

Projectcode	HV.106064
Versie	1.2
Datum	9 mei 2018
Auteur	B. Gillis
Beheerder	M.J. van den Berg
Autorisator	J. Amptmeijer

Handboek Beheer & Onderhoud Erasmus MC, sector Vastgoedbeheer

Hoofdstuk 0.0 Algemene informatie en Organisatie

Inhoudsopgave

VOORWOORD.....	3
DOEL HANDBOEK.....	3
UITGANGSPUNTEN.....	3
OPBOUW HANDBOEK.....	3
TOEPASSING / WERKWIJZE	4
UPDATE PRINCIPE	4
VERSIEBEHEER	5
PLAATS DOCUMENT	5
VERSIE GESCHIEDENIS	5
GOEDKEURING	5
00 ALGEMENE INFORMATIE EN ORGANISATIE	6
01. ERASMUS MC.....	6
02. PROGRAMMA INTEGRALE BOUW (PIB)	6
03. SECTOR VASTGOEDBEHEER	7
1.1.1 Organogram.....	7
1.1.2 Vastgoedbeheer, Bedrijfsbureau	8
1.1.3 Vastgoedbeheer, Locatiebeheer	8
1.1.4 Vastgoedbeheer, Technisch Beheer & Projecten.....	8
1.1.5 Relevante contactgegevens	8
1.1.6 Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden.....	9
1.1.7 Demarcatie aandachtsgebieden	9

Voorwoord

Hierbij treft u aan het Handboek Beheer & Onderhoud van de sector Vastgoedbeheer van Erasmus MC. Dit handboek geeft naast de in Nederland geldende wettelijke voorschriften, normen, ontwerpnormen, verordeningen en Arbowetgeving, een voor Erasmus MC aanvullend eisenpakket voor het uitvoeren van werkzaamheden op of aan terreinen, gebouwen, bouwdelen, gebouwgebonden installaties en gebruikersinstallaties.

Tijdens de diverse fasen van het project, het ontwerp, de bouwvoorbereiding en de uitvoering, blijven de op dat moment geldende normen, voorschriften en regelingen van kracht.

In geval van aangetoonde tegenstrijdigheden door leverancier, zal de opdrachtgever uitsluitend geven over het (de) aan te houden voorschrift(en).

Doel handboek

Met dit handboek wordt gestreefd naar uniformiteit en een basis kwaliteitsniveau voor de gebouwen en installaties en aan te leveren informatie. Het beheer en onderhoud zelf van de Erasmus MC gebouwen en het gegevensbeheer wordt hierdoor vereenvoudigd als ook de aantoonbaarheid naar handhavende partijen dat het Erasmus MC voldoet aan Wet & Regelgeving. Dit heeft positieve invloed op de exploitatielasten, effectiviteit, imago en doelmatigheid.

Uitgangspunten

De uitgangspunten voor het Handboek Beheer & Onderhoud zijn optimaal inzet en gebruik van/in:

- materiaalgebruik en installatiesoort;
- installatieprincipes en verantwoordelijkheid;
- technische- en organisatorische procedures;
- leefbaarheid;
- structuur, detailgraad en toepasbaarheid van gegevens in de beheerfase van Erasmus MC vastgoed.

Onderdeel van het Handboek Beheer & Onderhoud is het “CAD handboek” welke voor tekeningen de leidraad is bij onderhoud, renovatie, nieuwbouw of werkzaamheden welke veranderingen aan bouwdelen, gebouwgebonden installaties of infra van het Erasmus MC vastgoed veroorzaken. (Hieronder tevens begrepen gebouwen welke Erasmus MC eigendom vormen dan wel in beheer zijn bij Erasmus MC.) Het CAD handboek is opgenomen in hoofdstuk 0.7.

Opbouw Handboek

Het handboek is als volgt opgebouwd:

0.0	Algemene informatie (inclusief Organisatie)
0.1	Veilig werken bij Erasmus MC
0.2	Brandveiligheid
0.3	Energie
0.4	Milieu
0.5	Infectiepreventieve maatregelen
0.6	Toegangsregelingen
0.7	CAD handboek
0.8	Algemeen vastgoedbeheer
0.9	Wayfinding Erasmus MC
10	Bodem- en funderingsvoorzieningen
20	Primaire bouwkundige elementen
30	Openingen
40	Afwerkingen
50	Werktuigbouwkundige voorzieningen
60	Elektrotechnische voorzieningen
67	Gebouwbeheer voorzieningen
70	Vaste overige voorzieningen

80	Losse inventaris
90	Terreinvoorzieningen
100	Projectvoorzieningen

Toepassing / werkwijze

Het is een eis dat, in alle fasen van ieder soort project, de aannemer kennis neemt van het Handboek Beheer & Onderhoud Erasmus MC. De aannemer is verplicht om volgens dit Handboek Beheer & Onderhoud te adviseren/ontwerpen c.q. uit te voeren. Indien om (technische) redenen afwijkingen van het Handboek Beheer & Onderhoud gewenst zijn, dient de aannemer in kwestie dit schriftelijk te motiveren en vooraf te bespreken met de betreffende contactpersoon van het Erasmus MC.

Het Handboek Beheer & Onderhoud wordt gezien als richtlijnen bestek, waarin uitgangspunten zijn opgenomen over de resultaten die uit bouw-, verbouw-, renovatie- of onderhoudsprojecten komen.

Daar waar in dit handboek 'aannemer' staat kan in voorkomende gevallen ook 'adviseur', 'leverancier', 'uitvoerder', medewerkers van aannemer/leverancier of onderaannemer / derden gelezen worden.

Daar waar in dit handboek 'contactpersoon' staat, wordt projectmanager, projectleider, technisch adviseur, coördinator, wachtdienst van de sector Vastgoedbeheer of zijn/haar plaatsvervanger bedoeld.

De benoemde uitgangspunten hebben het volgende doel:

Door het stellen van eisen aan de op te leveren resultaten van bouw-, verbouw-, renovatie of onderhoudsprojecten zorgt het Handboek Beheer & Onderhoud voor de uitgangspunten om de projectresultaten optimaal te kunnen beheren in de gebruiksfase van het Erasmus MC vastgoed effectieve en efficiënte wijze.

Een aantal zaken dat hierin een rol speelt is (niet uitputtend):

- Duurzaamheid;
- Technische eisen;
- Functionele eisen;
- Kwaliteitseisen;
- Veiligheid;
- Orde en netheid;
- Leefbaarheid;
- Overdrachtsmomenten;
- Garantiebepalingen.

Update principe

Het Handboek Beheer & Onderhoud wordt conform de procesbeschrijving "Beheren van processen" (te vinden op het Kwaliteit Management Systeem (KMS)) geactualiseerd.

Jaarlijks zal de Beheerder bij de Eigenaar informeren of de gepubliceerde versie nog actueel is.

Uitgangspunten bij het beheer van het handboek:

- Iedereen met een beheertaak bij de sector Vastgoedbeheer kan een verzoek tot update indienen bij de Eigenaar van het betreffende hoofdstuk;
- De Eigenaar zorgt voor een geactualiseerde versie, evt. met revisiedocumentatie en dient deze in bij de Beheerder.
- Na autorisatie wordt de geactualiseerde versie op het Kwaliteits Management Systeem (KMS) gepubliceerd.

Versiebeheer

Plaats document

Dit meest actuele versie van dit document is terug te vinden op het Kwaliteit Management Systeem (KMS) van het Erasmus MC.

Versie geschiedenis

De versie en de datum van de nu geldende hoofdstukken staan vermeld in het voorblad.

Toevoegingen en wijzigingen ten opzichte van een voorgaande versie worden bij verspreiding van een nieuwe versie aan het begin van ieder hoofdstuk vermeld.

Wijzigingen die na verspreiding van een versie worden aangebracht betekent dat de auteur het versienummer moet ophogen.

Goedkeuring

Dit document is geldig indien gepubliceerd op het Kwaliteits Management Systeem (KMS).

00 Algemene informatie en Organisatie

01. Erasmus MC

Hoofdstuk 0.0 Algemene Informatie en Organisatie is onderdeel van het Handboek Beheer & Onderhoud van Programma Integrale Bouw, sector Vastgoedbeheer van Erasmus MC.

Een gezonde bevolking en excellente zorg door onderzoek en onderwijs. Daarvoor staat Erasmus MC. Baanbrekend werken, grenzen verleggen en voorop lopen. In onderzoek, onderwijs en zorg.

Bij ons werken denkers die doen. Gedreven aanpakkers die met veel verstand van zaken de kennis over ziekte en gezondheid vergroten, de diagnostiek en behandeling van zorg verbeteren en voortdurend zoeken naar manieren om te vernieuwen. Zodat we -samen met onze partners- patiënten én mensen met een zorgvraag nog beter kunnen helpen en tegelijkertijd gezonde mensen gezond houden.

De missie van Erasmus MC luidt als volgt:

‘Erasmus MC staat voor een gezonde bevolking en betere zorg door excellent onderzoek en onderwijs’.

Locaties

Het vastgoed van Erasmus MC heeft – op 1 juli 2018 - een omvang van circa 570.000 m2 bvo. Het vastgoed is geconcentreerd op de locatie Hoboken in het centrum van Rotterdam, waar zowel de ziekenhuisfunctie als de onderwijs- en onderzoeksfunctie is geconcentreerd. Daarnaast is er een aantal gebouwen (meestal gehuurd) buiten deze complexen (in en buiten Rotterdam). Door sluiting Daniel de Hoed en in gebruik name van de nieuwbouw en daarmee de sluiting van Dijkzicht zal het aantal BVO in gebruik snel gereduceerd worden tot 420.000 m2.

Erasmus MC is organisatorisch opgesplitst in afdelingen, die zijn gebundeld in 9 thema's, daarnaast is er een Service Bedrijf en zijn er diverse Programma's en projecten.

02. Programma Integrale Bouw (PIB)

De missie van PIB is als volgt:

“Het Programma Integrale Bouw draagt bij aan het succesvol functioneren van het Erasmus MC door het bieden van efficiënte en effectieve huisvesting, die de dynamiek van een universitaire zorg-, onderzoeks- en leeromgeving integreert met hoogwaardig, aanpasbaar, flexibel inzetbaar en ook op langere termijn betaalbaar vastgoed.”

Hiervan afgeleid heeft het Programma Integrale Bouw tot taak om integrale aansturing en samenhang aan te brengen in alle activiteiten die met nieuwbouw, instandhouding en onderhoud & beheer van gebouwen te maken hebben. Daarbij wordt gewerkt vanuit het Strategisch Vastgoed Plan (SVP), welke optimaal aansluit bij de strategische doelen van het Erasmus MC. Vanuit het SVP worden in een Lange Termijn Huisvesting Plan (LTHP) de operationele doelen geformuleerd en wordt door huisvestingsvraag en -aanbod op elkaar af te stemmen het vastgoed beheerd en onderhouden, gewijzigd en gemuteerd. Onderliggend instandhoudingsbeleid met bijbehorend MJOP (Meer Jaren Onderhoud Plan) zorgt dat het bestaande vastgoed blijft voldoen aan de gestelde eisen op een kostentechnisch efficiënte manier.

Uitgangspunt is dat het Programma Integrale Bouw in samenwerking met het Servicebedrijf adequate en integrale diensten levert aan alle afdelingen en onderdelen van het Erasmus MC.

Het Programma Integrale Bouw, bestaat uit:

- sector Huisvestingbeleid & Advies
- sector Vastgoedbeheer
- Programma Sophia
- Programma Eread
- Programma Inventaris en inhuizing
- Programma Nieuwbouw tranche I & II

03. Sector Vastgoedbeheer

De primaire taken van een Universitair Medisch Centrum (UMC) vereisen een technische infrastructuur die hierbij aansluit. Er is een direct verband tussen de beschikbaarheid van de technische infrastructuur en de risico's van het primaire proces. De gevolgen van uitval van infrastructuur variëren van ongemak tot levensbedreigende werk- en verblijfsomstandigheden. De huidige situatie van het Erasmus MC vastgoed, de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille, en de afhankelijkheid van het primaire proces van een kwalitatief hoogwaardige werk- en verblijfsomgeving vereist een 24/7 beheersorganisatie die langdurig op haar taak is toegerust. De komende tien jaar worden gekenmerkt door een aaneenschakeling van wijzigingen binnen de bedrijfsvoering met bijbehorende consequenties voor gebouw en infrastructuur.

Het beheren van systemen, gebouwgegevens maar vooral het voortdurend borgen van veiligheid, beschikbaarheid en continuïteit zullen hierbij voor de sector Vastgoedbeheer centraal staan. Dit wordt onder andere uitgevoerd middels preventief en correctief onderhoud, vervangingen en mid-life renovaties alsmede de deels opwekking en distributie van diverse media.

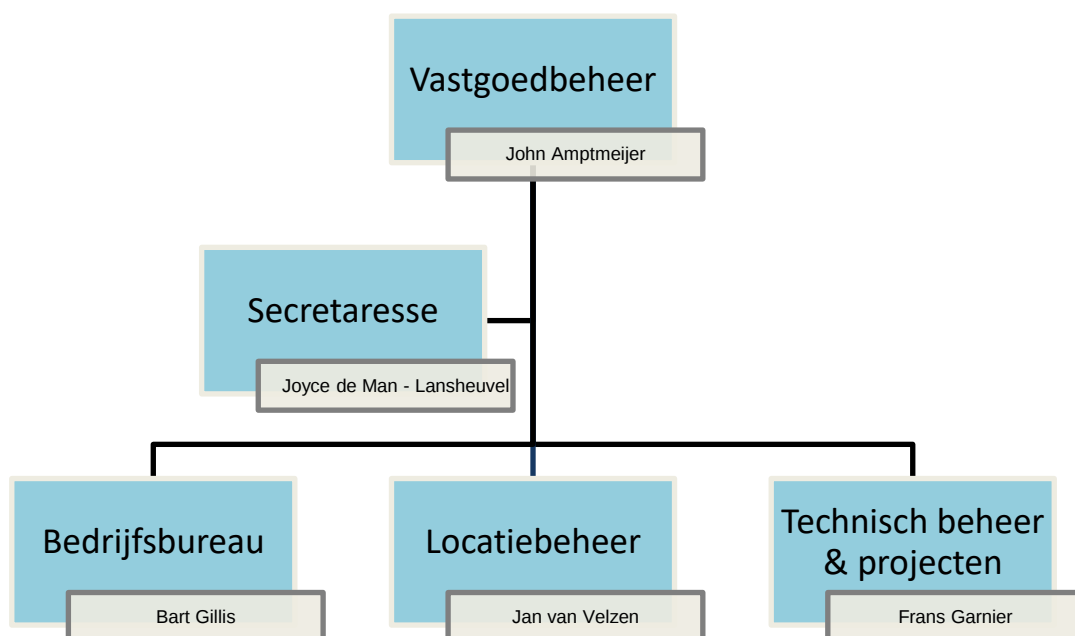
De uitvoering van het onderhoud is veelal belegd bij derden, de regie hierop en centrale bewaking en bediening van gebouwgebonden technische infrastructuur ligt bij de eigen medewerkers van de sector Vastgoedbeheer. Dit vraagt deskundig en ervaren personeel, dat vertrouwd is geraakt met deze hoogwaardige infrastructuur. Het huidige exploitatiebudget voor preventief- en correctief onderhoud bedraagt circa € 16,5 mln. en is te splitsen in materiële kosten, personele kosten en opslagen die derden Erasmus MC in rekening brengen voor geleverde of uitgevoerde diensten.

De sector vastgoedbeheer van Erasmus MC is verantwoordelijk voor instandhouding, beheer en onderhoud van alle door Erasmus MC in gebruik zijnde gebouwen en voert op hoofdlijnen de volgende taken uit:

- Complexbeheer;
- Installatiebeheer;
- Wachtdienst en energiebeheer;
- Ondersteuning op strategisch, tactisch en operationeel niveau (Bedrijfsbureau);
- De levering van utilities (gas, electra, etc.).

De daadwerkelijke uitvoering van onderhoud wordt onder regie van Vastgoedbeheer uitgevoerd door externe onderhoudspartijen.

1.1.1 Organogram



1.1.2 Vastgoedbeheer, Bedrijfsbureau

Het Bedrijfsbureau is ondersteunend, voorbereidend en adviserend richtinggevend aan de gehele sector Vastgoedbeheer en is verantwoordelijk voor het beheer (inname, structurering en uitgifte) van alle technische gegevens van de gebouwen en gebouwgebonden installaties.

De afdeling Vastgoed Ondersteuning binnen het Bedrijfsbureau heeft als doel administratieve grip te hebben op het uit te voeren correctief,- preventief,- en vervangingsonderhoud, modificaties, keuringen en inspecties. Hiertoe wordt de totale productie vastgelegd in Planon, zodat zowel vooraf de planning alsook achteraf de historie inzichtelijk is. Dit maakt het mogelijk managementrapportages te genereren en onderhoudsbegrotingen up-to-date te houden. Daarnaast houdt men zich bezig met PLANON applicatiebeheer, ruimtebeheer en storing coördinatie.

De afdeling Vastgoed Informatie Voorziening binnen het Bedrijfsbureau houdt zich bezig met gegevensbeheer, technische tekeningen en de ontwikkeling en inzet van BIM modellen/technologie.

Diverse adviseurs zijn verantwoordelijk voor een inhoudelijke ondersteuning (strategisch, tactisch en operationeel) op het gebied van ruimtebeheer, bewegwijzering, veilig werken, kwaliteit van processen, contractmanagement en bouwinspectie.

1.1.3 Vastgoedbeheer, Locatiebeheer

Locatiebeheer is verantwoordelijk voor het operationeel laten uitvoeren van preventieve en correctieve onderhoudswerkzaamheden van alle gebouwen en terreinen ten einde de instandhouding van de gebouwen en continuering van de bedrijfsprocessen te garanderen. Zij beoordeelt en behandelt tevens de elektrotechnische, werktuigbouwkundige en bouwkundige wensen vanuit de gebruiker.

1.1.4 Vastgoedbeheer, Technisch Beheer & Projecten

Technisch beheer & projecten is verantwoordelijk voor de technische bedrijfsvoering (bedienen en bewaken) van het centrale deel van de installaties, z.g. "infra" en de bijbehorende meet- en regeltechniek. De Unit zorgt voor de bediening, bewaking zodat de utiliteiten en bedrijfsstoffen ongehinderd in de juiste kwaliteit en beschikbaarheid worden geleverd tot het aansluitpunt van de gebruikinstallaties.

De adviseurs adviseren aangaande verbouwingen en innovaties met als doel systemen / installaties en processen te optimaliseren en/of aan Wet & Regelgeving te (blijven) voldoen. Ze zijn binnen TB&P verantwoordelijk voor de regisseur rol rond instandhoudingscontracten en zorgen daarmee pro actief dat gebouw en gebouwgebonden installaties aan Wet & Regelgeving blijven voldoen.

Daarnaast is de unit verantwoordelijk voor het verrichten van noodzakelijke maatregelen bij calamiteiten binnen het competentiegebied.

1.1.5 Relevante contactgegevens

Omschrijving	Naam	Mail
Sectormanager Vastgoedbeheer	John Amptmeijer	j.amptmeijer@erasmusmc.nl
Manager Bedrijfsbureau	Bart Gillis	b.gillis@erasmusmc.nl
Manager Locatiebeheer	Jan van Velzen	jan.vanvelzen@erasmusmc.nl
Manager Technisch beheer & projecten	Frans Garnier	f.garnier@erasmusmc.nl

1.1.6 Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden

Functie	Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden
Sectormanager	Integraal verantwoordelijk voor alle activiteiten, uitgaven en resultaten van de sector Vastgoedbeheer
Manager	Budget verantwoordelijk, afdelingsverantwoordelijk
Technisch adviseur	Installatie verantwoordelijkheid op vakgebied, beleid Adviseur voor technische aanpassingen, vervanging en vertaling wat Wet & Regelgeving eisen betekenen voor onze bedrijfsvoering. Opdrachtgever leverancier, contractenregisseur.
Locatiebeheerder	Aanspreekpunt gebruiker Operationeel installatie verantwoordelijk Toezicht, controle en begeleiding operationele werkzaamheden externen
Wachtdienst	Infrastructuur, centraal deel installaties (zie hoofdstuk 010, demarcatie aandachtsgebieden) Buiten werktijd integraal aanspreekpunt voor onderhoud en storingen
Leverancier	Uitvoeren onderhoud en vervangingen Oplossen van storingen Constateren en melden van gebreken (Proactief) geven van advies

1.1.7 Demarcatie aandachtsgebieden

Zie KMS procedure; [HV.125343 Rollen en taken overzicht Vastgoedbeheer](#)