.

2.9 Kwaliteitseisen op te leveren resultaten

De kwaliteitscontrole zoals bedoeld in paragraaf 1.4 en vastgelegd in het project kwaliteitsplan vindt plaats op de volgende aspecten:

- Correct vaststellen van de geconstateerde gebreken, zoals de plaats, materiaal (in geval van installaties ook type, capaciteit, jaartal) ernst, intensiteit en omvang en het gebruik van de coderingen conform NEN 2767 deel 1=C1:2019 en deel 2:2008.
- Specifieke lokale en/of manifeste gebreken moeten altijd voorzien zijn van een duidelijke specifieke en te herleiden locatie-aanduiding. Foto's zijn beschikbaar indien Opdrachtgever dat verlangt.
- Specifieke lokale en/of manifeste gebreken moeten altijd voorzien zijn van een duidelijke toelichting op oorzaak, gevolg en voorgestelde maatregel ter verdere onderbouwing richting Opdrachtgever van de noodzaak of urgentie voor herstel.
- Correct en zo concreet mogelijk vaststellen van hoeveelheden of omvang van maatregelen. Bijvoorbeeld in geval van houtrot en betonschade wordt verwacht dat te herstellen hoeveelheid-en kostenbepaling nader wordt onderbouwd of aangetoond hoe deze, bijvoorbeeld op basis van representatieve steekproef, zijn bepaald.
- Correct bepalen van de conditiescore en/of geaggregeerde conditiescore.
- Correct aangeven van effecten van niet verhelpen van geconstateerde gebreken op de beleidsaspecten.
- Mate van consistentie en logische clustering van activiteiten in het MJOP.
- Het hanteren van de juiste kostenkengetallen per activiteit en onderbouwing van de uitvoeringskosten.
- De doelmatigheid van de voorgestelde maatregelen en beoordeling van eventuele alternatieven.
- De toegestane minimale afwijkingen zijn:
 - Afwijkingen in de inventarisatie ten opzichte van de aangetroffen materialen en afwerkingen worden niet geaccepteerd.
 - Ten aanzien van de hoeveelheden is de toegestane afwijking maximaal 5%. Bij vaststelling van de afwijking wordt rekening gehouden met de wijze van bepalen (tellen in het veld, tekening, aanname of gebruik norm).
 - Ten aanzien van de conditie is bij maximaal 5% van de bouwdelen en installaties (6-cijferig NL-SfB) een afwijking van maximaal 1 conditiepunt acceptabel.
 - Activiteiten die worden gepland in de eerste drie planjaren moeten altijd zijn voorzien van de risico-inschatting bij het niet herstellen van het gebrek.

Opdrachtnemer controleert zelf of de output voldoet aan gestelde kwaliteitseisen en rapporteert (aantonen) daarover aan Opdrachtgever tijdens het opleveren van een MJOP. Opdrachtgever toetst indien zij dit nodig acht. Bij het overschrijden van de toegestane afwijking moet Opdrachtnemer het MJOP herstellen en het aangepaste MJOP of de aangepaste input ten behoeve MJOP opnieuw ter vaststelling aanbieden.

2.10 Rapportages en aanlevering resultaten

Opdrachtnemer levert per object de volgende resultaten op:

- Een MJOP op basis van een nulmeting in *O-Prognose*.
- Een inspectierapport nulmeting van de technische staat op basis van de NEN 2767 inspectie, inclusief een fotorapportage in de bijlage.
- Een geactualiseerd MJOP in *O-Prognose* nadat een herinspectie is uitgevoerd (contractjaar 1, 2, 3 en 4, 5, 6).
- Een inspectierapport herinspectie van de technische staat op basis van de NEN 2767 inspectie, inclusief een fotorapportage in de bijlage.

2.11 Eisen deskundigheid inspecteurs en adviseurs

De Opdrachtnemer stelt ten behoeve van de uitvoering van de inspecties een team samen van ten minste drie inspecteurs. Hiervan hebben twee inspecteurs minimaal 7 jaar inspectie ervaring met NEN 2767 in uitvoering en toepassing van zowel nulmetingen en herinspecties als het opstellen van MJOP's en rapportages technische staat.

De Cv's van de inspecteurs en overige teamleden zoals adviseurs en de projectleider moeten bij de aanbidding worden bijgevoegd. Uit deze Cv's moet de opleiding en ervaring (vooropleiding, relevante (inspectie)opleidingen en geldige relevante NEN 2767 diploma's van bijvoorbeeld SCEV-OIV of gelijkwaardig) aantoonbaar naar voren komen.

Als richtlijn voor de inspecteur met minder dan 7 jaar ervaring gelden de volgende opleidings- en competentie-eisen:

De inspecteur dient minimaal te beschikken over:

- Een MBO diploma(-s) in een relevante technische discipline Bouwkunde/Werktuigbouwkunde/Elektrotechniek.
- Een certificaat van deelname aan relevante inspectieopleiding(en) NEN 2767 (theorie en praktijktoepassing).
- Een (basis) Vca-certificaat of aantoonbaar gelijkwaardig.
- Brede ervaring met verwerken van inspectiegegevens in MJOP-software. Het kunnen werken met de webapplicatie *O-Prognose* is een pré.

Uit de aanbidding moet duidelijk naar voren komen welk team van inspecteurs en adviseurs de opdracht gaat uitvoeren. Dit team moet zoveel mogelijk gelijk blijven gedurende de looptijd van de opdracht.

3. DEEL 2: HET BEPALEN VAN DE BVO'S EN VVO'S.

3.1 Gevraagde dienstverlening

De gemeente Terneuzen beheert een vastgoedportefeuille die circa 158.000 m² (indicatief) omvat. Deze aanbesteding heeft, voor wat betreft deel 2, als doel het eenmalig vastleggen van de juiste m² van deze portefeuille in beeld te brengen door middel van de bepaling van de BVO's en VVO's conform de NEN2580.

In bijlage 6 bij de aanbestedingsleidraad is een overzicht opgenomen van de gebouwen/complexen in de vastgoedportefeuille.

De eerste fase start met een pilot. Na deze pilot, inclusief de uitwerking van de opnames in een rapportage, zal een evaluatie tussen Opdrachtnemer en Opdrachtgever worden gehouden met als doel werkwijze, planning en resultaten te bespreken. Na de evaluatie kan de Opdrachtnemer verder met de oppervlaktebepalingen conform het resultaat.

3.2 Kaders voor onderzoek en rapportage

Uitvoering onderzoek

Bij de uitvoering van de opdracht ontwikkelt en beschrijft de Opdrachtnemer een visie op ten minste de volgende aspecten:

- De gestandaardiseerde methodiek conform NEN 2580 de opnames worden uitgevoerd.
- De uitvoering op locatie.
- Hoe de afstemming met de gemeente plaatsvindt over gebouwen groter dan 10.000 m².
- Hoe de opnames worden gepland en voorbereid. Uitgangspunt is dat de opdrachtnemer de afspraken zelf moet regelen op een geschikt moment. De gemeente levert een lijst met contactpersonen.

Rapportages

Voor elk object moet een kwalitatief goede rapportage worden opgesteld op basis waarvan beleids- of investeringsbeslissingen kunnen worden genomen. Tijdens de uitvoering van de opdracht wordt van elk object altijd eerst een concept-rapport opgesteld en beoordeeld door de Opdrachtgever. Eventuele vraagpunten, acties of discussiepunten worden met de Opdrachtnemer besproken alvorens een definitieve rapportage wordt opgesteld.

Rapportages (concept en definitief) worden digitaal opgeleverd in de formaten *doc* en *pdf*. Met de rapportage worden door de Opdrachtnemer tevens alle foto's en inspectiebestanden (fotobijlagen) meegeleverd.

De definitieve rapportages moeten voor elk object door de Opdrachtnemer worden gekoppeld aan *O-Prognose*.

3.3 Gelijkwaardigheid

Bij de toetsing van objecten aan het toetsingskader kunnen situaties voorkomen waarin niet wordt voldaan aan de gestelde eisen. De Opdrachtgever verwacht van de Opdrachtnemer dat zulke gelijkwaardigheden worden gesignaleerd en na goedkeuring door de Opdrachtgever vastgelegd in de rapportages.

3.4 Kwaliteitseisen op te leveren resultaten

De kwaliteitscontrole zoals bedoeld in paragraaf 1.4 en vastgelegd in het project kwaliteitsplan vindt plaats op de volgende aspecten:

- Correct vaststellen en hanteren van de objecten.
- Correcte beoordeling en prioritering van bemerkingen / aannames.

Opdrachtnemer controleert zelf of de output voldoet aan gestelde kwaliteitseisen en rapporteert (aantoonbaar) daarover aan Opdrachtgever. Opdrachtgever toetst indien zij dit nodig acht.

3.5 Eisen deskundigheid inspecteurs en adviseurs

De Opdrachtnemer stelt ten behoeve van de uitvoering van de inspecties een team samen van ten minste drie inspecteurs waarvan twee inspecteurs minimaal 7 jaar ervaring hebben. De Cv's van de inspecteurs en overige teamleden zoals adviseur en de projectleider moeten bij de aanbidding worden bijgevoegd. Uit deze Cv's moet de opleiding en ervaring (vooropleiding, relevante cursussen of certificering) naar voren komen.

Als richtlijn gelden de volgende opleidings- en competentie-eisen:

Inspecteur

De inspecteur dient minimaal in het bezit te zijn van:

- Een MBO diploma(-'s) in de technische richting van de discipline Bouwkunde.
- En aantoonbare ervaring met het verzorgen van de metingen conform de NEN2580.
- Een geldig certificaat 'Integraal Inspecteur Vastgoed (IIV)' voor de discipline bouwkunde
- Minimaal (basis) Vca-certificaat of aantoonbaar gelijkwaardig.

Adviseur

De adviseur dient minimaal in het bezit te zijn van:

- Een HBO diploma(-'s) in de technische richting van de discipline Bouwkunde.
- Een geldig certificaat 'Integraal Adviseur Vastgoed (IIV)' voor de discipline bouwkunde of
- Minimaal 5 jaar relevante werkervaring advisering.
- En aantoonbare ervaring met het verzorgen van de metingen conform de NEN2580.
- Minimaal (VOL) Vca-certificaat of aantoonbaar gelijkwaardig.
- Aantoonbare ervaring met het duidelijk kunnen rapporteren, communiceren en presenteren in Nederlandse taal en geschrift.

Uit de aanbidding moet duidelijk naar voren komen welk team van inspecteurs en adviseurs de opdracht gaat uitvoeren. Dit team moet zoveel mogelijk gelijk blijven gedurende de looptijd van de opdracht.