

Vast Goed Onderhoud !



Onderhoudsbeleid Unit Huisvesting

datum: November 2014
naam: Projectgroep Onderhoud (Concept)
Margôt Scholten (Definitief)
unit: Huisvesting
versie: 11.2014/MSch/def

Inhoudsopgave

Proloog

1.	Inleiding.....	4
1.1	Historie	4
1.2	Algemeen.....	4
2.	Onderhoudsbeleid.....	6
2.1	Beleid en doelstellingen	6
2.1.1	Veiligheid	7
2.1.2	Gezondheid.....	7
2.1.3	Bruikbaarheid	7
2.1.4	Energiezuinigheid en Duurzaamheid.....	7
2.1.5	Milieu	7
2.2	Eigenaaronderhoud vs Gebruikersonderhoud	8
2.2.1	Demarcatie.....	8
3.	RgdBOEI® Systematiek	10
3.1	Brandveiligheid (B).....	11
3.1.1	Conditie score Brandveiligheid	11
3.2	Onderhoud (BOEI)	12
3.2.1	Conditie score Onderhoud.....	12
3.2.2	Risicofactoren.....	12
3.2.3	Conditie scores en onderhoudsmomenten.....	13
3.2.4	Onderhoudsaspecten en Prioriteiten	14
3.2.5	Onderhoudsniveaus in relatie met onderhoudsaspecten.....	14
3.2.5.1	Matrix onderhoudsniveau A.....	15
3.2.5.2	Matrix onderhoudsniveau B.....	15
3.2.5.3	Matrix onderhoudsniveau C.....	16
3.2.5.4	Matrix onderhoudsniveau D.....	16
3.2.6	Toepassing van de Onderhoudsaspecten en Prioriteiten	17
3.2.7	Borging veiligheid en gezondheid.....	17
3.2.8	Strategische inzet van onderhoudsbudget.....	18
3.3	Energetica (BOEI)	19
3.3.1	Conditie score Energetica	19
3.4	Inzicht in Wet- & Regelgeving (BOEI).....	22
3.4.1	Conditie score Inzicht in Wet- & Regelgeving.....	22

4.	BOEI-inspectieklasseringen.....	24
4.1	Nieuwbouw Langlopend met onderhoudsniveau A	24
4.2	Bestaande voorraad Middellanglopend met onderhoudsniveau B	24
4.3	Flexibele voorraad Kortlopend Bewoond met onderhoudsniveau C.....	25
4.4	Flexibele voorraad (Kortlopend) Leegstaand vastgoed D.....	25
	BIJLAGEN.....	26
I	Onderhoudsoorten.....	27
II	Schema geïntegreerde inspecties RgdBOEI®.....	29
III	Voorrangmodel Risicomatrix.....	30
IV	Projectgroep Onderhoudsbeleid.....	31

Proloog

Het voorliggend onderhoudsbeleid is een op zichzelf staand beleid. Het geeft objectief en helder weer hoe we onze vastgoedportefeuille kwalitatief op orde kunnen brengen en houden.

Het biedt aan de hand van een viertal onderhoudsniveaus inzicht in het type onderhoud dat op een bepaalde locatie moet worden uitgevoerd. Zo ontstaat een uniforme en transparante werkwijze op onze opvanglocaties.

De inzet en uitvoering van het onderhoud is gebaseerd op een aantal eigenschappen van een locatie zoals huur of eigendom en levensduur. Aan de hand van deze eigenschappen wordt het onderhoudsniveau voor die locatie bepaald. Vervolgens wordt met behulp van de gecertificeerde RgdBOEI®-systematiek¹ een nulmeting uitgevoerd. De uitkomsten van deze meting bepalen welk onderhoud gepleegd moet worden om op de vastgestelde onderhoudsnorm uit te komen.

In lijn met onze visie op ketensamenwerking en het bieden van een veilige, gezonde en (financieel) bescheiden opvang, is in de door de Rijksgebouwendienst ontwikkelde BOEI-systematiek een specifieke COA-kwaliteitsborging opgenomen. Dit betekent concreet dat bijvoorbeeld aan Veiligheid (V) en Gezondheid (G) van de bewoners en gebruikers van een locatie altijd de hoogste prioriteit wordt gegeven; ongeacht de conditie van de opvanglocatie of de plek die de opvanglocatie heeft/krijgt in de vastgoedportefeuille.

Bovendien is in dit onderhoudsbeleid meegenomen dat wanneer er het ene jaar onvoldoende budget is om het benodigde onderhoud in dat jaar uit te voeren, dit gecompenseerd kan worden met het budget van het jaar/jaren daarop dat niet is/wordt aangesproken. Vanzelfsprekend is de MUP daarbij leidend en vindt over de planning van en investeringen in het onderhoud, voortdurend afstemming plaats met de adviseurs van strategie en vastgoedbeleid.

Op deze manier wordt onze flexibele vastgoedportefeuille optimaal gemanaged: transparant, objectief en met inzicht in de kosten.

Carolien Schippers
Unitmanager Huisvesting
November 2014

¹ **BOEI** staat voor Brandveiligheid (**B**), Onderhoud (**O**), Energetica (**E**) en Inzicht in wet- en regelgeving (**I**). Deze BOEI indeling is voor de opvangdoelstellingen van het COA onderverdeeld in de onderhoudsaspecten: Veiligheid (V), Gezondheid (G), Bruikbaarheid (B), Energie & Duurzaamheid (E) en Milieu (M).

1. Inleiding

1.1 Historie

Een jaar geleden is de projectgroep Onderhoudsbeleid² gestart met het formuleren van een wenselijk, werkbaar, haalbaar en betaalbaar onderhoudsbeleid (zie voor deelnemers bijlage IV). Het vastgoed van het COA rijk is aan variatie: van nieuwbouw tot eeuwenoude monumentale kloosters en van huur van vastgoed en/of grond tot eigendom. Het is voor de unit Huisvesting dan ook de uitdaging om hiervoor een onderhoudsstandaard te ontwikkelen waarin men zich herkent. Een uniforme werkwijze met overzichtelijke vastgoedcategorieën aan de hand waarvan het onderhoud objectief en transparant kan worden uitgevoerd.

In samenhang met het strategisch voorraadplan zijn de doelstellingen van het onderhoudsbeleid vastgesteld. Deze doelstellingen hebben betrekking op de wijze waaraan het COA vindt dat haar opvanglocaties moeten voldoen qua veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, duurzaamheid, maatschappelijk verantwoord, enz.

Om deze doelstellingen te realiseren wordt een onderhoudsplan opgesteld waarbij gebruik wordt gemaakt van de door onze ketenpartner Rijksgebouwendienst ontwikkelde RgdBOEI®-systematiek. Hierin is het onderhouds- en het conditieniveau van gebouwen en installaties geformuleerd.

Op basis van de BOEI-resultaten wordt het Meerjaren Uitvoerings Plan (MUP) opgesteld waarin de spreiding van het geplande onderhoud is uitgewerkt. De MUP geeft daarnaast inzicht in de kosten op korte- en langere termijn.

De combinatie van vastgoedportefeuille³ en de doelstellingen uit het onderhoudsbeleid bepalen het onderhoudsniveau en de daaraan gekoppelde onderhoudsmomenten. Voorliggend onderhoudsbeleid zal worden gebruikt voor toetsing en evaluatie van het vastgoed waarop een periodieke bijstelling volgt.

1.2 Algemeen

Basis voor het onderhoudsbeleid zijn de jaarlijkse inspecties, waarbij het vastgoed middels de RgdBOEI® inspectiemethodiek wordt geïnspecteerd en geregistreerd. Ten behoeve van de nulmeting wordt jaarlijks 1/3 van de portefeuille, zoals eind 2012 bekend was, geïnspecteerd. Dan volgt de herinspectie waarin jaarlijks 1/5 van het vastgoed wordt geïnspecteerd. De inspectiegegevens worden vastgelegd in bijgestelde Meerjaren Uitvoerings Plannen (MUP's) en in het nieuwe Vastgoed Management Informatie Systeem (VGMIS). De MUP's vormen de basis voor de Onderhouds-begroting voor de komende jaren.

Aan de hand van de wensen en het vastgoedprofiel van het COA zijn voor het onderhoudsbeleid vier verschillende (A t/m D) onderhoudsniveaus gedefinieerd.

² Zie bijlage IV Leden Projectgroep Onderhoudsbeleid

³ Zie Strategisch Voorraadplan H.6

De volgende eigenschappen liggen hieraan ten grondslag: levensduur van de locatie (Lange Termijn, Middellange Termijn, Korte Termijn), Eigendom of Huur in combinatie met de aard van het vastgoed: Nieuwbouw of Bestaande bouw en aspecten als Bewoond vastgoed, vastgoed met een Restwaarde en vastgoed bestemd voor Sloop.

In onderstaande matrix is hiervan een overzichtelijk vertaling gemaakt.

Levensduur Vastgoed	LT	MT	KT
Eigendom	A	B	C-Bewoond/sloop B-Restwaarde D-Leegstand/sloop
Huur	B	B	C

© Tessel Linders/TM Vastgoedonderhoud & expertise

In dit schema staat in het kort op welk type locatie welke soort onderhoud (A t/m D) wordt uitgevoerd. Immers varieert het onderhoud op een nieuwe of bestaande locatie of een locatie die om portefeuille-technische redenen op korte termijn wordt gesloten voor de verkoop dan wel voor herontwikkeling of sloop.

Door het toepassen van de RgdBOEI® systematiek wordt het object niet enkel op Onderhoud geïnspecteerd maar wegen Brandveiligheid, Energetica en Inzicht in wet- en regelgeving mee in de bepaling van de onderhoudstatus van een object. Door deze objectieve methode van registratie en inzet van onderhoudsmiddelen wordt met een efficiënt budget het onderhoud doelmatig uitgevoerd, waarbij de kwaliteit voor de gebruiker (meestal de bewoner of medewerker) centraal staat.

2. Onderhoudsbeleid

Het beheer van het vastgoed van het COA behoort tot de taak van de unit Huisvesting. Het onderhoudsbeleid heeft als doel de kaders te stellen waarbinnen op uniforme wijze het vastgoed op onderhoudsbehoefte wordt beoordeeld en geregistreerd.

Dit onderhoudsbeleid geeft een minimum onderhoudsniveau aan waar de locaties aan moeten voldoen. Vanuit de inspectiegegevens in het Vastgoed Management Informatie Systeem wordt strategisch onderhoud gepland en verricht waarin het vastgoedbeleid een leidende rol heeft. Gezien de diversiteit aan panden, gebruikers en dus ook onderhoudsbehoeften is het kwalificeren van groot belang.

2.1 Beleid en doelstellingen

Dit onderhoudsbeleidsdocument introduceert de RgdBOEI®-systematiek en de specifieke uitwerking daarvan voor het COA.

Het doel van deze systematiek is het objectief vaststellen van de onderhoudsbehoefte van een gebouw, gebouwgebonden installaties en de terreinen in de MUP. Dit om de conditie van de gebouwenvoorraad objectief te kunnen beoordelen. Op basis van de onderhoudsbehoefte en de prioritering van de uit te voeren werkzaamheden. Deze prioritering is mede bepalend voor de uitvoering van de werkzaamheden (ook) indien de onderhoudsbehoefte in een jaar groter is dan het beschikbare budget en deze in het jaar/jaren daarop met extra uitgaven gecompenseerd moet worden (en vice versa).

De onderhoudsbehoefte is gerelateerd aan de kaders die zijn vastgelegd in de “Visie op Huisvesting”:

- Huisvesting van een betere kwaliteit tegen lagere kosten
- Vergroten van de flexibiliteit
- Beter inzicht en sturing op de vastgoedvoorraad

In dit kader zijn een aantal (beleids)aspecten opgesteld waaraan wordt getoetst:

- Veiligheid (V)
- Gezondheid (G)
- Bruikbaarheid (B)
- Energiezuinigheid en Duurzaamheid (E)
- Milieu (M)

Op basis van deze VGBEM-aspecten gecombineerd met de BOEI inspectie kan integraal worden getoetst of het vastgoed voldoet aan het door het COA gestelde (aanvullende) eisenpakket in het technische en ruimtelijk programma van eisen. Op deze manier krijgt de vastgoedportefeuille de gewenste inhoud en vorm.

2.1.1 Veiligheid

Deze opgave richt zich op activiteiten die bijdragen aan de veiligheid voor mensen in en om een object. Een goede veiligheid van mensen kenmerkt zich door het ontbreken van incidenten met lichamelijk letsel als gevolg, evenals een voldoende sociale veiligheid in het functioneren in en om het object. Lichamelijk letsel betreft zowel tijdelijke of (semi-) permanente verslechtering van de fysieke gezondheid, tijdelijke of permanente invaliditeit, met dodelijk letsel als meest extreme situatie.

2.1.2 Gezondheid

Deze opgave richt zich op activiteiten die bijdragen aan de gezondheid van mensen die functioneren in het object. De gezondheid wordt in sterke mate bepaald door het klimaat in het gebouw, waaronder geluid, vocht, lucht, licht, evenals de afwezigheid van schadelijke stoffen en een goede watervoorziening. Negatieve effecten op de gezondheid zijn niet (alleen) het resultaat van incidenten, maar van het verblijf in het object, met alle bijbehorende reguliere activiteiten. Een negatief effect op de gezondheid kenmerkt zich door tijdelijke of (semi-) permanente verslechtering van de fysieke gezondheid, evenals de psychische gezondheid. En als meest extreme situatie de dood als gevolg.

2.1.3 Bruikbaarheid

Deze opgave richt zich op het eventueel niet meer kunnen gebruiken van ruimten, installaties e.d. waardoor het bedrijfsproces (continuïteit) van de gebruiker in het geding komt. Hiermee wordt het volgende bedoeld:

- het niet meer kunnen huisvesten van bewoners,
- het niet meer werkzaam kunnen zijn van de werknemers van de gebouwfournier (o.a. door het niet voldoen aan ARBO-eisen)
- het niet meer kunnen aan- of afvoeren van grondstoffen, producten en personen als onderdeel van het bedrijfsproces. Oorzaken kunnen zich bijvoorbeeld richten op zaken als lekkages, het uitvallen van technische installaties waardoor men in de kou of duisternis komt te zitten en het niet meer kunnen openen of sluiten van entreevoorzieningen. Een ander knelpunt richt zich op speciale technische voorzieningen om in- of uitbraak te voorkomen. Het gaat hierbij vooral om signalerings- en observatie-systemen maar ook om fysieke barrières die speciaal voor dat doel zijn aangebracht. Normale terreinvoorzieningen vallen hier buiten.

2.1.4 Energiezuinigheid en Duurzaamheid

Deze opgave richt zich op activiteiten die bijdragen aan de energiezuinigheid van het object en inzet van duurzame middelen. Het handelt o.a. over de mate waarin het object in staat is om warmte en koeling op een energiezuinige manier te produceren (installatie), de mate waarin isolatie er in slaagt het beoogde binnenklimaat vast te houden en de mate waarin duurzame middelen kunnen worden ingezet. De invloed die klantprocessen en gedrag van gebruikers daarop hebben wordt buiten beschouwing gelaten voor zover het object/de voorzieningen dit proces of gedrag niet uitlokken of aanmoedigen.

2.1.5 Milieu

Deze opgave betreft situaties die kunnen ontstaan als maatregelen worden uitgesteld waardoor schade aan de omgeving, voornamelijk het leefklimaat van mens, dier en plant, kan ontstaan. Denk hierbij aan verontreiniging van de bodem of de lucht door weglekken van verontreinigende stoffen.

2.2 Eigenaaronderhoud vs Gebruikersonderhoud

Beleidsmatig dient in het Meerjaren Uitvoerings Plan onderscheid gemaakt te worden tussen:

1. Eigenaaronderhoud, bij COA Huisvesting spreekt men van Unit Huisvesting (Verhuurder);
2. Gebruikersonderhoud, bij COA Huisvesting spreekt men van Unit Uitvoering (Huurder)

2.2.1 Demarcatie

Voor beide invalshoeken geldt dat gestreefd wordt naar een kwaliteitsniveau van het gebouw / complex dat zo goed mogelijk is afgestemd op de behoefte. Deze behoefte is echter verschillend voor de rol van verhuurder/COA huisvesting- en huurder/COA Uitvoering. Voor de verhuurderrol zal een vastgoedbenadering domineren waarin vooral de inzetbaarheid van het gebouw / complex op lange termijn dominant is. Voor de huurderrol zal een facilitaire benadering gelden, waarin een optimale gebruikswaarde op korte termijn prevaleert.

Als algemene uitgangspunten gelden de functionele eisen en de gewenste uitstraling, voor de eigenaar gedomineerd door “verhuurbaarheid” en voor de gebruiker door “functionele gebruikswaarde”, zie Tabel 1 par. 2.3.

Om bij te dragen aan de behoefte van beide invalshoeken is er een demarcatie opgesteld. Deze demarcatie geeft een heldere verdeling van de elementen richting de verhuurder en huurder.

In hoofdlijnen is de verdeling gemaakt volgens de actuele Onderhouds-ABC van 2014. De ambitie is dat in de toekomst naast de verhuurder ook de huurder/unit Uitvoering verantwoordelijk is voor onderhoud aan het interieur.

Eens per 5 jaar zal de locatie worden geïnspecteerd door een onafhankelijke inspecteur volgens de RgdBOEI[®]-systematiek. Deze zal een opname maken van de locatie, waar deze wordt getoetst aan de door de units Huisvesting en Uitvoering gestelde kaders.

Naar aanleiding van deze inspectie worden er diverse onderhoudswerkzaamheden uitgezet in de meerjaren onderhouds planning (MUP). Deze acties zijn gedemarceerd. Unit Uitvoering ontvangt hiervan een separate onderhoudsplanning. Deze zal de projectregisseur met de locatiemanager doornemen en zo nodig in overleg aanpassen.

Deze worden enkel aangepast mits deze geen gevolgen hebben op de risico's:

- Veiligheid
- Gezondheid
- Bruikbaarheid
- Energie & Duurzaamheid

Op basis van de uitkomsten van de inspectie zijn procesmatig een aantal verantwoordelijkheden m.b.t. te nemen maatregelen toe te wijzen te weten:

- *Beheermaatregelen:*

Deze regels kunnen worden uitgevoerd vanuit het oogpunt dagelijks beheer. Dit zijn veelal maatregelen die niets of nauwelijks kosten met zich mee brengen maar veelal punten zijn met betrekking tot gedrag en bewustwording. Verantwoordelijkheid ligt hierbij in hoofdzaak bij de huurder/locatiemanager.

Voorbeelden hiervan zijn gebruikers te informeren over de volgende punten:

Veiligheid	:	Vrijhouden van vluchtwegen;
Gezondheid	:	Ventileren van woningen;
Bruikbaarheid	:	Juist gebruik van woningen/kamers;
Energetica	:	Omgang met energie en water;
Milieu	:	Scheiden van afval.

Door het uitvoeren van beheersmaatregelen is het mogelijk om de levensduur cq de onderhoudscyclus te verlengen of uit te stellen m.b.t. onderhoudsmaatregelen en renovatiemaatregelen.

- *Onderhoudsmaatregelen:*

Deze regels kunnen worden uitgevoerd vanuit het oogpunt van preventief en correctief onderhoud. Dit zijn veelal maatregelen met betrekking tot reiniging, afstelling, inregeling van installaties of aanpassingen aan onderdelen. Verantwoordelijkheid ligt bij zowel de verhuurder als de huurder. Dit is op basis van demarcatie:

Veiligheid	Keuren blusmiddelen, brandwerende afdichting repareren/controlleren, alternatieve vluchtwegen aanbrengen, keuren rooksignalering;
Gezondheid	Legionella preventie, Veiligheid speeltoestellen en werkplaats (materiaal), Keuren ventilatiesystemen/airco's;
Bruikbaarheid	Nazien, smeren hang- & sluitwerk/beperking gevolgschade elementen;
Energetica	Herijken meet- en regeltechniek, Vernieuwen/innovaties energiemangement;
Milieu	Afstelling installatie, keuren afvalverwerking.

Door het uitvoeren van onderhoudsmaatregelen is het mogelijk om de levensduur cq de onderhoudscyclus te verlengen/uit te stellen m.b.t. renovatiemaatregelen.

- *Renovatie/groot onderhoudmaatregelen*

Voor 'renovatiemaatregelen' kan ook 'groot onderhoudmaatregelen' worden gelezen. Deze regels worden veeluit uitgevoerd vanuit het oogpunt van planmatig en vervangend onderhoud. Veel maatregelen betreffen vervangingen van installaties en/of uitbreiding hiervan, isoleren van daken, enz.

Verantwoordelijkheid ligt hierbij in hoofdzaak bij de verhuurder. Voorbeelden hiervan zijn:

Veiligheid	:	Vervangen brandmeldcentrale, verwijderen asbest;
Gezondheid	:	Aanbrengen mechanische ventilatie;
Bruikbaarheid	:	Vervangen dakbedekking;
Energetica	:	HR ketels, warmteterugwinning, ledverlichting, lage temperatuur verwarming, isolatie/zonnepanelen voor stroomopwekking;
Milieu	:	Vervangen van installaties die milieubelasting verlagen.

Door een onderverdeling aan te brengen bij de inspectie, wordt inzichtelijk welke maatregelen kunnen worden genomen om de levensduur cq onderhoudscyclus te verlengen. Dit levert een bijdrage richting doelmatig onderhoud.

3. RgdBOEI®Systematiek

In het verleden werden vaak verschillende inspecties uitgevoerd aan gebouwen, gebouwgebonden of gebouwweigen installaties en andere gebouwweigen onderdelen. Die inspecties werden om verschillende redenen uitgevoerd met vaak tegenstrijdigheden, conflicten, dubbel en niet efficiënt werk als resultaat.

De RgdBOEI®-systematiek is ontwikkeld om al deze verschillende inspecties samen te bundelen in één denkwijze, in één geïntegreerde inspectie met één advies. Door deze methodiek kunnen deze activiteiten beter gecombineerd (en dus goedkoper) uitgevoerd worden.

De inspecties die samen worden gevoegd om tot één te komen, betreffen:

1. Onderhoud aan gebouwen, terreinen en installaties;
2. Brandveiligheid en gebruikersvergunning;
3. Arbo, gezondheid en veiligheid;
4. Energieverbruik, energiezuinigheid, duurzaamheid;
5. Specifieke noodzakelijke inspecties in verband met geldende vergunningen i.h.k.v. wet- en regelgeving.

BOEI staat voor de volgende aspecten:

1. Brandveiligheid;
2. Onderhoud;
3. Energie;
4. Inzicht in wet- en regelgeving.

De disciplines waarop de BOEI-aspecten worden geïnspecteerd zijn beschreven in Bijlage II.

De RgdBOEI®-systematiek leidt tot een integrale, objectieve inspectie met één inspectieverslag. De inspectie dient vrij te zijn van beleidskeuzen. Vervolgens wordt het beleid van COA verwerkt op de uitkomsten en volgt een advies / uitvoeringsplan voor de locatie gerelateerd aan de locatievisie en de positie binnen de vastgoedportefeuille. De BOEI-systematiek kiest er voor om het inspecteurs- en adviseursdeel gescheiden te houden (borging onafhankelijke advisering).

3.1 Brandveiligheid (**B** van BOEI)

De eerste letter van de RgdBOEI® heeft betrekking op de brandveiligheid van een gebouw. Het wettelijk brandveiligheidsniveau is gebouwgebonden, waarbij het absolute minimum het Bouwbesluit is.

Met behulp van een brandscan (NEN6059) en de op het COA toegespitste programma's van eisen, wordt op brandveiligheid een nulmeting uitgevoerd. Vervolgens kan op een algemeen niveau worden getoetst. Dit houdt in dat enkel het Bouwbesluit, het Gebruiksbesluit en de Arbo-eisen van toepassing zijn om het wettelijke uitgangspunt te beoordelen met betrekking tot de brandveiligheid.

Eén van de 8 doelen van het COA en de doelstelling waar de unit Huisvesting actief aan bijdraagt is dat “Elke bewoner een veilige, gezonde en bruikbare plek” heeft. Dit wil zeggen dat bij het COA iedere locatie in ieder geval brandveilig is.

Dat betekent concreet dat alle bestaande COA-locaties minimaal op niveau 3 worden gebracht en gehouden. Waarbij voor nieuw gebouwde locaties, tot 10 jaar na oplevering, BOEI-conditiescore 2 geldt; voor leegstaand vastgoed conditiescore 5 en bij antikraak-bewoning score 4 (niveau Bouwbesluit Bestaande bouw en Gebruiksbesluit). Op deze manier lopen eventuele antikraak-bewoners geen risico op het gebied van brandveiligheid.

3.1.1 Conditiescore Brandveiligheid

Brandveiligheid		
1	Uitstekend	Nieuwbouw +: - Niveau Bouwbesluit nieuwbouw - Gebruiksbesluit - Private aanvulling
2	Goed	Nieuwbouw: - Niveau Bouwbesluit Nieuwbouw - Gebruiksbesluit
3	Redelijk	Tussenniveau Bestaande Bouw.
4	Matig	Minimum bestaande bouw: - Niveau Bouwbesluit Bestaande Bouw - Gebruiksbesluit
5	Slecht	Bestaande bouw gereduceerd: Beperkte tekortkomingen t.o.v. het niveau Bouwbesluit bestaande bouw en Gebruiksbesluit
6	Zeer slecht	Is een zodanig slechte toestand dat deze niet meer te classificeren is onder klasse 5.

Tabel 3: Conditiescores Brandveiligheid

3.2 Onderhoud (O van BOEI)

De 'O' van onderhoud wordt op basis van een conditiemeting getoetst.

Voor het objectief opnemen en rapporteren van gebreken wordt de NEN 2767

"Conditiemeting voor Gebouwen" gehanteerd waarin 6 niveaus worden onderscheiden van 1 (zeer goed / nieuwbouwkwaliteit) tot 6 (zeer slecht / sloopwaardig).

3.2.1 Conditie-score Onderhoud

Onderhoud		
1	Uitstekend	Nieuwbouwkwaliteit of met nieuwbouw vergelijkbare kwaliteit.
2	Goed	Een bouw- of installatiedeel dat kenmerken van een beginnende veroudering heeft.
3	Redelijk	Een element, waarvan het verouderingsproces duidelijk op gang is gekomen.
4	Matig	Een element, dat sterk onderhevig is aan het verouderingsproces.
5	Slecht	Een element, waarvoor het verouderingsproces onomkeerbaar is geworden.
6	Zeer slecht	Een zodanig slechte toestand dat deze niet meer te classificeren is onder conditie 5.

Tabel 4: Conditie-scores Onderhoud

De norm heeft als doel gegevens te registreren waarbij in een vervolgtraject het onderhoud doelmatig ingezet kan worden. Tijdens een conditiemeting wordt aan elk deel van een gebouw, een element, twee waarden gekoppeld: een Conditie-score en een Prioriteitscore. De conditiescore geeft aan in welke staat (1 t/m 6) van onderhoud een element zich bevindt, waarbij 1 nieuwbouw kwaliteit betreft. De prioriteitscore geeft de prioritering (1 t/m 5) aan, waarbij prioriteit 1 als eerste uitgevoerd dient te worden.

3.2.2 Risicofactoren

Onderhoud wordt aangestuurd op basis van een aantal risicofactoren. Binnen deze factoren is er een borging vastgesteld met daarin de uiterste acceptatiegrens.

Per element wordt er een risico-inschatting gemaakt dat wordt getoetst aan de volgende parameters:

Risicomatrix acceptatiegrens		Geen effect	Matig effect	Sterk effect
Veiligheid	Afbreuk niet acceptabel	1		
Gezondheid	Afbreuk niet acceptabel	1		
Bruikbaarheid	Afbreuk niet acceptabel	1		
Energiezuinigheid/Duurzaamheid	Matige afbreuk acceptabel		2	
Milieu	Matige afbreuk acceptabel		2	

Tabel 5: Acceptatiegrens Risico's

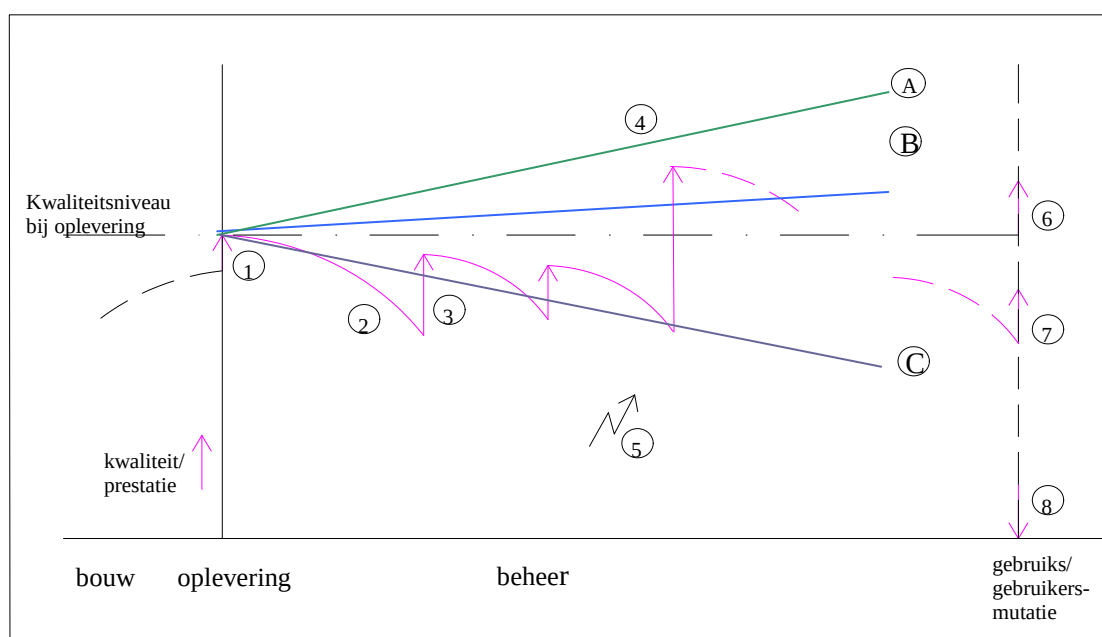
Gebreken m.b.t. onderhoud worden ter uitvoering opgenomen in de planning.

3.2.3 Conditiecores en onderhoudsmomenten

Tijdens de gebruiksperiode van een object daalt naarmate de tijd vordert de kwaliteit van de materialen en installaties. Dat komt door natuurlijke degradatie dan wel door slijtage en gebruiksschaden of wel schaden door ongevallen.

Deze degradatie is schematisch weergegeven in figuur 1.

Van moment 1 naar moment 2 degradeert een materiaal/installatie volgens de degradatie curve als omschreven in de NEN 2767. De degradatie wordt bepaald door de factor tijd en invloeden van buitenaf. Tijdens de inspectie wordt deze degradatie geregistreerd en gerapporteerd middels een conditiescore.



Figuur 2: zaagtandprofiel

- | | | | |
|---------------------------|---------------------------|------------------------|----------------|
| 1. Nazorg | 2. Dagelijks onderhoud | 3. Planmatig onderhoud | 4. Verbetering |
| 5. Calamiteiten | 6. Mutatie/ herbestemming | 7. Wederoplevring | 8. Sloop |
| A. Anticiperend onderhoud | B. Gebalanceerd onderhoud | C. Afbouwend | |

Vanuit het Onderhoudsbeleid worden op elementniveau de doelstellingen vertaald naar conditiescore, hierbij wordt vastgesteld dat als een bepaald element onder een bepaalde conditiescore dreigt uit te komen dat daar een onderhoudsactie uit volgt. Over het algemeen betreft de grens conditiescore 3.

De scores op Veiligheid, Gezondheid, Bruikbaarheid, Energetica en Milieu (VGBEM) zijn leidend in het onderhoud (de ‘O’ van BOEI).

3.2.4 Onderhoudsaspecten en Prioriteiten

Naast de registratie van de conditie score (1 t/m 6) worden de (onderhoud-) aspecten VGBEM (aspecten 1 t/m 5) en prioriteiten geregistreerd. Het aspect, soms ook wel doelstelling genoemd, geeft aan waarom de maatregel moet worden uitgevoerd.

De NEN 2767 geeft hier de ruimte om aspecten aan te passen naar de betreffende organisatie (COA) en het karakter van het vastgoed (bijv. nieuwbouw, semi-permanente of monumentale opvanglocaties). Deze aanpassing is ook noodzakelijk omdat dit het stuurmiddel is om de budgetten goed en effectief in te kunnen zetten. De indeling van de matrix is geheel afhankelijk van de organisatie waarvoor geïnspecteerd wordt.

Bij het beoordelen welk van de aspecten (1 t/m 5) van toepassing is, zal de inspecteur uitgaan van de opgevoerde activiteiten met een beschouwingperiode van 1 - 5 jaar. Voor activiteiten welke buiten deze beschouwingperiode vallen, zal er geen aspect worden vastgelegd.

3.2.5 Onderhoudsniveaus vertaald naar onderhoudsaspecten

Aan de hand van de wensen en het vastgoed profiel van het COA zijn de verschillende **A t/m D** onderhoudsniveaus vertaald in de volgende onderhoudsmatrix.

Schematische vertaling:

Levensduur Vastgoed	LT	MT	KT
Eigendom	A	B	C-Bewoond/sloop B-Restwaarde D-Leegstand/sloop
Huur	B	B	C

Tabel 6: Onderhoud per type en levensduur van het vastgoed

De A t/m D Onderhoudsniveaus:

Onderhoudsniveau A is uitgangspunt bij eigendom en nieuwbouw tot maximaal 10 jaar na oplevering;

Onderhoudsniveau B is het minimale gewenste niveau op alle bewoonde locaties met een (middel)lang of een kort gebruiksperspectief met de ambitie om een restwaarde te realiseren.

Onderhoudsniveau C is het niveau voor locaties met een korte termijn-perspectief. Zij zijn nog wel bewoond. Daarom hebben veiligheid en gezondheid een hoge prioriteit. De bruikbaarheid, de energetische en milieutechnische aspecten krijgen hier een lagere prioriteit.

Onderhoudsniveau D is het onderhoudsniveau bij leegstand en antikraak-bewoning dus onderhoudsarm.

Dit laat zich in de onderstaande onderhoudsmatrixen vertalen als de risico's van de 5 BOEI-aspecten Veiligheid, Gezondheid, Bruikbaarheid, Energiezuinigheid & Duurzaamheid, en Milieu (VGBEM) afgezet tegen de onderhoudsprioritering.

Het gevolg van dit beleid is dat alles met prioriteit 1 en conditiescore 1 op korte termijn wordt uitgevoerd, en alles met prioriteit score 5 en conditie score 3 daarna op minder/niet korte termijn. Zodoende wordt ondervangen dat onveilige situaties niet worden gecorrigeerd en anderzijds inefficiënte uitgaven worden voorkomen.

3.2.5.1 Matrix onderhoudsniveau A

Geldt alleen voor nieuwbouwlocaties gedurende de eerste 10 jaar na oplevering. Op deze locaties wordt relatief veel preventief onderhoud uitgevoerd.

Bij vervanging wordt het originele element vervangen door een kwaliteitsverbeterend element. Esthetica, Energiezuinigheid en Milieu spelen een relatief grote rol.

Risico \ Prioriteit	Lage prioriteit					Zeet hoge prioriteit			
	9	8	7	6	5	4	3	2	1
1 = Veiligheid									
2 = Gezondheid									
3 = Bruikbaarheid									
4 = Energiezuinigheid									
5 = Milieu									

Tabel 7: Risico/prioriteitmatrijs Nieuwbouw Eigendom

3.2.5.2 Matrix onderhoudsniveau B

Onderhoud, gericht op de gewenste gebruikswaarde bij: bestaande bouw eigendom, huur en locaties die voor de verkoop/herstructurering waardevast moeten blijven.

Bij deze onderhoudsvorm wordt onderhouden op het moment dat de onderhouds-aspecten op VGB onder BOEI-niveau 2 komen en de EM onder niveau 3.

Bij vervanging wordt het originele element vervangen door een kwaliteitsverbeterend en duurzaam element.

Esthetica, Energiezuinigheid/ Duurzaamheid en Milieu spelen een duidelijke rol.

Risiko\ Prioriteit	Lage prioriteit					Zeer hoge prioriteit			
	9	8	7	6	5	4	3	2	1
1 = Veiligheid									
2 = Gezondheid									
3 = Bruikbaarheid									
4 = Energiezuinigheid									
5 = Milieu									

Tabel 8: Risiko/prioriteitsmatrix Bestaande bouw Eigendom Huur

3.2.5.3 Matrix onderhoudsniveau C

Op dit onderhoudsniveau blijven de Veiligheid en de Gezondheid van de bewoners een hoge prioriteit hebben. De Bruikbaarheid (lees Esthetica) is nu van minder groot belang: een vloerbedekking mag slechts zijn, muren aan een verfbeurt toe. De situatie is ongeveer hetzelfde als in een particuliere goed onderhouden woning die weer aan een verf- en opknappbeurt toe is.

Risiko\ Prioriteit	Lage prioriteit					Zeer hoge prioriteit			
	9	8	7	6	5	4	3	2	1
1 = Veiligheid									
2 = Gezondheid									
3 = Bruikbaarheid									
4 = Energiezuinigheid									
5 = Milieu									

Tabel 8: Risiko/prioriteitsmatrix Bestaande bouw Eigendom Huur

3.2.5.4 Matrix onderhoudsniveau D

Dit is de meest onderhoudsarme vorm. Bij deze onderhoudsvorm wordt pas onderhoud gepleegd op het moment dat het noodzakelijk is voor de omgeving of voor de mensen die er anti-kraak wonen. Bij vervanging wordt de meest goedkope oplossing gezocht. Bruikbaarheid (B) en Energie/Duurzaamheid (E) spelen geen noemenswaardige rol. Met Milieuaspecten moet nog wel rekening worden gehouden.

Risiko\ Prioriteit	Lage prioriteit					Zeer hoge prioriteit			
	9	8	7	6	5	4	3	2	1
1 = Veiligheid									
2 = Gezondheid									
3 = Bruikbaarheid									
4 = Energiezuinigheid									
5 = Milieu									

Tabel 9: Risiko/prioriteitsmatrix Eigendom

Op objectniveau zijn de gebruiksfunctie en de planningsscope bepalend voor het onderhoudsniveau van het object en de prioriteit. Op elementniveau zijn er binnen een object nog diverse onderhoudsniveaus te differentiëren. De factoren zijn weer te classificeren in de genoemde VGBEM aspecten.

De BOEI-klassering voor het onderhoud op deze onderhoudsarme locaties geldt een BOEI-klasse 4: De elementen zijn sterk onderhevig aan het verouderingsproces

In combinatie met de prioriteitenwaardering is bovenstaande een belangrijk stuurmiddel dat op een eenduidige wijze nut en noodzaak vertaald naar een onderling vergelijkbare conditie. Zodoende kunnen alle onderhoudsmaatregelen numeriek tegenover elkaar worden afgewogen. Middels deze score kan worden bepaald of een onderhoudsmaatregel (zie blz.7) uitgesteld kan worden of niet.

Afhankelijk van het beschikbare budget kunnen op basis van de vastgestelde prioritering keuzes worden gemaakt, om zodoende de financiële middelen goed en zo nuttig mogelijk in te zetten. Inefficiënte uitgaven worden voorkomen, en de meest noodzakelijke worden uitgevoerd. Daar waar grote financiële injecties noodzakelijk zijn, legt de projectregisseur dit voor aan de bedrijfseconoom/beleid. Op basis daarvan kan worden besloten tot het opstellen van een Business Case/ Startnotitie.

3.2.6 Toepassing van de Onderhoudsaspecten en Prioriteiten

De aspect/prioriteit matrix is de verdeelsleutel voor het onderhoudsbudget. Afhankelijk van o.a. de looptijd, type vastgoed, bewoond of niet, heeft het pand een minimum conditiescore zoals beschreven in hoofdstuk 4. Indien een element lager scoort, zal een onderhoudsactie uitgevoerd moeten worden.

Dit wil niet zeggen dat er bij een conditiescore 1, 2 of 3 geen onderhoud uitgevoerd hoeft te worden.

3.2.7 Borging veiligheid en gezondheid

Er zullen zich situaties voordoen waarbij een element de conditie score 3 of hoger (dus 1 of 2) scoort, en dat er wel degelijk onderhoud uitgevoerd moet worden. Hierbij kan men denken aan het element “panieksluitingen”. Stel er zijn 100 nieuwe panieksluitingen en 1 daarvan is defect. Hierdoor zal de conditiescore voor het hele element “panieksluitingen” conditie 1 zijn.

Logischerwijs dient er onderhoud uitgevoerd te worden. De inspecteur zal daarom in zijn opname risico 1(veiligheid) rapporteren met prioriteit 1. Daarmee wordt aangegeven, er moet onderhoud uitgevoerd worden, zeer urgent, op het aspect veiligheid.

Gesteld mag worden dat alles met de prioriteit 1, ondanks de conditiescore, uitgevoerd moet worden. Daarbij kan tevens gesteld worden dat alles met prioriteit 2 versneld uitgevoerd moet worden. Voor Veiligheid en Gezondheid worden alle onderhoudsactiviteiten met de combinatie prioriteit 2 en conditie lager dan 2 direct uitgevoerd.

Zodoende worden alle onderhoudsmaatregelen op tijd uitgevoerd. Veiligheid en Gezondheid worden gewaarborgd.

3.2.8 Strategische inzet van onderhoudsbudget.

Bij *onvoldoende budget* zullen er keuzen gemaakt moeten worden. Om tot een verantwoord beleid te komen dient de risico\prioriteit-matrix te worden ingezet. Het kan immers vóórkomen dat een element een conditie score 4 heeft, maar een zeer lage onderhoudsbehoefte heeft. Hierbij kan men denken aan betimmering van een fietsenschuurtje achter op een terrein. Mos, algen en verwering treden op, maar de fietsenstalling kan nog prima zijn functie vervullen. Er is geen ambitie om het hout te schilderen, dan wel te repareren, dus de gevolgschade door het uitstellen van de handeling is nihil te noemen.

Deze onderhoudsactie kan dus als eerste worden uitgesteld. De inspecteur zal daarom in zijn opname risico 5 rapporteren met prioriteit 9. Daarmee wordt aangegeven: “Het onderhoud kan worden uitgesteld, op technische gronden”.

Om keuzes te maken in het al dan niet *uitstellen* van onderhoudsacties, treedt “het Voorrangmodel” in werking. Zie Bijlage III.

Daarin is opgenomen dat wanneer blijkt dat er onvoldoende budget beschikbaar is en er keuzes moeten worden gemaakt, de aangegeven stappen in volgorde van verplichting (van wet- en regelgeving tot COA-eigen regels/beleid) worden gevolgd.

Vanuit deze stappen wordt een MUP opgesteld en aan het MT ter besluitvorming voorgelegd.

3.3 Energetica (E van BOEI)

Het centrale onderwerp is het reduceren van CO² emissies en om energiezuinigheid en duurzaamheid te bevorderen.

Een lijst van in gebruik zijnde objecten wordt de komende tijd opgemaakt om met behulp van BOEI-inspecties te inventariseren welke energiebesparende maatregelen, investeringen, (installatie)ingrepen nodig zijn en wat de ingrijpendheid vs de terugverdientijd van de ingreep is. Vervolgens wordt vanuit de visie op het COA vastgoed besloten welke maatregelen ingezet worden.

Uit deze BOEI-inspectie volgt de energiestatus van het vastgoed op dat moment.

Volgens de huidige nationale en Europese wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid en energie, moet het COA voldoen aan de volgende eisen:

- Het energiegebruik moet minimaal 14% duurzame energie bevatten in 2020
- De CO₂, Nox en SO₂ uitstoot dienen in 2020 tenminste 20 % te zijn teruggedrongen
- Een energiebesparing van 1,5 % per jaar
- Investeren in energiebesparende technieken die in minimaal 5 jaar terugverdienen
- 100% duurzame inkoop verplicht voor (semi)overheidsinstellingen
- De energielabeling gebouwen is in orde bij verkoop (geldt niet voor monumenten)

Om aan deze eisen te voldoen, wordt op locaties onderzocht (0-meting) welke maatregelen moeten worden genomen. Daarnaast wordt een prognose gemaakt van de hoogte van de investeringskosten. De mate van ingrijpendheid/impact voor de locatie en de organisatie (Uitvoering en Huisvesting) plus de kosten/afschrijving/terugverdientijd van de totale investering, wordt vervolgens inzichtelijk gemaakt.* Hieruit komt een voorstel over welke maatregel op welk moment wordt ingezet in de staande organisatie. Hiervoor is naast een COA beleid op duurzaam energimanagement, een COA-visie op energimanagement van belang. Deze wordt op korte termijn door de Unit HV/Beleid uitgewerkt en aan dit Onderhoudsbeleid toegevoegd.

In onderstaande tabel staat in één overzicht welke BOEI-score staat voor de conditie van een locatie (A t/m D) op het gebied van energiezuinigheid & duurzaamheid.

3.3.1.1 Conditie score Energetica op de locaties (met onderhoudsniveau A t/m D)

Energetica			
1	Uitstekend	Innovatief	A: Nieuwbouw/Herontwikkeling/ DBM-contracten
2	Goed	Huidig Bouwbesluit (nieuwbouw)	A: Nieuwbouw/Herontwikkeling/ Grote renovaties
3	Redelijk	Bestaande bouw: goed	B. Bestaand/Eigendom/Huur/MT B. Bestaand/Bewoond/Eigendom/KT + restwaarde C. Nieuw/KT/Huurcontract tot max. 5 jaar
4	Matig	Bestaande bouw: voldoende	C. Bestaand/bewoond/Huur/KT
5	Slecht	Bestaande bouw: onvoldoende	D. Bestaand/Onbewoond/Huur/Eigendom/KT
6	Zeer slecht	Bestaande bouw: slecht	D. Bestaand/Onbewoond/Huur/Eigendom/Sloop

Tabel 9: Conditie scores Energetica

* Zie ook: Een duurzaam energiebeleid voor het COA, december 2014

Vanuit de RgdBOEI-systematiek zijn onderstaand de eisen voor duurzaamheid en energetica op het intensieve en wisselende gebruik van COA-locaties aangepast:

I. Trias Energetica

Bij het prioriteren van maatregelen voor het verminderen van energieverbruik is de trias energetica leidend:

Stap 1: Beperk de energievraag

Stap 2: Gebruik waar mogelijk duurzame energiebronnen

Stap 3: Gebruik eindige energiebronnen efficiënt

II. Energielabel:

De ambitie van het COA is dat alle panden minimaal een energielabel C (RgdBOEI®-score 3) hebben in het jaar 2020.

Waarbij het streven is om bij herontwikkeling en nieuwbouw de volgende conditiescores te realiseren:

- panden nieuwer dan 10 jaar = minimaal energielabel B (RgdBOEI®-score 2);

- panden nieuwer dan 5 jaar = minimaal energielabel A of A+ (RgdBOEI®-score 1)

III. Voor het uitvoeren van extra maatregelen mag de terugverdientijd maximaal 7 jaar bedragen.

Dit is de tijd die nodig is om het initiële investeringsbedrag plus de extra onderhoudskosten terug te verdienen door besparing op energiekosten.

Conditiecores voor locaties met onderhoudsniveaus A t/m D

A Op nieuw op te leveren locaties is de BOEI-klassering voor Energetica conditiescore 1 = Uitstekend, van toepassing. In aanbestedingen wordt tevens gevraagd naar innovatieve kostenbesparende en maatschappelijk verantwoorde maatregelen.

Op al opgeleverde nieuwbouwlocaties in eigendom van het COA en maximaal 10 jaar oud, is minimaal BOEI klassering voor Energetica conditie 2 van toepassing.

Conditiecore 2 = Goed. Dat wil zeggen dat voldaan wordt aan het Huidig Bouwbesluit Nieuwbouw.

B Op *bestaande locaties met een (middel)lang* gebruiksperspectief en/of op locaties met een nog korte gebruikstermijn en met de ambitie om een restwaarde te realiseren, is conditiescore 3 = Redelijk, van toepassing. Dat wil zeggen dat het vastgoed in hoge mate moet voldoen aan het Bouwbesluit Bestaande Bouw (Goed).

In dit vastgoed wordt zo zuinig mogelijk met energie (water/cv-ketel/ledverlichting, ed.) omgesprongen (zie COA- visie op Energiemanagement, wat dit precies inhoudt) en bij vervanging van installaties, isolatie, ramen, ed. zoveel mogelijk duurzaam ingekocht. Eventuele investeringen worden afgezet tegen de terugverdientijd en de mate van ingrijpendheid voor zowel Unit Uitvoering als Huisvesting.

C Op *bewoonde locaties met een korte termijn*-perspectief bepalen een tweetal factoren de inzet van energiezuinige en duurzame maatregelen:

1. De mate waarin er al maatregelen zijn genomen door verhuurder en de afspraken op dat gebied, zijn leidend;
2. De investeringen die moeten worden genomen in een bestaande locatie ouder dan 10 jaar zijn leidend.

Op de bewoonde **C**-locaties in eigendom van het COA die zijn bestemd om op korte termijn gesloopt te worden, rest een dermate korte terugverdientijd dat hier niet of in zeer beperkte mate energiebesparende/duurzame maatregelen mogelijk zijn. Eventuele investeringen met een korte termijn rendement, worden in de MUP meegenomen.

Op de C-locaties met een huurovereenkomst worden energie- en duurzaamheids-afspraken gemaakt met de verhuurder. Inclusief afspraken ten aanzien van het onderhoud. Hier worden door het COA geen investeringen gedaan.

De voor het COA acceptabele conditiescores voor deze voor korte tijd bewoonde locaties zijn 4 en 5 = matig tot slecht (bestemd voor de sloop).

Daarnaast concentreert COA zich, in samenspraak met de unit Uitvoering, op energiebesparende maatregelen door beïnvloeding van gedrag c.q. vergroten van medewerkers- en bewonersbewustzijn op energiegebruik (zie “COA-beleid voor een Duurzaam Energiemanagement”, 2^e fase Gebruikersbewustzijn, november 2014).

D Op locaties die op korte termijn (tot 5 jaar) zonder herbestemming worden leeg-gemanaged of al onbewoond/leeg zijn, met of zonder anti-kraakbewoning, wordt in Energiezuinigheid en Duurzaamheid niet (meer) geïnvesteerd.

Daarom is conditiescore 6 hier acceptabel.

3.4 Inzicht in Wet- & Regelgeving (BOEI)

Het beheren van een gebouw gaat gepaard met het voldoen aan een groot aantal keuringen, inspecties, regels, wetten en normen. Dit pakket aan eisen waarborgt een minimaal vereiste veiligheid en een gezonde omgeving voor zowel de verhuurder als de huurder. Het is voor het COA dan ook belangrijk dat het gebouw voldoet aan alle wettelijke eisen.

Het COA stelt zich op het standpunt dat zij haar wettelijke en administratieve plichten op orde heeft op alle locaties.

Tijdens een inspectie op wet- en regelgeving wordt gekeken naar de aanwezigheid van vergunningen, deskundigheid van uitgever en datum. De inspectie is dus enkel administratief.

3.4.1 Conditie score Inzicht in Wet- & Regelgeving op de locaties (onderhoudsniveau A t/m D)

Inzicht Wet- & Regelgeving			
1	Uitstekend	Aan alle wettelijke en administratieve plichten wordt voldaan; alle keuringen, logboeken en tekeningen zijn aanwezig en in orde	A: Nieuwbouw/Herontwikkeling/ Grote renovaties/DBM-contracten
2	Goed	Aan bijna alle wettelijke en administratieve plichten wordt voldaan; de tekortkomingen zijn eenvoudig weer compleet te maken	A: Nieuwbouw/Herontwikkeling/ Grote renovaties B. Bestaand/Eigendom/Huur/MT Bestaand/Bewoond/Eigendom/KT+restwaarde C. Nieuw/Bestaand/Bewoond/Huur/KT D. Bestaand/Onbewoond/Huur/Eigendom/KT
3	Redelijk	Aan alle wettelijke en administratieve plichten wordt slechts ten dele voldaan; voor het op orde krijgen dient men weliswaar inspanning te leveren, maar het is wel te realiseren	D. Bestaand/Onbewoond/Huur/Eigendom/KT
4	Matig	Aan alle wettelijke en administratieve plichten wordt nauwelijks voldaan; alleen met grote inspanning zijn de gegevens weer op orde te krijgen	
5	Slecht	-	

Tabel 10: Conditie scores Inzicht Wet- & Regelgeving

Conditiescores voor de 4 onderhoudsniveaus A t/m D

Onderhoudsniveau A, B, C, Voor locaties met de eigenschappen nieuwbouw tot 10 jaar na oplevering, eigendom en een (middel)lange of korte levensduur en voor bestaande locaties met een (middel)lange of korte termijn huurovereenkomst, bewoont en onbewoond, geldt minimaal conditiescore 2 = Goed.

Dat wil zeggen dat op deze opvanglocaties aan bijna alle wettelijke en administratieve plichten wordt voldaan en waar de eventuele tekortkomingen eenvoudig weer compleet zijn te maken.

De ambitie van het COA is echter conditieniveau 1. Waarbij aan *alle* wettelijke en administratieve plichten wordt voldaan.

Een uitzondering vormen locaties met onderhoudsniveau **D**. Voor deze onbewoonde locaties die in aanmerking komen om gesloopt te worden, geldt minimaal conditiescore 3 = redelijk. Hieruit volgt dat aan alle wettelijke en administratieve plichten slechts ten dele wordt voldaan. Voor het op orde krijgen dient men weliswaar inspanning te leveren, maar het is wel te realiseren.

4. BOEI-inspectie klasseringen

De in hoofdstuk 3 beschreven uitwerkingen van het totaal aantal BOEI-kaders: B-brandveiligheid, O-onderhoud (onderverdeeld in VGBEM-aspecten), E-energetica en I-inzicht in Wet- & Regelgeving, zijn in onderstaande tabellen (4) per vastgoedsoort ‘vertaald’ naar de onderstaande BOEI-klasseringen.

*BOEI-klassering per onderhoudsniveau **A t/m D**:*

4.1 BOEI-klassering met onderhoudsniveau **A**

B	Klasse 2	Goed	Nieuwbouw: - Niveau Bouwbesluit nieuwbouw - Gebruiksbesluit
O	Klasse 2	Goed	Een bouw- of installatiedeel dat kenmerken van een beginnende veroudering heeft.
E	Klasse 1	Uitstekend	Innovatief: bij nieuw te bouwen of te renoveren
	Klasse 2	Goed	Huidig Bouwbesluit (nieuwbouw)
I	Klasse 1	Uitstekend	Aan alle wettelijke en administratieve plichten wordt voldaan (alle keuringen, logboeken en tekeningen zijn aanwezig en in orde)

4.2 BOEI-klassering met onderhoudsniveau **B**

B	Klasse 3	Redelijk	Minimum bestaande bouw: - Niveau Bouwbesluit bestaande bouw - Gebruiksbesluit
O	Klasse 3	Redelijk	Een element, waarvan het verouderingsproces duidelijk op gang is gekomen
E	Klasse 3	Redelijk	Bestaande bouw: goed
I	Klasse 2	Goed	Aan bijna alle wettelijke en administratieve plichten wordt voldaan (de tekortkomingen zijn eenvoudig weer compleet te maken)

4.3 BOEI-klassering met onderhoudsniveau **C**

B	Klasse 3	Redelijk	Minimum bestaande bouw: - Niveau Bouwbesluit bestaande bouw - Gebruiksbesluit
	Klasse 3	Redelijk	Een element, waarvan het verouderingsproces duidelijk op gang is gekomen.
O	Klasse 4	Matig	Bestaande bouw: voldoende - Conditie afhankelijk van label/conditie bij aanvang huur. Onderhoud gericht op behoud met inzet Unit Uitvoering op gewenst (energie) gedrag.
	Klasse 5	Slecht	Bestaande bouw: onvoldoende - Locatie bewoond, huur of in eigendom COA en bestemd voor de sloop.
E	Klasse 2	Goed	Aan bijna alle wettelijke en administratie verplichtingen wordt voldaan en zijn eenvoudig compleet te maken.
I			

4.4 BOEI-klassering met onderhoudsniveau **D**

B	Klasse 4	Matig: Bij anti-kraak bewoning	Minimum bestaande bouw: - Niveau Bouwbesluit bestaande bouw - Gebruiksbesluit
	Klasse 5	Slecht: Bij leegstand	Bestaande bouw gereduceerd: Beperkte tekortkomingen t.o.v. niveau Bouwbesluit bestaande bouw en Gebruiksbesluit
O	Klasse 4	Matig	Een element dat sterk onderhevig is aan het verouderingsproces
E	Klasse 6	Zeer slecht	Bestaande bouw: slecht
I	Klasse 3	Redelijk	Aan alle wettelijke en administratieve plichten wordt slechts ten dele voldaan (voor het op orde krijgen dient men weliswaar inspanning te leveren, maar het is wel te realiseren)

Bijlagen

Bijlage I

Onderhoudsoorten

Onder onderhoud van een gebouw en zijn gebouwgebonden installaties en terreinen worden alle activiteiten verstaan die nodig worden geacht deze elementen en installaties - de te vervullen functies in aanmerking genomen - in technische staat te houden of terug te brengen.

Inspectief onderhoud

Onder inspectief onderhoud wordt verstaan; inspecties die verricht moeten worden om visueel of via meting vast te stellen wat de onderhoudstoestand of conditie van bouw- en installatiedelen is. Het betreft preventief uitgevoerde inspecties, advieswerkzaamheden en onderhoudsinspecties die genoemd staan in contracten vallen onder inspectief onderhoud.

Achterstallig onderhoud

Onder achterstallig onderhoud wordt verstaan onderhoud dat zo lang werd uitgesteld dat het uitstel tot een economisch niet verantwoorde toename van de uit te voeren onderhoudsactiviteiten leidde, wat voorkomen had kunnen worden door tijdig onderhoud. Het uit te voeren achterstallig onderhoud bestaat uit die activiteiten die nodig zijn om het gebouw en de gebouwgebonden installaties zodanig te verbeteren, dat zij weer door middel van normale preventieve onderhoudsprogramma's in stand gehouden kunnen worden.

Correctief onderhoud

Bij correctief onderhoud wordt onderhoud uitgevoerd op het moment dat er daadwerkelijk een gebrek aan een bouwdeel is geconstateerd en de prestatie terugvalt tot onder het vereiste niveau. Dergelijk onderhoud wordt vaak in gang gezet op basis van een klacht van een gebruiker of inspecteur.

Preventief onderhoud

Bij preventief onderhoud wordt d.m.v. beperkte maatregelen zoals vervanging, bijstelling of aanpassing van onderdelen daadwerkelijk gebreken te voorkomen. Dit onderhoud wordt uitgevoerd voordat een gebrek manifest wordt of voor vervolgschade kan zorgen. Een geleidelijk verlopend, identificeerbaar degradatieproces is hiervoor noodzakelijk, waarbij met enige regelmaat inspecties uitgevoerd moeten worden. Preventief onderhoud wordt toegepast daar waar correctief onderhoud niet verantwoord is. Dat is vaak het geval omdat bij correctief onderhoud het risico op aanzienlijke extra kosten en ongemak groot is. Bij preventief onderhoud gaat het om werkzaamheden die de kwaliteitsvermindering van bouw- en installatiedelen vertragen. Het gaat daarbij om periodieke, preventieve werkzaamheden al dan niet op contractbasis en werkzaamheden als gevolg van wettelijk verplichte keuringen;

Planmatig onderhoud

We spreken van planmatig onderhoud wanneer werkzaamheden, die bedoeld zijn om bouw- en installatiedelen waarvan de technische staat geleidelijk is verminderd, weer op een aanvaardbaar niveau te brengen, worden uitgevoerd. Planmatig onderhoud is hét middel bij uitstek tot herstel van kwaliteitsverliezen.

Vervangend onderhoud:

We spreken van vervangend onderhoud als werkzaamheden die bedoeld zijn om bouw- en installatiedelen waarvan de technische staat geleidelijk is verminderd worden uitgevoerd en als planmatig onderhoud niet meer mogelijk is om de conditie weer op een aanvaardbaar niveau te brengen. Vervangend onderhoud is hét middel als planmatig onderhoud niet meer mogelijk is of de hieruit voortvloeiende kosten hoger zijn dan de vervanging. Ook wijzigingen in de wet- en regelgeving kunnen ervoor zorgen dat planmatig onderhoud niet meer volstaat.

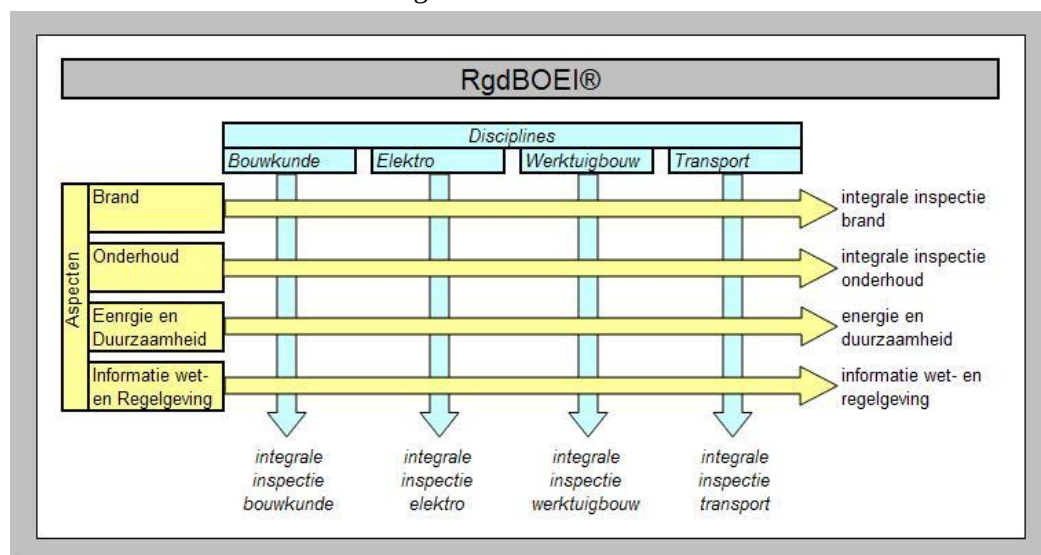
Bijlage II

Schema geïntegreerde inspecties RgdBOEI® verdeelt in 16 vakken

De disciplines waarop de BOEI-aspecten Brandveiligheid, Onderhoud, Energie en Inzicht in wet- en regelgeving worden geïnspecteerd zijn:

1. Bouwkunde;
2. Elektrotechniek;
3. Werktuigbouwkunde;
4. Transporttechniek

Omdat voor elk aspect ook elke discipline geldt (en visa versa) zijn de geïntegreerde inspecties onder te verdelen in 16 vakken volgens onderstaand schema.



De systematiek leidt tot een integrale, objectieve inspectie met één inspectieverslag. De inspectie dient vrij te zijn van beleidskeuzen. Vervolgens wordt het beleid van COA verwerkt op de uitkomsten en volgt een advies / uitvoeringsplan voor de locatie gerelateerd aan de locatievisie en de positie binnen de vastgoedportefeuille. De BOEI-systematiek kiest er voor om het inspecteurs- en adviseursdeel gescheiden te houden (borging onafhankelijke advisering).

De integrale aanpak van de RgdBOEI®-methodiek zal de volgende voordelen opleveren:

- Klanten krijgen meer invloed in het proces;
- Uitsluiten van discussie over de uitkomsten vanwege de objectieve inspectie;
- Minder overlast door inspectiebezoeken;
- Integrale afstemming deelaspecten in planvorming;
- Beter planmatige instandhoudingen, minder (ver)storingen;
- Veilige en gezonde werkomgeving.

Bijlage III

Voorrangmodel Risicomatrix op maatregelniveau

Om keuzes te maken in het al dan niet uitstellen van onderhoudsacties, treedt het onderstaande Voorrangmodel in werking.

Hierin is opgenomen dat wanneer blijkt dat er onvoldoende budget beschikbaar is en er keuzes moeten worden gemaakt, de aangegeven stappen in volgorde van verplichting (van 1. wet- en regelgeving tot 4. COA-eigen regels/beleid) worden gevolgd.

Vanuit deze stappen wordt een MUP opgemaakt en aan het MT ter besluitvorming voorgelegd.

1. Wet en Regelgeving

- Bouwbesluit
- Gebruiksbesluit
- Plaatselijke voorschriften
- Lokaal geldende voorwaarden (NUTS)
- Arbo

2. Aanvullende eisen gebouw

- NEN 6069 brandwerende bouwdelen
- NPR 6059-2 conditiemaatregel brandveiligheid
- Legionella
- HACCP-eisen
- Wet- en Regelgeving Energetica & Duurzaamheid

3. Aanvullende eisen gebruik

- Convenant IND
- Convenant SRA
- Convenant VWN
- Kind in opvang
- GCA-eisen
- GGD-eisen

4. PvE COA

- Ruimtelijk PvE opvanglocaties
- PvE Bestaande Locaties
- Handboek Politie
- Handboek Toegankelijkheid

Bijlage IV

Collega's die hebben bijgedragen aan de totstandkoming van dit Onderhoudsbeleid

Leden Projectgroep Onderhoudsbeleid:

- **Gerrit Olthoff (voorzitter)**.....Unit Huisvesting/teammanager Vastgoedonderhoud)
 - **Marco de Wildt (concept)**..... (Unit Huisvesting/concept-onderhoudsbeleid)
 - **Albert van der Leede**..... (Unit Huisvesting/beleid Vastgoedonderhoud)
 - **Wim Bender**..... (Unit Huisvesting/beleid Vastgoedstrategie)
 - **Maarten van Vliet (advisering)**.....(Unit Huisvesting/Vastgoedexploitatie)
 - **Frank Lobbezoo (BOEI-klassering)**.....Unit Huisvesting/Vastgoedexploitatie)
 - **Pascal Meertens**..... (Unit Uitvoering/Unitmanager Midden)
 - **Gerben van Os**..... (Unit Uitvoering/Locatiemanager)
 - **Hanneke Leeuwenhoek**..... (Unit Uitvoering/Locatiemanager)
 - **Ad Balemans**..... (Unit Uitvoering/Locatiemanager)
 - **Ton Hermsen**..... (Unit Uitvoering/Staf)
-
- **Tessel Linders**..... (Unit Huisvesting/teammanager Vastgoedexploitatie v/a juli 2014)