

Aan : Leverancier
Van : R. Veenstra
E-mailadres :@sro.nl
Referentienummer : Nulmeting PVE 2022
Datum : 11 februari 2022
Onderwerp : PVE nulmeting tbv aanbesteding

1. Nulmeting

- a) Gevraagd wordt om een nulmeting uit te voeren en een dMJOP samen te stellen voor de objecten.
- b) De nulmeting wordt uitgevoerd volgens NEN 2767 inclusief erkende maatregelen voor verduurzaming.
- c) De bibliotheek van SRO wordt gehanteerd voor het opstellen van het dMJOP.
- d) Verwerking van de gegevens in O-Prognose.
- e) Voor het opstellen van het dMJOP (nulmeting) kan er gebruik gemaakt worden van de huidige MJOP indien beschikbaar is. Deze dient nog omgezet te worden naar SRO bibliotheek.
- f) Voor aanvang van het project dient er een uitgebreide kickoff met de betreffende inspecteurs plaats te vinden op kantoor bij SRO met de betreffende Technisch Vastgoedbeheerder en projectleider.

2. Resultaten en leveringen

- a) Een nulmeting met MJOP volgens conditiemeting NEN 2767
- b) Erkende maatregelen volgens het Activiteitenbesluit verwerkt in de MJOP
- c) Registratie incidentele gebreken die leiden tot dagelijks onderhoud

De leveringen zijn beschreven in bijlage B.

3. Uitgangspunten nulmeting

Voor de nulmeting zijn de volgende uitgangspunten vastgesteld voor de samenstelling en indeling van de MJOP:

- a) Planmatig onderhoud met handelingen en kosten;
- b) Contracten en wettelijke verplichting op te nemen;
- c) Dagelijks onderhoudskosten op te nemen;
- d) Demarcatie voor de op te nemen elementen;
- e) Condiitiemeting volgens NEN 2767.
- f) Inspecteur dient bij voorkeur BOEI gecertificeerd te zijn bij NVOD, Hobéon of Sertum.
 - o De inspecteur neemt zijn gecertificeerde discipline op.

De uitgangspunten zijn toegelicht in bijlage C.

De definities voor het onderhoud zijn opgenomen in bijlage D.

Het onderhoudsniveau voor het samenstellen van de MJOP is opgenomen in bijlage E.

4. Planning

- Fasering van oplevering en planning, dit is nader te bepalen na mondelinge toelichting van plan van aanpak,
- Indiening offerte inclusief conceptplanning uiterlijk toesturen naar (SRO)@sro.nl
- Presentatie van het plan van aanpak en toelichting
- Bij akkoord offerte opdracht
- Uiterste oplevering

5. Tools

Voor het uitvoeren van de nulmetingen wordt gebruik gemaakt van het programma O-Prognose.

Bijlagen:

- A. Objectinformatie
- B. Leveringen
- C. Uitgangspunten nulmeting
- D. Definities
- E. Vastgoedstrategie en onderhoudsniveau
- F. Overzicht locatie tekening
- G. Objectenoverzicht

Bijlage A: Objectinformatie

- a) Objecten (bijlagen)
- Sub portefeuille
 - Objectcode, naam en adres
 - Laatste jaar inspectie, uitvraag en m2 BVO
- b) Demarcatie:
- Dit wordt nader bepaald vanwege de afspraken met de opdrachtgever
 - de fondscodes zijn opgenomen in bijlage D Definities.
- c) Tekeningen indien beschikbaar (toegang Axserion):
- locatie
 - situatie
 - plattegronden
 - bouwkundig, elektrotechnisch, werktuigkundig en transport
 - per bouwlaag inclusief dak verdieping
 - gevelaanzichten
 - principeschema W-, E- en T- installaties
 - verlichtingsplan
- d) Verbruiksgegevens energie:
- Gegevens deels bekend echter niet volledig, indien onbekend Benchmark
- Gegevens deels bekend echter niet volledig, indien onbekend gebruik benchmark
- e) Rapportages voor zover beschikbaar:
- overzicht installatie per gebouw zover compleet
- f) MJOP:
- datum
 - referentiebibliotheek elementen, handelingen, eenheidsprijzen en cycli
- g) Elementen
- eigenschappen

NL/SfB	Element	Hoeveelheid	Eenheid	Soort	Omschrijving	Type	Capaciteit	Locatie	Fabricaat	Leverancier	Bouwjaar	Serienummer
--------	---------	-------------	---------	-------	--------------	------	------------	---------	-----------	-------------	----------	-------------

Bijlage B: Leveringen

- a) MJOP van het object volgens conditiemeting NEN 2767 met actuele informatie over:
- aanwezige elementen, hoeveelheden, bouw- en vervangingsjaren volgens de uitgangspunten in Bijlage C Uitgangspunten nulmeting
 - annotaties elementen met omschrijving, locatie, type, soort, capaciteit, serienummer en leverancier voor elementen met disciplines W/E/B en T.
 - condities elementen volgens NEN 2767 deel 1 (2017) en NEN 2767 deel 2 (2008) met
 - aanwezige gebreken die leiden tot planmatig onderhoud
 - risico's van deze gebreken volgens de risicomatrix behorend bij object
 - handelingen, kosten en planjaren voor planmatig onderhoud en wettelijk verplichte keuringen voor de periode 2023 t/m 2063 afgeleid van de condities en matrix met risico's en prioriteiten geldend voor het object toeslagfactoren voor kosten i.v.m. bereikbaarheid invoeren in het veld Percentage bij handeling

Voorbeelden:

- Vervanging dakbedekking, installatie op het dak moet verwijderd worden
- Vervangen installaties, bouwkundige aanpassingen of dak moet open gemaakt worden om de nieuwe installatie te kunnen plaatsen.

Handeling	Gebrek	Locatie	Opmerking	Percentage
Vervangen expansievat 18 - 25 liter			2	1 100 %

- resultaat: file te importeren in O-Prognose. (Eigen software);
 - locatie tekening bijlage F;
 - overdracht dMJOP naar SRO toe doormiddel van overleg;
 - Na afronding van het project wordt het geëvalueerd.
- b) DMJOP van het object bestaande uit de MJOP met daarin de erkende maatregelen:
- erkende maatregelen volgens:
<https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/erkende-maatregelen/>
 - beschrijving van de beoordeling van de erkende maatregelen per object volgens de Activiteitenregeling
 - resultaat:
 - maatregelen opgenomen in de DMJOP
 - maatregelen vanuit de EED rapportage opgenomen in de MJOP
 - file te importeren in O-Prognose
 - separaat overzicht van de berekening van terugverdientijd.
- c) Registratie incidentele gebreken die leiden tot eigenaren dagelijks onderhoud:
- incidentele gebreken met impact op veiligheid, gezondheid, gebruik en technische vervolgschade, bijvoorbeeld een kapotte lamp of incidentele houtrot
 - gebreken worden gefotografeerd, kort toegelicht met een aanduiding van de locatie
 - de foto's met toelichting worden gemaild naar de Technisch vastgoedbeheerder van de objecten:
 - de gebreken dagelijks onderhoud worden niet verwerkt in O-Prognose en worden niet meegeleverd in de file voor de MJOP.

Resultaat: e-mail gebrek met foto's en toelichting naar@sro.nl

Bijlage C: Uitgangspunten nulmeting

a) Elementen in MJOP:

- in de MJOP worden alle B, W, E en T elementen die volgens de demarcatie van het object van toepassing zijn opgenomen
- de elementen worden opgenomen, hoeveelheid berekend en de gevraagde annotatie worden omschreven
- de invoer van de W- en E- elementen wordt per object gebruik gemaakt van de door SRO geleverde Assetlijsten voor het contractonderhoud van de installaties, indien niet aanwezig dan invoeren tijdens inventariseren
- in de bestaande MJOP aanwezige elementen gesplitst in locaties worden samengevoegd per elementcode in de uittrekstaat, met uitzondering van dak elementen of de installatie met een verschillend bouwjaar
- leidraad voor de elementen is de referentiebibliotheek MJOP versie 01-01-2020 aangeleverd door SRO met een elementcode op 6 posities
- als een element niet aanwezig is in de referentiebibliotheek wordt dit aan de MJOP van het object en de referentiebibliotheek toegevoegd uitgaande van de elementenindeling NI/Sfb. Het toevoegen aan de referentiebibliotheek vindt plaats in overleg met SRO.
- voor alle elementen in de MJOP wordt de conditie, de aanwezige gebreken en prioriteit vastgelegd.

b) Planmatig Onderhoud:

- in de MJOP wordt het onderhoud opgenomen conform de met het object meegeleverde demarcatie
- de definitie van het planmatig onderhoud en de wettelijk verplichte keuringen is vastgelegd onder kostensoorten in de bijlage D
- in de MJOP worden voor de wettelijk verplichte keuringen alleen de handelingen en kosten met bijbehorende cycli opgenomen voor het uitvoeren van de keuringen dus niet de herstelkosten
- de bovengenoemde documenten worden per object bij opdrachtverstrekking geleverd
- per element worden de handelingen en kosten met startjaren en onderhoudscycli bepaald voor een periode van 40 jaar uitgaande van het onderhoudsniveau voor het object. De handelingen en startjaren worden afgeleid van de gewenste conditie en prioritering volgens de richtlijnen opgenomen in bijlage E.
- de handelingen, onderhoudscycli en eenheidsprijzen worden afgeleid van de referentiebibliotheek MJOP van SRO
- per element wordt de conditiescore vóór onderhoud (CVO) en ná onderhoud (CNO) vastgelegd
- bij het afleiden van de maatregelen wordt rekening houden met geldende wet- en regelgeving
- voor het planmatig onderhoud worden de handelingen en kosten voor het noodzakelijke steigerwerk opgenomen in de MJOP

- voor het bepalen van de kosten worden de effecten van de bereikbaarheid beoordeeld en verwerkt in een toeslagfactor per handeling en toegelicht in opmerking op handelingsniveau
 - indien noodzakelijk wordt de eenheidsprijs en cyclus van de handeling aangepast afgestemd op de kenmerken van het object en het element en de regio waarin het object zich bevindt. Dit wordt inzichtelijk gemaakt voor de technisch beheerder.
- c) Demarcatie:
- Nader te bepalen onderhoud volgens de modelovereenkomst ROZ tenzij anders overeengekomen in de huurovereenkomst en de demarcatielijst van het object
 - erkende maatregelen en kosten voor verduurzaming van het gebouw voor rekening van de eigenaar.
- d) Actualisatie en conditiemeting NEN 2767:
- de elementen, hoeveelheden en detailgegevens worden opgenomen in de dMJOP
 - de volgende foto's van het object worden opgenomen en gekoppeld:
 - bij objectinfo foto's overzicht foto toevoegen voorgevel en zijgevels 3 stuks
 - bij de elementen W en E dienen per element foto's toevoegen
 - in de conditiemeting worden alleen gebreken verwerkt die leiden tot planmatig onderhoud
 - van deze gebreken wordt naast een foto de ernst, intensiteit, omvang, locatie, risico en de conditie voor onderhoud vastgelegd
 - gebreken die leiden tot dagelijks onderhoud worden direct via een e-mail doorgestuurd naar zie ook dagelijks onderhoud onder leveringen. Deze worden dus niet vastgelegd in MJOP.
 - de herstelmaatregelen en de handelingen is gerapporteerd naar de technisch vastgoedbeheerder en wordt geanalyseerd tijdens de evaluatie
 - gebreken met verval op basis van een percentage van de levensduur leiden nooit tot een conditiescore slechter dan 3. Bij het gebrek 'Verval meer dan 87,5% van de levensduur' wordt de conditiescore als volgt bepaald:
 - Intensiteit scoren op gevorderd
 - Omvang Algemeen
 - Conditiescore 3.
- e) Contractonderhoud:
- het op te voeren contractonderhoud wordt op basis van de bibliotheek SRO de handelingen, bedragen en cycli voor het contractonderhoud aan de hand van de door SRO geleverde overzichten opgevoerd. Indien niet beschikbaar dan de bedragen op basis van benchmark bepalen.
- f) Wettelijk verplichte keuringen en logboeken:
- het op te voeren van wettelijke verplichting wordt op basis van de bibliotheek SRO de handelingen, bedragen en cycli voor wettelijk verplichte keuringen per object aan de hand van de aanwezige elementen en inspectie en de door SRO te leveren overzichten opgevoerd. Indien niet beschikbaar dan de bedragen op basis van benchmark bepalen.
 - controle en verwerkingen van de geldigheid van de keuring

- controle van de aanwezigheid en actualiteit van de noodzakelijke logboeken en vastleggen van de onvolkomenheden en noodzakelijke correcties.

Bijlage D: Definities

FONDS		
Waarde	Beschrijving	
10	Eigenaren onderhoud	Onderhoud dat volgens de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Kantoorruimte volgens het model ROZ 2015 voor rekening komt van de eigenaar van het gebouw dit tenzij in de huurovereenkomst anders is vastgelegd.
20	Gebruikers onderhoud	Onderhoud dat volgens de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Kantoorruimte volgens het model ROZ 2015 voor rekening komt van de gebruiker tenzij in de huurovereenkomst anders is vastgelegd.
30	WKO onderhoud	Onderhoud van de Warmte Koude Opslag voor het gebouw.
40	Serviceonderhoud	Kosten voor de levering van zaken en diensten aan de huurder volgens de huurovereenkomst.
50	Verduurzaming	Maatregelen voor verduurzaming van het gebouw gericht op energiebesparing, milieu en gezondheid.
60	Verborgen gebreken	De kosten voor het oplossen van gebreken die slechts na verloop van tijd tot uiting komen of die niet objectief waarneembaar zijn. Na signalering van deze gebreken wordt onderzoek uitgevoerd om de maatregelen voor herstel te bepalen.
70	Herstelkosten wettelijk verplichte keuringen	De kosten van herstelwerkzaamheden die voortkomen uit de wettelijk verplicht uit te voeren keuringen.
80	Maatregelen wijziging onderhoudsstrategie	De kosten die het gevolg zijn van wijziging van de vastgoedstrategie. De kosten hebben betrekking op extra maatregelen voor onderhoud en investeringen om het object naar het gewijzigde conditieniveau te brengen en te houden.
90	Maatregelen wijziging wet- en regelgeving	De kosten die het gevolg zijn van wijziging van de wet- en regelgeving na het vaststellen van de financiële voorziening voor de MUOP.
KOSTENSOORT		
Waarde	Beschrijving	
10	Planmatig onderhoud	Alle periodieke onderhoudsactiviteiten die uitgevoerd worden of gaan worden zoals specifiek omschreven in een vastgesteld beheer-/onderhoudsplan gericht op het corrigeren van kwaliteits- en prestatieverliezen van bouwdelen en installaties welke zijn ontstaan door invloeden van weer en veroudering. Planmatig onderhoud is gericht op het in stand houden van de objecten en installaties tot einde levensduur. De kosten van een onderhoudsactiviteit op te nemen in MUO bedragen minimaal € 1.000,- exclusief BTW en VTU. De op te nemen activiteiten hebben een uitvoeringscyclus die afwijkt van elementen waarvan deze deel uitmaken. De elementen zijn bedrijfscritisch voor het functioneren van het gebouw en de installatie. De elementen hebben betrekking op de bediening, controle, opname en mechanische of elektrische Opdrachtverlening, budgetbewaking en controle van planmatig onderhoud.
20	Voorbereiding en toezicht (VTU) Onvoorzien	Kosten van werkzaamheden die op basis van de inspectie niet konden worden beoordeeld en kostenverschillen met de begroting als gevolg van markteffecten bij aanbesteding.
30	Technisch beheer	De beheersactiviteiten in bijlage 3 van de Raamovereenkomst onroerende zaken opgenomen onder Technisch beheer: - tijdig signaleren/rapporteren als onderhoudscontracten expireren - commissie (inregelen) van MFA's - uitvoeren van opname, inspecties bij mutaties (na een huurtransactie) - in beheer nemen van objecten - na controle van onderhoud zo nodig door huurder laten uitvoeren en betalen - technische panddossiers compleet en actueel houden - signaleren/rapporteren van gewijzigde wet- en regelgeving - uitvoeren van jaarlijks inspecties en 3-jaarlijkse conditiemetingen NEN 2767 - beheer WKO. - monitoring van het binnenklimaat, het energiegebruik en het energiebeheer.
40	Dagelijks onderhoud	Ook wel klachten- en storingsonderhoud genoemd, zijnde alle niet-planmatige onderhoudsactiviteiten die nodig zijn om gebreken aan de Onroerende zaken te herstellen na de melding van een klacht, een constatering van een gebruiker of medewerker technische dienst of een automatisch gegenereerde melding van een storing door een installatie.
70	Wettelijke verplichtingen	De volgens de wet- en regelgeving verplicht uit te voeren keuringen, inspecties en de herstelwerkzaamheden om te voldoen aan de wet- en regelgeving.
80	Contractonderhoud	Alle onderhoudsactiviteiten aan Onroerende zaken met een onderhoudsfrequentie van minimaal een maal per jaar ter voorkoming van defecten. Deze onderhoudsactiviteiten worden doorgaans voor meerdere jaren contractueel uitbesteed aan derden. Kosten van werkzaamheden voor correctief en preventief onderhoud.

Memo

Bijlage E: Vastgoedstrategie en onderhoudsniveaus

1 Vastgoedstrategie en onderhoudsniveaus

1.1 Functie en gebruik

De vastgoedstrategie van het object geeft aan voor welke functies en groepen gebruikers het object is bestemd. Daarbij wordt vastgesteld voor welke periode deze bestemming geldt, of investeringen worden gepland voor verbetering en worden eisen gesteld voor het financiële rendement en het niveau van beheer en onderhoud.

De functie van het object en het onderhoudsniveau wordt vastgelegd in de MJOP.

1.2 Onderhoudsniveau

Het onderhoudsniveau geeft aan wat de wensconditie en de toegestane gebreken zijn voor het object. Onderscheid wordt gemaakt in de volgende onderhoudsniveaus:

- Wettelijk minimum
- Sober en doelmatig
- Esthetisch en bedrijfszeker

De wenscondities en gebreken voor deze onderhoudsniveaus worden vastgesteld aan de hand van de methodiek conditiemeting volgens NEN 2767.

	Wettelijk minimum	Sober en doelmatig	Esthetisch en bedrijfszeker
conditie	conditie 4	conditie 3	conditie 2
exploitatieperiode	maximaal 5 jaar	langer dan 5 jaar	langer dan 10 jaar
Veiligheid & gezondheid	geen gebreken	geen gebreken	geen gebreken
Gebruik en Bedrijfsproces	max 2%	max 2%	max 2%
Toename klachtenonderhoud		max 10%	max 2%
Technische vervolgschade		max 10%	max 2%
Cultuurhistorische waarde			max 2%
Beleving, esthetica			max 30%

tabel: grenswaarden onderhouds- en verbeterenniveaus

1.2.1 Sober en doelmatig

Het onderhoudsniveau sober en doelmatig is gericht op het borgen van de veiligheid/gezondheid, de gebruiksfunctie en het voorkomen van vervolgschade en een toename van het klachtenonderhoud. Het niveau is gebaseerd op conditieafhankelijk onderhoud. Maatregelen worden pas gepland en uitgevoerd als gebreken die leiden tot overschrijding van dit niveau aanwezig zijn.

Voor het onderhoudsniveau SOBER EN DOELMATIG wordt uitgegaan van een maximaal wensconditie 3.

Dit is volgens de NEN 2767 een redelijke conditie. In MJOP wordt vastgelegd:

- een Conditie Eis = 4
- aspecten en prioriteiten volgens de onderstaande matrix.

Voor SOBER EN DOELMATIG wordt de Prioriteit bepaald aan de hand van de onderstaande matrix. De gekleurde cellen geven het risico weer als een aanwezig gebrek niet wordt opgelost. Onderscheid wordt gemaakt in een ernstig risico (rood=3), een matig risico (oranje=2) of een gering risico (geel=1). In de laatste kolom zijn per aspect de wegingen weergegeven.

Conditiemeting											
Conditie Eis		4 - Matig									
Prioriteit / Risico	9	8	7	6	5	4	3	2	1	-	
a1 Veiligheid & Gezondheid							1	2	3	3	
a2 Cultuur historische waarde										0	
a3 Gebruik en bedrijfsproces						1	2	3		4	
a4 Technische vervolgschade				1	2	3				6	
a5 Toename klachtenonderhoud				1	2	3				6	
a6 Beleving esthetica										0	
a7 Duurzaamheid										0	

De aspecten en risico's zijn in NEN 2767 deel 2 als volgt omschreven:

1. Veiligheid/gezondheid: Dit risico betreft situaties die risico's op lichamelijk letsel inhouden voor gebouwgebruikers, bezoekers, passanten, gebouwinspecteurs, monteurs enz.
3. Gebruik en bedrijfsproces: Dit risico richt zich op de gebreken die het gebruik van het gebouw, ruimten of installaties beïnvloeden, en het effect daarvan op het bedrijfsproces. Indien dit proces verstoord wordt brengt dit kosten met zich mee.
4. Technische vervolgschade: Het risico vervolgschade betreft de meerkosten die kunnen ontstaan indien een gebrek niet op korte termijn wordt verholpen. Het betreft hierbij een toename van de kosten aan het bouw- of installatiedeel zelf of aan de onderliggende constructie. Kosten aan inventaris en meubilair blijven buiten beschouwing.
5. Toename klachtenonderhoud: Dit risico betreft de toename van reparaties op grond van klachten van gebouwgebruikers.

Voor het plannen van maatregelen gelden de volgende afspraken:

- Bij een Prioriteit met waarde 1, 2 of 3 worden direct maatregelen gepland in het eerste jaar.
- Bij een Prioriteit 4 en 5 wordt een handeling uiterlijk gepland in het tweede jaar.
- Bij een prioriteit 6 wordt een handeling uiterlijk gepland in het derde jaar.

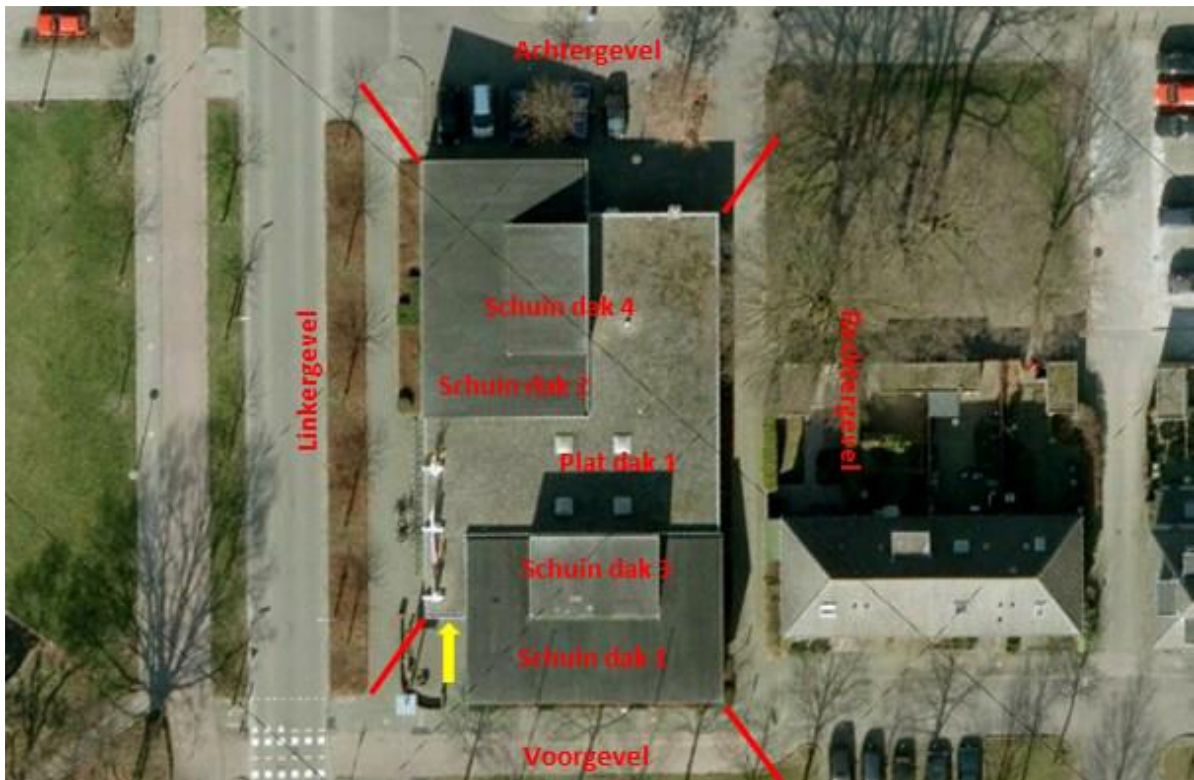
Voor het plannen van het jaar van vervanging bij conditiescore 3 op basis van veroudering gelden de volgende afspraken:

- Bij conditiescore 3 op basis van veroudering is het startjaar het jaar van opname plus de inspectiecyclus.

Bijlage F: Overzicht locaties tekening

Tekening / overzicht locaties

In de MJOP wordt verwezen naar locaties, deze tekening dient de leverancier op te stellen zie Afbeelding 1.0 voorbeeld locatie tekening.



Afbeelding 1.0 voorbeeld locatie tekening