



Rotterdamse Vereniging voor Katholiek Onderwijs

## Programma van Eisen

### **CONCEPT**

3 juli 2023

Kenmerk: 2023-0039.00\_1.0

## Inhoudsopgave

|          |                                                             |    |
|----------|-------------------------------------------------------------|----|
| 01       | BEGRIPSBEPALINGEN                                           | 1  |
| 02       | INLEIDING                                                   | 4  |
| 02.01    | RVKO                                                        | 4  |
| 02.01.01 | Vastgoedportefeuille RVKO                                   | 4  |
| 02.02    | Doelstellingen beheer en onderhoud                          | 4  |
| 02.03    | Transitiefase en vervolgfase                                | 5  |
| 02.04    | Leeswijzer                                                  | 5  |
| 03       | ALGEMENE EISEN                                              | 6  |
| 03.01    | Communicatie en contactpersonen                             | 6  |
| 03.02    | Planning en clustering werkzaamheden                        | 6  |
| 03.03    | Veiligheid en rechtmatigheid                                | 6  |
| 03.04    | Administratie en rapportages                                | 7  |
| 03.05    | Meerjarenonderhoudsplanung                                  | 7  |
| 03.06    | Duurzaamheid, circulariteit en Frisse Scholen               | 8  |
| 04       | PLANMATIG ONDERHOUD                                         | 10 |
| 04.01    | Uitgangspunten planmatig onderhoud                          | 10 |
| 04.02    | Beheeractiviteiten planmatig onderhoud                      | 11 |
| 04.02.01 | Transitiefase                                               | 11 |
| 04.02.02 | Vervolgfase                                                 | 12 |
| 04.03    | Benodigde documentatie en rapportages planmatig onderhoud   | 13 |
| 05       | PREVENTIEF ONDERHOUD                                        | 16 |
| 05.01    | Uitgangspunten preventief onderhoud                         | 16 |
| 05.02    | Beheeractiviteiten preventief onderhoud                     | 17 |
| 05.02.01 | Transitiefase                                               | 17 |
| 05.02.02 | Vervolgfase                                                 | 18 |
| 05.02.03 | Vigerende wet- en regelgeving en ARBO-richtlijnen           | 19 |
| 05.03    | Benodigde documentatie en rapportages preventief onderhoud  | 20 |
| 06       | CALAMITEITENONDERHOUD                                       | 22 |
| 06.01    | Uitgangspunten calamiteitenonderhoud                        | 22 |
| 06.02    | Beheeractiviteiten calamiteitenonderhoud                    | 22 |
| 06.02.01 | Transitiefase                                               | 22 |
| 06.02.02 | Vervolgfase                                                 | 23 |
| 06.03    | Benodigde documentatie en rapportages calamiteitenonderhoud | 24 |

|           |                                                    |    |
|-----------|----------------------------------------------------|----|
| BIJLAGE 1 | AANVULLENDE EISEN VOOR HET UIT TE VOEREN ONDERHOUD | 25 |
| BIJLAGE 2 | TOELICHTING CALAMITEITENONDERHOUD                  | 29 |
| BIJLAGE 3 | TYPE CALAMITEITEN                                  | 35 |
| BIJLAGE 4 | LOCATIELIJST                                       | 38 |

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

## **01 BEGRIPSBEPALINGEN**

### **Beheerorganisatie**

De externe partij, die namens RVKO alle beheeractiviteiten van de vastgoedportefeuille uitvoert voor het planmatig onderhoud, preventief onderhoud en calamiteitenonderhoud.

### **Brandbrief**

Een brief van de inspecteur Toezicht en Handhaving van de Brandweer van de betrokken gemeenten, waarin melding wordt gedaan van eventuele discrepanties voor de wet- en regelgeving op het gebied van brandveiligheid en milieu.

### **Calamiteitenonderhoud**

Onderhoud uitgevoerd naar aanleiding van een klacht, een constatering of een geautomatiseerde storingsmelding vanuit een installatie. Niet-cyclisch en niet-planmatig van aard. Tevens vallen uitvoeringswerkzaamheden voortkomend uit de 'brandbrieven' hieronder.

### **Circulair**

De manier waarop de Beheerorganisatie omgaat en/of een visie heeft op het hergebruik van materialen of producten, het gebruik van duurzame, verantwoorde, biobased materialen, het recyclen (of upcyclen) van producten in de toekomst en/of het inzetten op losmaakbaarheid van materialen of producten.

### **Conditie**

In het gedefinieerde onderhoudsniveau wordt met de conditie de minimale technische staat aangegeven.

### **Communiceren**

Het voeren van overleg (zowel mondeling als schriftelijk) met schooldirecties en overige stakeholders over het uitvoeren van onderhoud en/of beheeractiviteiten, met RVKO over de status van deze activiteiten en kostenbeheer.

### **Duurzaam**

Duurzame onderhoudswerkzaamheden zijn werkzaamheden die het energieverbruik van scholen verminderen. Duurzame werkzaamheden die RVKO heeft opgenomen in het MJOP zijn werkzaamheden die opgenomen zijn in het activiteitenbesluit vallen.

### **Frisse scholen**

Alle werkzaamheden die het binnenmilieu van het schoolgebouw beter maken als het gaat om licht, lucht, ventilatie en temperatuur. Als een school gerenoveerd wordt of vervangende nieuwbouw krijgt dan worden de Frisse Scholen kwaliteitseisen van de gemeente Rotterdam als maatstaaf genomen.

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

### **Gemeente**

Wanneer over gemeente wordt gesproken, betreft het gemeente Rotterdam of andere gemeente (Spijkenisse, Capelle aan den IJssel, Barendrecht, Krimpen aan den IJssel, Ridderkerk, Albrandswaard en Lansingerland) waarin objecten uit de vastgoedportefeuille zijn gelegen.

### **Inkoopbeleid**

De wijze waarop werken, diensten en leveringen worden ingekocht door RVKO, op basis van de 'Algemene Inkoopvoorwaarden van de Rotterdamse Vereniging voor Katholiek Onderwijs'.

### **Keuring**

Op basis van een inspectie wordt een (ge)bouwdeel, installatiedeel, terrein of terreininrichting gecontroleerd op defecten en dergelijke. Bij goedkeuring wordt een certificaat verstrekt van controles door handhavende instanties.

### **Meerjaren onderhoudsplanung (MJOP)**

Met behulp van een meerjaren onderhoudsplanung worden onderhoudskosten en -handelingen in de ( nabije) toekomst gepland en inzichtelijk gemaakt.

### **Ontruimingsplan**

In een ontruimingsplan staat wie welke actie moet ondernemen in geval van gevaar. Het bevat taken en instructies en tekeningen van de vluchtwegen. Een ontruimingsplan van gebouwen is verplicht volgens het Bouwbesluit, de Arbowet en het Arbobesluit.

### **Ontzorgen**

Het ontlasten van RVKO door het beheren en uitvoeren van onderhoud aan de vastgoedobjecten die onder RVKO vallen. Hierbij is het zaak dat de schooldirecties en stakeholders zo min mogelijk last ondervinden van en tijd besteden aan de uitvoering van de onderhoudsactiviteiten.

### **Planmatig onderhoud**

Planmatig onderhoud omvat alle uitvoeringswerkzaamheden die worden gepland op basis van de verwachte degradatie van objecten/installaties c.q. delen daarvan. Tot het planmatig onderhoud behoort het vervangingsonderhoud. Uitgangspunt voor het planmatig onderhoud zijn de MJOP's, die op gestructureerde wijze de werkzaamheden in de tijd weergeven.

### **Preventief onderhoud**

Onderhoud uitgevoerd ter voorkoming van defecten en het uitvoeren van keuringen en testen ten gevolge van wet- en regelgeving, gemeentelijke verordeningen, ARBO-richtlijnen of wanneer RVKO hier zelf toe over wil gaan.

Datum 3 juli 2023  
Project Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO  
Betreft Concept Programma van Eisen

### **Risicoaspecten**

De aanwezigheid van gebreken (zie ook voor het gebrekenoverzicht NEN 2767 deel 2) houdt in dat een risico aanwezig is, indien een gebrek niet wordt hersteld of een planmatige onderhoudsmaatregel wordt uitgesteld (zie ook bijlage 1).

### **Urgentieklasse**

De mate waarin een storing of calamiteit dient te worden verholpen (zie ook bijlage 3).

### **Vastgoedportefeuille**

Alle 105 vastgoedobjecten, die onder het beheer van RVKO vallen, waarbij circa 70% van de vastgoedobjecten in eigendom is van RVKO en circa 30% van gemeenten. Voor een duidelijk overzicht, zie bijlage 4 'Locatielijst'.

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

## 02 INLEIDING

Dit programma van eisen beschrijft de eisen die de Rotterdamse Vereniging voor Katholiek Onderwijs, hierna te noemen RVKO, heeft voor het onderhoud van haar vastgoedportefeuille. Hierin staat beschreven waar de opdrachtnemer, hierna beheerorganisatie, aan moet voldoen in het onderhoud voor de vastgoedportefeuille van RVKO. De werkzaamheden hebben betrekking op de in bijlage 4 aangegeven locaties van RVKO met betrekking tot de onderhoudsverantwoordelijkheden. De beheerorganisatie draagt zorg voor de beheeractiviteiten van het planmatig onderhoud, preventief onderhoud (inclusief wettelijke keuringen en testen) en calamiteitenonderhoud conform de eisen en wensen van RVKO.

### 02.01 RVKO

De RVKO biedt ouders en leerlingen hoogwaardig, eigentijds primair onderwijs gebaseerd op een steeds vernieuwende evangelische traditie en op persoonlijke betrokkenheid van één ieder. Meer informatie over de RVKO is te vinden op [www.rvko.nl](http://www.rvko.nl).

#### 02.01.01 Vastgoedportefeuille RVKO

RVKO heeft 67 basisscholen. Deze scholen zijn op dit moment gehuisvest in 104 gebouwen. 9 scholen hebben een eigen gymzaal. Het aantal gebouwen wijzigt in de loop der tijd door groei of daling van het aantal leerlingen. Deze afwijkingen variërende in de afgelopen 4 jaar ongeveer 10%. RVKO geeft les aan meer dan 22.000 kinderen tussen de 4 en 12 jaar. In de meeste scholen wordt ook opvang verleend aan kinderen jonger dan 4 jaar. Van de schoolgebouwen staat 70% in Rotterdam. De rest in de randgemeenten van Rotterdam (Lissenwaard, Gemeente Zuidplas Capelle aan den IJssel, Barendrecht, Krimpen aan den IJssel, Ridderkerk, Albrandswaard en Lansingerland).

### 02.02 Doelstellingen beheer en onderhoud

De Beheerorganisatie is verantwoordelijk voor de uitvoering van het planmatig onderhoud, preventief onderhoud en calamiteitenonderhoud van de vastgoedportefeuille van RVKO, op basis van de beschreven wensen en eisen van RVKO. Hierbij heeft RVKO de onderstaande doelen opgesteld:

- Het onderwijs aan de leerlingen altijd centraal staat en mag niet leiden onder onderhoudsactiviteiten. De Beheerorganisatie en de bijhorende onderaannemers hebben ervaring met het onderwijs en houdt rekening met het plannen van de werkzaamheden, zodat het onderwijsproces niet of zo min mogelijk verstoord wordt.
- De Beheerorganisatie proactief is in houding en gedrag naar de belanghebbende. De beheerorganisatie heeft ervaring met onderwijs en zal zich inleven in de wensen en eisen van RVKO. De Beheerorganisatie denkt mee en is betrokken met RVKO en geeft adviezen om processen te verbeteren.
- De rechten en financiële middelen die gekregen worden vanuit de Wet op het Primair Onderwijs en de verordening voorziening huisvesting onderwijs efficiënt en effectief worden ingezet;
- De bouw- en installatietechnische conditie van de schoolgebouwen goed is en blijft.
- Duurzame en circulaire principes centraal zien en ten aanzien van het totale onderhoud worden vormgegeven.

Datum 3 juli 2023  
Project Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO  
Betreft Concept Programma van Eisen

### **02.03 Transitiefase en vervolgfase**

Vanaf het moment van gunning start de transitiefase waarin de overdracht plaatsvindt tussen de huidige beheerorganisatie en de aangestelde beheerorganisatie. RVKO is voornemens om de transitiefase zo snel mogelijk af te ronden, maar deze loopt uiterlijk tot en met februari 2024.

### **02.04 Leeswijzer**

In hoofdstuk 03 zijn de algemene eisen omschreven. In de opvolgende hoofdstukken worden de beheeractiviteiten voor planmatig onderhoud (hoofdstuk 04), preventief onderhoud (hoofdstuk 05) en calamiteitenonderhoud (hoofdstuk 06) uiteengezet. Hoofdstuk 04 Planmatig onderhoud, 05 Preventief onderhoud, 06 Calamiteiten onderhoud zijn als volgt opgebouwd: Uitgangspunten; Beheeractiviteiten; benodigde documentatie en rapportages.

Bij de beheeractiviteiten is tevens een onderscheid gemaakt naar beheeractiviteiten in de transitiefase en daarna. De activiteiten ten behoeve van benodigde documentatie en rapportages kennen deze opdeling niet. In de bijlagen worden nadere eisen en condities gesteld, die gerelateerd of van toepassing zijn op de beheeractiviteiten van de beheerorganisatie.



|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

### **03 ALGEMENE EISEN**

De beheerorganisatie is verantwoordelijk voor het voorbereiden en begeleiden van de uitvoering van alle onderhoudswerkzaamheden. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande onderhoudscontracten, abonnementen en andere afspraken die zijn afgesloten en/of gemaakt.

Dit hoofdstuk presenteert de eisen waar de Beheerorganisatie te allen tijde aan moet voldoen. Dit is overkoepelend voor planmatig, preventief en calamiteiten onderhoud.

#### **03.01 Communicatie en contactpersonen**

De Beheerorganisatie zorgt dat de schooldirectie en/of afdeling huisvesting duidelijk en efficiënt geïnformeerd worden over de uit te voeren en uitgevoerde werkzaamheden en hierdoor ook zo min mogelijk worden belast. De schooldirectie is volledig op de hoogte wie wanneer komt en wat gedaan wordt. De Beheerorganisatie is proactief in houding en gedrag. Op verzoek van de schooldirectie worden de werkzaamheden gecontroleerd. Tijdens de transitiefase dient er op elke gebouwlocatie een ronde te worden gemaakt om kennis te maken met de contactpersoon en eventueel andere relevante medewerkers voor dat gebouw, alsook om inzicht te verkrijgen in de specifieke kenmerken van het gebouw.

De school en de afdeling huisvesting heeft één contactpersoon op strategisch tactisch en één contactpersoon op operationeel niveau. De Beheerorganisatie stelt één contactpersoon aan voor RVKO voor de strategische en tactische communicatie met RVKO en één contactpersoon voor de operationele communicatie met RVKO. Op regelmatige basis en minimaal 1x per kwartaal vindt overleg plaats met de stafmanager van de afdeling huisvesting. Op initiatief van de beheerorganisatie vindt een kennismaking met de scholen/ schooldirecties plaats, waar mogelijk plenair. Daarnaast vindt er een bezoek van de scholen plaats om persoonlijk kennis te maken en inzicht te krijgen in de kwaliteit van de vastgoedportefeuille, in combinatie met de bespreking van het JOP 2024.

#### **03.02 Planning en clustering werkzaamheden**

Het onderhoud van met name de planmatige en preventieve werkzaamheden worden zoveel mogelijk gepland in de vakantie, tenzij anders verzocht vanuit de schooldirectie. Als de school weer start moeten het onderwijsproces zonder enige hinder plaatsvinden. Dit betekent ook dat de locatie waar de werkzaamheden hebben plaatsgevonden schoon en veilig wordt achtergelaten.

De Beheerorganisatie zorgt voor clustering van onderhoudswerkzaamheden waardoor voordeel behaald kan worden op het planmatig onderhoud. De Beheerorganisatie adviseert RVKO om het onderhoud snel en effectief uit te voeren.

#### **03.03 Veiligheid en rechtmatigheid**

De beheerorganisatie is verantwoordelijk voor het voorbereiden en begeleiden van de uitvoering van werkzaamheden die voortvloeien uit inspecties, keuringen en/of wet- en regelgeving met als doel te voldoen en te kunnen garanderen aan de ARBO- en veiligheidsvoorschriften op scholen.

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

De Beheerorganisatie heeft een inspanningsverplichting om alle werkzaamheden, welke zelf worden uitgevoerd dan wel voortkomen bij het uitvoeren van onderhouds- en/of beheeractiviteiten gerelateerd aan de vastgoedportefeuille, veilig te laten realiseren. Hierbij wordt met veilig bedoeld: zonder enig direct en indirect gevaar voor mens en dier welke aanwezig is op school en/of de omliggende terreinen, maar ook voor het uitvoerende personeel van de betrokken hoofd- en/of onderaannemer. De Beheerorganisatie controleert hierop (pro)actief en stelt in overleg met RVKO vast welke sancties volgen bij het niet volgen van de geëiste voorschriften.

De beheerorganisatie en onderaannemers werken conform de vigerende wet- en regelgeving en handelt in alle gevallen rechtmatig. De Beheerorganisatie en de onderaannemers handelt volgens een eigen 'Code of Conduct' of andersoortige gedragscode, welke passend is voor deze opdracht.

### **03.04 Administratie en rapportages**

De beheerorganisatie is verantwoordelijk voor de operationele en financiële administratie. Alle relevante documenten en rapportages dienen tijdig aangeleverd te worden en tenminste inzichtelijk te zijn in de beveiligde digitale werkomgeving van RVKO. RVKO stelt hiervoor het softwareapplicatie Axxerion ter beschikking aan de beheerorganisatie ten behoeve van de operationele administratie en de softwareapplicaties van AFAS ten behoeve van de financiële administratie. Het werken in deze softwareapplicaties en eventuele vervangende applicaties in de toekomst wordt door RVKO als een harde eis gesteld.

De door RVKO te verrichten werkzaamheden inzake de financiële administratie betreft het scannen, uploaden, coderen conform het vooraf afgestemde rekeningschema en starten van workflow fiattering van inkomende facturen met betrekking tot de onderhoudsactiviteiten. Daarnaast dient de beheerorganisatie mee te werken aan eventuele accountantscontroles.

Uitgangspunt voor de aanlevering en beschikbaarstelling van de zes-wekelijkse-, kwartaal- en jaarrapportages is dat deze direct worden gegenereerd vanuit Axxerion. Deze dienen beschikbaar te zijn (kwantitatief) aan het einde van periodes 2, 5, 8 en 11 van het desbetreffende kalenderjaar met een kwalitatieve beoordeling van RVKO. Alle geautoriseerde gebruikers van RVKO en de beheerorganisatie krijgen hiertoe middels een code toegang tot het systeem. In hoofdstuk 04, 05 en 06 zijn de specifieke gevraagde rapportages benoemd voor planmatig, preventief en calamiteiten onderhoud.

### **03.05 Meerjarenonderhoudsplanung**

De beheerorganisatie is jaarlijks verantwoordelijk voor het opstellen van individuele jaarplannen voor vastgoedobjecten en een integraal totaal jaarplan voor de gehele portefeuille. In het jaarplan staan alle onderhoudswerkzaamheden beschreven van alle schoolgebouwen van de Rotterdamse Vereniging voor Katholiek Onderwijs (RVKO). In het jaarplan is aangegeven wanneer de werkzaamheden worden uitgevoerd. Het jaarplan wordt besproken met en goedgekeurd door de RVKO.

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

De basis voor het jaarplan is het meerjarenonderhoudsplan 2022 – 2042 (MJOP) dat wordt aangeleverd door de RVKO. Onder de onderhoudswerkzaamheden wordt verstaan:

- planmatig onderhoud;
- preventief onderhoud;
- calamiteitenonderhoud;
- afhandelen brandbrieven;
- specifieke onderhoudsprojecten.

Het MJOP bedraagt jaarlijks gemiddeld € 7,1 mio incl. BTW. Gemiddeld is er sprake van 175 calamiteiten per maand. RVKO is voornemens het aantal calamiteiten drastisch te verlagen.

Het jaarplan wordt ingevoerd in Axserion, de applicatie waar de aanbestedende dienst mee werkt. De beheerorganisatie is verantwoordelijk voor de behandeling en het beheer van de operationele en financiële administratie in deze applicatie, conform de wensen en eisen van de aanbestedende dienst. Het werken in deze applicatie door de beheerorganisatie wordt door de aanbestedende dienst als een harde eis gesteld.

Eénmaal per twee maanden stelt de beheerorganisatie een managementrapportage op. In de rapportage is o.a. opgenomen:

- de operationele en financiële voortgang van de werkzaamheden die voortvloeien uit het jaarplan;
- de analyse van de meldingen die in de applicatie zijn van het calamiteiten onderhoud;
- de behaalde inkoopvoordelen door efficiënt en effectief uitzetten van werkzaamheden; en
- adviezen met betrekking tot rechtmatig en doelmatig werken.

De beheerorganisatie communiceert en adviseert de aanbestedende dienst op het gebied van relevante wet- en regelgeving en subsidies.

### **03.06 Duurzaamheid, circulariteit en Frisse Scholen**

RVKO wil het energieverbruik van de schoolgebouwen zoveel mogelijk minimaliseren. In het MJOP zijn maatregelen opgenomen op basis van het activiteitenbesluit (in werking getreden 1 juli 2023) om gebouwen te verduurzamen. Tevens zijn maatregelen opgenomen om de gebouwen frisser te maken. Het gaat hierbij met name om verbetering van de luchtkwaliteit en de temperatuur bij koud of warm weer. RVKO gaat ervan uit dat de Beheerorganisatie meedenkt om op het gebied van onderhoud duurzamere en frissere schoolgebouwen te realiseren.

Circulariteit is een belangrijk aspect voor RVKO. De doelstelling van RVKO met het sturen op circulariteit is om samen met de Beheerorganisatie proactief na te denken over de mogelijkheden om levensduur verlengend onderhoud te plegen of wanneer er wel onderhoud dient te worden gepleegd dat er wordt nagedacht over het

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

toekomstscenario van het te verwijderen materiaal (2<sup>e</sup> gebruik), de herkomst van het toe te passen nieuwe materiaal al dan niet vervaardigd uit gerecycled of hergebruikt materiaal en de wijze waarop de materiaal als product of element worden bevestigd (losmaakbaarheid nu en naar de toekomst toe).

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

## 04 PLANMATIG ONDERHOUD

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet welke uitgangspunten gelden ten behoeve van het planmatig onderhoud en welke beheeractiviteiten de aan te besteden beheerorganisatie dient uit te voeren voor RVKO.

### 04.01 Uitgangspunten planmatig onderhoud

- In 2022 is door RVKO voor de 105 vastgoedobjecten in de vastgoedportefeuille een conditiemeting uitgevoerd op basis van de NEN2767, waarbij een vertaling is gemaakt naar onderhoudswerkzaamheden in meerjarenonderhoudsplanningen (MJOP).
- De doelstelling van RVKO is om alle (ge)bouw- en installatiedelen (tot het niveau van sub-element) van het interieur en exterieur van de vastgoedobjecten, zoals opgenomen in de locatielijst (zie bijlage 4), goed is en blijft; onderhoud vindt plaats conform de conditiemeting, waarbij de functie van bouwdelen niet in gevaar is of mogelijk zal komen. RVKO streeft ernaar om de minimale conditiescore van 3 op ieder onderdeel te houden, dan wel te krijgen.
- Hetzelfde geldt voor alle terreinafwerkingen en terreinvoorzieningen behorend bij alle vastgoedobjecten, zoals opgenomen in de locatielijst (zie bijlage 4).
- De door RVKO opgestelde MJOP's zijn leidend. Wanneer bepaalde gebouwelementen naar mening van de beheerorganisatie lager scoren dan een conditiescore 3, en niet zijn opgenomen in de MJOP, dient dit te worden gesignaleerd en voorgelegd aan RVKO omwille van het behalen van voorgaande doelstelling.
- RVKO wenst gebruik te maken van bestaande leveranciers, voor zover dit wetmatig is toegestaan, de ervaringen met de leveranciers goed zijn en de gewenste kwaliteit wordt geleverd. Deze leveranciers kennen de schoolgebouwen en weten welke werkzaamheden eerder zijn uitgevoerd.
- Het inkopen van werken, leveringen en diensten vindt plaats op basis van het vigerende inkoopbeleid van RVKO en de Algemene Inkoopvoorwaarden van de Rotterdamse Vereniging voor Katholiek Onderwijs. In principe volgt RVKO de gids proportionaliteit.
- Het onderhoud aan de exterieur en interieur gebouwelementen en de gebouwgebonden installaties wordt projectmatig en doelmatig (gecombineerd en geclusterd) aangepakt.
- De aanwezigheid van gebreken (zie ook voor het gebrekenoverzicht NEN 2767, deel 2) houdt in dat er een risico aanwezig is, indien een planmatige onderhoudsmaatregel wordt uitgesteld.  
De aanvaardbaarheid voor de organisatie van de mate van risico, bepaalt of een dergelijke maatregel op korte of langere termijn hersteld moet worden. Indien er sprake is van een voor RVKO onaanvaardbare mate van risico moet de planmatige onderhoudsmaatregel direct worden uitgevoerd. De mate waarin RVKO en de schoolbesturen risico lopen in combinatie met de aard van de werkzaamheden en mogelijk bijkomende gevolgen is richtinggevend voor de wijze van handelen door de opdrachtnemer.
- Alle vigerende wet- en regelgeving, ARBO-richtlijnen, gemeentelijke regelingen zijn onverkort van toepassing op alle door de beheerorganisatie uit te voeren beheeractiviteiten en de onderhoudswerkzaamheden, welke voortvloeien uit het planmatig onderhoud, preventief onderhoud en calamiteitenonderhoud. De beheerorganisatie organiseert en coördineert zodoende alle werkzaamheden uitgevoerd door RVKO binnen alle wettelijke kaders.

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

## 04.02 Beheeractiviteiten planmatig onderhoud

De algemene beheeractiviteiten bestaan uit alle (project) ondersteunende, administratieve en organisatorische taken en/of werkzaamheden die nodig zijn om het geheel aan planmatig onderhoud, efficiënt en effectief uit te laten voeren en hierbij RVKO zoveel mogelijk te ontzorgen. Dit is inclusief overlegmomenten, digitaal documentbeheer, verslaglegging c.q. rapportages of informatieverstrekking over onder andere planning, voortgang, risico's et cetera.

De beheeractiviteiten die voortkomen uit het organiseren en coördineren van het planmatig onderhoud, zijn:

### 04.02.01 Transitiefase

#### ■ (Meer)jaren onderhoudsplanung & -begroting

- Het analyseren, beoordelen, (mogelijk) gezamenlijk herijken en doorvertalen van de onderhoudswerkzaamheden voortkomend uit het MJOP naar een concept jaarplan 2024 (JOP) van alle schoolgebouwen per stuk en totaal, ter accordering op het benodigde budget en werkzaamheden.
- Het signaleren, proactief oppakken en in overleg treden met RVKO over gebouwelementen welke lager scoren dan een conditiescore 3 en niet zijn opgenomen in de MJOP.
- Het signaleren, proactief oppakken en in overleg treden met RVKO over werkzaamheden ten aanzien van frisse scholen en duurzaamheid
- Het bespreken met de afdeling huisvesting en de schooldirecties van RVKO van de geplande werkzaamheden. Deze gesprekken zijn tevens bedoeld ter kennismaking met de schooldirecties.
- Het doorvertalen van het concept JOP 2024 tot definitief JOP 2024 door werkzaamheden te clusteren en van een planning te voorzien en ter besluitvorming voor te leggen aan RVKO.
- Het in overleg treden met RVKO wanneer een offerte ten behoeve van een onderhoudsactiviteit het geprognosticeerde budget in het JOP 2024 overschrijdt. RVKO gaat na overleg over tot definitieve besluitvorming.
- Het actualiseren en herijken van de MJOP en opstellen van de bijbehorende onderhoudsbegroting op basis van de uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden.
- Het borgen en beheren van het (M)JOP in Axxerion.

#### ■ Contractvorming

- Het opstellen van onderhoudscontracten en laten accorderen door het College van Bestuur van RVKO.
- Het borgen en beheren van de geaccordeerde onderhoudscontracten in Axxerion.

#### ■ Duurzaamheid en circulariteit

- Het opstellen van een duurzaam meerjarenonderhoudsplan, waarin naast de energetische ingrepen conform de erkende maatregelenlijsten (EML) 2023 ook maatregelen worden opgenomen die geen additionele kosten met zich meebrengen, maar wel een positieve CO<sub>2</sub>-, milieu- of circulariteitsimpact heeft;
- Het inzichtelijk maken van te behalen duurzame en circulaire prestaties, dit kan worden uitgedrukt in:
  - De CO<sub>2</sub>-impact zoals beschreven in de Paris Proof indicator van DGBC;
  - De milieu-impact van bouwmaterialen en producten middels de milieukostenindicator (MKI);
  - Circulariteit middels de product circularity index (PCI).

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

#### ■ Overige

- Naast de reguliere beheeractiviteiten wordt van de beheerorganisatie verwacht dat deze RVKO adviseert over verbetervoorstellen, modificaties, optimale kosten-/kwaliteitverhouding, schaalvoordelen/clustering, LCC, etc. De focus ligt enerzijds op kostenbesparing en anderzijds op (energie)besparingsmogelijkheden met een terugverdientijd van maximaal 10 jaar.

#### 04.02.02

#### Vervolgfase

#### ■ Opstellen en uitvoeren (meer)jaren onderhoudsplanning & -begroting

- Het analyseren, beoordelen, actualiseren, herijken en gezamenlijk opstellen van de onderhoudswerkzaamheden voortkomend uit het MJOP naar een concept jaarplan (JOP) van alle schoolgebouwen per stuk en totaal, ter accordering op het benodigde budget en werkzaamheden. Dit vindt plaats in het 3<sup>e</sup> kwartaal van het voorgaande jaar van het JOP, voor 1 oktober. Als leidraad gelden de onderhoudswerkzaamheden, zoals benoemd in de MJOP voor het desbetreffende jaar. Hiertoe wordt per uit te voeren planmatige onderhoudsactiviteit vastgesteld of deze in het komende jaar noodzakelijk is. De noodzaak wordt beoordeeld op basis van het vastgestelde prestatie onderhoudsniveau (zie PvE Prestatie Onderhoudsniveau o.b.v. conditieniveau 3) en eventuele andere beleidsuitgangspunten vastgesteld door RVKO.
- Het signaleren, proactief oppakken en in overleg treden met RVKO over gebouwelementen welke lager scoren dan een conditiescore 3 en niet zijn opgenomen in de MJOP.
- Het signaleren, proactief oppakken en in overleg treden met RVKO over extra mogelijke werkzaamheden ter verbetering van frisse scholen en duurzaamheid.
- Het opstellen van de bijbehorende onderhoudsbegroting op basis van de uit te voeren werkzaamheden.
- Het bespreken met de afdeling huisvesting en met de directies van RVKO van de geplande werkzaamheden.
- Naar aanleiding van de besprekingen en de onderhoudsbegroting het concept JOP doorvertalen tot definitief JOP en onderhoudsbegroting.
- Waar mogelijk werkzaamheden clusteren en alle werkzaamheden van een planning voorzien en ter besluitvorming voor leggen aan RVKO.
- Het in overleg treden met RVKO wanneer een offerte ten behoeve van een onderhoudsactiviteit het geprognosticeerde budget in het JOP 2024 overschrijdt. RVKO gaat na overleg over tot definitieve besluitvorming.
- Het borgen en beheren van het (M)JOP in Axserion.
- Het uitvoeren van of zorgdragen voor de begeleiding en controle op de onderhoudswerkzaamheden, zoals deze staan weergegeven in de onderhoudsbegrotingen.
- Het opleveren van de onderhoudswerkzaamheden (inclusief de borging van de garantietermijnen en bijbehorende revisiebescheiden, opleverrapporten)
- Controle op de kwalitatieve uitvoering van de werkzaamheden op alle scholen.

#### ■ Contractvorming

- Het beoordelen en waar nodig ontbinden van onderhoudscontracten met derden, zijnde (onder)aannemers, leveranciers en dienstverleners.

Datum 3 juli 2023  
 Project Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO  
 Betreft Concept Programma van Eisen

- Het (her)onderhandelen van de onderhoudscontracten.
- Het opstellen van onderhoudscontracten en laten accorderen door het College van Bestuur van RVKO.
- Het borgen en beheren van de geaccordeerde onderhoudscontracten in Axserion.
- Het geven van een overzicht met daarin opgenomen de status van de individuele contracten (contractmanagement), waarbij de intentie is om alle onderhoudscontracten in 2023 op orde te krijgen met eventueel heronderhandelingen in 2024.
- **Duurzaamheid en circulariteit**
  - Het werken volgens het duurzame en circulaire MJOP zoals eerder is opgesteld;
  - Het inzichtelijk maken van de milieu-impact, CO<sub>2</sub>-impact en circulariteit van de uit te voeren onderhoudsactiviteiten.
- **Overige**
  - Naast de reguliere beheeractiviteiten wordt van de beheerorganisatie verwacht dat deze RVKO adviseert over verbetervoorstellen, modificaties, optimale kosten-/kwaliteitverhouding, schaalvoordelen/clustering, LCC, duurzaam materiaalgebruik, etc. De focus ligt enerzijds op kostenbesparing en anderzijds op (energie)besparingsmogelijkheden met een terugverdientijd van maximaal 10 jaar.

#### **04.03 Benodigde documentatie en rapportages planmatig onderhoud**

De beheerorganisatie dient de volgende rapportages/informatie te verstrekken aan RVKO ten behoeve van planmatig onderhoud:

- Uitvoeringsplanning.
- Zes-wekelijkse rapportages operationele en financiële voortgang planmatig onderhoud.
- Kwartaalrapportages.
- Jaarlijkse rapportage planmatig onderhoud.
- Opleverdossiers uitgevoerde werkzaamheden.

##### *Uitvoeringsplanning*

Ten behoeve van de uitvoering van het JOP/ jaarprogramma dient uiterlijk binnen 6 kalenderweken na akkoordverklaring door RVKO een uitvoeringsplanning te worden ingediend. In deze planning moet per locatie ten minste het volgende tot uiting komen.

- De aard van de onderhoudswerkzaamheden.
- Aan welke bouw- en of installatieonderdelen de werkzaamheden worden uitgevoerd.
- Datum en tijdstippen waarop de onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd.
- Bijzondere situaties waarbij de onderhoudswerkzaamheden overlast kunnen veroorzaken of een bedreiging kunnen vormen voor het object, gebruikers, etc. met aangeven van welke voorzorgsmaatregelen er genomen moeten worden.
- Voorstel om: tijd, geld, informatie, communicatie, kosten en kwaliteit te bewaken en te monitoren.
- Te treffen beheersmaatregelen om mogelijke risico's die kunnen optreden te beheersen.
- Aangeven welke acties er eventueel van RVKO worden verlangd.



|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

*Zes-wekelijkse rapportages operationele en financiële voortgang planmatig onderhoud*

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wordt van de beheerorganisatie verwacht dat zij zorgdragen voor het maandelijks rapporteren over ten minste de volgende zaken:

- Voortgang van de onderhoudswerkzaamheden.
- Specifieke werkafspraken en afspraken met de schooldirectie ten aanzien van toegang en werktijden.
- Eventuele binnengekomen calamiteiten, klachten of andere ongewenste situaties en de oorzaak c.q. afhandeling hiervan.
- Tussentijdse opnames, kwaliteitscontroles, afspraken, bouwverslagen, actielijsten, algemene verslaglegging, ten aanzien van:
  - Geld / financiën;
  - tijdigheid en planning;
  - informatie, organisatie en communicatie;
  - kosten (minder- en meerwerk);
  - kwaliteit;
  - Duurzaamheid en circulariteit;
  - risico's en beheersmaatregelen.
- Incidentenregistratie met betrekking tot veiligheids- en ARBO-zaken.
- Klanttevredenheid.

De beheerorganisatie en aanbestedende dienst treden met elkaar eenmaal in de zes weken in overleg met als doel de zes-wekelijkse rapportage door te spreken.

*Kwartaalrapportages*

- Managementsamenvatting en evaluatierapport van de operationele voortgang en samenwerking met RVKO en schoolbesturen.
- Inzicht in behaalde circulaire en duurzame prestaties.
- Inzicht in tekortkomingen, verbetervoorstellen en beheersmaatregelen.

De beheerorganisatie en aanbestedende dienst treden met elkaar eenmaal per kwartaal in overleg met als doel de kwartaalrapportage door te spreken. Bij voorkeur vinden de zes-wekelijkse overleggen en kwartaal-overleggen op dezelfde dag na elkaar plaats.

*Jaarlijkse rapportage planmatig onderhoud*

- Managementsamenvatting en evaluatierapport over de uitgevoerde werkzaamheden in het bewuste kalenderjaar (naar opzet maandrapportage).
- Gebouw opleverdossier (zie hiernavolgend).
- Inzicht in behaalde circulaire en duurzame prestaties.
- Financieel overzicht (budgetten versus besteed).
- Evaluatierapport samenwerking (gezamenlijke invulling beheerorganisatie en RVKO).

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

- Uitvoeringsjaarplan navolgende jaarplan inclusief verbetervoorstellen, alternatieven en duurzaamheidsaspecten.
- Voorstel voor indexering, kostprijzen, tarieven en kengetallen planmatig onderhoud.

De beheerorganisatie en aanbestedende dienst treden met elkaar één maal per jaar in overleg met als doel de jaarrapportage door te spreken.

#### Opleverdossiers uitgevoerde werkzaamheden

RVKO heeft dossiers van alle schoolgebouwen beschikbaar en vraagt aan de beheerorganisatie om deze te up daten en bij te houden. De wijze waarop dit geschiedt wordt zoveel mogelijk aan de verantwoordelijkheid van de beheerorganisatie overgelaten. Het dient structureel, nauwkeurig, stipt en zorgvuldig te worden uitgevoerd volgens een doordachte werkwijze, zoveel mogelijk via de beveiligde digitale werkomgeving of eventueel, als dit is gewenst in geval van bijvoorbeeld managementrapportages of opleverdossiers, hardcopy (enkelvoud).

De beheerorganisatie levert aan het einde van het kalenderjaar per gebouw in hardcopy (1 exemplaar) en digitaal een opleverdossier aan van de uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden. Dit opleverdossier bevat tenminste, en voor zover van toepassing, de volgende gegevens:

- Overzicht uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden.
- Per uitgevoerd onderhoudswerk moet aantoonbaar blijken dat dit daadwerkelijk is uitgevoerd door bijvoorbeeld: afgetekende werkbonnen c.q. bewijs van gereed melding, leveringsbonnen, opleveringskeuringsrapport, fotorapportage, etc.
- Verantwoording werkwijze en of eventuele tekortkomingen en herstelmaatregelen.
- Verantwoording omgang vrijkomende materialen en inzet verantwoorde inkomende materialen (bijvoorbeeld met de milieukostenindicator of product circularity index)
- Productcertificaten.
- Garantiecertificaten.
- Garantieverklaringen opdrachtnemers.
- Onderhoudsvoorschriften.
- Gebruiksaanwijzingen.
- Inregelrapporten.
- Revisiebescheiden.
- Eventuele meldingen/correspondentie die tot verbetering moeten leiden.
- Openstaande zaken ter afhandeling in navolgend kalenderjaar.

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

## 05 PREVENTIEF ONDERHOUD

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet welke uitgangspunten gelden ten behoeve van het preventief onderhoud welke beheeractiviteiten de aan te besteden beheerorganisatie dient uit te voeren voor RVKO.

### 05.01 Uitgangspunten preventief onderhoud

De beheerorganisatie conformeert zich tot het zodanig organiseren en coördineren van de uitvoering van het preventief onderhoud, dat defecten of verstoringen zoveel mogelijk voorkomen worden en voldaan wordt aan de gestelde prestatie-eisen ten aanzien van bedrijfszekerheid, veiligheid en milieu-impact. Dit alles dient op een optimale en doelmatige wijze te worden gerealiseerd.

RVKO heeft alle keuringen en testen ten gevolge van vigerende wet- en regelgeving en ARBO-richtlijnen ondergebracht bij het preventief onderhoud. RVKO is verplicht om de vastgoedportefeuille conform de vigerende wet- en regelgeving en ARBO-richtlijnen, welke van toepassing is op de gebouwgebonden technische installaties en gebouwdelen, te laten functioneren.

De volgende toets punten zijn (los van regelgeving over periodieke toetsing gebouwdelen en installaties conform voorschriften) van toepassing (lijst is niet limitatief). Het gaat hierbij om de volgende keuringen:

- Legionellabeheer.
- Blusmiddelen (NEN 2559, 2555, 2575).
- Brandslanghaspels (EN 671-3).
- Brandmeldinstallaties (NEN 2654 en NEN 2535) inclusief OP taken.
- Elektrische installatie (NEN 1010, NEN 3140).
- Liften/verticaal transport (NEN 1081/1082).
- Bliksembeveiliging, veiligheid- en potentiaal vereffening (NEN 1014 en NEN-EN-IEC 62305).
- Stookinstallaties > 100 kW (SCIOS).
- Koelinstallaties (STEK).
- Noodverlichting en vluchtwegaanduiding (NEN 6068, 6069, 6090, 6088).
- Gevelinstallaties.
- Klimmaterialen (NEN 2484).
- Jaarlijkse controle brandscheidingen/doorvoeren (logboek brandscheidingen).
- NEN 3140 keuring bedrijfsvoering van gebouwgebonden elektrische installaties.
- Jaarlijks keuren en testen van brandblusmiddelen (inclusief eventueel repareren en vervangen).
- Sprinklerinstallatie en blusleidingen.
- Ontruiming (NEN 2575).
- Buiten- en binnenspeeltoestellen.
- Gymzaaltoestellen.

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

## **05.02 Beheeractiviteiten preventief onderhoud**

De algemene beheeractiviteiten bestaan uit alle (project) ondersteunende, administratieve en organisatorische taken en/of werkzaamheden die nodig zijn om het geheel aan preventief onderhoud, efficiënt en effectief uit te laten voeren en hierbij RVKO zoveel mogelijk te ontzorgen. Dit is inclusief overlegmomenten, digitaal documentbeheer, verslaglegging c.q. rapportages of informatieverstrekking over onder andere planning, voortgang, risico's et cetera.

De beheeractiviteiten die voortkomen uit het organiseren en coördineren van het preventief onderhoud, zijn:

### *05.02.01 Transitiefase*

#### ■ **Preventief onderhoud**

- Het inventariseren van de preventieve onderhoudscontracten gelet op de inhoud en scope van de uit te voeren activiteiten. Dit resulteert in een overzicht met kansen en risico's ten aanzien van de bestaande contracten ten aanzien van preventief onderhoud.

#### ■ **Contractvorming**

- Het beoordelen en waar nodig ontbinden van contracten ten behoeve van wettelijke keuringen en testen en overige contracten ten behoeve van preventief onderhoud met derden, zijnde (onder)aannemers, leveranciers en dienstverleners.
- Het opstellen van preventieve onderhoudscontracten die nog niet opgesteld, maar wel opgesteld hadden moeten zijn.
- Het (her)onderhandelen van de contracten.
- Het opstellen van nieuwe contracten en laten accorderen door het College van Bestuur van RVKO.
- Het geven van een overzicht met daarin opgenomen de status van de individuele contracten (contractmanagement), waarbij de intentie is om alle contracten in 2023 op order te hebben, met eventueel heronderhandelingen in 2024.

#### ■ **Duurzaamheid en circulariteit**

- Het opstellen van een werkwijze waaruit blijkt dat er in preventief onderhoud altijd eerst mogelijkheden voor hoogwaardig hergebruik volgens de 10R'n van circulariteit onderzocht worden en daarna pas voor het toepassen van nieuw materiaal.
- Het opstellen van een plan over het meetbaar maken de circulariteit en milieu-impact van nieuw in te brengen materiaal.

#### ■ **Overige**

- Naast de reguliere beheeractiviteiten wordt van de beheerorganisatie verwacht dat deze RVKO adviseert over verbetervoorstellen, modificaties, optimale kosten-/kwaliteitverhouding, schaalvoordelen/clustering, LCC, duurzaam materiaalgebruik, etc. De focus ligt enerzijds op kostenbesparing en anderzijds op (energie)besparingsmogelijkheden met een terugverdientijd van maximaal 10 jaar.
- Het laten opstellen van ontruimingsplannen, indien er geen plannen aanwezig zijn op de locatie of de plannen niet voldoen aan wet- en regelgeving.

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

## 05.02.02 *Vervolgfase*

### ■ **Preventief onderhoud**

- Het tijdig uitvoeren van of zorgdragen voor de begeleiding en controle op de preventieve onderhoudswerkzaamheden conform de opgestelde planning.
- Het in overleg treden met RVKO wanneer een offerte ten behoeve van een onderhoudsactiviteit het geprognosticeerde budget in het JOP overschrijdt. RVKO gaat na overleg over tot definitieve besluitvorming.
- Het organiseren en coördineren van de activiteiten ten behoeve van het uitvoeren van keuringen en testen conform het overzicht in paragraaf 03.02.
- Het vroegtijdig (lees: minimaal twee weken) van te voren inplannen en communiceren aan de scholen van onderhoudsactiviteiten die jaarlijks terugkomen.
- Het organiseren van een jaarlijkse ronde met de schooldirectie door het schoolgebouw om aankomende onderhoudsactiviteiten voor dat jaar aan te wijzen.
- Het opleveren van de onderhoudswerkzaamheden (inclusief de borging van de garantietermijnen en bijbehorende revisiebescheiden, opleverrapporten).

### ■ **Contractvorming**

- Het beoordelen en waar nodig ontbinden van contracten ten behoeve van wettelijke keuringen, testen en overige contracten ten behoeve van preventief onderhoud met derden, zijnde (onder)aannemers, leveranciers en dienstverleners.
- Het (her)onderhandelen van de contracten.
- Het opstellen van nieuwe contracten en laten accorderen door het College van Bestuur van RVKO.
- Het geven van een overzicht met daarin opgenomen de status van de individuele contracten (contractmanagement), waarbij de intentie is om alle contracten in 2023, indien nodig, op orde te krijgen met eventueel heronderhandelingen in 2024.

### ■ **Duurzaamheid en circulariteit**

- Het opstellen van een overzicht waaruit blijkt dat voor herstelmaatregelen altijd eerst is gezocht naar mogelijkheden voor hoogwaardig hergebruik volgens de 10R'n van circulariteit en daarna pas voor het toepassen van nieuw materiaal.
- Bij nieuw in te brengen materiaal dient er altijd onderzoek gedaan te zijn naar het toepassen van materialen die (1) van een verantwoorde herkomst af komen, (2) losmaakbaar te plaatsen zijn en (3) in de toekomst hoogwaardig her te gebruiken zijn.
- De milieu-impact van de herstelmaatregelen die benodigd zijn dienen meegenomen te worden in de kwartaalrapportages.

### ■ **Overige**

- Naast de reguliere beheeractiviteiten wordt van de beheerorganisatie verwacht dat deze RVKO adviseert over verbetervoorstellen, modificaties, optimale kosten-/kwaliteitverhouding, schaalvoordelen/clustering, LCC, duurzaam materiaalgebruik, etc. De focus ligt enerzijds op kostenbesparing en anderzijds op (energie)besparingsmogelijkheden met een terugverdientijd van maximaal 10 jaar.

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

- Het laten opstellen van ontruimingsplannen.

#### 05.02.03 *Vigerende wet- en regelgeving en ARBO-richtlijnen*

De beheerorganisatie is verantwoordelijk voor het organiseren van activiteiten die behoren bij het naleven van de vigerende wet- en regelgeving en ARBO-richtlijnen en zijn van toepassing op de gebouwgebonden technische installaties en gebouwdelen van RVKO. Dit geldt voor zowel de transitie- als de vervolgfase.

Alle hiervoor benodigde keurings- en testactiviteiten, instandhouding, inclusief werk door keurende instanties, worden door de beheerorganisatie verzorgd. Hierbij gaat het om de volgende activiteiten:

- Voorbereiding.
- Assistentie.
- Begeleiding.
- Rapportage.
- Administratieve afhandeling.
- Gegevensbeheer.
- Het geven van inzicht in de uitvoeringskosten van de herstelmaatregelen.
- Het leveren en bijhouden van daaraan verbonden revisietekeningen.

Ten aanzien van de uit te voeren herstelmaatregelen wordt opgemerkt dat het gaat om werkzaamheden op basis van de regelgeving, zoals geldend ten tijde van de oplevering.

De beheeractiviteiten die voortkomen omwille van maatregelen vanuit aanvullende eisen en regelgeving worden overlegd met RVKO. Op basis van de uitgangspunten, zoals opgenomen in de overeenkomst tussen RVKO en de beheerorganisatie, kan RVKO besluiten de additionele activiteiten te laten uitvoeren.

De keurings- en testcertificaten moeten met de onderhoudsrapportages bij RVKO worden ingediend. Tevens is de beheerorganisatie verantwoordelijk om RVKO maximaal 1x per week na aanpassing van wettelijke regelgeving, te informeren over wijzigingen van de wet- of regelgeving die van toepassing is op de bouwkundige zaken en installaties.

RVKO informeert de beheerorganisatie over wijzigingen in processen en procedures bij gemeenten. In gezamenlijkheid worden beheeractiviteiten voortkomend uit deze wijzigingen vastgesteld en waar nodig in opdracht gegeven.

Ten behoeve van de meldingen van de inspecteur van Toezicht en Handhaving van de Brandweer in de zogenaamde 'brandbrieven' dient de beheerorganisatie de volgende activiteiten uit te voeren:

- Het registreren van de ingekomen 'brandbrieven'.
- Het opstellen van een overzicht met meldingen per schoolgebouw voortkomend uit de 'brandbrieven'.
- Het verwerken van de meldingen;

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

- Het organiseren en coördineren van de uit te voeren activiteiten ten aanzien van het doen van keuringen, testen, et cetera. De daadwerkelijke fysieke onderhoudsmaatregelen vallen onder het calamiteitenonderhoud (zie 04.03.01).
- Het verwerken en archiveren van de 'brandbrieven' (dossiervorming).

### **05.03 Benodigde documentatie en rapportages preventief onderhoud**

De beheerorganisatie dient de volgende rapportages/informatie te verstrekken aan RVKO ten behoeve van preventief onderhoud:

- Kwartaalrapportage keuringen en logboeken.
- Logboeken.
- Management samenvatting omgang logboeken.

#### Kwartaalrapportages keuringen en logboeken

De beheerorganisatie verstrekt ieder kwartaal kengetallen/informatie op gebied van uit te voeren keuringen en testen over tenminste:

- Het aantal geplande keuringen of testen per locatie.
- Het aantal uitgevoerde keuringen of testen.
- De keurings- en testrapporten.
- De prestaties op milieu-impact en circulariteit van de herstelmaatregelen.
- Een overzicht van de herstelmaatregelen die uit keuringen en testen naar voren komen.
- De voortgangsrapportage herstelmaatregelen.
- Een overzicht uitgevoerde en gereed gemelde werkzaamheden (aantoonbaar).

Ten behoeve van overlegmomenten, zie planmatig onderhoud (zie paragraaf 02.03).

#### Logboeken

De beheerorganisatie doet een voorstel ter goedkeuring aan RVKO voor het opzetten van een logboekensysteem wat bij voorkeur ook digitaal is met zo min mogelijk informatieverlies tussen digitale en hardcopy versie. De beheerorganisatie draagt er zorg voor dat werkbonden (of kopieën) van de onderaannemers, de keuringrapporten en originele keuringscertificaten en andere relevante documentatie in een logboekensysteem wordt ondergebracht en op ordelijke wijze wordt beheerd.

Het logboekensysteem moet in overleg met RVKO op een vaste plaats op locatie worden bewaard. Wijzigingen aan het logboekensysteem moeten door middel van een kopie kenbaar worden gemaakt aan RVKO. Gegevens dienen eveneens integraal en dagelijks toegankelijk en beschikbaar te zijn voor RVKO.

Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de volgende logboeken (lijst is niet limitatief):

- Automatische deuren.
- Cv-ketel.
- Warmtepomp.

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

- Boilers.
- Luchtbehandelingkast / warmteterugwinning.
- Buitenverlichting en schoolpleinverlichting.
- Brandmeldinstallatie.
- Ontruimingsinstallatie.
- RWA / Sprinklerinstallatie.
- Gebouwbeheersysteem.
- Zandbakzand.
- Speeltoestellen binnen.
- Speeltoestellen buiten.
- Alarminstallatie.
- Noodverlichting.
- Brandblusmiddelen.
- Legionella-bestrijding.
- Stookruimte.
- Elektrotechnische installatie.
- Brandwerende scheidingen.
- Ongevallen.
- Bouw- en/of omgevingsvergunning.

Indien tijdens het onderhoud naar voren komt dat het desbetreffende logboek niet aanwezig is, dient dit door de beheerorganisatie te worden geregeld.

#### Management samenvatting omgang logboeken

Eén maal per jaar wordt een management samenvatting gemaakt van de wijze waarop met logboeken wordt omgegaan en welke knelpunten zich voordoen en welke verbeterpunten worden meegenomen naar het navolgende jaar.



|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

## **06 CALAMITEITENONDERHOUD**

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet welke uitgangspunten gelden ten behoeve van het calamiteitenonderhoud en welke beheeractiviteiten de aan te besteden beheerorganisatie dient uit te voeren voor RVKO.

### **06.01 Uitgangspunten calamiteitenonderhoud**

De in paragraaf 04.02 en 05.02 aangegeven uitgangspunten gelden ook voor de beheeractiviteiten ten behoeve van calamiteitenonderhoud. Afwijkende, meer specifieke uitgangspunten ten behoeve van calamiteitenonderhoud zijn opgenomen in bijlagen 2 en 3, welke is toegevoegd bij dit programma van eisen.

Voor glasschade zijn er andere afspraken ten aanzien van het afhandelen van calamiteiten. Deze afspraken verschillen per gemeente. Over het algemeen moeten de scholen bij glasschade direct contact opnemen met een bepaalde leverancier om de schade te herstellen en direct schakelen met het schadeherstelbedrijf. Hiervoor hebben de gemeenten een opstalverzekering afgesloten. Voor de gemeenten waar dit niet is geregeld geldt dat dit wel als calamiteit dient afgehandeld te worden.

Alle schadeafhandelingen ten gevolge van calamiteiten dienen door de Beheerorganisatie te worden gedaan. Dit betreft tevens het doen van alle verzekeringsactiviteiten.

### **06.02 Beheeractiviteiten calamiteitenonderhoud**

De algemene beheeractiviteiten bestaan uit alle (project) ondersteunende, administratieve en organisatorische taken en/of werkzaamheden die nodig zijn om het geheel aan calamiteitenonderhoud, efficiënt en effectief uit te laten voeren en hierbij RVKO zoveel mogelijk te ontzorgen. Dit is inclusief overlegmomenten, digitaal documentbeheer, verslaglegging c.q. rapportages of informatieverstrekking over onder andere planning, voortgang, risico's et cetera.

De beheeractiviteiten die voortkomen uit het organiseren en coördineren van het calamiteitenonderhoud, zijn:

#### **06.02.01 Transitiefase**

##### **■ Contractvorming**

- Het beoordelen en waar nodig ontbinden van contracten ten behoeve van calamiteitenonderhoud met derden, zijnde (onder)aannemers, leveranciers en dienstverleners.
- Het (her)onderhandelen van de contracten.
- Het opstellen van nieuwe contracten en laten accorderen door het College van Bestuur van RVKO.
- Het geven van een overzicht met daarin opgenomen de status van de individuele contracten (contractmanagement), waarbij de intentie is om alle contracten in 2023 op orde te krijgen met eventueel heronderhandelingen in 2024.

##### **■ Overige**

- Naast de reguliere beheeractiviteiten wordt van de beheerorganisatie verwacht dat deze RVKO adviseert over verbetervoorstellen, modificaties, optimale kosten-/kwaliteitverhouding, schaalvoordelen/clustering,

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

LCC, duurzaam materiaalgebruik, etc. De focus ligt enerzijds op kostenbesparing en anderzijds op (energie)besparingsmogelijkheden met een terugverdientijd van maximaal 10 jaar.

#### 06.02.02 *Vervolgfase*

##### ■ **Calamiteitenonderhoud**

- Het uitvoeren van of zorgdragen voor de begeleiding en controle op de onderhoudswerkzaamheden ten gevolge van calamiteiten, ook in schoolvakanties en in het weekend. Het opleveren van de onderhoudswerkzaamheden ten gevolge van calamiteiten (inclusief de borging van de garantietermijnen en bijbehorende revisiebescheiden, opleverrapporten).
- Het zorgdragen voor reparaties ten gevolge van glas- en vandalismeschade en verzorgen en administratief afhandelen van de declaraties bij de gemeenten, conform de vereisten per gemeente.
- Zorgdragen voor reparaties ten gevolge van overige schade en verzorgen en administratief afhandelen van de declaraties bij de gemeenten.
- Het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden ten gevolge van calamiteiten zoals is beschreven in bijlage 2 en 3 is opgenomen.

##### ■ **Contractvorming**

- Het beoordelen en waar nodig ontbinden van contracten ten behoeve van calamiteitenonderhoud met derden, zijnde (onder)aannemers, leveranciers en dienstverleners.
- Het (her)onderhandelen van de contracten.
- Het opstellen van nieuwe contracten en laten accorderen door het College van Bestuur van RVKO.
- Het geven van een overzicht met daarin opgenomen de status van de individuele contracten (contractmanagement), waarbij de intentie is om alle contracten in 2023 op orde te krijgen met eventueel heronderhandelingen in 2024.

##### ■ **Overige**

- Naast de reguliere beheeractiviteiten wordt van de beheerorganisatie verwacht dat deze RVKO adviseert over verbetervoorstellen, modificaties, optimale kosten-/kwaliteitverhouding, schaalvoordelen/clustering, LCC, duurzaam materiaalgebruik, etc. De focus ligt enerzijds op kostenbesparing en anderzijds op (energie)besparingsmogelijkheden met een terugverdientijd van maximaal 10 jaar.

De beheerorganisatie is zelf, of heeft een derde ingeschakeld om, beschikbaar en bereikbaar te zijn voor het verhelpen van storingen en calamiteiten gedurende de looptijd van de overeenkomst. Dit betekent dat de beheerorganisatie 24 uur per dag, 365 dagen per jaar bereikbaar en beschikbaar is op een voor RVKO/ gebouwgebruikers/ beheerders bekend storingsnummer en emailadres.

De beheerorganisatie bewaakt de hele procedure en het verloop en is het aanspreekpunt voor RVKO. RVKO stelt (vooral nog) hiervoor het softwareprogramma Axserion beschikbaar voor het registreren en afhandelen van klachten en storingen.

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

Ten behoeve van de meldingen van de inspecteur van Toezicht en Handhaving van de Brandweer in de zogenaamde 'brandbrieven' dient de beheerorganisatie de volgende activiteiten uit te voeren:

- Het organiseren en coördineren van de werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van (acute) maatregelen ten gevolge van meldingen in de 'brandbrieven'.
- Het verwerken en archiveren van de uitvoeringsmaatregelen (dossiervorming).

### **06.03 Benodigde documentatie en rapportages calamiteitenonderhoud**

De beheerorganisatie dient de volgende rapportages/informatie te verstrekken aan RVKO ten behoeve van calamiteitenonderhoud:

- Maandelijks rapportages calamiteitenonderhoud; hierin is het volgende duidelijk:
  - Welke onderhoudsactiviteiten zijn gedaan.
  - Welke openstaande onderhoudsactiviteiten voor onderhoud er nog zijn met bij behorende planning.
  - Een foto rapportage waaruit blijkt dat het onderhoud is uitgevoerd

#### Maandelijks rapportages calamiteitenonderhoud

Door de beheerorganisatie wordt maandelijks gerapporteerd over de volgende kengetallen op het gebied van calamiteitenonderhoud:

- Aantal meldingen per urgentieklasse op gebouw, gebouwsoort en totaalniveau.
- Gerealiseerde Responsetijd per urgentieklasse op gebouw, gebouwsoort en totaalniveau.
- Gerealiseerde afhandelingsijd per urgentieklasse op gebouw, gebouwsoort en totaalniveau.
- Termijn waarbinnen klachten zijn afgewikkeld.
- Waargenomen afwijkingen ten opzichte van KPI's.
- Klanttevredenheid (optioneel).
- Storingsanalyse met verbetervoorstellen gebouw en installatie.
- Verbetervoorstellen responsetijden en afhandelingsijden.

De kwartaalrapportages en jaarrapportage zijn te combineren met de rapportage per gebouw en/of cluster gebouwen met de rapportages voor 'Keuringen en logboeken' en 'Rapportage planmatig onderhoud'. Aan het einde van het kalenderjaar dient een totaal gecombineerd opleverdossier te worden aangeleverd per gebouw.

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

## **BIJLAGE 1                    AANVULLENDE EISEN VOOR HET UIT TE VOEREN ONDERHOUD**

### **1            Prestatie-eisen**

#### **1.1        Algemeen**

Het prestatie-onderhoudsniveau geeft de minimale eis aan van de technische staat waarin gebouwen en terreinen moeten worden gehouden. Het onderhoudsniveau is opgesteld op basis van conditie- en risico gestuurd onderhoud conform NEN2767 (meest actuele versie).

Op basis van het onderhoudsbeleid van RVKO en de kwaliteitsverwachting van de schooldirecties en andere gebouwgebruikers is een onderhoudsniveau gedefinieerd. Het onderhoudsniveau wordt in deze bijlage beschreven en is richtinggevend voor de beheerorganisatie bij het plannen en uitvoeren van onderhoud.

Afhankelijk van maatschappelijke ontwikkelingen en voortschrijdend inzicht kan RVKO op een bepaald moment het onderhoudsniveau anders inrichten.

#### **1.2        Definitie prestatie-onderhoudsniveau aanbestedende dienst**

Het volledige gebouw en haar afzonderlijk te onderscheiden gebouwdelen, ruimtes, bouwdelen, elementen, sub-elementen en terrein, zoals opgenomen in de door RVKO opgestelde MJOP's, moeten lopende de overeenkomst met de beheerorganisatie aan het einde van de looptijd tenminste het overeengekomen onderhoudsniveau hebben.

Het onderhoudsniveau met betrekking tot de technische staat waaraan tenminste moet worden voldaan, wordt als volgt omschreven:

*Dit niveau garandeert een normaal (passend bij de functie van het gebouw) en veilig gebruik voor de medewerkers en/of gebruikers. Het streeft naar een evenwicht tussen de uitgaven voor onderhoud en het technisch in goede staat houden. Het streven is de overlast als gevolg van uitval van bouw- en of installatiedelen zoveel mogelijk te voorkomen door het tijdig en gestructureerd uitvoeren van planmatig onderhoud.*

Het uitgangspunt is een minimale conditie van 3 voor een afzonderlijk te onderscheiden bouw- of installatiedeel, element, sub-element en/of gebouwdeel (kozijn, raam/ventilatioerooster, pomp, brander en/of dakvlak, gevel, betonlatei, raamdorpelsteen etc.).

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

Er worden eisen gesteld aan de onderhoudscycli, zoals in de meerjarenonderhoudsplaning (MJOP) opgenomen voor het op peil houden van de fysieke conditie. De beheerorganisatie zorgt ervoor dat uitvoerende partijen aantoonbare zorg aan de gebouwdelen en installaties besteden ter voorkoming van slijtage en degradatie. Daarbij verplichten de uitvoerende partijen zich tot het onderhoud zodanig in kwaliteit en prestatie uit te voeren, dat defecten of verstoringen zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit met het doel zo groot mogelijke bedrijfszekerheid, beschikbaarheid en veiligheid, optimaal en doelmatig binnen de gestelde eisen te laten functioneren.

### 1.3 Algemeen geldende prestatie-eisen

- De vangnetconstructie conform NEN 2767 deel 1 bijlage F wordt slechts toegepast als indicatie voor het plannen van het vervangingsmoment van de specifieke installatiedelen en/of sub-elementen, zoals aangegeven in NEN 2767 deel 2. Er wordt door RVKO slechts opdracht gegeven om tot vervanging over te gaan ingeval van:
  - Aanwezigheid van concrete technische gebreken gerelateerd aan het geëiste prestatie-onderhoudsniveau of
  - in geval van sterke toename van het aantal storingen c.q. kleine reparaties die niet meer in verhouding staan tot de vervangingskosten.
- Conform MJOP worden eisen gesteld aan de onderhoudsintervallen (theoretische levensduurcycli) voor het inplannen van onderhoudsactiviteiten of vervangingen op basis van de conditie. Deze zijn wel van invloed op het maximaal toelaatbare kostenniveau over een periode van gemiddeld 40 jaar (inclusief 1<sup>e</sup> planjaar). Het is aan partijen om samen op basis van 'slim onderhoud' deze kosten zo laag mogelijk te houden en onderhoudsactiviteiten op basis van conditie en risico's, zo lang mogelijk uit te stellen. In feite zijn de prestatie-onderhoudsniveaus richtinggevend voor het planmatig, preventief en calamiteitenonderhoud.

### 1.4 Specifieke prestatie-eisen aanbestedende dienst

- Gebreken, die in welke mate dan ook gevaar voor medewerkers of gebruikers inhouden in de vorm van lichamelijk letsel, mogen niet voorkomen of ontstaan. Het uitgangspunt is zoveel mogelijk preventief te voorkomen of anders zo spoedig mogelijk te herstellen.
- Gebreken, die een sterke afbreuk doen aan de kwaliteit van het binnenmilieu of het gebruik mogen niet voorkomen of ontstaan. Het uitgangspunt is zoveel mogelijk preventief te voorkomen of anders zo spoedig mogelijk te herstellen.
- Gestreefd wordt naar het beperken van storingsonderhoud door het tijdig opnemen van preventief of planmatig onderhoud.
- Reparaties hebben de voorkeur boven integrale vervanging zolang dit aantoonbaar kostentechnisch en op grond van de beheersing van de risico's acceptabel is. Voorstellen met Life Cycle Costing (LCC)-berekeningen worden gedaan door de beheerorganisatie, indien vervanging de voorkeur heeft.
- Bij vervanging wordt eenzelfde materiaal of een duurzamer en/of onderhoudsarm materiaal toegepast/teruggeplaatst met in acht name van 'moderne, innovatieve' materialen en terugverdientijden,

Datum 3 juli 2023  
Project Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO  
Betreft Concept Programma van Eisen

waarbij tevens wordt voldaan aan de vigerende eisen. Voorstellen met Life Cycle Costs (LCC)-berekeningen worden gedaan door de beheerorganisatie.

- Hang- en sluitwerk moet goed functioneren en goed afsluitbaar zijn en ter voorkoming van klachten wordt hang- en sluitwerk planmatig onderhouden.
- RVKO zet in op energiebesparing en geeft de beheerorganisatie opdracht om de huidige installaties en GBS-en te optimaliseren en, daarbij doelmatig te werk te gaan door onderhoudswerkzaamheden te combineren. Hiertoe doet de beheerorganisatie verbetervoorstellen.

### **1.5 Prestatie-eisen gekoppeld aan preventief onderhoud**

RVKO stelt bepaalde prestatie-eisen aan het uit te voeren preventief onderhoud, namelijk ten aanzien van:

- prestatie-eisen naar functie en gebruik;
- prestatie-eisen bedrijfszekerheid en beschikbaarheid;
- wet- en regelgeving en ARBO richtlijnen.
- 

#### **1.5.1 Prestatie-eisen naar functie en gebruik**

De ruimten binnen de gebouwen moeten een 'stabiel' klimaat bezitten voor een comfortabele werk- en gebruiksomgeving, zoals dat passend is bij een onderwijsomgeving. Er worden geen specifieke minimale eisen gesteld aan: temperatuur, lichtsnelheden, verlichtingsniveau, geluidsniveau en de minimale en maximale waarden van deze grootheden. Het niveau van de eisen is conform Bouwbesluit of wat mag worden verwacht gezien vanuit de functie en het gebruik van de gebouwen.

Indien dit in de dagelijkse praktijk en gebruikssituatie afwijkt van bovenstaande uitgangspunten moet de beheerorganisatie dit in Q1/Q2 van 2024 kenbaar maken. Van de beheerorganisatie wordt tevens verwacht dat deze minimale eisen per gebouw of groep gebouwen als uitgangspunt worden aangehouden in het dagelijkse en planmatig beheer van de gebouwen.

#### **1.5.2 Prestatie-eisen bedrijfszekerheid en beschikbaarheid**

Per gebouwdeel en/of installatie(deel) moeten de voor het specifieke gebouw geldende eisen en verwachtingen ten aanzien van de onderstaande prestaties worden gewaarborgd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in bedrijfszekerheid en beschikbaarheid.

##### **Bedrijfszekerheid**

Bij bedrijfszekerheid van het installatie- en/of bouwdeel staat het technisch functioneren centraal, waarbij de nadruk ligt op het functioneren van de installaties of bouwdeel zonder storingen gedurende de afgesproken contractduur, onder van tevoren vastgestelde conditie en maximaal afgesproken aantal storingen. Er is sprake van een storing indien de installatie of bouwdeel niet naar behoren functioneert of de functie niet meer kan worden uitgevoerd.

Datum 3 juli 2023  
Project Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO  
Betreft Concept Programma van Eisen

Voor het aanduiden van het te accepteren niveau van bedrijfszekerheid wordt gebruik gemaakt van het aantal maximaal toegestane ongeplande bedrijfsonderbrekingen over een bepaalde tijdsperiode.

Dit acceptatieniveau, gedefinieerd als "maximaal aantal toegestane functionele storingen per jaar" stelt RVKO samen met de beheerorganisatie vast.

### **Beschikbaarheid**

Bij beschikbaarheid van de installatie staat de beschikbare tijd van het technisch functioneren centraal. De beschikbaarheid van de installaties en of bouwdelen wordt bepaald door zowel ongeplande bedrijfsonderbrekingen die het gevolg zijn van storingen, maar ook de bedrijfsonderbrekingen die het gevolg zijn van preventieve en planmatige onderhoudsactiviteiten.

Voor het aanduiden van het te waarborgen niveau met betrekking tot de beschikbaarheid van de installaties bij storingen, wordt gebruik gemaakt van:

- Maximale stilstand tijd per storing.
- Maximale stilstand tijd per jaar.

Voorafgaand aan het uitvoeren van preventieve onderhoudswerkzaamheden zorgt de beheerorganisatie dat er in overleg met de directeur van de school van de locatie wordt getreden met betrekking tot de planning van de werkzaamheden. De maximale stilstand bij preventief onderhoud is één werkdag, waarbij de levering van water, warmte en elektra op normale wijze in stand moeten blijven als ook alle bouw- en installatieonderdelen die cruciaal zijn voor een normaal gebruik van het gebouw en de voortgang van het primaire proces.

Indien een keuringscertificaat niet, nog niet of niet tijdig is afgegeven, is het bouw- of installatiedeel in formele zin niet in bedrijf, ongeacht of het bouw- of installatiedeel wordt gebruikt. Het risico en de aansprakelijkheid van het niet gecertificeerd gebruiken ligt geheel bij de beheerorganisatie die dit mogelijk doorlegt naar de verantwoordelijke uitvoerende partij.

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

## **BIJLAGE 2 TOELICHTING CALAMITEITENONDERHOUD**

### **2.1 Inleiding**

Calamiteitenonderhoud omvat onderhoudswerkzaamheden ten gevolge van calamiteiten, functiestoring en klachten. Normatieve storingen worden gepositioneerd bij het planmatig of preventief onderhoud.

#### **Definitie storing**

Onder een storing wordt verstaan een fysieke toestand van een component van een systeem die het functioneren van het systeem belemmert. Een storing wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van een gebrek. Onderhoud wordt uitgevoerd met als doel het wegnemen van een gebrek, dat onverwacht optreedt en waarbij herstel onmiddellijk moet plaatsvinden. Daarbij zijn twee mogelijkheden:

- Een normatieve storing.
- Een functiestoring.

#### **Normatieve storing**

In geval van een normatieve storing is een grenswaarde overschreden, terwijl nog geen sprake is van een zodanig verlies van functie dat tot een klacht leidt. Bijvoorbeeld: in een ruimte met twee draairamen kan een raam niet worden geopend. Het kunnen ventileren van de desbetreffende ruimte is echter nog voldoende gewaarborgd. Normatieve storingen maken daarom geen onderdeel uit van het storingsonderhoud en behoren daarom tot het normale planmatige of preventieve onderhoud.

#### **Functiestoring**

Een functiestoring is een storing die tot gevolg heeft dat een bepaalde functie niet meer geleverd kan worden. Een functiestoring leidt dus bijna altijd tot klachten. Voorbeelden: lift zit vast, dak lekkage, ruit in een kozijn is stuk of de toegangsdeur van een ruimte is niet te openen.

#### **Klacht**

Een klacht kan zowel een functiestoring als een melding zijn dat er niet aan de wensen van de school (gebruiker) wordt voldaan. Bijvoorbeeld een klacht dat de ruimte te koud is, terwijl aan het functioneel programma van eisen ofwel de ontwerputgangspunten wordt voldaan.

#### **Calamiteit**

Een calamiteit is een gebeurtenis die onmiddellijk ingrijpen vereist, omdat uitstel grote vervolgschade met zich meebrengt, dan wel gevaar oplevert voor mens en dier of het onderwijsproces verstoort. Het primaire bedrijfsproces komt of is in gevaar. Bij calamiteiten is het toegestaan een tijdelijke noodoplossing te creëren om direct gevaar of risico weg te nemen. Bedrijfsprocessen dienen gegarandeerd te worden en hebben de hoogste prioritering.



|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

## **2.2 Communicatie over calamiteiten**

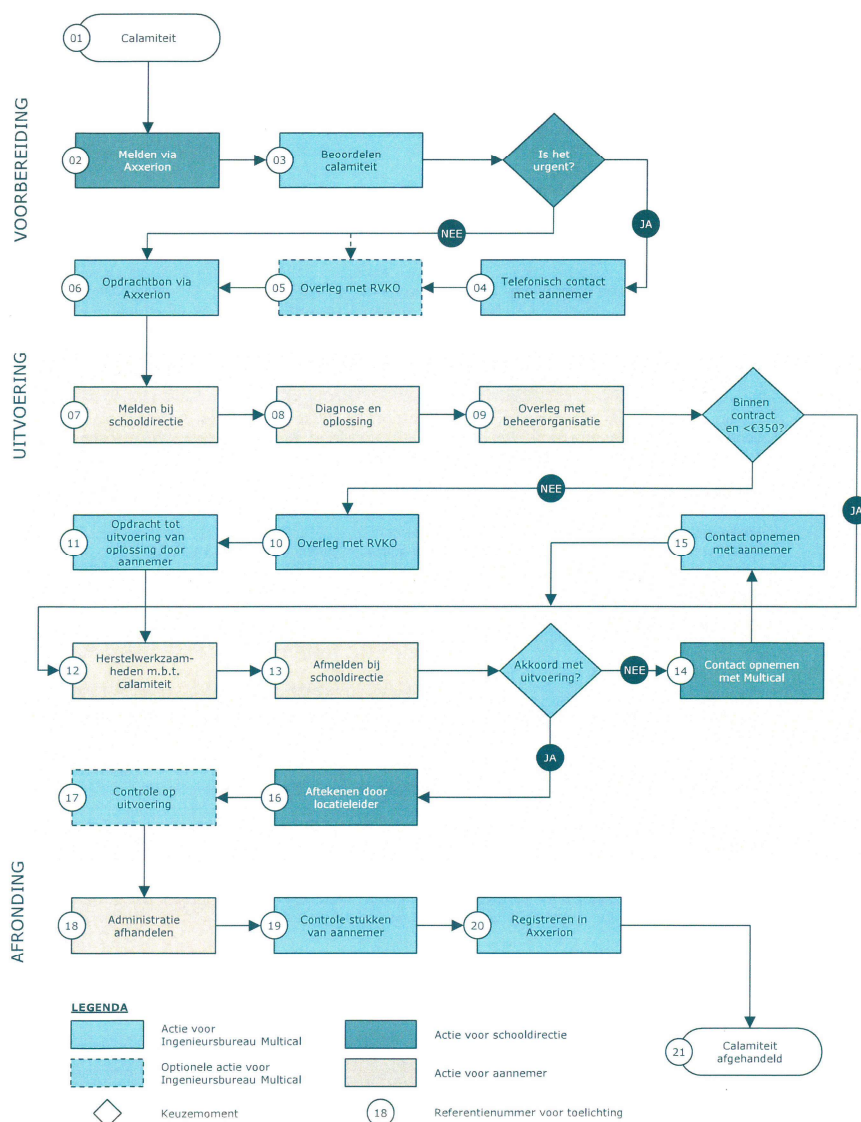
Klachten en storingen verlopen door een rechtstreekse melding in Axxerion van RVKO met of zonder telefonisch contact of conform procedures die zijn opgelegd door de gemeenten. Vanuit de servicedesk of vergelijkbaar wordt de melding doorgegeven aan de beheerorganisatie. Buiten kantooruren wordt melding rechtstreeks doorgegeven. De servicedesk of vergelijkbaar is 24 uur per dag zeven dagen per week bereikbaar. Alle werkzaamheden dienen in goed overleg met de schooldirectie plaats te vinden.

## **2.3 Stappenplan calamiteiten na melding bij beheerorganisatie**

Hieronder wordt het stappenplan aangegeven welke stappen dienen te worden doorlopen om een calamiteit op te lossen. Niet bij alle stappen is interventie en/of activiteit nodig van de beheerorganisatie. In veel gevallen betreft het ook het organiseren dan wel het coördineren van activiteiten.

Datum 3 juli 2023  
 Project Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO  
 Betreft Concept Programma van Eisen

## STROOMSCHEMA AFHANDELING CALAMITEITEN



Datum 3 juli 2023  
Project Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO  
Betreft Concept Programma van Eisen

## 2.4 Monitoring storingen en calamiteiten

De resultaten van de meldingen worden gemonitord (responstijd, afhandelingstijd, kosten, beschikbaarheid, status etc.) en periodiek door de beheerorganisatie teruggekoppeld. Bij herhaling van dezelfde melding wordt bekeken of een structureel probleem aanwezig is. Dit wordt eveneens besproken met RVKO en er wordt een voorstel gedaan voor een permanente oplossing of acceptatie van het 'probleem'.

## 2.5 Respons en oplossingstijden

Indien sprake is van een storing of calamiteit draagt de beheerorganisatie zorg voor dat binnen de vastgestelde tijdslimiet/responstijd uitvoerende partijen ter plaatse zijn om deze calamiteit te analyseren, te herstellen en te rapporteren. De storingsafhandeling is ingedeeld in drie klassen. In de onderstaande tabel worden deze categorieën gedefinieerd. De genormeerde storingsafhandelingen zijn gedefinieerd als Urgent – Niet urgent, binnen 1 week opgelost en Niet urgent, binnen 1 maand opgelost'.

| CALAMITEITEN                         | RESPONS TIJD                  |                        |                           |                          |
|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------|
| URGENTIE                             | CONTACT MET<br>SCHOOLDIRECTIE | AANWEZIG OP<br>LOCATIE | HERSTELTIJD<br>NA MELDING | RAPPORTAGE<br>NA MELDING |
| URGENT                               | max. 1 uur                    | max. 3 uur             | max. 12 uur               | 24 uur                   |
| NIET URGENT, binnen 1 week opgelost  | max. 48 uur                   | max. 1 week            | max. 1 week               | max. 2 wkn               |
| NIET URGENT, binnen 1 maand opgelost | max. 1 week                   | i.o.m. school          | max. 1 maand              | max. 5 wkn               |

Door de schooldirectie of melder wordt een calamiteit gemeld en voorzien van de klasse 'Urgent, 'Niet urgent, binnen 1 week opgelost' of 'Niet urgent, binnen 1 maand opgelost'. De beheerorganisatie dient te beoordelen of de aangegeven klasse daadwerkelijk van toepassing is op de situatie. Daarna zijn de volgende drie situaties van toepassing:

### URGENTE CALAMITEITEN

Calamiteiten, die levensbedreigend zijn voor de gebruikers van het gebouw en/of omwonenden en/of calamiteiten die ervoor zorgen dat het lesgeven (in breder verband de activiteiten op school) sterk wordt gehinderd of onmogelijk wordt, dienen op basis van klasse 'Urgent' te worden afgehandeld. Na de melding van een urgente calamiteit, neemt de beheerorganisatie direct contact op met de schooldirectie. Binnen maximaal 3 uur is een aannemer op locatie en binnen 12 uur is de calamiteit hersteld of is een noodvoorziening getroffen, voor zover dit mogelijk is of een plan van aanpak voor herstel besproken en akkoord met de schooldirectie.

### NIET URGENTE CALAMITEITEN

Na de melding van een niet – urgente calamiteiten, neemt de beheersorganisatie de schooldirectie binnen maximaal 48 uur of 1 week contact op met de schooldirectie. Dit hangt af of de niet-urgente calamiteit binnen 1 week of 1 maand wordt opgelost. Niet-urgente calamiteiten worden in combinatie met vergelijkbare storingen bij andere scholen geclusterd en maximaal binnen 1 week of 1 maand opgepakt.

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

In bijlage 3 is een overzicht opgenomen welke werkzaamheden urgent en niet urgent (binnen 1 week of 1 maand oplossen) zijn.

Voor alle drie de klassen geldt dat overmacht het naleven ervan onmogelijk kan maken.

#### Responstijd

De beheerorganisatie organiseert dat een uitvoerende partij binnen de gestelde responstijd daadwerkelijk contact opneemt met de schooldirectie en met de storingsafhandeling is begonnen. De responstijd gaat in op het moment van melding en eindigt op het moment dat een monteur bij het gestoorde element aanwezig is start/afsluiting van de technische analyse.

#### Totale tijdsduur storing

De beheerorganisatie organiseert dat een uitvoerende partij binnen de vastgestelde "hersteltijd" de storing heeft verholpen. De hersteltijd van de storing is de som van de responstijd en reparatieduur.

#### Overmacht

Indien de beheerorganisatie door overmacht niet binnen de vastgestelde "totale tijdsduur storing" de storing heeft kunnen laten verhelpen, dan dient hij direct een plan van aanpak te overleggen aan de schooldirectie. In dit plan van aanpak dient te worden aangegeven binnen welke termijn de storing wordt verholpen met daarbij een opgave van de tussentijds te treffen noodmaatregelen. Aan de hand van het overleg met de school wordt het plan uitgevoerd of aangepast en uitgevoerd.

## **2.6 Storingslimieten**

De beheerorganisatie monitort en draagt zorg voor dat er **niet meer dan drie keer per kalenderjaar** een storing of calamiteit plaatsvindt aan **één en hetzelfde** bouw- of installatiedeel. In geval dat die situatie dreigt te ontstaan, wordt verwacht dat hij voorstellen doet om dit te voorkomen of structureel op te lossen.

Specifieke strengere eisen worden gesteld ten aanzien van het functioneren, gebruik en bedrijfszekerheid van de volgende bouw- of installatiedelen:

- Liften/ verticaal transport, indien lift noodzakelijk is om kind of leerkracht te mobiliseren.
- BMI/ ontruimingsinstallatie.
- RWA/ Sprinklerinstallatie.
- Toegangsdeuren.
- Toegangscontrole.
- Watervoorziening.
- Verwarming.
- Koeling.
- Zonwering.

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

Voor storingen aan deze bouw- en installatiedelen geldt in alle gevallen dat er maximaal per gebouw **één storing** per kwartaal mag voorkomen.

Gedurende het jaar 2023 zal op basis van analyse worden vastgesteld of voorgaande eisen realistisch en haalbaar zijn. Op basis daarvan zal in goed overleg met de beheerorganisatie eventueel bijstelling plaatsvinden.

Datum 3 juli 2023  
Project Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO  
Betreft Concept Programma van Eisen

### BIJLAGE 3 TYPE CALAMITEITEN

|                                        |                                           |             |              |                                                                |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|-------------|--------------|----------------------------------------------------------------|
| Projectnaam                            | <b>RVKO</b>                               |             |              |                                                                |
| Betreft                                | Calamiteiten onderhoud                    |             |              |                                                                |
| Onderdeel                              | Urgent/niet urgent - calamiteit / melding |             |              |                                                                |
|                                        | URGENT                                    | NIET-URGENT | NIET-URGENT  |                                                                |
| <b>Soort melding</b>                   | <b>24h</b>                                | <b>Week</b> | <b>Maand</b> | <b>Opmerkingen</b>                                             |
| Aardlekschakelaar blijft uit gaan      |                                           |             |              |                                                                |
| Airco kapot                            |                                           |             |              | Urgent: Indien buitentemperatuur >25 °C                        |
| Armatuur kapot                         |                                           |             |              |                                                                |
| BMI storing                            |                                           |             |              |                                                                |
| Boiler storing/defect                  |                                           |             |              | Urgent: Indien geen andere warmwatervoorziening aanwezig is    |
| Buitenverlichting defect               |                                           |             |              | I.v.m. veiligheid                                              |
| CV storing                             |                                           |             |              |                                                                |
| Dak lekkage                            |                                           |             |              |                                                                |
| Dakkoepel gescheurd                    |                                           |             |              |                                                                |
| Deur schuift over vloer/mat            |                                           |             |              | Week: indien er kans is op grotere schade                      |
| Deur sluit moeilijk (binnendeur)       |                                           |             |              |                                                                |
| Deur sluit moeilijk (buitendeur)       |                                           |             |              | Urgent: indien deur niet meer sluit                            |
| Deurbel defect                         |                                           |             |              |                                                                |
| Deurklem kapot                         |                                           |             |              |                                                                |
| Dranger defect                         |                                           |             |              |                                                                |
| Elektrische ramen gaan niet meer open  |                                           |             |              | Urgent: indien buitentemperatuur >25 °C                        |
| Elektrische ramen gaan niet meer dicht |                                           |             |              |                                                                |
| Gat in linoleum                        |                                           |             |              | Urgent: indien er kans is op vallen; Week: indien noodzakelijk |
| Gescheurd doek zonnenscherm            |                                           |             |              | Week: indien buitentemperatuur >25 °C                          |
| Gootsteen verstopt                     |                                           |             |              |                                                                |
| Graffiti                               |                                           |             |              | Urgentie: afhankelijk van tekst                                |
| Hekwerk staat scheef                   |                                           |             |              |                                                                |

Datum 3 juli 2023  
Project Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO  
Betreft Concept Programma van Eisen

|                                       |  |  |  |                                                                                |
|---------------------------------------|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------|
| Hekwerk zit los                       |  |  |  | Urgent: indien veiligheid in gevaar komt                                       |
| HWA gebroken                          |  |  |  | Urgent: indien er grote kans op gevolgschade is                                |
| Inbraakalarm storing                  |  |  |  |                                                                                |
| Kapstok losgekomen                    |  |  |  | Week: indien geen andere 'kapstokruimte' voor handen is                        |
| Kleefmagneet defect                   |  |  |  |                                                                                |
| Klemmende deur                        |  |  |  | Week: Indien het een veel gebruikte/toegangsdeur is                            |
| Kraan lekt                            |  |  |  |                                                                                |
| Kraan zit los                         |  |  |  |                                                                                |
| Lasnaden linoleum los                 |  |  |  | Urgent: indien er kans is op vallen; Week: indien er kans is op grotere schade |
| Lekkage kozijn                        |  |  |  |                                                                                |
| Lekkage plafond                       |  |  |  |                                                                                |
| Lekkend toilet/stortbak               |  |  |  |                                                                                |
| Lekkende gootsteen                    |  |  |  | Urgent als gootsteen veel gebruikt wordt                                       |
| Luchtbel linoleum                     |  |  |  | Alleen in onveilige situatie                                                   |
| Noodverlichting                       |  |  |  | Urgent: indien noodverlichting niet meer werkzaam is (veiligheid)              |
| Ongedierte                            |  |  |  | Urgentie afhankelijk van type ongedierte                                       |
| Poging tot inbraak                    |  |  |  | Urgentie afhankelijk van omvang schade                                         |
| Raam gaat niet meer open              |  |  |  | Urgent: indien buitentemperatuur >25 °C                                        |
| Raam gaan niet meer dicht             |  |  |  |                                                                                |
| Radiator lekt                         |  |  |  |                                                                                |
| Radiatorknop afgebroken               |  |  |  | Urgentie is afhankelijk van de buiten- en ruimtetemperatuur                    |
| Rookmelder defect                     |  |  |  |                                                                                |
| Rubber tegels krom                    |  |  |  | Afhankelijk van veiligheid                                                     |
| Ruit ingegooid                        |  |  |  |                                                                                |
| Sleutel zit vast in slot (binnendeur) |  |  |  |                                                                                |
| Sleutel zit vast in slot (buitendeur) |  |  |  |                                                                                |
| Slot buitendeur                       |  |  |  |                                                                                |
| Slot hekwerk                          |  |  |  |                                                                                |
| Slot voordeur                         |  |  |  |                                                                                |
| Spijl uit het hekwerk                 |  |  |  | Afhankelijk van veiligheid                                                     |

Datum 3 juli 2023  
Project Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO  
Betreft Concept Programma van Eisen

|                                                     |  |  |  |                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stortbak werkt niet meer                            |  |  |  | Urgentie afhankelijk van geen/weinig alternatieven voor handen en overlast                        |
| Stroomstoring                                       |  |  |  |                                                                                                   |
| Stucwerk/schilderwerk laat los (afbladderen) binnen |  |  |  |                                                                                                   |
| Stucwerk/schilderwerk laat los (afbladderen) buiten |  |  |  |                                                                                                   |
| Telefoon defect/storing                             |  |  |  |                                                                                                   |
| Ventilatie defect                                   |  |  |  |                                                                                                   |
| Verlichting in school defect                        |  |  |  | Week: indien omringende verlichting niet meer voldoende is                                        |
| Verstopt toilet                                     |  |  |  | Urgentie afhankelijk van geen/weinig alternatieven voor handen en overlast                        |
| Verzakking terrein                                  |  |  |  | Sinkhole = 24h                                                                                    |
| Water op het schoolplein blijft staan               |  |  |  |                                                                                                   |
| Wc bril kapot                                       |  |  |  | Afhankelijk van geen/weinig alternatieven voor handen                                             |
| Wcd defect                                          |  |  |  | Urgent: indien de bedrading zichtbaar is                                                          |
| Werkzaamheden na lekkage                            |  |  |  |                                                                                                   |
| Zonnescherm gaat niet meer omhoog                   |  |  |  | Urgent: Indien er kans op gevolgschade is, indien buitentemperatuur >25 °C is, of er veel wind is |
| Zonnescherm gaat niet meer omlaag                   |  |  |  | Urgent: Indien buitentemperatuur >25 °C is of bij last van zonlicht                               |



|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Datum   | 3 juli 2023                                  |
| Project | Europese Aanbesteding beheerorganisatie RVKO |
| Betreft | Concept Programma van Eisen                  |

#### **BIJLAGE 4                    LOCATIELIJST**

De locatielijst wordt als separaat Excelbestand in .pdf verstrekt.