Bijlage 1B: Kwaliteitshandboek

Biezonderwijs

28 september 2020



Kwaliteitshandboek

Status:	Definitief
Datum:	28 september 2020
Versie:	1.0
Opgesteld door:	Ing. W. Verrijt
Tekstgedeelte:	9 pagina’s
Aantal bijlagen:	2

INHOUD

INHOUD **1**

1. INLEIDING **2**

2. ALGEMENE INFORMATIE **3**

2.1 Opdrachtgever 3
2.2 Contactpersoon opdrachtgever 3
2.3 Opdrachtnemer - Aanemer 3
2.4 Concierge – Aangewezen peroon 3
2.5 Schoolgebouwen binnen Biezonderwijs 3
2.6 Belangrijke telefoonnummers 3

3 VOORWAARDEN **5**

3.1 Algemene regels 5
3.2 Veiligheidsvoorschriften 5
3.2.1 Algemene veiligheidsvoorschriften 5
3.2.2 Brand veiligheidsvoorschriften 6
3.2.3 Werken op hoogte 6
3.2.4 Werken aan elektrische installaties 6
3.2.5 Verkeersregels 6
3.2.6 Sleuteluigifte / toegang tot afgesloten ruimten 7

4. PROCEDURES **8**

4.1 Digitaal onderhoudsysteem 8
4.2 Algemene werkinstructie 8
4.3 Werkbon 8
4.4 Onderhoudsconcept 8
4.5 Taakplan 8

5. PROCESSEN **10**

5.1 Correctief onderhoud - storingen 10
5.2 Preventief en wettelijk onderhoud 10
5.3 Reparaties en modificaties 10
5.4 Vervangend onderhoud 10

1. INLEIDING

Biezonderwijs beoogt met dit handboek, ten aanzien van verantwoordelijkheden en gedragsregels, duidelijkheid te scheppen voor opdrachtnemers. Het handboek bevat een aantal voorschriften, regels en procedures waaraan opdrachtnemers zich tijdens hun werkzaamheden bij Biezonderwijs dienen te houden.

Dit handboek vormt één geheel met het Programma van Eisen van Biezonderwijs. Door aanvaarding van de opdracht worden daarmee ook de regels uit dit handboek geaccepteerd. Biezonderwijs verwacht van opdrachtnemers dat zij hun werknemers, voor zover dat met het oog op de uit te voeren werkzaamheden noodzakelijk is, in kennis te stellen van dit handboek en dat hun werknemers handelen naar de inhoud ervan.

Bij het niet nakomen van de regels is Biezonderwijs bevoegd individuele werknemers van opdrachtnemers de toegang tot haar schoolgebouwen te ontzeggen. De opdrachtnemers zijn steeds aansprakelijk voor alle gevolgen van het niet nakomen van de in het handboek gegeven regels.

2. ALGEMENE INFORMATIE

2.1 OPDRACHTGEVER

Biezonderwijs gevestigd te Tilburg, Generaal Smutslaan 11

2.2 CONTACTPERSOON OPDRACHTGEVER

VB+ Vastgoedmanagement is het eerste aanpreekpunt van de opdrachtnemer inzake de uitvoering en communicatie van de onderhoudswerkzaamheden.

2.3 OPDRACHTNEMER - AANEMER

De natuurlijke of rechtspersoon aan wie de opdracht voor het werk en/of levering is verleend en alle personen die namens hem werkzaamheden verrichten

2.4 CONCIERGE – AANGEWEZEN PEROON

De door Biezonderwijs aangewezen persoon onder wiens supervisie het werk wordt uitgevoerd.

2.5 SCHOOLGEBOUWEN BINNEN BIEZONDERWIJS

De werkzaamheden uit het Programma van Eisen dienen te worden uitgevoerd voor de volgende gebouwen en terreinen behorende bij deze gebouwen:

- Bodde 1 en Bodde 1 bijgebouw
- Bodde 2
- De Keyzer
- Noorderlicht
- Parcours
- Praktijkcollege
- Westerwel
- Zonnesteen

2.6 BELANGRIJKE TELEFOONNUMMERS

Naam	Nummer
Bodde 1 en Bodde 1 bijgebouw	013-4671363
Bodde 2	013-4671363
De Keyzer	013-5324550
Noorderlicht	013-4551327
Parcours	013-4627050
Praktijkcollege	013-4632296

Westerwel	013-4670669
Zonnesteen	013-5420364
Contactpersoon VB+ Vastgoedmanagement	06-15517854

3 VOORWAARDEN

3.1 ALGEMENE REGELS

Voor het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden zijn een aantal voorwaarden van toepassing die de opdrachtnemer dient te volgen:

- Onderhoudswerkzaamheden volgens het onderhoudscontract dienen minimaal vijf werkdagen voor aanvang door de opdrachtnemer bij de conciërge gemeld te worden.
- De opdrachtnemer dient zich voorafgaand aan het werk te melden bij de conciërge.
- Zonder voorafgaande toestemming van de conciërge (of VB+) is het verboden werkzaamheden uit te voeren welke rook, stof, vluchtige stoffen, vuur enz. veroorzaken. Indien noodzakelijk dient de desbetreffende sectie van de brandmeldcentrale tijdelijk buiten bedrijf gesteld te worden. Het beëindigen van de werkzaamheden dient te allen tijde per dag aan de conciërge te worden gemeld, waarna de desbetreffende sectie weer in bedrijf gesteld wordt.
- De opdrachtnemer dient zich direct na het gereedkomen van de werkzaamheden te melden bij de conciërge
- De opdrachtnemer mag geen overlast veroorzaken voor de scholieren, docenten en andere werknemers in de schoolgebouwen van Biezonderwijs. Werkzaamheden die de dagelijkse werkzaamheden van Biezonderwijs verstoren dienen in overleg met de conciërge te bepalen tijdstip te worden uitgevoerd. De opdrachtnemer dient zo nodig bereid te zijn de werkzaamheden buiten zijn normale bedrijfstijd uit te voeren.
- Het maken van opnamen met camera of andere apparaten is alleen toegestaan met toestemming van de conciërge en in acht name van discretie te aanzien van personen
- Het gebruik van radio- of andere audioapparatuur is niet toegestaan.
- Het is verboden om alcoholhoudende dranken en/of geestverruimende middelen mee te brengen of te gebruiken.
- Het nuttigen van eten en drinken is in de gebouwen alleen toegestaan op de door de conciërge aangewezen schaftgelegenheid.

3.2 VEILIGHEIDSVOORSCHRIFTEN

Voor het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden zijn een aantal veiligheidsvoorschriften van toepassing die de opdrachtnemer dient te volgen.

3.2.1 ALGEMENE VEILIGHEIDSVOORSCHRIFTEN

- Opdrachtnemers dienen de onderhoudswerkzaamheden zo uit te voeren dat ook andere personen, naast zijn eigen personeel, niet worden blootgesteld aan enig gevaar voor hun gezondheid en veiligheid. Met name naar scholieren of medewerkers van Biezonderwijs toe betekent dit dat de werkplek in kwestie te allen tijde voor hen voldoende afgeschermd dient te zijn.
- De opdrachtnemer dient op de hoogte te zijn van en te voldoen aan de eventuele specifieke veiligheidsregels, zoals die gelden ter plaatse van het werk
- De werkplek mag alleen verlaten worden nadat de opdrachtnemer een veilige situatie en voorkoming van schade zeker gesteld heeft.
- Alle medewerkers van een opdrachtnemer dienen in het bezit te zijn van een geldig VCA-basis certificaat.

3.2.2 BRAND VEILIGHEIDSVOORSCHRIFTEN

- De opdrachtnemer dient zich op de hoogte te stellen van de plaats en de gebruiksinstructie van de standaard in het gebouw aanwezige brandblussers.
- Blusmiddelen moeten goed bereikbaar blijven. Het gebruik van blusmiddelen moet zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de conciërge.
- Indien op plaatsen waar gewerkt wordt geen brandblusser in de nabijheid aanwezig is, dient de opdrachtnemer zelf zorg te dragen voor de aanwezigheid van een handbrandblusser die geschikt is voor het type brand dat kan ontstaan.
- Werkzaamheden met een verhoogd risico voor brand mogen alleen worden verricht nat toestemming van de conciërge.
- In geval van lassen, slijpen, (af-)branden dienen brandbare goederen verwijderd of afgedekt te worden met branddekens of dergelijke. Brandblusapparatuur dient gereed te houden te worden.
- Het is verboden gaten en/of doorvoeringen te maken in brandscheidingen, zonder hieraan voorafgaand afspraken gemaakt te hebben met VB+ Vastgoedmanagement.
- Deuren van brandcompartimenten en vluchtwegen mogen nooit vastgezet te worden, noch mechanisch, noch door het plaatsen van goederen etc, tenzij gebruik gemaakt wordt van de aanwezige kleefmagneet.

3.2.3 WERKEN OP HOOGTE

- Bij het werken op hoogte is het gebruik van doelmatig beschermende steigers, stellingen of bordessen verplicht. Steiger dienen aan de geldende voorschriften te voldoen.
- Klimmaterieel mag slechts in operationele positie verkeren indien werkers van de opdrachtnemer zich in de nabijheid hiervan bevinden. In alle andere gevallen dient met het oog op de scholieren , het klimmaterieel in niet- operationele positie gebracht te zijn.
- Voor werken op daken dient de Arbowetgeving gevolgd te worden.

3.2.4 WERKEN AAN ELEKTRISCHE INSTALLATIES

- De door opdrachtnemer te realiseren werkzaamheden aan elektrische installaties dienen te allen tijde te gebeuren in overleg met de conciërge.
- De werkzaamheden aan de elektrische installatie dienen te gebeuren door een persoon met een minimale kwalificatie “vakbekwaam persoon” in de zin van NEN3140.

3.2.5 VERKEERSREGELS

- Op de terreinen van Biezonderwijs is de Algemene Nederlandse Verkeerswet van kracht. Toch genieten scholieren van Biezonderwjis altijd voorrang, omdat zij de verkeersregels niet goed kennen.
- Alle voertuigen dienen te voldoen aan de door de wet gestelde eisen.
- Motorrijtuigen dienen verzekerd te zijn ingevolge de wet Aansprakelijkheidsverzekeringen Motorvoertuigen.
- In verband met de veiligheid van de op de terreinen verkerende personen dient de aangegeven maximum snelheid gerespecteerd te worden.
- De opdrachtnemer is verplicht in- en uitgangen, nooduitgangen, en oversteekplaatsen vrij te houden.
- Parkeren is alleen toegestaan in de hiervoor gereserveerde vakken.

- Routes dienen zodanig gekozen te worden, dat achteruitrijden zo veel als mogelijk vermeden wordt.

3.2.6 SLEUTELUIGIFTE / TOEGANG TOT AFGESLOTEN RUIMTEN

- Sleutels die nodig zijn voor toegang tot de werkplek worden door de conciërge verstrekt. Voor vertrek dient de sleutel weer ingeleverd te worden bij de conciërge.
- Ruimten die afgesloten waren dienen na verlaten weer afgesloten te worden. Techniekruimten dienen altijd afgesloten achtergelaten te worden.

4. PROCEDURES

4.1 DIGITAAL ONDERHOUDSYSTEEM

In het digitale onderhoudssysteem zijn alle gebouwgegevens opgenomen. Vanuit dit systeem wordt de aansturing van het preventieve, wettelijke en vervangende onderhoud verricht. De jaarplanning, welke door de opdrachtnemer wordt opgesteld, wordt in het digitale onderhoudssysteem verwerkt. Alle door de opdrachtnemer uitgevoerde werkzaamheden worden in het digitale onderhoudssysteem verwerkt. Dit geldt voor zowel het preventieve en wettelijke onderhoud als het vervangend onderhoud.

4.2 ALGEMENE WERKINSTRUCTIE

De algemene werkinstructie geldt voor elke onderhoudsactiviteit. Dit betekent dat bij correctief, preventief, wettelijk en vervangend onderhoud de instructie opgevolgd dient te worden.

4.3 WERKBON

Voor iedere onderhoudsactiviteit zal naast de werkinstructie een werkbon uitgegeven worden. Deze werkbon wordt uit het digitale onderhoudssysteem gegenereerd. Aan de hand van deze werkbon wordt door de opdrachtnemer een detailplanning opgesteld en afgestemd met de conciërges en VB+ Vastgoedmanagement.

4.4 ONDERHOUDSCONCEPT

Het onderhoudsconcept wordt door de opdrachtnemer opgesteld en dient te voldoen aan de eisen zoals gesteld in de NEN2767. Dit onderhoudsconcept wordt ter goedkeuring aangeboden aan VB+ Vastgoedmanagement.

4.5 TAAKPLAN

Het taakplan wordt door de opdrachtnemer opgesteld voor het benoemde perceel in de offerteaanvraag. Hierin staan de activiteiten weergegeven die uitgevoerd dienen te worden tijdens het onderhoud. Een voorbeeld taakplan is toegevoegd in bijlage 9. De taakplannen worden opgesteld voor de volgende hoofdgroepen:

- Buitenwanden
- Binnenwanden
- Daken
- Vloerafwerkingen
- Plafondafwerkingen
- Schilderwerk
- Warmtedistributie
- Koudedistributie
- Water
- Luchtbehandeling
- Afvoeren
- Centrale elektrotechnische voorzieningen

- Krachtstroom
- Verlichting
- Beveiliging
- Gebouwbeheerstysteem
- Inrichting
- Terrein

5. PROCESSEN

De verschillende onderhoudsactiviteiten en de daarbij behorende administratieve afhandeling worden hieronder weergegeven

5.1 CORRECTIEF ONDERHOUD - STORINGEN

Dit is het niet planbare onderhoud ten behoeve van storingen en klachten. Dit onderhoud wordt uitgevoerd conform het processchema in bijlage 10.

5.2 PREVENTIEF EN WETTELIJK ONDERHOUD

Het uitvoeren van onderhoud met als doel om de gebouwen en installaties zo lang mogelijk in stand te houden en storingen en klachten te voorkomen. Dit onderhoud wordt uitgevoerd conform het processchema in bijlage 11.

5.3 REPARATIES EN MODIFICATIES

Tijdens het correctief, preventief en wettelijk onderhoud is het mogelijk dat er situaties worden aangetroffen waarbij reparaties en/of modificties aan de desbetreffende asset uitgevoerd dienen te worden. Hiervoor dient door de opdrachtnemer een initiatief voorstel te worden ingediend bij VB+ Vastgoedmanagement.

5.4 VERVANGEND ONDERHOUD

Vervangingen van bouwkundige elementen en installatiecomponenten met als doel om aan de gewenste conditie eis te voldoen. Het vervangend onderhoud wordt jaarlijks bepaald aan de hand van het opgestelde MJOP in combinatie met de resultaten van het correctief en preventief onderhoud.