

BIJLAGE 2: Programma van Eisen Gebouwinspecties, opstellen
meerjarenonderhoudsplannen en aanvullende adviesdiensten

Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoozeveen (SWO)

Versie: 2.0 (definitief)

Auteurs: Projectteam gebouwinspecties en meerjarenonderhoudsplannen

Zaaknummer: Z.493631

Datum: 18 april 2025



Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Algemene inleiding	3
1.2	De opdracht	3
1.3	Doelstelling	4
1.4	Te realiseren eindresultaat	4
1.5	Verwachtingen van de opdrachtgever.....	4
1.6	Opbouw van het programma van eisen.....	5
1.7	Leeswijzer.....	5
2.	Algemene eisen ten aanzien van de inspectie-en adviesopdracht	6
2.1	Inleiding.....	6
2.2	Algemene uitgangspunten inspectie- en adviesopdracht	6
2.3	Algemene eisen inspectie- en adviesopdracht	7
2.4	Algemene eisen ten aanzien van de rapportage	9
2.5	Algemene eisen ten aanzien van de kwaliteitsborging.....	10
3.	Programma van Eisen – volledige inspectie	12
3.1	Reikwijdte en scope volledige inspectie	12
3.2	Bijzonderheden.....	12
3.3	Eisen ten aanzien van de volledige inspectie.....	12
4.	Programma van Eisen – Risico-inspectie	17
4.1	Reikwijdte en scope Risico-inspectie	17
4.2	Bijzonderheden	17
4.3	Eisen ten aanzien van de Risico-inspectie	17
5.	Programma van Eisen – Steekproefinspectie.....	22
5.1	Reikwijdte en scope Steekproefinspectie.....	22
5.2	Bijzonderheden	22
5.3	Eisen ten aanzien van de Steekproefinspecties.....	22
6.	Aanvullende adviesdiensten.....	26
6.1	Inleiding.....	26
6.2	Reikwijdte en scope.....	26
6.3	Opstellen en regisseren uitvoeringsjaarplannen	26
6.4	Databeheer vastgoedmanagementsysteem.....	27
6.5	Uitvoeren en/of regisseren specialistische onderzoeken	27
6.6	Eisen ten aanzien van de adviesdiensten	27

1 Inleiding

1.1 Algemene inleiding

Dit document bevat de technische inhoudelijke uitgangspunten en eisen voor het uitvoeren van inventarisaties en inspecties conform de methodiek NEN 2767, het uitvoeren van Risico-inspecties, het uitvoeren van steekproefinspecties en het opstellen van meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) voor de vastgoedportefeuilles van gemeente De Wolden en gemeente Hoogeveen.

1.2 De opdracht

Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen (verder: SWO) wil een meerjarige samenwerking aangaan met een inspectie- en adviesbureau voor het uitvoeren van gebouwinspecties conform de methodiek NEN 2767 en het opstellen van meerjarenonderhoudsplannen.

SWO heeft een aantal inspectietypen gedefinieerd die door de inschrijvende partij uitgevoerd dienen te worden. Deze inspectiesoorten zijn afgestemd op de exploitatiestrategie en exploitatieduur van de objecten. In onderstaande tabel zijn de gedefinieerde inspectietypen op hoofdlijnen uitgewerkt. In het Programma van Eisen (PvE) zijn de eisen per inspectietype, als ook voor de aanvullende adviesdiensten nader uitgewerkt. Zie hiervoor hoofdstuk 3 tot en met 6

Inspectie/advies	Omschrijving	Bijzonderheden
Volledige inspectie	<p>Volledige inspectie op basis van de NEN 2767 van de bouwkundige, werktuigbouwkundige, elektrotechnische en transporttechnische bouwdelen van de gebouwen, terreinen en opstallen. De volledige inspectie dient inzicht te geven in alle noodzakelijke onderhoudsactiviteiten die benodigd zijn om de gebouwen, terreinen en opstallen op korte, middellange en lange termijn op niveau te brengen en op niveau te houden.</p> <p>Dit betreft de objecten die voor lange(re) duur in exploitatie blijven bij de gemeente De Wolden en de gemeente Hoogeveen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zie contractperiode • Eisen nader uitgewerkt in PvE volledige inspectie
Risico-inspecties	<p>De Risico-inspectie dient inzicht te geven in de strikt noodzakelijke onderhoudsactiviteiten die benodigd zijn om afbreuk aan de waard aspecten Veiligheid en Gezondheid en Gebruik- en bedrijfsproces te voorkomen. Deze inspectie heeft met name betrekking op de gebouwen, terreinen en opstallen die binnen een scope van maximaal 5 jaar worden gerenoveerd af afgestoten.</p> <p>Het gebrekenbeeld en de daaruit voortvloeiende strikt noodzakelijke onderhoudsactiviteiten dienen conform de methodiek NEN 2767 te worden geregistreerd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Eisen nader uitgewerkt PvE Risico-inspectie
Steekproefinspectie	<p>De steekproefinspectie dient globaal inzicht te geven in de technische staat van een aantal significante kostendragers waarvoor SWO vanuit haar rol als vastgoedeigenaar verantwoordelijk is. Het gebrekenbeeld en de daaruit voortvloeiende onderhoudsactiviteiten dienen conform de methodiek NEN 2767 te worden geregistreerd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Eisen nader uitgewerkt in PvE Steekproefinspectie

Aanvullende adviesdiensten	Het gevraagd en ongevraagd leveren van aanvullende adviesdiensten gericht op de instandhouding van de vastgoedportefeuilles van gemeente De Wolden en gemeente Hoogeveen	<ul style="list-style-type: none"> Eisen nader uitgewerkt in PvE aanvullende adviesdiensten
----------------------------	--	--

1.3 Doelstelling

De opdrachtgever wil met het uitvoeren van de inspecties (volledige inspecties, risico-inspecties en steekproefinspecties) de volgende doelstelling realiseren:

- Uniform en objectief **inzicht in alle aanwezige onderhoud behoevende bouw- en installatiedelen** van de gebouwen, opstallen en terreinen;
- Uniform en objectief **inzicht in de technische kwaliteit van de bouw- en installatiedelen** inclusief de bijbehorende risico's (aspecten en prioriteiten) en de noodzakelijke planmatige c.q. levensduur verlengende maatregelen;
- Uniform en objectief inzicht **in de aanwezige risico's** behorend bij het gebrekenbeeld, inclusief beheersmaatregelen en –kosten;
- Uniform en objectief **inzicht in de noodzakelijke (onderhouds-)activiteiten en bijbehorende kosten** voor instandhouding op korte (1-3jaar), middellange (4-20 jaar) en lange termijn (21-40 jaar) per afzonderlijk object, opstal of terrein, per gemeente en voor het totaal.

Zodanig dat de opdrachtgever in staat wordt gesteld het onderhoud 'just-in-time' uit te voeren en objecten kan faciliteren van betere kwaliteit tegen gelijkblijvende en mogelijk lagere kosten.

1.4 Te realiseren eindresultaat

Het te realiseren eindresultaat is een **betrouwbare, objectieve meerjarenonderhoudsplanung** voor de vastgoedportefeuille van gemeente De Wolden en de gemeente Hoogeveen. Deze geeft daarbij een afgewogen beeld van de noodzakelijke onderhoudsactiviteiten en -kosten die nodig zijn om de vastgoedportefeuille op niveau te brengen en te houden. Voor de korte en lange(re) termijn. Verrassingen en uitschieters dienen te worden voorkomen. Kwalitatief hoogwaardige inspecties zijn daarbij van essentieel belang.

1.5 Verwachtingen van de opdrachtgever

Opdrachtgever verwacht het volgende van een goede Opdrachtnemer:

Ontzorgen	De opdrachtnemer moet met zijn dienstverlening de opdrachtgever ontzorgen met betrekking tot de inspecties
Pro-activiteit	Van de opdrachtnemer wordt een proactieve werkwijze verwacht bij de uitvoering van de opdracht
Kwaliteit	De opdrachtnemer dient kwalitatief hoogwaardige dienstverlening te leveren die bijdraagt aan de actuele en correcte areaalinformatie
Marktconformiteit	De opdrachtnemer moet zijn werkzaamheden binnen de bandbreedte van de markt uitvoeren, aangaande tijdsbesteding en kosten
Planning	De opdrachtnemer moet binnen de gestelde termijnen beschikbaar zijn voor het uitvoeren van de inventarisaties en inspecties
Samenwerking	Van de opdrachtnemer wordt een op samenwerking gerichte houding verwacht zodat bovenstaande verwachtingen gerealiseerd worden

1.6 Opbouw van het programma van eisen

Het Programma van Eisen bevat alle eisen die ten grondslag liggen aan deze opdracht. Omwille van de leesbaarheid en vanuit het oogpunt van de verschillende inspectietypen is er gebruik gemaakt van onderstaande categorieën en afkortingen.

	Omschrijving	Subonderdeel	Toelichting	Afkorting
Algemene eisen	Uitgangspunten/meldingen	n.v.t.	Algemene meldingen, zijnde geen eisen, die door inschrijvende partij in acht genomen dienen te worden	ALG-Mxx
	Algemeen	n.v.t.	Algemene eisen ten aanzien van de inspectieopdracht	ALG - Exx
	Rapporteren	n.v.t.	Algemene eisen ten aanzien van de op te leveren rapportages en documenten	RAP – Exx
	Kwaliteit	n.v.t.	Eisen ten aanzien van de kwaliteitsborging gedurende het project (proces en operationeel)	KWA – Exx
Volledige inspectie	Volledige inspectie	Inventariseren	Eisen ten aanzien van de inventarisatie van de bouwdelen	VOL - INV – Exx
	Volledige inspectie	Inspecteren	Eisen ten aanzien van de inspectie van de bouwdelen.	VOL - INS – Exx
	Volledige inspectie	MJOP	Eisen ten aanzien van de meerjarenonderhoudsplanning.	VOL - MJOP - Exx
Risico-inspectie	Risico-inspectie	Inventariseren	Eisen ten aanzien van de inventarisatie van de bouwdelen	RI - INV – Exx
	Risico-inspectie	Inspecteren	Eisen ten aanzien van de inspectie van de bouwdelen.	RI - INS – Exx
	Risico-inspectie	MJOP	Eisen ten aanzien van de meerjarenonderhoudsplanning.	RI - MJOP - Exx
Steekproef inspectie	Steekproefinspectie	Inventariseren	Eisen ten aanzien van de inventarisatie van de bouwdelen	ST – INV – Exx
	Steekproefinspectie	Inspecteren	Eisen ten aanzien van de inspectie van de bouwdelen.	ST – INS – Exx
	Steekproefinspectie	MJOP	Eisen ten aanzien van de meerjarenonderhoudsplanning.	ST – MJOP – Exx
Adviesdiensten	Advies	Jaarplannen	Eisen ten aanzien van het opstellen en regisseren uitvoeringsjaarplannen	ADV – JP – Exx
	Advies	Databeheer	Eisen ten aanzien van het databeheer van het vastgoedmanagementsysteem	ADV – DT – Exx
	Advies	Specialistische onderzoeken	Eisen ten aanzien het uitvoeren van specialistische onderzoeken	ADV- SPC - Exx

1.7 Leeswijzer

In hoofdstuk van het programma van eisen zijn de algemene uitgangspunten en algemene eisen ten aanzien van de kwaliteit, rapportages en software uitgewerkt. In hoofdstukken 3,4 en 5 zijn vervolgens de technische eisen ten aanzien van de volledige inspectie, de risico-inspectie en de steekproefinspectie uitgewerkt. Tot slot zijn in hoofdstuk 6 de uitgangspunten en eisen ten aanzien van de aanvullende adviesdiensten uitgewerkt.

2. Algemene eisen ten aanzien van de inspectie-en adviesopdracht

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de algemene uitgangspunten en eisen uitgewerkt die van toepassing zijn op de inspectie- en adviesopdracht. Deze uitgangspunten en eisen zijn van toepassing op alle gedefinieerde inspectietypen. In dit hoofdstuk zijn de algemene eisen, de eisen ten aanzien van de kwaliteit, de eisen ten aanzien van de rapportages en de uitgangspunten en eisen ten aanzien van de software uitgewerkt.

2.2 Algemene uitgangspunten inspectie- en adviesopdracht

Voor de inspectie- en adviesopdracht dient de opdrachtnemer de volgende algemene uitgangspunten in acht te nemen.

Algemene uitgangspunten/meldingen (ALG – UG – M)	
ALG – UG – M01	Het primaire proces in de objecten/gebouwen moet zo min mogelijke hinder ondervinden van de werkzaamheden die door de opdrachtnemer worden verricht.
ALG – UG – M02	De inspectiewerkzaamheden dienen op een veilige wijze uitgevoerd te worden. Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen om schade aan personen, gebouwen, goederen en de omgeving (milieu) te voorkomen danwel tot een minimum te beperken.
ALG – UG – M03	Opdrachtnemer is zelf verantwoordelijk voor de inzet van goedgekeurde en/of gecertificeerde persoonlijke beschermingsmiddelen (PBM's) en inspectiematerieel.
ALG – UG – M04	De opdrachtgever stelt vooraf, indien aanwezig en relevant, algemene informatie beschikbaar die door de opdrachtnemer kan worden gebruikt voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Deze informatie bestaat uit (niet-limitatief en indien beschikbaar): <ul style="list-style-type: none"> • Tekeningen; • Contactpersonen van de objecten. Opdrachtnemer kan geen rechten ontlenen aan de volledigheid en kwaliteit van de beschikbaar gestelde informatie.
ALG – UG – M05	De opdrachtgever stelt na gunning, indien aanwezig en relevant, onderhoudsrapportages, keuringsrapporten, keuringscertificaten e.d. beschikbaar die door de opdrachtnemer moeten worden gebruikt voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Opdrachtnemer kan geen rechten ontlenen aan de volledigheid en kwaliteit van de beschikbaar gestelde informatie.
ALG – UG – M06	Opdrachtgever stelt uitdrukkelijk géén bestaande meerjarenonderhoudsplannen ter beschikking ten aanzien van de disciplines bouwkunde, werktuigbouwkunde en elektrotechniek.
ALG – UG – M07	Ten aanzien van de transport technische installatie wijkt opdrachtgever gemotiveerd af van bovenstaande punt (ALG – UG – M06). De meerjarenonderhoudsplannen van de transport technische installaties worden door de opdrachtgever, indien aanwezig, beschikbaar gesteld. Deze meerjarenonderhoudsplannen dienen door de inschrijver te worden gecontroleerd en te worden overgenomen.

ALG – UG - M08	De opdrachtgever is na definitieve oplevering van de inspecties intellectueel eigenaar van de volgende onderdelen: <ul style="list-style-type: none"> • Inventarisatiebestanden (in alle geldende bestandstypen); • Inspectieresultaten (in alle geldende bestandstypen); • Rapportages; • Meerjarenonderhoudsplanningen; • Foto's; Opdrachtnemer dient de gevraagde documenten en bescheiden binnen 5 werkdagen na definitieve oplevering digitaal aan te leveren via mailadres: r.boddeus@dewoldenhoogeveen.nl
ALG – UG – M09	De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de inrichting van een eenduidige communicatiestructuur inclusief bijbehorend communicatieplan. In het communicatieplan dienen de overleg- en afstemmingsmomenten te worden benoemd. Opdrachtnemer is verantwoordelijke voor de planning van de overleg en afstemmingmomenten als ook voor de verslaglegging.
ALG – UG – M10	Opdrachtgever zal in het kader van de kwaliteitsborging periodiek en steekproefsgewijs controles uit (laten)voeren.
ALG – UG – M11	Opdrachtgever aanvaard uitsluitend rapportages uit PLANON.
ALG – UG – M12	De uitgevoerde werkzaamheden dienen per gemeente te worden gefactureerd

2.3 Algemene eisen inspectie- en adviesopdracht

In onderstaande tabel zijn de algemene eisen die gelden voor de gehele inspectie- en adviesopdracht nader uitgewerkt.

Algemene eisen (ALG-E)	
ALG - E01	<p>De opdrachtnemer zal ten behoeve van de uitvoering van de werkzaamheden een projectteam samenstellen dat voor de duur van de werkzaamheden zal worden ingezet. Het projectteam dient ten minste te bestaan uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Projectleider; • Kwaliteitsmanager; • Adviseur(s); • Inspecteurs; <p>Ten aanzien van de inspecteurs gelden de volgende aanvullende eisen: De inspecteurs dienen NEN-2767 gecertificeerd te zijn en aantoonbaar te beschikken over een van de volgende diploma's en/ of certificaten met aantoonbare actuele ervaring (CV) al dan niet opgenomen in het register van Sertum (zie www.sertum.nl):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hobéon-certificaat 'Inspecteur RVB BOEI'; • Gecertificeerd Onderhoudskundig Inspecteur BOEI • Inspecteur Rijksvastgoedbedrijf; • Certificaat van NVDO voor 'Integraal Inspecteur Vastgoed'; • Hogeschool-diploma 'Integraal Inspecteur Rgd BOEI'; • SCEV-certificaat 'Onderhoudsinspecteur Vastgoed'; • SCEV-diploma 'Onderhoudskundig Inspecteur' voor Vastgoed. <p>De inspecteurs dienen minimaal 3 jaar relevante werkervaring te hebben ten aanzien van het uitvoeren van de gevraagde inspecties. De adviseur(s) dient/dienen minimaal 5 jaar relevante werkervaring te hebben ten aanzien van het opstellen van meerjarenonderhoudsplannen en uitvoeringsjaarplannen.</p> <p>De inspecteurs dienen in het bezit te zijn van VCA-VOL-certificaat. Tevens dienen de inspecteurs bij uitvoering van de werkzaamheden in het bezit te zijn van een Verklaring</p>

	Omtrent het Gedrag (VOG). Alle projectleden moeten zich kunnen legitimeren als zijn de een medewerker van de opdrachtnemer. Daarnaast dienen de inspecteurs die werkzaam zijn op de locatie als zodanig herkenbaar te zijn door het dragen van bedrijfskleding.
ALG - E02	De opdrachtnemer dient een integrale, realistische projectplanning op te stellen. In de planning dienen de volgende onderdelen minimaal te worden opgenomen: <ul style="list-style-type: none"> • Start- en einddatum van het gehele project; • Doorlooptijd van het gehele project; • Doorlooptijd per locatie; • Periodieke overleg- en voortgangsmomenten; • Projectfasering en deelopleveringen
ALG - E03	De opdrachtnemer dient zelf de inspecties in te plannen. Afspraken dienen minimaal twee (werk-)weken vooraf aangekondigd te worden. Deze aankondiging dient schriftelijk te worden vastgelegd. Opdrachtgever levert een actueel overzicht van contactpersonen aan.
ALG - E04	De opdrachtnemer dient een integraal projectplan op te stellen ten aanzien van de inspectie- en adviesopdracht. In dit projectplan dienen de volgende onderdelen minimaal te worden opgenomen: <ul style="list-style-type: none"> • Communicatieplan inclusief overleg- en afstemmingsmomenten • Inspectieprotocol; • Protocol kwaliteitsborging
ALG - E05	Opdrachtnemer dient per gedefinieerd inspectietype een pilotinspectie uit te voeren. Na wederzijdse goedkeuring en acceptatie van de pilotresultaten kan de opdrachtnemer de overige inspecties uitvoeren.
ALG - E06	Alle inspecties dienen geregistreerd en uitgevoerd te worden in softwaresysteem PLANON
ALG - E07	De opdrachtnemer dient gebruik te maken van de elementenbibliotheek in PLANON. Opdrachtnemer is zelf verantwoordelijk voor de controle en indien noodzakelijk aanpassing van de onderhoudscycli, handelingen en kostenkengetallen. De kostenkengetallen dienen minimaal gebaseerd te zijn op prijspeil 2025.
ALG - E08	Opdrachtnemer heeft aantoonbare ervaring, bij meerdere opdrachtgevers, om te kunnen werken met de PLANON PCA (inspectie)software
ALG – E09	Van opdrachtnemer wordt verwacht de inspectie actueel inzicht geeft in de technische staat van de bouw- en installatiedelen. Dit geldt ook voor bouw- en installatiedelen die lastig bereikbaar c.q. inspecteerbaar zijn met inzet van reguliere inspectiemiddelen. (Bijvoorbeeld hoge gevels, dakvlakken. Opdrachtnemer dient het inzetten van aanvullende inspectiemiddelen (zoals drones, hoogwerkers) vooraf in te schatten en kenbaar te maken aan de opdrachtgever. Aanvullende kosten voor inzet van dergelijk materieel dienen inzichtelijk te worden gemaakt en ter akkoord te worden voorgelegd aan opdrachtgever.

2.4 Algemene eisen ten aanzien van de rapportage

In onderstaande tabel zijn de algemene eisen ten aanzien van de op- en aan te leveren (inspectie-)rapportages nader uitgewerkt.

Eisen aan de op te leveren rapportage (RAP-E)	
RAP-E01	Opdrachtnemer dient per geïnspecteerd object een door de opdrachtnemer gecontroleerde rapportage aan te leveren. Deze dient uiterlijk 10 werkdagen na de inspectiedatum ter controle te worden aangeleverd aan opdrachtgever.
RAP-E02	<p>Per inspectietype zijn specifieke eisen gesteld aan de op te leveren rapportage.</p> <p>Inspectietype volledige inspectie Voor het inspectietype volledige inspectie wordt uitsluitend de inspectierapportage uit PLANON geaccepteerd. Deze dient minimaal de volgende onderdelen te bevatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Project- en objectgegevens • Een korte beschrijving van het gebouw, de algemene staat van onderhoud en bijzonderheden • Overzicht van de aanwezige bouw- en installatiedelen inclusief hoeveelheden en eenheden; • Overzicht van de gebreken, inclusief de gebrekenkenmerken (ernst-intensiteit-omvang); • De gebreken dienen te worden voorzien van een omschrijving van de Locatie, Oorzaak, Gevolg, Risico en Oplossing (LOGRO) • MJOP met een scope van 40 jaar • Een fotorapportage welke inzicht geeft in de aard van de manifeste gebreken. De fotorapportage van het geïnspecteerd object omvat minimaal: <ul style="list-style-type: none"> ○ Alle gebreken welke een CVO 3 of slechter tot gevolg hebben ○ Alle gebreken in het kader van het aspect Veiligheid en Gezondheid en Gebruik- en bedrijfsproces ○ Alle gebreken met een omvang van > 70% (exclusief veroudering) ○ Alle gebreken welke een bovengemiddelde kostenpost tot gevolg hebben ○ Alle gebreken welke een integrale vervanging in de periode inspectiejaar tot inspectiejaar+10 tot gevolg hebben ○ Alle correctieve maatregelen (herstel gepland in de periode inspectiejaar tot inspectiejaar+3) <p>Inspectietype Risico-inspectie Voor het inspectietype Risico-inspectie wordt uitsluitend de inspectierapportage uit PLANON geaccepteerd. Deze dient minimaal de volgende onderdelen te bevatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Project- en objectgegevens • Een korte beschrijving van het gebouw, de algemene staat van onderhoud en bijzonderheden • Overzicht van de aanwezige bouw- en installatiedelen inclusief hoeveelheden en eenheden met gebreken die afbreuk doen aan de aspecten Veiligheid en Gezondheid en Gebruik- en bedrijfsproces; • Overzicht van de gebreken, inclusief de gebrekenkenmerken (ernst-intensiteit-omvang) en LOGRO die afbreuk doen aan de aspecten Veiligheid en Gezondheid en Gebruik- en bedrijfsproces • MJOP met een scope van 5 jaar • Een fotorapportage welke inzicht geeft in de aard van de manifeste gebreken. <p>Inspectietype Steekproefinspectie Voor het inspectietype Steekproefinspectie wordt uitsluitend de inspectierapportage uit PLANON geaccepteerd. Deze dient minimaal de volgende onderdelen te bevatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Project- en objectgegevens

	<ul style="list-style-type: none"> • Een korte beschrijving van het gebouw, de algemene staat van onderhoud en bijzonderheden • Overzicht van de significante aanwezige kostendragers, zoals dakbedekking, schilderwerk, elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties; • Overzicht van de gebreken, inclusief de gebrekenkenmerken (ernst-intensiteit-omvang) en LOGRO van de significante kostendragers • MJOP met een scope van 5 jaar • Een fotorapportage welke inzicht geeft in de aard van de manifeste gebreken.
RAP-E03	Opdrachtgever controleert de aangeleverde conceptrapportage uiterlijk binnen 10 werkdagen na aanlevering. De opdrachtnemer dient de aangegeven aanpassingen uiterlijk binnen 5 werkdagen te verwerken.
RAP-E04	Naast de MJOP's per object levert Opdrachtnemer een totaal MJOP op van alle geïnspecteerde objecten. Dit MJOP dient Excel format (*.xlsx) te worden opgeleverd.

2.5 Algemene eisen ten aanzien van de kwaliteitsborging

In onderstaande tabel zijn de algemene eisen ten aanzien de kwaliteitsborging gedurende het gehele inspectie- en adviesproject nader uitgewerkt.

Eisen ten aanzien van de kwaliteit (KWA-E)	
KWA-E01	Opdrachtnemer dient, als onderdeel van het integraal projectplan, een protocol kwaliteitsborging op te stellen om de kwaliteit van de inspectiewerkzaamheden gedurende de gehele looptijd van het project te borgen.
KWA-E02	<p>Opdrachtgever heeft voor de onderdelen inventariseren, inspecteren en opstellen MJOP de volgende kwalitatieve eisen gesteld:</p> <p><u>Inventariseren</u> (zie eisen per inspectietype):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er mogen geen bouwdelen ontbreken; • Hoeveelheden die worden ingemeten mogen maximaal 5% afwijken ten opzichte van de werkelijke situatie; • Hoeveelheden die worden geteld mogen geen afwijkingen vertonen. <p><u>Inspecteren</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 5% van de bouwdelen mag maximaal 1 punt conditieverschil opleveren; • De gebrekenkenmerken ernst-intensiteit-omvang mogen maximaal 1 punt (naar boven of beneden) afwijken; • Alle bouwdelen met waargenomen gebreken dienen voorzien te zijn van het LOGRO-principe <p><u>MJOP</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ten aanzien van de volledigheid van het onderdeel opstellen meerjarenonderhoudsplanning gelden de uitgangspunten zoals opgenomen bij onderdeel MJOP-E
KWA-E03	Ten aanzien van de volledigheid van het onderdeel rapporteren gelden de uitgangspunten zoals opgenomen bij onderdeel RAP-E. Er mogen geen onderdelen ontbreken.

2.6 Software

Opdrachtgever werkt met softwaresysteem PLANON. De opdrachtnemer dient gebruik te maken van het basis inventarisatiebestand en de PLANON PCA (inspectie)software van de opdrachtgever ten behoeve van de verwerking van de volledige inspecties, risico-inspectie en steekproefinspecties

nulmetingen. Hierbij gaat de opdrachtgever ervan uit dat de opdrachtnemer aantoonbare ervaringen heeft om te kunnen werken met de PLANON PCA (inspectie)software

SWO stelt maximaal twee licenties ter beschikking voor de toegang tot PLANON software en PCA tool (APP) om alle gegevens per object in vast te leggen en om het MJOP en Uitvoeringsjaarplan in op te stellen. Specifieke werkinstructie van PLANON worden door de opdrachtgever gedeeld. Dit betreft:

- Inrichtingsdocument PLANON specifiek voor de gemeente De Wolden en gemeente Hoogeveen (Deze wordt nog opgesteld en na gunning gedeeld met de opdrachtnemer)
- PCABeforeYouStart.
- PCASurvey.
- Software Suite Gepland onderhoud.

De vigerende eisen ten aanzien van het softwaresysteem PLANON zijn vermeld onder paragraaf 2.3 “algemene eisen inspectie- en adviesopdracht”.

3. Programma van Eisen – volledige inspectie

3.1 Reikwijdte en scope volledige inspectie

De dienstverlening bestaat uit het organiseren en uitvoeren van een **nul opname** (inventarisatie, inspectie en opstellen meerjarenonderhoudsplanning) conform de methodiek NEN 2767. De dienstverlening is van toepassing op de objecten (gebouwen, terreinen en opstallen) die de opdrachtgever voor een lange periode (>20 jaar) in exploitatie heeft. In **bijlage 4 van de aanbestedingsleidraad** is de objectenlijst met daarin de omvang van de volledige inspecties opgenomen.

De volgende onderdelen/activiteiten behoren tot de scope van de volledige inspectie:

- Het inventariseren en registreren van alle aanwezige bouw- en installatiedelen die aanwezig zijn in en om de objecten. Dit betreft de inspectiedisciplines bouwkunde, werktuigbouwkunde, elektrotechniek en transporttechniek. Registratie van de aanwezige bouwdeelen vindt plaats in PLANON;
- Normatief vaststellen van de technische staat van de aanwezige bouw- en installatiedelen conform de methodiek NEN 2767.
- Het programmeren en budgetteren van alle noodzakelijk correctieve, preventieve en planmatige onderhoudsactiviteiten voor de korte, middellange en lange termijn.

3.2 Bijzonderheden

Opdrachtgever heeft objecten met monumentale waarde in haar vastgoedportefeuille. Er zijn voor deze objecten Provinciale Instandhoudingsplannen opgesteld. Deze worden na gunning van de opdracht ter beschikking gesteld. In paragraaf 3.3. zijn de specifieke eisen ten aanzien van de monumentale objecten nader uitgewerkt.

3.3 Eisen ten aanzien van de volledige inspectie

In deze paragraaf zijn de eisen die ten grondslag liggen aan de volledige inspectie nader uitgewerkt. De volledige inspectie omvat de volgende onderdelen:

- Inventariseren;
- Inspecteren;
- Opstellen meerjarenonderhoudsplanning

De specifieke eisen zijn per onderdeel in onderstaande tabellen uitgewerkt.

Eisen ten aanzien van het onderdeel inventariseren

De inventarisatie omvat het uitvoeren van een volledige inventarisatie van alle aanwezige, onderhoud behoevende bouw- en installatiedelen inclusief de registratie hiervan in een softwaresysteem. De opdrachtgever stelt de volgende eisen aan de inventarisaties

Eisen aan de inventarisatie (INV-E)	
VOL – INV - E01	De inventarisatie dient ter plaatse te worden uitgevoerd. Eventuele beschikbare tekeningen of digitale systemen (zoals googlemaps, etc) mogen uitsluitend als ondersteunde middelen worden toegepast.
VOL - INV - E02	De inventarisaties dienen te allen tijde in overeenstemming te zijn met de situatie ter plaatse.

VOL – INV - E03	De inventarisatie dient te geschieden op bouwdeel- en detailniveau, zoals opgenomen in de elementenbibliotheek PLANON
VOL – INV - E04	De inventarisatie dient te worden geregistreerd in softwarepakket Planon. Er dient gebruik te worden gemaakt van de bibliotheek van PLANON;
VOL – INV - E05	Hoeveelheden dienen te worden bepaald volgens de NEN 3699 “Meetmethode voor het bepalen van netto hoeveelheden van bouwdelen, installatiedelen en resultaten met specificatierichtlijnen” in aanvulling c.q. afwijking van deze norm geldt dat hoeveelheden moeten worden bepaald in relatie tot de eenheid waarin deze worden begroot.
VOL – INV - E06	Per bouw- en installatiedeel dient te worden aangegeven of het bouw- of installatiedeel onder verantwoordelijkheid van eigenaar of huurder valt. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van de beschikbare demarcaties of beheerafspraken. Deze worden gedeeld na gunning.
VOL – INV - E07	De inventarisatie van gebouw gebonden installaties moet worden opgebouwd uit duidelijk herkenbare functies of constructies (bijvoorbeeld opwekking en distributie) en tevens dienen minimaal het fabricaat, type bouwjaar en de capaciteit te worden bepaald;
VOL – INV - E08	Per bouwkundig bouwdeel dient minimaal de volgende aanvullende informatie (annotatie) te worden opgenomen: <ul style="list-style-type: none"> • Toegepaste materialen; • Uitvoeringswijze (bijvoorbeeld geschroefd, mechanisch bevestigd, etc); • Toegepaste afwerk- of beschermlagen.
VOL – INV - E09	Voor de inventarisatie van bouwkundige bouwdelen van het exterieur gelden de volgende specifieke eisen: <ul style="list-style-type: none"> • Inventarisatie dient plaats te vinden naar gevel oriëntatie (windrichting) • Dak- en dakafwerkingen dienen per dakvlak te worden geïnventariseerd; • Het binnen- en buitenschilderwerk dient als separaat bouwdeel te worden geïnventariseerd (bouwdeelcode 46 - beschermlagen); • Buitenschilderwerk dient per gevel oriëntatie (windrichting) te worden geïnventariseerd.
VOL – INV - E10	Van de bouwdelen dient het bouwjaar te worden opgenomen. Van de opdrachtnemer wordt verwacht dat hij op basis van kennis en ervaring een gereede inschatting kan maken van het bouwjaar.
VOL – INV - E11	Bijgebouwen en opstallen dienen conform bovenstaande uitgangspunten te worden geïnventariseerd;
VOL – INV - E12	Van de terreinen dienen de onder- en bovengrondse infrastructuur, afwerkingen en afscheidingen te worden geïnventariseerd.
VOL – INV - E13	Er dienen overzichtsfoto's (voorzien van datumaanduiding) te worden gemaakt van gevels, daken, interieur, technische ruimten en terreinen.

Eisen ten aanzien van het onderdeel inspecteren

De inspecties hebben als doel objectief, uniform en normatief inzicht te geven in de technische staat van de bouw- en installatiedelen en risico's die behoren bij het niet of niet tijdig verhelpen van de gebreken. Het waargenomen gebrekenbeeld inclusief deze risicobeoordeling staat aan de basis voor het inplannen van de noodzakelijke (onderhouds-)activiteiten. De opdrachtgever stelt de volgende eisen aan de inspecties

Eisen aan de inspectie (INS-E)	
VOL – INS - E01	Opdrachtnemer stelt de technische staat van de bouwkundige bouwdelen vast door deze te inspecteren volgens de methodiek NEN 2767. Tijdens de inspectie worden de volgende activiteiten uitgevoerd: <ul style="list-style-type: none"> • Het vaststellen en vastleggen van de aanwezige gebreken;

	<ul style="list-style-type: none"> • Het vastleggen van de ernstklasse van de gebreken (zoals voorgeschreven in de methodiek NEN 2767 deel 2); • Het bepalen van de intensiteit en omvang van de gebreken; • Het bepalen van de conditiescore per bouwdeel; • Het opnemen van herstelactiviteiten op basis van het waargenomen gebrekenbeeld; • Het invullen van de Aspecten (risico's) bij het niet- of niet tijdig verhelpen van de waargenomen gebreken en bepalen van de prioriteit van onderhoud (conform Bijlage D NEN 2767-1: laatste versie). <p>Opdrachtgever heeft de volgende Aspecten (risico's) als relevant voor haar vastgoed vastgesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Veiligheid en Gezondheid; • Cultuurhistorische waarde; • Gebruik en bedrijfsproces; • Technische vervolgschade; • Toename klachtenonderhoud; • Beleving en esthetische waarde. <p>In hoofdstuk 2 van dit Programma van Eisen is de vigerende Aspect/Prioriteitenmatrix toegevoegd.</p>
VOL – INS - E02	Opdrachtnemer dient een pilotinspectie uit te voeren. Deze pilotinspectie is bedoeld om het gehele proces van inventariseren, inspecteren en rapporteren te doorlopen. Na goedkeuring van de inspectieresultaten door opdrachtgever mag worden gestart met de inventarisatie en inspectie van de overige locaties.
VOL – INS - E03	De funderingsconstructie, vloerconstructie en dakconstructie valt in basis buiten de scope van de opdracht. In afwijking op dit onderdeel dient de opdrachtnemer bij waargenomen gebreken aan deze onderdelen de handeling “Specialistisch vervolgonderzoek” te worden opgenomen. Deze handeling dient in het lopende jaar (2026) te worden opgenomen en begroot.
VOL – INS - E04	<p>Voor een eenduidige registratie van de gebreken dient het LOGRO-principe te worden gehanteerd. Elk gebrek dient te worden voorzien van een Locatie, Oorzaak, Gevolg, Risico en Oplossing.</p> <p>Voor het vastleggen van de locatieaanduiding dient onderstaande volgorde te worden aangehouden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ruimtenummer, indien niet bekend of niet van toepassing; 2. Ruimtebenaming (bijvoorbeeld gevel noord, dakvlak x), indien niet bekend; 3. Algemeen
VOL – INS - E05	<p>Om de eenduidigheid te waarborgen dient per gebrek de volgende standaard herstel- of onderhoudsactiviteiten (handelingen) te worden opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Integraal vervangen • Vervolgsysteem, hergebruik, revisie; • Overlagen; • Technisch reinigen, doorspuiten, reinigen; • Vervangen van onderdelen of afwerkingen; • Slopen, verwijderen; • Reparatie, lokale defecten, dagelijks onderhoud; • Specialistisch vervolgonderzoek. • Elders opgenomen, met verwijzing naar het bouw- of installatiedeel waar de handeling is opgenomen

VOL – INS - E06	Voor de inspectie van bouwkundige bouwdelen van het exterieur geldt dat de Inspectie dient plaats te vinden naar gevel oriëntatie (windrichting). Zie tevens eis ALG – E09 ten aanzien van bouwdelen op hoogte
VOL – INS - E07	Het binnen- en buitenschilderwerk dient als separaat bouwdeel te worden geïnspecteerd (bouwdeelcode 46 - bescherm lagen); Buitenschilderwerk dient per gevel oriëntatie (windrichting) te worden geïnspecteerd. Zie tevens eis ALG – E09
VOL – INS - E08	De dakafwerkingen (hoofdgroep code 47 – Dakafwerkingen) dienen per dakvlak te worden geïnspecteerd
VOL – INS - E09	Opdrachtnemer dient tijdens de inspectie steekproefsgewijs zowel onder de vloer als boven de plafonds te inspecteren
VOL – INS - E10	Voor de objecten met een monumentale status dient opdrachtnemer gebruik te maken van de beschikbare externe inspectierapportages en provinciale instandhoudingsplannen. Deze dienen door de opdrachtnemer te worden gecontroleerd.
VOL – INS - E11	Opdrachtnemer dient van de relevante gebreken foto's te nemen (overzichts- en detailfoto) en te borgen in Planon. De volgende uitgangspunten voor het borgen van foto's worden hierbij gehanteerd, foto's van: <ul style="list-style-type: none"> • Ernstige gebreken • Gebreken die leiden tot conditie ≥ 3 • Gebreken die afbreuk doen aan de aspecten veiligheid en/of gezondheid • Gebreken die afbreuk doen aan het aspect gebruik en bedrijfsproces • Herstelactiviteiten $\geq \text{€ } 2.500$ In het kader van de privacy dient de opdrachtnemer (zoveel als mogelijk is) te voorkomen dat gebruikers op foto's zichtbaar zijn.
VOL – INS - E12	Het uitvoeren of laten uitvoeren van destructief onderzoek maakt geen deel uit van de opdracht. De inspectie beperkt zich uitsluitend tot de zichtbare bouwdelen. Van de opdrachtnemer wordt echter wel verwacht dat er steekproefsgewijs zowel onder de vloer als boven de plafonds wordt gekeken (INS-E09).
VOL – INS - E13	Indien voor het achterhalen van de oorzaak van een gebrek destructief onderzoek noodzakelijk is dient de handeling "specialistisch vervolgonderzoek" te worden opgenomen.
VOL – INS - E14	Gebreken die directe invloed hebben op de veiligheid en/of gezondheid van de gebruikers, medewerkers en/of omstanders dienen direct telefonisch en schriftelijk te worden gemeld aan opdrachtgever.
VOL – INS - E15	Niet inspecteerbare bouwdelen worden voorzien conditiescore 9. Opdrachtnemer heeft een meldings- en aantoonplicht in geval een bouwdeel niet geïnspecteerd kan worden en wordt geacht maximale inspanning te doen om dit te voorkomen.
VOL – INS - E16	Het gebrek 'verval' wordt toegepast tot maximaal 87,5% van de theoretische levensduur. Dit overeenkomstig conditiescore 4

Eisen ten aanzien van het onderdeel opstellen Meerjarenonderhoudsplanung

Op basis van de inventarisatie en de inspecties stelt de opdrachtnemer per object in Planon een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) op. De opdrachtgever stelt de volgende eisen aan de meerjarenonderhoudsplanningen

Eisen aan de meerjarenonderhoudsplanung (MJOP-E)	
VOL – MJOP - E01	Het MJOP dient te worden opgesteld met het uitgangspunt "doorlopende exploitatie". De planningshorizon van het MJOP is 40 jaar.
VOL – MJOP - E02	Het MJOP dient logisch van opzet en inhoud te zijn. Dat betekent dat de onderhoudsactiviteiten waar mogelijk en relevant logisch geclusterd dienen te worden.

	<p>Voor het plannen van de onderhoudsactiviteiten aan de bouwkundige bouwdelen dienen de volgende uitgangspunten in acht te worden genomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwdelen met Cvo=1: Inspectiejaar + 100% van de resterende levensduur; • Bouwdelen met Cvo=2: Inspectiejaar + 50% van de resterende levensduur; • Bouwdelen met Cvo=3: Inspectiejaar + 25% van de resterende levensduur; • Bouwdelen met Cvo=4-5-6: Eerste planjaar. <p>Voor het plannen van de onderhoudsactiviteiten aan de Werktuigbouwkundige, Elektrotechnische en Transporttechnische installatiedelen dienen de volgende uitgangspunten in acht te worden genomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwdelen met Cvo=1: bouwjaar+ 100% van de resterende levensduur; • Bouwdelen met Cvo=2: bouwjaar + 50% van de resterende levensduur; • Bouwdelen met Cvo=3: bouwjaar + 25% van de resterende levensduur; • Bouwdelen met Cvo=4-5-6: Eerste planjaar.
VOL – MJOP – E03	Opdrachtgever stelt meerjarenonderhoudsplannen van de transport technische installatie (hoofdgroep 66 en 75) ter beschikking (indien aanwezig). Deze externe meerjarenonderhoudsplannen dienen door de opdrachtnemer te worden gecontroleerd en overgenomen in PLANON.
VOL – MJOP – E03	Opdrachtgever heeft objecten met een monumentale status in haar vastgoedportefeuille. Voor deze objecten is door externe partijen een inspectie uitgevoerd en een provinciaal instandhoudingplan opgesteld. De externe inspectierapportage en provinciale instandhoudingsplannen dienen door de opdrachtnemer te worden gecontroleerd, waar nodig te worden aangepast (kosten voor herstelmaatregelen) en te worden overgenomen in PLANON
VOL – MJOP - E04	Indien van toepassing dienen de kosten voor het inzetten van veiligheidsmaatregelen, vergunningskosten, steigerwerk en/of hoogwerker separaat in het MJOP te worden opgenomen.
VOL – MJOP - E05	Om de onderhoudskosten goed te kunnen alloceren dient elke onderhoudsactiviteit te worden voorzien van een fundscode: Fundscode GO: Groot onderhoud Eigenaar; Fundscode KO: Klein onderhoud Eigenaar; Fundscode OH: Onderhoud Huurder
VOL – MJOP - E06	De opgenomen kosten dienen overeenkomstig prijspeil 2025 te zijn.

4. Programma van Eisen – Risico-inspectie

4.1 Reikwijdte en scope Risico-inspectie

De dienstverlening bestaat uit het organiseren en uitvoeren van een **risico-inspectie** waarbij de gebreken die een direct afbreuk doen aan de aspecten Veiligheid en Gezondheid en Gebruik- en bedrijfsproces op bouwdeelniveau inzichtelijk worden gemaakt. Het gebrekenbeeld dient vastgesteld te worden conform de methodiek NEN 2767. De dienstverlening is van toepassing op de objecten (gebouwen, terreinen en opstallen) die door opdrachtgever worden verhuurd en waarvoor zij vanuit haar rol als eigenaar zicht wil houden op de technische staat en de noodzakelijke onderhoudsbehoefte op korte termijn.

In **bijlage 4 van de aanbestedingsleidraad** is de objectenlijst met daarin de omvang van de volledige inspecties opgenomen.

De volgende onderdelen/activiteiten behoren tot de scope van de volledige inspectie:

- Het op **hoofdpijnen inventariseren** en registreren van bouw- en installatiedelen die gebreken vertonen die een afbreuk doen aan de aspecten Veiligheid en Gezondheid en Gebruik- en bedrijfsproces. Dit betreft de inspectiedisciplines bouwkunde, werktuigbouwkunde, elektrotechniek en transporttechniek. Registratie van de aanwezige bouwdelen vindt plaats in Planon;
- Normatief **registreren van de gebreken** aan bouw- of installatiedelen die afbreuk doen aan de aspecten Veiligheid en Gezondheid en Gebruik- en bedrijfsproces. Dit conform de methodiek NEN 2767;
- Het programmeren en budgetteren van alle noodzakelijk correctieve, preventieve en planmatige onderhoudsactiviteiten voor de korte termijn met een scope van maximaal 5 jaar.

4.2 Bijzonderheden

Er behoeft geen volledige inventarisatie plaats te vinden van de aanwezige bouw- en installatiedelen. Uitsluitend de bouw- of installatiedelen waarbij gebreken zijn geconstateerd die afbreuk aan de aspecten Veiligheid en Gezondheid en Gebruik- en bedrijfsproces dienen geïnventariseerd te worden.

4.3 Eisen ten aanzien van de Risico-inspectie

In deze paragraaf zijn de eisen die ten grondslag liggen aan de Risico-inspectie nader uitgewerkt. De Risico-inspectie omvat de volgende onderdelen:

- Inventariseren;
- Inspecteren;
- Opstellen meerjarenonderhoudsplanung

De specifieke eisen zijn per onderdeel in onderstaande tabellen uitgewerkt.

Eisen ten aanzien van het onderdeel inventarisatie

De inventarisatie omvat het uitvoeren van een inventarisatie van de bouw- en installatiedelen die gebreken vertonen die afbreuk doen aan aspecten Veiligheid en Gezondheid en Gebruik- en bedrijfsproces. Inclusief de registratie hiervan in een softwaresysteem. De opdrachtgever stelt de volgende eisen aan de inventarisaties.

Eisen aan de inventarisatie (INV-E)	
RI – INV - E01	De inventarisatie dient ter plaatse te worden uitgevoerd. Eventuele beschikbare tekeningen of digitale systemen (zoals googlemaps, etc) mogen uitsluitend als ondersteunde middelen worden toegepast.
RI – INV - E02	De inventarisaties dienen te allen tijde in overeenstemming te zijn met de situatie ter plaatse.
RI – INV - E03	Voor de risico-inspectie behoeven uitsluitend de bouw- en installatiedelen te worden geïnventariseerd waar op bouwdeelniveau gebreken zijn waargenomen die afbreuk doen aan aspecten Veiligheid en Gezondheid en Gebruik- en bedrijfsproces. Inventarisatie van overige bouw- en installatiedelen valt buiten de scope van de risico-inspectie.
RI – INV - E04	De inventarisatie dient te worden geregistreerd in softwarepakket Planon. Er dient gebruik te worden gemaakt van de bibliotheek van Planon;
RI - INV - E05	UITSLUITEND VAN TOEPASSING OP BOUW- EN INSTALLATIEDELEN DIE GEBREKEN VERTONEN DIE AFBREUK DOEN AAN DE ASPECTEN VEILIGHEID EN GEZONDHEID EN GEBRUIK- EN BEDRIJFSPROCES Per bouw- en installatiedeel dient te worden aangegeven of het bouw- of installatiedeel onder verantwoordelijkheid van eigenaar of huurder valt. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van de beschikbare demarcaties of beheerafspraken. Deze worden gedeeld na gunning.
RI – INV - E06	UITSLUITEND VAN TOEPASSING OP BOUW- EN INSTALLATIEDELEN DIE GEBREKEN VERTONEN DIE AFBREUK DOEN AAN DE ASPECTEN VEILIGHEID EN GEZONDHEID EN GEBRUIK- EN BEDRIJFSPROCES De inventarisatie van gebouw gebonden installaties moet worden opgebouwd uit duidelijk herkenbare functies of constructies (bijvoorbeeld opwekking en distributie) en tevens dienen minimaal het fabricaat, type bouwjaar en de capaciteit te worden bepaald;
RI – INV - E07	UITSLUITEND VAN TOEPASSING OP BOUW- EN INSTALLATIEDELEN DIE GEBREKEN VERTONEN DIE AFBREUK DOEN AAN DE ASPECTEN VEILIGHEID EN GEZONDHEID EN GEBRUIK- EN BEDRIJFSPROCES Per bouwkundig bouwdeel dient minimaal de volgende aanvullende informatie (annotatie) te worden opgenomen: <ul style="list-style-type: none"> • Toegepaste materialen; • Uitvoeringswijze (bijvoorbeeld geschroefd, mechanisch bevestigd, etc); • Toegepaste afwerk- of beschermlagen.
RI – INV - E08	UITSLUITEND VAN TOEPASSING OP BOUW- EN INSTALLATIEDELEN DIE GEBREKEN VERTONEN DIE AFBREUK DOEN AAN DE ASPECTEN VEILIGHEID EN GEZONDHEID EN GEBRUIK- EN BEDRIJFSPROCES Voor de inventarisatie van bouwkundige bouwdelen van het exterieur gelden de volgende specifieke eisen: <ul style="list-style-type: none"> • Dak- en dakafwerkingen dienen per dakvlak te worden geïnventariseerd; • Het binnen- en buitenschilderwerk dient als separaat bouwdeel te worden geïnventariseerd (bouwdeelcode 46 - beschermlagen);

RI – INV - E09	<p>UITSLUITEND VAN TOEPASSING OP BOUW- EN INSTALLATIEDELEN DIE GEBREKEN VERTONEN DIE AFBREUK DOEN AAN DE ASPECTEN VEILIGHEID EN GEZONDHEID EN GEBRUIK- EN BEDRIJFSPROCES</p> <p>Van de bouwdelen dient het bouwjaar te worden opgenomen. Van de opdrachtnemer wordt verwacht dat hij op basis van kennis en ervaring een gereede inschatting kan maken van het bouwjaar.</p>
RI – INV - E10	Er dienen overzichtsfoto's (voorzien van datumaanduiding) te worden gemaakt van gevels, daken, interieur, technische ruimten en terreinen.

Eisen ten aanzien van het onderdeel inspecteren

De risico-inspectie heeft als doel objectief uniform en normatief inzicht te geven in de bouw- en installatiedelen die gebreken vertonen die afbreuk doen aan aspecten Veiligheid en Gezondheid en Gebruik- en bedrijfsproces. De opdrachtgever stelt de volgende eisen aan de inspecties

Eisen aan de inspectie (INS-E)	
RI – INS - E01	<p>UITSLUITEND VAN TOEPASSING OP BOUW- EN INSTALLATIEDELEN DIE GEBREKEN VERTONEN DIE AFBREUK DOEN AAN DE ASPECTEN VEILIGHEID EN GEZONDHEID EN GEBRUIK- EN BEDRIJFSPROCES.</p> <p>Opdrachtnemer stelt de technische staat van de bouwkundige bouwdelen vast door deze te inspecteren volgens de methodiek NEN 2767. Tijdens de inspectie worden de volgende activiteiten uitgevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het vaststellen en vastleggen van de aanwezige gebreken; • Het vastleggen van de ernstklasse van de gebreken (zoals voorgeschreven in de methodiek NEN 2767 deel 2); • Het bepalen van de intensiteit en omvang van de gebreken; • Het bepalen van de conditiescore per bouwdeel; • Het opnemen van herstelactiviteiten op basis van het waargenomen gebrekenbeeld; • Het invullen van de Aspecten (risico's) bij het niet- of niet tijdig verhelpen van de waargenomen gebreken en bepalen van de prioriteit van onderhoud (conform Bijlage D NEN 2767-1: laatste versie).
RI – INS - E02	Opdrachtnemer dient een pilotinspectie uit te voeren. Deze pilotinspectie is bedoeld om het gehele proces van inventariseren, inspecteren en rapporteren te doorlopen. Na goedkeuring van de inspectieresultaten door opdrachtgever mag worden gestart met de inventarisatie en inspectie van de overige locaties.
RI – INS - E03	<p>UITSLUITEND VAN TOEPASSING OP BOUW- EN INSTALLATIEDELEN DIE GEBREKEN VERTONEN DIE AFBREUK DOEN AAN DE ASPECTEN VEILIGHEID EN GEZONDHEID EN GEBRUIK- EN BEDRIJFSPROCES</p> <p>Voor een eenduidige registratie van de gebreken dient het LOGRO-principe te worden gehanteerd. Elk gebrek dient te worden voorzien van een Locatie, Oorzaak, Gevolg, Risico en Oplossing.</p> <p>Voor het vastleggen van de locatieaanduiding dient onderstaande volgorde te worden aangehouden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ruimtenummer, indien niet bekend of niet van toepassing; 2. Ruimtebenaming (bijvoorbeeld gevel noord, dakvlak x), indien niet bekend; 3. Algemeen

RI – INS - E04	<p>Om de eenduidigheid te waarborgen dient per gebrek de volgende standaard herstel- of onderhoudsactiviteiten (handelingen) te worden opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Integraal vervangen • Vervolgsysteem, hergebruik, revisie; • Overlagen; • Technisch reinigen, doorspuiten, reinigen; • Vervangen van onderdelen of afwerkingen; • Slopen, verwijderen; • Reparatie, lokale defecten, dagelijks onderhoud; • Specialistisch vervolgonderzoek. • Elders opgenomen, met verwijzing naar het bouw- of installatiedeel waar de handeling is opgenomen
RI – INS - E05	<p>UITSLUITEND VAN TOEPASSING OP BOUW- EN INSTALLATIEDELEN DIE GEBREKEN VERTONEN DIE AFBREUK DOEN AAN DE ASPECTEN VEILIGHEID EN GEZONDHEID EN GEBRUIK- EN BEDRIJFSPROCES</p> <p>Het binnen- en buitenschilderwerk dient als separaat bouwdeel te worden geïnspecteerd (bouwdeelcode 46 - beschermlagen); Buitenschilderwerk dient per gevel oriëntatie (windrichting) te worden geïnspecteerd, zie tevens eis ALG-E09</p>
RI – INS - E06	<p>UITSLUITEND VAN TOEPASSING OP BOUW- EN INSTALLATIEDELEN DIE GEBREKEN VERTONEN DIE AFBREUK DOEN AAN DE ASPECTEN VEILIGHEID EN GEZONDHEID EN GEBRUIK- EN BEDRIJFSPROCES</p> <p>De dakafwerkingen (hoofdgroepcode 47 – Dakafwerkingen) dienen per dakvlak te worden geïnspecteerd</p>
RI – INS - E07	<p>Opdrachtnemer dient tijdens de inspectie steekproefgewijs zowel onder de vloer als boven de plafonds te inspecteren</p>
RI – INS - E08	<p>Opdrachtnemer dient van alle waargenomen gebreken foto's aan te leveren. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er dient een overzichtsfoto te worden aangeleverd; • Er dient een detailfoto te worden aangeleverd. <p>In het kader van de privacy dient de opdrachtnemer (zoveel als mogelijk is) te voorkomen dat gebruikers op foto's zichtbaar zijn.</p>
RI – INS - E09	<p>Het uitvoeren of laten uitvoeren van destructief onderzoek maakt geen deel uit van de opdracht. De inspectie beperkt zich uitsluitend tot de zichtbare bouwdelen. Van de opdrachtnemer wordt echter wel verwacht dat er steekproefsgewijs zowel onder de vloer als boven de plafonds wordt gekeken (INS-E07).</p>
RI- INS - E10	<p>Indien voor het achterhalen van de oorzaak van een gebrek destructief onderzoek noodzakelijk is dient de handeling “specialistisch vervolgonderzoek” te worden opgenomen.</p>
RI – INS - E11	<p>Gebreken die directe invloed hebben op de veiligheid en/of gezondheid medewerkers, bezoekers en/of omstanders dienen direct telefonisch en schriftelijk te worden gemeld aan opdrachtgever.</p>

Eisen ten aanzien van het onderdeel opstellen Meerjarenonderhoudsplanung

Op basis van de risico-inspectie stelt de opdrachtnemer per object in Planon een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) op. De opdrachtgever stelt de volgende eisen aan de meerjarenonderhoudsplanningen.

Eisen aan de meerjarenonderhoudsplanung (MJOP-E)	
RI – MJOP - E01	Het MJOP dient te worden opgesteld met het uitgangspunt “kortlopende exploitatie”. De planningshorizon van het MJOP is 5 jaar.
RI – MJOP - E02	Het MJOP dient logisch van opzet en inhoud te zijn. Dat betekent dat de onderhoudsactiviteiten waar mogelijk en relevant logisch geclusterd dienen te worden.
RI – MJOP - E03	Indien van toepassing dienen de kosten voor het inzetten van veiligheidsmaatregelen, vergunningskosten, steigerwerk en/of hoogwerker separaat in het MJOP te worden opgenomen.
RI – MJOP – E04	Opdrachtgever stelt meerjarenonderhoudsplannen van de transport technische installatie (hoofdgroep 66 en 75) ter beschikking (indien aanwezig). Deze externe meerjarenonderhoudsplannen dienen door de opdrachtnemer te worden gecontroleerd en overgenomen in PLANON
RI – MJOP – E05	Opdrachtgever heeft objecten met een monumentale status in haar vastgoedportefeuille. Voor deze objecten is door externe partijen een inspectie uitgevoerd en een provinciaal instandhoudingplan opgesteld. De externe inspectierapportage en provinciale instandhoudingsplannen dienen door de opdrachtnemer te worden gecontroleerd, waar nodig te worden aangepast (kosten voor herstelmaatregelen) en te worden overgenomen in PLANON
RI – MJOP - E06	Om de onderhoudskosten goed te kunnen alloceren dient elke onderhoudsactiviteit te worden voorzien van een fundscode: Fondscode GO: Groot onderhoud Eigenaar; Fondscode KO: Klein onderhoud Eigenaar; Fondscode OH: Onderhoud Huurder
RI – MJOP - E06	De opgenomen kosten dienen overeenkomstig prijspeil 2025 te zijn.

5. Programma van Eisen – Steekproefinspectie

5.1 Reikwijdte en scope Steekproefinspectie

De dienstverlening bestaat uit het organiseren en uitvoeren van een **Steekproefinspectie** waarbij uitsluitend een aantal significante kostendragers geïnventariseerd en geïnspecteerd dienen te worden. Het gebrekenbeeld van de significante kostendragers dient vastgesteld te worden conform de methodiek NEN 2767. De dienstverlening is van toepassing op de objecten (gebouwen, terreinen en opstallen) die de opdrachtgever voor een periode van maximaal 5 jaar in exploitatie heeft. In **bijlage 4 van de aanbestedingsleidraad** is de objectenlijst met daarin de omvang van de volledige inspecties opgenomen.

De volgende onderdelen/activiteiten behoren tot de scope van de volledige inspectie:

- Het op **hoofdpijnen inventariseren** en registreren van bouw- en installatiedelen die als significante kostendragers zijn aangemerkt. Dit betreft de inspectiedisciplines bouwkunde, werktuigbouwkunde, elektrotechniek en transporttechniek. Registratie van de aanwezige bouwdelen vindt plaats in Planon;
- Normatief **registreren van de gebreken** aan bouw- of installatiedelen die als significante kostendragers zijn aangemerkt. Dit conform de methodiek NEN 2767;
- Het programmeren en budgetteren van alle noodzakelijk correctieve, preventieve en planmatige onderhoudsactiviteiten voor de korte termijn met een scope van maximaal 5 jaar.

5.2 Bijzonderheden

Er behoeft geen volledige inventarisatie plaats te vinden van de aanwezige bouw- en installatiedelen. De navolgende elementen zijn door opdrachtgever als significante kostendrager aangemerkt:

Bouwkunde		Werktuigbouwkunde		Elektrotechniek	
Hoofdgroep	Omschrijving	Hoofdgroep	Omschrijving	Hoofdgroep	Omschrijving
21	Buitenwanden	51	Warmteopwekking	61	Centrale elektrotechnische voorzieningen
31	Buitenwandopeningen	54	Gassen	62	Krachtstroom
37	Dakopeningen	55	Koude-opwekking en- distributie	63	Verlichting
41	Buitenwandafwerkingen	56	Warmtedistributie	65	Beveiliging
46	Beschermlagen	57	Luchtbehandeling	66	Transport
47	Dakafwerkingen				
Inventarisatie, inspectie en MJOP van alle bouwdelen behorend tot de gedefinieerde hoofdgroepen (elementen)					

5.3 Eisen ten aanzien van de Steekproefinspecties

In deze paragraaf zijn de eisen die ten grondslag liggen aan de steekproefinspectie nader uitgewerkt. De Risico-inspectie omvat de volgende onderdelen:

- Inventariseren;
- Inspecteren;
- Opstellen meerjarenonderhoudsplanning

De specifieke eisen zijn per onderdeel in onderstaande tabellen uitgewerkt.

Eisen ten aanzien van het onderdeel inventariseren

De inventarisatie omvat het uitvoeren van een inventarisatie van de bouw- en installatiedelen die als “significante kostendrager” zijn aangemerkt. Inclusief de registratie hiervan in een softwaresysteem. De opdrachtgever stelt de volgende eisen aan de inventarisaties.

Eisen aan de inventarisatie (INV-E)	
ST – INV - E01	De inventarisatie dient ter plaatse te worden uitgevoerd. Eventuele beschikbare tekeningen of digitale systemen (zoals googlemaps, etc) mogen uitsluitend als ondersteunde middelen worden toegepast.
ST – INV - E02	De inventarisaties dienen te allen tijde in overeenstemming te zijn met de situatie ter plaatse.
ST – INV - E03	Voor de risico-inspectie behoeven uitsluitend de bouw- en installatiedelen te worden geïnventariseerd waar op bouwdeelniveau gebreken zijn waargenomen die afbreuk doen aan aspecten Veiligheid en Gezondheid en Gebruik- en bedrijfsproces. Inventarisatie van overige bouw- en installatiedelen valt buiten de scope van de risico-inspectie.
ST – INV - E04	De inventarisatie dient te worden geregistreerd in softwarepakket Planon. Er dient gebruik te worden gemaakt van de bibliotheek van Planon;
ST – INV - E05	UITSLUITEND VAN TOEPASSING OP ALS “SIGNIFICANTE KOSTENDRAGER” AANGEMERKTE BOUW- EN INSTALLATIEDELEN Per bouw- en installatiedeel dient te worden aangegeven dient aangegeven te worden of het bouw- of installatiedeel onder verantwoordelijkheid van eigenaar of huurder valt. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van de beschikbare demarcaties of beheerafspraken. Deze worden gedeeld na gunning.
ST – INV - E06	UITSLUITEND VAN TOEPASSING OP ALS “SIGNIFICANTE KOSTENDRAGER” AANGEMERKTE BOUW- EN INSTALLATIEDELEN De inventarisatie van gebouw gebonden installaties moet worden opgebouwd uit duidelijk herkenbare functies of constructies (bijvoorbeeld opwekking en distributie) en tevens dienen minimaal het fabricaat, type bouwjaar en de capaciteit te worden bepaald;
ST – INV - E07	UITSLUITEND VAN TOEPASSING OP ALS “SIGNIFICANTE KOSTENDRAGER” AANGEMERKTE BOUW- EN INSTALLATIEDELEN Per bouwkundig bouwdeel dient minimaal de volgende aanvullende informatie (annotatie) te worden opgenomen: <ul style="list-style-type: none"> • Toegepaste materialen; • Uitvoeringswijze (bijvoorbeeld geschroefd, mechanisch bevestigd, etc); • Toegepaste afwerk- of beschermlagen.
ST – INV - E08	UITSLUITEND VAN TOEPASSING OP ALS “SIGNIFICANTE KOSTENDRAGER” AANGEMERKTE BOUW- EN INSTALLATIEDELEN Voor de inventarisatie van bouwkundige bouwdelen van het exterieur gelden de volgende specifieke eisen: <ul style="list-style-type: none"> • Dak- en dakafwerkingen dienen per dakvlak te worden geïnventariseerd; • Het binnen- en buitenschilderwerk dient als separaat bouwdeel te worden geïnventariseerd (bouwdeelcode 46 - beschermlagen);
ST – INV - E09	UITSLUITEND VAN TOEPASSING OP ALS “SIGNIFICANTE KOSTENDRAGER” AANGEMERKTE BOUW- EN INSTALLATIEDELEN Van de bouwdelen dient het bouwjaar te worden opgenomen. Van de opdrachtnemer wordt verwacht dat hij op basis van kennis en ervaring een gereede inschatting kan maken van het bouwjaar.
ST – INV - E10	Er dienen overzichtsfoto’s (voorzien van datumaanduiding) te worden gemaakt van gevels, daken, interieur, technische ruimten en terreinen.

Eisen ten aanzien van het onderdeel inspecteren

De steekproefinspectie heeft als doel objectief uniform en normatief inzicht te geven in de technische staat van de bouw- en installatiedelen die als “significante kostendrager” zijn aangemerkt. De opdrachtgever stelt de volgende eisen aan de inspecties.

Eisen aan de inspectie (INS-E)	
ST – INS - E01	<p>UITSLUITEND VAN TOEPASSING OP ALS “SIGNIFICANTE KOSTENDRAGER” AANGEMERKTE BOUW- EN INSTALLATIEDELEN</p> <p>Opdrachtnemer stelt de technische staat van de bouwkundige bouwdelen vast door deze te inspecteren volgens de methodiek NEN 2767. Tijdens de inspectie worden de volgende activiteiten uitgevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het vaststellen en vastleggen van de aanwezige gebreken; • Het vastleggen van de ernstklasse van de gebreken (zoals voorgeschreven in de methodiek NEN 2767 deel 2); • Het bepalen van de intensiteit en omvang van de gebreken; • Het bepalen van de conditiescore per bouwdeel; • Het opnemen van herstelactiviteiten op basis van het waargenomen gebrekenbeeld; • Het invullen van de Aspecten (risico’s) bij het niet- of niet tijdig verhelpen van de waargenomen gebreken en bepalen van de prioriteit van onderhoud (conform Bijlage D NEN 2767-1: laatste versie).
ST – INS - E02	<p>Opdrachtnemer dient een pilotinspectie uit te voeren. Deze pilotinspectie is bedoeld om het gehele proces van inventariseren, inspecteren en rapporteren te doorlopen. Na goedkeuring van de inspectieresultaten door opdrachtgever mag worden gestart met de inventarisatie en inspectie van de overige locaties.</p>
ST – INS - E03	<p>UITSLUITEND VAN TOEPASSING OP ALS “SIGNIFICANTE KOSTENDRAGER” AANGEMERKTE BOUW- EN INSTALLATIEDELEN</p> <p>Voor een eenduidige registratie van de gebreken dient het LOGRO-principe te worden gehanteerd. Elk gebrek dient te worden voorzien van een Locatie, Oorzaak, Gevolg, Risico en Oplossing.</p> <p>Voor het vastleggen van de locatieaanduiding dient onderstaande volgorde te worden aangehouden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ruimtenummer, indien niet bekend of niet van toepassing; 2. Ruimtebenaming (bijvoorbeeld gevel noord, dakvlak x), indien niet bekend; 3. Algemeen
ST – INS - E04	<p>Om de eenduidigheid te waarborgen dient per gebrek de volgende standaard herstel- of onderhoudsactiviteiten (handelingen) te worden opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Integraal vervangen • Vervolgsysteem, hergebruik, revisie; • Overlagen; • Technisch reinigen, doorspuiten, reinigen; • Vervangen van onderdelen of afwerkingen; • Slopen, verwijderen; • Reparatie, lokale defecten, dagelijks onderhoud; • Specialistisch vervolgonderzoek. • Elders opgenomen, met verwijzing naar het bouw- of installatiedeel waar de handeling is opgenomen

ST – INS - E05	<p>UITSLUITEND VAN TOEPASSING OP ALS “SIGNIFICANTE KOSTENDRAGER” AANGEMERKTE BOUW- EN INSTALLATIEDELEN</p> <p>Het binnen- en buitenschilderwerk dient als separaat bouwdeel te worden geïnspecteerd (bouwdeelcode 46 - beschermlagen); Buitenschilderwerk dient per gevel oriëntatie (windrichting) te worden geïnspecteerd. Zie tevens eis ALG – E09</p>
ST – INS - E06	<p>UITSLUITEND VAN TOEPASSING OP ALS “SIGNIFICANTE KOSTENDRAGER” AANGEMERKTE BOUW- EN INSTALLATIEDELEN</p> <p>De dakafwerkingen (hoofdgroep code 47 – Dakafwerkingen) dienen per dakvlak te worden geïnspecteerd</p>
ST – INS - E07	Opdrachtnemer dient tijdens de inspectie steekproefsgewijs zowel onder de vloer als boven de plafonds te inspecteren
ST – INS - E08	<p>Opdrachtnemer dient van alle waargenomen gebreken foto’s aan te leveren. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er dient een overzichtsfoto te worden aangeleverd; • Er dient een detailfoto te worden aangeleverd. <p>In het kader van de privacy dient de opdrachtnemer (zoveel als mogelijk is) te voorkomen dat gebruikers op foto’s zichtbaar zijn.</p>
ST – INS - E09	Het uitvoeren of laten uitvoeren van destructief onderzoek maakt geen deel uit van de opdracht. De inspectie beperkt zich uitsluitend tot de zichtbare bouwdelen. Van de opdrachtnemer wordt echter wel verwacht dat er steekproefsgewijs zowel onder de vloer als boven de plafonds wordt gekeken (INS-E07).
St – INS - E10	Indien voor het achterhalen van de oorzaak van een gebrek destructief onderzoek noodzakelijk is dient de handeling “specialistisch vervolgonderzoek” te worden opgenomen.
ST – INS - E11	Gebreken die directe invloed hebben op de veiligheid en/of gezondheid medewerkers, bezoekers en/of omstanders dienen direct telefonisch en schriftelijk te worden gemeld aan opdrachtgever.

Eisen ten aanzien van het onderdeel opstellen Meerjarenonderhoudsplanung

Op basis van de steekproefinspectie stelt de opdrachtnemer per object in Planon een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) op. De opdrachtgever stelt de volgende eisen aan de meerjarenonderhoudsplanningen.

Eisen aan de meerjarenonderhoudsplanung (MJOP-E)	
ST – MJOP - E01	Het MJOP dient te worden opgesteld met het uitgangspunt “kortlopende exploitatie”. De planningshorizon van het MJOP is 5 jaar.
ST – MJOP - E02	Het MJOP dient logisch van opzet en inhoud te zijn. Dat betekent dat de onderhoudsactiviteiten waar mogelijk en relevant logisch geclusterd dienen te worden.
ST – MJOP - E03	Indien van toepassing dienen de kosten voor het inzetten van veiligheidsmaatregelen, vergunningskosten, steigerwerk en/of hoogwerker separaat in het MJOP te worden opgenomen.
ST – MJOP - E04	Om de onderhoudskosten goed te kunnen alloceren dient elke onderhoudsactiviteit te worden voorzien van een fundscode: Fundscode GO: Groot onderhoud Eigenaar; Fundscode KO: Klein onderhoud Eigenaar; Fundscode OH: Onderhoud Huurder
ST – MJOP - E05	De opgenomen kosten dienen overeenkomstig prijspeil 2025 te zijn.

6. Aanvullende adviesdiensten

6.1 Inleiding

Opdrachtgever heeft naast de gedefinieerde inspectiewerkzaamheden behoefte aan aanvullende adviesdiensten met betrekking tot de instandhouding van de vastgoedportefeuille. In dit hoofdstuk wordt de reikwijdte en de scope van de aanvullende adviesdiensten nader uitgewerkt. De vigerende eisen zijn uitgewerkt in hoofdstuk 2 van dit Programma van Eisen.

6.2 Reikwijdte en scope

Opdrachtgever heeft behoefte aan gevraagde en ongevraagde advisering ten aanzien van het stabiel, doelmatig en duurzaam in stand houden van haar vastgoedportefeuille. De aanvullende adviesdiensten bestaan uit de volgende onderdelen:

- Opstellen en regisseren uitvoeringsjaarplannen;
- Databeheer vastgoedmanagementsysteem;
- Regisseren en/of uitvoeren van aanvullende specialistische onderzoeken

6.3 Opstellen en regisseren uitvoeringsjaarplannen

Per object stelt de opdrachtnemer een 'Uitvoeringsjaarplan Planmatig onderhoud' op. Per uit te voeren planmatig onderhoudsactiviteit moet worden vastgesteld of deze in het komende jaar noodzakelijk is. Het doel is dat op basis van dit voorstel en advies van Opdrachtnemer, Opdrachtgever op basis hiervan een definitief 'Uitvoeringsjaarplan Planmatig onderhoud' met 'Taakstellend budget' kan vaststellen.

Het op te stellen uitvoeringsjaarplan is in feite een optimalisatie van het eerste planjaar uit de meerjarenonderhoudsplanning, waarbij Opdrachtnemer per object een voorstel doet voor:

- Verantwoord uitstellen (risico acceptatie effecten gebreken door uitstellen van de maatregel).
- Beheersen van risico's die direct moeten worden beheerst door uitvoerings- en/ of beheersmaatregelen (vooruitlopend op vaststellen uitvoeringsjaarplan).
- Voor het beheersen van risico's ten aanzien van niet voldoen aan wet- en regelgeving.
- Voor eventueel aan te bevelen/ noodzakelijk nader specialistisch en/ of destructief onderzoek.
- Kansen voor energiebesparing i.r.t. geplande vervangingen en/ of planmatig onderhoud voor investeringen met een terugverdientijd van minder dan 10 jaar.
- Alternatieve mogelijkheden voor voorgestelde maatregelen (duurzamer/ beter/ laatste stand van de techniek/ goedkoper).
- Clusteren van maatregelen (combineren) op logische momenten binnen de eerste 5 jaar. Waaronder ook het combineren van werkzaamheden i.r.t. steigerkosten en of andere projectgebonden voorzieningen.
- Samenstellen werkpakketten voor offerte aanvragen dan wel meervoudige aanbesteding.

6.4 Databeheer vastgoedmanagementsysteem

De opdrachtgever wil zich richten op haar primaire taken, te weten het stabiel, duurzaam en doelmatig in stand houden van haar vastgoedportefeuille. De verantwoordelijkheid voor het beheren, muteren en actualiseren van data voortkomende uit de inspecties en eventuele aanvullende, facultatieve inspecties wil opdrachtgever verleggen naar de opdrachtnemer. Van opdrachtnemer wordt een proactieve houding verwacht. Het databeheer omvat de volgende taken (niet-limitatief):

- Jaarlijks controleren en actualiseren kostenkengetallen;
- Jaarlijks controleren en actualiseren onderhoudsmaatregelen;
- Periodiek controleren en muteren van uitgevoerde onderhoudsactiviteiten (periodiciteit nader af te stemmen met de opdrachtgever);
- Periodiek controleren en muteren van gewijzigde/toegevoegde/verwijderde bouw- en installatiedelen (periodiciteit nader af te stemmen met de opdrachtgever);
- Ondersteunen en adviseren bij eventuele overstap naar een ander vastgoed-/inspectiemanagementsysteem.

6.5 Uitvoeren en/of regisseren specialistische onderzoeken

Opdrachtgever heeft naast deze inspecties behoefte aan advies over de noodzaak om aanvullend specialistisch onderzoek en/ of maatwerk advies te laten uitvoeren. Een en ander zoals ook is aangegeven in NEN 2767 deel 1 Bijlage C (informatief) Facultatieve inspecties en verzorgingscore. De scope van het onderdeel “uitvoeren en/of regisseren specialistische onderzoeken” omvat minimaal (niet-limitatief) de volgende inspecties/onderzoeken:

- Asbestinventarisatie;
- Brandscan;
- Legionella;
- Wet- en regelgeving/ bouwbesluit;
- Chroom 6;
- Energielabel/ maatwerkadvies;
- EED audit;
- Scope-inspecties (o.a. 7, 7a, 8, 11 en 12)

6.6 Eisen ten aanzien van de adviesdiensten

In onderstaande tabel zijn de eisen ten aanzien van de adviesdiensten nader uitgewerkt.

Eisen ten aanzien van het onderdeel opstellen en regisseren uitvoeringsjaarplannen

Eisen aan de meerjarenonderhoudsplanning (MJOP-E)	
ADV-JP-E01	De uitvoeringsjaarplannen dienen de doelmatigheid te garanderen
ADV-JP-E02	De uitvoeringsjaarplannen dienen concreet uitvoerbaar en realiseerbaar te zijn
ADV-JP-E03	De geraamde kosten dienen een nauwkeurigheid te garanderen van +/- 10 procent ten opzichte van markt-/ aannemersprijzen.
ADV-JP-E04	De maatregelen en kosten dienen inclusief bijzondere project-/ locatievoorzieningen zoals afzettingen, steigerwerk, vergunningen, ontheffingen etc te zijn

Eisen ten aanzien van het onderdeel databeheer vastgoedmanagementsysteem

Eisen aan de meerjarenonderhoudsplanning (MJOP-E)	
ADV-DT-E01	Het databeheer dient onder regie van een projectleider te worden uitgevoerd

ADV-DT-E02	Actualisatie en mutaties dienen uiterlijk binnen 10 werkdagen na aangeven gereed te zijn
------------	--

Eisen ten aanzien van het onderdeel uitvoeren en/of regisseren specialistische onderzoeken

Eisen aan de meerjarenonderhoudsplanning (MJOP-E)	
ADV-SPC-E01	Opdrachtnemer dient vooraf schriftelijk kenbaar te maken welke specialistische onderzoeken uitgevoerd dienen te worden
ADV-SPC-E02	Opdrachtnemer dient de specialistische onderzoeken binnen 15 werkdagen na akkoord aan te vangen
ADV-SPC-E03	De specialistische onderzoeken dienen uiterlijk binnen 15 werkdagen na aanvang afgerond te zijn.