



> FOR SOCIETY

Programma van eisen

Openbare Europese Aanbesteding MJOP Inspecties

Colofon

Uitgave: Fontys Vastgoed & Facilities en Inkoopcentrum Fontys Hogeschool

Adres: Postbus 347, 5600 AH Eindhoven

Datum: 28 november 2024

Versie: 1

Inhoud

1.	Algemeen	3
1.1.	Wet- en regelgeving	3
1.2.	Huisregels	3
1.3.	Programma voor gegevensverwerking	3
1.4.	Documentatie	3
2.	Gebouwinspecties	4
2.1.	Bestaande gegevens	4
2.2.	Algemene eisen uitvoering	4
2.3.	Specifieke eisen inventarisatie	4
2.4.	Specifieke eisen inspectie	5
2.5.	Specifieke eisen MJOP	7
2.6.	Kwaliteitseisen op te leveren resultaten	8
2.7.	Duurzaamheid	8
2.8.	Rapportages en aanleveren resultaten	9
2.9.	Planning	9
3.	Beheer MJOP	10
3.1.	Aanleverdatum begrotingsvoorstel	10
3.2.	Adviezen andere leveranciers	10
3.3.	Overleggen	10
3.4.	Memo actualisatie	10
3.5.	Aanvullende werkzaamheden	10
4.	Prijzen en tarieven	11
4.1.	Prijsstelling	11
4.2.	Indexering	11
4.3.	Meerwerk	11
4.4.	Facturatie	11
5.	Communicatie en contractmanagement	13

1. Algemeen

In dit Programma van Eisen worden de vereisten beschreven voor de inspectie van gebouwen, gebouwgebonden installaties en de te leveren producten op basis van de genormeerde conditiemeting NEN 2767, waaronder een meerjarenonderhoudsplanning (hierna: MJOP) per object.

Ook worden de voorwaarden beschreven voor het uitvoeringsproces en de criteria waaronder de door de Opdrachtnemer op te leveren producten worden geaccepteerd.

1.1. Wet- en regelgeving

De in deze aanbesteding gevraagde dienstverlening voldoet, voor zover van toepassing op de dienstverlening, aan de volgende punten:

- Tenzij anders vermeld in de aanbestedingsdocumenten, zijn de voorschriften van keuringen, normen, verordeningen en reglementen van toepassing, alsof deze letterlijk zijn opgenomen. Dit omvat onder andere Bouw- en Woningtoezicht, de Arbeids- en Veiligheidsinspectie, de Omgevingsdienst, enzovoort.
- Naast de relevante NEN-normen, zijn de NPR- en NTR-uitgaven van het Nederlands Normalisatie Instituut van toepassing. Hierbij gelden de laatste uitgaven zoals deze op de dag van de aanbesteding beschikbaar zijn.

1.2. Huisregels

Op de Overeenkomst zijn de huisregels van de Opdrachtgever van toepassing. Deze zijn bijgevoegd als Bijlage 3 'Reglement Huisregels en ordemaatregelen Fontys (2020)' van het Aanbestedingsdocument. Deze huisregels zijn opgesteld om het werk- en leefklimaat in de gebouwen zo aangenaam mogelijk te maken. Opdrachtgever verwacht van Opdrachtnemer een actieve rol in het handhaven van normale sociale waarden.

De medewerkers van Opdrachtnemer dienen alle veiligheidsvoorschriften van de functionarissen van Opdrachtgever op te volgen. Bij het niet naleven van aanwijzingen en/of (veiligheids)voorschriften kunnen de hieruit voortvloeiende kosten en/of schade bij Opdrachtnemer in rekening worden gebracht. Ook kan de desbetreffende medewerker de toegang tot de gebouwen van Opdrachtgever worden ontzegd.

De veiligheid tijdens de inspecties verdient extra aandacht omdat er mogelijk medewerkers en studenten in hetzelfde gebouw aanwezig zijn. Opdrachtnemer dient dan ook alles in het werk te stellen om de veiligheid te waarborgen. In samenwerking met Opdrachtgever is Opdrachtnemer verantwoordelijk voor orde en veiligheid op de werkplek.

1.3. Programma voor gegevensverwerking

Opdrachtgever werkt met het webbased softwareprogramma Condor. Opdrachtnemer hoeft geen software te installeren. Opdrachtgever zorgt voor een inlogcode om toegang te verkrijgen tot Condor.

1.4. Documentatie

Voor de voorbereiding en uitvoering van de inspecties stelt Opdrachtgever gegevens van de gebouwen beschikbaar. Na gunning van de opdracht zal Opdrachtnemer het huidige MJOP van Opdrachtgever ontvangen. Deze informatie kan één-op-één uit het bestaande MJOP worden overgenomen.

Voor bepaalde bouwdelen of elementen levert Opdrachtgever, voor zover aanwezig en bekend, specialistische inspecties en keuringen aan ten behoeve van de onderhoudsinspecties.

2. Gebouwinspecties

2.1. Bestaande gegevens

Alle bestaande gegevens van de gebouwen staan reeds in Condor en Opdrachtnemer moet deze controleren en, waar nodig, aanvullen of wijzigen, dit geldt ook voor de kengetallen. Indien Opdrachtnemer van mening is dat bepaalde kengetallen, aanvullingen of wijzigingen in Condor moeten worden aangepast, dient dit te worden afgestemd met Opdrachtgever.

Tevens heeft Condor een applicatie waarmee gegevens op een mobiel apparaat kunnen worden verwerkt.

2.2. Algemene eisen uitvoering

Opdrachtgever stelt de volgende algemene eisen aan de uitvoering van de opdracht:

- **Naleving van normen**
Opdrachtnemer dient de inventarisaties en inspecties uit te voeren volgens de bepalingen van de geldende NEN 2767 delen 1 en 2. Zowel de normatieve als informatieve bijlagen worden als normatief beschouwd en moeten strikt gevolgd worden in alle fasen van de uitvoering.
- **Locatie van uitvoering**
De inventarisaties en inspecties worden uitgevoerd op de locatie van de betreffende gebouwen. Dit is essentieel voor het nauwkeurig beoordelen van de actuele toestand en het verzamelen van gegevens.
- **Gecertificeerde inspecteurs**
Inspecteurs die de inspecties uitvoeren, moeten gecertificeerd zijn in “Conditiemeting” volgens de NEN 2767, passend bij de disciplines Bouwkunde (B), Werktuigbouwkunde (W), en Elektrotechniek (E). Deze certificering waarborgt dat inspecteurs beschikken over de vereiste kennis en vaardigheden om kwalitatief hoogwaardige beoordelingen uit te voeren.
- **VCA**
Inspecteurs dienen minimaal over VCA Basis te beschikken.
- **Planningshorizon voor MJOP**
Voor het opstellen van de Meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) dient te worden uitgegaan van een planningshorizon van veertig (40) jaar. Dit moet plaatsvinden op een adequaat detailniveau dat noodzakelijk is voor zowel budgettering als uitvoering. Deze lange termijn benadering ondersteunt een duurzame onderhoudsstrategie.
- **Verantwoordelijkheid voor data**
Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het juist en compleet vastleggen van alle data in het systeem Condor. Dit omvat de zorgvuldige invoer en verificatie van alle verzamelde informatie.
- **Demarcatie inspectieonderdelen**
Voor de demarcatie van de te inspecteren onderdelen wordt verwezen naar Bijlage 6 ‘Demarcatielijst’ van het aanbestedingsdocument. Deze bijlage biedt de noodzakelijke richtlijnen en specificaties over welke onderdelen binnen de scope van de inspectie vallen.

2.3. Specifieke eisen inventarisatie

Het doel van de inventarisatie is het vaststellen en berekenen van de volledige hoeveelheden van onderhoudsgevoelige bouwkundige elementen in een gebouw. De volgende punten zijn van toepassing:

- **Inventarisatie op element- en detailniveau:**
De inventarisatie moet gedetailleerd zijn en plaatsvinden op elementniveau zoals beschreven in Bijlage 6 ‘Demarcatielijst’ van het aanbestedingsdocument. Hierbij worden alle relevante bouwdelen nauwkeurig geïnventariseerd.

- **Gebruik van NEN 3699:**
Hoeveelheden van bouwdelen en installatiedelen moeten worden bepaald volgens de NEN 3699, een standaardmethode voor het berekenen van netto hoeveelheden. De hoeveelheden moeten worden uitgedrukt in de eenheden die worden gebruikt voor begrotingen (bijv. m², stuks).
- **Actuele staat van het gebouw:**
Indien er tekeningen beschikbaar zijn, kan de Opdrachtnemer deze gebruiken. Echter, de inventarisatie moet altijd in overeenstemming zijn met de feitelijke, actuele staat van het gebouw. Als de situatie afwijkt van de tekeningen, dient de actuele toestand te worden vastgelegd.
- **Uittrekstaten en onderbouwing:**
De resultaten van de inventarisatie moeten worden gepresenteerd in de vorm van uittrekstaten. Deze moeten ondersteund worden met meet- en rekengegevens en duidelijke locatiegegevens, zodat de berekening van de hoeveelheden kan worden gecontroleerd. Indien de Opdrachtgever daarom vraagt, moeten deze uittrekstaten worden aangeleverd.
- **Digitale overzichtsfoto's:**
Van elk object moeten digitale overzichtsfoto's worden gemaakt waarop de belangrijkste elementen, zoals gevelvlakken, dakvlakken, terreinen en opstallen, duidelijk zichtbaar zijn. Deze foto's geven een overzicht van de algemene onderhoudsstaat van het gebouw.
- **Fotodocumentatie van de onderhoudsstaat:**
De foto's moeten een goed beeld geven van de onderhoudsstaat van de verschillende delen van het gebouw. Ze vormen een visuele onderbouwing van de inventarisatie en kunnen worden gebruikt om de toestand van de bouwdelen vast te leggen.

2.4. Specifieke eisen inspectie

Opdrachtnemer dient de staat van onderhoud van de gebouwen vast te stellen door deze te inspecteren volgens de geldende NEN 2767-norm. De inspecties richten zich op de bouwkundige en steekproefsgewijs installatietechnische aspecten van de gebouwen.

- **Beoordeling van bouwdelen**
Niet-zichtbare of moeilijk te beoordelen bouwdelen moeten in de rapportage worden vermeld, maar hoeven niet beoordeeld te worden. Opdrachtgever verwacht van Opdrachtnemer dat er maximaal wordt ingezet om deze aspecten zoveel mogelijk te beperken.
- **Advies bij ernstige gebreken**
Indien de inspectie aanwijzingen geeft van ernstige gebreken aan elementen of voorzieningen, dient Opdrachtnemer te adviseren om nader onderzoek uit te voeren. Dit kan noodzakelijk zijn om de omvang van de gebreken te begrijpen en om passende maatregelen voor herstel te kunnen aanbevelen.
- **Eenvoudige metingen**
In sommige gevallen kan het nodig zijn om eenvoudige metingen te verrichten of meetresultaten te beoordelen. Dit dient te gebeuren om een accuraat beeld te krijgen van de technische staat van de betreffende elementen en om weloverwogen beslissingen te kunnen nemen.

Ondanks het bestaan van eerdere MJOP's, heeft Opdrachtgever ervoor gekozen om eerst een nulmeting van alle vastgoed uit te voeren en aanpassingen door te voeren in de MJOP van alle gebouwen.

Jaar 1

Ten behoeve van de conditiemeting moeten gedurende het eerste jaar van de Overeenkomst de volgende activiteiten worden uitgevoerd:

- **100% controle:** Een volledige inspectie van alle relevante bouwdelen.
- **Vaststellen van gebreken:** Identificeren van de aanwezige gebreken.
- **Aflezen van het belang van de gebreken:** De ernst van de gebreken wordt bepaald zoals genormeerd in NEN 2767 deel 2.

- **Bepalen van de intensiteit en omvang van de gebreken:** De inspecteur schat de impact van de gebreken in.
- **Scoren van de gebreken:** Op basis van de ernst en omvang wordt een score toegekend aan elk gebrek.
- **Conditie score per bouw- en installatiedeel:** Voor elk bouw- of installatiedeel wordt een conditiescore vastgesteld. Voor de installaties wordt deze aangeleverd door de desbetreffende contractpartijen. Hierbij wordt steekproefsgewijs minimaal één W-, één E- en één Safety&Securiyinstallatie fysiek gecontroleerd of de werkelijke conditie overeenkomt met de aangeleverde gegevens van de contractpartijen.
- **Prioriteit van onderhoud:** De effecten van de gebreken worden in kaart gebracht, en de prioriteit voor onderhoud wordt bepaald volgens bijlage D van NEN 2767-DEEL 1+C1 2019.

De volledige rapportages van de conditiemetingen van jaar 1 dienen uiterlijk 31 augustus 2025 te zijn aangeleverd bij Opdrachtgever.

Opvolgende jaren

Na het eerste jaar van de Overeenkomst dient per jaar circa 25%, met een bandbreedte van maximaal + of - 5% (nader te bepalen door Opdrachtgever) van het vastgoed van Opdrachtgever te worden geïnspecteerd. Zodoende is in vier jaar het volledige vastgoedbestand van Opdrachtgever geïnspecteerd. De verdeling zal in overleg worden bepaald. Ook hierbij geldt dat jaarlijks minmaal één W-, één E- en één Safety&Securiyinstallatie fysiek dient te worden gecontroleerd of de werkelijke conditie overeenkomt met de aangeleverde gegevens van de contractpartijen.

Jaarlijks dienen de rapportages van de conditiemetingen van het desbetreffende jaar uiterlijk 31 augustus te zijn aangeleverd bij Opdrachtgever.

Specifieke eisen interieur

- **Sanitaire ruimtes:** Er is geen conditiemeting nodig, maar wel een inventarisatie per stuk. Hier moet een prijs voor vervanging worden opgegeven, inclusief een inschatting van het bouwjaar.
- **Keukens/pantry's:** Eveneens geen conditiemeting, maar wel inventarisatie per stuk. De vervangingskosten van het keukenblok en het bouwjaar moeten worden vermeld.
- **Grootkeukens/restaurants:** Deze hoeven niet geïnspecteerd of geïnventariseerd te worden.

Indien volgens Bijlage 6 'Demarcatielijst' van het aanbestedingsdocument geen inspectie nodig is maar de inspecteur toch iets constateert dat aandacht nodig heeft dient dit wel te worden opgenomen in het MJOP.

Tijdens de inspectie gelden de volgende specifieke eisen, uitgangspunten en randvoorwaarden:

- **Fotodocumentatie:** Van relevante gebreken worden foto's gemaakt, voorzien van een volgnummer, datumaanduiding en locatie. Deze informatie wordt opgenomen in de rapportage in Condor.
- **Zichtbare bouwdelen:** De inspectie beperkt zich tot zichtbare onderdelen, zonder ingrijpende demontage van bijvoorbeeld systeemplafonds.
- **Geen destructief onderzoek:** Er worden geen destructieve onderzoeken uitgevoerd. Alleen insnijdingen in dakbedekkingen zijn toegestaan. Dit dient op voorhand te worden aangegeven bij Opdrachtgever.
- **Niet-inspecteerbare bouwdelen:** Voor delen die niet inspecteerbaar zijn, geldt een meldingsplicht. De Opdrachtnemer moet aantonen dat maximale inspanning is geleverd om inspectie mogelijk te maken.
- **Direct melden van urgente gebreken:** Indien gebreken worden aangetroffen die onmiddellijke actie vereisen vanwege veiligheidsrisico's of ernstige verstoring van de bedrijfsvoering, moet de inspecteur dit direct telefonisch melden bij de Technische Beheerder van de locatie. Dit soort gebreken wordt niet opgenomen in het MJOP.

- **Levensduur inschatting:** De levensduur van installaties wordt gebaseerd op een combinatie van NEN 2767 deel 2:2008, de SBR Levensduurcatalogus 2011 en advies van inspecteurs.

Voor de Aspecten/Prioriteiten matrix dient Opdrachtnemer een voorstel te doen. Deze zal in overleg met Opdrachtgever worden vastgesteld in de implementatieperiode.

2.5. Specifieke eisen MJOP

Het MJOP wordt opgebouwd op basis van de geconstateerde gebreken en de aanwezige elementen. Hierbij gelden de volgende eisen:

- **Onderhoudsmaatregelen en kostenkengetallen:** Deze, evenals de te hanteren onderhoudscycli, moeten worden goedgekeurd door Opdrachtgever.
- **Bijkomende kosten:** Kosten voor bijvoorbeeld een hoogwerker of steiger moeten afzonderlijk worden opgenomen.
- **Doorlopende exploitatie en levensduurverlengend onderhoud:** Het MJOP moet zodanig worden opgesteld dat deze uitgangspunten worden gevolgd.
- **Onderhoud en vervangingen:** Alle noodzakelijke herstelwerkzaamheden en vervangingen (zowel integraal als partieel) moeten worden opgenomen.
- **Uitsluiting van storingsonderhoud:** Storings- en preventief jaarlijks onderhoud zijn al opgenomen in de onderhoudscontracten van de Opdrachtgever.
- **Identieke of gelijkwaardige vervanging:** Bij vervanging moet worden gerekend met identieke of ten minste gelijkwaardige onderdelen, rekening houdend met verduurzamingsmaatregelen.
- **Gedetailleerde codering:** Onderdelen moeten ten minste gecodeerd worden volgens NEN 2767-2 en de NL/SfB-codering.
- **Herstel of vervanging op basis van conditie en restlevensduur:** Onderhoudswerkzaamheden die binnen de eerste drie planjaren liggen, moeten in overleg met Opdrachtgever logisch geclusterd worden, inclusief duurzame maatregelen.

Inspecties contractpartijen

Naast de eigen inspecties, is Opdrachtnemer verantwoordelijk voor het controleren en verwerken van de inspectieresultaten die zijn uitgevoerd door de contractpartijen van Opdrachtgever, welke verantwoordelijk zijn voor het onderhoud aan de installaties. Deze taken omvatten:

- **Verificatie van inspectieresultaten:** De inspectieresultaten van de contractpartijen dienen te worden beoordeeld op volledigheid, nauwkeurigheid en consistentie met de richtlijnen van NEN 2767. Opdrachtnemer controleert of de conditiemeting voldoet aan de eisen en of de gerapporteerde gebreken correct zijn vastgelegd.
- **Afstemming met contractpartijen:** Indien er onvolledigheden of afwijkingen worden geconstateerd, neemt Opdrachtnemer contact op met Opdrachtgever om af te stemmen welke actie vereist wordt van de betrokken contractpartij om deze te verifiëren en zo nodig aanvullende inspecties of correcties uit te laten voeren.
- **Opname in het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP):** De door de contractpartijen gerapporteerde inspectieresultaten dienen te worden geïntegreerd in het MJOP. Dit omvat het opnemen van relevante onderhoudsactiviteiten, conditiemetingen en kostenramingen, zoals geconstateerd door de contractpartijen.
- **Rapportage:** Opdrachtnemer zorgt er voor dat de inspectieresultaten van de contractpartijen gestructureerd en inzichtelijk worden vastgelegd in Condor, waarbij tevens wordt aangegeven welke installaties door externe partijen zijn geïnspecteerd.

Met deze aanpak kan Opdrachtgever erop vertrouwen dat alle inspecties, zowel intern als door contractpartijen, volledig en conform de geldende richtlijnen in het MJOP worden verwerkt.

2.6. Kwaliteitseisen op te leveren resultaten

Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het uitvoeren van een grondige kwaliteitscontrole op de inspecties, inclusief die van de contractpartijen van Opdrachtgever. Deze controle richt zich op de volgende aspecten:

- **Vaststelling van gebreken:**
 - De locatie, het materiaal, de ernst, intensiteit en omvang van de geconstateerde gebreken moeten correct worden vastgesteld, in lijn met de coderingen en normen uit NEN 2767 deel 1+C1:2019 en deel 2:2008.
 - In het geval van installaties moeten extra details worden opgenomen zoals type, capaciteit, bouwjaar en technische specificaties van de installatie.
 - Alle gebreken moeten voorzien zijn van een duidelijke locatie-aanduiding, zodat de gebreken te herleiden zijn tot specifieke plaatsen in het gebouw of installatie.
 - Foto's van de gebreken moeten worden toegevoegd indien de Opdrachtgever daarom vraagt. De foto's moeten voorzien zijn van een volgnummer, datum en locatie-informatie.
- **Oorzaak, gevolg en maatregel:**
 - Voor elk gebrek moet de oorzaak, het gevolg en een voorgestelde maatregel worden toegelicht. Dit biedt de Opdrachtgever voldoende onderbouwing voor het beoordelen van de noodzaak of urgentie van het herstel.
- **Hoeveelheden en omvang van herstelmaatregelen:**
 - De hoeveelheden of de omvang van de voorgestelde herstelmaatregelen moeten concreet en correct worden vastgesteld. Voor bijvoorbeeld houtrot of betonschade dient een nauwkeurige schatting van de te herstellen hoeveelheid en bijbehorende kosten te worden gegeven. Indien een representatieve steekproef is gebruikt voor de bepaling van hoeveelheden, moet deze duidelijk worden toegelicht.
- **Conditie-score:**
 - De conditiescore van bouw- en installatiedelen dient correct te worden vastgesteld en moet in overeenstemming zijn met de NEN 2767 methodiek. Eventuele afwijkingen moeten duidelijk worden onderbouwd.
- **Effecten van niet-verhelpen:**
 - Opdrachtnemer moet de effecten van het niet verhelpen van gebreken op de beleidsaspecten van Opdrachtgever correct in kaart brengen. Hierbij dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan de gevolgen voor veiligheid, functionaliteit, duurzaamheid en esthetiek.
- **Clustering en consistentie van activiteiten:**
 - De voorgestelde onderhoudsactiviteiten moeten logisch geclusterd zijn in het MJOP, rekening houdend met de onderhoudscycli, kosten en prioriteiten. De mate van consistentie van deze clustering dient te worden beoordeeld om efficiëntie in de uitvoering van werkzaamheden te waarborgen.

2.7. Duurzaamheid

Met het oog op de maatschappelijke verantwoordelijkheid en de toenemende noodzaak voor duurzame ontwikkeling, streeft de Opdrachtgever ernaar om het huidige MJOP om te vormen naar een Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan (D-MJOP). Dit D-MJOP moet niet alleen de technische staat van de gebouwen waarborgen, maar ook bijdragen aan een duurzame toekomst door milieuvriendelijke en energie-efficiënte maatregelen te integreren. Opdrachtgever stelt een aantal eisen voor het D-MJOP:

- **Duurzaamheidscriteria:** Opdrachtnemer dient bij het opstellen van het D-MJOP rekening te houden met de volgende duurzaamheidscriteria:
 - Vermindering van de ecologische voetafdruk van het vastgoed.
 - Gebruik van duurzame materialen en producten met een lage milieu-impact.
 - Optimalisatie van energie-efficiëntie, inclusief maatregelen ter verbetering van isolatie en verduurzaming van installaties. Hierbij dient Opdrachtnemer dus ook de MJOP's van derden te beoordelen.
 - Stimulering van circulaire economieprincipes door hergebruik en recycling van materialen.

- **Integratie van duurzaamheidsmaatregelen:** Het D-MJOP dient een overzicht te bieden van de integratie van duurzaamheidsmaatregelen in het reguliere onderhoudsbeleid. Dit omvat:
 - Inplannen van duurzame vervangingen van componenten en systemen, rekening houdend met de levensduur en energieprestaties.
 - Voorstellen van innovatieve oplossingen voor duurzame technieken, zoals zonnepanelen, groene daken en waterbesparende installaties.
- **Monitoring en evaluatie:** Voor een effectieve implementatie van het D-MJOP is het noodzakelijk om een systeem voor monitoring en evaluatie op te zetten:
 - Periodieke beoordelingen van de voortgang van de duurzaamheidsmaatregelen en hun impact op de operationele kosten en het milieu.
 - Rapportage over de bereikte duurzaamheidsdoelstellingen en aanbevelingen voor verdere verbetering.
- **Communicatie en betrokkenheid:** Het betrekken van stakeholders is cruciaal voor het succes van het D-MJOP:
 - De opdrachtnemer dient regelmatig overleg te hebben met de Opdrachtgever en andere betrokken partijen over de voortgang van de duurzaamheidsdoelstellingen.
 - Bewustwording en educatie over duurzaamheid voor gebruikers en onderhoudspersoneel.

Het omvormen van het MJOP naar een D-MJOP vormt een belangrijke stap richting een duurzaam vastgoedbeheer. De opdrachtnemer wordt aangespoord om innovatieve en praktische oplossingen aan te dragen die niet alleen de onderhoudsbehoeften van de gebouwen vervullen, maar ook bijdragen aan een groene en duurzame toekomst. Dit stelt de Opdrachtgever in staat om proactief te reageren op de uitdagingen van de moderne samenleving en voldoet aan de verwachtingen van gebruikers en stakeholders.

2.8. Rapportages en aanleveren resultaten

Opdrachtnemer levert per object de volgende resultaten op:

- Een MJOP op basis van een nulmeting in Condor.
- Een inspectierapport van de technische staat op basis van de NEN 2767 inspectie inclusief foto's.

2.9. Planning

Binnen één maand na ingang van de Overeenkomst dient Opdrachtnemer een planning voor de inspectie van het eerste jaar aan te leveren. Voor de opvolgende jaren zal dit in kwartaal 1 in gezamenlijk overleg worden bepaald. Opdrachtgever draagt zorg voor het inplannen van de afspraken bij de locaties.

Daarnaast zal een vertegenwoordiger van Opdrachtgever aanwezig zijn om toegang te verlenen.

3. Beheer MJOP

Naast de inspecties adviseert Opdrachtnemer Opdrachtgever over het geldende MJOP en de verwachte kosten, zowel op jaarbasis als voor de lange termijn. Aan deze werkzaamheden stelt Opdrachtgever de onderstaande eisen.

3.1. Aanleverdatum begrotingsvoorstel

Het begrotingsvoorstel is een vertaling vanuit het MJOP van het begrotingsjaar naar de boekhoudstructuur van Opdrachtgever met verschillen kostenplaatsen en budgetcodes. Dit voorstel dient jaarlijks op uiterlijk 1 september te worden aangeleverd aan Opdrachtgever.

3.2. Adviezen andere leveranciers

Opdrachtgever werkt met verschillende contractpartijen die verantwoordelijk zijn voor het onderhoud aan de gebouwen. Deze contractpartijen dragen zorg voor het aanleveren van een MJOP-advies binnen hun eigen vakgebied. Opdrachtnemer ontvangt en verwerkt deze gegevens jaarlijks om het MJOP actueel te houden. Daarnaast voert Opdrachtnemer gesprekken met deze contractpartijen om te beoordelen of de aangeleverde informatie (zoals jaartallen, kengetallen, enzovoort) realistisch is. Wanneer informatie ontbreekt, signaleert Opdrachtnemer proactief het tekort. Het is aan Opdrachtnemer om zelf in te schatten hoeveel tijd hiervoor nodig is.

Op het moment van deze aanbesteding werkt Opdrachtgever met de volgende contractpartijen:

1. **Unica Installatietechniek:** Verantwoordelijk voor het onderhoud aan de elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties, exclusief de beveiligingsinstallaties.
2. **Mansveld Techniek:** Verantwoordelijk voor het onderhoud aan de beveiligingsinstallaties.
3. **Liften:** Het onderhoud wordt uitgevoerd door Otis, met coördinatie via Lift Intermediar.
4. **Keukenapparatuur:** In de loop van 2025 zal een overeenkomst aan worden gegaan met een leverancier voor keukenapparatuur. Deze leverancier zal ook een MJOP-advies aanleveren.

3.3. Overleggen

Opdrachtnemer en Opdrachtgever voeren minimaal één keer per kwartaal overleg over de werkwijzen, aanleveren van gegevens, gedane constatering, procesverbeteringen, enzovoort. Opdrachtnemer maakt van deze overleggen een schriftelijk verslag, dat binnen tien (10) werkdagen wordt ingediend bij de contractmanager van Opdrachtgever. Opdrachtgever levert daarnaast per kwartaal eventuele wijzigingen aan die Opdrachtnemer moet verwerken in het MJOP.

3.4. Memo actualisatie

De jaarlijkse actualisatie van het MJOP wordt afgesloten met een memo, opgesteld door Opdrachtnemer. Deze memo beschrijft de belangrijkste onderdelen van de actualisatie, de effecten op het MJOP en eventuele adviezen voor de komende jaren. De memo ondersteunt de interne en externe verantwoording van het begrotingsproces en biedt een jaar later weer de nodige input voor de volgende actualisatieronde.

3.5. Aanvullende werkzaamheden

Opdrachtgever kan Opdrachtnemer verzoeken om aanvullende werkzaamheden uit te voeren met betrekking tot het MJOP. Na een dergelijk verzoek stelt Opdrachtnemer een prijsopgave op op basis van de opgegeven uurtarieven in Bijlage C 'Prijzenblad' van het aanbestedingsdocument. Opdrachtgever is niet verplicht om deze aanvullende werkzaamheden af te nemen bij Opdrachtnemer.

4. Prijzen en tarieven

4.1. Prijsstelling

Alle genoemde prijzen zijn all-in, vermeld in euro's, exclusief btw. De all-in uurtarieven omvatten nadrukkelijk, maar niet uitsluitend alle belastingen, sociale premies, administratieve en secretariaatskosten, overhead, winst en risico, evenals alle overige kosten die verbonden zijn aan de uitvoering, zoals reis- en verblijfskosten, voorrijkosten en parkeerkosten.

Opdrachtnemer zal geen andere kosten in rekening brengen bij Opdrachtgever dan de kosten die zijn vermeld in het prijzenblad, tenzij hiervoor schriftelijke toestemming is verkregen van Opdrachtgever.

Kosten die niet in de inschrijving of prijsstelling zijn opgenomen, maar die wel noodzakelijk blijken voor een goede werking van de dienstverlening conform de eisen in de aanbesteding zijn voor rekening van Opdrachtnemer. Indien Opdrachtgever extra kosten moet maken die noodzakelijk blijken voor een goed functioneren van de dienstverlening, zijn deze eveneens voor rekening van Opdrachtnemer.

4.2. Indexering

- Een jaarlijkse prijsindexatie is toegestaan vanaf 1 maart 2026 mag maximaal het officieel gepubliceerde CBS-inflatiecijfer bedragen volgens DPI van de tabel "Dienstenprijzen; commerciële dienstverlening en transport; index 2021=100, Vaststellen van het juiste indexcijfer gebeurt door het gemiddelde van de 4 laatste beschikbare kwartalen te vergelijken met het gemiddeld van de 4 laatst beschikbare kwartalen daarvoor. Zie hiertoe link: CBS.
- Indien geen kwartaalcijfers beschikbaar zijn, wordt uitgegaan van de indexcijfers van de maanden januari – april – juli – oktober.
- De indexering wordt bepaald door de formule: $(\text{Index Nieuw} - \text{Index Oud}) / \text{Index Oud} \times 100$.
- Opdrachtnemer dient hiertoe uiterlijk 6 weken voorafgaande aan de ingangsdatum een onderbouwd verzoek te richten aan Fontys. Enkel na goedkeuring door Fontys kunnen prijsindexaties worden doorgevoerd. De alsdan overeengekomen prijzen gaan in op 1 maart en gelden tot 1 maart van het opvolgende kalenderjaar.
- Tussentijdse prijswijzigingen zijn niet toegestaan.
- Het indexeringsvoorstel dient gestuurd te worden naar henf-clm@fontys.nl.
- Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om in geval van negatieve prijsontwikkelingen de indexatie door te voeren.
- Indien het CBS het basis jaar (2021=100) heeft gewijzigd (basisverlegging) wordt de meest actuele reeks toegepast.

4.3. Meerwerk

Meerwerk moet tijdig aan Opdrachtgever worden gemeld, steeds apart gefactureerd en komt alleen voor vergoeding in aanmerking na instemming van Opdrachtgever. Hiervoor dient, omwille van de administratieve afhandeling, een aparte nadere opdracht verstrekt te worden.

4.4. Facturatie

De facturatie vindt achteraf (naar rato en aantoonbaarheid van de geleverde dienst) in termijnen plaats. Tijdens de implementatiefase wordt de definitieve verdeling van deze termijnen afgestemd en vastgelegd, in samenhang met de uitvoeringsplanning.

Opdrachtnemer ontvangt voor facturatie een inkoopordernummer. Op een factuur wordt slechts één inkoopordernummer gefactureerd. Dit nummer dient te worden vermeld op de factuur. (O.v.v. BU-062 <<n.t.b. door Opdrachtgever>>)

Facturen voldoen aan alle (wettelijke) vereisten en zijn geadresseerd aan:
Stichting Fontys
Postbus 2
5600 AA Eindhoven

Opdrachtnemer factureert via [Peppol](#).

5. Communicatie en contractmanagement

- Minimaal 1 x per jaar vindt overleg plaats tussen de contractmanager van Opdrachtgever en de accountmanager van Opdrachtnemer. Op verzoek van Opdrachtgever kan deze frequentie verhoogd worden. Te bespreken onderwerpen zijn:
 - evaluatie van de Overeenkomst,
 - lange termijnvisie en doelstellingen,
 - (financieel) resultaat,
 - kwalitatieve knelpunten,
 - marktontwikkelingen,
 - advies
 - (bespreking van) managementrapportage.
- Opdrachtnemer dient van alle operationele overlegmomenten een verslag te maken en dit binnen tien (10) Werkdagen aan te leveren bij de contractmanager van Opdrachtgever. Tactische overleggen worden door de Opdrachtgever vastgelegd.
- Het contracteigenaarschap van dit contract is binnen Fontys belegd bij Fontys Vastgoed en Facilities. Alle contractcommunicatie loopt via de contractmanager van deze Dienst.